न्यायालय जिला कलेक्टर (आर्बिट्रेटर) सवाई माधोपुर

प्रा.पत्र. (आर्बिट्रेशन) संख्या 79/21 **वर्ष 2021**

GCMS No- 2021/229

बउनवानीः–रामेश्वर प्रसाद पुत्र श्री जगनलाल शर्मा जाति ब्राहामण नि0 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 विरूद्व 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 मे।

उपस्थितः–1. श्री कृष्ण कुमार उपाध्याय — वकील प्रार्थी

2. श्री अभय कुमार गुप्ता — वकील अप्रार्थी 2,

–: निर्णय :– **दिनांकः– 24.5.2022**

प्रार्थीगण द्वारा यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 64, भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्थापन में उचित प्रतिकर का अधिकार अधिनियम,2013 विरूद्व 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 मे स्थित भूखण्ड का दिनांक 05.2.2021 को पारित अवार्ड विधि विरूद्व एवं वास्तविक तथ्यो के विपरीत होने के कारण निरस्त करवाने बाबत इस न्यायालय में प्रस्तुत किया है।

प्रार्थना प्रस्तुत पत्र 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 260/1122 मे प्रार्थी एवं उसके भाई लल्लू लाल शर्मा द्वारा एक प्लाट 50X50 वर्ग फिट कुल क्षेत्रफल 2500 वर्गफीट दिनांक 09.3.1989 को जरिये विक्रय पत्र खातेदार केदार प्रसाद, रामजीलाल पुत्रान बद्री प्रसाद जाति ब्राहामण निवासी पिपलाई से क्रय किया तत्पश्चात उक्त भूख्ाण्ड का बटवारा किया गया जिसमे से एक प्लाट साईज 25X50 वर्ग फीट प्रार्थी के हिस्से मे आया है। जिसमे प्रार्थी द्वारा दो मंजिला मकान बना रखा 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 [illegible] व्यक्तियों से आपत्ति आमंत्रित की गयी थी परन्तु उक्त विज्ञप्ति में प्रार्थीगण की भूमि अ[illegible] के [illegible] प्रस्तावित होते हुए भी प्रार्थीगण का नाम अंकित नही किया गया है। [illegible] विज्ञप्ति में क[illegible] भूमि के खातेदार के साथ हितबद्व व्यक्तियों मे प्रार्थी एवं उसके भाई क[illegible] भूमि पर बने [illegible]कानात, भूखण्डो एवं भूमि से जुडे प्रार्थी व अन्य हितबद्व व्यक्तियों [illegible] कोई मुआवजा नही [illegible]या है। जबकि प्रार्थीगण की आवासीय भूमि अवाप्त की गयी है। तथा अवाप्त भूखण्ड पर प्रार्थी का मकान

Signature Not Verified
Digitally signed by Suresh Kumar Ola
Date: 2023.03.17 17:21:04 IST
Reason: SelfAttested

(सुरेश कुमार ओला)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

बना हुआ होने के कारण प्रार्थी वाणिज्यिक आवासीय भूमि की दर से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है। प्रार्थी द्वारा अपनी आपत्ति के साथ अपने स्वामित्व,कब्जे व निर्माण से संबंधित दस्तावेज अप्रार्थी संख्या 1 के समक्ष प्रस्तुत किये गये किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा सुनवायी का अवसर दिये बिना किसी आधार के प्रार्थी की भूमि का कोई मुआवजा नही दिया गया है जबकि प्रार्थी को 116 वर्ग मीटर भूमि का मुआवजा आवासीय दर से 5594/–रू प्रति वर्ग मीटर एवं निर्माण लागत 8100/–रू प्रति वर्गमीटर के हिसाब से दिया जाना चाहिए था। किन्तु प्रार्थी को केवल निर्माण के 24,76,290/–रू का अवार्ड पारित किया गया है, जबकि प्रार्थी 1,11,73,686/–रू प्राप्त करने का अधिकारी होने के कारण पारित अवार्ड निरस्त योग्य है।

यह तर्क भी दिया कि यद्यपि अवाप्त भूमि राजस्व रिकार्ड मे बारानी प्रथम के रूप दर्ज है परन्तु उक्त उपरोक्त सम्पूर्ण भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 11 (बी) पर स्थित है जिसके दक्षिणी में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 (बी) व पूर्व में बामनवास रोड होने के कारण उक्त भूमि दोनो मुख्य राष्ट्रीय राजमार्ग के कौन पर स्थित है तथा व्यवसाय की दृष्टि से महत्वपूर्ण स्थान है तथा प्रार्थी का उक्त भूमि पर दुकाने व मकान बने हुए है। अवाप्त की गयी भूमि का मुआवजा आवासीय किस्म की दर से प्राप्त करने के अधिकारी है। यह तर्क भी दिया कि अधिनियम की धारा 3 (ग)(।।) मे यह परिभाषित किया गया है कि ऐसा कोई कुटुम्ब जिसके स्वामित्वाधीन कोई भूमि नही 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 मे कार्य कर रह हो जिनकी जीविका का मुख्य स्त्रोत भूमि अर्जन से प्रभावित हो गया है उक्त परिभाषा के अन्तर्गत आता है। उक्त भूमि पर स्थापित व्यवसाय से प्रार्थी को दो लाख रूपये प्रतिवर्ष आय होती है जो अब समाप्त हो गयी है। प्रार्थीगण को अवाप्त भूखण्ड का कोई मुआवजा नही 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(।।।), धारा 31 के मापदण्डो के तहत प्रार्थीगणो का मुआवजा का भुगतान नही 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 स्थापन 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 मे सार्वजनिक सूचनार्थ दिनांक 3.10.2019 को प्रकाशन किया गया। यह तर्क भी दिया कि अधिनियम,2013 की धारा 21 के अन्तर्गत सभी हितबद्व व्यक्तियों को दिनांक 2.12.2019 को सूचना जारी की जाकर हितबद्व व्यक्तियों को आक्षेपों /आपत्तियों के लिए 60 दिवस का समय दिया जाकर प्राप्त आपत्तियो 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 कोई आपत्ति प्रस्[illegible] की गयी है। मुताबिक राजस्व रिकार्ड ख0न0 260/1122 रकबा 0.18 है [illegible] है। इसलिए प्रार्थी को भूमि का मुआवजा नही दिया गया है प्रार्थी केवल मात्र निर्मा[illegible]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 मे प्रस्तुत नही किया है इसके अ[illegible]क्त प्रार्थी द्वारा कोई वाद कारण उत्पन्न होने का कारण भी अंकित नही किया है तथा भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष अपने स्वामित्व

Signature Not Verified
Digitally signed by Suresh Kumar Ola
Date: 2023.03.17 17:21:04 IST
Reason: SelfAttested

(सुरेश कुमार ओला)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

संबंधी पंजीकृत दस्तावेज एवं राजस्व रिकार्ड पेश नही किये है। 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 विरूद्व निर्धारित प्रावधानों एवं नियत अवधि मे गठित प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत नही किया तथा माननीय न्यायालय को उक्त प्रकरण को सुनवायी का क्षेत्राधिकार भी नही 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।

वकील उभय पक्षो की बहस सुनने एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन एवं मनन करने के उपरान्त मै 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 प्रार्थी उक्त अवाप्त भूमि का रिकार्डेड खातेदार नही होने के कारण प्रार्थी के हिस्से की भूमि जो उक्त आर.ओ.बी. निर्माण कार्य हेतु अवाप्त हुई है का मुआवजा प्रार्थी को नही दिया जाकर संबंधित खातेदार को ही दिया जा सकता है। उक्त अवाप्त भूमि पर की गयी संरचना/निर्माण कार्य की मुआवजा राशि का अवार्ड प्रार्थी के पक्ष मे जारी किया जा चुका है। उक्त संबंध में प्रार्थी की ओर से भी ऐसा कोई साक्ष्य सबूत प्रस्तुत नही किया गया है जिसके आधार पर प्रार्थी को अवाप्त भूमि का खातेदार माना जा सके। उपरोक्त तथ्य से यह सिद्व होता है कि आर.ओ.बी. निर्माण हेतु अवाप्त भूमि का प्रार्थी खातेदार नही होने के कारण अवार्ड प्राप्त करने का उसको कोई अधिकार नही है। प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि का अवार्ड आवासीय/वाणिज्यिक दर से चाहा गया है परन्तु भूमि अवाप्ति अधिनियम के तहत राजस्व रिकार्ड मे दर्ज भूमि की किस्म की डी.एल.सी. के अनुसार ही मुआवजा दिये जाने का प्रावधान है तथा उक्त प्रावधानो के अन्तर्गत ही प्रार्थी की अवाप्त भूमि का अवार्ड संबंधित खातेदार के पक्ष में पारित किया गया है जिसमे किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नही है। यहॉ यह भी उल्लेखीनय है कि पक्षकारान के मध्य मालिकाना हक तय करने का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को प्राप्त नही है। ऐसी स्थिति में भूमि अवाप्ति अधिकारी उपजिला कलेक्टर बामनवास द्वारा पारित अवार्ड मे किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नही होने के कारण किसी प्रकार का हस्तेक्षप करने की आवश्यकता प्रतीत नही 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 मे सुनवाया गया।

Signature Not Verified

Digitally signed by Suresh Kumar Ola
Date: 2023.03.17 17:21:04 IST
Reason: SelfAttested

(सुरेश कुमार ओला)
जिला कलेक्टर
सवाईमाधोपुर