

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

(निर्णय बईजलास श्री सी0आर0मीना आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त, अजमेर)

परिवाद संख्या :-2020 / 00765 / आर्बिटेशन / अजमेर

1. मोहम्मद फजल अहमद पुत्र श्री उमद अली मिया, जाति मुसलमान निवासी एच.एम.टी. के सामने खानपुरा अजमेर जरिये मुख्त्यारआम हाफिज नौसाद आलम पुत्र श्री फजल अहमद, जाति मुसलमान निवासी संजयनगर, खानपुरा 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 (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

पचांट / निर्णय

दिनांक :- 04-07-2023

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 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 (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। 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 एक सम्पत्ति जरिये रजिस्टर्ड बख्शीशनामा से दिनांक 3-6-2008 को प्राप्त की और कब्जा प्राप्त किया। उक्त सम्पत्ति में तीन कमरे, एक रसोई, एक लेट-बाथ, खुली भूमि व जीना निर्मित है जिसका कुल क्षेत्रफल 199.55 वर्गगज अर्थात् 1797 वर्गफुट जो कि संजयनगर अजमेर में स्थित है। सक्षम अधिकारी ने प्रथम बार अवार्ड दिनांक 14-7-2011 को जारी किया गया जिसमें अवाप्त की गई सम्पत्ति का मुआवजा एवं सोलेशियम राशि निम्नानुसार निर्धारित की गई:-

कुल अवाप्ति भूमि	भूमि का मूल्य	आवासीय मकान का मूल्य	स्थायता राशि	कुल मुआवजा
0.0078 है.	46773 /—	2,21,580 /—	34000 /—	3,02,916 /—

थोक मालियान अजमेर स्थित कुछ निवासियों ने उक्त अवार्ड दिनांक 14-7-2011 को माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय राजस्थान जयपुर के समक्ष एस.बी. सिविल रिट पीटिशन संख्या 14293/14 समुन्दर सिंह व अन्य बनाम रेलवे बोर्ड नई दिल्ली दायर की, इस रिट याचिका का निर्णय दिनांक 29.01.2015 को किया गया जिसमें पूर्व में अजमेर थोक मालियान बाबत जारी अवार्ड दिनांक 14.07.2011 को निरस्त कर दिया गया। इस निर्णय में यह भी निर्देश दिये गये कि यदि रेलवे थोक मालियान स्थित खसरा नम्बरो में स्थित भूमि/भवन को अवाप्त करना चाहता है तो अवाप्ति की कार्यवाही विधि अनुसार पुनः नये सिरे से रेलवे एक्ट (संशोधित)2008 की धारा 20(ए) व धारा 20(ई) व अन्य प्रावधानों के तहत विधिक प्रक्रिया अपनाकर कर सकते हैं।

उनका यह भी तर्क है कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर का उक्त निर्णय पारित होने के पश्चात प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर ने नये सिरे से भूमि एवं भवन अवाप्ति की विज्ञप्ति धारा 20 (ए) एवं 20 (एफ) जारी की जिसमें परिवादी की सम्पत्ति भूमि अर्जन, पुर्नवास और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत मुआवजा दिये जाने के लिए उक्त विज्ञप्ति में परिवादी का नाम था उसके पश्चात माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर के निर्णय जिसमें विभाग को यह निर्देश दिये कि वे नये सिरे से अवाप्ति की कार्यवाही कर सकते हैं। दिनांक 4-9-2015 को राजस्व विभाग व डेडीकेटेड फ्रेट कोरिडोर के अधिकारियों ने संयुक्त रूप से उन सम्पत्तियों का सर्वे किया जो माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के निर्णय से कवर हो रही थी। दिनांक 14-7-2011 को जो मुआवजा निर्धारित किया गया वह भी कृषि भूमि मानकर मुआवजा तय किया है जबकि सर्वे रिपोर्ट एवं अन्य रिपोर्ट यह दर्शाती है कि मौके पर आवासीय भवन निर्मित था इस आधार पर मुआवजा आवासीय दर से बनना चाहिए जो कि नहीं बनाया गया है।

परिवादी अधिवक्ता का यह भी कथन है कि थोक मालियान, अजमेर हेतु जो भूमि/भवन अवाप्त किए गए हैं, वह क्षेत्र नगर निगम, अजमेर की सीमा में स्थित है। इस बारे में जिला कलक्टर, अजमेर ने अधिसूचना क्रमांक प-2(2) /नपा/2010/1530 दिनांक 19-06-2010 जारी कर तबीजी फार्म हाऊस के पास रेलवे क्रॉसिंग तक, जवाहर की नाडी तक, चन्द्रवरदाई नगर, सुभाष नगर, संजय नगर, जोन्सगंज (थोक मालियान), नगर निगम, अजमेर की सीमा में माना है। इस प्रकार यह पूरा क्षेत्र शहर की आवासीय एवं वाणिज्यिक गतिविधियों से घिरा हुआ है फिर भी आवासीय भूमि को कृषि भूमि मानकर मुआवजा कृषि भूमि से निर्धारित किया गया है जो विधिविरुद्ध है। यहां भूमि का संपरिवर्तन कोई आवश्यक मुद्दा

नहीं है। बाजारी मूल्य क्षेत्र की विद्यमान गतिविधियों एवं परिस्थितियों के आधार पर तय होती है। इस विषय पर राज्य सरकार के वित्त विभाग ने अधिसूचना दिनांक 14.07.2004 के बिन्दू संख्या 07 (1) एवं अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के अनुसार कृषि भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर या उससे कम है, तो वहां उस कृषि भूमि का बाजारी मूल्य का निर्धारण उस क्षेत्र के लिए निर्धारित बाजार दर के अनुसार किया जाना है। अतः इन परिपत्रों में बाजारी मूल्य का जो फार्मूला दिया गया है, उसके अनुसार मुआवजा तय किया जाना चाहिये था। परिवारी की भूमि/भवन वर्ष 1969 को ली गई तब भी इसमें आवासीय मकान निर्मित था और इसका उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ लिया जा रहा था। तत्समय राजस्थान में कन्वर्शन रूल बने ही नहीं थे। इसलिए अवाप्त भूमि को कृषि मानकर मुआवजा तय किया जाना किसी भी रूप में उचित एवं विधिसम्मत नहीं है।

उनका यह भी तर्क है कि थोक मालियान के चारों ओर आवासीय मकान तथा व्यावसायिक दुकाने बनी हुई है फिर भी सक्षम अधिकारी ने उक्त भूमि को कृषि भूमि माना है। सक्षम अधिकारी ने उक्त भूमि को कृषि भूमि किस आधार पर माना है इसका उल्लेख अर्वाड में नहीं किया है। इस विषय पर थोक मालियान अजमेर स्थित कुछ निवासियों ने तहसीलदार अजमेर से थोक मालियान की भूमि का रेकार्ड कृषि भूमि होने के बारे में मांगा गया तो तहसीलदार ने अपने पत्र दिनांक 19-2-2016 एवं 26-9-2016 के द्वारा सूचित किया कि कोई रेकार्ड उपलब्ध नहीं है। परिवारी द्वारा यह भी सूचना चाही कि सरकारी कार्यालय स्थित है वह भूमि राजस्व रेकार्ड में उसकी किस्म क्या है दस्तावेज चाहे गये जो उपलब्ध नहीं करवाये गये। इस प्रकार कृषि भूमि मानकर जो अर्वाड जारी किया गया है वह विधि के प्रावधानों के विपरीत है।

अन्त में परिवारी अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि परिवारी का परिवार 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 जो इस प्रकार है :-

परिवारी की जो सम्पत्ति अवाप्त की गई है उसका मुआवजा भूमि की आवासीय दर 23400/- रुपये आवासीय दर से तथा भवन की दर का मुआवजा 2100/- प्रतिवर्गफिट के हिसाबसे तय करते हुए भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूची के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार बाजारी मूल्य अर्थात् उक्त वर्णित दर को बिन्दु संख्या 2 के अनुसार उक्त बाजारी मूल्य को 2 से गुणा करने के बाद जो मुआवजा आये, उसको 2 से गुणा किया जावे प्रथम तालिका की क्रम संख्या 5 के अनुसार उक्त मुआवजे का 100 प्रतिशत सोलेशियम मनी दी जावे तथा इस पर प्रारम्भ से ही अर्थात् प्रथम बार जब रेलवे एक्ट को धारा 20ए की अधिसूचना प्रकाशित हुई, उस तिथि से लेकर कब्जा लेने की तिथि तक का 12 प्रतिशत ब्याज दिलाया जावे।

राजस्थान पुनर्वास नीति 2007 के प्रावधानों के तहत भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के अनुसार 2,13,000/- रुपये सहायता राशि दिलवाई जावे। 30,000/- रुपये प्रतिमाह गुजारा भत्ता के हिसाब से 3,60,000/- रुपये इस मद से भुगतान कराया जावे।

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

नया अवार्ड जो जारी किया गया है, उसमें भूमि का मुआवजा भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के अनुसार तय किया गया है, परन्तु मकान का मुआवजा नये प्रावधानों के तहत नहीं दिया गया है, जो दिलवाया जाये।

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 किया 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 24033/2016 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 परिवाद की चरण संख्या 3 में वर्णित कथन असत्य व स्वीकार योग्य नहीं है क्योंकि माननीय उच्च न्यायालय जयपुर ने एस.बी. सिविल रिट पीटीशन संख्या 14293/14 में इस तरह का कोई आदेश पारित नहीं किया। माननीय न्यायालय ने केवल उसी रकबे का पुनः अवाप्ति हेतु आदेश दिया

जो पूर्व अवार्ड दिनांक 14-7-2011 के एवं 20ए एवं 20ई में नोटिफाईड नहीं थी। चूंकि परिवादी की जमीन 20ए एवं 20 ई में नोटिफाईड थी एवं इसकी अवाप्ति विधिसम्मत थी जिसका अवार्ड दिनांक 14-7-2011 को घोषित हुआ।

उनका यह भी तर्क है कि परिवाद की चरण संख्या 4 में अंकित कथन असत्य है क्योंकि नारायणदास परिवादी का भाई है यह स्पष्ट नहीं है। साथ ही इस तरह के कई परिवादों में कई परिवादियों ने नारायणदास को अपना भाई बताया है जो कि समझ से परे है। अधिसूचना दिनांक 7-6-2016 में परिवादी का खसरा नहीं था क्योंकि वर्ष 2011 में परिवादी की भूमि विधिसम्मत अवाप्त की जा चुकी थी।

उनका यह भी तर्क है कि परिवादी को मुआवजे का निर्धारण रेल्वे संशोधित अधिनियम-2008 एवं इस अधिनियम पर आधारित राष्ट्रीय पुनर्वासन एवं पुनर्स्थापना नीति 2007 के अनुसार विधिसम्मत किया गया है चूंकि परिवादी जहां निवास कर रहा है वहां की भूमि राजस्व रेकार्ड के अनुसार कृषि भूमि थी। इसलिए परिवादी को कृषि भूमि का मुआवजा ही दिया गया है। वर्ष 2013 के प्रावधान इस अवाप्ति पर लागू नहीं हो सकते हैं। अवार्ड दिनांक 14-7-2011 को विधिसम्मत बनाया गया था। अतः 2011 के बाद के प्रावधान इस अवाप्ति पर लागू नहीं हो सकते हैं। परिवादी की भूमि राजस्व रेकार्ड के अनुसार कृषि भूमि है। अतः अवार्ड में कृषि भूमि का मुआवजा बनाया गया। चन्द्रवरदाई नगर अजमेर विकास प्राधिकरण की एक सुनियोजित आवासीय कॉलोनी है जो कि परिवादी जहां निवास कर रहा है वहां से दूर है। अतः चन्द्रवरदाई नगर की दरों से परिवादी की जमीन की तुलना नहीं की जा सकती है। भूमि का रूपान्तरण एक आवश्यक कानूनी मुद्दा है इसके बगैर भूमि की किस्म को नहीं बदला जा सकता है। चूंकि परिवादी की भूमि राजस्व रेकार्ड के अनुसार कृषि भूमि होने के कारण कृषि भूमि मानकर मुआवजा तय किया गया है।

उनका यह भी तर्क है कि परिवादी की परिवाद की संख्या 18 में वर्णित कथन असत्य व अस्वीकार्य है क्योंकि परिवादी की भूमि रेल्वे अधिनियम संशोधित 2008 के तहत की गई है। रेल्वे क्वार्टर से परिवादी को अपने मकान की तुलना करना न्याय संगत नहीं है क्योंकि रेल्वे क्वार्टर किसी रेल्वे कर्मचारी को रथाई रूप से मिलिक्यत में नहीं दिया जाता है उसे स्थानान्तरण या सेवानिवृति पर खाली करना पड़ता है जबकि परिवादी की जमीन व मकान उसकी व उसके आने वाली पीढ़ियों की मिलिक्यत है। डीएफसीसीआईएल द्वारा दौराई में रेल्वे क्वार्टर हेतु कोई भूमि अधिग्रहित नहीं की गई है एवं मात्र डीएफसीसीआईएल संरेखण में आने वाले क्वार्टर की निर्माण लागत दी गई है। राष्ट्रीय पुनर्वासन एवं पुनर्स्थापना नीति 2007 के सभी प्रावधानों का परिलाभ परिवादी को दे दिया गया है।

उनका यह भी तर्क है कि परिवादी का कथन है कि जल संसाधन विभाग को भूमि का कोई मुआवजा डीएफसीसीआईएल द्वारा नहीं दिया गया है। डीएफसीसीआईएल निर्माण क्षेत्र में पहले रेल लाईन के समानान्तर जल संसाधन विभाग की कृत्रिम एस्केप चैनल थी जो कि डीएफसीसीआईएल के संरेखण में आ

रही थी इस एस्केप चैनल को डीएफसी संरक्षण के बाहर पूर्व दिशा में स्थानान्तरित किया गया। चूंकि डीएफसी निर्माण एवं मदार-चित्तौड़ बाईपास के लिए एक अलग से निर्माण किया गया। इन दोनों अति महत्वपूर्ण रेल लाईनों को पानी से कटने के बचाव के लिए तत्कालीन कच्चे एस्केप चैनल का सक्षम व दक्ष बनाने के लिए पूर्व के कच्चे एस्केप चैनल को पक्का करने का निर्णय लिया गया। यह कार्य जल संसाधन विभाग द्वारा डीएफसी के हितों को ध्यान में रखते हुए किया गया है जिसका खर्चा लगभग 14 करोड़ डीएफसी द्वारा वहन किया गया। अतः परिवादी के मुआवजे से इसका कोई संबंध नहीं है।

उनका यह भी तर्क है कि रेल्वे अधिनियम 2008 में ना तो मकान के बदले मकान और ना जमीन के बदले जमीन देने का कोई प्रावधान है। रेल्वे संशोधित अधिनियम-2008 के तहत 20ए के प्रकाशन के पश्चात 12 प्रतिशत ब्याज सभी संबंधित हितबद्धधारितियों को जमीन के मूल्य पर दिया गया है। परिवादी ने अवार्ड में घोषित मुआवजा राशि को लेने से मना कर दिया। इस बाबत कई बार समाचार पत्रों में सूचना के जरिये, नोटिस के जरिये व व्यक्तिगत रूप से समझाईश के द्वारा सूचित किया कि यह विधिसम्मत रूप से बनी मुआवजा राशि परिवादी प्राप्त कर ले परन्तु परिवादी को बार-बार समझाने के पश्चात भी परिवादी ने उक्त मुआवजा नहीं लिया है। वर्तमान में परिवादी को देय मुआवजा माननीय न्यायालय में जमा है। परिवादी का मुआवजा विधिसम्मत बनाया गया है। अतः इस पर कोई मुआवजा बढ़ने की संभावना नहीं है तो ब्याज का प्रश्न ही नहीं उठता है। अतः परिवादी का परिवाद 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, 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 1253 दिनांक 11-8-2009 में प्रकाशित रेल मंत्रालय की अधिसूचना संख्या का.आ. 2094(अ) दिनांक 10-8-2009 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 उक्त अधिनियम की धारा 20एफ की उपधारा 4 के अन्तर्गत स्थानी 19-7-2010 को कराया गया। तत्पश्चात दिनांक 14-7-2011 को अवार्ड जारी किया जाकर परिवादी के नाम मुआवजा निर्धारित किया गया।

सक्षम अधिकारी, उपखण्ड अधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी अजमेर ने दिनांक 14-07-2011 को अवार्ड राशि रूपयें 129614250/- का जारी किया गया है। अभिनिर्णय के अनुसार तहसील अजमेर में स्थित भूमि थोक मालियान में भूमि अधिग्रहण हेतु उपखण्ड अधिकारी अजमेर को सक्षम अधिकारी नियुक्त किया गया जिसकी पालना में अवार्ड दिनांक 14-7-2011 को जारी किया गया। इस

अभिनिर्णय में उल्लेखित संबंधित खातेदारों को उनके हिस्से अनुसार पृथक-पृथक भुगतान किया गया है। माननीय उच्च न्यायालय जयपुर ने एस.बी. सिविल रिट पीटीशन संख्या 14293/14 में इस तरह का कोई आदेश पारित नहीं किया। माननीय न्यायालय ने केवल उसी रकबे का पुनः अवाप्ति हेतु आदेश दिया जो पूर्व अवार्ड दिनांक 14-7-2011 के एवं 20ए एवं 20ई में नोटिफाईड होने से रेल्वे अधिनियमकी धारा 20डी के तहत आपत्तियों का निस्तारण कर विधिक रूप से अवार्ड दिनांक 14-7-2011 पारित किया गया जो विधिसम्मत है एवं लागू किये जाने योग्य है।

रेकार्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि परिवादी को मुआवजे का निर्धारण रेल्वे संशोधित अधिनियम-2008 एवं इस अधिनियम पर आधारित राष्ट्रीय पुनर्वासन एवं पुनर्स्थापना नीति 2007 के अनुसार विधिसम्मत किया गया है चूंकि परिवादी जहां निवास कर रहा है वहां की भूमि राजस्व रेकार्ड के अनुसार कृषि भूमि थी। इसलिए परिवादी को कृषि भूमि का मुआवजा ही दिया गया है। वर्ष 2013 के प्रावधान इस अवाप्ति पर लागू नहीं हो सकते हैं क्योंकि अवार्ड दिनांक 14-7-2011 भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के लागू होने से पूर्व ही रेल्वे अधिनियम 1989 एवं संशोधन अधिनियम 2008 में वर्णित प्रावधानों की पालना करते हुए अवार्ड दिनांक 14-7-2011 को विधिसम्मत रूप से पारित किया गया था। परिवादी की भूमि रेल्वे अधिनियम संशोधित 2008 के तहत की गई है। रेल्वे क्वार्टर से परिवादी को अपने मकान की तुलना करना न्याय संगत नहीं है क्योंकि रेल्वे क्वार्टर किसी रेल्वे कर्मचारी को स्थाई रूप से मिलिक्यत में नहीं दिया जाता है उसे स्थानान्तरण या सेवानिवृत्ति पर खाली करना पड़ता है जबकि परिवादी की जमीन व मकान उसकी व उसके आने वाली पीढ़ियों की मिलिक्यत है। डीएफसीसीआईएल द्वारा दौराई में रेल्वे क्वार्टर हेतु कोई भूमि अधिग्रहित नहीं की गई है।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि चन्द्रवरदाई नगर अजमेर विकास प्राधिकरण की एक सुनियोजित आवासीय कॉलोनी है जो कि परिवादी जहां निवास कर रहा है वहां से दूर है। अतः चन्द्रवरदाई नगर की दरों से परिवादी की जमीन की तुलना नहीं की जा सकती है। भूमि का रूपान्तरण एक आवश्यक कानूनी मुद्दा है इसके बगैर भूमि की किस्म को नहीं बदला जा सकता है। चूंकि परिवादी की भूमि राजस्व रेकार्ड के अनुसार कृषि भूमि होने के कारण कृषि भूमि मानकर मुआवजा तय किया गया है। रेल्वे अधिनियम 2008 में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जिसके तहत रेलवे में नौकरी दी जाती हो। सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी ने अभिनिर्णय दिनांक 14-7-2011 में उल्लेखित किया है कि जिन-जिन खसरा नम्बरों में मौके पर कब्जेदार के रूप में हितबद्धधारी/खातेदारों को आवासीय भूखण्ड के अनुसार मुआवजा तय किया गया है इन हितबद्धधारी/खातेदारों के द्वारा सम्पूर्ण ले-आउट प्लान एवं अभिलेख/दस्तावेज प्रस्तुत कर अवाप्ताधीन क्षेत्र (जद) में आवासीय भूखण्ड अवाप्त होने बाबत सिद्ध करने पर ही निर्धारित किया गया मुआवजे का भुगतान किया जायेगा। साथ ही बेचान दस्तावेज/इकरार नामे से तस्दीक भूमि जिनका राजस्व अभिलेख में इन्द्राज नहीं है का मुआवजा प्राप्त करने के लिए हितबद्धधारी को पर्याप्त साक्ष्य एवं प्रमाणीकरण होने के पश्चात निर्विवाद स्थिति में

भुगतान किया जायेगा। चूंकि परिवारी की भूमि आवासीय नहीं होकर कृषि भूमि है क्योंकि परिवारी द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष भूमि रूपान्तरण नहीं कराया गया है। परिवारी की भूमि राजस्व रेकार्ड के अनुसार कृषि भूमि है। अतः अवार्ड में कृषि भूमि का मुआवजा बनाया गया। चन्द्रवरदाई नगर अजमेर विकास प्राधिकरण की एक सुनियोजित आवासीय कॉलोनी है जो कि परिवारी जहां निवास कर रहा है वहां से दूर है। अतः चन्द्रवरदाई नगर की दरों से परिवारी की जमीन की तुलना नहीं की जा सकती है। भूमि का रूपान्तरण एक आवश्यक कानूनी मुद्दा है इसके बगैर भूमि की किस्म को नहीं बदला जा सकता है। चूंकि परिवारी की भूमि राजस्व रेकार्ड के अनुसार कृषि भूमि होने के कारण कृषि भूमि मानकर मुआवजा तय किया गया है जो विधिसम्मत है एवं प्रार्थी द्वारा वर्णित माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय राजस्थान जयपुर के समक्ष एस.बी. सिविल रिट पीटिशन संख्या 14293/14 समुन्दर सिंह व अन्य बनाम रेलवे बोर्ड नई दिल्ली दायर की, इस रिट याचिका का निर्णय दिनांक 29.01.2015 की अक्षरशः एवं विधिवत रूप से नये सिरे से रेलवे अधिनियम 1989 संशोधन अधिनियम 2008 की धारा 20ए एवं 20ई की पालना करते हुए सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी द्वारा विधिक रूप से अवार्ड पारित किया गया है। सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी, अजमेर) द्वारा परिवारी को सुनवाई का अवसर दिया जाकर उसके द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का निस्तारण करते हुए विधिवत रूप से अवार्ड पारित कर परिवारी को अवाप्ति के समस्त लाभ व परिलाभ नियमानुसार दिये गये हैं। उपरोक्त सभी परिस्थितियों के मद्देनजर परिवारी का उक्त परिवार स्वीकार योग्य नहीं है। अतएव विद्वान सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी, अजमेर) द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 14-7-11 में किसी प्रकार का हस्तक्षेप किये जाने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर परिवारी का आर्बीटेशन परिवार प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है और सक्षम अधिकारी सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 14-7-2011 विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

पंचाट/निर्णय आज दिनांक 4-7-2023 को मध्यस्थ द्वारा पारित किया गया।

(सी0आर0मीना)
मध्यस्थ एवं
संभागीय आयुक्त,
अजमेर