

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

(निर्णय बईजलास श्री सी0आर0भीना आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त, अजमेर)

परिवाद संख्या :-2020 / 00774 / आर्बिट्रेशन / अजमेर

सोभागमल पुत्र श्री लादू जाति माली निवासी गुलाबबाड़ी अजमेर।

—परिवादी

बनाम

1. सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर।
2. एकजक्युटिव डायरेक्टर (लेण्ड एण्ड एमेनिटीज)—1 रेल्वे बोर्ड, नई दिल्ली
जरिये डी.आर.एम रेल विभाग, बस स्टेण्ड के पीछे, अजमेर। .

अप्रार्थीगण

परिवाद अन्तर्गत धारा 20 (6) भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008 विरुद्ध
अधिनिर्णय दिनांक 31-8-2018 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 :- 10-07-2023

परिवाद के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर के द्वारा ग्राम दौराई तहसील अजमेर में स्थित भूमि अवाप्ति के बारे में अवार्ड दिनांक 31-8-2018 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 अधिनिर्णय दिनांक 31-8-2018 ग्राम दौराई जारी करने व परिवादी के नाम उतना मुआवजा माना है इसकी सूचना नहीं दी गई। उपखण्ड अधिकारी ने किसी को भी अवाप्त की सूचना नहीं दी। उस दिन पूर्व में मौके पर डी.एफ.सीसीआईएल के कर्मचारी व अधिकारी आये तथा उन्होंने परिवादी को कहा कि हमे सम्पत्ति का कब्जा लेना है और खाली करो और उन्होंने बताया कि उनके नाम उपखण्ड अधिकारी ने मुआवजा तय कर लिया है जो दस्तावेज पेश होने पर बैंक में जमा हो जायेगा। 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 ग्राम दौराई तहसील अजमेर स्थित आराजी खसरा नम्बर पुराना 420 व नया 483 कुल रकबा 1 बीघा 19 बिस्वा भूमि में से 3/13 भाग भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 22-6-1993 को क्रय की। उक्त विक्रय पत्र उपपंजीयक अजमेर के कार्यालय में रजिस्टर्ड कराया गया। उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर परिवादी के नाम नामान्तकरण तस्दीक करते हुए जमाबंदी में प्रार्थी का नाम दर्ज कर दिया गया। अजमेर-बांगड ग्राम आंशिक दोहरीकरण परियोजना ग्राम दौराई के लिए भूमि अवाप्ति के लिए सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर ने प्रक्रिया प्रारम्भ की और खसरा नम्बर 483 की 3/13 हिस्सा भूमि अवाप्ति की प्रक्रिया प्रारम्भ करते हुए धारा 20ए रेल्वे अधिनियम के तहत अधिसूचना जारी की गई एवं उसके बाद धारा 20ई की अधिसूचना जारी कर उक्त भूखण्ड को अवाप्त करने के आदेश दिये। जिसमें भूखण्ड का निम्नानुसार अवार्ड मुआवजा जारी किया गया:-

कुल अवाप्ति भूमि	भूमि का मूल्य	आवासीय मकान का मूल्य	कुल मुआवजा
3/13 हिस्सा	2,86,924/-	-	2,86,924/-

उक्त मुआवजे के आधार पर सक्षम अधिकारी के समक्ष आपत्तिया प्रस्तुत की और अनुरोध किया कि मौके पर प्रार्थी की 300 वर्गगज भूमि अवाप्त की गई है, लेकिन मुआवजा इससे कम भूमि का बनाया गया है। अतः मुआवजा मार्केट दर से दिया जावे। उक्त आपत्ति पर पटवारी दौराई से रिपोर्ट ली गई एवं मौके पर नाप चौप की गई और प्रार्थी को 300 वर्गगज की अवाप्ति के ऐवज में 2,92,865/-रूपये मुआवजे के रूप में तय किये गये। रेल्वे अधिनियम 2008 की धारा 20(8) व धारा 20(जी)(3) उपमद(अ) व (ब) के तहत भूमि /भवन का बाजार मूल्य इन्टेन्डेड लैण्ड यूज कटेगिरी व उसके आस-पास एरिया या विसनिटी के आधार पर तय किया जाना चाहिए। उक्तानुसार धारा 20ए की अधिसूचना प्रकाशित होने की तिथि को भूमि व भवन की जो मार्केट दर है उसके आधार पर मुआवजा निर्धारित किया जायेगा।

उनका यह भी तर्क है कि केन्द्र सरकार ने भूमि अर्जन पुर्नवास और पुर्नस्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार (कठिनाईयों को दूर करना) आदेश 2015 जारी किया है। यह नियम 1 सितम्बर 2015 से जारी किया गया है। रेल्वे एक्ट की धारा 20ए की विज्ञप्ति जारी होने की दिनांक से मुआवजे की राशि प्राप्त होने तक 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की राशि दिये जाने की भी व्यवस्था है। भूमि का कनर्वेशन एक आवश्यक मुद्दा नहीं है। मार्केट वेल्यू क्षेत्र की विद्यमान गतिविधियों व परिस्थितियों के आधार पर तय होती है। इस विषय पर सरकार के वित्त विभाग ने अधिसूचना दिनांक 14-7-2002 के बिन्दु संख्या 7(1) एवं अधिसूचना दिनांक 9-3-2015 के अनुसार कृषि भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर या उससे कम है तो वहां उस कृषि भूमि का बाजार मूल्य का निर्धारण उस क्षेत्र के लिए निर्धारित बाजार दर के अनुसार किया जाना है। इन परिपत्रों में मार्केट वेल्यू का जो फार्मूला दिया गया है उसके अनुसार मुआवजा तय किया जाना चाहिए। सक्षम अधिकारी ने परिवादी की अवाप्त की गई भूमि प्राईम लोकेशन व आवासीय कॉलोनियो एवं व्यवसायिक परिसरों से घिरी हुई है। ऐसी भूमि का मुआवजा कृषि भूमि मानकर तय करना नियम विरुद्ध है। केवल जमाबंदी में अंकित भूमि की किस्म को मानकर मुआवजा तय नहीं किया जा सकता है। रेल्वे एक्ट व भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 में भूमि का मुआवजा तय किये जाने की व्यवस्था है। यह आवश्यक नहीं है कि जिस भूमि का भूमि रूपान्तरण व्यवसायिक या आवासीय हो उसके अनुसार ही मुआवजा दिया जाये। राज्य सरकार के (ग्रुप-6) राजस्व विभाग ने दिनांक 28-2-2012 को एक परिपत्र समस्त संभागीय आयुक्त व जिला कलक्टरों को भेजकर भूमि अवाप्ति के प्रकरण में बाजार दर निर्धारित करने के लिए एक कमेटी बनाई है जिसमें संभागीय आयुक्त अध्यक्ष एवं जिला कलक्टर, उपखण्ड अधिकारी को सदस्य बनाया गया है। उक्त कमेटी जिस क्षेत्र की भूमि अवाप्त की जा रही है उस क्षेत्र की बाजार दर को ध्यान में रखते हुए बाजार मूल्य तय करेगी।

अन्त में परिवादी अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि परिवादी की अवाप्त भूमि व भवन का मुआवजा भूमि अर्जन पुर्नवास और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत मुआवजा

व्यवसायिक दर से परिवादी के नाम से निर्धारित किया जाये। 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/- रुपये की राशि दिलाई जावे।

अप्रार्थी संख्या-2 के विद्वान अभिभाषक ने परिवादी के कथनो के संबंध में जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने अजमेर बांगड ग्राम दोहरीकरण परियोजना के लिए ग्राम दौराई की भूमि अवाप्ति के लिए खसरा नम्बर 483 रकबा 0.1024 हैक्टर भूमि अवाप्त की गई है। अवाप्तशुदा भूमि में कोई संरचना व परिसम्पत्ति नहीं थी ना ही कोई पेड अथवा फसल अवाप्तशुदा भूमि में थी ऐसी स्थिति में कृषि भूमि सड़क से 300 मीटर अन्दर की दर जो राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की गई थी, के अनुसार उक्त खसरा नम्बर 483 की भूमि के लिए मआवजा राशि 1243337/- रुपये निर्धारित किया गया। जिसमें प्रार्थी सोभागमल की 3/13 के हिस्से की भूमि अवाप्त की गई उक्त समस्त कार्यवाही के लिए नियमानुसार धारा 20ए रेलवे अधिनियमके तहत सूचना जारी की गई एवं उसके बाद धारा 20ई की अधिसूचना जारी कर उक्त भूखण्ड को अवाप्त करने के आदेश दिये गये। सक्षम अधिकारी ने दिनांक 31-8-2018 को अर्वाड जारी कर प्रार्थी की भूमि 3/13 हिस्सा का कुल मुआवजा 2,86,924/- का भुगतान किया गया।

उनका यह भी तर्क है कि सक्षम अधिकारी द्वारा जो भूमि अवाप्त की जा रही है उसकी राजस्व रेकार्ड में क्या किस्म है और इस किस्म को आशयित रूप से क्लेमकर्ता ने अवाप्तिकरण के समय किस अन्य प्रकृति की किस्म में परिवर्तित कराया है यह सही व्याख्या है यानि की यदि जो भूमि अवाप्त की जा रही है उसका राजस्व रेकार्ड में किस्म कृषि प्रयोजनार्थ है व क्लेमकर्ता यदि आवासीय/ औद्योगिक/वाणिज्यक प्रयोजन का आशय रखते हुए आवासीय/ औद्योगिक/वाणिज्यक दर से मुआवजे की मांग करता है तो पूर्ववर्ती शर्त के रूप में क्लेमकर्ता को यह शत प्रतिशत साबितकरना पड़ेगा कि यह भूमि जो अवाप्त की गई है उसकी किस्म को अवाप्तिकरण के समय कृषि भूमि से आवासीय/ औद्योगिक/वाणिज्यक प्रयोजनार्थ क्लेमकर्ता ने विशिष्ट राजस्व नियमों के तहत संपरिवर्तन इस प्रकृति का कराया है या नहीं? इसके अभाव में क्लेमकर्ता आवासीय/औद्योगिक/वाणिज्यक दर से मुआवजा प्राप्त करनेका विधिक हकदार नहीं है। प्रार्थी ने भूमि और भवन की कीमत भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधानो के तहत निर्धारित किये जाने की मांग की है एवं यह अधिनियम 1-1-2015 से लागू

किये जाने का कथन किया है यह अधिनियम 2013 मौजूदा अवाप्तिकरण पर लागू ही नहीं होता है।

उनका यह भी तर्क है कि भूमि अर्जन पुर्नवास और पुर्नस्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता आदेश 2015 उक्त वर्णित विधि के परिप्रेक्ष्य में लागू नहीं होता है एवं जहां अधिनियम ही लागू नहीं है वहां कथित 2015 का आदेश लागू किया जाना न्यायानुमत नहीं है। प्रार्थी का उद्देश्य केवल मात्र बिना किसी आधार के अधिक से अधिक मुआवजा प्राप्त करने का है। प्रार्थी का कथन असत्य व आधारहीन है कि उसकी अवाप्तशुदा भूमि व भवन के बीचों बीच आवासीय व व्यावसायिक परिसंपत्तियां बताई है। रेल मंत्रालय का परिपत्र दिनांक 16-7-2010 प्रत्याहरित किया जा चुका है इस कारण इस चरण में जो परिवार के एक सदस्य को नौकरी देने की व्यवस्था की मांग की गई है यह लागू नहीं होती है। साथ ही अधिनियम 2013 अनुसार भूमि के बदले भूमि व प्रभावत कुटुम्ब को एक वर्ष तक 30,000/- रुपये प्रतिमाह जीवन निर्वाह भत्ता दिये जाने, 50,000/- रूप्यें परिवहन खर्चा व 50,000/- रूप्यें पुर्नव्यवस्थापन भत्ता अनुग्रह राशि की जो मांग की गई है वह इस प्रकरण पर लागू नहीं होती है।

उनका यह भी तर्क है कि सक्षम अधिकारी द्वारा जो मुआवजा निर्धारित किया है वह उचित है बड़े हुए मुआवजे पर ब्याज दिया जाना मौजूदा प्रकरण पर लागू नहीं हाता है वैसे भी प्रार्थी पक्ष का मुआवजा वृद्धि किये जाने योग्य नहीं है। प्रार्थी को संशोधित अवार्ड की भूखण्ड राशि दिनांक 3-9-2019 को सीधे ही बैंक खाते में जमा करवा दी उसें पश्चात आपत्ति करने पर मकान का मुआवजा दिनांक 27-2-2020 को सीधे ही बैंक में जमा करा दिया गया इस प्रकार सम्पूर्ण अवार्ड की राशि प्रार्थी को दिनांक 27-2-2020 को प्राप्त हो गई। 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 है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर ने भूमि अवाप्ति की प्रक्रिया प्रारम्भ करते हुए ग्राम दौराई के खसरा संख्या 483 की भूमि के लिए मुआवजा राशि 1243337/- रुपये निर्धारित किया गया जिसमें दिनांक 31-3-2018 को अवार्ड जारी किया गया था जिसमें प्रार्थी की भूमि का नियमानुसार मुआवजा निर्धारित किया गया है। जिसमें खसरा नम्बर 483 ग्राम दौराई में प्रार्थी की सम्पत्ति में भागीदारी 3/13 हिस्से की भूमि का नियमानुसार 2,86,924/- हिस्सा अनुसार क्षतिपूर्ति राशि निर्धारित की गई।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने अजमेर बांगड ग्राम दोहरीकरण परियोजना के लिए ग्राम दौराई की भूमि अवाप्ति के लिए खसरा नम्बर 483 रकबा 0.1024 हैक्टर भूमि अवाप्त की गई है। अवाप्तशुदा भूमि में कोई संरचना व परिसम्पत्ति नहीं थी ना ही कोई पेड अथवा फसल अवाप्तशुदा भूमि में थी ऐसी स्थिति में कृषि भूमि सड़क से 300 मीटर अन्दर की दर जो राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की गई थी, के अनुसार उक्त खसरा नम्बर

483 की भूमि के लिए मआवजा राशि 1243337/- रूपये निर्धारित किया गया। जिसमें प्रार्थी सोभागमल की 3/13 के हिस्से की भूमि अवाप्त की गई उक्त समस्त कार्यवाही के लिए नियमानुसार धारा 20ए रेल्वे अधिनियम के तहत सूचना जारी की गई एवं उसके बाद धारा 20ई की अधिसूचना जारी कर उक्त भूखण्ड को अवाप्त करने के आदेश दिये गये। सक्षम अधिकारी ने दिनांक 31-8-2018 को अवार्ड जारी कर प्रार्थी की भूमि 3/13 हिस्से का कुल मुआवजा 2,86,924/- का भुगतान किया गया।

पत्रावली में उपलब्ध रजिस्टर्ड विक्रय पत्र का अवलोकन किया गया जिसमें प्रार्थी द्वारा भूमि दिनांक 22-6-1993 को क्रय की गई है उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में भी भूमि की किस्म कृषि भूमि बारानी-2 अंकत है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में भी आवासीय भवन का उल्लेख नहीं है। प्रार्थी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि व भवन के बीचों बीच आवासीय भवन व व्यावसायिक भवन परिसंपत्तियां बताई है वह असत्य व आधारहीन है। भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूचि में क्रम संख्या 1 में भूमि का बाजार मूल्य अधिनियम 2013 की धारा 26 मौजूदा अवाप्ति पर लागू नहीं होती है। परिवादीगण द्वारा आवासीय दर से मुआवजा दिये जाने हेतु निवेदन किया है तो यह स्पष्ट पावधान है कि कानूनन जब तक 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 आवासीय या वाणिज्यिक। सक्षम अधिकारी ने प्रार्थी की कुल भूमि 3/13 हिस्सा अवाप्ति की है। वह रेल्वे संशोधन अधिनियम 2008 के तहत किया गया है। प्रार्थी की भूमि राजस्व रेकार्ड में कृषि भूमि होने के कारण कृषि भूमि की दर से ही मुआवजा दिया गया है। ऐसी स्थिति में सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 31-8-2018 विधिसम्मत होने से उसमें किसी प्रकार से हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर परिवादी का आर्बीटेशन परिवाद प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है और सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 31-8-2018 विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

पंचाट/निर्णय आज दिनांक 10-7-2023 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सी0आर0मीना)
मध्यस्थ एवं
संभागीय आयुक्त,
अजमेर