

न्यायालय जिला कलेक्टर (आर्बिट्रेटर) सवाई माधोपुर

प्रा.पत्र. (आर्बिट्रेशन) संख्या 58/21

वर्ष 2021

GCMS No- 2021/207

बउनवानी:-1. देवकीनन्दन पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण सैनी जाति माली निवासी पिपलाई, तह0 बामनवास
बनाम

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उप जिला कलेक्टर बामनवास
2. उत्तर पश्चिमी रेल्वे जरिये उप मुख्य अभियंता, (निर्माण) दौसा, राज0

(प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 64, भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्थापन में उचित प्रतिकर का अधिकार अधिनियम,2013 विरुद्ध अवार्ड आदेश भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपजिला कलेक्टर) बामनवास द्वारा दौसा गंगापुर सिटी नई रेल लाईन परिसीमन आर.ओ.बी. 24 के निर्माण हेतु ग्राम पिपलाई में अवाप्त भूमि ख0न0 260/1122 का पारित दिनांक 05.2.2021 अवार्ड अपास्त किये जाने के संबंध में।

उपस्थित:-1. श्री कृष्ण कुमार उपाध्याय
2. श्री अभय कुमार गुप्ता

वकील प्रार्थी
वकील अप्रार्थी 2

:- निर्णय :-


दिनांक:- 24.5.2022

प्रार्थी द्वारा यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 64, भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्थापन में उचित प्रतिकर का अधिकार अधिनियम,2013 विरुद्ध अवार्ड आदेश भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपजिला कलेक्टर) बामनवास द्वारा दौसा गंगापुर सिटी नई रेल लाईन परिसीमन आर.ओ.बी. 24 के निर्माण हेतु ग्राम पिपलाई में अवाप्त भूमि ख0न0 260/1122 रकबा 0.18 है0 में स्थित दो भूखण्ड का दिनांक 05.2.2021 को पारित अवार्ड विधि विरुद्ध एवं वास्तविक तथ्यों के विपरीत होने के कारण निरस्त करवाने बाबत इस न्यायालय में प्रस्तुत किया है।

प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर न्यायालय हाजा में दर्ज रजिस्टर किया जाकर अदालत मातहत का मूल अभिलेख अवलोकन हेतु तलब किया गया साथ ही विपक्षीयों की भी तलबी जरिये नोटिस की गयी। तत्पश्चात बहस वकील उभय पक्ष सुनी गयी।

वकील प्रार्थी ने दौराने बहस कथन किया कि दौसा गंगापुर सिटी नयी रेल लाईन परियोजना में आर.ओ.बी. 24 के निर्माण हेतु ग्राम पिपलाई के ख0न0 260/1122 में प्रार्थी के दो भूखण्ड है जिनकी संयुक्त साईज कमश 84x38 वर्ग फिट कुल क्षेत्रफल 3192 वर्गफीट है। उक्त भूखण्ड प्रार्थी द्वारा दिनांक 4.6.2016 को खातेदार रामजीलाल पुत्र बट्टी लाल ब्राह्मण से जरिये स्टाम्प कर किया था। उक्त भूखण्ड में मुख्य सडक पर नीचे दो दुकाने एवं उपर मकान साईज 30X38 वर्ग फीट में बना हुआ है तथा शेष 54X38 फिट भूमि पर दुकाने व मकान बना हुआ है तथा बादाम एवं अशोक के तीन-तीन पेड व एक बालबेटम ट्री लग हुआ है तथा बोरवेल लगा हुआ है। उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है इसलिए निवास एवं व्यवसाय दोनों ही दृष्टि से उपयोगी होने के कारण अत्यधिक कीमती है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि अवाप्त किये जाने हेतु अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्थापन में उचित प्रतिकर का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 11 के तहत दिनांक 30.9.2019 को अधिसूचना जारी की गयी है। जिसमें पिपलाई व गोला गावडी की भूमि जो अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित की गयी थी इसके ख0न0, कुल रकबा, अवाप्त रकबा व किस्म भूमि इत्यादि वर्णित करते हुए भूमि धारको व हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्ति आमंत्रित की गयी थी किन्तु उक्त विज्ञप्ति में प्रार्थी की भूमि अवाप्त किये जाने हेतु प्रस्तावित होने के बावजूद भी प्रार्थी का नाम अंकित नहीं होकर पूर्व खातेदार रामजीलाल वगै. के नाम अंकित था। जिसके संबंध में प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी संख्या 1 के समक्ष भूमि से संबंधित दस्तावेज प्रस्तुत किये गये किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा बिना सुनवायी का अवसर दिये बिना किसी आधार

.....(1).....



(सुरेश कुमार ओना)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

के प्रार्थी की भूमि का कोई मुआवजा नहीं दिया गया है जबकि प्रार्थी को 297 वर्ग मीटर भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से 5864/-रु प्रति वर्ग मीटर तथा निर्माण लागत 8100/-रु प्रति वर्गमीटर के हिसाब से दिया जाना चाहिए था। किन्तु प्रार्थी को निर्माण कार्य एवं बोरवेल का कुला 45,63,202/-रु का अवार्ड पारित किया गया है, जबकि प्रार्थी 2,54,78,741/-रु प्राप्त करने का अधिकारी होने के कारण पारित अवार्ड निरस्त योग्य है। यह तर्क भी दिया कि अधिनियम की धारा 3 (ग)(II) में यह परिभाषित किया गया है कि ऐसा कोई कुटुम्ब जिसके स्वामित्वाधीन कोई भूमि नहीं है किन्तु ऐसे कुटुम्ब या कोई सदस्य या कृषि श्रमिक, अभिधारी या उस भूमि से लाभ प्राप्त करने वाले ऐसे सभी व्यक्ति जो भूमि के अर्जन से तीन वर्ष पूर्व तक प्रभावित क्षेत्र में कार्य कर रहे हो जिनकी जीविका का मुख्य स्रोत भूमि अर्जन से प्रभावित हो गया है उक्त परिभाषा के अन्तर्गत आता है। उक्त भूमि पर स्थापित व्यवसाय से प्रार्थी को दो लाख रुपये प्रतिवर्ष आय होती है जो अब समाप्त हो गयी है। प्रार्थीगण को अवाप्त भूखण्ड का कोई मुआवजा नहीं दिया गया है केवल मात्र निर्माण का ही मुआवजा दिया गया जो भी बहुत कम है। इस प्रकार अधिनियम की धारा 30(1), 30(2) एवं 30(III), धारा 31 के मापदण्डों के तहत प्रार्थीगणों का मुआवजा का भुगतान नहीं किया गया है।

विद्वान वकील अप्रार्थी द्वारा दौराने बहस कथन किया कि प्रार्थी द्वारा यह प्रार्थना पत्र गलत तथ्यों के आधार पर पेश किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि अवाप्त किये जाने हेतु अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर का अधिकार अधिनियम,2013 की धारा 11 के तहत दिनांक 30.9.2019 को अधिसूचना जारी की गयी है। जिसका दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में सार्वजनिक सूचनार्थ दिनांक 3.10.2019 को प्रकाशन किया गया। यह तर्क भी दिया कि अधिनियम,2013 की धारा 21 के अन्तर्गत सभी हितबद्ध व्यक्तियों को दिनांक 2.12.2019 को सूचना जारी की जाकर हितबद्ध व्यक्तियों को आक्षेपों/आपत्तियों के लिए 60 दिवस का समय दिया जाकर प्राप्त आपत्तियों की सुनवायी की गयी।

यह तर्क भी दिया कि उक्त भूमि को अवाप्ति किये जाने से पूर्व भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विधिवत सम्पूर्ण कार्यवाही सम्पादित करते हुए एवं प्रार्थीया की ओर से ग्राम पिपलाई के ख0न.0 260/1122 के क्रम में आपत्ति प्रस्तुत की गयी है जिसका क्र.स. 2 पर इस आधार पर निस्तारण किया गया कि प्रार्थी अवाप्त भूमि का रिकार्डेड खातेदार नहीं है। चूंकि प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि अनरजिस्टर्ड एग्रीमेंट टू सेल कर की गयी है एवं अवाप्त भूमि का प्रार्थी खातेदार नहीं होने के कारण प्रार्थी को उक्त भूमि का मुआवजा नहीं दिया गया है प्रार्थी केवल मात्र निर्माण कार्य का ही मुआवजा प्राप्त करने की अधिकार रखता है। यह तर्क भी दिया कि भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रार्थना पत्र निर्धारित अवधि में प्रस्तुत नहीं किया है इसके अतिरिक्त प्रार्थी द्वारा कोई वाद कारण उत्पन्न होने का कारण भी अंकित नहीं किया है तथा भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष अपने स्वामित्व संबंधी पंजीकृत दस्तावेज एवं राजस्व रिकार्ड पेश नहीं किये हैं। अवाप्त भूमि पर मौके पर रेल्वे द्वारा विधिवत कब्जा प्राप्त कर निर्माण कार्य किया जा चुका है। यह तर्क भी दिया कि प्रार्थी द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम,2013 के अन्तर्गत भूमि अवाप्ति अधिकारी के द्वारा पारित अवार्ड के विरुद्ध निर्धारित प्रावधानों एवं नियत अवधि में गठित प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत नहीं किया तथा माननीय न्यायालय को उक्त प्रकरण को सुनवायी का क्षेत्राधिकार भी नहीं है। अतः भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपजिला कलेक्टर बामनवास द्वारा पारित अवार्ड विधिसम्मत होने के कारण प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रा0पत्र खारिज फरमाये जाने बाबत वकील अप्रार्थी द्वारा निवेदन किया गया।


.....(2).....


(सुरेश कुमार ओला)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

वकील उभय पक्षों की बहस सुनने एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन एवं मनन करने के उपरान्त मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपजिला कलेक्टर बामनवास द्वारा आर.ओ.बी. 24 निर्माण हेतु वाके ग्राम पिपलाई तहसील बामनवास की भूमि ख0न0 260/1122 रकबा 0.18 है0 अवाप्त की गयी है। किन्तु उक्त अवाप्त भूमि का अवार्ड प्रार्थी के पक्ष में जारी नहीं कर पूर्व खातेदार रामजीलाल वगै. के पक्ष में जारी किया गया है। चूँकि प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि/भूखण्ड अनरजिस्टर्ड एग्रीमेंट टू सेल से कय किया गया है जिसके कारण प्रार्थी का राजस्व रिकार्ड में नाम दर्ज नहीं होने के कारण उक्त अवाप्त भूमि के वर्तमान खातेदार को ही अवार्ड राशि दी गयी है जो विधिसम्मत है। उक्त भूमि पर प्रार्थी द्वारा करवाये गये निर्माण कार्य/संरचना का अवार्ड प्राप्त करने का अधिकार प्रार्थी को होने के कारण निर्माण कार्य की मुआवजा राशि का अवार्ड प्रार्थी के पक्ष में पारित किया जा चुका है। इस प्रकार प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य दस्तावेज के आधार पर प्रार्थी आरओबी निर्माण हेतु अवाप्त की गयी उक्त भूमि का रिकार्ड्ड खातेदार सिद्ध नहीं होता है इसलिए उक्त भूमि का अवार्ड प्रार्थी को नहीं दिया जा सकता है। प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि का अवार्ड आवासीय/वाणिज्यिक दर से चाहा गया है परन्तु भूमि अवाप्ति अधिनियम के तहत राजस्व रिकार्ड में दर्ज भूमि की किस्म की डी.एल.सी. के अनुसार ही मुआवजा दिये जाने का प्रावधान है तथा उक्त प्रावधानों के अन्तर्गत ही प्रार्थी की अवाप्त भूमि का अवार्ड संबंधित खातेदार के पक्ष में पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि पक्षकारान के मध्य मालिकाना हक तय करने का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को प्राप्त नहीं होने के कारण इस न्यायालय स्तर से मालिकाना हक तय किया जाना सम्भव नहीं है। ऐसी स्थिति में भूमि अवाप्ति अधिकारी उपजिला कलेक्टर बामनवास द्वारा पारित अवार्ड में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं होने के कारण किसी प्रकार का हस्तक्षेप करने की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना खारिज किया जाकर भूमि अवाप्ति अधिकारी उपजिला कलेक्टर बामनवास द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 5.2.2021 यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो एवं बाद तकमील दाखिल अभिलेख की जावे।

निर्णय आज दिनांक 24.5.2022 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनवाया गया।


(सुरेश कुमार ओला)
जिला कलेक्टर
सवाईमाधोपुर