

न्यायालय आर्बिट्रेटर, डेडिकेटेड फ्रेट कॉरीडॉर रेल परियोजना  
एवं संभागीय आयुक्त, अजमेर

(निर्णय बईजलास श्री सी.आर.मीना, आई.ए.एस. संभागीय आयुक्त, अजमेर)

परिवाद संख्या-28 / 2013 / (2013 / 00110) आर्बिटेशन / अजमेर

श्री शेर सिंह रावत पुत्र श्री सूरुा सिंह निवासी ग्राम लाडपुरा वाया गगवाना ।

—परिवादी

बनाम

- 1— सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर जिला अजमेर
- 2— परियोजना प्रबन्ध, डेडीकेटेड फ्रन्ट कोरिडोर रेलवे परियोजना बी-12, हनुमान नगर मेट्रो अस्पताल के सामने सीरसी रोड जयपुर ।

अप्रार्थीगण

परिवाद अन्तर्गत भारत सरकार के राजपत्र संख्या 1253 नई दिल्ली 11-8-2009 रेल मंत्रालय (रेल्वे बोर्ड) की अधिसूचना 1212 दिनांक 15-6-2010 के अनुसार केन्द्रीय सरकार रेल अधिनियम 1989 की धारा 20 च के खण्ड (6)विरुद्ध अवार्ड दिनांक 6-7-2011 उपखण्ड अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) अजमेर द्वारा ग्राम पंचायत लाडपुरा जिसके द्वारा परिवादी की भूमि को अवाप्त कर उसका मुआवजा निर्धारित किया गया ।

उपस्थित :- 1-श्री लेखू मघानी, परिवादी के अभिभाषक  
2-श्री विभौर गौड प्रत्यर्थी सं0 2 के अभिभाषक

निर्णय

दिनांक : 26-6-2023

यह परिवाद उपखण्ड अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) अजमेर के द्वारा ग्राम लाडपुरा में स्थित भूमि अवाप्ति के बारे में अवार्ड दिनांक 6-7-2011 को पारित किया गया है, के विरुद्ध यह परिवाद प्रस्तुत किया गया है ।

परिवाद दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये तथा संबंधित अभिलेख मंगवाया गया । परिवादी व अप्रार्थी संख्या 2 के दोनों अभिभाषकगण की बहस सुनी गई ।

परिवादी के विद्वान अभिभाषक का कथन है कि लाडपुरा तहसील अजमेर स्थित खसरा नम्बर 754 की 150 वर्गगज आबादी भूमि पर परिवादी का एक मकान संख्या एल-6 बना हुआ है उक्त मकान 93.45 वर्गमीटर में बना हुआ है। जिसमें तीन कमरे, रसोई घर, टॉयलेट तथा वाटर टैंक बना हुआ है तथा बाउण्ड्रीवाल बनी हुई है तथा परिवादी का परिवार इस मकान में निवास करता है तथा परिवादी सेना में कार्यरत है। भारतीय रेल्वे (संशोधन) अधिनियम 2008 की धारा 20-ए के अन्तर्गत रेल मंत्रालय द्वारा भूमि का अर्जन करने के आशय से अधिसूचना का-आ/2094 (अ) प्रकाशित की। अधिसूचित भूमि में परिवादी के स्वामित्व की खसरा संख्या 754 की 159 वर्गगज भूमि व भवन था। भारतीय रेल्वे (संशोधन) अधिनियम 2008 की धारा 20-ई के अन्तर्गत विभिन्न खसरों से भूमि अवाप्ति के अर्जन की घोषणा हेतु अधिसूचना का-आ/1212 (अ) प्रकाशित की गई जिसमें परिवादी का मकान भी सम्मिलित है।

उनका यह भी कथन है कि परिवादी सेना में नौकरी करता था परिवादी के मकान व भूमि को अर्जित करने की सम्पूर्ण कार्यवाही परिवादी की अनुपस्थिति में की गई। परिवादी या उसके परिवार पर नोटिस की तामीली नहीं हुई। परिवादी की आबादी भूमि पर मकान बना हुआ है सक्षम अधिकारी ने भूमि का मुआवजा नहीं देकर मकान का मुआवजा कुल 1,88,000 अक्षरे एक लाख अठ्यासी हजार निर्धारित किया है।

उनका यह भी तर्क है कि सक्षम अधिकारी ने अवार्ड में भूमि का अवार्ड ग्राम लाडपुरा में प्रभावी डी.एल.सी दरों के आधार पर किया जाना अवार्ड में लिखा है और मुआवजा भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण धारा 20-जी (1) के तहत निर्धारित मापदण्डों के अनुसार तय करना अंकित किया है परन्तु उन्होंने धारा 20-जी(1) का मतलब गलत निकाला है। सक्षम अधिकारी द्वारा परिशिष्ट अ (2) में भूमि की दरों का निर्धारण किया गया है उन्होंने ऐवरेज किस तरह से निकाला है यह अवार्ड से स्पष्ट नहीं होता है। भूमि के मुआवजे की राशि बाजार दर से तय किये जाने की व्यवस्था है। रेल्वे एक्ट 2008 की धारा 20 एफ (8) में यह भी प्रावधान है कि स्वामी को मुआवजा मार्केट वेल्यू से दिया जायगा। माननीय उच्चतम न्यायालय ने विभिन्न मामलों में मार्केट वेल्यू की परिभाषा इंगित की है जिसमें अंकित है कि मार्केट वेल्यू वह है जो खरीददार उक्त भूमि की राशि बेचने वाले को अदा करता है। इस प्रकार जो राशि क्रेता ने विक्रेता को अदा की है वह बाजार दर कहलायेगी।

उनका यह भी कथन है कि प्रस्तुत प्रकरण में भूमि का अधिग्रहण करने की अधिसूचना ही दिनांक 19-7-2010 को प्रकाशित हुई है इस अधिसूचना के बाद 21 दिन में आपत्तियां आमत्रित की गईं। आपत्तियां प्रस्तुत होने के बाद सक्षम अधिकारी ने संयुक्त माप समिति का गठन किया। समिति ने दिनांक 12-5-2011 को रिपोर्ट प्रस्तुत की इसके बाद व्यक्तिगत सुनवाई की जिसके आधार पर दिनांक 6-7-2011 को अवार्ड जारी किया गया। इस प्रकार भूमि को क्रय करने की कार्यवाही तो दिनांक 6-7-2011 को ही पूर्ण होगी इसलिए दिनांक 6-7-2011 को जो डी.एल.सी रेट्स लागू थे उसके अनुसार भूमि का मुआवजा तय होना चाहिए। सक्षम अधिकारी ने

परिवादी को भूमि का मुआवजा नहीं दिया जबकि उक्त भूमि पर परिवादी के पूर्वज 50 वर्ष पूर्व इस भूमि पर मकान बनाया था और लगातार इस पर निवास कर रहे हैं इस प्रकार परिवादी को आवासीय दर से मुआवजा दिया जाना चाहिए था।

उनका यह भी कथन है कि परिवादी का 80 प्रतिशत मकान इस परियोजना हेतु अवाप्त किया गया है परन्तु परिवादी का पूरा मकान ही टूटेगा क्योंकि 20 प्रतिशत शेष रहे मकान का उपयोग रहवास के लिए किया जाना संभव नहीं होगा। राज्य सरकार ने दिनांक 13-7-2010 को अजमेर के लिए नई डी.एल.सी. दरे निर्धारित की है इसमें लाडपुरा की आवासीय दर प्रतिवर्ग गज 2260 रूपये निर्धारित है। वर्तमान आवासीय बाजार दर तो 6500 रूपये प्रतिवर्ग मीटर है। रेल्वे अधिनियम 2008 की धारा 20-जी (3)व (4) में भी बाजार मूल्य से ही भूमि व भवन का मुआवजा निश्चित करने की व्यवस्था है। उक्तानुसार 60 प्रतिशत अतिरिक्त राशि जोड़कर शेष मुआवजे की राशि दिलवाई जावे।

उनका यह भी तर्क है कि रेल्वे अधिनियम (संशोधित एक्ट नं0 11) 2008 की धारा 20 एफ (8) (ए.बी.सी) में अधिग्रहित सम्पत्ति का कब्जा लेने व उस व्यक्ति को अन्य शिफ्ट करने में जो हानि होगी उसका भुगतान भी प्रभावित पक्षकार द्वारा करने का प्रावधान है। रेल्वे अधिनियम (संशोधित एक्ट नं0 11 / 2008) 2008 की धारा 20 ओ के तहत नेशनल रिहेब्लिटेशन एण्डरि-सेटलमेंट पॉलिसी 2007 के प्रावधान इस प्रोजेक्ट में भी लागू किये गये हैं जिसमें अन्यत्र पर्याप्त भूमि अर्थात जितनी भूमि परिवादी की वर्तमान में है, उसके समकक्ष दिलवाई जावे। रेल मंत्रालय ने 16 जुलाई 2010 को एक आदेश जारी कर अवाप्त की जाने वाली भूमि के मालिक के परिवार के एक सदस्य को नौकरी देने की भी व्यवस्था है। इसके तहत यदि परिवादी को रेल्वे विभाग अन्यत्र भूमि उपलब्ध नहीं कराता है तो परिवादी को वर्तमान दर से भूमि का मुआवजा देकर साथ में परिवार के एक सदस्य को नौकरी भी दिलाई जावे।

उनका यह भी तर्क है कि परिवादी को आवास का मुआवजा तो दिया लेकिन जमीन का मुआवजा पंचायत को कर दिया गया। परिवादी को सक्षम अधिकारी द्वारा अवार्ड जारी करने से पूर्व सुना ही नहीं गया। उक्त भूमि परिवादी की पुरानी खातेदारी की जमीन थी। सक्षम अधिकारी हितबद्ध व्यक्ति को ही मुआवजा देगा अवार्ड 2013 के प्रावधानों के अनुसार जारी किया है।

अप्रार्थी संख्या-2 के विद्वान अभिभाषक ने परिवादी के कथनों के संबंध में जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि ग्राम लाडपुरा स्थित खसरा नम्बर 754 आबादी भूमि पर बना मकान एल-06 का अवाप्त किया जाना विवादित नहीं है। परन्तु खसरा नम्बर 754 में खातेदार का नाम ग्राम पंचायत भूडोल के नाम अंकित है। उक्त तथ्य खातेदारी संबंधित रेकार्ड का विषय होने से विवादित नहीं है। रेल्वे मंत्रालय द्वारा भूमि अर्जन करने हेतु अधिसूचना दिनांक 5-9-2009 को प्रकाशित की जिसमें अधिसूचित भूमि पर बना मकान परिवादी के स्वामित्व का था परन्तु खसरा नम्बर 754 परिवादी की खातेदारी का न होकर ग्राम पंचायत भूडोल की खातेदारी का था। भारतीय रेल्वे

अधिनियम 208 की धारा 20 ई के अन्तर्गत विभिन्न खसराओं से भूमि अवाप्ति के अर्जन की घोषणा हेतु अधिसूचना दिनांक 18-6-2010 को प्रकाशित की गई इसमें परिवादी के स्वामित्व की खसरा नम्बर 754 पर निर्मित भवन तथा भूमि के अर्जन की सूचना भी इस अधिसूचना में वर्णित थी।

उनका यह भी कथन है कि सक्षम अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) अजमेर द्वारा परिवादी को समुचित सुनवाई का पूरा अवसर दिया गया था तत्पश्चात समस्त आपत्तियों का निस्तारण किया गया जिसका अंकन अवार्ड पर अंकित है। अवाप्तशुदा भूमि आज भी राजस्व रेकार्ड में ग्राम पंचायत भूडोल के नाम पर दर्ज है जिसका भुगतान नियमानुसार पृथक-पृथक भूमि स्वामी एवं मकान स्वामी को कर दिया गया है। ग्राम पंचायत भूडोल आवश्यक पक्षकार है जिसके अभाव में मौजूदा परिवाद संधारण योग्य नहीं होने से खारिज किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

उनका यह भी तर्क है कि सक्षम अधिकारी द्वारा अवार्ड में मुआवजा होने के बाजार मूल्य तथा 20 जी (ए) के तहत ही निर्धारित मापदण्डों के अनुसार तय किया है विवादित नहीं है रेल्वे अधिनियम की धारा 20 जी (1) विधिक होने के कारण उसका अर्थ किसी भी प्रकार से गलत निकालने का प्रश्न ही नहीं है। सक्षम अधिकारी द्वारा भूमि व मकान की मुआवजा राशि विक्रय विलेखों की औसत दर के आधार पर ही तय की गई थी। परिवादी द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय के मामलों का हवाला दिया गया है वह बाजार दर निर्धारण का सूत्र रेल्वे संशोधन अधिनियम 2008 में पूर्वतः ही विद्यमान है जिसकी पूर्ण पालना की गई है। सक्षम अधिकारी ने संयुक्त माप समिति का गठन किया। समिति ने दिनांक 12-5-2011 को रिपोर्ट प्रस्तुत की जिसके बाद व्यक्तिगत सुनवाई की जिसके आधार पर दिनांक 6-7-2011 को अवार्ड जारी किया गया। मुआवजा राशि का भुगतान नियमानुसार ही किया गया है। अवार्ड के पृष्ठ संख्या 7 पर पूरा स्पष्टीकरण डी.एल.सी. रेट एवं विक्रय विलेखों की दरों का विश्लेषण करके ही मुआवजा राशि का भुगतान किया हुआ है। परिवादी द्वारा दिनांक 6-7-2011 की डी.एल.सी. की दर लागू किये जाने का उल्लेख परिवाद में किया है यह मान्य नहीं है क्योंकि रेल्वे संशोधन अधिनियम 2008 की धारा 20 एफ 8 (2) के तहत दिनांक 5-9-2009 को जो कि धारा 20 ए के नोटिफिकेशन के प्रकाशन की तिथि है के दिवस को प्रभावी दर ही मान्य है। सक्षम अधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि को आबादी भूमि मानकर ही निर्धारित कर मुआवजा दिया गया है तथा उक्त भूमि पर बने मकान का मुआवजा भी आबादी भूमि मानकर ही दिया गया है चूंकि भूमि स्वामी एवं भवन स्वामी अलग-अलग है। अतः मुआवजा राशि भी पृथक-पृथक स्वामियों को अवार्ड में प्रदान की गई है। अतः अवार्ड को चुनौती दिये जाने का कोई पर्याप्त कारण परिवादी को प्राप्त नहीं है। परिवादी किसी भी प्रकार की अतिरिक्त राशि मुआवजा राशि में जोड़कर प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। रेल्वे अधिनियम की धारा 20 एफ (8) (ए.बी.सी.) इस परिवाद पर लागू नहीं होता है क्योंकि शिपिंग चार्ज पूर्वतः मुआवजे में सम्मिलित है। रेल्वे अधिनियम 2008 में ऐसी कोई व्यवस्था नहीं है जिसके तहत रेल्वे में नौकरी दी जाती हो। अतः अन्य किसी प्रकार की मुआवजा राशि परिवादी प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। साथ ही परिवादी ने प्रस्तुत प्रकरण में ग्राम पंचायत को

पक्षकार भी नहीं बनाया है परिवादी द्वारा प्रस्तुत टाईटल विवादित है। ऐसी स्थिति में परिवादी का परिवाद खारिज किय जाने हेतु निवेदन किया गया।

मैने दोनों पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की उक्त बहस पर गंभीरता पूर्वक मनन कर सम्बन्धित अभिलेख का गहनता से अध्ययन किया। जिससे प्रकरण में यह तथ्य स्पष्ट होते हैं कि सक्षम अधिकारी, उपखण्ड अधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी अजमेर ने परिवादी शेर सिंह रावत पुत्र श्री सूरुा सिंह निवासी ग्राम लाडपुरा को भूमि खसरा नम्बर 754 की 150 वर्गगज आबादी भूमि पर मकान संख्या एल-06 बना हुआ है जिसका मुआवजा निर्धारित करते हुए सहायक अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग उपखण्ड अजमेर द्वारा वेल्यूएशन रिपोर्ट के आधार पर 1,88,696/- (अक्षरे एक लाख अठ्यासी हजार छ' सो छियानवे रूपये) निर्धारित किया गया है। ग्राम लाडपुरा की आराजी खसरा नम्बर 754 आबादी रकबा 0.6347 जो कि ग्राम पंचायत भूडोल के नाम खातेदारी दर्ज है। चूंकि भूमि स्वामी एवं भवन स्वामी पृथक-पृथक है। अतः मुआवजा राशि भी पृथक-पृथक स्वामियों को अवार्ड में प्रदान कर दी गई है तथा बाजार दर निर्धारण का सूत्र रेल्वे संशोधन अधिनियम 2008 में पूर्वत ही विद्यमान है। रेल्वे अधिनियम 2008 में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जिसके तहत रेलवे में नौकरी दी जाती हो।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि रेल्वे एक्ट (संशोधित) 2008 की धारा 20(8) के तहत आवाप्त भूमि/भवन का मुआवजा निर्धारित करने की व्यवस्था की गई है। यह प्रावधान इस प्रकार है कि :-

#### धारा 20(8)

- (A) **The market value of the land on the date of publication of the notification under Section 20A.**
- (B) **The Damage, if any sustained by the person interested at the time of taking possession of the land, by reason of the severing of such land from other land.**
- (C) **The Damage, if any sustained by the person interested at the time of taking possession of the land, by reason of the acquisition injuriously affecting his other immovable property in any manner, or his earning.**
- (D) **If, in consequences of the acquisition of the land, the person interested is compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses, if any incidental to such change.**

उपरोक्त प्रावधानों के तहत इनके मुआवजे की राशि बाजार मूल्य से तय किये जाने की व्यवस्था है। रेल्वे अधिनियम 2008 की धारा 20(8) व धारा 20(जी)(3) उपमद (अ) व (ब) के तहत भूमि/भवन का बाजारी मूल्य

इन्टेनटेड लैण्ड यूज कैटेगिरी व उसके आस-पास ऐरिया या Vicinity के आधार पर तय किया जाना चाहिए।

प्रावधान इस प्रकार है कि:-

**धारा 20(जी)**

Criterion for determination of market value of land- The competent Authority shall adopt the following criteria in assessing and determining the market value of the land.

- (1) The minimum land value, if any, specified in the Indian Stamp Act, 1899 (2 of 1899) for the registration of sale deeds in the area, where the land is situated.
- (2) The average of the sale price for similar type of land situated in the village or vicinity, ascertained from not less than fifty percent, of the sale deeds registered during the preceding three years, where higher price has been paid.
- (3) The competent Authority shall, before assessing and determining the market value of the land being acquired under this Act-
  - (a) Ascertain the intended land use category of such land and
  - (b) Take into account the value of the land of the intended category in the adjoining areas or vicinity.

उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार धारा 20ए की अधिसूचना प्रकाशित होने की तिथि को भूमि व भवन का जो बाजार मूल्य है उसके आधार पर मुआवजा निर्धारित किया जायेगा। रेल्वे मंत्रालय ने अधिसूचना 15-6-2010 के दिवस जो बाजार दर निर्धारित थी उसके अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया है। साथ ही परिवारी द्वारा अतिक्रमित भूमि पर मकान बनाया गया था जबकि भूमि ग्राम पंचायत भूडोल के नाम ही आज दिनांक तक चली आ रही है। परिवारी ने उसके हिस्से की भूमि का कोई आवासीय रूपान्तरण नहीं कराया गया है रेल्वे मंत्रालय द्वारा परिवारी को संयुक्त माप समिति का गठन कर उसकी सिफारिश के आधार पर परिवारी को अतिक्रमी मानकर मुआवजा तय किया गया है।

प्रस्तुत प्रकरण में आवासीय अथवा आबादी के विक्रय पत्र इस प्रकरण में बाजार मूल्य निर्धारण का आधार नहीं हो सकते। इस भूमि का बाजार मूल्य रेल अधिनियम की धारा 20 जी के अनुसार किया जाना था। सक्षम प्राधिकारी ने धारा-20 (जी) की पालना में कृषि भूमि की डी.एल.सी. जो अधिसूचना के समय प्रभावी थी व विक्रय पत्रों का औसत मूल्य ग्राम लाडपुरा की भूमियों के बाजार मूल्य रेल अधिनियम की धारा 20-जी के अनुसार किया गया है। इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी ने धारा-20 (जी) की पालना में कृषि भूमि की डी.एल.सी. जो अधिसूचना के समय प्रभावी थी व विक्रय पत्रों का औसत मूल्य ग्राम लाडपुरा की भूमियों के बाजार मूल्य को आधार मानकर मुआवजा निर्धारित किया गया है मुआवजा निर्धारण में रेल संशोधन अधिनियम 2008 में प्रावधित

नियमों व प्रक्रिया की यथोचित पालना की गई है। जो विधि सम्मत है। परिवादी को समुचित सुनवाई का अवसर व समय दिया गया तत्पश्चात प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर अवार्ड जारी किया गया है। राजस्व रेकार्ड में अधिग्रहित की गई अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 754 आबादी भूमि है जिसका आबादी भूमि की प्रकृति अनुसार ही समुचित मुआवजा नियमानुसार निर्धारित किया गया है क्योंकि अवाप्तशुदा भवन ही परिवादी का था ना कि अवाप्तशुदा भूमि । अवाप्तशुदा भूमि वर्तमान में भी राजस्व रेकार्ड में ग्राम पंचायत भूडोल के नाम पर दर्ज है। जिसका पृथक-पृथक भूमि स्वामी एवं मकान स्वामी को कर दिया गया है ग्राम पंचायत भूडोल भी आवश्यक पक्षकार थी जिसे पक्षकार नहीं बनाया गया है। ऐसी स्थिति में मेरे विचार से सक्षम अधिकारी उपखण्ड अधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी, अजमेर द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 6-7-2011 में हस्तक्षेप किये जाने का कोई औचित्य नहीं है ।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर परिवादी का आर्बीटेशन परिवाद प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है और सक्षम अधिकारी उपखण्ड अधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी, अजमेर द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 6-7-2011 विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 26-6-2023 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सी0आर0मीना)  
संभागीय आयुक्त,  
अजमेर