न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील संख्या जी.सी.एम.एस. नं. 2023/469

1. इन्द्र लाल चेटानी पुत्र श्री गोपीराम चेटानी, निवासी वार्ड नं. 03 डॉ छोगालालजी की गली, शाहपुरा रोड, नीम का थाना जिला सीकर–राज0।

– प्रार्थी

बनाम

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर
2. डेडीकेटेड फ्रेट कॉरिडोर कॉरपोरेशन ऑफ इण्डिया लिमिटेड जरिये मुख्य महाप्रंबधक, सी–16, खुशी विहार, पत्रकार कॉलानी, मानसरोवर, जयपुर–302020

– अप्रार्थीगण

रेल अधिनियम 1989 की धारा–20 एफ (6) के तहत एवं मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 के प्रावधानों के तहत भूमि अवाप्ति अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.09.2010 के विरूद्ध आवेदन ।

उपस्थित–

1. वकील अपीलान्ट श्री श्रीराम अग्रवाल
2. वकील रेस्पोंडेन्ट नं. 1 श्री चन्द्रशेखर बेनीवाल, राजकीय अधिवक्ता।
3. वकील रेस्पोडेन्ट श्री श्यामलाल अग्रवाल, रेस्पो.नं. 2 की ओर से

निर्णय

दिनांक 24.01.2024

1. यह अपील रेल अधिनियम, 1989 की धारा–20 एफ (6) के तहत एवं मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 के प्रावधानों के तहत भूमि अवाप्ति अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर के निर्णय दिनांक 13.09.2010 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है ।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रकरण कस्बा नीम का थाना स्थित भूमि गत खसरा नं. 400/1 में से प्रार्थी की खातेदारी में से 710 वर्गमीटर भूमि की अवाप्ति होने पर आवासीय भूमि के अनुसार मुआवजा निर्धारित नहीं कर वाणिज्यिक दर से तय किया जाकर भूमि के मुआवजा धनराशि पर 60 प्रतिशत सोलेसियम व भवनों व परिसम्पत्तियों का प्रतिकर व अन्य प्रतिकर तथा दिनांक 13.09.2010 से मय ब्याज 15 प्रतिशत वार्षिक दर से मुआवजा निर्धारित करने से सम्बन्धित है।

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

4. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान प्रार्थना पत्र के तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि वार्ड नम्बर 03, नीम का थाना जिला सीकर के खसरा नम्बर 400/1 में प्रार्थी आवेदक 1000 वर्गमीटर भूखण्ड का मालिक, स्वामी अधिकारी रहा है। उक्त भूखण्ड को क्रय करने के उपरान्त दावाकर्ता प्रार्थी ने उक्त भूखण्ड को कृषि से आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु उपयोग के लिये आवदेन प्रस्तुत किया तथा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–बी के तहत कार्यवाही लम्बित रहने के दौरान दिनांक 13.04.2009 को भूमि अवाप्ति अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर से प्रार्थी को नोटिस प्राप्त हुआ। नोटिस दिनांक 13.04.2009 द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर द्वारा उक्त भूमि एवं अन्य समीपवर्ती भूमियों के अधिग्रहण के संबंध में आपत्तियां मांगी गयी। रेल अधिनियम, 1989 की धारा 2 के खण्ड–37 के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए केन्द्र सरकार ने दिनांक 19.02.2008 की अधिसूचना

संभागीय आयुक्त
जयपुर

के तहत डेडीकेटेड फ्रेट कोरिडोर प्रोजेक्ट को विशेष वाणिज्यिक रेल प्रयोजना के रूप में अधिसूचित किया गया। यहां यह उल्लेखित करना उचित है कि रेल्वे अधिनियम, 1989 के खण्ड 7–ए द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए केन्द्र सरकार ने उपखण्ड अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर को भूमि अधिग्रहण करने के लिए एकमात्र सक्षम प्राधिकारी के रूप में अधिकृत किया। नीम का थाना क्षेत्र में पडने वाली भूमि के लिए डेडीकेटेड फ्रेट कॉरिडोर प्रोजेक्ट और रेल अधिनियम, 1989 के प्रावधानों के अनुसार भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया से प्रभावित व्यक्तियों को मुआवजे का भुगतान करने के लिए अधिकृत किया गया। उपखण्ड अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर से उपरोक्त भूमि और अन्य आसपास की भूमि के अधिग्रहण के संबंध में प्राप्त नोटिस दिनांक 13.04.2009 के जवाब में दावाकर्ता/प्रार्थी ने पत्र दिनांक 27.11.2009 के माध्यम से आपत्ति प्रस्तुत की और अनुरोध किया कि दावेदार/प्रार्थी की भूमि तत्समय आवासीय भूमि रही है जो कृषि भूमि को आवासीय भूमि में परिवर्तित करने के लिए प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि के चारों तरफ चारदीवारी एवं कमरे का निर्माण किया हुआ है और आवासीय भूमि के रूप में परिवर्तित कराने के लिए प्रार्थी द्वारा कानूनी औपचारिकतायें पूरी की जा रही है। इसलिए प्रार्थी की भूमि को आवासीय श्रेणी की मानते हुए मुआवजे का निर्धारण किया जावे। भूमि अधिग्रहण अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर) दावेदार/प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्तियां दिनांक 27.11.2009 को निर्णित करते हुए दावेदार/प्रार्थी के भूखण्ड के मुआवजे का आंकलन प्रार्थी की भूमि को कृषि श्रेणी की मानते हुए 1,76,310/– रूपये आदेश पारित किया गया। जबकि इसके विपरीत खसरा संख्या 400/2 में पडने वाली और सरोज चेटानी पत्नी इन्द्र लाल चेटानी व अन्य दावेदार/प्रार्थी की पत्नी से संबंधित भूमि और जगदीश प्रसाद जाट पुत्र कानाराम जाट को निर्णय दिनांक 13.09.2010 के अनुसार उनकी भूमि को आवासीय श्रेणी की मानते हुए आवासीय श्रेणी के अनुसार मुआवजा दिया गया है। आदेश दिनांक 13.09.2010 से व्यथित होकर दावेदार/प्रार्थी ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, बैंच जयपुर के समक्ष एक रिट याचिका उनवानी इन्द्र लाल चेटानी बनाम राज्य व अन्य, एल.बी.सी.डब्लू.पी. नम्बर 15028/2011 पेश की। जिसकी निपटारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर बैंच द्वारा आदेश दिनांक 25.11.2011 के द्वारा किया गया। जिसमें दावेदार/प्रार्थी को अपनी शिकायतें को अंकित करते हुए एक नया आवेदन सक्षम प्राधिकारी के यहां प्रस्तुत करने के आदेश दिये गये तथा सक्षम अधिकारी को निर्देश दिये कि वह विधिनुरूप स्पीकिंग ऑर्डर एक माह से पारित करें तथा उक्त आदेश से दावाकर्ता स्वंय को पीडित पाता है तो वह विधिनुरूप उसके विरूद्ध कार्यवाही करने के लिए स्वतंत्र होगा। भूमि अधिग्रहण अधिकारी अप्रार्थी संख्या 01 ने प्रकरण को सुनकर दावेदार/प्रार्थी की आपत्तियों को ध्यान में रखते हुए और आसपास की भूमि का भौतिक निरीक्षण करने के बाद जहां मुआवजा आवासीय श्रेणी के अनुसार निर्धारित किया गया था व अवार्ड पारित किया। जिसमें उन्होंने पहले के अवार्ड दिनांक 13.09.2010 में पारित राशि 1,76,310/– रूपये को बढाकर आदेश दिनांक 11.06.2012 द्वारा संशोधित राशि पारित करते हुये राशि 52,88,514/–रूपये का अवार्ड पारित किया ये राशि केवल मात्र प्रार्थी की भूमि को कृषि श्रेणी से आवासीय श्रेणी की मानने से राशि में परिवर्तन हुआ है न कि कोई अलग से अवार्ड पारित किया हुआ है। मुख्य परियोजना प्रबंधक डेडकेटेड फ्रेट कोरिडोर कॉर्पोरेशनर इण्डिया लिमिटेड , सी–16, खुशी विहार, पत्रकार कॉलोनी, मानसरोवर, जयपुर (संक्षेप में डी.एफ.सी. सी.आई.एल.) ने बिना किसी कानूनी आधार के माननीय मध्यस्थ के समक्ष उपरोक्त संशोधित पुरस्कार को चुनौती दी। माननीय संभागीय आयुक्त जयपुर के यहां प्रस्तुत किये गये चुनौती आवेदन संख्या 03/2013 को विद्वान संभागीय आयुक्त, जयपुर/मध्यस्थ ने तथ्यों और परिस्थितियों का विस्तृत रूप से अध्ययन करने के पश्चात डी.एफ.सी.सी.आई.एल. द्वारा खारिज कर दिया गया और पूर्व में भूमि की आवासीय श्रेणी के आधार पर पारित अवार्ड की पुष्टि की। अप्रार्थीगण

संभागीय आयुक्त
जयपुर

द्वारा पारित संशोधित अवार्ड निर्णय दिनांक 11.06.2012 और संभागीय आयुक्त, जयपुर/मध्यस्थ द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.12.2013 से व्यथित होकर डी.एफ. सी.सी.आई.एल. ने एक रिट याचिका संख्या 3077/2014 माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर बैंच के समक्ष प्रस्तुत की। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर बैंच द्वारा मामले के तथ्यों व परिस्थितियों पर विचारण किये बिना की डी. एफ.सी.सी.आई.एल. अवार्ड के लिए पक्षकार नहीं हो सकता और इसलिए एकमात्र मध्यस्थ के सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित अवार्ड को चुनौती देने का कोई अधिकार नहीं है। लेकिन संभागीय आयुक्त जयपुर/मध्यस्थ के कार्यालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.12.2013 जो कि पक्षकार नहीं है के द्वारा मध्यस्थ के समक्ष दायर किये गये आवेदन के संबंध में था इसलिए विद्वान न्यायाधीश, माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने आदेश दिनांक 06.03.2017 द्वारा मामले को संभागीय आयुक्त जयपुर को इस निर्देश के साथ वापस भेज दिया कि संभागीय आयुक्त, जयपुर/मध्यस्थ प्रकरण को सुनकर नये सिरे से तय करें। दावेदार/प्रार्थी द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 06.03. 2017 में दिये गये अवसर का लाभ उठाये बिना न्याय प्राप्ति हेतु और उक्त मुआवजे के प्रकरण को ाीघ्र समाप्त करने के लिए माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, डिविजनल बैंच का सहारा लिया। डिविजनल बैंच के समक्ष सिविल विशेष अपील/रिट संख्या 764/2017 संशोधित अवार्ड दिनांक 11.06.2012 को प्राप्त करने के लिए प्रस्तुत की। माननीय खण्डपीठ ने मामले के गुण दोष जाने बिना आदेश दिनांक 18.11.2017 के आदेश के माध्यम से उक्त मामले को विद्वान मध्यस्थ द्वारा तय किये जाने के लिये एक वैकल्पिक उपाय होने के कारण वापस भेज दिया। जिसके पश्चात भूमि अवाप्ति अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर द्वारा पारित संशोधित अवार्ड दिनांक 11.06.2012 की पुष्टि के लिए संभागीय आयुक्त जयपुर के समक्ष प्रार्थना पत्र दायर किया गया। जिस पर न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर द्वारा दिनांक 21.12.2021 को अपील संख्या 15/2017 उनवानी इन्द्र लाल चेटानी बनाम भूमि अवाप्ति अधिकारी व अन्य में निर्णय पारित करते हुए प्रार्थी की उक्त भूमि 400/1 असिंचित गांव के पास एवं खसरा नंबर 400/2 गैर मुमकिन आबादी नगर पालिका के नाम दर्ज रिकार्ड होने तथा प्रार्थी की भूमि खसरा नंबर–400 का ही भाग है जो आबादी में है। ऐसी स्थिति में मुआवजा के पुनः निर्धारण हेतु प्रकरण रिमाण्ड किया जाना उचित प्रतीत होता है। अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर इन्द्र लाल चेटानी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा प्रकरण भूमि अवाप्ति अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर (उपखण्ड अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर) को इस निदेश के साथ प्रतिप्रेषित किया गया है प्रकरण में उभय पक्षों को साक्ष्य, सबूत, दस्तावेज इत्यादि प्रस्तुत करने का एवं सुनवाई का समुचित अवसर दिया जाकर एवं प्रकरण का परीक्षण करने के उपरान्त वादग्रस्त आराजी के मुआवजे का पुनः निर्धारण किया जाकर मुआवजा राशि का भुगतान नियमानुसार शीध्र कराने की कार्यवाही की जावे। जिससे व्यथित होकर अप्रार्थी संख्या 02 द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर बैंच के समक्ष उनवानी डेडीकेटेड फ्रेट कॉरिडोर कॉर्पोरेशन ऑफ इण्डिया लिमिटेड बनाम संभागीय आयुक्त जयपुर व अन्य, एस.बी.सिविल रिट पिटीशन संख्या 4798/2022 दायर की गयी। जिसका निर्णय माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 18.08.2022 को किया जाकर दावेदार/प्रार्थी की भूमि अवाप्ति अधिकारी, नीक का थाना जिला सीकर द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.09. 2010 के संशोधित अवार्ड के लिए प्रस्तुत किया जा रहा है। प्रार्थी की भूमि की प्रकृति भूमि अधिगृहित करते समय आवासीय प्रकृति की रही है तथा माननीय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर द्वारा प्रार्थी की भूमि को कृषि भूमि मानते हुए जो अवार्ड दिनांक 13.09.2010 को पारित किया गया है वह अवार्ड विधि विरूद्ध व तथ्यों के विपरीत जाकर मनमाने तौर पर पारित किया गया है। जबकि प्रार्थी से दिनांक 11.10.2011 की आपत्ति सूचना द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी नीम का थाना जिला सीकर द्वारा आपत्तियां मांगी गयी और 07 दिवस

संभागीय आयुक्त
जयपुर

में आपत्ति पेश करने की सूचना जारी की गई, जबकि दिनांक 13.09.2010 को आदेश पारित कर दिया। प्रार्थी ने खसरा नम्बर 400/1 रकबा 1.1268 हैक्टेयर में कुल भूमि 0.1000 (1000 वर्गमीटर) जरिये विक्रय पत्र दिनांक 17.07.2002 के द्वारा क्रय की थी जिसमें से प्रार्थी की 710 वर्गमीटर भूमि अवाप्त होने के तत्समय राजस्व रिकार्ड अनुसार कृषि भूमि मानते हुए कृषि भूमि की दर से गणना करते हुए अवार्ड पारित किया गया था। प्रार्थी की शेष बची 290 वर्गमीटर भूमि अवाप्ति से अप्रभावित रही है जो प्राधिकृत अधिकारी, नगर पालिका नीम का थाना के आदेश क्रमांक 57–59 द्वारा दिनांक 17.06.1999 से पूर्व गैर कृषि प्रयोजन मानते हुए स्वप्रेरण से धारा 90–ए राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत गैर कृषि प्रयोजन के लिए अनुज्ञा जारी की गयी है। विवादित भूमि के मूल खसरा नम्बर 400 रकबा 1.77 हैक्टेयर में से 0.6432 हैक्टेयर भूमि की 90 बी वर्ष 2001 में हो चुकी है तथा शेष बची भूमि 1.1268 हैक्टेयर में से 0.3935 हैक्टेयर अवाप्त होकर रेल्वे के नाम हो चुकी है तथा 0.7333 हैक्टेयर भूमि प्राधिकृत अधिकारी, नगर पालिका, नीम का थाना जिला सीकर के आदेश क्रमांक 57–59 दिनांक 15.02.2013 द्वारा 90–ए हो चुकी है। विवादित भूमि का तत्समय उपयोग आवासीय श्रेणी का था परन्तु उक्त भूमि रेलेवे वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ वाणिज्यिक कोरिडोर के लिए अवाप्त किये जाने से प्रार्थी की अवाप्त की गयी भूमि 710 वर्गमीटर की मुआवजा/अवार्ड राशि प्रार्थी वाणिज्यिक दर से प्राप्त करने का अधिकारी है। इसलिए प्रार्थी को न्याहित में प्रार्थी की अवाप्त की भूमि को लेकर मुआवजा राशि वाणिज्यिक दर से दिलवाया जाना आवश्यक है। रेल्वे अधिनियम, 1989 की धारा 20 जी (3) को ध्यान में रखते हुए प्रार्थी की अवाप्त की गयी भूमि का वाणिज्यिक दर से भूमि का बाजार मूल्य के आधार पर अवधारण कर मुआवजा राशि निर्धारित किया जाना आवश्यक है। डीएफसीसीआईएल द्वारा उक्त कोरिडोर को लेकर स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि यह कोरिडोर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ (कॉमर्शियल गतिविधियों) के लिए काम में लिया जायेगा। इसलिए प्रार्थी की अवाप्त की गयी भूमि 710 वर्गमीटर का मुआवजा वाणिज्यिक दर से तय किया जाकर भूमि के मुआवजा धनराशि पर 60 प्रतिशत सोलेसियम व भवनों व परिसम्पत्तियों का प्रतिकर व अन्य प्रतिकर तथा दिनांक 13.09.2010 से मय ब्याज 15 प्रतिशत वार्षिक दर से प्रार्थी को दिलवाया जाना न्यायहित में आवश्यक है। अतः आवेदन पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थी का आवेदन स्वीकार किया जाकर प्रार्थी की अप्रार्थीगण द्वारा अवाप्त की गयी भूमि 710 वर्गमीटर स्थित नीम का थाना जिला सीकर का मुआवजा वाणिज्यिक दर से बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया जाकर, भूमि के मुआजवा धनराशि पर 60 प्रतिशत सोलेसियम व भवनों व परिसम्पत्तियों का प्रतिकर व अन्य प्रतिकर जो माननीय न्यायालय दिलाना उचित समझे दिनांक 13.09.2010 से मय ब्याज 15 प्रतिशत वार्षिक दर से दिलवाये जाने आज्ञा पारित करें। वकील अपीलान्ट ने निम्न न्यायिक दृष्टान्त पेश किये गये :– अपर जिला न्यायाधीश संख्या–1 अजमेर द्वारा दीवानी विविध प्रा.प. संख्या 92/19 (259/19) उनवानी श्रीमती वीणा फालके बनाम प्राधिकृत आधिकारी निर्णय निांक 3.11.2023

5. रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि प्रार्थी वार्ड नम्बर 3 नीम का थाना, जिला–सीकर के खसरा नम्बर 400/1 में 1000 वर्गमीटर भूखण्ड का मालिक स्वामी अधिकारी रहा हो, तथा उक्त भूखण्ड को क्रय करने के उपरान्त प्रार्थी ने उक्त भूखण्ड को कृषि से आवासीय प्रयोनार्थ हेतु आवेदन प्रस्तुत किया तथा राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–बी के तहत कार्यवाही लम्बित रहने के दौरान दिनांक 13.04.2009 को भूमि अवाप्ति अधिकारी नीम का थाना जिला सीकर से प्रार्थी को नोटिस प्राप्त हुआ हो, समस्त तथ्य प्रार्थी स्वयं सक्षम साक्ष्य से साबित करे। यहां यह जाहिर करना अत्यन्त आवश्यक है कि प्रार्थी खसरा नम्बर 400/1 की अवाप्ति की कार्यवाही के दौरान राजस्व रिकॉर्ड में खातेदार दर्ज था व राजस्व रिकॉर्ड में अवाप्ति की कार्यवाही के विज्ञप्ति के रोज खसरा नम्बर

संभागीय आयुक्त जयपुर

400/1 किस्म बंजड 1 अंकित है, जिससे भी स्पष्ट है कि विज्ञप्ति के रोज भूमि कृषि भूमि थी, जिसका नियमानुसार मुआवजा प्रार्थी को अदा किया गया है। प्रार्थी की भूमि तत्समय आवासीय रही हो, एवं कृषि भूमि को आवासीय भूमि में परिवर्तित करने के लिए प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि के चारो तरफ चार दीवारी व कमरे का निर्माण किया हुआ हो सरासर गलत है, यहां यह जाहिर करना नितान्त आवश्यक है कि अवाप्ति के पब्लिकेशन के रोज भूमि कृषि भूमि किस्म बंजड–1 राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज रही है, यहां यह भी जाहिर करना नितान्त आवश्यक है कि कृषि भूमि को जब तक विधिवत रूप से सम्परिवर्तित नहीं करा लिया जाता है, तब तक भूमि कृषि भूमि ही रहती है, खसरा नम्बर 400/2 में पडने वाली और सरोज चेतानी पत्नी इन्द्र लाल चेतानी व अन्य किसी दावेदार को निर्णय दिनांक 13.09.2010 को आवासीय श्रेणी मानकर आवासीय श्रेणी का मुआवजा दिया हो सरासर गलत है। खसरा नम्बर 400/2 अवाप्ति के पब्लिकेशन/विज्ञप्ति के रोज राजस्व रिकॉर्ड में किस्म गैर मुमकिन आबादी दर्ज थी, जिसका नियमानुसार मुआवजा दिया गया है। प्रार्थी की भूमि अधिग्रहित करते समय आवासीय प्रकृति की रही हो तथा भूमि अवाप्ति अधिकारा द्वारा प्रार्थी की भूमि को कृषि भूमि मानकर अवार्ड दिनांक 13.09.2010 मनमाने तौर पर तथा विधि विरूद्ध तरीके से पारित किया हो, सरासर गलत है। जबकि वास्तविकता में अवाप्ति तथा अवाप्ति के पब्लिकेशन के रोज भूमि खसरा नम्बर 400/1 राजस्व रिकॉर्ड में किस्म बंजड–1 अंकित रही है तथा नियमानुसार कृषि भूमि का मुआवजा दिया गया है। प्रार्थी को जाहिर करना कि प्रार्थी ने कुल भूमि 0.1000 जरिये विक्रय पत्र दिनांक 17.07.2002 के द्वारा क्रय की हो, प्रार्थी सक्षम साक्ष्य से स्वंय साबित करें, प्रार्थी स्वंय अपने प्रार्थना पत्र में स्वीकार करता है कि जिसमें से प्रार्थी की 710 वर्गमीटर भूमि अवाप्त होने बाद तत्समय राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार कृषि भूमि मानते हुऐ कृषि भूमि की दर से गणना कर अवार्ड पारित किया था'' शेष बची भूमि को प्राधिकृत अधिकारी द्वारा गैर कृषि प्रयोजन के लिए अनुज्ञा जारी की गई है तथा विवादित भूमि के 0.6432 हैक्टेयर भूमि की 90 बी वर्ष 2001 के हो चुकी हो, इस प्रार्थना पत्र के निस्तारण के लिए कतई सुसंगत नहीं है। विवादित भूमि का तत्समय उपयोग आवासीय श्रेणी का होना प्रार्थी स्वयं सक्षम साक्ष्य से साबित करें, चूंकि स्वीकृत रूप से अवाप्तशुदा भूमि मुताबिक राजस्व रिकॉर्ड कृषि भूमि थी, इसलिए प्रार्थी इस प्रार्थना पत्र में वर्णितनुसार कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। रेल अधिनियम 1989 के अध्याय 4 में स्पेशल रेल्वे प्रोजेक्ट की अवाप्ति के लिए धारा 20 में विशिष्ट रूप से प्रावधान दिये गये हैं, जिनको ध्यान में रखकर ही सम्पूर्ण अवाप्ति की कार्यवाही नि पादित की गई है, जिसके तहत धारा 20 एफ–8ए में स्पष्ट रूप से प्रावधान किया गया है कि

(8) The competent authority or the arbitrator while determining the amount of the compensation under sub-section (1) ot sub-section (6) as the case may be, shall take into consideration –

(a) the market value of the land on the date of publication of the notification under section 20A,

उपरोक्तानुसार वर्तमान प्रकरण में धारा 20 ए का नोटिफिकेशन के रोज स्वीकृत रूप से तत्समय अवाप्तशुदा भूमि राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि किस्म बंजड–दर्ज थी, जिसका नियमानुसार मुआवजा दिया गया है। अवाप्ति के समय तथा धारा 20 ए के नोटिफिकेशन के रोज अवाप्तशुदा भूमि राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि किस्म बंजड–1 दर्ज थी, जिसका नियमानुसार मुआवजा दिया गया है। प्रार्थी का कृषि भूमि को आवासीय में परिवर्तित करवाने का प्रार्थना पत्र/आवेदन पेन्डिंग था, इस कारण सक्षम अधिकारी को रेल्वे अधिनियम की धारा 20–एफ (8,9) के तहत धारा 20(ए) के नोटिफिकेशन के रोज की मार्केट वेल्यू के आधार पर मूल्यांकन करना था। कृषि भूमि को आवासीय भूमि में परिवर्तित करने के लिए प्रार्थी द्वारा भूमि के चारो तरफ दिवारी एवं कमरे का निर्माण किया हुआ हो सरासर गलत है, ऐसे किसी निर्माण से भूमि की किस्म परिवर्तित नहीं होती है एवं

संभागीय आयुक्त
जयपुर

कृषि भूमि को बिना सक्षम अधिकारी के अनुमति के संपरिवर्तन करवाये खातेदार को कृषि भूमि पर निर्माण कार्य करने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। प्रार्थी द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष नोटिफेशन दिनांक 10.02.2009 के खिलाफ आपत्तियां पेश की गई थी, तथा अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा आवासीय दर से दिये जाने का कथन किया था। उक्त आपत्तियों को सक्षम अधिकारी द्वारा दिनांक 29.08.2010 के आदेश के जरिये भूमि को राजस्व रिकार्ड के मुताबिक किस्म बंजड होना मानकर खारिज कर दिया था तथा मुआवजा राशि राजस्व रिकॉर्ड के मुताबिक देय होना माना था। धारा 20 डी रेलवे अधिनियम के तहत प्राप्त आपत्तियां निस्तारित करने के पश्चात धारा 20 ई को नोटिफिकेशन दिनांक 15.09.2009 को जारी किया गया, यहां यह जाहिर करना आवश्यक है कि कुल 80 आपत्तियों को सक्षम अधिकारी द्वारा खारिज किया जाकर आदेश पारित किये गये जिसके पश्चात धारा 20 ई–1 के तहत उद्घोषणा से अवाप्तशुदा भूमि केन्द्रीय सरकार में निहित हो गई। सक्षम अधिकारी द्वारा रेल अधिनियम के प्रावधानों में वर्णितनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाकर, अवार्ड दिनांक 13.09.2010 को पारित किया गया जिसमें सक्षम अधिकारी द्वारा रेल अधिनियम के प्रावधानों एवं राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की किस्म के मुताबिक मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया, जिसके तहत प्रार्थी की भूमि का मुआवजा राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किस्म बंजड होने के आधार पर सक्षम अधिकारी द्वारा खसरा नम्बर 400/1 स्थित नीम का थाना का मुआवजा निर्धारित किया गया। तहसीलदार नीम का थाना जिला सीकर ने अपने पत्र दिनांक 28.03.2008 के जरिये उपखण्ड अधिकारी नीम का थाना के जरिये स्पष्ट किया था कि प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि को संयुक्त खातेदारी की कृषि भूमि होने के कारण केवल मात्र प्रार्थी की भूमि को सम्परिवर्तित नहीं किया जा सकता है। उक्त पत्र को प्रार्थी द्वारा आज दिनांक तक चुनौती नहीं दी गई एवं राजस्व रिकॉर्ड में प्रार्थी की भूमि कृषि भूमि किस्म बंजड दर्ज रही है, इसलिए भी प्रार्थी का मुआवजा भूमि की किस्म आवासीय मानकर नहीं दिया जा सकता है।

6. हमने प्रकरण के अभिलेख को देखा एवं प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि संभागीय आयुक्त जयपुर द्वारा अपील संख्या 15/2017 उनवानी इन्द्र लाल चेटानी बनाम भूमि अवाप्ति अधिकारी व अन्य निर्णय दिनांक 21.12.2021 को निर्णय पारित करते हुये प्रकरण को रिमाण्ड किया गया है। जिससे व्यथित होकर अप्रार्थी संख्या–02 द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर बैंच के समक्ष उनवानी डेडीकेटेड फ्रेट कॉरिडोर कॉर्पोरेशन ऑफ इण्डिया लिमिटेड बनाम संभागीय आयुक्त जयपुर व अन्य, एस.बी.सिविल रिट पिटीशन संख्या 4798/2022 दायर की गयी। जिसका निर्णय माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 18.08.2022 को किया जाकर दावेदार/प्रार्थी की भूमि अवाप्ति अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.09.2010 के विरूद्ध दिनांक 18.08.2022 से 04 सप्ताह के अंदर न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर के यहां आवेदन पत्र प्रस्तुत कर सकता है। इस कारण प्रार्थी द्वारार भूमि अवाप्ति, नीम का थाना जिला सीकर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 13.09.2010 के संशोधित अवार्ड के लिए प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी श्री इन्दर लाल चेटानी अप्रार्थीगण द्वारा अवाप्त की गयी भूमि 710 वर्गमीटर स्थित नीम का थाना जिला सीकर का मुआवजा वाणिज्यिक दर से बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया जाकर, भूमि के मुआजवा धनराशि पर 60 प्रतिशत सोलेसियम व भवनों व परिसम्पत्तियों का प्रतिकर व अन्य प्रतिकर दिनांक 13.09.2010 से मय ब्याज 15 प्रतिशत वार्षिक दर से चाहता है। पत्रावली का अवलोकन से जाहिर होता है कि प्रार्थी का खसरा नम्बर 400/1 की अवाप्ति की कार्यवाही के दौरान राजस्व रिकॉर्ड में खातेदार दर्ज था व राजस्व रिकॉर्ड में अवाप्ति की कार्यवाही के विज्ञप्ति के समय खसरा नम्बर 400/1 किस्म बंजड 1

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अंकित है। प्रार्थी ने खसरा नम्बर 400/1 रकबा 1.1268 हैक्टेयर में कुल भूमि 0.1000 (1000 वर्गमीटर) जरिये विक्रय पत्र दिनांक 17.07.2002 के द्वारा क्रय की थी जिसमें से प्रार्थी की 710 वर्गमीटर भूमि अवाप्त होने के तत्समय राजस्व रिकार्ड अनुसार कृषि भूमि मानते हुए कृषि भूमि की दर से गणना करते हुए अवार्ड पारित किया गया था। प्रार्थी की शेष बची 290 वर्गमीटर भूमि अवाप्ति से अप्रभावित रही है जो प्राधिकृत अधिकारी, नगर पालिका नीम का थाना के आदेश क्रमांक 57–59 द्वारा दिनांक 17.06.1999 से पूर्व गैर कृषि प्रयोजन मानते हुए स्वप्रेरण से धारा 90–ए राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत गैर कृषि प्रयोजन के लिए अनुज्ञा जारी की गयी है। विवादित भूमि के मूल खसरा नम्बर 400 रकबा 1.77 हैक्टेयर में से 0.6432 हैक्टेयर भूमि की 90 बी वर्ष 2001 में हो चुकी है तथा शेष बची भूमि 1.1268 हैक्टेयर में से 0.3935 हैक्टेयर अवाप्त होकर रेल्वे के नाम हो चुकी है तथा 0.7333 हैक्टेयर भूमि प्राधिकृत अधिकारी, नगर पालिका, नीम का थाना जिला सीकर के आदेश क्रमांक 57–59 दिनांक 15.02.2013 द्वारा 90–ए हो चुकी है। जिसमें प्रार्थी श्री इन्द्रलाल चेटानी ने स्वंय यह माना है कि 0.7333 हैक्टयेर भूमि प्राधिकृत अधिकारी, नगर पालिका, नीम का थाना जिला सीकर के आदेश क्रमांक 57–59 दिनांक 15.02.2013 द्वारा 90–ए हो चुकी है। जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर द्वारा प्रार्थी की भूमि को कृषि भूमि मानते हुए जो अवार्ड दिनांक 13.09.2010 को पारित किया गया है। रेल अधिनियम 1989 के अध्याय 4 में स्पेशल रेल्वे प्रोजेक्ट की अवाप्ति के लिए धारा 20 में विशिष्ट रूप से प्रावधान दिये गये हैं, जिनको ध्यान में रखकर ही सम्पूर्ण अवाप्ति की कार्यवाही निष्पादित की गई है, जिसके तहत धारा 20 एफ–8ए में स्पष्ट रूप से प्रावधान किया गया है कि

(8) The competent authority or the arbitrator while determining the amount of the compensation under sub-section (1) ot sub-section (6) as the case may be, shall take into consideration –

(a) the market value of the land on the date of publication of the notification under section 20A,

उपरोक्तानुसार वर्तमान प्रकरण में धारा 20 ए का नोटिफिकेशन के रोज स्वीकृत रूप से तत्समय अवाप्तशुदा भूमि राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि किस्म बंजड–दर्ज थी, जिसका नियमानुसार मुआवजा दिया गया है। अवाप्ति के समय तथा धारा 20 ए के नोटिफिकेशन के रोज अवाप्तशुदा भूमि राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि किस्म बंजड–1 दर्ज थी, जिसका नियमानुसार मुआवजा दिया गया है, जिसमें हम कोई त्रुटि नहीं पाते हैं।

अतः आवेदन पत्र प्रार्थी अस्वीकार किया जाता है तथा रेल अधिनियम 1989 की धारा–20 एफ (6) के तहत एवं मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996 के प्रावधानों के तहत भूमि अवाप्ति अधिकारी, नीम का थाना जिला सीकर द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.09.2010 यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो।

(डॉ0 आरूषी मलिक)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 24.01.2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।