न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर।

अपील नम्बर 3/2015 (जीसीएमएस नम्बर 2015/00159)

1. राजस्थान स्टेट इण्डस्ट्रियल डवलपमेन्ट एण्ड इन्वेस्टमेंट कॉर्पोरेशन लि: उद्योग भवन, जयपुर जरिये प्रभारी अधिकारी, वरिष्ठ क्षेत्रीय प्रबंधक: रीको लि०, भिवाड़ी प्रथम

—अपीलांट

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी अर्न्तगत रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008 एवं उपखण्ड अधिकारी तिजारा जिला अलवर
2. डेडिकेटेड फ्रेट कॉरिडोर कॉरपोरेशन ऑफ इण्डिया लि० (भारत सरकार का उपक्रम) पांचवी मंजिल, प्रगति मैदान, मैट्रो स्टेशन काम्पलेक्स, नई दिल्ली 110001 जरिये प्रबन्धक निदेशक
3. डेडिकेटेड फ्रेट कॉरिडोर कॉरपोरेशन ऑफ इण्डिया लि० (भारत सरकार का उपक्रम) यूनिट, डी–89, प्रथम मंजिल, सेक्टर–2, नोएडा (उत्तर प्रदेश) जरिये मुख्य परियोजना प्रबन्धक

—रेस्पोडेण्ट्स

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 20 (एफ) (4) रेलवे (संशोधन) अधिनियम, 2008 बाबत् मुआवजा राशि बढ़ाये जाने अंतर्गत अवार्ड दिनांक 19.12.2012 पारित द्वारासक्षम अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), तिजारा (अलवर)।

उपस्थित–
1. श्री गोविन्द शर्मा वकील अपीलान्ट
2. श्री श्यामलाल अग्रवाल रेस्पो0 2 व 3 की ओर से।

निर्णय

दिनांक: 09.04.2024

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत सक्षम अधिकारी उपखण्ड अधिकारी तिजारा जिला अलवर के निर्णय दिनांक 19.12.2012 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है।

2. अपील का संक्षिप्त तथ्य निम्न प्रकार है कि केन्द्रीय सरकार द्वारा अधिसूचना संख्या का.आ. 360(अ) दिनांक 19.12.2008 द्वारा अधिसूचित विशेष रेल परियोजना पश्चिमी डेडीकेटेड फ्रेट कॉरीडोर के निष्पादन, रखरखाव, प्रबंध और प्रचालन के लिए लोक प्रयोजन हेतु ग्राम कहरानी तहसील तिजारा जिला अलवर की 20.3040 है0 अधिसूचित भूमि के अधिग्रहण का प्रस्ताव मुख्य परियोजना प्रबंधक डेडिकेटेड फ्रेट कॉरिडोर कॉरपोरेशन ऑफ इण्डिया नोएडा से प्राप्त होने पर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी तिजारा जिला अलवर द्वारा अर्जित की जा रही 19.4784 है0 भूमि का मुआवजा मय सोलेश्यिम व 5 प्रतिशत अतिरिक्त मुआवजा के अंतर्गत देय

संभागीय आयुक्त
जयपुर

धनराशि कुल मुआवजा 375717815/– का अभिनिर्णय घोषित किये जाने के आदेश दिनांक 19.12.2012 को दिये गये।

3. सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी तिजारा जिला अलवर के उक्त निर्णय दिनांक 19.12.2012 से व्यथित होकर अपीलान्ट राजस्थान स्टेट इण्डस्ट्रियल डवलपमेन्ट एण्ड इन्वेस्टमेंट कॉर्पोरेशन लिः द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी तिजारा के अवार्ड दिनांक 19.12.2012 में ग्राम कहरानी की कुल अवाप्त भूमि का पूर्व निर्धारित मुआवजा राशि को निरस्त करते हुये औधौगिक भूमि मानते हुये मुआवजा पुनः निर्धारित करने एवं शेष राशि मय ब्याज दिलाये जाने की प्रार्थना की गई।

4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

5. वकील अपीलार्थी ने बहस के दौरान अपील के कथनों को दोहराते हुये कथन किया कियह है कि प्रार्थी निगम कम्पनी अधिनियम, 1956 के तहत पंजीकृत कंपनी है जिसमें समस्त अंश पूँजी राजस्थान सरकार की लगी हुई है।प्रार्थी निगम राज्य में औद्योगिक उत्प्रेरक के रूप में कार्य करते हुए उद्योगों हेतु औद्योगिक क्षेत्रों की स्थापना एवं रख–रखाव के अलावा उद्योगों को सावधी ऋण व अन्य सुविधा भी उपलब्ध कराता है। निगम द्वारा औद्योगिक क्षेत्र कहरानी (भिवाड़ी) की स्थापना हेतु निजी भूमि की अवाप्ति प्रक्रिया वर्ष 2005 में भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के प्रावधानों के तहत प्रारंभ की गई थी। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा औद्योगिक क्षेत्र कहरानी की स्थापना के लिए ग्राम कहरानी, खिजरपुर, बिलाहेड़ी एवं मुण्डाना मेव की कुल 470.20 हैक्टेयर निजी भूमि का अवार्ड दिनांक 10.07.2008 को राज्य सरकार के अनुमोदन के उपरांत जारी किया गया तथा कुल मुआवजा राशि रूपये 4,79,49,35,512/– निर्धारित की गई।प्रार्थी निगम ने औद्योगिक क्षेत्र कहरानी के ले–आउट अनुमोदन के समय ही 90 मीटर चौड़ी पट्टी को उक्त कॉरिडोर को छोड़ते हुए शेष भूमि को नियमानुसार नियोजित किया गया था। उक्त 90 मीटर चौडाई वाली भूमि को नियोजन के छोडते समय भी अप्रार्थी की सहमति ली गई थी।अप्रार्थीगण द्वारा पूर्व में अपने पत्र दिनांक 29.01.2013 द्वारा उनके डेडिकेटेड फेट कॉरिडोर परियोजना के लिए 22.987 हैक्टेयर भूमि को अवाप्ति एवं प्रशासनिक खर्चों सहित लागत पर हस्तांतरित करने का निवेदन किया तत्पश्चात् वांछित भूमि का क्षेत्रफल बढ़ाकर 25.8496 हैक्टयर कर दिया। प्रार्थी निगम द्वारा अप्रार्थीगण के निवेदन पर उनको यह सूचित किया कि कुल वांछित भूमि में से 24.1145 हैक्टेयर भूमि निगम में निहित है एवं शेष 1.7351 हैक्टेयर भूमि अवाप्ताधीन है इसलिए जो भूमि निहित है उसे प्रचलित दर पर अर्थात् 96,45,80,000/– रूपये के भुगतान पर हस्तांतरित किया जा सकता है।अप्रार्थीगण द्वारा उक्त दर को अत्यधिक मानते हुए तथा रेलवे का प्रोजेक्ट होने के कारण बिना लाभ–हानि के आधार पर वांछित भूमि हस्तांतरित करने का निवेदन किया। उक्त प्रस्ताव प्रार्थी निगम के यहां विचाराधीन था लेकिन इसी दौरान अप्रार्थीगण ने प्रार्थी निगम को सूचित किये बिना रेलवे (संशोधन) अधिनियम, 2008 के प्रावधानों के तहत वांछित भूमि की अवाप्ति प्रक्रिया रेल मंत्रालय के माध्यम से प्रारंभ कर दी।उपखण्ड अधिकारी, तिजारा जो कि अधिनियम के प्रावधानों के तहत अवाप्ति हेतु सक्षम प्राधिकारी नियुक्त किये गये थे, के द्वारा कुल 17.0417 हैक्टेयर भूमि का अवार्ड दिनांक 19.12.12 को जारी किया गया जिसमें प्रार्थी निगम के ग्राम कहरानी

राजस्व अपील अधिकारी जयपुर

की 53 खसराओं की कुल 9.3403 हैक्टेयर तथा मुण्डाना मेव की 51 खसराओं की कुल 7.7014 हैक्टेयर भूमि का अवार्ड भी सम्मिलित था। सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त वर्णित कुल 17.0417 हैक्टेयर भूमि की अवाप्ति के एवज में कुल 28,24,73,013/– रूपये की मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया लेकिन तत्समय मुआवजा राशि की एवज में मात्र दो चैक संख्या 716945 राशि 10,72,40.802/– एवं चैक संख्या 012803 राशि 6,08,97,896/– प्रार्थी निगम के भिवाडी–प्रथम इकाई कार्यालय को भिजवाये गये।कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा रेलवे अधिनियम की धारा 20 (एफ) की उपधारा (2) के अनुसार धारा 20 (ए) के प्रकाशन की तिथि से अर्थात् दिनांक 18.11.2011 से एक वर्ष की अवधि के दौरान अवार्ड जारी करना आवश्यक था और उक्त अवार्ड 17.11.2012 तक जारी करना आवश्यक था लेकिन सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित अवधि में अवार्ड जारी नहीं किया लिहाजा सक्षम प्राधिकारी को धारा 20 (एफ) की उपधारा (2) के द्वितीय परंतुक के तहत एक वर्ष के पश्चात् होने वाले प्रत्येक एक माह की देरी के लिए अतिरिक्त मुआवजा राशि 5 प्रतिशत की दर से दी जानी आवश्यक थी। सक्षम प्राधिकारी ने प्रश्नगत अवार्ड दिनांक 19.12.2012 को जारी किया है, जो नियत अवधि से एक माह दो दिन की अवधि के पश्चात् जारी किया है जबकि अपने अवार्ड में 5 प्रतिशत अतिरिक्त राशि दो माह के स्थान पर मात्र एक माह की अवधि की ही गणना की गई है, जो कि धारा 20 (एफ) के प्रावधानों के विपरीत है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा 20 (एफ) के प्रावधानों के साथ–साथ धारा 20 (जी) के प्रावधानों की भी पालना नहीं की गई और प्रार्थी निगम की अवाप्ताधीन भूमि का अवार्ड औद्योगिक भूमि के स्थान पर कृषि भूमि मानते हुए निर्धारित कर दिया। सक्षम प्राधिकारी का यह विधिक दायित्व था कि वह अवाप्ताधीन भूमि के मुआवजे की गणना उस भूमि की श्रेणी को ध्यान में रखते हुए धारा 20 (जी) के प्रावधानों के तहत भूमि का मूल्य निर्धारित करते हुए 60 प्रतिशत सोलेशियम एवं 10 प्रतिशत अतिरिक्त राशि जोड़कर कुल मुआवजा निर्धारण किया जाना चाहिए था, जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रक्रिया का पालना नहीं किया गया एवं औद्योगिक भूमि जो कि अधिसूचना में ही दर्शायी हुई थी, इतने बड़े तथ्य को नजर अंदाज करते हुए अवाप्ताधीन भूमि को कृषि भूमि मानते हुए मुआवजा निर्धारण की प्रक्रिया की गई, जो कि अवैधानिक एवं न्यायोचित नहीं है। राजस्थान सरकार के वित्त विभाग द्वारा जारी की गई अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 में रीको औद्योगिक क्षेत्र में औद्योगिक भूमि या औद्योगिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तित भूमि या औद्योगिक प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त की जा रही कृषि भूमि की दर को रीको के औद्योगिक क्षेत्र की समतुल्य दर न माने जाने का स्पष्टीकरण जारी किया गया था जो स्पष्ट रूप से यह दर्शाता है कि निगम के औद्योगिक क्षेत्रों में कृषि भूमि की संपरिवर्तन की दर औद्योगिक क्षेत्र की दर होती है। राजस्थान सरकार द्वारा रेलवे को अपने परिपत्रों के माध्यम से वाणिज्यिक विभाग माना हुआ है और प्रश्नगत अवाप्ति भी वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ की जा रही है इसलिए भी प्रश्नगत भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण औद्योगिक भूमि मानते हुए ही किया जाना चाहिए था ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी तिजारा के अवार्ड दिनांक 19.12.2012 में ग्राम कहरानी की कुल अवाप्त भूमि का पूर्व निर्धारित मुआवजा राशि को निरस्त करते हुये औघौगिक भूमि मानते हुये मुआवजा पुनः निर्धारित करने एवं शेष राशि मय ब्याज दिलाया जावे।

6. रेस्पोडेण्ट के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील के कथनों का विरोध करते हुये कथन किया कि प्रार्थीगण ने आवेदन पत्र गलत तथ्यों के आधार पर प्रस्तुत किया है एवं प्रार्थीगण स्वच्द हाथों से नहीं आये हैं प्रार्थीगण ने मुआवजा राशि मिन

आयुक्त
जयपुर

अप्रार्थीगण से पूर्व में ही स्वीकृत रूप से प्राप्त कर ली है। प्रार्थीगण ने निर्धारित रकम स्वीकार कर चैक प्राप्त कर लिया है एवं निर्धारित रकम को स्वीकार करने के कारण अब कोई आरबिट्रेबल डिस्प्यूट शेष नहीं रहता है। इस कारण से प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलांट खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। हमने पत्रावली का अवलोकन किया ग्राम कहरानी तहसील तिजारा जिला अलवर की 20.3040 है0 अधिसूचित भूमि के अधिग्रहण का प्रस्ताव मुख्य परियोजना प्रबंधक डेडिकेटेड फ्रेट कॉरिडोर कॉरपोरेशन ऑफ इण्डिया नोएडा से प्राप्त होने पर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी तिजारा जिला अलवर द्वारा अर्जित की जा रही 19.4784 है0 भूमि का मुआवजा मय सोलेश्यिम व 5 प्रतिशत अतिरिक्त मुआवजा के अंतर्गत देय धनराशि कुल मुआवजा 375717815/– का अभिनिर्णय घोषित किये जाने के आदेश दिये गये। अपीलांट के कथनानुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा 20 (एफ) के प्रावधानों के साथ–साथ धारा 20 (जी) के प्रावधानों की भी पालना नहीं की गई और प्रार्थी निगम की अवाप्ताधीन भूमि का अवार्ड औद्योगिक भूमि के स्थान पर कृषि भूमि मानते हुए निर्धारित कर दिया और प्रश्नगत अवाप्ति भी वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ की जा रही है इसलिए प्रश्नगत भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण औद्योगिक भूमि मानते हुए ही किया जाना चाहिए था। अतः ऐसी स्थिति में उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलाधीन आदेश उपखण्ड अधिकारी तिजारा जिला अलवर हाल जिला खैरथल–तिजारा पुनः सुनवाई हेतु रिमाण्ड किया जाना उचित प्रतीत होता है।

अतः आदेश है कि: अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी तिजारा जिला अलवर हाल जिला खैरथल–तिजारा द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 19.12.2012 निरस्त किया जाता है एवं प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रश्नगत भूमि की किस्म की पुनः जॉच कर विधिवत् मुआवजा राशि का निर्धारण कर नियमानुसार कार्यवाही की जावे।

(डॉ. आरूषी मलिक)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 09.04.2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।