

# न्यायालय जिला कलेक्टर, गंगापुर सिटी

वर्ष- 2023

प्रारूप संख्या 03

1. श्रीमति भागेश्वरी देवी पत्नि मुकेश कुमार गोयल निवासी गुलकन्धी स्कूल के पास, गंगापुर सिटी।

बनाम

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) गंगापुर सिटी।
2. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार गंगापुर सिटी।
3. उपमुख्य अभियन्ता (निर्माण) उत्तर पश्चिम रेलवे जयपुर।

निर्णय

दिनांक-05.12.2024

प्रार्थी द्वारा यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 64, भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन स्थापन में उचित प्रतिकर का अधिकार अधिनियम, 2013 विरुद्ध अवार्ड आदेश भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपजिला कलेक्टर) गंगापुर सिटी द्वारा दौसा गंगापुर सिटी नई रेल लाईन परिसीमन आर,ओबी0 24 के निर्माण हेतु ग्राम उदेईकला में अवाप्त भूमि खं0नं0 4111 रकबा 0.11 है0 व खं0नं0 4112 रकबा 0.05 है0 में स्थित उपखण्ड का प्रतिकर का सही निर्धारण नहीं किए जाने पर निरस्त करवाने बाबत इस न्यायालय में प्रस्तुत किया है।

प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर न्यायालय हाजा में दर्ज रजिस्टर किया जाकर अदालत मातहत का मूल अभिलेख अवलोकन हेतु तलब किया गया साथ ही विपक्षीयों की भी तलबी जरिये नोटिस की गयी। उभय पक्षों द्वारा प्रार्थना पत्र प्रारम्भिक आपत्ति एवं मूल प्रार्थना पत्र पर एक साथ बहस सुनने हेतु निवेदन किया। उक्त क्रम में उभय पक्षों की प्रार्थना पत्र प्रारम्भिक आपत्ति एवं मूल प्रार्थना पत्र पर संयुक्त रूप से बहस सुनी गई।

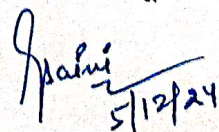
वकील प्रार्थी ने दौरान बहस कथन किया कि खं0नं0 4111 रकबा 0.11 है0 व खं0नं0 4112 रकबा 0.05 है0 स्थित ग्राम उदेई कला का राजस्व रिकोर्ड में 1/2 हिस्सा किशन पुत्र देवचंद, जाति मीना निवासी मोहचा का पुरा के नाम व हिस्सा 1/2 इस्माईल खां पुत्र छाज्या खां जाति साईं निवासी ग्राम झाहरा के नाम दर्ज है। इस्माईल खां पुत्र छाज्या खां जाति साईं निवासी ग्राम झाहरा ने अपने हिस्से की 1/2 भूमि से दिनांक 05.12.2011 को 390 वर्गमीटर भूमि प्रार्थीया को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र विक्रय कर कब्जा मिला दिया था। परन्तु नामान्तरण नहीं खुलने के कारण प्रार्थीया नाम जमाबन्दी में दर्ज नहीं हुआ था। उक्त प्रकार प्रार्थीया ही उक्त 390 वर्गमीटर भूमि की रजिस्टर्ड खातेदार है तथा उक्त अवाप्ति प्रक्रिया में प्रतिकर प्राप्त करने की अधिकारिणी है। दिनांक 19.02.2021 के अधिनिर्णय में प्रार्थीया की भूमि 390 वर्गमीटर में से पूर्व में 55.74 वर्गमीटर का प्रतिकर प्रार्थीया द्वारा लिया जाना अंकित किया गया है तथा उसके पश्चात् प्रार्थीया द्वारा को केवल 330 वर्गमीटर का प्रतिकर कृषि दर से निर्धारित किया है, प्रार्थीया द्वारा आज दिनांक तक किसी भी प्रकार का कोई प्रतिकर उक्त भूमि के संबंध में प्राप्त नहीं किया गया है तथा उक्त अधिनिर्णय में बिना किसी आधार व बिना किसी रिपोर्ट के प्रार्थीया को 55.74 वर्गमीटर का प्रतिकर दिया जाना अंकित किया गया है, जो सरासर गलत है। प्रार्थीया संपूर्ण भूमि 390 वर्गमीटर का प्रतिकर प्राप्त करने की अधिकारिणी है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अधिनिर्णय पारित करते समय तहसीलदार गंगापुर सिटी से कई बार कई रिपोर्ट्स माँगी गई परन्तु प्रार्थीया की रजिस्ट्री दिनांक 05.12.2011 को डी0एल0सी0 की किस दर से तथा भूमि की किस्म क्या मानते हुए भूमि का मूल्य तय करके प्रदर्शन शुल्क प्राप्त किया, इस बात की जानकारी नहीं ली गई, जिसे अवाप्ति अधिकारी को प्रार्थीया की प्रतिकर के सम्बन्ध में उचित जानकारी प्राप्त नहीं हो सकी तथा उन्होंने बिना सोचे विचारे उक्त अधिनिर्णय पारित कर दिया जो सरासर गलत है। प्रार्थीया की भूमि दिनांक 05.12.2011 को आबादी भूमि मानते हुए उस समय की आबादी भूमि की डी0एल0सी0 दर 2478/- रू0 प्रति वर्गमीटर की दर से 390

*Prachi*  
5/12/24

मीटर भूमि का मूल्य 9,66,000 रु0 आंकते हुए रजिस्ट्रेशन शुल्क प्राप्त किया तथा उसके पश्चात् राज्य सरकार द्वारा किसी भी अधिसूचना या आदेश द्वारा प्रार्थीया की भूमि की किस्म आबादी में परिवर्तित नहीं की है, ऐसे में प्रार्थीया की भूमि का कृषि भूमि मानने की भूमि अवाप्ति अधिकारी ने भारी भूल की है। भूमि को वर्तमान की डी0एल0सी0 दर से प्रतिकर दिया जाना चाहिए था जो नहीं देकर भूमि अवाप्ति अधिकारी ने सरासर गलत निर्णय लिया है। अप्रार्थी द्वारा प्रार्थीया की भूमि का बाजार मूल्य निर्धारण हेतु विक्रय विलेखों या विक्रय के करारों के रजिस्ट्रेशन के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 में विनिर्दिष्ट मूल्य, यदि कोई हो या निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती समीप क्षेत्र में रिथत उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत कीमत या इनमें से जो अधिक हो, वह निर्धारित करेगा। लेकिन प्रार्थीया की भूमि का मूल्य निर्धारण हेतु विक्रय विलेखों या विक्रय के करारों के रजिस्ट्रेशन के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य पर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विचार नहीं किया गया जो कि उक्त अधिनियम की अवहेलना है। पारित किया गया अधिनिर्णय धारा 26 का उल्लंघन कर पारित किया गया है। प्रार्थी पक्ष द्वारा एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अवगत कराया कि प्रार्थी का भूखण्ड 390 वर्गमीटर का है। जिसमें से भूमि अवाप्ति अधिकारी की सूचना के अनुसार 330 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की है तथा शेष 60 वर्गमीटर भूमि अवाप्ति से मुक्त है। प्रार्थीया को 330 वर्गमीटर भूमि का अवाप्ति अधिकारी ने मुआवजा निर्धारित किया है जिसके विरुद्ध प्रार्थीया ने यह रेफरेन्स पेश किया है। प्रार्थीया की 60 वर्गमीटर को अवाप्ति से मुक्त घोषित करते हुए 330 वर्गमीटर का उचित मुआवजा व्यावसायिक एवं औद्योगिक दर से निर्धारित किया जाता है तो प्रार्थीया को कोई आपत्ति नहीं है, साथ ही वकील प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र का निर्धारण कर उचित प्रतिकर पर अधिसूचना जारी होने की दिनांक 29.11.2019 से भुगतान की जाने तक ब्याज 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष सहित प्रार्थीया को दिलाये जाने हेतु निवेदन किया 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 प्रस्तुत सम्पूर्ण कार्यवाही सम्पादित करते हुए एवं प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत आपत्ति क्रमांक 35 पर सीलदार गंगापुर सिटी एवं अधिशाषी अभियन्ता उत्तर पश्चिम रेलवे निर्माण दौसा से रिपोर्ट प्राप्त की है। जिसके अनुसार प्रार्थीया ने 390 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा प्राप्त करने की आपत्ति की है। जिसमें 55.74 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा उन्हे पूर्व में घोषित किया जा चुका है तथा 330 वर्ग मीटर भूमि का मुआवजा दिया जाना है एवं अधिशाषी अभियन्ता उत्तर पश्चिम रेलवे निर्माण दौसा की रिपोर्ट के अनुसार प्रार्थीया पर कोई वाणिज्यिक गतिविधी नहीं चल रही है और कोई व्यावसायिक प्रतिष्ठान भी नहीं है तथा राजस्व अभिलेख में भी भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दर्ज नहीं है। रेलवे की रिपोर्ट के अनुसार भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ काम नहीं आ रही है एवं राजस्व अभिलेख में भी भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दर्ज नहीं है, इसलिए प्रार्थीया को वाणिज्यिक दर से मुआवजा नहीं दिया जा सकता है। तहसीलदार गंगापुर सिटी की रिपोर्ट के अनुसार आपत्तिकर्ता 330 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थीया के अनुसार आपत्ती आंशिक रूप से स्वीकार की गई। प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि का अवार्ड विधिवत पारित किया गया है। इसके अतिरिक्त प्रार्थीया द्वारा कोई वाद कारण उत्पन्न होने का कारण भी अंकित किया है तथा पारित अवार्ड की राशि भी प्रार्थीया द्वारा प्राप्त की जा चुकी है तथा अवाप्त भूमि पर निर्माण कार्य किया जा चुका है। उक्त विवादित आराजीयात खं0नं0 4111 व 4112 अनुसूचित जाति की भूमि है तथा अनुसूचित जनजाति की भूमि किसी रूप में सामान्य जाति को विक्रय किया जाना अनुमत्त नहीं है। इसी कारण प्रार्थी के नाम नामान्तकरण नहीं खुला, और ना ही जमाबंदी में दर्ज हुआ है। यह तर्क भी दिया कि भूमि अवाप्ति अधिनियम, 2013 के अर्न्तगत भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड के विरुद्ध निर्धारित प्रावधानों के तहत प्रार्थी द्वारा गठित प्राधिकरण के समक्ष आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया तथा माननीय न्यायालय को उक्त प्रकरण को सुनवायी का क्षेत्राधिकार भी नहीं है। इसलिए अप्रार्थी प्रार्थीया की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र प्रारम्भिक आपत्ति स्वीकार करते हुए प्रार्थीया की ओर से प्रस्तुत मूल प्रार्थना पत्र खारिज फरमाये जाने बाबत् वकील अप्रार्थी द्वारा निवेदन किया गया।

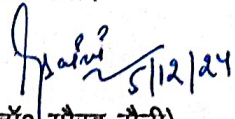
वकील उभय पक्षों की बहस सुनने एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकोर्ड का अवलोकन एवं मनन करने के पश्चात् मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि प्रार्थीया द्वारा पूर्व में अवाप्त 55.74 वर्गमीटर भूमि का प्रतिकर

  
5/12/24

नहीं होना अवगत कराया है। लेकिन प्रार्थीया द्वारा पूर्व में अवाप्त 66.74 वर्गमीटर भूमि का अवाप्त होना कोई दस्तावेज/राजस्व अभिलेख न्यायालय हाजा में प्रस्तुत नहीं किया है तथा प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 28.11.2024 में भी प्रार्थीया द्वारा अंकित किया गया है कि प्रार्थीया की भूमि 60 वर्गमीटर अवाप्ति से मुक्त घोषित करते हुए 330 वर्गमीटर का उचित गुआवजा व्यावसायिक एवं आवासीय दर से पारित किया जावे। उप जिला कलेक्टर गंगापुर सिटी की प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 12.11.2024 के अनुसार पुर सिटी रेल्वे लाईन पर आरओबी 29 के लिए अवाप्त की जाने वाली भूमि के लिए दिनांक 19.02.2021 अवार्ड पारित किया गया था। जिसमें प्रार्थीया को भूमि खरारा नम्बर 4111 व 4112 ग्राम उदेईकला में अवाप्त की गई भूमि में से 330 वर्गमीटर भूमि गुआवजा राशि प्रदान करने का अवाप्त पारित किया गया तथा प्रार्थी पक्ष ने भी अपने प्रार्थना पत्र में दिनांक 19.02.2021 को पारित अवार्ड के सम्बन्ध में ही अवाप्त का सही निर्धारण हेतु अनुरोध किया है तथा प्रार्थी पक्ष द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में अन्य किररी पारित अवार्ड का अंकन नहीं किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी उप जिला कलेक्टर गंगापुर सिटी द्वारा ओबीओ 29 निर्माण हेतु वाके ग्राम उदेईकला तहसील गंगापुर सिटी की भूमि खंनं 4111 कुल रकबा 0.05 है 0 में से 950 वर्गमीटर व खंनं 4112 कुल रकबा 0.05 है 0 में से 250 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गयी तथा पत्रावली का अवलोकन करने पर पाया गया कि प्रार्थीया द्वारा दर्ज करवाई गई आपतित तहसीलदार पुर सिटी व अधिशाषी अभियन्ता उत्तर पश्चिम रेल्वे निर्माण दौरा की रिपोर्ट के आधार पर निरतारित पत्रावली का अंकन नहीं किया है। अवाप्त भूमि प्रार्थीया द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से कय की गयी है, इसलिए अवाप्त भूमि का अवाप्त प्राथीया को नहरी-1 सिंचित भूमि की किरम से दिया गया है। प्रार्थीया उक्त अवाप्त भूमि का अवाप्त वाणिज्यिक किरम की भूमि की डीएलसी दर से चाहती है, लेकिन प्रार्थीया द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिसके आधार पर उक्त भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ परिवर्तित करवाया जा सके। अवाप्त भूमि राजस्व रिकोर्ड में वाणिज्यिक किरम की होने की पुष्टि हो सके। अवाप्त भूमि अवाप्ति द्वारा अपने कथन में अवगत कराया है कि प्रार्थी पक्ष द्वारा अपना गुआवजा प्राप्त कर लिया है। लेकिन प्रार्थी पक्ष द्वारा उक्त कथन का कोई विरोधाभास नहीं किया गया है। भूमि अवाप्ति नियम के तहत राजस्व रिकोर्ड में दर्ज भूमि की किरम की डीएलसी के अनुसार ही गुआवजा दिये जाने का प्रावधान है तथा उक्त प्रावधानों के अन्तर्गत ही प्रार्थीया की अवाप्त भूमि का अवाप्त संबंधित के पक्ष 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 उप जिला कलेक्टर गंगापुर सिटी द्वारा पारित अवार्ड में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं होने के कारण किसी प्रकार अवाप्त कर देने की आवश्यकता नहीं है।

उक्त विवेचन के आधार पर अप्रार्थी सं 3 की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र प्रारम्भिक आपत्ति स्वीकार करके प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत मूल प्रार्थना पत्र खारिज किया जाकर भूमि अवाप्ति अधिकारी उप जिला कलेक्टर गंगापुर सिटी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 19.02.2021 यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल होकर नम्बर से कम हो एवं वाद तकमील दाखिल अभिलेख की जाये।

निर्णय आज दिनांक 05.12.2024 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

  
( डॉ० गौरव सैनी )  
जिला कलेक्टर  
गंगापुर सिटी