न्यायालय जिला कलक्टर अलवर (राजस्थान)

प्रा.पत्र संख्या	रजि0 नम्बर	प्रवेश तिथि	निर्णय दिनांक
15/71/2020	2020/00150	28.09.2020	25.10.2021

1. होशियार सिंह
2. धर्मवीर
3. मुखत्यार
4. दिनेश कुमार यादव पुत्रान सरदार सिंह जाति अहीर निवासी ग्राम हमींदपुर तहसील बहरोड़ जिला अलवर (राज0)

–प्रार्थीगण

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) बहरोड़ (ढिढोर, तसींग, गादोज, मुण्डियाखेड़ा, हमींदपुर, बहरोड़ तर्फ गंगाबिशन, झारोड़ा, भीटेड़ा, माजरी–कुण्ड हरियाणा सीमा राजमार्ग एस.एच.–111 के निर्माण में भूमि अवाप्ति के क्रम मे) तहसील बहरोड़ जिला अलवर (राज0)।
2. प्रोजेक्ट डायरेक्टर, सार्वजनिक निर्माण विभाग (पीपीपी) जयुपर क्लब के सामने, जेक्ब रोड़, जयपुर राजस्थान।

–अप्रार्थीगण

प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 64 भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013

उपस्थितः–

01. श्री रोहिताश्व कुमार यादव

–वकील प्रार्थीगण

––:: निर्णय ::––

प्रार्थीगण ने यह प्रार्थना सक्षम प्राधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) बहरोड़ के विरूद्ध पेश की है। प्रार्थना–पत्र दर्ज रजिस्टर की जाकर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। वकील प्रार्थी की बहस सुनी गई।

विद्वान वकील प्रार्थीगण ने अपनी बहस में अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि प्रार्थीगण की कब्जे काश्त खातेदारी की आराजी खसरा नम्बर 341 रकबा 0.63 है0 वाके ग्राम झारोड़ा तहसील बहरोड़ में स्थित है जिसमें प्रार्थीगण प्रत्येक 1/4 भाग के अर्थात् बय हिस्सा बराबर–बराबर के खातेदार काश्तकार है व मौके पर काबिज रहकर काश्त व हर प्रकार के उपयोग–उपभोग कर रहे है। उक्त आराजी बहरोड़ से हमींदपुर, उंटोली व आगे हरियाणा के गांवों से होकर नारनौल हरियाणा को जाने वाली मुख्य सड़क से लगती हुई तर्फ उत्तर में स्थित है। जिस आराजी के तर्फ दक्षिण में यह मुख्य सड़क कस्बा बहरोड़ से हमींदपुर उंटोली जाने वाली सड़क जो लगभग 50 साल से निर्मित है स्थित है व इस सड़क से लगता हुआ तरफ दक्षिण में खसरा नम्बर 879, 878 व 877 वाके मौजा बहरोड़ तर्फ गंगाबिशन तहसील बहरोड़ में स्थित है अर्थात् बहरोड़ से हमींदपुर उंटोली को जाने वाली सड़क से पूर्व हम प्रार्थीगण की कब्जे काश्त खातेदारी की आराजी खसरा नम्बर 341 वाके ग्राम झारोड़ा व खसरा नम्बर 879, 878, 877 वाके ग्राम बहरोड़ तर्फ गंगाबिशन आपस में डौल मिलते हुए खेत रहे है, यहां यह भी स्पष्ट निवेदन है कि प्रार्थीगण की कब्जे काश्त की आराजी खसरा नम्बर 341 वाके ग्राम झारोड़ा व खसरा नम्बर 879, 878, व 877 वाके ग्राम बहरोड़ तर्फ गंगाबिशन सभी नम्बरों का भूमि का लेवल भूमि की किस्म, भूमि की उर्वरा शक्ति, भूमि का रंग व प्रकार व कीमत एक समान है साथ ही इनमें उगने वाले प्राकृतिक पेड़ पौधे व प्राकृतिक खरपतवार समान ही उगती है व प्राकृतिक झाड़िया भी समान ही होती है व स्वंय पैदावार की दृष्टि से बोये जाने वाली फसल रबी व खरीफ सभी समान ही होती है यहां तक कि प्रति बीघा पैदावार भी समान ही होती है। यहां यह भी निवेदन है कि खसरा नम्बर 341 वाके ग्राम झारोड़ा की दक्षित दिशा में अंतिम खेत व खसरा नम्बर है। उससे लगता हुआ तर्फ दक्षिण में सड़क सरकारी को छोड़कर ग्राम बहरोड़ तर्फ गंगाबिशन शुरू हो जाता है।

जिला कलक्टर, अलवर

राजस्व ग्राम झारोड़ा जो पहले बेचिराग गांव था जो बहरोड़ नारनौल मुख्य सड़क से इस गांव की राजस्व सीमा शुरू होकर तर्फ दक्षिण में लगभग एक किलोमीटर दूरी पर बहरोड़ हमींदपुर उंटोली सड़क पर समाप्त होता है। खसरा नम्बर 371 वाके ग्राम झारोड़ा का तर्फ दक्षिण में अंतिम राजस्व खसरा नम्बर है। विवादित आराजी के तर्फ पश्चिम में खसरा नम्बर 340 है जो मौके पर विकसित आबादी ऐरिया है जिसमें काफी कोठियां बनी है तथा कुछ खाली प्लॉट भी खरीदकर चारदीवारी की हुई है साथ ही खसरा नम्बर 341 के तरफ पूर्व में पूरा विकसित आबादी ऐरिया है व समीप ही मारानाथ सी0सै0 स्कूल व विकसित रिहायशी कॉलोनी व राजकीय रैफरल चिकित्सालय बहरोड़ का सघन कॉमर्शियल विकसित ऐरिया जिसमें मेडिकल से संबंधित दवाईयों की दुकाने व क्लीनिक व एक्स–रे, सी.टी. स्कैन आदि सैन्टर बने है। इसी प्रकार खसरा नम्बर 879, 878, 877 में भी कॉलोनियां रिहायशी कटी हुई है व मकान व दुकाने बनी हुई है। खसरा नम्बर 341 की जमाबंदी सम्वत् 2076 जिसका रकबा 0.63 है0 है जो प्रार्थीगण की खातेदारी की भूमि है। जमाबंदी में बारानी प्रथम अंकित किया हुआ है, उक्त भूमि पर फसल सरसों व गेहूं अंकित की गयी है। जिससे स्पष्ट जाहिर है कि बारानी प्रथम सम्वत 2042 अर्थात अब जो 38 साल पुराना रिकॉर्ड है। उसके पश्चात् यह भूमि विकसित कर दी गई व सरसों व गेहूं की फसल लगातार इस भूमि में हो रही है। जिससे स्पष्ट जाहिर है कि यह भूमि चाही भूमि में शुमार किये जाने योग्य है परन्तु 40 सालों से इस भूमि का वर्गीकरण नये सिरे से ना करने के कारण जमाबंदी में यह बारानी प्रथम ही दर्ज है। जो कतई गतल है व राजस्व रिकॉर्ड के आधार पर भूमि पर मुआवजा रेट की राशि तय किया जाना कतई गैर कानूनी है। जमाबंदी संवत 2065–75 में खसरा नम्बर 879 में मकान व प्लॉटों का कोई हवाला नही है। जमाबंदीयात में किस्म व मौका की स्थिति नियमानुसार भू–प्रबंध के समय की तब्दील की जाती है व बीच में खसरा गिरदावरी में ही परिवर्तन का अंकन किया है। बहरोड़ तहसील के तर्फ दक्षिण में गादोज व ढिंढोर जिसमें ग्रम ढिंढोर गादोज ग्राम पंचायत में आता है जो आपस में सीमाओं से मिलते हुये है जो ढिढोर से तर्फ दक्षिण से हरियाणा बॉर्डर लगता है। इसी प्रकार गादोज ढिढोर हरियाणा बार्डर से ग्राम गादोज ढिंढोर से बहरोड़ कस्बा में से होती हुई तर्फ उत्तर में मांढण कुण्ड को सड़क सरकारी बनी हुई है जो उत्तर में कुण्ड हरियाणा को स्पर्श करती है जो बहरोड़ तहसील की मुख्य सड़क है जिसको विकसित करने के लिये राज्य सरकार ने जिला अलवर में ढिंढोर गादोज, माजरी कुण्ड सड़क (एस.एच.–111) एवं माजरी नीमराना सड़क (एस.एच.–111) परियोजना सड़क के विकास के लिए आवश्यकता समझकर मानक नाप के अनुसार 9.0935 है0 भूमि के भूखण्डों का उपरोक्त परियोजना के लिए ग्राम ढिढोर, तसींग, गादोज, मुण्डियाखेड़ा, हमींदपुर, बहरोड़ तर्फ गंगाबिशन, झारोड़ा, भीटेड़ा, बीघाना एवं गण्डाला तहसील बहरोड़ जिला अलवर की भूमि का सार्वजनिक अधिग्रहण किया जाना है जिसका विस्तार से राजस्थान राजपत्र में दिनांक 07.06.2019 को भाग–1(ख) कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी बहरोड़ प्रपत्र 9 धारा 19 भू–अर्जन पुनर्वास एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता अधिनियम 2013 के अन्तर्गत दिनांक 03.06.2019 को घोषणा कर दिनांक 07.06.2019 के राजस्थान राजपत्र में प्रकाशित की है जो राजस्थान राजपत्र दिनांक 07.06.2019 की कॉपी पेश की है। जिसमें पेज 7 से 29 तक दस्तावेजों की सूची में है जिसका ले आउट प्लॉन प्रार्थीगण की खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 341 वाके ग्राम झारोड़ा है। राज्य सरकार द्वारा उक्त प्रयोजनार्थ किसी प्रकार का जाहिरा विज्ञापन नहीं किया व ऐसे किसी अखबार पेपर के अन्दर इस प्रकार के प्लॉन को नहीं निकलवाया जो अखबार बहरोड़ तहसील में रोज जाता हो व ना ही इस प्रकार के प्रोजेक्ट की बात ग्राम पंचायत के सार्वजनिक नोटिस बोर्ड स्थानों पर अथवा अवाप्त की जाने वाली भूमि पर व गांव की सार्वजनिक चौपाल पर अथवा ढिंढोरा पीटकर किसी प्रकार का विज्ञापन करवाया गया और ना ही प्रार्थीगण को किसी प्रकार का कोई नोटिस/सूचना दी गयी बल्कि इस प्रोजेक्ट के लिए अवाप्त किये जाने वाली भूमि की मार्केट रेट जो प्रावधानों के अन्तर्गत विधिवत रूप से संबंधित खातेदारान को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर व हर प्रकार के आक्षेप आमंत्रित किया गया है। बहरोड़ तर्फ गंगाबिशन की भूमि की रेट दस हजार चार सौ रूपये प्रति वर्गमीटर व उसके डौल में डौल लगती प्रार्थीगण की खातेदारी की आराजी जो उत्तर में है जो बहरोड़ तर्फ के खसरा नम्बर 878 व 879 से लगती हुई है का रेट चार हजार चौतीस रूपये प्रति वर्गमीटर तय कर अपने आप ही प्रावधानों के विपरित है। उप पंजीयक कार्यालय की डी.एल.सी. दरों का संबंध है वे निर्धारित करते समय तो आम आदमी को ना तो कोई सूचना देते है व ना ही आम आदमी को सुनवाई का अवसर देते है परन्तु संबंधित किसान जब अपनी भूमि का बेचान करता है तो उसके अडोस–पडोस से

जिला कलक्टर, अलवर

लगती हुई भूमि की रकम वसूल की जाती है। प्रार्थीगण की आरे से भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष प्रा.पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि जो खसरा नम्बर 879 वाके मौजा बहरोड़ तर्फ गंगाबिशन से लगती है जिस सूरत में नियमानुसार डी.एल.सी. रेट मानते हुए दिलवाया जावे। जिस पर प्रार्थीगण को सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना दिनांक 04.06.2019 को निर्णय पारित कर दिया गया। भूमि अवाप्ति अधिकारी के यहां अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा को लेकर आपत्ति की गई थी जो भी नियमों के विरूद्ध एक पक्षीय कार्यवाही की गयी इस संबंध में भी प्रार्थीगण को कोई सूचना नहीं दी गयी। भारत सरकार ने भूमि अवाप्ति की बाबत गरीब किसानों के साथ मुआवजा की अदायगी में होने वाले अनियमितताएं व कम मुआवजा दिये जाने व जटिल मुश्किलों से बचकर किसानों को सुगम तरीके से अधिकतम राहत देने के लिए भूमि अवाप्ति अधिनियम 1984 को हटाकर नया अधिनियम कानून भूमि अर्जन, पुनर्वास एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिनियम 2013 लागू किया। परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त प्रावधानों को अनदेखा कर आराजी से आराजी लगती हुई भूमि जिसमें हर प्रकार से समानता है के मुआवजा को 3 गुणा अन्तर कर प्रार्थीगण को 4034/– रू0 प्रतिवर्गमीटर की दर से व बहरोड़ तर्फ गंगाबिशन की भूमि प्रार्थीगण की भूमि के लगती हुई डौल में डौल खसरा नम्बर 879 का मुआवजा 10400/– रू0 वर्गमीटर प्रति तय करके मुआवजा दिया जाना तय किया। जिससे प्रार्थीगण को करीब 5 करोड़ रू0 की सीधी हानि है। अतः प्रार्थना–पत्र पर गौर फरमाया जाकर प्रार्थीगण को खसरा नम्बर 341 रकबा 0.63 है0 वाके ग्राम झारोड़ा तहसील बहरोड़ में अवाप्त भूमि 3759 वर्गमीटर के मुआवजा की रकम बहरोड़ तर्फ गंगाबिशन के खसरा नम्बर 879 तहसील बहरोड़ के समान मार्केट वैल्यू मानकर मय सोलिसियम पुनर्व्यवस्थापन में उचित पारदर्शिता अधिनियम 2013 के सुसंगत प्रावधानों के अन्तर्गत मुआवजा की रकम दिलवाये जाने की कृपा करें। प्रार्थीगण के प्रकरण को निमित गठित सक्षम प्राधिकरण के समक्ष उचित कार्यवाही हेतु रैफर किये जाने की कृपा करें। प्रा0पत्र के समर्थन में एआईआर 2020 एससी पेज 1496, एआईआर 2014 एससी पेज 980 व एआईआर 2020 (एनओसी) पेज 280 नजिरे पेश की है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया व वकील प्रार्थी की बहस पर मनन किया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थी द्वारा दिनांक 23.04.2019 को भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) के समक्ष आपत्ति प्रा0पत्र प्रस्तुत किया गया। जिस पर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा आपत्तिकर्ता को जरिये नोटिस दिनांक 22.05.2019 के द्वारा तलब किया गया। आपत्तिकर्ता दिनांक 29.05.2019 को न्यायालय में पेश हुआ व जाहिर किया कि आपत्ति के साथ माननीय सर्वोच्च न्यायालय की रूलिंग संलग्न है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पत्रावली के अवलोकन के पश्चात् प्रार्थी का आपत्ति प्रा0पत्र खारिज कर दिया गया। जिस पर प्रार्थी द्वारा न्यायालय हाजा में उक्त निर्णय के विरूद्ध प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 64 भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत पेश किया है।

उक्त अवलोकन से जाहिर है कि प्रार्थीगण द्वारा पेश प्रा0पत्र भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) द्वारा निर्णित आपत्ति के विरूद्ध पेश किया गया है ना कि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवॉर्ड आदेश के विरूद्ध किया है। प्रार्थना–पत्र खारिज योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीगण का प्रार्थना–पत्र खारिज किया जाता है। निर्णय की प्रति अधिनस्थ न्यायालय को उनके रिकॉर्ड सहित भिजवाई जावें। इस न्यायालय की पत्रावली बाद तकमील दफ्तर दाखिल हों।

निर्णय आज दिनांक 25.10.2021 को अद्योहस्ताक्षरकर्ता द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(नन्नूमल पहाड़िया)
जिला कलक्टर, अलवर
(राजस्थान)

जिला कलक्टर, अलवर