

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

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

परिवाद संख्या-29 / 2013 / (2013 / 00117) आर्बिटेशन / अजमेर

1. श्री सरदार पुत्र माला कौम रावत निवासी ग्राम लाडपुरा तहसील व जिला अजमेर।
2. श्रवण सिंह पुत्र माला कौम रावत निवासी ग्राम लाडपुरा तहसील व जिला अजमेर।
3. सीता देवी पुत्री माला कौम रावत निवासी ग्राम लाडपुरा तहसील व जिला अजमेर।
4. गीता देवी पुत्री माला कौम रावत निवासी ग्राम लाडपुरा तहसील व जिला अजमेर।
5. गौरी देवी पुत्री माला कौम रावत निवासी ग्राम लाडपुरा तहसील व जिला अजमेर।
6. पांची देवी पुत्री माला कौम रावत निवासी ग्राम लाडपुरा तहसील व जिला अजमेर।

—परिवादी

बनाम

- 1— सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर जिला अजमेर
- 2— परियोजना प्रबन्धक, डेडीकेटेड फ्रन्ट कोरिडोर रेल्वे 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 15-6-210 के अनुसार केन्द्रीय सरकार रेल अधिनियम 1989 की धारा 20 च के खण्ड (6) विरुद्ध अवार्ड दिनांक 25-3-2011 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 सं० 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 25-03-2011 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 साबिक खसरा नम्बर 1030 वर्तमान खसरा नम्बर 1277 क्षेत्रफल 0.05, साबिक खसरा नम्बर 1037 वर्तमान खसरा नम्बर 1285 रकबा 0.05, साबिक खसरा नम्बर 1042 वर्तमान खसरा नम्बर 1290 क्षेत्रफल 0.04, साबिक खसरा नम्बर 10498 वर्तमान खसरा नम्बर 1301 क्षेत्रफल 0.07 कुल रकबा 0.21 हैक्टर भूमि के खातेदार परिवादीगण थे। भारतीय रेल्वे (संशोधन) अधिनियम 2008 की धारा 20-ए के अन्तर्गत रेल मंत्रालय द्वारा भूमि का अर्जन करने के आशय से अधिसूचना संख्या का-आ/2094 (अ) प्रकाशित की। अधिसूचित भूमि में परिवादीगण के स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 1030 रकबा 0.0069, खसरा नम्बर 1037 रकबा 0.0069, खसरा नम्बर 1042 रकबा 0.0064, खसरा नम्बर 1048 रकबा 0.0092 हैक्टर भूमि थी। परिवादीगण ने लिखित में आपत्तियां प्रस्तुत की किन्तु उस पर कोई विचार नहीं किया गया। 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 उक्त खसरा नम्बर भी अधिसूचना में वर्णित थे।

उनका यह भी कथन है कि सक्षम अधिकारी ने नोटिस जारी कर परिवारीगण को सुनवाई हेतु उनके समक्ष उपस्थित होने के आदेश दिये परिवारी इस पेशी पर सक्षम अधिकारी के समक्ष उपस्थित हुए। उन्होंने व्यक्तिगत रूप से परिवादी की सुनवाई नहीं की और आदेश दिये कि वे लिखित में आपत्तियां प्रस्तुत करें। परिवादी ने सुनवाई के दिन ही लिखित में आपत्तियां प्रस्तुत की जिसमें भूमि का मुआवजा आवासीय दर से तथा भूमिहीन कृषक होने पर निर्धारित परिलाभ एवं परिवार के एक सदस्य को रेल्वे विभागमें नौकरी देने के लिए निवेदन किया। सक्षम अधिकारी ने परिवादी द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों पर कोई विचार नहीं किया। उक्त खसरा नम्बरान की अधिग्रहित की गई भूमि का परिवारीगण प्रत्येक को 44975/- रुपये मुआवजे के दिये गये।

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 धरा 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। भूमि के मुआवजे के बारे में परिशिष्ट अ(1) विक्रय विलेख 2006 व 2007 के है परन्तु इसमें यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि विक्रय की गई भूमि में कृषि की जा रही है या उसका उपयोग अन्य प्रयोजनार्थ किया जा रहा है। सक्षम अधिकारी द्वारा परिशिष्ट अ (2) में भूमि की दरों का निर्धारण किया गया है उन्होंने एवरेज किस तरह से निकाला है यह अवार्ड से स्पष्ट नहीं होता है। डी.एल.सी दरे किस वर्ष की है यह भी स्पष्ट नहीं 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 25-03-2011 को अवार्ड जारी किया गया। इस प्रकार भूमि को क्रय करने की कार्यवाही तो दिनांक 25-03-2011 को ही पूर्ण होगी इसलिए दिनांक 25-03-2011 को जो डी.एल.सी रेट्स लागू थे उसके अनुसार भूमि का मुआवजा तय होना चाहिए। सक्षम अधिकारी ने अवाप्त भूमि को असिंचित कृषि भूमि मानकर इसकी दर हैक्टर में निर्धारित कर मुआवजा दिया है जबकि इस भूमि का उपयोग आवासीय है क्योंकि आस-पास की भूमियों पर आवासीय गतिविधियों की जा रही है। इस प्रकार भूमि का उपयोग आवासीय होने के कारण इसका वर्ष 2011 में आवासीय वर्तमान बाजार दर से मुआवजा तय होना चाहिए।

उनका यह भी कथन है कि सक्षम अधिकारी ने इस भूमि का रूपान्तरण आवासीय नहीं कराने के कारण इसका मुआवजा कृषि भूमि मानकर तय किया है जबकि माननीय उच्चतम न्यायालय का सिद्धान्त है कि राजस्व रेकार्ड में भूमि यद्यपि कृषि दर्ज है परन्तु उसका उपयोग व्यवसायिक/आवासीय हो रहा हो और जहां भूमि स्थित है वह एरिया व्यासायिक/आवासीय के उपयोग में लाया जा रहा है तो मुआवजा व्यवसायिक/आवासीय दर से ही दिया जाना चाहिए। अवाप्त की गई भूमि के चारों तरफ आवासीय मकान रेल्वे के क्वार्टर तथा बड़ी-बड़ी व्यवसायिक/ औद्योगिक इकाईयां लगी हुई है। परिवारी की भूमि नगर निगम की नगरीय क्षेत्र की सीमा में स्थित है। उक्त भूमि की अपरोच रोड डामर की बनी हुई है। नगर निगम ने आस-पास निर्मित भवनों के नक्शे स्वीकृत किये हैं तथा स्ट्रीट लाईट व अन्य सुविधाएं उपलब्ध कराई हैं इसलिए इस भूमि को कृषि भूमि मानकर मुआवजा तय करना नियम विरुद्ध है। इसलिए आवासीय मुआवजा मिलना चाहिए।

उनका यह भी कथन है कि राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 103(बी) में आबादी भूमि की परिभाषा दी गई है। इस परिभाषा के अनुसार आबादी क्षेत्र या आबादी भूमि से किसी गांव कस्बे या नगर का आबादी क्षेत्र या आबादी भूमि से किसी गांव कस्बे या नगर आबाद क्षेत्र अभिप्रेत है और उसमें ऐसे गांव कस्बे या नगर का स्थल उसमें आबादी के विकास के लिए धारा 9 के अधीन आरक्षित और अलग रखी गई भूमि और उसमें भवन निर्माण के प्रयोजनार्थ धारित भूमि चाहे उस पर किसी भवन का निर्माण किया गया हो या नहीं। राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 की धारा 2(16) में नगरीय भूमि की परिभाषा दी गई है जिसमें नगरीय भूमि वह है जो नगरीय विकास के लिए स्थानीय निकाय के अधीन हो। प्रश्नगत भूमि नगर निगम सीमा में है और इसके विकास की जिम्मेदारी नगर निगम अजमेर के अधीन है। इस प्रकार इन प्रावधानों के

तहत भी यह भूमि नगरीय सीमा में होने से आबादी भूमि ही है जिसका मुआवजा आवासीय दर से तय होना चाहिए।

उनका यह भी कथन है राज्य सरकार ने दिनांक 13-7-2010 को अजमेर के लिए नई डी.एल.सी. दर निर्धारित की है इसमें लाडपुरा की आवासीय दर प्रतिवर्ग गज 2260 रुपये निर्धारित है। वर्तमान आवासीय बाजार दर तो 6500 रुपये 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 नं० 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। इस प्रकार धारा 2 जी (5) (6) के तहत भी प्रतिकर की राशि का भुगतान भी नहीं किया गया है। रेल्वे अधिनियम (संशोधित एक्ट नं० 11/2008) 2008 की धारा 20 ओ के तहत नेशनल रिहेब्लिटेशन एण्ड रि-सेटलमेंट पॉलिसी 2007 के प्रावधान इस प्रोजेक्ट में भी लागू किये गये हैं जिसमें अन्यत्र पर्याप्त भूमि अर्थात् जितनी भूमि परिवारी की वर्तमान में है, उसके समकक्ष दिलवाई जावें। 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 परिवारी को रेल्वे विभाग अन्यत्र भूमि उपलब्ध नहीं कराता है तो परिवारी को वर्तमान दर से भूमि का मुआवजा देकर साथ में परिवार के एक सदस्य को नौकरी भी दिलाई जावे। परिवारी ने 17-2-2012 को एक पत्र लिखा जिसमें परियोजना प्रबन्धक ने दिनांक 6-3-2012 को परिवारी को सूचित किया कि उनके पास परिवार को नौकरी देने के कोई दिशा निर्देश नहीं है।

उनका यह भी तर्क है कि परिवारीगण के स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 1030 रकबा 0.0069, खसरा नम्बर 1037 रकबा 0.0069, खसरा नम्बर 1042 रकबा 0.0064, खसरा नम्बर 1048 रकबा 0.0092 हैक्टर भूमि थी। सम्पूर्ण भूमि रेल्वे विभाग ने अवाप्त कर ली है परिवारीगण के पास अब कोई भूमि शेष नहीं रही है। परिवारी भूमिहीन कृषक व सीमान्त कृषक की परिधि में आ गया है। यदि अवाप्त भूमि को कृषि भूमि माना जाता है तो वह सीमान्त एवं भूमिहीन की परिभाषा में आ जायेगा। परिवारी पिछड़ी जाति का युवा व्यक्ति है। परिवारी इस भूमि पर दूध डेयरी पशु बांधकर दूध का धंधा करके प्रतिमाह 10,000/-कमाता था जिससे महरूम हो गया है। रेल्वे अधिनियम 2008 में R.R.P 2009 के प्रावधान लागू किये गये हैं इन प्रावधानों के तहत हानियों का भुगतान करने की व्यवस्था है। परिवारी PAPs हानि की परिधि में आता है जिसका भुगतान परिवारी को किया जावे। अतः परिवारी का परिवार स्वीकार किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अप्रार्थी संख्या-2 के विद्वान अभिभाषक ने परिवादी के कथनो के संबंध में जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि ग्राम लाडपुरा स्थित खसरा नम्बर साबिक खसरा नम्बर 1030 वर्तमान खसरा नम्बर 1277 क्षेत्रफल 0.05, साबिक खसरा नम्बर 1037 वर्तमान खसरा नम्बर 1285 रकबा 0.05, साबिक खसरा नम्बर 1042 वर्तमान खसरा नम्बर 1290 क्षेत्रफल 0.04, साबिक खसरा नम्बर 10498 वर्तमान खसरा नम्बर 1301 क्षेत्रफल 0.07 कुल रकबा 0.21 हैक्टर भूमि का अवाप्त किया जाना विवादित नहीं है। भारतीय रेल्वे (संशोधन) अधिनियम 2008 की धारा 20ए के अन्तर्गत रेल मंत्रालय द्वारा भूमि को अर्जन करने के आशय से अधिसूचना प्रकाशित की गई थी। परिवादीगण को मुआवजा देने हेतु आपत्तियां प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर दिया गया तथा जिसके द्वारा आपत्तियां प्रस्तुत की गई उनका निस्तारण नियमानुसार किया गया था जो कि अवार्ड पर अंकित है। परिवादी का यह कथन कि उसे सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया असत्य है। अवाप्त शुदा भूमि खसरा नम्बर खसरा नम्बर 1030 रकबा 0.0069, खसरा नम्बर 1037 रकबा 0.0069, खसरा नम्बर 1042 रकबा 0.0064, खसरा नम्बर 1048 रकबा 0.0092 हैक्टर भूमि बारानी-2 कृषि भूमि है जिसका भूमि की प्रकृति अनुसार समुचित मुआवजा नियमानुसार निर्धारित किया गया है। 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।

उनका यह भी तर्क है कि परिवादी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का उपयोग उपभोग असिंचित कृषि भूमि की तरह ही किया जा रहा है तथा मुआवजा तराशि डी.एल.सी दर के आधार पर ही तय की गई थी जिसे चुनौती देने का कोई पर्याप्त कारण परिवादी के पास नहीं है। डी.एल.सी दर इस वर्ष की है यह अवार्ड से अपने आप स्पष्ट होता है। अवार्ड के पृष्ठ संख्या 7 पर पूरा स्पष्टीकरण डी.एल.सी दरों संबंधित एवं मुआवजा राशि का दिया हुआ है। जो दर 6-7-2011 की क्लेम की जा रही है वह देय नहीं होगी क्योंकि अधिनियम की धारा 20 ए की अधिसूचना दिनांक 5-9-2009 को ही प्रकाशित कर दी गई थी इस दिनांक को जो दर प्रभावी थी वह दर मान्य होगी। उक्त भूमि आवासीय नहीं है अपितु बारानी-2 कृषि भूमि है तथा आस-पास कोई आवासीय गतिविधियां नहीं है वर्ष 2011 की दर लागू नहीं होगी। परिवादीगण का यह तथ्य आधारहीन है कि अवाप्तशुदा खसरान का उपयोग आवासीय होने के आधार पर मुआवजा तय होना चाहिए जबकि आवासीय गतिविधियां संबंधित क्षेत्र में नहीं है यह भी स्वीकार योग्य तथ्य है कि अवाप्तशुदा भूमि का संपरिवर्तन नहीं हुआ है ऐसी स्थिति में बिना संपरिवर्तन के आवासीय मुआवजा दर विधिअनुसार देय नहीं है। परिवादीगण का यह कथन कि अवाप्तशुदा भूमि के आस-पास आवासीय मकान औद्योगिक ईकाईया व्यवसायिक ईकाईयां लगी हुई है ये सभी कथन असत्य है उक्त क्षेत्र में कोई आवासीय गतिविधियां नहीं है। अवाप्तशुदा भूमि का संपरिवर्तन आवासीय भूमि हेतु नहीं हुआ है। परिवादी द्वारा यह कहीं भी वर्णित नहीं किया है कि इस व्यक्ति को कहीं शिफ्ट किया गया हो तथा किसी प्रकार की शिफ्टिंग में हानि हुई हो क्योंकि मात्र भूमि की अवाप्ति की गई है। रेल्वे अधिनियम संशोधन 2008 के प्रावधान ही भूमि अवाप्त करने में लागू होते हैं। रेल्वे

अधिनियम में प्रोजेक्ट पर अन्यत्र भूमि प्रदान करने का प्रावधान नहीं 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 परिवादीगणों की ग्राम लाडपुरा तहसील अजमेर स्थित भूमि साबिक खसरा नम्बर 1030 वर्तमान खसरा नम्बर 1277 क्षेत्रफल 0.05, साबिक खसरा नम्बर 1037 वर्तमान खसरा नम्बर 1285 रकबा 0.05, साबिक खसरा नम्बर 1042 वर्तमान खसरा नम्बर 1290 क्षेत्रफल 0.04, साबिक खसरा नम्बर 1048 वर्तमान खसरा नम्बर 1301 क्षेत्रफल 0.07 कुल रकबा 0.21 हैक्टर भूमि बारानी-2 कृषि भूमि है। भारतीय रेल्वे (संशोधन) अधिनियम 2008 की धारा 20 ए के अन्तर्गत रेल मंत्रालय द्वारा भूमि को अर्जन करने का आशय से अधिसूचना प्रकाशित की गई थी। परिवादीगण जिनके द्वारा आपत्तियां प्रस्तुत की गई थी जिनका नियमानुसार निस्तारण किया गया जो अवार्ड पर अंकित है। परिवादीगण प्रत्येक को भूमि का मुआवजा राशि रूपये 44975/- अक्षरे चवालिस हजार नौ सो पिचहत्तर रूपयें दी गई है। भारतीय रेल्वे (संशोधन) अधिनियम 2008 के अन्तर्गत अधिसूचना संख्या अन्तर्गत धारा 20(ए) संख्या काआ 1247 (अ) रेल मंत्रालय भारत सरकार राजपत्र दिनांक 11-8-2009 एवं भारतीय रेल्वे (संशोधन) अधिनियम 2008 के अन्तर्गत धारा 20 ए (4) के प्रावधानों के अनुसार दो समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि राजस्थान पत्रिका दिनांक 5-9-2009, दैनिक भास्तर दिनांक 5-9-2009 को अधिसूचना का प्रकाशन हो चुका है। दिनांक 5-9-2009 को जो डी.एल.सी. रेट थी उसके अनुसार ही मुआवजा राशि का भगतान किया गया है दिनांक 13-7-2010 की डी.एल.सी. दरे लागू नहीं होंगी क्योंकि अधिनियम की धारा 20ए की अधिसूचना का प्रकाशन दिनांक 5-9-2009 को ही हो चुका है। सक्षम अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड अनुसार परिवादीगण को उचित मुआवजा दिया गया है राजस्व रेकार्ड में अधिग्रहित की गई अवाप्तशुदा भूमि बारानी-2 कृषि भूमि है जिसका भूमि की प्रकृति अनुसार समुचित मुआवजा नियमानुसार ही निर्धारित किया गया है। अतः मुआवजा राशि भी पृथक-पृथक परिवादीगणों 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 11-8-2009 के दिवस जो बाजार दर निर्धारित थी उसके अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया है। परिवादीगण ने आवासीय भूमि का संपरिवर्तन नहीं कराया गया है ऐसी स्थिति में बिना संपरिवर्तन के आवासीय मुआवजा दर

विधि अनुसार देय नहीं है। उक्त भूमि आवासीय नहीं है अपितु बारानी-2 कृषि भूमि है तथा आस-पास कोई आवासीय गतिविधियां नहीं 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 साबिक खसरा नम्बर 1030 वर्तमान खसरा नम्बर 1277 क्षेत्रफल 0.05, साबिक खसरा नम्बर 1037 वर्तमान खसरा नम्बर 1285 रकबा 0.05, साबिक खसरा नम्बर 1042 वर्तमान खसरा नम्बर 1290 क्षेत्रफल 0.04, साबिक खसरा नम्बर 10498 वर्तमान खसरा नम्बर 1301 क्षेत्रफल 0.07 कुल रकबा 0.21 हैक्टर भूमि बारानी-2 है, जिसका कृषि भूमि की प्रकृति अनुसार ही समुचित मुआवजा नियमानुसार निर्धारित किया गया है। ऐसी स्थिति में मेरे विचार से सक्षम अधिकारी उपखण्ड अधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी, अजमेर द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 25-03-2011 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 25-03-2011 विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

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

(सी0आर0मीना)  
संभागीय आयुक्त,  
अजमेर