कार्यालय आरबीट्रेटर (संभागीय आयुक्त, जयपुर संभाग, जयपुर)
प्रार्थना पत्र संख्याः–14/2013 (जीसीएमएस नम्बर 2013/00083)

1. गिरधारी लाल शर्मा पुत्र श्री महावीर प्रसाद शर्मा, जाति ब्राहाम्ण, आयु 64 वर्ष, निवासी जोशी कॉलोनी, शाहपुरा रोड, रेलवे लाईन फाटक के पास, वार्ड नम्बर–3, नीमकाथाना, जिला सीकर, राजस्थान।

–––प्रार्थी/रेफरेन्सकर्ता

बनाम

1. भारत संघ जरिये सचिव, रेल मंत्रालय, रेल भवन, नई दिल्ली।
2. प्रमुख परियोजना प्रबन्धक, डेडीकेटेड फ्रेट कोरीडोर कार्पोरेशन ऑफ इण्डिया लि. पांवचा तल, प्रगति मैदान, मेट्रो स्टेशन, कॉम्पलेक्स, नई दिल्ली।
3. परियोजना प्रबन्धक, डी.एफ.सी.सी.आई. एल. बी–12 हनुमान नगर मेट्रो हॉस्पीटल के सामने सिरसी रोड, जयपुर।
4. भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी, नीमकाथाना जिला सीकर, राजस्थान

––विपक्षीगण

निर्णय

दिनांक 04.04.2022

प्रार्थी द्वारा यह रेफरेन्स याचिका अन्तर्गत धारा 20 (एफ) (जी) मध्यस्थ एवं सुलहनामा अधिनियम 1996 बाबत प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 454/1 गैर मुमकिन आबदी क्षेत्रफल 572 वर्गमीटर व खसरा नम्बर 426 रकबा 160 वर्गगज स्थित ग्राम नीमकाथाना जिला सीकर के बाबत विशेष रेल परियोजना के लिऐ अर्जित की गई भूमि अन्तर्गत रेल अधिनियम 2008 के अवार्ड दिनांक 13.09.2010 के संदर्भ में प्रार्थी की उक्त भूमि के बाबत समुचित क्षतिपूर्ति राशि दिलवाने हेतु एवं क्षतिपूर्ति निर्धारण होने तक वादग्रस्त सम्पत्ति की स्थिति यथावत रखने बाबत पेश किया गया।

प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि भारत सरकार के राजपत्र दिनांक 19.02.2008 में अधिसूचना दिनांक 10.02.2009 को प्रकाशित की कि सीकर जिले में विशेष रेल परियोजना आवप्ति वेस्टन डेडीकेटेड फ्रेट कोरीडोर के निष्पादन अनुरक्षण प्रबन्धक एवं प्रचालन के लिये अर्जित करने के आशय से की घोषणा की थी जिसके अनुसरण में प्रार्थी की भूमि खाता नम्बर 613 के खसरा नम्बर 454/1 की भूमि 0.732 हैक्टयर को अवाप्त करने भारत सरकार के राजपत्र में अधिसूचित किया। इस अधिसूचना में प्रार्थी की भूमि सहित ग्राम नीमकाथाना तहसील व जिला सीकर राजस्थान की भूमि को अवाप्ति किये जाने के आशय की भारतीय रेल अधिनियम 1989 के संशोधित अधिनियम 2008 के अन्तर्गत की गई है। इस अधिनियम के विधिक आज्ञापक प्रावधानो की पालना नही करते हुए विपक्षी संख्या 4 भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी ने नीमकाथाना जिला सीकर ने विधिक प्रावधानों अनुसार प्रार्थी को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का अवसर दिये बिना उसकी अनुपस्थिति में अवार्ड पारित कर दिया जिसकी सूचना भी विपक्षी संख्या 2 के द्वारा प्रार्थी को आज तक

संभागीय आयुक्त

P.T.O.

उपलब्ध नही करायी गई। प्राथी को अवार्ड के बाबत जानकारी होने पर प्रार्थी ने तत्काल भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी नीमकाथाना जिला सीकर को पूर्व में अवार्ड की प्रमाणित प्रति दी जाने हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 19.09.2013 को प्रस्तुत किया जिसकी प्रमाणित प्रतिलिपि प्रार्थी को दिनांक 20.09.2013 को ही प्राप्त हुई, उसके पश्चात् प्रार्थी ने अपेक्षित कागजात एकत्रित कर श्रीमान् के समक्ष अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत विधि विरूद्ध तौर पर पारित किये गये अवार्ड आवाप्ति के विधिक प्रावधानों बाबत उक्त रेल अधिनियम 1979 यथा संशोधित 2008 के चैप्टर 4 (ए) के प्रावधानों के अनुसार भूमि अवाप्ति की कार्यवाही में अनेकानेक विधिक त्रुटिया कारित की है।

प्रार्थी ने कथन किया है कि इस अधिनियम के तहत पंचाट पारित करने से पूर्व एवं उसके पश्चात् आदेश की पालना तक सभी अन्तरिम तौर पर की जाने वाली कार्यवाही के अन्तर्गत धारा 9 माध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम 1996 के प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है, रेल अधिनियम 1964 की धारा 20 (जी) में सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये गये क्षतिपूर्ति की राशि के बाबत किसी भी पक्षकार द्वारा राशि को स्वीकार नही की जाती है तो ऐसी स्थिति में किसी भी उक्त पक्ष में से केन्द्र सरकार के द्वारा नियुक्त किये गये पंच महोदय के समक्ष कार्यवाही करने के सक्षम माना है किन्तु उक्त रेल अधिनियम की धारा 20(एफ) (जी) के प्रावधानों के अन्तर्गत केन्द्र सरकार द्वारा अभी तक इन विवादों को न्यायपूर्ण निस्तारण करने हेतु श्रीमान् को आरबीट्रेटर नियुक्त करने बाबत अधिसूचना की गई है जिस पर न्यायलाय के निर्देशानुसार रेफरेन्स याचिका पेश की गई है।

प्रार्थी ने कथन किया है कि प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 451/1 रकबा 572 वर्गमीटर भूमि है विपक्षी विभाग ने इस खसरा नम्बर की 2.4800 हैक्टयर भूमि में से सम्पूर्ण भूमि 0.732 वर्गमीटर जबकि मौके पर भूमि 232 वर्गमीटर क्षेत्र को प्रार्थी की भूमि से अवाप्त किया जाना प्रस्तावित किया है, प्रार्थी की उक्त भूमि नीमकाथाना कस्बे में स्थित है, जहॉ पर पूरा कस्बा बसा हुआ है तथा प्रार्थी की इस भूमि पर नगर का मुख्य बाजार बना हुआ है जिस पर प्रार्थी की दुकानें बनी हुई है तथा यह भूमि व्यवसायिक प्रयोजन की भूमि है इस भूमि का बाजार मूल्य राशि 40,000/– रूपये वर्गमीटर है क्योंकि सम्पूर्ण कस्बा की बाजार प्रार्थी की भूमि के पास ही है, इसलिये प्रार्थी अपनी उक्त भूमि खसरा नम्बर 454/1 के अवाप्तशुदा रकबा 572 के 2,28,80,000/– दो करोड़ अठाईस लाख अस्सी हजार रूपये प्राप्त करने का कानूनी अधिकारी है तथा इसी प्रकार खसरा नम्बर 426 रकबा 160 वर्गमीटर भूमि को अवाप्त किया जाना प्रस्तावित किया है यह हिस्सा खाते में प्रार्थी का हिस्सा का है इस बाबत भी प्रार्थी उक्त व्यवसायिक प्रयोजन की भूमि खसरा नम्बर 426 के 160 वर्गमीटर भूमि का 40,000/–रूपये प्रति वर्गमीटर के हिसाब से 64,00,000/–चौंसठ लाख रूपये प्राप्त करने का कानूनी अधिकारी है किन्तु विपक्षी संख्या 4 ने भूमि अवाप्ति अधिकारी ने उक्त भूमि के मुआवजा की गणना बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये मनमाने तौर पर भूमि अवाप्ति का निर्धारण किया है।

प्रार्थी ने कथन किया है कि अवाप्तिग्रस्त भूमि मुख्य कस्बा नीमकाथाना में स्थित है जिसके आसपास दुकाने, ऑफिस, बैंक तथा व्यापारिक संस्थाऐं बनी हुई है इस कारण सम्पूर्ण भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ काम में आ रही है, पूर्व में भूमि खसरा नम्बर 454/1 व खसरा नम्बर 426 का खातेदार सांवलराम पुत्र परताराम रहा है जिसने रजिस्ट्री दिनांक 30.06.1966 के द्वारा प्रार्थी को सम्पत्ति भूमि विक्रय कर दी गई तथा इस भूमि में प्रार्थी का हिस्सा 10 बीघा का 28वां हिस्सा अर्थात 1000 वर्गगज है जिसका नाप पूर्व–पश्चिम 111X115 है जिसके पूर्व में प्रहलाद राय जांगिड पश्चिम में आम रास्ता व रेल्वे लाईन, उत्तर में आम रास्ता एवं दक्षिण में दौलतराम डॉक्टर का मकान स्थित है, इस 1000 वर्गगज भूमि का 90बी के अन्तर्गत कार्यवाही होकर नगर पालिका के नाम राजस्व रिकार्ड में चढ़ गई जिसमें से प्रार्थी की भूमि 1000 वर्गगज रही, जिसमें से प्रार्थी ने 200 वर्गगज जमीन महावीर पुत्र नारायण प्रसाद को बेच दी इसी प्रकार भूमि खसरा नम्बर 454/1 के 426 का रकबा 8000 वर्गगज रहा है जिसे खातेदार रामोतार पुत्र सांवलप्रसाद एवं ऋषिराज पुत्र सुवालाल वगैरह रहे, इसमें से 160 मीटर भूमि अवाप्ति में लेना प्रस्तावित किया किन्तु मौके पर 132 मीटर जमीन को अवाप्त बाबत कार्यवाही की गई इस बाबत प्रार्थी की शेष बची हुई विभागीय रेल्वे कॉरीडोर बना जाने से पूरी तरह निर्थक होकर पूर्णतः बेकार हो जायेगी इस हेतु भूमि खसरा नम्बर 451/1 में 572 वर्गमीटर जमीन रही तथा खसरा नम्बर 456 में 160 वर्गमीटर शेष रही जमीन विपरित रूप से प्रभावित होने के कारण प्रार्थी 5,00,00,000/–पॉच करोड़ रूपये बतौर क्षतिपूर्ति प्राप्त करने का कानूनी अधिकारी है।

प्रार्थी ने आगे कथन किया है कि प्रार्थी की भूमि खसरा नमबर 454/1 व खसरा नम्बर 426 पर पक्के मकान 7 कमरें, लेटरीन, बाथरूम, 6 दुकानें चारों ओर पक्की बाउण्ड्रीवाल बनी हुई हो इस आवप्ति कार्यवाही से प्रार्थी के उक्त मकानात एवं दुकानात भी प्रभावित हो गई है। इस आवप्ति कार्य से प्रार्थी 1,00,00,000/–रूपये अक्षरे एक करोड़ रूपये क्षतिपूर्ति राशि विपक्षी विभाग से प्राप्त करने का कानूनी अधिकारी है। अतः रेफरेन्स याचिका मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थी की भूमि स्थित ग्राम नीकाथाना जिला सीकर के बाबत पंच निर्णय होकर उसकी वास्तविक बाजार मूल्य के आधार पर क्षतिपूर्ति राशि का निर्धारित किया जाकर राशि 8,92,80,000/–अक्षरे आठ करोड़ बरानवे लाख अस्सी हजार रूपये मात्र मय ब्याज क्षतिपूर्ति बाबत दिलाये जावें तथा प्रार्थी की उक्त भूमि का अधिपत्य प्राप्त नही करें, विपक्षी विभाग इस भूमि पर अपनी रेल योजना का कोई कार्य सम्पादित नही करें, अवाप्ति की भूमि बाबत मौके की बाजार मूल्य के आधार पर क्षतिपूर्ति राशि प्रार्थी को दिलवाने तक विपक्षीगण उक्त भूमि में प्रार्थी को किसी प्रकार की बाधा व अवरोध उत्पन्न नही करें, सम्पत्ति की स्थिति यथावत बनाये रखे खर्चा मुकदमा दिलाया जावें व जो अन्य अनुतोष प्रार्थी के हित में उचित समझे विपक्षीगण से दिलवाया जावें।

अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 2 ने प्रार्थना पत्र के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र अभिनिर्णय दिनांक 13.09.2010

के संदर्भ में लगभग 3 वर्ष बाद पेश किया है, इस कारण प्रार्थना पत्र विचारणीय नही है तथा प्रार्थी को अभिनिर्णय अवाप्ति की कार्यवाही को विधि विरूद्ध बताकर आपत्ति पेश करने का अधिकार नही है, न श्रीमान् को बतौर एकमात्र पंच अवाप्ति की वैद्यता निर्धारित करने का अधिकार है, न विधिवत आपत्तियॉ आमन्त्रित करने का प्रार्थी सक्षम ही है क्योंकि प्रार्थी खसरा नम्बर 426 का खातेदार नही है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने कथन किया है कि प्रार्थी ने भूमि अवाप्त करने का प्रस्ताव करना व्यक्त कर आपत्तियॉ पेश की है बल्कि सही तथ्य यह है कि अवाप्ति की कार्यवाही समाप्त होकर भूमि विपक्षी में निहित हो गई है तथा प्रार्थी का कृषि भूमि पर अनाधिकृत निमार्ण था जिसका मूल्यांकन नियमानुसार किया गया है, भूमि की मिल्कीयत से प्रार्थी का कोई ताल्लुक नही है, अवैध निमार्ण का बाजार के पास होने से व्यवसायिक मानकर स्ट्रेक्चर का मूल्यांकन प्रार्थी को कराने का अधिकार नही है। उन्होने आगे कथन किया है कि रेल अधिनियम की धारा 20 एफ(8)(ए) के अनुसार धारा 20 ए का नोटिफिकेशन जारी होने की दिनांक को भूमि की किस्म के अनुसार ही मुआवजा तय किया जाता है तथा हस्तगत प्रकरण में उक्त आवप्ति की अद्घोषणा दिनांक 15.09.2009 को हुई है तथा दिनांक 15.09.2009 को भूमि कृषि भूमि थी, आबादी में परिवर्तन नही हुआ था, ना प्रार्थी ने उक्त भूमि आदी होने का या रूपान्तरण होने का कोई साक्ष्य, सबूत प्रस्तुत नही किया है। जिससे उक्त तथ्यों का अवलोकन करने पर प्रार्थी का कोई आरबीट्रेबल डिस्पुट नही है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज योग्य होने से खारिज फरमाया जावें।

रेस्पोडेन्ट संख्या 4 ने अपने पत्रांक प.9(2) भू.अवा.प्र./ डीएफसीसीएल /एस.पी.ए./2022 डी–20 दिनांक 17.02.2022 में अंकित किया है कि प्रकरण में नियमानुसार रेल अधिनियम की धारा 20 जी के तहत ही कार्यवाही कर भूमि और सरंचनाओं का सही मूल्यांकन किया गया है। इस सम्बन्ध में नियमानुसार ही कार्यवाही कर भूमि के हितबद्ध खातेदारों के व अवाप्त भूमि पर तत्समय सरंचनाओं पर काबिज/आवसित मकान मालिकों को उनकी सरंचनाओं का, उनके हक व हिस्से अनुसार मुआवजा तय कर दिनांक 13.09.2010 को अवार्ड पारित किया गया। इस अवाप्त क्षेत्रफल का विवरण तत्समय की राजस्व जमाबन्दी अनुसार इस प्रकार है कि खसरा नम्बर 426 रकबा 0.2300 हैक्टयर किस्म बंजड अव्वल का मुआवजा व पेड़ आदि की 1,35,730/–रूपये सहित कुल राशि 6,72,670/–रूपये खातेदारों (ऋषिराज दत्तक पुत्र रामेश्वर लाल जाति ब्राहाम्ण सा. देह वगैर) के नाम एवं खसरा नम्बर 454/1 रकबा 0.0736 हैक्टयर किस्म गैर.मु. आबादी का मुआवजा राशि 60,56,111/–रूपये नगर पालिका नीमकाथाना के नाम अवार्ड पारित किया हुआ है। इस सम्बन्ध में वादी ने खसरा नम्बर 454/1 के क्रय किये गये भाग पर अपना हक जताने के लिए दिनांक 24.12.1979 को निष्पादित विक्रय पत्र की प्रस्तुत छाया प्रति अवलोकनार्थ संलग्न कर दी गई है तथा प्रकरण में वादी गिरधारी लाल पुत्र महावीर प्रसाद के नाम खसरा नम्बर 426 पर केवल स्वयं द्वारा किये हुऐ निमार्ण/सरंचना का ही मुआवजा राशि

1,10,292/–रूपये पारित किया गया था लेकिन सरंचना का कुछ हिस्सा छुट जाने से पुनः मूल्यांकन करने पर यह राशि 1,21,777/–रूपये हो गई। इसका अलग से संशोधित अवार्ड पारित किया हुआ पाया गया है तथा वर्तमान में रेकार्ड राजस्व जमाबदी में प्रश्नगत भूमि नवीन भू प्रबन्ध संक्रियाओं की वजह से खसरा नम्बर 426 का अवाप्त एवं सम्पूर्ण क्षेत्रफल 0.2300 हैक्टयर किस्म बंजड अव्वल निजी खातेदार (ऋषिराज दत्तक पुत्र रामेश्वर लाल जाति ब्राहाम्ण सा. देह वगैरह) के स्थान पर परिवर्तित खसरा नम्बर 1082 अवाप्त एवं सम्पूर्ण क्षेत्रफल 0.2300 किस्म गै.मु.रेलवे जो रेल्वे विभाग की खातेदारी में तथा खसरा नम्बर 454/1 सम्पूर्ण क्षेत्रफल 2.4600 हैक्टयर किस्म मु. आबादी जिसमें से अवाप्त क्षेत्रफल 0.0736 हैक्टयर के स्थान पर परिवर्तित खसरा नम्बर 1086 सम्पूर्ण क्षेत्रफल 2.4600 हैक्टयर किस्म गै.मु. अबादी जिसमें से अवाप्त क्षेत्रफल 0.0736 हैक्टयर पूर्वाअनुसार नगर पालिका नीमकाथाना की खातेदारी में ही दर्ज है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि भूमि की राजस्व जमाबन्दीमें दर्ज खातदारी एवं मालिकाना हक के ठोस सबूत के रूप में प्रार्थी द्वारा विक्रय पत्र की छाया प्रति भूमि अवाप्ति अधिकारी की टिप्पणी के संलग्न प्राप्त हुई है जिससे प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को रिमाण्ड किया जाना उचित प्रतीत होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी का प्रार्थाना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है कि तथा प्रकरण अधीनस्थ भूमि अवाप्ति अधिकारी नीमकाथाना जिला सीकर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में उभयपक्ष को साक्ष्य, सबूत, दस्तावेजात इत्यादि प्रस्तुत करने का एवं सुनवाई का समुचित अवसर दिया जाकर प्रकरण में पुनः नियमानुसार विधि सम्मत कार्यवाही करें।

(दिनेश कुमार यादव)
आरबीटेटर
सभागीय आयुक्त,
जयपुर।