

न्यायालय जिला कलेक्टर (आर्बिट्रेटर) सवाई माधोपुर

प्रा.पत्र. (आर्बिट्रेशन) संख्या 72/21

वर्ष 2021

GCMS No- 2021/222

बउनवानी:-1. वकील शाह पुत्र शहाबूद्दीन शाह जाति मुसलमान 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 281 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:-7.6.2022

प्रार्थीगण 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 281 रकबा 1.13 है0 मे से 1/9 हिस्सा मे स्थित 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 विपक्षीगणों की भी तलवी 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 मे आर.ओ.बी. 24 के निर्माण हेतु ग्राम पिपलाई के ख0न0 281 मे प्राथी द्वारा एक प्लाट 15x26 वर्ग फिट मे रोड साईड मे दुकाने व गैलेरी तथा पीछे 20x26 वर्ग फिट मे रिहायशी मकान बना रखा है तथा मकान मे पानी का बोरवेल भी लगा हुआ है। उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग पर होने एवं वाणिज्यिक उपयोग की होने के कारण अत्यधिक कीमती है। प्रार्थी उक्त भूमि पर सीमेन्ट का व्यवसाय करता है जिससे उक्त भूमि का उपयोग वाणिज्यिक आवासीय मे लिया जा रहा 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। जिसमे 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 उक्त विज्ञप्ति की क्र.स. 10 पर बाबूलाल पुत्र रामजीलाल के साथ वकील शाह का नाम है उक्त भूमि में प्रार्थी की 214 वर्ग मीटर भूमि रेल्वे लाईन के लिए अवाप्त की गयी है किन्तु प्रार्थी को अवाप्त भूमि का मुआवजा नही दिया जाने पर प्रार्थी द्वारा अपनी आपत्ति के साथ पंजीकृत विक्रय

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

(सुरेश कुमार ओला)  
जिला कलेक्टर  
सवाई माधोपुर

(प्रा.पत्र. आर्बिट्रेशन संख्या 72/2021 वकील शाह बनाम भूमि अवाप्ति अधिकारी वगै.)

पत्र व निर्माण से संबंधित दस्तावेज प्रस्तुत किये गये किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा बिना सुनवायी का अवसर दिये बिना किसी आधार के प्रार्थी की भूमि का कोई मुआवजा नहीं दिया गया है जबकि प्रार्थी की अवाप्त 85 वर्ग मीटर भूमि का मुआवजा वाणिज्यक दर से 5864/-रु प्रति वर्ग मीटर तथा आवासीय बाजार दर 49 वर्ग मीटर अवाप्त भूमि का मुआवजा 5864/- प्रति वर्गमीटर के हिसाब से एवं निर्माण लागत 8100/-रु प्रति वर्गमीटर के हिसाब से दिया जाना चाहिए था। किन्तु प्रार्थी को केवल निर्माण के 16,94,872/-रु का अवार्ड पारित किया गया है, जबकि प्रार्थीया 70,69,968/-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। इसके लिए अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थी विस्थापन से हुई क्षति के लिए समुचित प्रतिकर प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थी 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 प्रार्थी 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 प्रार्थी की ओर से ग्राम पिपलाई के ख0न. 281 के क्रम में कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी है। मुताबिक राजस्व रिकार्ड ख0न0 281 रकबा 1.13 है0 में प्रार्थी का कोई हिस्सा दर्ज नहीं होने के कारण प्रार्थी की भूमि अवाप्त नहीं हुई है इसलिए मुआवजा नहीं दिया गया है प्रार्थी केवल मात्र निर्माण कार्य का ही मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारी है। अवाप्त भूमि का अवार्ड प्रार्थी के पक्ष में जारी करने के संबंध में खातेदार बाबूलाल वगै. द्वारा प्रार्थना पत्र संख्या 95/2021 में आपत्ति की गयी 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).....


(गुरेश कुमार ओला)  
जिला कलेक्टर  
अवार्ड माधोपुर

(प्रा.पत्र. आर्बिट्रेशन संख्या 72/2021 वकील शाह बनाम भूमि अवाप्ति अधिकारी वगै.)

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 281 रकबा 1.13 है0 में से 0.19 ऐयर भूमि अवाप्त की गयी है। मुताबिक राजस्व रिकार्ड प्रार्थी उक्त अवाप्त भूमि का रिकार्डेड खातेदार नहीं है इसलिए उक्त आर.ओ.बी. निर्माण कार्य हेतु प्रार्थी की कोई भूमि अवाप्त नहीं हुई होने के कारण प्रार्थी को उक्त अवाप्त भूमि का मुआवजा नहीं दिया गया है। उक्त आर.ओ.बी. निर्माण हेतु प्रार्थी की निर्माण संरचना एवं बोरवेल अवाप्त किया गया है जिसकी मुआवजा राशि का अर्वाड प्रार्थी के पक्ष में पारित किया जा चुका है। इस प्रकार प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य दस्तावेज के आधार पर प्रार्थी के हिस्से की भूमि आरओबी निर्माण हेतु अवाप्त किया जाना नहीं पायी गयी है। जहाँ तक निर्माण संरचना का अर्वाड कम दर से दिये जाने का प्रश्न है तो उक्त अर्वाड सर्वे कमेटी के रिपोर्ट के अनुसार ही दिया गया है तथा अवाप्त भूमि का अर्वाड व्यवसायिक/आवासीय दर से चाहा गया है किन्तु भूमि अवाप्ति अधिनियम के तहत भूमि कि किस्म की डीएलसी दर से ही अर्वाड जारी करने का प्रावधान है तथा उक्त प्रावधान के अनुसार ही अवाप्त भूमि का अर्वाड पारित किया गया है। मालिकाना हक तय करने का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को प्राप्त नहीं है। ऐसी स्थिति में भूमि अवाप्ति अधिकारी उपजिला कलेक्टर बामनवास द्वारा पारित अर्वाड 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 अर्वाड 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 7.6.2022 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनवाया गया।

  
(सुरेश कुमार ओला)  
जिला कलेक्टर  
सवाईमाधोपुर