

न्यायालय आर्बिट्रेटर, डेडिकेटेड फ्रेट कॉरीडॉर रेल परियोजना एवं
संभागीय आयुक्त, अजमेर

(निर्णय बईजलास श्री सी0आर0मीना आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त, अजमेर)

परिवाद संख्या :-2020/00147/आर्बिटेशन/अजमेर

1. श्रीमती जानकी देवी पत्नी श्री किशनलाल मालाकार
2. किशनलाल पुत्र रामदेव सभी जाति माली निवासीगण माली मोहल्ला नया शहर किशनगढ़।

—प्रार्थीगण

बनाम

1. प्राधिकृत भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ़।
2. डेडिकेटेड फ्रेट कॉरीडॉर कारपोरेशन ऑफ इण्डिया, जरिये मुख्य प्रोजेक्ट मैनेजर, मानसरोवर, जयपुर।

—अप्रार्थीगण

परिवाद अन्तर्गत धारा 20 एफ (6) रेलवे एक्ट 1989 भारतीय रेलवे (संशोधन)
अधिनियम 2008 विरुद्ध अभिनिर्णय दिनांक 28-3-2017 जो प्राधिकृत भूमि
अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ़ द्वारा पारित किया गया।

उपस्थित:-

1. श्री लेखू मंघानी, अभिभाषक-परिवादी
2. श्री विभार गौड़, अभिभाषक - अप्रार्थी संख्या-02

पंचाट / निर्णय

दिनांक :- 25-07-2023

परिवाद के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) किशनगढ़ के द्वारा मदनगंज किशनगढ़ तहसील किशनगढ़ में स्थित भूमि अवाप्ति के बारे में अवार्ड दिनांक 28-3-2017 को पारित किया गया है, के विरुद्ध प्रार्थीगण द्वारा यह परिवाद प्रस्तुत किया गया है।

परिवाद दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये तथा संबंधित अभिलेख मंगवाया गया। परिवादी व अप्रार्थी संख्या 2 के दोनों अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

परिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा बहस के दौरान मुख्य-मुख्य तर्क दिये कि जमाबंदी गाम मदनगंज किशनगढ की सम्वत् 2067-70 के अनुसार खसरा नम्बर 334 रकबा 16 बीघा 14 बिस्वा भूमि परिवादी संख्या 1 जानकी देवी पत्नी किशनलाल तथा परिवादी संख्या 2 किशनलाल पुत्र रामदेव खातेदार है। इसमें अधिसूचना संख्या काआ/2702(अ) दिनांक 1-10-2015 जो राजपत्र में प्रकाशित की गई जिसका प्रकाशन राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में दिनांक 30-12-2015 को किया गया। अधिसूचित भूमि में प्रार्थी के स्वामित्व की खसरा नम्बर 334 रकबा 0.2428 हैक्टर भूमि भी थी। प्रार्थीगण ने लिखित में आपत्तियां प्रस्तुत की परन्तु उस पर कोई विचार नहीं किया गया। भारतीय रेल्वे संशोधन अधिनियम 2008 की धारा 20ई के अन्तर्गत विभिन्न खसरां से भूमि अवाप्ति के अर्जन की घोषणा हेतु अधिसूचना का-आ/2362(अ) राजपत्र में दिनांक 8-7-2016 को प्रकाशित की गई। जिसका राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में 2-8-2016 को प्रकाशन किया गया। इसमें खसरा नम्बर 334 की 0.2428 हैक्टर भूमि के अर्जन की सूचना भी इस अधिसूचना में वर्णित थी।

उनका यह भी तर्क है कि सक्षम अधिकारी ने प्रार्थी को सुनवाई का नोटिस दिया। प्रार्थीगण की ओर से लिखित में आपत्तियां प्रस्तुत की गई। इन आपत्तियों के साथ भूमि से संबंधित समस्त दस्तावेज तथा उस क्षेत्र के रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की प्रतिलिपियां प्रस्तुत की। वर्तमान आवासीय बाजार दर के अन्य प्रमाण भी प्रस्तुत किये गये। इसके अनुसार परिवादी ने उचित मुआवजा निर्धारित करनेका अनुरोध किया परन्तु सक्षम अधिकारी ने इन दस्तावेजों पर विचार किये बिना ही अवार्ड संख्या 2/17 दिनांक 28-3-2017 जारी किया इससे अवाप्तशुदा भूमि का मूल्यांकन कर कुल मुआवजा 31,40,401/- निर्धारित किया गया।

प्राधिकृत अधिकारी के द्वारा भूमि अवाप्त की गई भूमि के अतिरिक्त भूमि व सड़क निर्माण करने के कारण परिवादीगण ने एक सिविल वाद संख्या 42/2017 व दीवानी विविध प्रार्थना पत्र संख्या 39/2017 किशनलाल बनाम राज्य सरकार, सिविल न्यायाधीश प्रथम वर्ग किशनगढ के समक्ष प्रस्तुत कर रखा है। इसके अलावा एक डीबी स्पेशल अपील (रिट संख्या 1399/2016 गुलाब देवी बनाम जनरल मैनेजर) माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में प्रस्तुत कर रखी है। इस रिट याचिका में अन्तरवर्लित विवाद के हक व अधिकार को सुरक्षित रखते हुए रिट याचिका व वाद में उल्लेखित आधार से कोई सम्बन्ध सरोकार नहीं रखते हुए परिवाद प्रस्तुत किया जा रहा है जिसमें मुआवजा बढ़ाने व अन्य परिलाभ दिये जाने का निवेदन किया गया।

उनका यह भी तर्क है कि सक्षम अधिकारी ने भूमि का अवार्ड ग्राम मदनगंज में प्रभावी डीएलसी दरों के आधार पर किया जाना अवार्ड में लिखा है और मुआवजा भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण धारा 20 जी(1) के तहत निर्धारित मापदण्डों के अनुसार तय करना अंकित किया है। परन्तु उन्होंने धारा 20 जी(1) का मतलब गलत निकाला है। सक्षम अधिकारी को मार्केट वेल्यू के आधार पर रेल्वे अधिनियम

2008 की धारा 20(8) व धारा 20 जी(3) उपमद (अ) व (ब) के तहत भूमि का बाजार मूल्य इन्टेनटेड लैण्ड यूज कैटेगरी व उसके आस-पास एरिया या विसनिटी के आधार पर तय होना चाहिए। उक्त प्रावधान में यह कहीं भी अंकित नहीं है कि राजस्व अभिलेख में कृषि का प्रकार जो अंकित है उसके अनुसार मुआवजा दिया जाये। उक्त वर्णित प्रावधानों में मार्केट वेल्यू, उसके क्षेत्र की परिस्थितियों और गतिविधियों के आधार पर तय किये जाने की व्यवस्था है। स्वयं सक्षम अधिकारी ने अवार्ड में प्रार्थी की सम्पत्ति के आवासीय सम्पत्ति स्थापित होने का उल्लेख किया है फिर भी किन प्रावधानों के तहत अवाप्त भूमि को कृषि भूमि माना गया है। किशनगढ में हवाई पट्टी स्थापित किये जाने के लिए जमीन का अधिग्रहण कर उसका मुआवजा तय किये जाने के लिए नागरिक उड्यन विभाग जयपुर ने संभागीय आयुक्त की अध्यक्षता में एक कमेटी का गठन किया था। कमेटी की सहमति के अनुसार उक्त ग्राम की भूमि की दरे निर्धारित करने हेतु उद्घोषणा दिनांक को प्रचलित डीएलसी दरो से 6 गुणा वृद्धि करते हुए भूमि का मुआवजा वितरण करने हेतु दरे निर्धारित की गई है। जिसमें रोड पर सिंचित की 1,49,500/- रूपये एवं असिंचित की 74750/- रूपये का 6 गुणा करते हुए दर निर्धारित कर प्रस्ताव राज्य सरकार को भेजने की सहमति हुई थी।

परिवादी अधिवक्ता ने अपनी बहस जारी रखते हुए कथन किया कि भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन का अधिकार अधिनियम 2013 की चौथी अनुसूची में रेलवे एक्ट 1989 एवं (संशोधित) 2008 के तहत भी भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार मुआवजा तय किये जाने की व्यवस्था की गई है। भूमि अवाप्ति अधिकारी, किशनगढ ने इन्हीं प्रावधानों के तहत मुआवजा तय किया है परन्तु उक्त अधिनियम में दिये गये अन्य प्रावधान तथा पुनर्वास नीति 2007 के अन्तर्गत दिये गये परिलाभों का लाभ परिवादीगण को नहीं दिया गया है। इस विषय पर राजस्थान सरकार, राजस्व (गुप-6) विभाग की अधिसूचना क्रमांक प-1(3)राज. /6/2011/पार्ट/26 दिनांक 14.06.2016 जारी की गई है। भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूची के अनुसार बाजारी मूल्य का दो गुना करने के बाद उस पर 100 प्रतिशत सोलेशियम मनी जोडकर मुआवजा तय किये जाने की व्यवस्था की गई है। इस पर रेलवे एक्ट की धारा 20(ए) की विज्ञप्ति जारी होने से मुआवजे की राशि प्राप्त होने तक 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की राशि दिये जाने की भी व्यवस्था है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने इन प्रावधानों की अक्षरशः पालना नही की है। भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूची में क्रम संख्या 01 में भूमि का बाजारी मूल्य अधिनियम 2013 की धारा 26 के अनुसार तय किये जाने की व्यवस्था है।

उनका यह भी तर्क है कि परिवादीगण की जो भूमि अवाप्त की गई है उसकी फ्रन्ट व प्राईम लोकेशन व्यवसायिक प्रयोजन की बहुमूल्य भूमि है। अवाप्त की गई भूमि के पूर्व दक्षिण दिशा में खसरा नम्बर 346/2 व 347 की अरूपान्तरित भूमि इसी रोड पर अवस्थित है जिनमें खसरा नम्बर 346/2 व 347 खातेदारों द्वारा 46 दुकाने व्यवसायिक उपयोग हेतु काटी गई है। जिनमें से 15 दुकाने

10,00,000/- रूपये प्रति दुकान के हिसाब से बेची जा चुकी है। अवाप्त की गई भूमि के उत्तर दिशा में रोड दर्शित है तथा पश्चिम दिशा में नेशनल हाईवे संख्या 8 अवस्थित है। इस प्रकार अवाप्त की जा रही भूमि का व्यवसायिक प्रयोजन हेतु उपयोग उपभोग होना प्रथमदृष्टया प्रमाणित है। अवाप्त की गई भूमि के उत्तर एवं दक्षिण में व्यवसायिक भूखण्ड एवं आवासीय रूपान्तरित अवस्थित है। जिनमें मकान बने हुए हैं। अवाप्त की गई भूमि के उत्तर में पंचशील इनक्लेव प्राईम कॉलोनी तथा पश्चिम में आनन्द विहार कॉलोनी है जोकि प्राईम लोकेशन कॉलोनीया है जिनमें व्यवसायिक व आवासीय भूखण्ड स्थित है जिनकी बाजार कीमत करोड़ों रूपये में है। ऐसी भूमि का मुआवजा कृषि भूमि मानकर तय करना नितान्त ही नियम विरुद्ध है। केवल जमाबंदी में अंकित भूमि की किस्म मानकर मुआवजा तय नहीं किया जा सकता है। रेलवे एक्ट व भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 में भूमि का मुआवजा तय करने के लिए भूमि का मुआवजा मार्केट वेल्यू के आधार पर तय किये जाने की व्यवस्था है।

अतः परिवादी का परिवाद स्वीकार किया जाकर अवाप्त भूमि का मूल्यांकन वर्तमान बाजार दर से तथा रेलवे अधिनियम (संशोधित एक्ट नं. 11) 2008 की धारा 20 एफ (8) (एसेसी) धारा 2 जी (5), (6) धारा 20-ओ के तहत नेशनल रिहेब्लिटेशन एण्ड री-सेटलमेंट पॉलिसी 2007 व रा.पु.व.पु. नीति 2007 के अनुच्छेद 7.11 के अनुसार अन्य सहायता राशि, स्थानांतरण राशि आदि दिलवाई जावे।

प्रभावित पक्षकार के परिवार को रेलवे विभाग में सरकारी नौकरी दिलाई जाये, यदि यह सम्भव नहीं हो तो एकमुश्त 5,00,000/- रूपये की राशि दिलाई जावे।

अप्रार्थी संख्या-2 के विद्वान अभिभाषक ने परिवादी के कथनों के संबंध में जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तावित भूमि खसरा नम्बर 334 किशनगढ़ जयपुर बाईपास एनएच 8 पर सटाकर स्थित होने के कारण बेशकीमती होना अंकित किया है। साथही प्राईम लोकेशन हाईवे पर स्थित होने से स्वयं निर्धारण कर मुआवजा राशि 30,000/- प्रति वर्गगज की दर से दिलाने का निवेदन किया। प्रस्तावित भूमि के आस-पास आवासीय एवं व्यवसायिक होना अंकित किया। परिवादिया द्वारा राजस्थान उच्च न्यायालय में रिट दायर करने का भी उल्लेख किया उक्त आपत्ति के साथ किसी प्रकार का बतौर दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये साथ ही माननीय न्यायालय का कोई स्थगन आदेश आदि भी प्रस्तुत नहीं किये गये। प्रार्थीगण की खातेदारी भूमि तकनीकी दृष्टि से नवीन रेलवे स्टेशन के लिए उपयुक्त होने पर डीएफसीसीआईएल रेलवे द्वारा जनहित में अधिसूचित की गई। इस सन्दर्भ में अवाप्त अधीन भूमि बात उपपंजीयक किशनगढ़ से दिनांक 1-10-2015 से दिनांक 30-8-2016 तक अवाप्ताधीन भूमि से संबंधित कृषि/वाणिज्यक/आवासीय/औद्योगिक प्रयोजनों की डीएलसी दरों की सूची चाही जाकर दिनांक 2-9-2016 वर्ष पूर्व अवधि में ग्राम फरासिया व मदनगंज की अवाप्त भूमियों के अधिकतम बाजारदर डीएलसी दर प्राप्त की गई। भारत सरकार द्वारा जारी नियमों

के प्रावधानों के अनुसार पूर्ण कार्यवाही कर अवाप्त भूमि का विधिवत मुआवजा निर्धारित किया गया। मुआवजा निर्धारण प्रचलित नियमों के अनुसार गुणावगुण के आधार पर तय किया गया है। इस प्रकार से प्रार्थीगण की आपत्ति का निस्तारण कर मुआवजे का निर्धारण किया गया। सक्षम अधिकारी द्वारा ग्राम मदनगंज की निजी भूमि नवीन रेल्वे स्टेशन के लिए अप्रोच रोड हेतु कृषि व आवासीय भूमि की अवार्ड खतौनी भूमि अर्जन पुर्नवास एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अधीन भूमि अर्जन अधिनियम 2013 में विहित प्रावधानों के अनुसार अवाप्ताधीन भूमि की बाजार दर प्रति बीघा किस्म भूमि सिंचित-असिंचित डीएलसी दर अनुसार मुआवजा तय किया गया है। उक्त अवार्ड अनुसार परिवादी जानकी देवी हेतु 15,70,201/-रूपये तथा परिवादी संख्या 2 किशनलाल हेतु 15,70,200/- रूपये मुआवजा निर्धारित किया गया जो उचित एवं विधिसम्मत है।

उनका यह भी तर्क है कि राजस्व रेकार्ड अनुसार अवाप्तशुदा भूमि की किस्म कृषि भूमि है जिसका प्रार्थीगण द्वारा कोई रूपान्तरण नहीं कराया है। अतः मुआवजा राजस्व रेकार्ड में कृषि भूमि दर्ज होने के कारण कृषि भूमि की दर से मुआवजा तय किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा सोलेशियम की गणना के अनुसार चार गुणा मुआवजे के रूप में अधिनियम 2013 के तहत चाही जा रही है वह लागू नहीं होती है। भूमि के बदले भूमि दिया जाना भी मौजूदा अवाप्तिकरण में लागू नहीं होता है। अतःपरिवादी का परिवाद न्यायहित में निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

मैने दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की उक्त बहस पर गंभीरता पूर्वक मनन कर सम्बन्धित अभिलेख का गहनता से अध्ययन किया। जिससे प्रकरण में यह तथ्य स्पष्ट होते हैं कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ़ द्वारा मदनगंज किशनगढ़ की आराजी खसरा नम्बर 334 की 0.2428 हैक्टर भूमि अवाप्ति हेतु अधिसूचना संख्या काआ/2702(अ) दिनांक 1-10-2015 जो राजपत्र में प्रकाशित की गई जिसका प्रकाशन राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में दिनांक 30-12-2015 को किया गया तथा भारतीय रेल्वे संशोधन अधिनियम 2008 की धारा 20ई के अन्तर्गत विभिन्न खसरों से भूमि अवाप्ति के अर्जन की घोषणा हेतु अधिसूचना का-आ/2362(अ) राजपत्र में दिनांक 8-7-2016 को प्रकाशित की गई। जिसका राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में 2-8-2016 को प्रकाशन किया गया। सक्षम अधिकारी द्वारा परिवादीगण को अवाप्त भूमि का मुआवजा वर्तमान प्रकाशन दिनांक को जो डीएलसी दर निर्धारित थी, के अनुसार मुआवजा निर्धारण कर अवार्ड दिनांक 28-3-2017 जारी किया गया है।

परिवादी का यह कथन असत्य है कि परिवादी की जो भूमि अवाप्त की गई है उसके बराबर विकसित भूमि परिवादी को दिलाई जावे। रेल्वे अधिनियम 2008 में ना तो मकान के बदले मकान और ना जमीन के बदले जमीन देने का कोई प्रावधान है। परिवादी की भूमि व संरचना की अवाप्ति रेल्वे संशोधित अधिनियम

2008 के तहत हुई है एवं मुआवजा अधिनियम 2008 व उस पर आधारित Entitlement of Matrix –2015 के प्रावधानानुसार विधिसम्मत नियमानुसार बनाया गया है। साथ ही राष्ट्रीय पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन नीति-2007 उपरोक्त अवार्ड दिनांक 28-3-2017 पर लागू नहीं होती है। परिवादी को रेल्वे अधिनियम-2008 के तहत मुआवजा तय किया है मुआवजा राशि बढ़ने की कोई संभावना नहीं है और ना कोई ब्याज बनता है। परिवादी को सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी किशनगढ़ द्वारा रेल्वे अधिनियम की धारा 20डी के तहत प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर पारित अवार्ड दिनांक 28-3-2017 में जानकी देवी पत्नी किशनलाल हेतु 15,70,201/-रूपये तथा परिवादी संख्या 2 किशनलाल पुत्र रामदेव हेतु 15,70,200/- रूपये मुआवजा निर्धारित किया गया है।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि परिवादीगण द्वारा आवासीय/व्यवसायिक/वाणिज्यक दर से मुआवजा दिये जाने हेतु निवेदन किया है तो यह स्पष्ट प्रावधान है कि कानूनन जब तक कोई कृषि भूमि सक्षम अधिकारी द्वारा भौतिक रूप से व्यवसायिक एवं आवासीय भूमि में संपरिवर्तन नहीं कर दी जाती है तब तक वह कृषि भूमि ही मानी जायेगी ना कि आस-पास की भौतिक स्थिति के आधार पर। बाजार दर के निर्धारण हेतु धारा 20 जी(1) व धारा 20एफ (8) में वर्णित प्रावधानानुसार सामान्य सिद्धान्तों व नियमों पर प्रभावी है। जिसके परिप्रेक्ष्य में परिवादीगण ने जो बाजार दर की परिभाषा बताई है वह स्वीकार योग्य नहीं है। प्रार्थीगणों की भूमि राजस्व रेकार्ड में कृषि भूमि अंकित होने के कारण सक्षम अधिकारी द्वारा कृषि भूमि का ही मुआवजा प्रकाशन दिनांक पर जो डीएलसी दर निर्धारित थी, के आधार पर मुआवजा दिया गया है जो उचित है। ऐसी स्थिति में प्राधिकृत अधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी किशनगढ़ द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 28-3-2017 उचित एवं विधिसम्मत होने से उसमें किसी प्रकार से हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर परिवादी का आर्बीटेशन परिवाद प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है और प्राधिकृत अधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी किशनगढ़ द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 28-3-2017 विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

पंचाट/निर्णय आज दिनांक 25-7-2023 को मध्यस्थ द्वारा पारित किया गया।

(सी0आर0मीना)
मध्यस्थ एवं
संभागीय आयुक्त,
अजमेर