

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

(निर्णय बईजलास श्री सी0आर0मीना आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त, अजमेर)

परिवाद संख्या :-2020 / 00764 / आर्बिटेशन / अजमेर

1. देवीदास पुत्र श्री वाधुमल शामनानी जाति मुसलमान निवासी बालुपुरा रोड़ आदर्श नगर, अजमेर।

—परिवादी

बनाम

1. प्राधिकृत भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर।
2. डेडिकेटेड फ्रेट कॉरीडॉर कारपोरेशन ऑफ इण्डिया, जरिये मुख्य परियोजना अधिकारी, डेडिकेटेड फ्रेट कॉरीडॉर, कुन्दन नगर चौराहा, अजमेर।

अप्रार्थीगण

परिवाद अन्तर्गत धारा 20 एफ (6) भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008
विरुद्ध अधिनिर्णय दिनांक 14-7-2011 व 27-10-2017 जो सक्षम अधिकारी
एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर जिला अजमेर द्वारा पारित किया गया।

उपस्थित:-

1. श्री लेखू मंघानी, अभिभाषक—परिवादी
2. श्री अजय गोयल, अभिभाषक – अप्रार्थी संख्या-02

पंचाट / निर्णय

दिनांक :- 03-7-2023

परिवाद के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) अजमेर के द्वारा थोक मालियान तहसील अजमेर में स्थित भूमि अवाप्ति के बारे में अवार्ड दिनांक 14-7-2011 व 27-10-2017 को पारित किया गया है, के विरुद्ध यह परिवाद प्रस्तुत किया गया है।

परिवाद Sub-to Limitation 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 अभिभाषक द्वारा प्रार्थना-पत्र धारा-5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र रेल्वे एक्ट 2008 की धारा 20 (एफ) (6) के तहत प्रस्तुत कर कथन किया कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने परिवादी की सम्पत्ति को अवाप्त कर अवार्ड दिनांक 14-7-2011 जारी किया गया जिसकी कोई सूचना परिवादी को नहीं दी गई। इस अवार्ड से प्रभावित कुछ व्यक्तियों ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर के समक्ष रिट याचिकाएं प्रस्तुत की जिसका निर्णय दिनांक 29-1-2015 को हुआ जिसमें उक्त अवार्ड को निरस्त कर दिया गया और यह निर्देश दिये गये कि वे नये सिरे से अवाप्ति की कार्यवाही कर सकते हैं और इस क्रम में दिनांक 4-9-2015 को राजस्व विभाग व डेडीकेटेड फ्रेट कोरिडोर के अधिकारियों ने उन सम्पत्तियों का सर्वे किया जो माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के उक्त निर्णय से कवर हो रही थी। परिवादी की सम्पत्ति का वर्णन इस सर्वे रिपोर्ट पर दर्ज है परन्तु दिनांक 14-07-2011 व उसके पश्चात दिनांक 27-10-2017 को जो अवार्ड जारी किया गया उसमें परिवादी की अवाप्त सम्पत्ति का संशोधित मुआवजा भूमि अर्जन एवं पुर्नवासन एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत नहीं बनाया गया जिसके लिए परिवादी बार-बार चक्कर लगाता रहा परन्तु कोई सन्तोषजनक जवाब नहीं दिया गया। दिनांक 27-10-2017 को संशोधित अवार्ड जारी किया गया उसमें भी परिवादी का नाम दर्ज नहीं था जबकि परिवादी को यह आश्वासन दिया जाता रहा कि आगे जो संशोधित अवार्ड जारी किया जायेगा उसमें परिवादी के नाम भूमि अर्जन एवं पुर्नवासन एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तह मुआवजा निर्धारित किया जायेगा। जब दिनांक 27-10-2017 को संशोधित अवार्ड जारी किया गया तो उसके विरुद्ध डीएफसीसी ने सिविल न्यायालय में केवियट लगाई जिसकी प्रति परिवादी को डाक से भेजी गई। इस प्रकार परिवादी आश्वस्त हो गया कि परिवादी का मुआवजा उक्त अधिनियमों के तहत बन गया होगा किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं डेडीकेटेड फ्रेट कोरिडोर के अधिकारियों ने परिवादी को किसी प्रकार की कोई सूचना नहीं दी एवं आश्वासन देते रहे। इस प्रकार जो भी विलम्ब हुआ है वह उक्त वर्णित कार्यवाही के रहते हुआ है। अतः परिवाद प्रस्तुत करने में हुआ विलम्ब सद्भाविक कारणों के रहते हुआ है, इस कारण देरी को क्षमा किया जाकर प्रस्तुत परिवाद को अन्दर मियाद किये जाने हेतु निवेदन किया।

प्रत्यर्थी संख्या-2 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अप्रार्थी संख्या-2 के अधिवक्ता की मियाद के बिन्दु पर बहस का जवाब देते हुए निवेदन किया गया कि परिवादी द्वारा प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा-5 का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं होने से खारिज किया जावे।

हमने दोनों पक्ष के अधिवक्तागण की मियाद के बिंदु पर दिये गये तर्कों पर गौर किया एवं इसी संबंध में रेल्वे एक्ट 2008 की धारा 20 (6) के तहत समय-समय पर जारी प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुसरण में प्रकरण की मेरिट पर विचार करना कानून एवं विधि की मांग होने से परिवादी द्वारा बहस के दौरान

मियाद अधिनियम की धारा-5 के तहत प्रस्तुत वास्तविक स्थिति के मध्येनजर प्रकरण प्रस्तुत करने में हुई देरी को क्षमा किया जाता है। परिवादी द्वारा प्रस्तुत धारा-5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है।

परिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा बहस के दौरान मुख्य-मुख्य तर्क दिये कि परिवादी ने अपने भाई नारायणदास पुत्र वाधुमल के साथ मिलकर संयुक्त रूप से एम सम्पत्ति जिसका कुल क्षेत्रफल 142.80 वर्गगज है जो कि खसरा नम्बर 8181 का एक भाग है जो पीपली बालाजी मंदिर के पास नसीराबाद रोड़ अजमेर में स्थित है। दोनों भाईयों ने एक आपसी भाई बंटवारानामा दिनांक 20-10-2007 को तस्दीक किया जिसके तहत परिवादी के नाम चार दुकाने खुला स्पेस एवं गैलेरी से लगती हुई दुकान की दीवार परिवादी के नाम से आई। परिवादी ने इसका निर्माण कराया तथा इसका व्यावसायिक उपयोग करने के लिए नगर निगम अजमेर से अनुमति पत्र लाईसेंस संख्या 90023100 दिनांक 25-6-2010 प्राप्त किया। उक्त लाईसेंस होटल, रेस्टोरेट, बेकरी मिठाई, पान की दुकान हेतु लिया गया था तथा परिवादी उक्त सम्पत्ति में अपना व्यवसाय चला रहा था और यह सम्पत्ति परिवादी के जीविकोपार्जन का साधन थी।

कुल अवाप्ति भूमि	भूमि का मूल्य	आवासीय मकान का मूल्य	सहायता राशि	कुल मुआवजा
0.007 है०	4187 / -	3,56,798 / -	34000 / -	3,94,995 / -
0.0012 है०	7195 / -	-	-	7195 / -
0.0016 है०	9594 / -	-	-	9594 / -
0.0029 है०	11,994 / -	-	-	11,994 / -

इस प्रकार चार दुकानों व गैलेरी का उपरोक्तानुसार कृषि दर से मुआवजा दिया गया जबकि मौके पर व्यावसायिक दुकान चल रही थी जो सर्वे रिपोर्ट स्वयं डी. एफ.सीसीएल के कर्मचारियों ने बनवाई उसमें चार दुकाने अलग चल रही थी। भारतीय रेल्वे (संशोधन) अधिनियम 2008 में यह व्यवस्था है कि भूमि मालिक को मुआवजा मार्केट वेल्यू से दिया जायेगा। माननीय उच्चतम न्यायलय ने विभिन्न प्रकरणों में मार्केट वेल्यू की परिभाषा अंकित की है जिसमें अंकित है कि मार्केट वेल्यू वह है जो खरीददार उक्त भूमि की राशि बेचने वाले को अदा करता है। इस व्यवस्था के अनुसार जो राशि क्रेता ने विक्रेता को अदा की है वह बाजार दर कहलायेगी। सक्षम अधिकारी ने अवाप्त भूमि को कृषि भूमि मानकर मुआवजा तय किया है जबकि अवाप्त की गई भूमि व्यावसायिक है जिसमें परिवादी दुकाने चलाकर व्यवसाय करता है। नगरीय भूमि वह है जो नगरीय विकास के लिए स्थानीय निकाय के अधीन हो। प्रश्नगत भूमि नगरीय सीमा में है।

उनका यह भी तर्क है कि रेल मंत्रालय ने परिपत्र क्रमांक ई (एनजी) 4/2010/आर.सीएस/1/99/2010 दिनांक 16-7-2010 को एक आदेश जारी कर अवाप्त की जाने वाली भूमि/भवन के मालिक के परिवार के एक सदस्य को

नौकरी देने की भी व्यवस्था है। इसके तहत परिवादी के एक सदस्य को नौकरी भी दिलाई जावे। रेल अधिनियम 2008 की धारा 20 एफ(6) (ई) (ब)में अधिग्रहित सम्पत्ति का कब्जा लेने व उस व्यक्ति अन्यत्र शिफ्ट करने में जो हानि होगी उसका भुगतान भी प्रभावित पक्षकार को करने की व्यवस्था है तथा अधिनियम की धारा 20-ओ के तहत नेशनल रिहेब्लिटेशन एण्ड रि-सेटलमेंट पॉलिसी 2007 के प्रावधान भी इस प्रोजेक्ट में लागू किये गये हैं जिसके अनुच्छेद 7.11 के अनुसार अन्य सहायता राशि, स्थानान्तरण राशि दिलाई जावे। परिवादी की जो सम्पत्ति अवाप्त की गई है उसका मुआवजा आवासीय दर 23400/-रूपये का 4 गुणा व्यवसायिक दर से तथा भवन की दर का मुआवजा 2100/-रूपयें प्रतिवर्ग फिट के हिसाब से तय करते हुए भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूची के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार मार्केट वेल्यू के अनुसार उक्त मुआवजे का 100 प्रतिशत सोलेशियम मनी दी जावे तथा रल्वे एक्ट की धारा 20 ए की अधिसूचना प्रकाशित हुई है उस तिथि से लेकर कब्जा लेने की तिथि तक का 12 प्रतिशत ब्याज दिलवाया जावे।

अप्रार्थी संख्या-2 के विद्वान अभिभाषक ने परिवादी के कथनों के संबंध में जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि सक्षम अधिकारी द्वारा दिनांक 14-7-2011 को अवार्ड घोषित किय गया एवं 9 वर्ष पश्चात माननीय न्यायालय के समक्ष परिवाद प्रस्तुत करना सभी समय सीमा को लांघने वाला है। चन्द्रकिरण एवं अन्य बनाम DFCCIL सिविल रिट संख्या 24033/2018 में माननीय उच्च न्यायालय जयपुर ने निर्णय दिया है कि " The writ petition filed by the petitioners deserves to be dismissed for the reasons; firstly by this writ petition the petitioners have challenged the award dated 14-07-2011 after a delay of seven years and in my considered view the writ petition filed gby the petitioners deserves to be dismissed on the ground of delay & laches in view of the judgment of the Hon'ble Apex court in the matter of Tamil Nadu Housing Board(supra), as in my view in support of the inordinate delay no sufficient justification/explanation has been tendered by the petitioners"

इसका तात्पर्य यह है कि याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर रिट याचिका इन कारणों से खारिज करने योग्य है कि सबसे पहले इस रिट याचिका के माध्यम से याचिकाकर्ताओं ने सात साल की देरी के बार दिनांक 14-7-2011 के फैसले को चुनौती दी है और मेरे विचार में याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर की गई रिट याचिका फैसले के मध्यनजर देरी और देरी के आधार पर खारिज की जानी चाहिए। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने तमिलनाडु हाऊसिंग बोर्ड (सप्रा) क मामले जैसा कि मेरे विचार में अत्यधिक देरी के समर्थन में कोई अपवाद नहीं है। याचिकाकर्ताओं द्वारा पर्याप्त औचित्य/स्पष्टीकरण प्रस्तुत किया है। अतः उक्त निर्णय के आधार पर यह परिवाद स्वीकार योग्य नहीं है।

उनका यह भी तर्क है कि सक्षम अधिकारी द्वारा जो अवार्ड दिनांक 14-7-2011 को पारित किया इसमें परिवादी का कुल मुआवजा राशि 3,84,278/-

रूपयें तय की गई थी जो उसके द्वारा चेक संख्या 51019132 दिनांक 22-12-2017 को प्राप्त कर ली गई है। परिवादी की जमीन की किस्म कृषि भूमि थी एवं परिवादी ने जमीन का कोई रूपान्तरण नहीं करवाया एवं अवाप्ति प्रक्रिया के समय परिवादी नहीं बता पाया कि उपरोक्त अवाप्तिधीन जमीन पर कोई व्यवसाय चल रहा है। माननीय उच्च न्यायलय जयपुर ने अवाप्ति की गई जमीन के उसी हिस्से की अवाप्ति निरस्त की जिनकी अधिसूचना 20ए व 20ई जारी नहीं हुई थी। चूंकि परिवादी की जमीन वर्ष 2010 व 2011 में विधिसम्मत तरीके से अवाप्ति की गई थी। दिनांक 12-1-2017 को प्रकाशित अधिसूचना के परिवादी का कहीं भी नाम नहीं है। सक्षम अधिकारी द्वारा पारित अर्वाड दिनांक 27-10-2017 विधिसम्मत है जिसमें नियम व कानून का पूर्णतया पालन किया गया है। अर्वाड दिनांक 14-7-2011 को जारी हो चुका था अतः 2015 के कोई प्रावधान मुआवजे पर लागू नहीं होते हैं। परिवादी पहले लिख रहा है कि उसकी व्यावसायिक दुकाने हैं लेकिन अब लिख रहा है कि उसका आवासीय मकान है जबकि राजस्व रेकार्ड में उसकी भूमि कृषि भूमि है। जिसका संपरिवर्तन कृषि भूमि से आवासीय या वाणिज्यिक भूमि में नहीं कराया गया अतः सक्षम अधिकारी द्वारा मुआवजे का निर्धारण विधिसम्मत रूप से किया गया है। डीएफसी द्वारा दौराई में रेलवे क्वार्टर हेतु कोई भूमि अधिग्रहित नहीं की गई है। मात्र डीएफसी संरेखण में आने वाले क्वार्टर की निर्माण लागत दी गई है। परिवादी को मुआवजा निर्धारण रेलवे संशोधित अधिनियम 2008 एवं राष्ट्रीय पुनर्स्थापना नीति 2007 के प्रावधानों के तहत किया गया है। अतः परिवादी का परिवाद न्यायहित में निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

मैंने 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, अजमेर द्वारा थोक मालियान स्थित विभिन्न खसरा नम्बरो की भूमि/भवन की अवाप्ति के लिए नये सिरे से रेलवे एक्ट (संशोधित)2008 के तहत धारा 20(ए) की अधिसूचना संख्या का.आ. 2094(अ) दिनांक 10-8-2009 को राजपत्र में प्रकाशित की गई तथा इस अधिसूचना का प्रकाशन दैनिक भास्कर व दैनिक नवज्योति, अखबार अजमेर में दिनांक 7-9-2009 के संस्करण में करवाया गया। तत्पश्चात उक्त अधिनियम की धारा 20ई की अधिसूचना संख्या 1436(अ) दिनांक 1-6-2010 को राजपत्र में प्रकाशित की गई जिसका प्रकाशन राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर अखबार में दिनांक 19-7-2010 को कराया गया। तत्पश्चात दिनांक 14-7-2011 को अर्वाड जारी किया जाकर हितबद्धधारियों के नाम मुआवजा निर्धारित किया गया। सक्षम अधिकारी द्वारा अर्वाड 2011 में जारी किया गया है तो 2013 के नियम इस मुआवजा भुगतान पर लागू नहीं हो सकते हैं।

सक्षम अधिकारी, उपखण्ड अधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी अजमेर ने परिवादी भंवर लाल पुत्र गोपी माली के नाम दिनांक 14-07-2011 को कुल अर्वाड राशि रूपये 129614250/-जारी किया गया जिसमें से राशि रूपयें कुल4,23,778/- का देवीदास पुत्र श्री वाधुमल शामनानी के नाम से जारी किया

गया है। जबकि सर्वेक्षण रिपोर्ट एवं राजस्व रेकार्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि परिवारी को पुनर्वास नीति 2007 के सभी प्रावधान इस अवार्ड में लाभ दिया गया है। भारतीय रेल अधिनियम (संशोधन) 8 की धारा 20 ए के तहत जारी अधिसूचना दिनांक 10-8-2009 को एवं धारा 20 ई के तहत जारी अधिसूचना दिनांक 1-6-2010 को प्रकाशित हुई, की दिनांक को जो प्रभावी बाजार दर ही मुआवजा का आधार होगा इसलिए अवार्ड दिनांक 14-7-2011 की दर इस स्थिति में लागू नहीं मानी जा सकती है। परिवारी द्वारा व्यावसायिक/आवासीय दर से मुआवजा दिये जाने हेतु निवेदन किया है तो यह स्पष्ट प्रावधान है कि जब कि कोई कृषि भूमि सक्षम अधिकारी द्वारा भौतिक रूप से व्यवसायिक एवं आवासीय भूमि में संपरिवर्तन नहीं कर दी जाती तब तक वह कृषि भूमि ही मानी जावेगी ना कि आस-पास की स्थिति के आधार पर। परिवारी की 4 दुकाने खसरा नम्बर 8181 में बनी होना सर्वे रिपोर्ट में उल्लेख तो है किन्तु उक्त खसरा नम्बर राजस्व रेकार्ड में बाड़ी होने के कारण सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि का संपरिवर्तन नहीं होने के कारण व्यवसायिक/आवासीय दर से मुआवजा नहीं दिया जाकर कृषि भूमि का ही मुआवजा तय किया गया है जो विधिसम्मत है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर परिवारी का आर्बीटेशन परिवार प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं होने के कारण खारिज किया जाता है।

पंचाट/निर्णय आज दिनांक 03-07-2023 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सी0आर0मीना)
मध्यस्थ एवं
संभागीय आयुक्त,
अजमेर