कार्यालय आर्बीट्रेटर (संभागीय आयुक्त, जयपुर)
प्रार्थना पत्र सख्याः–14/17 (आरसीएमएस नं. 2017/00223)

1. भवानी शंकर मीना पुत्र स्व. श्री प्रभूदयाल मीना, उम्र 63 वर्ष, निवासी ग्राम पोस्ट नयाबास, तहसील नीमाकाथाना, जिला सीकर, राजस्थान।

––प्रार्थी

बनाम

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी, कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) नीमकाथाना, जिला सीकर, राजस्थान।
2. अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका नीमकाथाना, जिला सीकर।
3. मुख्य परियोजना प्रबन्धक, डी.एफ.सी.सी.आई.एल., पत्रकार कॉलोनी, मानसरोवर, जयपुर।

––प्रत्यर्थी

निर्णय

दिनांकः 29.08.2018

प्रार्थी द्वारा यह अन्तर्गत धारा 20–एफ(7) विशेष रेल परियोजना अधिनियम 1989 विरूद्ध आदेश दिनांक 23.03.2017 व 01.08.2017 भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) नीमाकाथाना जिसके द्वारा आपत्तिकर्ता द्वारा प्रस्तुत आपत्ति प्रार्थना पत्र खारिज किया गया।

अधिवक्ता प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र के तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया है कि प्रार्थी ने जरिये इकरारनामा (बेचाननामा) दिनांक 23.10.1984 को सोनीलाल, गजानन्द, राधेश्याम, इन्द्र कुमार से उनके नीमकाथाना स्थित कुऐं की शाम्मिलित जमीन खसरा नम्बर 653 (पुरान नम्बर 329) में से दक्षिणी पूर्वी हिस्सा जिसकी नाप पूर्व पश्चिम 34 गज व उत्तर दक्षिण 31 गज कुल क्षेत्रफल 1054 गज खरीद कर कब्जा प्राप्त किया जिसके पूर्व में रेल लाईन व फाटक संख्या 77 तथा दक्षिण में आम रास्ता है, उक्त खरीदशुदा भूखण्ड पर प्रार्थी का दिनांक 23.10.1984 से ही कब्जा चला आ रहा है जिसमें प्रार्थी द्वारा पत्थर, बजरी डलवा रखे है। उन्होने कथन किया है कि प्रार्थी द्वारा अपने खरीदशुदा भूखण्ड का पट्टा प्राप्त करने हेतु नगर पालिका नीमकाथाना में दिनांक 10.12.2012 को आवेदन पत्र प्रस्तुत किया कि जो कि फाईल संख्या 3585 पर दर्ज किया लेकिन उक्त प्रार्थना पत्र का निस्तारण करने से पूर्व ही उक्त खसरा नम्बर 653 का नियमन होकर उक्त खसरा नम्बर हाल 653 नगर पालिका नीमकाथाना के नाम 04.08.2013 को राजस्व रिकार्ड में दर्ज करदी गई तथा प्रार्थी की उक्त भूमि व अन्य भूखण्ड़ो को शामिल करते हुये उस पर अशोक नगर–2 के नाम से आवासीय स्कीम सृजित करदी गई जिसकी जानकारी होने पर प्रार्थी द्वारा पुनः अपनी खरीदशुदा भूमि का पट्टा प्राप्त करने हेतु की गई कार्यवाही के सम्बन्ध में जानकारी करने हेतु सम्पर्क किया गया तो उसको पत्रावली में कुछ कमी होना व उसकी पूर्ति करने हेतु जाहिर किया गया, इस पर दिनांक 30.08.2016 को कमीपूर्ति करने व अन्य सभी औंपचारिकताऐ पूर्ण करने पर प्रार्थी की पत्रावली को क्र. 245 व 302 पर दर्ज किया गया तथा जल्द ही कार्यवाही कर पट्टा जारी कारने का आश्वासन दिया गया।

अधिवक्ता प्रार्थी ने कथन किया है कि तत्पश्चात् प्रार्थी को अखबार दिनांक 13.01.2017 में प्रकाशित अधिसूचना के माध्यम से पता चला कि खसरा नम्बर 653 में से रेल्वे लाईन से लगती हुई 0.0340 हैक्टयर भूमि को रेल्वे द्वारा अधिग्रहण

P.T.O.

संभागीय आयुक्त
जयपुर

करने की कार्यवाही चल रही है, चूँकि उक्त अधिग्रहण की जाने वाली भूमि प्रार्थी द्वारा खरीद कर कब्जा प्राप्त की गई भूमि का भाग होने के कारण प्रार्थी द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष दिनांक 16.01.2017 को उक्त अधिग्रहित की जा रही भूमि का मुआवजा प्राप्ति हेतु आवेदन किया जिसके आधार पर प्रार्थी के नाम नोटिस जारी दिनांक 15.02.2017 को करते हुये दिनांक 20.02.2017 को उपस्थित होकर अपना पक्ष रखने को कहा गया इस पर प्रार्थी द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) के समक्ष उपस्थित होकर अपना पक्ष मय दस्तावेजात रख दिया गया जिसके उपरान्त पटवारी हल्का द्वारा प्रार्थी का कब्जा चला आने व उसका ही हक व अधिकार निहित होने बाबत अपनी रिपोर्ट दिनांक 23.03.2017 को तैयार कर उसी दिन पेश कर दी इसके बावजूद भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा दिनांक 23.03.2017 की आर्डरशीट में उक्त रिपोर्ट का हवाला नही देकर यह दर्ज किया कि मुआवजा दर्ज खातेदार को ही दिया जायेगा तथा प्रार्थी अपने स्वामित्व को सक्षम न्यायालय से सिद्ध करवाकर प्रस्तुत करें।

अधिवक्ता प्रार्थी ने कथन किया है कि दिनांक 16.05.20167 के अखबार में अधिसूचना उक्त भूमि के अधिग्रहण करने बाबत प्रकाशित करवाते हुये खातेदार के रूप में नगर पालिका नीमकाथाना का नाम दर्ज किया गया इस पर प्रार्थी द्वारा दिनांक 23.05.2017 को लिखित में प्रार्थना पत्र पेश करते हुये उक्त भूमि के मुआवजे की मांग की गई जो कि क्रमांक 320 पर दर्ज किया गया जिसका हवाला आर्डरशीट दिनांक 20.06.2017 में भी दिया गया है तत्पश्चात् अग्रिम कार्यवाही करते हुये नगर पालिका नीमकाथाना व पूर्व खातेदारान को नोटिस जारी किये गये, पूर्व खातेदारान द्वारा उपस्थिति देने के बावजूद कोई जवाब पेश नही किये तथा बाद में उपस्थित देने बन्द कर दिया तथा ना ही नगर पालिका द्वारा कोई जवाब पेश किया गया तथा अनापत्ति जाहिर कर दी तथा अपना कोई हक व मुआवजा प्राप्ति का अधिकारी होना जाहिर नही किया गया, उक्त समस्त तथ्य पत्रावली पर होने के बावजूद अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 01.08.2017 को प्रार्थी का प्रार्थना पत्र विधि विरूद्ध जाकर खारिज कर दिया।

अधिवक्ता प्रार्थी ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश पत्रावली पर मौजूदा तथ्यों व दस्तावेजी साक्ष्य के प्रतिकूल होने के कारण अपास्त किये जाने योग्य है। उन्होने कथन किया है अधीनस्थ न्यायालय के पत्रावली पर यह तथ्य विधमान होने के कि प्रार्थी के अलावा ना तो नगर पालिका द्वारा मुआवजा प्राप्ति हेतु अपना पक्ष रखा है तथा नही सबूत पेश किये है, इस प्रकार प्रार्थी एकमात्र दावेदार होने के बावजूद अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र बाबत मुआवजा प्राप्ति खारिज करने में भारी भूल की है।

अधिवक्ता प्रार्थी ने कथन किया है कि हल्का पटवारी द्वारा मौका देखकर अपनी रिपोर्ट पेश की है तथा उसके द्वारा साफ जाहिर किया गया है कि अधिग्रहित भूमि पर प्रार्थी का कब्जा है तथा उसमें हक, अधिकार निहित है, इससे भी स्पष्ट है कि अपीलार्थी अधिग्रहित की गई भूमि का मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है, उक्त रिपोर्ट का कोई हवाला नही देकर व उसकी बाबत कोई विवेचना नही कर अपीलाधीन आदेश पारित करने की भारी भूल की है। उन्होने कथन किया है कि अधिग्रहित की गई आबादी भूमि अपीलार्थी द्वारा सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल राशि अदा कर दिनांक 23.10.1984 को खरीद कर कब्जा प्राप्ति किया

संभागीय आयुक्त

तथा उस पर लगातार काबिज होकर उसका उपयोग–उपभोग किया जा रहा है अर्थात प्रार्थी का दस्तोवजी साक्ष्य के आधार पर गत करीब 33 साल से निर्बाध रूप से कब्जा चला आ रहा है तथा कानून एडवर्स पजेशन के आधार स्वयमेव ही अपीलार्थी में समस्त हक व अधिकार निहित हो गये है तथा वह मुआवजा प्राप्ति हेतु कानूनन अधिकारी हो गया है, इन कानूनी स्थिति व बिन्दु को नजर अन्दाज कर अपीलाधीन आदेश पारित करने में भारी भूल की है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 23.03.2017 व 01.08.2017 निरस्त फरमाये जाकर अपीलार्थी को खसरा नम्बर 653 की अधिग्रहित की गई भूमि का मुआवजा दिलवाये जाने के आदेश प्रदान करने की कृपा करें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 3 ने प्रार्थना पत्र के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि प्रार्थी द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी अप्रार्थी संख्या 1 के आदेश दिनांक 23.03.2017 व 01.08.2017 के खिलाफ अपील प्रस्तुत की गई है जबकि उक्त आदेशों के खिलाफ अपील श्रीमान् के समक्ष पोषणीय नही है क्योंकि रेल अधिनियम की धारा 20 एफ 6 निम्न प्रकार हैः–
(6) If the amount determined by the competent authority under sub section(1) or as the case may be sub section (3) is not acceptable to either of the parties, the amount shall, on an application by either of the parties, be determined by the arbitrator to be appointed by the Central Government in such manner as may prescribed. इस प्रकार श्रीमान् को केन्द्रीय सरकार ने बतौर एकमात्र पंच उपरोक्त वर्णित विवाद निर्धारण का अधिकार एकमात्र पंच आरबीट्रेटर को दिया है, अपीलाधीन आदेश की कोई अपील श्रीमान के समक्ष कानूनन चलने काबिल नही है, धारा एफ 7 के तहत यह अपील पेश करना जाहिर है जबकि धारा 20 एफ 7 निम्न प्रकार हैः–
(7) Subject to the provisions of this Act, the provisions of the Arbitration and Conciliation Act, 1996 (26 of 1996) shall apply to every arbitration under this Act. इस कारण भी उपरोक्त वर्णित धारा के तहत भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित आदेशों के खिलाफ कोई अपील श्रीमान् के समक्ष पेश रफत नही है, प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय अपील खारिज फरमाये जाने काबिल है।

अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 3 ने कथन किया है कि प्रार्थी ने अपील में यह जाहिर करना कि प्रार्थी ने 33 वर्ष पूर्व विक्रय प्रतिफल अदा कर इकरारनामा दिनांक 23.10.1984 के जरिये सोनीलाल, गजानन्द, राधेश्याम व इन्द्र कुमार से खासरा नम्बर 653 (पुरान नम्बर 329) जिसके दक्षिण पूर्वी हिस्से की पूर्व ता पश्चिम 34 गज, उत्तर ता दक्षिण 31 गज कुल 1054 गज खरीद कर कब्जा प्राप्त किया था तथाकथित विक्रय अनुबन्ध से प्रार्थी के कोई मिल्कीयत हासिल नही होती है, इस सम्बन्ध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर पीठ ने अपने न्यायिक निर्णय 2014(2)आर.आर.टी पेज संख्या 1474 में निम्न व्यवस्था दी है कि–Agreement to sell, do not confer any title in the property. उन्होने कथन किया है कि प्रार्थी ने अपनी अपील मीमों मे स्पेशिफिक भाग की भूमि कुल 1054 गज खरीद कर कब्जा प्राप्त करना अंकित किया है, स्वीकृत रूप

सक्षम प्राधिकारी

से जमीन खसरा नम्बर 653 (पुराना नं. 329) का हिस्सा है, जो काश्त की जमीन दर्ज है, काश्त की जमीन में विशेष भाग को गजों में खरीदने से कोई अधिकार मुआवजा प्राप्त करने का प्रार्थी को उत्पन्न नही होता है, माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर पीठ ने 2011(3)डब्ल्यू एल सी 451 (राजस्थान) में निम्न व्यवस्था दी है कि:–District judge fixing price at Rs. 100/- per square yard-Price of agriculture land can not be assessed on basis of yards but ought to have been assessed on basis of bighas-Award Set aside-Case remanded to District Judge for decision afresh. इस कारण प्रार्थी का स्थगन प्रार्थना पत्र चलने योग्य नही होने के कारण खारिज फरमाये जाने काबिल है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने कथन किया है कि मुआवजा राशि का भुगतान करने पर रोक लगाने का श्रीमान् को इस अपील के जरिये कोई अधिकार/श्रवणाधिकार प्राप्त नही है, तथा मुआवजा राशि का भुगतान मुआवजे का अवार्ड पारित करने की नियत अवधि में भुगतान करना आवश्यक है अन्यथा कानूनी रूप से अवाप्ति की सम्पूर्ण कार्यवाही निरस्त की जा सकती है, भूमि अवाप्ति अधिकारी के आदेश दिनांक 23.03.2017 एवं 01.08.2017 के खिलाफ अपील कानूनन चलने काबिल नही है, रेल अधिनियम एक विशेष अधिनियम है जिसमें भूमि अवाप्ति अधिकारी सक्षम अधिकारी के किसी आदेश के खिलाफ किसी आदेश की अपील दौराने कार्यवाही अवाप्ति किसी भी अधिकारी को सुनने का अधिकार नही है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज 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 अपीलार्थी/प्रार्थी द्वारा अपनी अपील में कई प्रकार के तथ्यों का उल्लेख किया गया जबकि अद्योहस्ताक्षरकर्ता को रेलवें अधिनियम 1989 की धारा 20 एफ (6) के तहत उपलब्ध तथ्यों के आधार पर केवल मुआवजा राशि के निर्धारण के ही अधिकार प्राप्त है। ऐसी स्थिति में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपीलार्थी/प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों को बाद सुनवाई वादग्रस्त आराजी के सम्बन्ध में स्वामित्व सक्षम न्यायालय से तय कराने का आदेश पारित किया गया है जिसके विरूद्ध प्रस्तुत अपील/प्रार्थना पत्र की सुनवाई के अधिकार अद्योहस्ताक्षरकर्ता को नही होने के कारण अपीलार्थी/प्रार्थी की अपील को खारिज किया जाना उचित प्रतीत होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलान्ट की अपील खारिज की जाती है।

(टी0रविकान्त)
आरबीट्रेटर
संभागीय आयुक्त
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।