कार्यालय आरबीट्रेटर (संभागीय आयुक्त, जयपुर)

अपील संख्याः–3/2016 (2016/00255)

1. दीन मोहम्मद पुत्र श्री छोटा मेव, जाति मेव, उम्र करीब 65 साल, निवासी ग्राम बनबन, तहसील तिजारा जिला अलवर, राजस्थान।

—–प्रार्थी

बनाम

1. मिनिस्ट्री ऑफ रेल्वे, भारत सरकार, नई दिल्ली।
2. डेडिकेटेड फ्रेट कॉरिडोर कार्पोरेशन ऑफ इण्डिया लिमिटेड, 5 फ्लोर प्रगति मैदान, मैट्रो स्टेशन कम्प्लेक्स, नई दिल्ली–110001
3. स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये उपखण्ड अधिकारी, तिजारा (सक्षम अधिकारी) जिला अलवर, राजस्थान।

—–अप्रार्थीगण

निर्णय

दिनांकः 06.11.2018

प्रार्थीगण द्वारा यह प्रार्थना पत्र आरबीट्रेशन अन्तर्गत धारा 20 एफ (6) रेल्वे एक्ट 1989 बाबत अवार्ड/अभिनिर्णय दिनांक 10.10.2014 सक्षम अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) तिजारा जिला अलवर राजस्थान से असंतुष्ट होकर प्रस्तुत किया गया।

अधिवक्ता प्रार्थीगण ने प्रार्थना पत्र के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि प्रार्थीगण की आराजी खसरा नम्बर 340 रकबा 0.0799 हैक्टयर, वाके ग्राम बनबन तहसील तिजारा जिला अलवर में स्थित है, उक्त भूमि को रेल मंत्रालय भारत सरकार की विशेष रेल प्रयोजना डेडिकेटेड फ्रेट कॉरिडोर कार्पोरेशन ऑफ इण्डिया लिमिटेड, ने अवाप्ति की कार्यवाही सक्षम अधिकारी उपखण्ड अधिकारी तिजारा द्वारा प्रारम्भ की और इस सम्बन्ध में धारा 20 ऐ रेल्वे एक्ट 1989 के अन्तर्गत गजट नोटिफिकेशन नं. ने रेल मंत्रालय (रेल्वे बोर्ड) का आ0 2183 (अ) दिनांक 15.07.2013 भारत सरकार राजपत्र दिनांक 18.07.2013 प्रकाशित किया, इसके पश्चात् धारा 20 ई के तहत संख्या 3698 (अ) रेल मंत्रालय दिनांक 12.12.2013 भारत राजपत्र दिनांक 18.12.2013 जारी किया गया। उन्होने आगे कथन किया है कि उक्त अवाप्ति की कार्यवाही के तहत उपखण्ड अधिकारी तिजारा अलवर द्वारा अभिनिर्णय दिनांक 10.10.2014 पारित किया जिसके तहत अवाप्तशुदा भूमि का बाजार भाव धारा 20 ए के प्रकाशन के समय दिनांक 18.07.2013 को 17,67,040/–रूपये प्रति हैक्टयर निर्णित किया गया व तदानुसार मुआवजे की राशि निर्धारित की गई।

अधिवक्ता प्रार्थीगण ने कथन किया है कि उक्त अवार्ड दिनांक 10.10.2014 पेटेन्टली इलीगल एवं पब्लिक पॉलिसी के विरूद्ध है और इसी आधार पर दुरूस्त किये जाने योग्य है। उन्होने कथन किया है कि उक्त अवार्ड न्याय के नैसर्गिक सिद्धान्तों के भारतीय कानून के मूलभूत पॉलिसी

जिला अलवर ने रेल्वे एक्ट 1989 की धारा 20 एफ 8 (बी) में वर्णित कानूनी प्रावधानों की पालना नही की है उन्होने इस बिन्दू पर गौर नही किया कि अवाप्तशुदा भूमि प्रार्थी की अन्य भूमि से अलग हो रही है जिससे प्रार्थी को क्षति पहूँच रही है और इस कारण वे अधिक मुआवजा पाने के अधिकारी है, इसके अलावा उन्होने धारा 20 जी (1) (ii) के प्रावधानों की पालना भी नही की है, उन्होने इस बिन्दू पर भी कोई गौर नही किया कि बाजार मूल्य निर्धारित करते समय अवाप्तशुदा भूमि के समान भूमि जो इस गॉव या आस–पास के इलाकों में स्थित है उसके सम्बन्ध में गत 3 वर्षो में निष्पादित किये गये ऐसे विक्रय पत्रों जिनमें अधिक प्रतिफल अदा किया गया है, का औसत मूल्य की गणना कर तदानुसार अवाप्तशुदा भूमि का बाजार मूल्य का निर्धारण करना चाहिये विकल्प में उपरोक्त जानकारी उपलब्ध ना होने पर आस–पास के इलाकों में विक्रय की गई भूमि के बाजार भाव की गणना उपरोक्त प्रकार कर अवाप्तशुदा भूमि के बाजार मूल्य की गणना धारा 20 जी (2)(ii) के अनुसार करनी चाहिये इसके अलावा उन्होने धारा 20 जी 3 (बी) के प्रावधानों की पालना नही की, उन्होने इस बिन्दू पर भी गौर नही किया कि अवाप्तशुदा भूमि को अवाप्ति के बाद किस कार्य के लिये काम में लिया जावेगा। उन्होने कथन किया है कि उपरोक्त सभी तथ्यों के मद्देनजर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य है।

अधिवक्ता प्रार्थीगण ने कथन किया है कि उक्त अवार्ड पारित करते समय सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) तिजारा ने इस बिन्दू पर कोई गौर नही किया कि ग्राम बनबन व ग्राम कहरानी व झीवाणा व खिजूरीवास की सीमा आपस मे मिलती हुई है उनके द्वारा ग्राम झिवाणा की कृषि भूमि का बाजार भाव 81,85,884 / –रूपये प्रति हैक्टयर व ग्राम कहरानी की कृषि भूमि का बाजार भाव 1,35,10,377 / –रूपये प्रति हैक्टयर, व ग्राम खिजूरीवास की कृषि भूमि का बाजार भाव 3,95,36,900 / –रूपये प्रति हैक्टयर निर्धारित किया है जबकि ग्राम बनबन की कृषि भूमि का बाजार भाव केवल 19,51,146 / –रूपये प्रति हैक्टयर निर्धारित किया गया है। उन्होने कथन किया है कि सक्षम अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) तिजारा ने इस बिन्दू पर भी कोई गौर नही किया कि ग्राम बनबन व ग्राम झिवाणा पास–पास स्थित होने एवं ग्राम बनबन व ग्राम झिवाणा व ग्राम कहरानी डेडीकेटेड फ्रेट कॉरिडोर पर साथ–साथ स्थित है जिस कारण तीनों गॉवो की कृषि भूमि का बाजार भाव एक समान होना चाहिये। उन्होने आगे कथन किया है कि भिवाड़ी टपूकडा, खुशखेडा कॉम्पलेक्स नगरीय क्षेत्र 2031 के नक्शे से यह साफ जाहिर है कि ग्राम बनबन डेडीकेटेड फ्रेट कोरिडोर के संरेखण में ग्राम झिवाणा व ग्राम कहरानी के मध्य में स्थित है कि जिस कारण उक्त तीनों गॉवों में गॉव की भूमि के बाजार भाव में चार से आठ गुणा कीमत में अन्तर नही हो सकता है।

अधिवक्ता प्रार्थी ने कथन किया है कि सक्षम प्राधिकारी ने इस बिन्दू

किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। उन्होने कथन किया है कि राज्य सरकार द्वारा आर्थिक सुधार निति के तहत भिवाड़ी टपूकडा खुशखेडा कॉम्पलेक्स बनाया गया है जहॉ बडी संख्या में औधोगिक क्षेत्र विकसित किये जा रहे है तथा विवादित आराजी के चारों ओर 1.5 किलोमीटर का क्षेत्र में पूरी तरह विकसित ऐरिया है जहॉ बडी संख्या में औधोगिक क्षेत्र विकसित हो चुके है तथा विवादित भूमि ग्राम बनबन में स्थित है जो भिवाड़ी से लगभग 4–5 किलोमीटर दूर है, पूर्व में जो भिवाड़ी औधोगिक क्षेत्र कहलाता था उसमें वर्तमान में टपूकडा खुशखेडा आदि औधौगिक क्षेत्र भी जुड़ गये है, इस इलाके में रिहायशी मकानों के अनेक प्रोजेक्ट लगाये गये है और विवादित भूमि से डेढ किलोमीटर दूर ओमेक्स हाऊसिंग कॉम्प्लेक्स आदि पूरी तरह से विकसित होकर कार्य कर रहे है जिसका बाजार मूल्य 30,000/–रूपये प्रति वर्गमीटर है इस प्रकार अवाप्तशुदा भूमि के चारों तरफ विकसित भूमि है और अवाप्तशुदा भूमि का बाजार भाव लगभग 25,000/– रूपये प्रति वर्गमीटर है इस विवादित भूमि के आस–पास होण्डा कार, राठी आयरन, श्रीसिमेन्ट आदि बड़ी औधौगिक ईकाई स्थित है।

अधिवक्ता प्रार्थीगण ने कथन किया है कि सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) तिजारा ने इस बिन्दू पर भी कोई गौर नही किया कि ग्राम कहरानी की जो भूमि रेल्वे द्वारा अवाप्त की गई थी उसका बाजार भाव 48,77,000/–रूपये प्रति बीघा की दर से निर्धारित कर मुआवजे की राशि अदा की गई थी इसी प्रकार ग्राम खिजूरीवास मे रेल्वे द्वारा जो भूमि अवाप्त की गई उसका बाजार भाव 1,16,00,000/–रूपये प्रति बीघा निर्धारित कर मुआवजे की राशि अदा की गई उक्त ग्राम की सीमा विवादित भूमि के ग्राम बनबन की सीमा से लगती हुई है, यह गौर तलब है कि उक्त दर लगभग 25 गुणा अधिक है। उन्होने यह भी कथन किया है कि सरकारी कम्पनी गैस ऑथोरिटी द्वारा राजस्व ग्राम बनबन की 16 ऐयर भूमि 22,15,550/–रूपये में श्री रामविलास से दिनांक 15.01.2010 को खरीद की थी इसी प्रकार रीको द्वारा सन् 2008 में औधोगिक क्षेत्र विकसित करने के लिये ग्राम कहरानी में भूमि अवाप्त की थी और उस वक्त 25,00,000/–रूपये बीघा व 33,00,000/–रूपये बीघा की दर से अवाप्त कर मुआवजा अदा किया गया था लेकिन सक्षम अधिकारी द्वारा उक्त समस्त तथ्यों पर बिना गौर किये ही मुआवजा निर्धारित किया गया है, जो विधि विरूद्व है। उन्होने कथन किया है कि उक्त भूमि का मुआवजा निर्धारित करते समय सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) तिजारा ने माननीय सुप्रिम कोर्ट के नवीनतम दिशा निर्देश की पालना नही की व सही मार्केट रेट के जरिये मुआवजे की राशि निर्धारित नही की गई है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) तिजारा अलवर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 10.10.2014 में निर्धारित की गई मुआवजे की राशि का बढाया जावें व अवाप्तशुदा भूमि का बाजार मूल्य 25,000/–रूपये प्रति मीटर निर्धारित कर मुआवजे की राशि का निर्धारण किया जावें एवं उक्त राशि पर 60 प्रतिशत

अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 व 2 ने प्रार्थना पत्र के तथ्यों को अस्वीकार करते हुये कथन किया है कि भारतीय रेल अधिनियम 1989 यथा संशोधित रेल अध्यादेश 2008 की धारा 20ए के अन्तर्गत विशेष रेल परियोजना पश्चिमी डेडिकेटे फ्रेट कॉरीडोर के निष्पादन, रख रखाव प्रबन्ध एवं प्रचालन के लोक प्रयोजन हेतु ग्राम बनबन तहसील तिजारा जिला अलवर की प्रश्नगत भूमि के अर्जन का प्रस्ताव मुख्य परियोजना प्रबन्ध पश्चिमी डेडिकेटेड फ्रेट कॉरीडोर कारपोरेशन ऑफ इण्डिया लिमिटेड के द्वारा किया गया जिसके प्रकार्यान्वयन हेतु संशोधित रेल अध्यादेश 2008 के सुसंगत प्रावधानों के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी/उप जिलाधिकारी, तिजारा द्वारा भूमि के बाजारू मूल्य निर्धारिण में सहायक सभी कारकों को दृष्टिगत रखते हुऐ प्रतिस्पर्धी रूप से पाये गये अधिकत्तम मूल्य को आवाप्त भूमि के बाजारू मूल्य के रूप में निर्धारित करते हुए उक्त प्रश्नगत अभिनिर्णय दिनांक 10.10.2014 पारित किया गया है। उन्होने कथन किया है कि प्रश्नगत अभिनिर्णय दिनांक 10.10.2014 के अवलोकन से स्पष्ट है कि सक्षम प्राधिकरी द्वारा बाजारू मूल्य निर्धारण हेतु धारा 20ए की अधिसूचना से पूर्ववर्ती 3 वर्षो के दौरान कृषि योग्य भूमि के पंजीकृत 15 विक्रय विलोखों के औसत का अवलोकन कर सर्किल रेट से अधिक पाये जाने पर उक्त औसत को ही भूमि के बाजारू मूल्य के रूप में निर्धारित किया गया है, जो कि अधिकत्तम है तथा उक्त प्रकार निर्धारित बाजारू मूल्य पर धारा 20 एफ (9) के प्रावधानों के अनुसार 60 प्रतिशत सौलेशियम दिये जाने की भी व्यवस्था उक्त अभिनिर्णय में की गई है जबकि प्रार्थीगण द्वारा बिना किसी दस्तावेजी आधार के मनगढन्त कथन किये गये है जो खारिज होने योग्य है।

अधिवक्ता अप्रार्थी ने कथन किया है कि ग्राम बनबन का ग्राम कहरानी, झिवाणा व खिजूरीवास की सीमा का आपस में मिला होना गलत रूप से अंकित किया गया है इसके अतिरिक्त सीमावर्ती ग्रामों का उक्त आवाप्तशुदा भूमि के बाजारू मूल्य निर्धारण में कोई प्रासंगिकता नही है, उक्त ग्राम बनबन की अर्जित भूमि का बाजारू मूल्य धारा 20ए की अधिसूचना के नोटिफिकेशन से पूर्ववर्ती 3 वर्षो के दौरान निष्पादित विक्रय विलेखों में दी की गई कीमत के औसत के अधिकत्तम पाये जाने पर उक्त औसत को ही भूमि के बाजारू मूल्य का आधार बनाया गया है तथा अन्य सीमावर्ती ग्रामों की भौगोलिक परिस्थितियॉ उक्त ग्राम बनबन से भिन्न होने के कारण भूमि के बाजारू मूल्य में अन्तर होना स्वाभाविक है ऐसी स्थिति में अन्य ग्रामों से उक्त प्रश्नगत ग्राम बनबन की भूमि के बाजारू मूल्य से तुलना करना अव्यवहारिक है एवं तर्क संगत नही है। उन्होने आगे यह भी कथन किया है कि प्रश्नगत भू–अर्जन भारतीय रेलवे की विशेष परियोजना पश्चिमी डेडिकेटेड फ्रेट कॉरिडोर के निर्माण हेतु किया जा रहा है जिसके द्वारा मुम्बई से दादरी तक लगभग 1550 किलोमीटर की लम्बाई में दोहरी रेल लाईन का निमार्ण किया जाना प्रस्तावित है जो कि देश के भिन्न–भिन्न राज्य के भिन्न–भिन्न शहरों से होकर गुजरती है। अतः उक्त भिन्न–भिन्न शहरों/ग्रामों की भौगोलिक

/स्थानों के बाजारू मूल्य से समरूपता करना व्यवहारिक रूप से तर्कसंगत नही है, इस प्रकार भूमि के बाजारू मूल्य के निर्धारित हेतु अप्रासंगिक एवं अव्यवहारिक/प्रावधानों के विपरित होने के कारण अस्वीकार है व खारिज होने योग्य है।

अधिवक्ता अप्रार्थी ने कथन किया है कि सक्षम प्राधिकारी ने रेल अधिनियम की धारा 20 जी 1(पप) के अनुसार बाजार मूल्य का निर्धारित किया है सक्षम अधिकारी ने अभिनिर्णय में अंकित किया है कि विक्रय पत्रों की जानकारी कर विक्रय पत्रों में दर्ज प्रतिफल के आधार पर रेल अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार बाजार मूल्य का निर्धारण किया गया तथा प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र पेश कर अवार्ड को पेटेन्टली इलीगल, पब्लिक पॉलिसी के विरूद्ध, नैसर्गिक सिद्धान्तों के विरूद्ध, भारतीय कानून के मूलभूत पॉलिसी के खिलाफ एवं नैतिकता व न्याय के मूलभूत सिद्धान्तों के विरूद्ध बताकर गलती की है, उक्त आधारों पर अवार्ड को चुनौती नही दी जा सकती है, ना उक्त आधारों पर अभिनिर्णय में कोई परिवर्तन ही किया जा सकता है। उन्होने कथन किया है कि प्रार्थीगण ने अवाप्तशुदा भूमि का बाजार मूल्य 25,000/—रूपये प्रति वर्गमीटर निर्धारित कर मुआवजे की राशि दिलाने का निवेदन किया है मगर प्रार्थीगण किस आधार पर 25,000/—रूपये प्रति मीटर बाजार मूल्य निर्धारण कराना चाहता है, अंकित नही किया है जबकि यह स्वीकृत तथ्य है कि अवाप्तशुदा भूमि कृषि काश्त भूमि तथा काश्त की भूमि की बाजार मूल्य गज या मीटर में निर्धारित नही किया जा सकता है, उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र वेग आधार पर होने के कारण चलने योग्य नही है। उन्होने यह भी कथन किया है कि प्रार्थीगण के प्रार्थना पत्र में वर्णित किसी आधार पर प्रार्थीगण अभिनिर्णय में परिवर्तन कराने का अधिकारी नही है, प्रार्थीगण को संवैधानिक अधिकारों के खिलाफ भारतीय संविधान के आर्टिकल 226 के तहत माननीय उच्च न्यायालय में रिट करने का अधिकार है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य होने से खारिज फरमाया जावें।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में कई प्रकार की आपत्तियों का अंकन किया है जबकि अद्योहस्ताक्षरकर्ता को रेलवे अधिनियम 1989 की धारा 20 एफ (6) के तहत उपलब्ध तथ्यों के आधार पर केवल मुआवजा राशि के निर्धारण के ही अधिकार प्राप्त है तथा पत्रावली के अवलोकन से यह जाहिर होता है कि आराजी विवादग्रस्त के सम्बन्ध में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए पूर्ववर्ती तीन वर्षो के दौरान रजिस्ट्रीकृत विक्रय पत्रों विलोखों के पचास प्रतिशत से अन्यून से अभिनिश्चित, विक्रय कीमत का औसत तथा इनमें से जो भी अधिक हो एवं जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित कृषि भूमि

का मुआवजा मय 60 प्रतिशत सोलिशियम व परिसम्पत्तियों का मूल्य राशि निर्धारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की त्रुटि प्रतीत नही होती है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज योग्य प्रतीत होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

(टी0रविकान्त)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।