

न्यायालय जिला कलेक्टर (आर्बिट्रेटर) सवाई माधोपुर

प्रा.पत्र. (आर्बिट्रेशन) संख्या 104/21

वर्ष 2021

GCMS No- 2021/266

बउनवानी:-1. सुमन कुमारी मीना पत्नि श्री सतीश चन्द मीना निवासी गांवडी मीना, तहसील श्री महावीर श्री, जिला करौली

बनाम

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उप जिला कलेक्टर गंगापुर सिटी
2. उप मुख्य अभियंता, उत्तर पश्चिमी रेल्वे (निर्माण) दौसा, राज0
3. अधिशाषी अभियंता उत्तर पश्चिमी रेल्वे (निर्माण) दौसा, राज0

(अपील/प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 20(एफ)6 रेल अधिनियम,1989 सपठित भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्थापन में उचित प्रतिकर का अधिकार अधिनियम,2013 विरुद्ध अवार्ड आदेश भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपजिला कलेक्टर) गंगापुर सिटी दिनांक 19.2.2021 क्रमांक/रेललाईन/राजस्व/1032 बाबत दौसा गंगापुर सिटी नई रेल लाईन परिसीमन आर.ओ.बी. 29 निर्माण हेतु उदेई कलां तहसील गंगापुर सिटी अवाप्त भूमि का अवार्ड अपास्त किये जाने के संबंध मे।

उपस्थित:-1. श्री विनोद शर्मा
2. श्री अभय कुमार गुप्ता

वकील प्रार्थी
वकील अप्रार्थी 2,3

—: निर्णय :-

दिनांक:- 20.7.2022

प्रार्थीगण द्वारा यह अपील/प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 20(एफ)6 रेल अधिनियम,1989 सपठित भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्थापन में उचित प्रतिकर का अधिकार अधिनियम,2013 विरुद्ध अवार्ड आदेश भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपजिला कलेक्टर) गंगापुर सिटी दिनांक 19.2.2021 क्रमांक/रेललाईन/राजस्व/1032 बाबत दौसा गंगापुर सिटी नई रेल लाईन परिसीमन आर.ओ.बी. 29 निर्माण हेतु उदेई कलां तहसील गंगापुर सिटी के ख0न0 4106,4107 मे से अवाप्त भूमि का अवार्ड विधि विरुद्ध एवं वास्तविक तथ्यों के विपरीत होने के कारण निरस्त करवाने बाबत इस न्यायालय में प्रस्तुत किया है।

अपील/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. 29 के निर्माण हेतु ग्राम उदेई कलां तहसील गंगापुर सिटी के ख0न0 4106,4107 मे से भूमि अवाप्त किये जाने हेतु अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्थापन में उचित प्रतिकर का अधिकार अधिनियम,2013 की धारा 11 के तहत अधिसूचना जारी की गयी जिसका प्रकाशन दिनांक 29.11.2019 को हुआ जिसका दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर मे सार्वजनिक सूचनार्थ दिनांक 6.12.2019 को प्रकाशन किया गया। यह तर्क भी दिया कि अधिनियम,2013 की धारा 19 की घोषणा का प्रकाशन राजस्थान के राजपत्र में दिनांक 25.6.2020 को हुआ है जिसका दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर मे सार्वजनिक सूचनार्थ दिनांक 17.7.2020 को प्रकाशन किया जाकर हितधारियों से आपत्तिया आमंत्रित की गयी जिसके संबंध में प्रार्थीगण द्वारा भी अप्रार्थी संख्या 1 के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत की गयी जो आपत्ति क्रमांक 26 पर दर्ज की गयी। प्रार्थीया ने आपत्ति के साथ ख0न0 4106 रकबा 0.08 है0 एवं 4107 रकबा 0.08 है0 हिस्सा 1/2 मे से 380.42 वर्ग मीटर का एक भूखण्ड खातेदार इस्माईल खान पुत्र छाज्या खान से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 20.3.2019 को कय किया गया था उक्त विक्रय पत्र की मालियत 14,31,140/-रु अवाप्तशुद्धा भूमि पर

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

(सुरेश कुमार ओला)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

व्यवसायिक गतिविधिया होती है तथा उक्त भूमि एवं इसके आस पास की भूमि के क्रय विक्रय करने पर पंजीयन शुल्क राशि व्यवसायिक दर से वसूल की जाती हैं। अतः उक्त भूखण्ड में से अवाप्त भूमि का अवार्ड प्रार्थीया को वाणिज्यिक दर से दिया जावे। प्रार्थीया के प्लॉट के समीप का खसरा 4957 में से श्रीमति संतरा देवी द्वारा दिनांक 9.4.2012 व अन्य द्वारा कल्पतरु मोटल्स लि. को भूमि विक्रय की गयी थी जिसकी मालियत 3,13,05,120 मानते हुए इस दर पर देय कमी मुद्रांक राशि 5260 पर कमी पंजीयन शुल्क 50,000/-रु सहित कुल 2,12,090/-रु जमा करवाये गये थे इसके अतिरिक्त ओर भी कई विक्रय पत्र उक्त भूमि के आस-पास की भूमि के पंजीबद्ध हुए हैं जिसमें भूमि की मालियात व्यवसायिक दर से मानी गयी है। इसलिए उक्त भूमि का मुआवजा व्यवसायिक दर से दिलाये जाने बाबत निवेदन किया। प्रार्थी की आपत्ति भी अदालत मातहत द्वारा बेबुनियाद आधारों पर नियम विरुद्ध तरीके से खारिज कर दिया है। प्रार्थीया को क्षतिपूर्ति हेतु 5.00 लाख रुपये भी अवार्ड में सम्मिलित नहीं किया है। यह तर्क भी दिया कि अधिनियम 2013 की धारा 26 के अनुसार अवाप्तशुद्धा भूमि के मुआवजे का निर्धारण भारतीय स्टाम्प अधिनियम,1899 में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य या निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र की औसत विक्रय कीमत इनमें से जो भी अधिक हो के आधार पर नहीं किया गया है ओर ना ही धारा 28 के प्रावधानों की पालना की गयी है। यह भी तर्क दिया कि ग्राम उदेई कलां में कॉलेज बाईपास से हिण्डौन फाटक इण्डस्ट्रीयल एरिया के बीच स्थित भूमि की रजिस्ट्री कराये जाने पर सड़क पर स्थित खातेदार/हितधारक की भूमि से 20 फिट अन्दर तक की भूमि की व्यवसायिक दर के हिसाब से ही स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जाती है। प्रार्थी की अवाप्तशुद्धा भूमि 20 फिट तक के दायरे में स्थित है। यद्यपि अवाप्त भूमि राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि दर्ज है लेकिन इसका उपयोग व्यवसायिक गतिविधियों का केन्द्र है। सक्षम प्राधिकारी ने अवाप्त भूमि की मुआवजा राशि की गणना की है तथा इस भूमि पर मुआवजा राशि पर सोलेशियम जोडा है लेकिन सोलेशियम की राशि पर 12 प्रतिशत ब्याज की गणना नहीं की गयी है। यह तर्क भी दिया कि अवाप्त भूमि 1000 वर्ग मीटर से कम होने के कारण परिपत्र दिनांक 2.3.2017 के अनुसार मुआवजा राशि आवासीय दर से बनती है। इस प्रकार भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की अवाप्तशुद्धा भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण अधिनियम की धारा 26 से 30 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार नहीं करते हुए डी.एल.सी. दर को आधार मानते हुए गलत तरीके से अवार्ड दिनांक 19.2.2021 को पारित किया गया है जो खारिज किये जाने योग्य है।

विद्वान वकील अप्रार्थी द्वारा दौराने बहस कथन किया कि प्रार्थी द्वारा यह प्रार्थना पत्र गलत तथ्यों के आधार पर पेश किया है। 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 प्रस्तुत आपत्ति क्रमांक 26 पर तहसीलदार गंगापुर सिटी व अधिशाषी अभियंता उत्तर पश्चिमी रेलवे निर्माण दौसा से रिपोर्ट प्राप्त की गयी जिसके अनुसार प्रार्थीया द्वारा ख0न0 4106 व 4107 में से 380.42 वर्गमीटर का एक भूखण्ड रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 29.3.2016 को खातेदार इस्माईल खान पुत्र छाज्या खान से क्रय किया गया था। प्रार्थीया रजिस्टर्ड दस्तावेजधारी है किन्तु अवाप्त भूमि की खातेदार नहीं है इसलिए इनको मुआवजा राशि का भुगतान नहीं किया जा सकता है। आपत्ति अस्वीकार की गयी। प्रार्थी की अवाप्त की गयी भूमि का अवार्ड दिनांक 19.2.2021 को विधिवत पारित किया गया है। यह तर्क भी दिया कि भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रार्थना पत्र निर्धारित अवधि में प्रस्तुत नहीं किया है इसके अतिरिक्त प्रार्थीया 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 में दर्ज दस्तावेज पेश नहीं किये हैं। पारित अवार्ड की राशि न्यायालय में जमा करवायी जा चुकी है तथा अवाप्त

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



(सुमन कुमारी ओला)
जिला कलेक्टर
सुन्दर गांधोपुर

भूमि पर मौके पर निर्माण कार्य किया जा चुका है। यह तर्क भी दिया कि भूमि अवाप्ति अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत भूमि अवाप्ति अधिकारी के द्वारा पारित अवार्ड के विरुद्ध निर्धारित प्रावधानों के तहत प्रार्थी द्वारा गठित प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत नहीं किया तथा माननीय न्यायालय को उक्त प्रकरण को सुनवायी का क्षेत्राधिकार भी नहीं है। इसलिए प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत अपील/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 गंगापुर सिटी द्वारा आर.ओ.बी. 29 निर्माण हेतु वाके ग्राम उदेई कलां तहसील गंगापुर सिटी की भूमि ख0न0 4106 व 4107 रकबा 0.16 है0 में से प्रार्थीया की 280 वर्ग मीटर भूमि अवाप्त की गयी है। अवाप्त भूमि प्रार्थीया द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की गयी है इसलिए अवाप्त भूमि का अवार्ड प्रार्थीया को नहरी-1 सिंचित भूमि की किस्म से दिया गया है। प्रार्थीया उक्त अवाप्त भूमि का अवार्ड वाणिज्यिक किस्म की भूमि की डीएलसी दर से चाहती है किन्तु प्रार्थीया द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है जिसके आधार पर उक्त भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ परिवर्तित करवाया जाना साबित हो सके या उक्त भूमि राजस्व रिकार्ड में वाणिज्यिक किस्म की होने की पुष्टि हो सके। प्रार्थीया द्वारा उक्त भूमि का अवार्ड 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 प्रार्थीया की अवाप्त भूमि का अवार्ड संबंधित के पक्ष में पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं है। अवाप्त भूमि का मालिकाना हक तय करने का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को प्राप्त नहीं है। ऐसी स्थिति में भूमि अवाप्ति अधिकारी उपजिला कलेक्टर गंगापुर सिटी द्वारा पारित अवार्ड में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं होने के कारण किसी प्रकार का हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है।

उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना खारिज किया जाकर भूमि अवाप्ति अधिकारी उपजिला कलेक्टर गंगापुर सिटी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 19.2.2021 यथावत रखा जाता है। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो एवं बाद तकमील दाखिल अभिलेख की जावे।

निर्णय आज दिनांक 20.7.2022 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनवाया गया।


(सुरेश कुमार ओला)
जिला कलेक्टर
सवाईमाधोपुर