

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

(निर्णय बईजलास श्री सी0आर0मीना आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त, अजमेर)

परिवाद संख्या :-2022/00044/आर्बिटेशन/अजमेर

1. राजकुमार पुत्र श्री श्यामसुन्दर अग्रवाल उम्र 57 वर्ष जाति महाजन निवासी किशनगढ तहसील व जिला अजमेर।
2. श्यामसुन्दर पुत्र रामगोपाल अग्रवाल उम्र 78 वर्ष जाति महाजन निवासी किशनगढ तहसील व जिला अजमेर।

—परिवादी

बनाम

1. सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर।
2. डेडिकेटेड फ्रेट कॉरीडॉर कॉरपोरेशन ऑफ इण्डिया, नई दिल्ली जरिये मुख्य परियोजना अधिकारी, डेडिकेटेड फ्रेट कॉरीडॉर, सी-16, खुशी विहार, पत्रकार कॉलोनी, मानसरोवर, जयपुर।

—अप्रार्थीगण

परिवाद अन्तर्गत धारा 20 एफ (6) भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008
विरुद्ध अभिनिर्णय दिनांक 31-12-2020 जो सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड
अधिकारी, अजमेर जिला अजमेर द्वारा पारित किया गया।

उपस्थित:-

1. श्री लेखू मंघानी, अभिभाषक—परिवादी
2. श्री विभोर गौड़, अभिभाषक – अप्रार्थी संख्या-02

पंचाट / निर्णय

दिनांक :- 26-7-2023

परिवाद के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) अजमेर के द्वारा ग्राम जाटली तहसील अजमेर में स्थित भूमि अवाप्ति के बारे में अवार्ड दिनांक 31-12-2020 को पारित किया गया है, के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा 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 रेल्वे एक्ट में मियाद निर्धारित नहीं है। परन्तु प्रकरण में अवाप्त भूमि पर निर्मित निर्माण के बारे में अवार्ड में मुंआवजा तय नहीं करने के कारण सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर एवं विभिन्न अधिकारियों से पत्र व्यवहार करने के कारण समय लगा है जोकि उचित है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित निर्णय स्पेशल अपील संख्या 21/2022 सोमोटो रिट पिटीशन बनाम विविध एप्लीकेशन नम्बर 2922 में कोरोना के कारण मियाद को दिनांक 28-2-2022 तक बढ़ा दिया गया है। इस प्रकार किसी भी अपील में निर्धारित मियाद 28-2-2022 के पश्चात ही गिनी जायेगी। 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 प्रार्थी क कथन आधारहीन है। पत्र व्यवहार में मियाद अवधि विस्तारित नहीं होती है एवं ना ही किसी पत्र व्यवहार की प्रति प्रस्तुत की है। शेष माननीय उच्चतम न्यायालय का निर्णय तथ्यों से भिन्न होने के कारण लागू नहीं होता है। अतः 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 ग्राम जाटली स्थित एक सम्पत्ति जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से दिनांक 16-12-1994 को क्रय की। जिसका विवरण निम्न प्रकार है:-

ग्राम	खाता नम्बर	खसरा नम्बर	रकबा	किस्म
जाटली	101	1032	4-13-03	बरानी-1
		1043	7-10-10	बरानी-1
		1054	00-10-00	बरानी-1

उनका यह भी तर्क है कि पुराना खसरा नम्बर के नवीन खसरा नम्बर 1056 क्षेत्रफल 0.7500 हैक्टर, खसरा नम्बर 1212 क्षेत्रफल 1.2000 हैक्टर, खसरा नम्बर 1225/1528 क्षेत्रफल 0.0800 हैक्टर, खसरा नम्बर 1225/1529 क्षेत्रफल 0.0200 हैक्टर भूमि में से प्रार्थीगणों का 1/2 हिस्सा जमाबंदी सम्वत् 2071-2074 में बहैसियत खातेदार दर्ज है।

सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर ने ग्राम जाटली तहसील अजमेर स्थित विभिन्न खसरा नम्बरों की भूमि/भवन की अवाप्ति के लिए रेल्वे एक्ट (संशोधित) 2008 के तहत धारा 20ए की अधिसूचना दिनांक 21-11-2019 को राजपत्र में प्रकाशित की गई तथा इस अधिसूचना का प्रकाशन दैनिक भास्कर व दैनिक नवज्योति अजमेर के संसकरण में दिनांक 12-12-2019 को कराया गया। तत्पश्चात उक्त अधिनियम की धारा 20ई की अधिसूचना संख्या 154 (अ) दिनांक 6-2-2020 को राजपत्र में प्रकाशित की गई जिसका राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर अखबार में दिनांक 15-5-2020 को प्रकाशन कराया गया। तत्पश्चात दिनांक 31-12-2020 को अभिनिर्णय पारित कर प्रार्थीगण के नाम मुआवजा निर्धारित किया गया।

खसरा नम्बर	अवाप्त भूमि का क्षेत्रफल	स्वीकृत मुआवजे की राशि
1225/1528	0.0190	23300/- राजकुमार पुत्र श्यामसुन्दर आधा हिस्सा
		23300/-श्याम सुन्दर पुत्र रामगोपाल आधा हिस्सा
1225/1529	0.0200	24589/- राजकुमार पुत्र श्यामसुन्दर आधा हिस्सा
		24589/- श्याम सुन्दर पुत्र रामगोपाल आधा

उक्तानुसार प्रार्थीगणों को अवाई दिनांक 31-12-2020 द्वारा अवाई जारी कर मुआवजा निर्धारित किया गया।

उनका यह भी तर्क है कि सक्षम अधिकारी द्वारा रेल्वे एक्ट (संशोधित) 2008 की धारा 20 (8) के तहत अवाप्त भूमि/भवन का मुआवजा निर्धारित करने की व्यवस्था की गई है। उक्त प्रावधान के तहत भूमि/भवन के मुआवजे की राशि बाजार दर से तय किये जाने की व्यवस्था है। रेल्वे अधिनियम 2008 की धारा 20 (8) व धारा 20 जी (3) उपमद (अ) व (ब) के तहत भूमि/भवन का बाजार मूल्य इन्टेनटेड लेण्ड यूज कटेगिरी व उसके आस-पास एरिया या विसनिटी के आधार पर तय किया जाना चाहिए। उक्त प्रावधान के अनुसार धारा 20ए की अधिसूचना प्रकाशित होने की तिथि को भूमि व भवन की जो मार्केट वेल्यू है उसके आधार पर

मुआवजा निर्धारित किया जायेगा। परिवादी ने धारा 20ए की जो अधिसूचना प्रकाशित हुई उसका विस्तृत जवाब प्रस्तुत किया जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय एवं उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयों का उल्लेख करते हुए यह स्पष्ट किया कि प्रार्थीगणों की जो भूमि है उसको अवाप्त नहीं किया जावे और वह राज्यहित में नहीं है। प्रार्थीगण को अवाप्ति से काफी नुकसान होगा तथा जो जमीन ली जा रही है वह नेशनल हाईवे संख्या 8 के मुख्य सड़क पर स्थित है। उक्त जमीन अवाप्त होने के पश्चात शेष बची जमीन के उपयोग व उपभोग में कठिनाई आयेगी तथा आने व जाने का रास्ता भी बाधित होगा। इसलिए भूमि को अवाप्त नहीं किया जावे। यदि भूमि अवाप्त की जाती है तो उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार बाजार दर से मुआवजा दिया जावे।

उनका यह भी तर्क है कि भारत सरकार रेलवे मंत्रालय के रेलवे बोर्ड ने DFCCIL, New Delhi को पत्र क्रमांक 2009/INFRA/3/1/10-PT 2 दिनांक 23.05.2002 को लिखा है जिसके साथ ENTITLEMENT MATRIX भेजा है और सूचित किया है कि भूमि और भवन की वैल्यू अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत ही निर्धारित की जावें। यह प्रावधान दिनांक 01.01.2015 से लागू किये गये हैं।

केन्द्र सरकार ने भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्स्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार (कठिनाईयो को दूर करना) आदेश 2015 जारी किया है। यह नियम 01 सितम्बर 2015 से जारी किया गया है और जिसमें व्यवस्था की गई है उक्त अधिनियम की चौथी अनुसूची में विनिर्दिष्ट अधिनियमों के अधीन भूमि अर्जन के सभी मामलों में पहली अनुसूची के अनुसरण में प्रतिकर के अवधारण और दूसरी अनुसूची के अनुसरण में पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन तथा तीसरी अनुसूची के अनुसरण में अवसंरचनात्मक प्रसुविधाओं से संबंधित भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्स्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के उपबन्ध लागू होंगे। अतः प्रावधान के अनुसार भूमि एवं भवन का मुआवजा भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत ही दिया जायेगा, क्योंकि प्रस्तुत प्रकरण में मुआवजा दिनांक 27.10.2017 को जारी किया गया है। इन प्रावधानों से यह स्पष्ट होता है कि भूमि/भवन का मुआवजा भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की धारा 26,27,28,29, व 30 के प्रावधानों के अनुसार निर्धारित किया जाना था। परिवादी की अवाप्त शुदा भूमि व भवन के बीचो-बीच आवासीय व व्यावसायिक परिसम्पतिया हैं। परिवादी ने भूमि/भवन की बाजारी मूल्य के संबंध में सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के समक्ष विभिन्न दस्तावेज प्रस्तुत कर उपरोक्त प्रावधानों की ओर ध्यान आकर्षित किया था किन्तु सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने इस ओर न तो कोई ध्यान दिया और न ही इस पर कोई विचार किया।

उपरोक्त प्रावधानों के तहत परिवादी का जो मकान है वह नगर निगम अजमेर की सीमा में एवं शहर के बीचो-बीच स्थित है तथा घनी आबादी में अवस्थित है फिर भी मुआवजा कृषि भूमि मानकर दिया गया है, जो विधि सम्मत नहीं है। सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने अभिनिर्णय में अजमेर

तहसील की राजकीय भूमि भी अवाप्त की है, जिसके बारे में महालेखाकार (आर्थिक एवं राजस्व क्षेत्र, लेखा परिषद) जयपुर ने अपने पत्र क्रमांक 485 दिनांक 03.06.2013 के द्वारा प्रमुख शासन सचिव, राजस्व विभाग, जयपुर को लिखा है, जिसमें रेलवे अधिनियम (संशोधित) 2008 की धारा 20जी(3)(ए) एवं (बी) को अंकित करते हुए लिखा है कि राजकीय भूमि की कीमत का निर्धारण Intended land use of category के आधार पर किया जाना था। DFCCIL एक वाणिज्यिक संस्थान है तथा भविष्य में प्रश्नगत भूमि का उपयोग भी वाणिज्यिक ही होने की संभावना है। राज्य सरकार ने भी इस विषय पर दिनांक 06.02.2015 के द्वारा राजस्व मण्डल, अजमेर को निर्देश दिए गए थे कि राजकीय भूमि की कीमत के निर्धारण के संबंध में महालेखाकार द्वारा दी गई राय के अनुसार कार्यवाही करें। इससे यह स्पष्ट है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने जो राजकीय भूमि की अवाप्ति की एवं तत्पश्चात जो मुआवजा निर्धारित किया है राज्य सरकार ने उसे रेलवे अधिनियम (संशोधित) 2008 की धारा 20जी(3)(ए) एवं (बी) के प्रावधानों के विपरीत माना है। परिवादी द्वारा यह दस्तावेज सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के समक्ष प्रस्तुत कर राज्य सरकार के राजस्व विभाग द्वारा दिए गए निर्देशों के तहत मुआवजा निर्धारित करने का अनुरोध किया गया था। किन्तु उन्होंने इस बिन्दू पर कोई विचार ही नहीं किया।

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 चाहिए था।

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/-रूपये 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।

प्रार्थीगण द्वारा परिवाद के साथ एक अन्य प्रार्थना पत्र बिल्डिंग व चारदीवारी का मुआवजा दिये जाने के संबंध में प्रस्तुत कर कथन किया कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर द्वारा दिनांक 31-12-2020 को जो अवार्ड जारी किया है उसमें प्रार्थीगणों की खसरा नम्बर 1225/1528 रकबा 0.0190 हैक्टर भूमि तथा खसरा नम्बर 1225/1529 रकबा 0.0200 हैक्टर भूमि अवाप्त करने के आदेश दिये है परन्तु प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि पर चारो तरफ चारदीवारी का जो निर्माण कर रखा है तथा बोरिंग है एवं 10 कमरे मौके पर निर्मित है। दोनों साईडो में पांच-पांच कमरे बने हुए है जो कार्यालय उपयोग एवं स्टॉफ के निवास के लिए बनाये गये है जिसका मुआवजा प्रार्थीगण को नहीं दिया जाकर परिवादी की अवाप्तशुदा भूमि के पीछे अवस्थित पदमचन्द कोठारी, सुभाष चन्द जामड के नाम उक्त निर्मित भवन का मुआवजा कुल 6,50,000/- जारी किया गया है। हल्का पटवारी द्वारा खसरा नक्शा तैयार किये जानेके पश्चात स्पष्ट हो जाता है कि जो भवन निर्मित है वह प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि पर ही स्थित है। स्वयं पदमचन्द कोठारी व अन्य ने शपथ पत्र प्रस्तुत कर यह अनुरोध किया है कि जो निर्माण किया हुआ है वह हमारी जमीन पर नहीं होकर राजकुमार पुत्र श्यामसुन्दर व श्याम सुन्दर पुत्र रामगोपाल की भूमि पर है । इसलिए उक्त भवन व चारदीवारी का मुआवजा प्रार्थीगण को दिया जाता है तो उन्हें कोई आपत्ति नहीं है। अतःप्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि पर निर्माण किया हुआ है जिसका मुआवजा 6,50,000/- जो अवार्ड में अंकित है उसका मुआवजा प्रार्थीगण को दिलाये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अप्रार्थी संख्या-1 सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी ने जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि अवाप्तशुदा सम्पत्ति/भूमि का रल्वे अधिनियम 1989 एवं संशोधित अधिनियम 2008 के विधिक प्रावधानों के अनुसार राजस्व रेकार्ड अनुसार अवार्ड पारित कर खातेदार के पक्ष में मुआवजा निर्धारित किया गया है। प्रार्थीगण के द्वारा अधिनियम 2008 की धारा 20ए के प्रकाशन के पश्चात आपत्ति/जवाब प्रस्तुत करने का जो कथन किया है उसे सक्षम दस्तावेजी साक्ष्य से सिद्ध करे एवं जवाब में वर्णित कथन कि भूमि अवाप्त किया जाना राज्यहित में नहीं है एवं आवाप्ति नहीं किया जावे आदि का वर्णन करते हुए जो कथन किया है वह निराधार है क्योंकि अवाप्ति राष्ट्रीय हित में गजट नोटिफिकेशन के द्वारा अधिसूचना प्रकाशित कर रल्वे अधिनियम 1889 एवं संशोधित अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार अपनाई जाकर अवाप्त की गई है। प्रार्थीगण के पक्ष में विधिक रूप से मुआवजा निर्धारित किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा राष्ट्रीय पुर्नवास और पुनर्व्यवस्थापन नीति के परिलाभ दिये जाने की जो मांग की गई है वह उक्त परियोजना के तहत लागू नहीं होती है क्योंकि हितबद्धधारियों की सम्पूर्ण भूमि/आवासीय संरचना को पूर्णरूप से अवाप्त नहीं किया जाकर कुछ अंश मात्र ही अवाप्त किये जाने से उपरोक्त नीति लागू नहीं

होती है एवं ना ही मध्यस्थ के समक्ष पुर्नवासन और पुर्नव्यवस्थापन संबंधी परिलाभ का मांग किया जाना क्षेत्राधिकार में है, क्योंकि अधिनियम 2013 के अध्याय 8 के तहत भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुर्नव्यवस्थापन प्राधीकरण की स्थापना विधि द्वारा की गई होने से प्रार्थीगण का कथन अस्वीकार योग्य है।

उनका यह भी तर्क है कि प्रार्थीगण द्वारा वाणिज्यक दर से मुआवजा दिये जाने का तर्क दिया है वह अनुचित है क्योंकि वाणिज्यक दर से मुआवजा प्राप्त करने हेतु अवाप्त भूमि का वाणिज्यक भूमि में संपरिवर्तन होना विधिक रूप से आवश्यक है। बिना संपरिवर्तन के भूमि का मुआवजा निर्धारण किया जाना इसलिए संभव नहीं है कि भूमि का उपयोग कृषि भूमि के रूप में किया जा रहा था या वाणिज्यक रूप में। अतः बिना संपरिवर्तन के भूमि कृषि भूमि या राजस्व रेकार्ड अनुसार अंकित प्रकृति में ही मानी जाती है। रेल्वें संशोधन अधिनियम 2008 की धारा 20 जी की पालना में मुआवजा राशि निर्धारित कर मूल राशि पर सोलेशियम व मूल राशि पर अधिसूचना की तारीख से अवार्ड पारित किये जाने तक ब्याज राशि का निर्धारण कर विधिक रूप से अवार्ड पारित किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम 2008 की धारा 20ए व 20ई की जारी अधिसूचना के संबंध में सुनवाई नहीं किये जाने का कथन मिथ्या है क्योंकि दिनांक 7-9-2020 को रेल्वे संशोधन अधिनियम की धारा 20 डी के तहत प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति का निस्तारण बेटर क्लेम बेटर टाईटल को निस्तारित करते हुए अवार्ड दिनांक 31-12-2020 राजस्व रेकार्ड के आधार पर पारित किया गया है। अतः प्रार्थीगण का परिवाद न्यायहित में खारिज किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अप्रार्थी संख्या-2 के विद्वान अभिभाषक ने परिवादी के कथनों के संबंध में जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि सक्षम अधिकारी द्वारा दिनांक 31-12-2020 को जो अवार्ड पारित किया है वह विधिसम्मत है। प्रार्थी का यह कथन असत्य है कि अवाप्तशुदा भूमि/भवन के बीचों-बीच आवासीय व व्यवसायिक परिसम्पत्तियां है। बिना संपरिवर्तन के कृषि भूमि का मुआवजा व्यवसायिक व आवासीय दर से नहीं दिया जा सकता है। अवाप्ति भूमि के आस-पास का क्षेत्र कतई व्यवसायिक नहीं है। जमाबंदी में अंकित भूमि की किस्म का मानकर मुआवजा तय नहीं किया जा सकता है भूमि रूपान्तरण आवश्यक है। प्रार्थीगण को सक्षम अधिकारी द्वारा नियमानुसार अवाप्ति प्रक्रिया अपनाकर अवार्ड जारी कर मुआवजा निर्धारण किया है। अतः परिवादी का परिवाद न्यायहित में खारिज 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 ने ग्राम जाटली तहसील अजमेर का दिनांक 31-12-2020 को अवार्ड राशि रूपये 4038452/-का जारी किया है। जिसमें से खसरा नम्बर 1225/1528 क्षेत्रफल 0.0190 का 23360/- राजकुमार पुत्र श्यामसुन्दर को आधा हिस्सा एवं 23360/- श्यामसुन्दर पुत्र रामगोपाल को आधा हिस्सा एवं खसरा नम्बर 1225/1529 क्षेत्रफल 0.0200 का 24589/-

राजकमार पुत्र श्यामसुन्दर का आधा हिस्सा एवं 24589/-श्यामसुन्दर पुत्र रामगोपाल का आधा हिस्सा की क्षतिपूर्ति राशि का भुगतान करते हुए अवार्ड जारी किया है जो विधिक है। सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी ने अवाप्तशुदा सम्पत्ति/भूमि का रेल्वे अधिनियम 1989 एवं संशोधित अधिनियम 2008 के विधिक प्रावधानों के अनुसार राजस्व रेकार्ड अनुसार अवार्ड पारित कर खातेदार के पक्ष में मुआवजा निर्धारित किया गया है। अवाप्ति राष्ट्रीय हित में गजट नोटिफिकेशन के द्वारा अधिसूचना प्रकाशित कर रेल्वे अधिनियम 1889 एवं संशोधित अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार अपनाई जाकर अवाप्त की गई है। प्रार्थीगण के पक्ष में विधिक रूप से मुआवजा निर्धारित किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा राष्ट्रीय पुर्नवास और पुनर्व्यवस्थापन नीति के परिलाभ दिये जाने की जो मांग की गई है वह उक्त परियोजना के तहत लागू नहीं होती है क्योंकि हितबद्धधारियों की सम्पूर्ण भूमि/आवासीय संरचना को पूर्णरूप से अवाप्त नहीं किया जाकर कुछ अंश मात्र ही अवाप्त किये जाने से उपरोक्त नीति लागू नहीं होती है।

सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर ने ग्राम जाटली तहसील अजमेर स्थित विभिन्न खसरा नम्बरों की भूमि/भवन की अवाप्ति के लिए रेल्वे एक्ट (संशोधित) 2008 के तहत धारा 20ए की अधिसूचना दिनांक 21-11-2019 को राजपत्र में प्रकाशित की गई तथा इस अधिसूचना का प्रकाशन दैनिक भास्कर व दैनिक नवज्योति अजमेर के संस्करण में दिनांक 12-12-2019 को कराया गया। तत्पश्चात उक्त अधिनियम की धारा 20ई की अधिसूचना संख्या 154 (अ) दिनांक 6-2-2020 को राजपत्र में प्रकाशित की गई जिसका राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर अखबार में दिनांक 15-5-2020 को प्रकाशन कराया गया। तत्पश्चात दिनांक 31-12-2020 को अभिनिर्णय पारित कर प्रार्थीगण के नाम मुआवजा निर्धारित किया गया। सक्षम अधिकारी द्वारा दिनांक 7-9-2020 को रेल्वे संशोधन अधिनियम की धारा 20 डी के तहत प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति का निस्तारण बेटर क्लेम बेटर टाईटल को निस्तारित करते हुए अवार्ड दिनांक 31-12-2020 राजस्व रेकार्ड के आधार पर पारित किया गया है जो विधिक है।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि प्रार्थीगण द्वारा वाणिज्यक दर से मुआवजा दिये जाने का तर्क दिया है वह अनुचित है क्योंकि वाणिज्यक दर से मुआवजा प्राप्त करने हेतु अवाप्त भूमि का वाणिज्यक भूमि में संपरिवर्तन होना विधिक रूप से आवश्यक है। बिना संपरिवर्तन के भूमि का मुआवजा निर्धारण किया जाना इसलिए संभव नहीं है कि भूमि का उपयोग कृषि भूमि के रूप में किया जा रहा था या वाणिज्यक रूप में। अतः बिना संपरिवर्तन के भूमि कृषि भूमि या राजस्व रेकार्ड अनुसार अंकित प्रकृति में ही मानी जाती है। रेल्वे संशोधन अधिनियम 2008 की धारा 20 जी की पालना में मुआवजा राशि निर्धारित कर मूल राशि पर सोलेशियम व मूल राशि पर अधिसूचना की तारीख से अवार्ड पारित किये जाने तक ब्याज राशि का निर्धारण कर विधिक रूप से अवार्ड पारित किया गया है। परिवादी द्वारा व्यावसायिक/आवासीय दर से मुआवजा दिये जाने की मांग की है जो उचित नहीं है क्योंकि नियमों में स्पष्ट प्रावधान है कि जब तक 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। प्रार्थीगण की भूमि की किस्म राजस्व रेकार्ड में कृषि भूमि ही है प्रार्थीगण ने कृषि भूमि का वाणिज्यिक व आवासीय में संपरिवर्तन नहीं कराने के कारण सक्षम अधिकारी द्वारा कृषि भूमि का ही मुआवजा तय किया गया है जो विधिसम्मत है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर परिवादी का आर्बीटेशन परिवाद प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है और प्रार्थीगण द्वारा परिवाद के साथ संलग्न अन्य प्रार्थना पत्र बिल्डिंग व चारदीवारी का मुआवजा दिये जाने बाबत स्वीकार किया जाकर सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर को निर्देश दिये जाते है कि वे संयुक्त माप कमेटी द्वारा निर्धारण मुआवजे की जांच करे एवं अवार्ड में बिल्डिंग व चारदीवारी का मुआवजा प्रार्थीगण को नहीं दिया जाकर परिवादी की अवाप्तशुदा भूमि के पीछे अवस्थित पदमचन्द कोठारी, सुभाष चन्द जामड के नाम उक्त निर्मित भवन का मुआवजा कुल 6,50,000/- जारी किया गया है। स्वयं पदमचन्द कोठारी व अन्य ने शपथ पत्र प्रस्तुत कर अनुरोध किया जाना अवगत कराया है कि जो निर्माण किया हुआ है वह हमारी जमीन पर ना होकर प्रार्थीगण की भूमि पर ही है। पटवारी हल्का की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि जो भवन निर्मित है वह प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि पर ही स्थित होने के कारण उक्त निर्मित बिल्डिंग व चारदीवारी का मुआवजा राशि रूपये 6,50,000/-प्रार्थीगण की हद तक जारी करने के आदेश दिये जाते है तथा सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 31-12-2020 में अंकित शर्तें यथावत रहेगी।

पंचाट/निर्णय आज दिनांक 26-7-2023 को मध्यस्थ द्वारा पारित किया गया।

(सी0आर0मीना)
मध्यस्थ एवं
संभागीय आयुक्त,
अजमेर