

न्यायालय जिला कलक्टर, सिरौही

बईजलास डॉ. भँवर लाल, आई.ए.एस.

अपील संख्या 21/2021

अपीलार्थीगण

1. श्री कालूराम पुत्र श्री धरमाजी कलबी जाति कलबी निवासी भावरी तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही।
2. श्री बाबूलाल पुत्र श्री धरमाजी कलबी जाति कलबी निवासी भावरी तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही।
3. श्री तोलाराम पुत्र श्री धरमाजी कलबी जाति कलबी निवासी भावरी तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही।
4. श्रीमती केसी पत्नि श्री धरमाजी जाति कलबी निवासी भावरी तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही।

बनाम

रेस्पोजेन्टगण

1. मुख्य महाप्रबन्धक, भारतीय कन्टेनर लिमिटेड बी ब्लॉक- 301, तीसरी मंजिल साकार, सात नेहरू ब्रिज कॉर्नर आश्रम रोड अहमदाबाद गुजरात।
2. भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा जिला सिरौही।

अपील अन्तर्गत धारा 64 भूमि अर्जन अधिनियम 2013

उपस्थिति :-

1. श्री प्रमोद कुमार दवे, अधिवक्ता अपीलार्थीगण।
2. श्री बिपिन भोजक, अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट संख्या एक की ओर से।

:: निर्णय ::

दिनांक : 12.09.2023

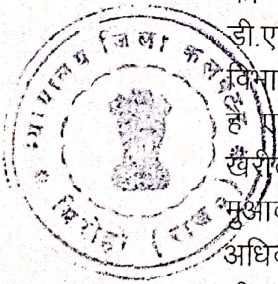


संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांत ने यह अपील धारा 64 भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के तहत रेस्पोजेन्ट के विरुद्ध सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अधिकारी उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा द्वारा मौजा भावरी पटवार हल्का भावरी तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही के खसरा संख्या 2058/1957 एवं 2126/1957 की क्रमशः 2.13 बीघा व 1.04 बीघा कुल 3.17 बीघा भूमि भारतीय कन्टेनर निगम लिमिटेड(भारत सरकार का उपक्रम-रेल मंत्रालय) के स्वरूपगंज में लोजिस्टिक हब के निर्माण हेतु अवाप्त की गई भूमि के दिए गए मुआवजे से असहमत होकर यह अपील प्रस्तुत की है। अपीलांत की अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोजेन्ट को नोटिस जारी किये गये एवं अधिनस्थ न्यायालय के अभिलेख की सत्य प्रतिलिपि प्राप्त की। रेस्पोजेन्ट संख्या एक व दो की ओर से जवाब प्रस्तुत किया गया, जो शामिल पत्रावली किया गया।

दोनों पक्षों की बहस सुनी गई। अपीलांत के लायक अधिवक्ता श्री प्रमोद कुमार दवे द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि अपीलांत की गांव भावरी पटवार हल्का भावरी तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही के खसरा संख्या 2058/1957 व 2126/1957 की क्रमशः 2.13 व 1.04 बीघा कुल 3.17 बीघा भूमि रेस्पोजेन्ट ने अवाप्त की है, जिसकी अधिसूचना केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 के तहत दिनांक 16.03.2013 व 01.07.2013 को निकाली गई थी। यह है कि भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनःव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013, जिसे

हस्ताक्षर
जिला कलक्टर, सिरौही

आगे भूमि अर्जन अधिनियम से कहा जाएगा, जो दिनांक 01.01.2014 से लागू हो गया है और रेस्पोजेन्ट के विरुद्ध उपरोक्त अधिनियम के तहत अवाप्ति की कार्यवाही कलेक्टर के द्वारा करने का लिखा है, लेकिन कोई कार्यवाही कलेक्टर के द्वारा नहीं की गई है और कार्यवाही पूर्व के भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 के तहत भूमि अवाप्ति अधिकारी पिण्डवाडा के द्वारा अवाप्ति की कार्यवाही की गई है, जो विधि विरुद्ध है तथा निरस्त योग्य है। यह है कि अपीलार्थी ने भूमि अवाप्ति के पूर्व जो अपनी याचिका उक्त क्लेम के लिए प्रस्तुत की थी, परन्तु अवाप्ति अधिकारी द्वारा याचिका के संलग्न लगे दस्तावेजों का न तो गौर किया और ही अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर दिया। केवल मात्र अपने आदेश में अवाप्तशुदा भूमि को डी.एल.सी. रेट के आधार पर मुआवजा तय किया, जो गलत है। यह है कि अपीलार्थी ने अपने अवाप्ति के वक्त दिनांक 03.09.2013 को श्री जीवाराम पुत्र श्री जगाराम रेबारी ने श्री पीराराम पुत्र श्री जगाराम रेबारी के पक्ष में जो बक्शीसनामा कराया है और उसमें डी.एल.सी. रेट 3,34,720/- रूपए का शुल्क बताया है, उक्त भूमि अपीलार्थी के पडौस की है और उसे नहीं मानते हुए किया गया आदेश कानूनन गलत है, जो अपास्त योग्य है। यह है कि कृषि कुंए(ओपन वेल) तथा पाईप लाईन, मशीन घर पानी की टंकी तथा पानी का होज(ओरू) का कुल मुआवजा मात्र 4,95,636/- रूपए ही अदा किया है, जबकि इंजिनियर की रिपोर्ट अपीलार्थीगण ने पेश की है, जिसमें मय निर्माण का मुआवजा 5,66,000/- रूपए बनता है तथा ओपन वेल की राज्य सरकार द्वारा भी कीमत 7 लाख रूपए निर्धारित की है, जो विभिन्न योजनाओं में देय है, जबकि वास्तविक कॉस्ट 10 लाख रूपए बनते हैं। इस प्रकार कुंए व निर्माण का कुल मुआवजा रूपए करीब 15,50,000/- रूपए से कम नहीं बनता है, जो नहीं देकर भारी भूल की है, जिससे उक्त आदेश गैर कानूनी है। यह है कि भूमि अर्जन अधिनियम 1 जनवरी 2014 लागू हो गया था उसके बाद भी भूमि अर्जन अधिनियम के तहत नोटिस निकाले हैं, उस तारीख को अपीलार्थी की खातेदारी भूमि काफी मूल्यवान थी, जिसके लिए बाजार दर 10 लाख रूपए प्रति बीघा थी और बाजार दर का 4 गुना मुआवजा भूमि अर्जन अधिनियम में प्रावधान है वह न देकर भूमि अवाप्ति अधिकारी ने गैर कानूनी कार्यवाही की है। यह है कि अवाप्तशुदा उपरोक्त भूमि नेशनल हाईवे से 500 मीटर के करीब है एवं नेशनल हाईवे से 500 मीटर के अन्दर की डी.एल.सी. 4.50 लाख रूपए से अधिक है। ऐसे में मुआवजा 60,000/- रूपए की डी.एल.सी. मानकर गलत रूप से अदा किया है, जो गलत है। यह है कि रेस्पोजेन्ट विभाग द्वारा अपीलार्थी के परिवार के लोगों को नौकरी देने का आदेश भी नहीं किया है एवं अपीलार्थी मूल रूप से कृषक है और कृषक को अब बड़े हुए भाव से जमीन खरीदनी पड़ेगी, इसलिए उसे जमीन खरीदने तक प्रतिमाह होने वाले नुकसान का मुआवजा भी नहीं दिया गया है, जो गलत है। रेस्पोजेन्ट संख्या एक ने भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड राशि अपीलार्थी को अदा की है, वह बहुत कम है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि अपीलार्थी की अपील स्वीकार फरमाकर अपील में दर्ज अनुसार प्रतिकर व मुआवजा अदा करने हेतु प्राधिकरण को मामला भेजने के आदेश प्रदान करावें।

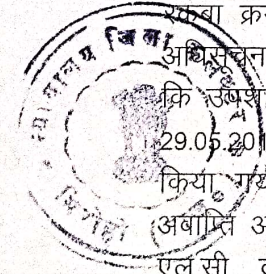


रेस्पोजेन्ट संख्या एक के लायक अधिवक्ता श्री बिपिन भोजक द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि मौजा भावरी के खसरा संख्या- 2058/1957 व 2126/1957 का सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), पिण्डवाडा द्वारा मुआवजा राशि का अवार्ड जारी करने में किसी तरह की कोई त्रुटि नहीं की गई है। अपीलार्थी द्वारा रेस्पोजेन्ट को हैरान परेशान करने की नियत से यह प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया है। यह है कि उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा को भूमि अवाप्ति अधिकारी नियुक्त किया गया था जिनके द्वारा विधि अनुसार भूमि अवाप्ति की कार्यवाही कर नियमानुसार वाद

जिला कलेक्टर, सिरसी

सुनवाई विस्तृत आदेश पारित किया गया। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत बख्शीशनामा अधिसूचना जारी होने के पश्चात की तिथि का होने से मान्य नहीं है। यह है कि भूमि अर्जन अधिनियम 01 जनवरी 2014 को लागू होने से पूर्व उक्त भूमि अवाप्ति की कार्यवाही प्रारम्भ हो चुकी थी एवं दिनांक 31.12.2014 को अधिनिर्णय पारित किया जा चुका था। अपीलार्थी को बाजार दर की चार गुना मुआवजा राशि भूमि अर्जन अधिनियम में देने का प्रावधान है। अपीलार्थी की भूमि मुख्य सड़क या उसके आसपास स्थित नहीं है केवल मात्र यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने हेतु अपीलार्थी ने इस प्रार्थना पत्र में गलत कथन किए हैं। यह है कि अपीलार्थी को नियमानुसार डी.एल.सी. दर रूपए 60,000/- प्रति बीघा का दो गुना व उसका दोगुना मुआवजा कुल डी.एल.सी. दर का 4 गुना मुआवजा दिया गया है एवं 12 प्रतिशत की दर से ब्याज दिया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा नियमानुसार डी.एल.सी. दर की चार गुना राशि बतौर मुआवजा विधि अनुसार अपीलार्थी को अदा करने का अधिनिर्णय पारित किया गया है एवं अपीलार्थी के परिवार के लोगों को विभाग में नौकरी देने का विधि अनुसार कोई प्रावधान उक्त अधिनियम, जिसके तहत भूमि अवाप्ति की गई है, नहीं है। अपीलार्थी विधि अनुसार भूमि क्रय करने तक कोई भी मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अपीलार्थी अन्यत्र व्यवस्था करने में होने वाले खर्च का मुआवजा अदा किए जाने का कोई प्रावधान नहीं है। यह है कि अपीलार्थी को भूमि अवाप्ति हेतु नियमानुसार नोटिस तामिल कराए गए थे साथ ही दैनिक समाचार पत्र जो कि स्थानीय इलाके में प्रकाशित होता है, में भी अधिसूचना प्रकाशित कराई गई थी, जिससे अपीलार्थी पाबंद एवं बाध्य है। विधि अनुसार अपीलार्थी की अपील एवार्ड से 6 माह पश्चात पेश किए जाने से प्रथम दृष्टया ही लिमिटेशन से बाहर होने से विधि अनुसार परिपोषणीय नहीं होने से खारिज योग्य है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि अपीलार्थी की अपील विधि अनुसार प्रथम दृष्टया ही मेंटेनेबल नहीं होने से अपीलार्थी की अपील का खारिज कर अनुग्रहीत करावे।

रेस्पोंडेंट संख्या दो की ओर से प्रस्तुत जवाब में निवेदन किया गया कि अपीलार्थी की कृषि भूमि मौजा भावरी के खसरा संख्या 2058/1957 व 2126/1957 का क्रमशः 2.13 व 1.04 बीघा कुल 3.17 बीघा किरम बरानी-3, जिसकी अवाप्ति अधिसूचना राजपत्रों में दिनांक 29.05.2013 एवं 10.06.2014 को जारी की गई थी। यह कि उपप्रासन सचिव(मु.) परिवहन विभाग राजस्थान जयपुर के द्वारा अधिसूचना दिनांक 29.05.2013 के द्वारा उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा को भूमि अवाप्ति अधिकारी नियुक्त किया गया था। यह कि अपीलार्थी के द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों की सुनवाई कर भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की धारा 26(2) के तहत नियमानुसार तत्कालीन प्रचलित डी.एल.सी. दर(सिंचित भूमि) का दो गुना प्रतिकर, निर्धारित कुल प्रतिकर पर प्रथम अधिसूचना तिथि से 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज एवं निर्धारित प्रतिकर(मुआवजा) की शत प्रतिशत तोषण राशि अर्थात् डी.एल.सी. दर का चार गुणा मय ब्याज के मुआवजा निर्धारित किया गया था एवं अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन नियमानुसार पेड़ों/वृक्षों का वन विभाग से निर्माण कार्यों का सहायक अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग से एवं मुआवजा तत्कालीन डी.एल.सी. दर रूपए 60,000/- से किया गया था। यह है कि उपयुक्त भूमि अवाप्ति की कार्यवाही केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 के तहत पूर्ण होने के पश्चात भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 जो दिनांक 31.12.2013 के लागू होने से हितबद्ध व्यक्तियों को नए अधिनियम के तहत बढ़ा हुआ मुआवजा दिया गया है। अतः अपीलार्थी की अपील को खारिज किया जावे।



Bealla
जिला कलेक्टर, सिरौही

उभय पक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया एवं अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा की प्रमाणित पत्रावली का भी अवलोकन किया गया। बहस पर मनन किया एवं पत्रावली के अवलोकन के उपरान्त न्यायालय का मत है कि अपीलांट की मौजा भावरी पटवार हल्का भावरी तहसील पिण्डवाडा जिला सिराही में खसरा संख्या 2058/1957 एवं 2126/1957 की क्रमशः 2.13 बीघा व 1.04 बीघा कुल 3.17 बीघा भूमि आई हुई थी एवं उक्त प्रश्नगत भूमि को रेस्पोजेन्ट संख्या दो भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा द्वारा भारतीय कन्टेनर निगम लिमिटेड(भारत सरकार का उपक्रम-रेल मंत्रालय) के स्वरूपगंज में लोजिस्टिक हब के निर्माण हेतु हेतु अवाप्त किया गया था। अपीलांट अधिवक्ता का मुख्यतः तर्क है कि रेस्पोजेन्टगण द्वारा उपरोक्त वर्णित भूमि की अवाप्ति की कार्यवाही केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 के तहत की गई है, जबकि भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 दिनांक 01.01.2014 को लागू हो जाने से उक्त अधिनियम के तहत अवाप्ति की कार्यवाही की जानी चाहिए थी। अपीलांट अधिवक्ता का यह कथन मानने योग्य प्रतीत नहीं होता है क्योंकि भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 दिनांक 01.01.2014 को लागू हुआ था, जबकि उपरोक्त वर्णित भूमि की अवाप्ति से सम्बन्धित कार्यवाही उक्त अधिनियम के लागू होने से पूर्व ही केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 के तहत प्रारम्भ हो चुकी थी, जिसकी अधिसूचना भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 की धारा 4 के तहत दिनांक 29.05.2013 को जारी की जा चुकी थी एवं उक्त अधिसूचना का प्रकाशन नियमानुसार स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 13.06.2013 एवं 14.06.2013 को किया जा चुका था। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि उपशासन सचिव(मु.) परिवहन विभाग राजस्थान जयपुर के द्वारा अधिसूचना दिनांक 29.05.2013 के द्वारा उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा को भूमि अवाप्ति अधिकारी नियुक्त किया गया था एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी पिण्डवाडा द्वारा उपरोक्त वर्णित भूमि का मुआवजा भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 के प्रावधानों के तहत तत्कालीन डी.एल.सी. दर रूपए 60,000/- का दो गुना मुआवजा एवं दो गुने मुआवजा का शत प्रतिशत तोषण राशि (सोलिसियम) तथा मूल मुआवजे पर 12 प्रतिशत की वार्षिक ब्याज दर से ब्याज की गणना कर मुआवजे का निर्धारण किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 की धारा 4 की उपधारा (1) में के तहत उद्घोषणा जारी कर अवाप्त होने वाली भूमि का पूर्ण विवरण दर्ज रखा है एवं समस्त हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां आमंत्रित की गई थी और समस्त आपत्तियों का निस्तारण करते हुए पूर्ण अवसर प्रदान कर उक्त अधिनियम की धारा 6 के तहत अवाप्त अधिसूचना जारी की गई। उक्त समस्त कार्यवाहियों के अनुक्रम में अपीलार्थी को अपना पक्ष प्रस्तुत किए जाने का पूर्ण समुचित विधिक अवसर प्रदान किया गया। ऐसी दशा में समुचित अवसर देकर पारित आदेश पूर्णतया विधि संगत है। जहां तक अपीलार्थी अधिवक्ता के दिनांक 03.09.2013 को कराए गए बख्शीशनामे सवाल है तो उक्त बख्शीशनामा भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 की अधिसूचना जारी होने के पश्चात करवाया गया है एवं भूमि अवाप्ति अधिनियम की अधिसूचना जारी होने की दिनांक के बाद यदि किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, स्वामित्व में परिवर्तन होता है तो उस बाबत अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने का अपीलार्थी अधिकारी नहीं है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि अपीलार्थी की उपरोक्त वर्णित अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन नियमानुसार पेडों/वृक्षों का वन विभाग से एवं निर्माण कार्यों का सहायक अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग से एवं मुआवजा तत्कालीन डी.

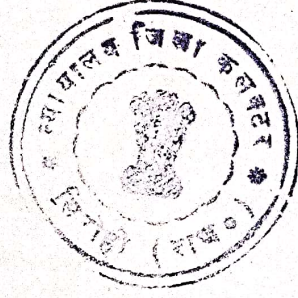


जिला कलेक्टर, सिराही

एल.सी. दर उपपंजीयक कार्यालय भावरी से प्राप्त कर निर्धारण किया गया है एवं मूल्यांकन प्रतिवेदन अधिकारी द्वारा अपनी वेल्युवेशन रिपोर्ट विधिक आधार पर ही तैयार की गई है, जिस पर किसी भी प्रकार की कोई संदिग्धता नहीं की जा सकती है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा द्वारा जारी अवार्ड में संशोधन किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः ऐसी स्थिति में अपील की अपील खारिज की जाती है।

निर्णय सरे इजलास सुनाया गया ।



Budhu
(डॉ. भँवर लाल)
जिला कलक्टर, सिरोही (राज0)