

न्यायालय जिला कलेक्टर (आर्बिट्रेटर) सवाई माधोपुर

प्रा.पत्र. (आर्बिट्रेशन) संख्या 101/21

वर्ष 2021

GCMS No- 2021/255

बउनवानी:-1. रफीक खान पुत्र इस्माईल खान मुसलमान निवासी पिपलाई तहसील बामनवास
2. मु0 जरीना बानो पत्नि रफीक खान मुसलमान निवासी पिपलाई तहसील बामनवास
बनाम

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उप जिला कलेक्टर बामनवास
2. दि डवीजनल रेल्वे मैनेजर, जयपुर डिवीजन, नार्थ वेस्टर्न रेल्वे जयपुर
3. उत्तर पश्चिमी रेल्वे जरिये उप मुख्य अभियंता, (निर्माण) दौसा, राज0

(रैफ. प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 64, भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्थापन में उचित प्रतिकर का अधिकार अधिनियम,2013 विरुद्ध अर्वाड 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 294 रकबा 0.23 है0 मे से 0.05 है0 का पारित दिनांक 05.2.2021 अर्वाड अपास्त किये जाने के संबंध मे।

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

वकील प्रार्थी
वकील अप्रार्थी 2,3

—: 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 अर्वाड 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 294 रकबा मे 0.23 है0 मे से 0.05 है0 का दिनांक 05.2.2021 को पारित अर्वाड विधि विरुद्ध 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 294 रकबा 0.23 है0 किस्म बारानी-1 मे से 0.05 है0 को अवाप्त किये जाने हेतु भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि 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। प्रार्थी द्वारा भी अन्य ग्राम वासियो के साथ-साथ अपनी आपत्ति अप्रार्थी संख्या 1 के समक्ष निर्धारित समयवाधि में अपने समस्त दस्तावेजो (रजिस्टर्ड विक्रय पत्र)की प्रतिया सहित प्रस्तुत की गयी। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा दिनांक 19.1.2020 को नोटिस जारी कर 27.1.2020 को सुनवायी हेतु अन्य ग्राम वासियों को बुलाया गया परन्तु प्रार्थी के नाम से कोई नोटिस नही आया। बिना नोटिस प्राप्त हुए प्रार्थी दिनांक 27.1.2020 को अपना पक्ष रखने हेतु अप्रार्थी संख्या 1 के कार्यालय मे गया किन्तु प्रार्थी को अपना पक्ष रखने का अवसर नही दिया गया। प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि ख0न0 294 रकबा 0.23 है0 का 1/15 भाग जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 10.10.2016 से जरीना बानो अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा क्रय किया गया है। अप्रार्थी संख्या 1 के समक्ष रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्रतिया

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

(सुरेश कुमार ओला)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

प्रस्तुत की गयी किन्तु इसको अनदेखा करते हुए अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा उक्त अवाप्त भूमि पर हो रहे निर्माण कार्य का 1,16,552/-रु अवार्ड प्रार्थी के नाम पारित कर दिया परन्तु रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय की गयी उक्त भूमि का कोई अवार्ड पारित नहीं किया गया है। जबकि अवाप्त भूमि का प्रार्थी मुताबिक विक्रय पत्र 7,00,000/-रु में क्रय की जाकर निर्विवाद रूप से काबिज होने के बावजूद भी उक्त भूमि का अवार्ड प्रार्थी के पक्ष में जारी नहीं किया गया है। यह तर्क भी दिया कि उक्तानुसार पारित अवार्ड की राशि 7 दिवस में प्राप्त करने हेतु दिनांक 8.6.2021 को नोटिस दिया गया किन्तु अवार्ड राशि बहुत कम होने के कारण प्रार्थी द्वारा पुनः अवार्ड निर्धारण करवाने बाबत अनुरोध किया गया। इसके अतिरिक्त जान बूझ कर मौके पर वर्तमान में स्थित आम रास्ते के दोनों तरफ की भूमि का अधिग्रहण नहीं कर केवल रोड के एक तरफ की भूमि का अधिग्रहण किया जाकर रोड के दूसरी तरफ के हिस्से में रहने वाले लोगों के अनुचित लाभ पहुँचाने हेतु सारी भूमि प्रार्थीगण की ओर से ही अधिग्रहित की जा रही है। अधिग्रहित भूमि का अवार्ड भी वास्तविक डी.एल.सी रेट से कम आंका गया है जबकि प्रार्थी द्वारा अपनी आपत्ति के साथ अवाप्त भूमि की सहारे की भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 18.12.2020 पेश किया गया था जिसकी दर बहुत अधिक है। इसके अतिरिक्त सा0नि0वि0 द्वारा निर्धारित दर को अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा नहीं मानते हुए निर्धारित दर से कम अवार्ड पारित किया गया है। क्योंकि प्रार्थी की अवार्ड भूमि के पास घनी आबादी बसी हुई है तथा व्यवसायिक प्रतिष्ठान बने हैं। उक्त अवार्ड में प्रार्थी की क्यशुद्धा भूमि अवाप्त की गयी है किन्तु प्रार्थी को अवाप्त भूमि का कोई मुआवजा नहीं दिया गया है केवल मात्र निर्माण का ही मुआवजा दिया गया जो भी बहुत कम है तथा 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। अतः भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपजिला कलेक्टर बामनवास द्वारा पारित अवार्ड निरस्त करने बाबत वकील प्रार्थी द्वारा निवेदन किया गया।

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 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 अवाप्ति से पूर्व भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विधिवत सम्पूर्ण कार्यवाही सम्पादित करते हुए एवं प्रार्थी की ओर से ग्राम पिपलाई के ख0न.0 294 के क्रम में भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत की गयी थी जिसका निस्तारण विधिवत किया जाकर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी को अवगत कराया गया कि क्रेता का नाम राजस्व रिकार्ड जमाबन्दी दर्ज नहीं होने एवं अवाप्त प्लॉट की भूमि आबादी में परिवर्तित नहीं होने के कारण प्रार्थी को उक्त भूमि का अवार्ड नहीं दिया गया है। चूंकि अवाप्त भूमि राजस्व रिकार्ड में प्रार्थी के नाम दर्ज नहीं है तथा राजस्व रिकार्ड में दर्ज खातेदार के नाम ही अवाप्त भूमि का अवार्ड पारित किये जाने का प्रावधान है। इसलिए प्रार्थी द्वारा अवाप्त भूमि का चाहा गया अवार्ड दिया जाना सम्भव नहीं है। प्रार्थी केवल मात्र अवाप्त भूमि पर निर्माण कार्य(संरचना) का अवार्ड प्राप्त करने का अधिकार रखता है जो उसे दिया जा चुका है।

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


✍
(सुरेश कुमार ओला)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

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 जमाबन्दी इत्यादि 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।

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 वाके ग्राम पिपलाई तहसील बामनवास की आर.ओ.बी. 24 निर्माण हेतु ख0न0 294 रकबा 0.23 है0 किस्म बारानी-1 में से अवाप्त भूमि 0.05 है0, 1/15 भाग यद्यपि प्रार्थी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय किया गया है किन्तु प्रार्थी का नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज /अमल नहीं होने के कारण अवाप्त भूमि का अवार्ड प्रार्थी को दिया जाना सम्भव नहीं है। आर.ओ.बी. निर्माण हेतु अवाप्त उक्त भूमि पर बनी हुई संरचना/निर्माण कार्य का अवार्ड प्रार्थी के पक्ष में नियमानुसार पारित किया जा चुका है जो सही है। प्रार्थीगण 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। तथा मालिकाना हक तय करने का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को प्राप्त नहीं है। ऐसी स्थिति में भूमि अवाप्ति अधिकारी उपजिला कलेक्टर बामनवास द्वारा पारित अवार्ड विधिसम्मत होने के कारण किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता 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 फ़ैसल 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