

न्यायालय जिला कलेक्टर, गंगापुर सिटी

प्रा०पत्र संख्या 05/23

वर्ष- 2023

1 सीमा जैन पत्नि मनोज जैन जाति जैन निवासी जागा गरिजद 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 रेल्वे जयपुर।

निर्णय

दिनांक-20.08.2024

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.ओ.बी. 24 के निर्माण हेतु ग्राम उदेईकलां में अवाप्त भूमि खं०नं० 4111 रकबा 0.11 है० व खं०नं० 4112 रकबा 0.05 है० में स्थित भूखण्ड 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। सर्वप्रथम अप्रार्थी सं० 3 की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र बाबत **Better Particular** पर उभय पक्ष पर बहस सुनी गई। तत्पश्चात् उभय पक्षों की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। आदेशिका दिनांक 15/06/22 के अनुसार अप्रार्थी सं० 3 जरिये अधिवक्ता उपस्थित हुए थे। लेकिन अप्रार्थी सं० 3 की ओर से उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 08.08.2023 को अर्थात् 15 माह पश्चात् प्रस्तुत किया है। जिससे स्पष्ट है कि अप्रार्थी सं० 3 द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र प्रकरण में देरीना करने के उद्देश्य से प्रस्तुत किया है। अतः अप्रार्थी सं० 3 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र निरस्त किया जाता है। तत्पश्चात् उभय पक्षों की मूल बहस सुनी गयी।

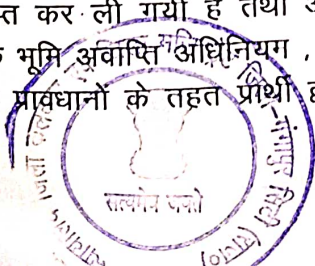
वकील प्रार्थी ने दौराने बहस कथन किया कि खं०नं० 4111 रकबा 0.11 है० व खं०नं० 4112 रकबा 0.05 है० स्थित ग्राम उदेई कलां का राजस्व रिकोर्ड में 1/2 हिस्सा किशन पुत्र देवचंद, जाति मीना निवासी मोहचा का पुरा के नाम व हिस्सा 1/2 इस्माईल खां पुत्र छाज्या खां जाति साई निवासी ग्राम झाहरा ने अपने हिस्से की 1/2 भूमि में से दिनांक 05.12.2011 को 389 वर्गमीटर भूमि प्रार्थीया को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र विक्रय कर कब्जा संभला दिया था। परन्तु नामान्तकरण नहीं खुलने के कारण प्रार्थीया नाम जमाबन्दी में दर्ज नहीं हुआ था। जिस कारण प्रार्थीया उक्त 389 वर्गमीटर भूमि की रजिस्टर्ड खातेदार है तथा उक्त अवाप्ति प्रक्रिया में प्रतिकर प्राप्त करने की अधिकारिणी है। प्रार्थीया द्वारा दिनांक 19.12.2019 को प्रार्थीया की भूमि अवाप्त किए जाने के क्रम में भी आपत्ति पेश की गई थी जिसका निस्तारण भी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पूर्व में किया गया है। दिनांक 03.07.2013 को सड़क परिवहन व राजमार्ग मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना के अनुसार खेत खसरा नम्बर 4111 में से 550 वर्ग मीटर व खसरा नम्बर 4112 में से 250 वर्गमीटर व अन्य की भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 11 बी के लालसोट करौली खण्ड के अनुरक्षण प्रबन्ध और प्रचालन के लोक प्रयोजन हेतु केन्द्र सरकार द्वारा अधिग्रहीत किया गया था जिसमें प्रार्थीया की 87 वर्गमीटर भूमि अवाप्ति की गई थी तथा उसका मुआवजा भी रजिस्टर्ड खातेदार मानते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी व परियोजना निदेशक द्वारा प्रार्थीया को दिया गया था जो अपर्याप्त था। इस प्रकार 389 वर्गमीटर भूमि में से 87 वर्गमीटर भूमि अवाप्त होने के कारण प्रार्थीया के पास 302 वर्गमीटर भूमि रह गई थी, जिसे उक्त अवाप्ति सूचना द्वारा अवाप्त किया गया है। अधिसूचना दिनांक 29.11.2019 एवं दिनांक 09.07.2020 की प्रक्रिया भूमि अर्जन पुनर्वासन व पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम 2013 के तहत की जा रही है। उक्त अधिनियम की धारा 26 से 30 तक के अनुसार प्रार्थीया की भूमि व अवसंरचना



[Signature]
20/8/24
जिला कलेक्टर
गंगापुर सिटी (राज०)

तथा सभी आस्तियों को सम्मिलित करके उचित प्रतिकर का निर्धारण किया जाना है। दिनांक 19.02.2021 को अवाप्ति अधिकारी द्वारा अधिनिर्णय पारित किया गया, जिसके अनुसार प्रार्थीया को कृषि भूमि की दर से प्रतिकर निर्धारित किया गया, जो सरासर गलत 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 किरा दर से तथा भूमि की किरम क्या मानते हुए भूमि का मूल्य तय करके रजिस्ट्रेशन शुल्क प्राप्त किया, इस बात की जानकारी नहीं ली गई, जिसे अवाप्ति अधिकारी को प्रार्थीया की भूमि 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 आवादी भूमि मानते हुए तथा उस समय की आवादी भूमि की डी0एल0सी0 दर 2478/- ₹0 प्रति वर्गमीटर की दर से 389 वर्गमीटर भूमि का मूल्य 9,64,180 ₹0 आंकते हुए रजिस्ट्रेशन शुल्क प्राप्त किया तथा उसके पश्चात् राज्य सरकार द्वारा किसी भी अधिसूचना या आदेश द्वारा प्रार्थीया की भूमि की किस्म आवादी में परिवर्तित नहीं की गई है, ऐसे में प्रार्थीया की भूमि का कृषि भूमि मानने की भूमि अवाप्ति अधिकारी ने भारी भूल की है। प्रार्थीया 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 बाजार मूल्य पर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विचार नहीं किया गया जो कि सरासर उक्त अधिनियम की अवहेलना है। पारित किया गया अधिनिर्णय धारा 26 का उल्लघन कर पारित किया गया है, साथ ही वकील प्रार्थी ने प्रतिकर का निर्धारण कर उचित प्रतिकर पर अधिसूचना जारी होने की दिनांक 29.11.2019 से भुगतान की तिथि 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 विधिवत सम्पूर्ण कार्यवाही सम्पादित की गई है। प्रार्थीया द्वारा अपने प्रार्थना के पृष्ठ सं0 3 पैरा दो में भी अंकित किया है कि दिनांक 03.07.2013 को सड़क परिवहन व राजमार्ग मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना के अनुसार खेत खसरा नम्बर 4111 में से 550 वर्ग मीटर व खसरा नम्बर 4112 में से 250 वर्गमीटर व अन्य की भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 11 बी के लालसोट करौली खण्ड के अनुरक्षण प्रबन्ध और प्रचालन के लोका प्रयोजन हेतु केन्द्र सरकार द्वारा अधिग्रहीत किया गया था जिसमें प्रार्थीया की 87 वर्गमीटर भूमि अवाप्ति की गई थी। लेकिन प्रार्थीया द्वारा सड़क परिवहन एवं राजमार्ग सं0 11 बी के तहत भूमि अवाप्ति एवं मुआवजे संबंधी कोई दस्तावेज न्यायालय हाजा में प्रस्तुत नहीं किए हैं। प्रार्थीया द्वारा अपूर्ण दस्तावेजों के साथ उक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है जो निरस्त योग्य है एवं प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत आपत्ति कर्ता 1 पर तहसीलदार गंगापुर सिटी एवं अधिशाषी अभियन्ता उत्तर पश्चिम रेलवे निर्माण दौसा से रिपोर्ट प्राप्त की गयी। तहसीलदार गंगापुर सिटी ने अपनी रिपोर्ट में अंकित किया है कि आपत्तिकर्ता सीमा जैन ने 389 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा प्राप्त करने की आपत्ती की है। जिसमें से 87 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा उन्हें पूर्व में घोषित किया जा चुका है शेष 302 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा दिया जाना है एवं अधिशाषी अभियन्ता उत्तर पश्चिम रेलवे निर्माण दौसा की रिपोर्ट के अनुसार मौके 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 शेष 302 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। इसी अनुसार आपत्ती आंशिक रूप से स्वीकार की गई। प्रार्थी की अवाप्ति की गई भूमि का अवार्ड विधिवत पारित किया गया है। इसके अतिरिक्त प्रार्थीया द्वारा कोई वाद कारण उत्पन्न होने का कारण भी अंकित नहीं किया है तथा पारित अवार्ड की राशि प्रार्थी पक्ष द्वारा प्राप्त कर ली गयी है तथा अवाप्ति भूमि पर मौके पर निर्माण कार्य किया जा चुका 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 तथा माननीय



J. Jain
20/8/24

जिला कलेक्टर
गंगापुर सिटी (राज०)

न्यायालय को उक्त प्रकरण को सुनवायी का क्षेत्राधिकार भी नहीं है। इसलिए प्रार्थीया की ओर से प्रस्तुत अपील/प्रार्थना पत्र खारिज फरमाये जाने बाबत वकील अप्रार्थी द्वारा निवेदन किया गया।

वकील उभय पक्षों की बहस सुनने एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड का अवलोकन एवं गनन करने के पश्चात् मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उप जिला कलेक्टर गंगपुर सिटी द्वारा आर०ओ०बी० 29 निर्माण हेतु वाके ग्राम उदेईकलां तहसील गंगपुर सिटी की भूमि खं०नं० 4111 कुल रकबा 0.11 है० में से 950 वर्गमीटर व खं०नं० 4112 कुल रकबा 0.05 है० में से 250 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गयी है। अवाप्त भूमि प्रार्थीया द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से कय की गयी है, इसलिए अवाप्त भूमि का अवार्ड प्रार्थीया कोक 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 रिकॉर्ड में वाणिज्यिक किस्म की होने की पृष्टि हो सके। प्रार्थीया द्वारा उक्त भूमि का अवार्ड वाणिज्यिक दर से चाहा गया है परन्तु भूमि अवाप्ति अधिनियम के तहत राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की किस्म की डी०एल०सी० 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 हैं। वकील अप्रार्थी द्वारा अपने कथन में अवगत कराया है कि प्रार्थी पक्ष द्वारा अपना मुआवजा प्राप्त कर लिया गया है। लेकिन प्रार्थी पक्ष द्वारा उक्त कथन का कोई विरोधाभास नहीं किया गया 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 गंगपुर सिटी द्वारा पारित अवार्ड में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं होने के कारण किसी प्रकार का हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है, साथ ही प्रार्थीया की पूर्व में अवाप्त 87 वर्गमीटर भूमि जो सड़क परिवहन एवं राजमार्ग सं० 11 बी के तहत अवाप्त होना अवगत कराया है। उक्त अवाप्ती संबंधी दस्तावेज प्रार्थीया द्वारा न्यायालय हाजा में प्रस्तुत नहीं करना पाया गया।

उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किया जाकर भूमि अवाप्ति अधिकारी उप जिला कलेक्टर गंगपुर सिटी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 19.02.2021 यथावत रखा जाता है। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो एवं वाद तकमील दाखिल अभिलेख की जावे।

निर्णय आज दिनांक 20.08.2024 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(Signature) 20/8/24
(डॉ० गौरव सैनी)
जिला कलेक्टर
गंगपुर सिटी
जिला कलेक्टर
गंगपुर सिटी (राज०)