

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

(निर्णय बईजलास श्री सी0आर0भीना आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त, अजमेर)

परिवाद संख्या :-2019/00089/आर्बिटेशन/अजमेर

1. बीरम पुत्र शिवदयाल निवासी 244/13 एच.एम.टी. के सामने संजय नगर, अजमेर

—परिवादी

बनाम

1. सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर।
2. डेडिकेटेड फ्रेट कॉरीडॉर कारपोरेशन ऑफ इण्डिया, नई दिल्ली जरिये मुख्य परियोजना अधिकारी, डेडिकेटेड फ्रेट कॉरीडॉर, कुन्दन नगर चौराहा, अजमेर।

अप्रार्थीगण

परिवाद अन्तर्गत धारा 20 (6) भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008
विरुद्ध अधिनिर्णय दिनांक 27-10-2017 जो सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड
अधिकारी, अजमेर जिला अजमेर द्वारा पारित किया गया।

उपस्थित:-

1. श्री लेखू मंघानी, अभिभाषक—परिवादी
2. श्री विभोर गौड, अभिभाषक — अप्रार्थी संख्या-02

पंचाट/निर्णय

दिनांक :- 14-07-2023

परिवाद के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से हैं कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर के द्वारा ग्राम थोक मालियान तहसील अजमेर में स्थित भूमि अवाप्ति के बारे में अवार्ड दिनांक 27-10-2017 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 अधिवक्ता द्वारा बहस के दौरान मुख्य-मुख्य तर्क दिये कि परिवादी की भूमि नगरीय सीमा में होने से मुआवजा आवासीय ही माना जायेगा। एल.आर.एक्ट 1913 के अनुसार भूमि व भवन दोनों का मुआवजा दे सकते है।

उनका यह भी तर्क है कि परिवादी ने एक भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल 169.06 वर्गमीटर है जो संजयनगर एच.एम.टी. कारखाने के सामने अजमेर में स्थित है। जिसमें कमरा, रसोई व चबूतरे का निर्माण किया हुआ है। उक्त सम्पत्ति नगर परिषद् अजमेर के वार्ड संख्या 24 में स्थित है उक्त सम्पत्ति परिवादी ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 24-3-1987 को क्रय की है। देल अधिनियम 2008 की अधिसूचना दैनिक भास्कर व दैनिक नवज्योति में दिनांक 7-9-2009 को प्रकाशित की गई तत्पश्चात उक्त अधिनियम की धारा 20ई की अधिसूचना जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 14-7-2011 को अवार्ड जारी किया गया जिसमें परिवादी की भूमि व भवन का मुआवजा निम्न प्रकार निर्धारित किया गया:-

कुल अवाप्त भूमि	भूमि का मूल्य	कुल मुआवजा	पूर्व अवार्ड में दी गई राशि	कुल मुआवजा
0.0041 है०	24586/-	38088/-	20,000/-	82674/-

उनका यह भी तर्क है कि प्रार्थी सक्षम अधिकारी ने दिनांक 11-8-2011 को जो नोटिस दिया है उसमें प्रार्थी की भूमि 0.0092 हैक्टर भूमि का अवाप्त करने बाबत लिखा था जबकि अवार्डमें प्रार्थी की भूमि अवाप्त की गई है वो 0.0041 हैक्टर थी तथा इससे पूर्व जो अधिनियम की धारा 20ए व 20ई की जो सूचना थी किन्तु परिवादी की भूमि 0.0092 हिस्सा ली गई है।

उनका यह भी तर्क है कि ग्राम थोक मालियान अजमेर स्थित कुछ निवासियों ने उक्त अवार्ड दिनांक 14-7-2011 को माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुरके समक्ष एस.बी. सिविल पीटिशन संख्या 14293/14 समुन्दर सिंह वअन्य बनाम रेल्वे बोर्ड नई दिल्ली प्रस्तुत की थी जिसमें निर्णय दिनांक 29-1-2015 पारित कर थोक मालियान द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 14-7-2011 को निरस्त कर दिया गया। इस निर्णय में यह निर्देश दिये कि यदि रेल्वे थोक मालियान स्थित खसरा नम्बरों में स्थित भूमि/भवन को अवाप्त करना चाहता है तो अवाप्ति की कार्यवाही विधिअनुसार पुनः नये सिरे से रेल्वे एक्ट(संशोधित) 2008 की धारा 20ए व 20ई के तहत विधिक प्रक्रिया अपनकर अवाप्ति की कार्यवाही कर सकते है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के उक्त निर्णय की पालना में नये अवार्ड के तहत कोई कार्यवाही नहीं की गई तथा ना ही नये अवार्ड में प्रार्थी का नाम जोड़ा गया जबकि पूर्व अवार्ड में

अधिसूचित भूमि व अवार्ड में वर्णित भूमि में अन्तर था और माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय अनुसार जो अधिक भूमि अवाप्त की गई है उसका मुआवजा नये दर से नवीन अवार्ड में दिया जाना चाहिए था।

सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी ने गाम थोक मालियान स्थित विभिन्न खसरा नम्बरों की भूमि/भवन को अवाप्त करने के लिए विधि अनुसार पुनः नये सिरे से रेल्वे एक्ट (संशोधित) 2008 की धारा 20ए की अधिसूचना संख्या 1408 दिनांक 7-6-2016 को राजपत्र में प्रकाशित की गई तथा इस अधिसूचना का प्रकाशन दैनिक भास्कर व दैनिक नवज्योति अजमेर संस्करण में दिनांक 22-6-2016 को कराया गया। तत्पश्चात उक्त अधिनियम की धारा 20ई अधिसूचना संख्या 154 (अ) दिनांक 12-1-2017 को राजपत्र में प्रकाशित की गई जिसका राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में दिनांक 26-1-2007 को प्रकाशन करवाया गया तत्पश्चात दिनांक 27-10-2017 को अधिनिर्णय पारित किया गया। जिसमें खसरा नम्बर 6879 व 6878 की सम्पत्ति अवाप्त की गई का पुनः मुआवजा निर्धारित करने की सूचना थी। तत्पश्चात दिनांक 27-10-2017 को अवार्ड जारी किया गया परन्तु उसमें परिवादी के स्वामित्व की भूमि व भवन का नये सिरे से मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया। दिनांक 27-10-2017 को खसरा नम्बर 8736 की भूमि/भवन अवाप्त की गई है उसमें कुछ व्यक्तियों को नये दर से अवार्ड जारी किया गया है। सक्षम अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 14-7-2011 को जारी किया गया था उसमें खसरा नम्बर 6878 व 6879 में कुछ व्यक्तियों की भूमि अवाप्त कर नवीन अवार्ड जारी कर मुआवजा निर्धारित किया गया था।

इस प्रकार नगर परिषद अजमेर वार्ड नम्बर 24 में एक ही लाईन में स्थित चार व्यक्तियों के अवार्ड जारी नहीं कर उसमें प्रार्थी का नाम छोड़ते हुए शेष के नाम नवीन अवार्ड में जोड़कर नये दर से मुआवजा तय कर दिया और प्रार्थी को नवीन अवार्ड में महरूम कर दिया गया। इस प्रकार पूर्व अवार्ड दिनांक 14-7-2011 में जो नाम थे उनमें से एक नाम परिवादी का भी था जो नये अवार्ड में नहीं दिया गया है। परिवादी ने नया अवार्ड जारी करने से पूर्व सक्षम अधिकारी द्वारा धारा 20ए की अधिसूचना दिनांक 22-6-2016 को प्रकाशित हुई थी उसमें खसरा नम्बर 6878 व 6879 की भूमि को पुनः अवाप्त करने की सूचना थी। जिस पर परिवादी ने आपत्ति प्रस्तुत कर नये अधिनियम 2013 के तहत मार्केट दर से मुआवजा निर्धारित करने की आपत्ति की थी। प्रार्थी ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की अनुपालना में पुनः अवार्ड जारी करने से पूर्व सक्षम अधिकारी के समक्ष अपनी आपत्तियां दर्ज करा दी थी। संयुक्त माप कमेटी ने परिवादी के स्वामित्व की अवाप्त भूमि/भवन की माप सक्षम अधिकारी अजमेर को नये सिरे से प्रस्तुत नहीं की जिसके कारण दिनांक 27-10-2017 को जो नया अवार्ड जारी किया गया उसमें परिवादी का नये दर से मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया।

उनका यह भी तर्क है कि भारत सरकार रेल्वे मंत्रालय के रेल्वे बोर्ड ने DFCCIL New Delhi को पत्र क्रमांक 2009/INFRA/3/110-PT 2 दिनांक

23-5-2002 को लिखा है। इस पत्र के साथ ENTITLEMENT MATRIX भेजा है और सूचित किया है कि भूमि और भवन की वैल्यू अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत ही निर्धारित की जाएं। यह प्रावधान दिनांक 01.01.2015 से लागू किये गये हैं। केन्द्र सरकार ने भूमि अर्जन पुर्नवास और पुर्नस्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार (कठिनाईयोंको दूर करना) आदेश 2015 जारी किया है। यह नियम 1 सितम्बर 2015 से जारी किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूचि के अनुसार मार्केट वैल्यू का दोगुना करने के बाद उस पर 100 प्रतिशत सोलेशियम मनी जोड़कर मुआवजा तय किये जाने की व्यवस्था की गई है। इस पर रेलवे एक्ट की धारा 20(ए) की विज्ञप्ति जारी होने से मुआवजे की राशि प्राप्त होने तक 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दिये जाने की भी व्यवस्था है। परिवारी का जो आवासीय मकान है वह नगर निगम अजमेर की सीमा में है और शहर के बीचों बीच स्थित है तथा घनी आबादी में स्थित है फिर भी मुआवजा कृषि भूमि मानकर दिया गया है जो विधिसम्मत नहीं है। परिवारी ने भूमि व भवन वर्ष 1969 को लिया तब इसमें आवासीय मकान निर्मित था और इसका उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ लिया जा रहा था। तत्समय राजस्थान में कनवर्शन रूल बने नहीं थे। इसलिए अवाप्त भूमि को कृषि भूमि मानकर मुआवजा तय करना किसी भी रूप में उचित नहीं है। सक्षम अधिकारी ने उक्त भूमि को कृषि भूमि किस आधार पर माना है इसका उल्लेख अर्वाड में नहीं किया गया है। इस बाबत तहसीलदार अजमेर ने कोई रेकाड उपलब्ध नहीं होना अवगत कराया।

अन्त में परिवारी अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि परिवारी की अवाप्त भूमि व भवन का मुआवजा भूमि अर्जन पुर्नवास और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत मुआवजा व्यवसायिक दर से परिवारी के नाम से निर्धारित किया जाये। अर्वाड दिनांक 06-7-2011 में परिवारी की भूमि एवं भवन का मुआवजा दिलाया जाये। अतः परिवारी का परिवार स्वीकार किया जाकर अवाप्त भूमि का मूल्यांकन वर्तमान बाजार दर से तथा रेलवे अधिनियम (संशोधित एक्ट नं. 11) 2008 की धारा 20 एफ (8) (एसेसी) धारा 2 जी (5), (6) धारा 20-ओ के तहत नेशनल रिहेब्लिटेशन एण्ड री-सेटलमेंट पॉलिसी 2007 व रा.पु.व.पु. नीति 2007 के अनुच्छेद 7.11 के अनुसार अन्य सहायता राशि, स्थानांतरण राशि आदि दिलवाई जावे।

प्रभावित पक्षकार के परिवार को रेलवे विभाग में सरकारी नौकरी दिलाई जाये, यदि यह सम्भव नहीं हो तो एकमुश्त 5,00,000/- रुपये की राशि दिलाई जावे।

अप्रार्थी संख्या-2 के विद्वान अभिभाषक ने परिवारी के कथनों के संबंध में जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि परिवारी द्वारा अवाप्तशुदा सम्पत्ति वास्तव में किये गये कृषि भूमि पर किया गया आवासीय निर्माण बिना

संपरिवर्तन के किया गया है। सक्षम अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 14-7-2011 में कुल मुआवजा 82674/- का दिया गया था। परिवादी की कुल अवाप्त भूमि का क्षेत्रफल 0.0041 हैक्टर है तथा इतनी ही भूमि का अवार्ड पारित कर भूमि अवाप्त की गई थी।

उनका यह भी तर्क है कि माननीय राजस्थान उच्च न्याययालय ने अपने निर्णय में कहीं पर भी पूर्व अवार्ड को निरस्त करते हुए नये सिरे से भूमि अवाप्त करने के लिए आदेश नहीं दिये। सक्षम अधिकारी द्वारा जारी नया अवार्ड दिनांक 27-10-2017 माननीय राजस्थान उच्च न्यायलय जयपुर के आदेश की विधिवत पालना करते हुए जारी किया गया है। जहां तक परिवादी की अवाप्त भूमि का सवाल है प्रार्थी की भूमि विधिवत रूप से अवार्ड दिनांक 14-7-2011 में ही अवाप्त की जा चुकी थी। नये अवार्ड दिनांक 27-10-2017 में केवल उसी भूमि को शामिल किया गया जो पूर्व अवार्ड में नोटिफाईड नहीं थी। प्रार्थी की अवाप्त भूमि अवार्ड दिनांक 14-7-2011 में विधिवत रूप से शामिल की जा चुकी थी। व शेष हिस्सा जो नोटिफाईड नहीं था अवार्ड दिनांक 27-10-2017 में अवाप्त किया गया।

उनका यह भी तर्क है कि भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानों को रेल्वे अधिनियम 1989 पर लागू करने के लिए अधिनियम 2013 की धारा 105(3) के तहत भारत का राजपत्र जारी करना आवश्यक है जो आज दिनांक तक नहीं किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधान रेल्वे संशोधित अधिनियम 2008 के द्वारा की गई भूमि अवाप्ति पर लागू नहीं होता है। रेल्वे संशोधित अधिनियम 2008 की धारा 20(एन) का प्रतिबंधन आज भी प्रभावी है। रेल्वे संशोधित अधिनियम 2008 एवं रेल्वे एन्टार्इटल मेट्रिक्स-2015 के अन्तर्गत दिये गये परिलाभ परिवादी को नियमानुसार प्रदान कर दिये गये है परिवादी द्वारा अत्यधिक लाभ अर्जन करने की नियत से गलत व्याख्या की जा रही है जो स्वीकार योग्य नहीं है वैसे भी विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि विशेष विधि सामान्य विधि पर अध्यारोही प्रभाव रखती है। इस कारण रेल्वे संशोधित अधिनियम 2008 की विशेष विधि है जो एक सामान्य विधि भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 पर अध्यारोहित प्रभाव रखती है इसलिए धारा 20(एन) प्रावधित है। प्रार्थी का मुआवजा निर्धारण उस क्षेत्र की उपलब्ध विक्रय विलेख जोकि उच्चतम दर का 50 प्रतिशत का औसत निकालकर प्राप्त दर को उस क्षेत्र की डीएलसी दर से तुलना की गई जो उच्चतम था उस दर को लिया गया है। थोक मालियान अजमेर विकास प्राधिकरण का हिस्सा है एवं यहां की उपलब्ध आवासीय दर के अनुसार मुआवजा बनाया गया है।

उनका यह भी तर्क है कि भूमि का संपरिवर्तन आवश्यक मुद्दा है बिना संपरिवर्तन के भूमि की किस्म परिवर्तन नहीं होती है। इस काण रेल्वे संशोधित अधिनियम 2008 में Intended Land Use Category of such Land की स्थिति निर्देशित है। इस प्रकार से प्रार्थी का कथन है कि बाजार की विद्यमान गतिविधियों व परिस्थितियों के आधार पर तय होती है बिल्कुल असत्य है क्योंकि भूमि का किस्म परिवर्तन आज्ञापक पूर्वशर्त है। जिसके अभाव में प्रार्थी का कथन मान्य नहीं है। फिर भी प्रार्थी का मुआवजा उपलब्ध आवासीय दर की डीएलसी दर से बनाया गया है। सक्षम अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 14-7-2011 में अवाप्त भूमि राजस्व रेकार्ड अनुसार कृषि भूमि है जिसका संपरिवर्तन कृषि भूमि से आवासीय भूमि में नहीं कराया है। अजमेर विकास प्राधिकरण से डीएफसी ने दौराई में कोई भूमि अवाप्त नहीं की और ना ही कोई मुआवजे का भुगतान किया गया है। प्रार्थी का मकान थोक मालियान के सुभाषनगर में स्थित है वहां की नियमानुसार बाजार मूल्य जैसा कि रेल्वे अधिनियम 2008 की धारा 20 जी में उल्लेखित है को ध्यान में रखते हुए मुआवजे का निर्धारण किया गया है। बाजार मूल्य से 4 गुणा मुआवजा देने का कहीं भी प्रावधान नहीं है। परिवादी को राष्ट्रीय पुनर्वासन एवं पुनर्स्थापना नीति 2007 के प्रावधानों के तहत अवार्ड दिनांक 14-7-2011 के तहत अनुदान राशि 20,000/- की सहायता दी गई जबकि वास्तविक स्थिति में प्रार्थी का पुनर्वासन एवं पुनर्स्थापना नहीं हुआ है। प्रार्थी को मिलने वाले सभी परिलाभ अवार्ड दिनांक 14-7-2011 में दिये जा चुके हैं। चूंकि प्रार्थी की भूमि अवाप्ति पूर्व अवार्ड में की जा चुकी है। अतः इस पर इन्टाईटल मैट्रिक्स-2015 के प्रावधानों की पात्रता नहीं रखता है। अतः परिवादी का परिवाद न्यायहित में निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अप्रार्थी संख्या-1 ने उक्त प्रकरण के संबंध में जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि रेल्वे अधिनियम 1989 एवं संशोधित अधिनियम 2008 की धारा 20ए व 20ई के तहत अधिसूचना जारी करते हुए अवार्ड दिनांक 27-10-2017 पारित किया है जो विधिसम्मत है।

उनका यह भी तर्क है कि प्रार्थी का यह कथन कि अवार्ड में खसरा नम्बर 8736 का मुआवजा नगर सुधार न्यास के नाम से निर्धारित किया गया है वह सही है कि रेल्वे अधिनियम 2008 की धारा 20ई में वर्णित किस्म एवं भूमि धारक के नाम राजस्व रेकार्ड अनुसार अवार्ड पारित किया गया है जो विधिसम्मत है। अप्रार्थी संख्या 2 के द्वारा राजस्व रेकार्ड अनुसार एवं जारी की गई अधिसूचना जिसमें वर्णित खसरा नम्बर एवं चाही गई हैक्टर भूमि जिन खातेदारों एवं हितबद्धधारियों की अवाप्त की गई थी को ही शामिल किया जाकर अवार्ड पारित किया गया है। प्रार्थी द्वारा अनुसूचि 4 का वर्णन करते हुए पुनर्वास नीति 2013 में लागू किये जाने संबंधी जो कथन प्रस्तुत किया है वह

इसलिए लागू नहीं होता है कि हितबद्धधारियों को सम्पूर्ण भूमि मकान अवाप्त नहीं किया जाकर कुछ हिस्सा ही अवाप्त किया है जिससे अन्यत्र विस्थापित नहीं किया गया होने से प्रस्तुत नीति लागू नहीं होती है एवं भूमि संरचना का कुछ हिस्सा ही अवाप्त किये जाने से रेल्वे अधिनियम 2008 के तहत मुआवजा निर्धारित कर अवार्ड जारी किया गया है। हितबद्धधारियों को पुर्नवासित नहीं किया गया है क्योंकि हितबद्धधारियों की भूमि/संरचना में से सम्पूर्ण भूमि/संरचना अवाप्त नहीं की जाकर कुछ भाग ही अवाप्त किया गया होने से वर्णित मांग देय नहीं है एवं ना ही लागू की जा सकती है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र न्यायहित मे खारिज किये 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 एवं वकुलाय द्वारा प्रस्तुत नियमों पर मनन किया जिससे प्रकरण में यह तथ्य स्पष्ट होते है कि परिवादी द्वारा अवाप्तशुदा सम्पत्ति वास्तव में किये गये कृषि भूमि पर किया गया आवासीय निर्माण बिना संपरिवर्तन के किया गया है। सक्षम अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 27-10-2017 में कुल मुआवजा 208002335/- का दिया गया था। परिवादी की कुल अवाप्त भूमि का क्षेत्रफल 0.0041 हैक्टर है तथा इतनी ही भूमि का अवार्ड पारित कर भूमि अवाप्त की गई थी।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि सक्षम अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 27-10-2017 में खसरा संख्या 8736 का मुआवजा नगर सुधार न्यास के नाम से निर्धारित किया गया है जो विधिक है कि रेल्वे अधिनियम 2008 की धारा 20ई में वर्णित किस्म एवं भूमिधारक के नाम राजस्व रेकार्ड अनुसार अवार्ड पारित किया जाकर मुआवजा निर्धारित किया गया है जो सही है। हितबद्धधारियों को पुर्नवासित नहीं किया गया है क्योंकि हितबद्धधारियों की भूमि/संरचना में से सम्पूर्ण भूमि/संरचना अवाप्त नहीं की जाकर कुछ भाग ही अवाप्त किया गया होने से वर्णित मांग देय नहीं है एवं ना ही लागू की जा सकती है। परिवादी को राष्ट्रीय पुनर्वासन एवं पुनर्स्थापना नीति 2007 के प्रावधानों के तहत अवार्ड दिनांक 14-7-2011 के तहत अनुदान राशि 20,000/- की सहायता दी गई जबकि वास्तविक स्थिति में प्रार्थी का पुर्नवासन एवं पुनर्स्थापना नहीं हुआ है। प्रार्थी को मिलने वाले सभी परिलाभ अवार्ड दिनांक 14-7-2011 में दिये जा चुके है। चूंकि प्रार्थी की भूमि अवाप्ति पूर्व अवार्ड में की जा चुकी है। अतः इस पर इन्टाईटल मैट्रिक्स-2015 के प्रावधानों की पात्रता नहीं रखता है। भूमि का संपरिवर्तन किया जाना आवश्यक है। बिना भूमि संपरिवर्तन के भूमि की किस्म परिवर्तन नहीं होती है। इस कारण रेल्वे संशोधित अधिनियम 2008 में Intended Lend Use Category of such Land की स्थिति निर्देशित है। इस प्रकार से प्रार्थी का कथन असत्य है कि बाजार की विद्यमान गतिविधियों व परिस्थितियों के आधार पर तय होती है क्योंकि

भूमि की किस्म परिवर्तन आज्ञापक पूर्वशर्त है। बिना संपरिवर्तन के आवासीय/वाणिज्यक दर से मुआवजा निर्धारित नहीं किया जा सकता है फिर भी प्रार्थी का मुआवजा उपलब्ध आवासीय दर की डीएलसी दर से बनाया गया है। सक्षम अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 14-7-2011 में अवाप्त भूमि राजस्व रेकार्ड अनुसार कृषि भूमि है जिसका संपरिवर्तन कृषि भूमि से आवासीय भूमि में नहीं कराया है। अजमेर विकास प्राधिकरण से डीएफसी ने दौराई में कोई भूमि अवाप्त नहीं की और ना ही कोई मुआवजे का भुगतान किया गया है। प्रार्थी का मकान थोक मालियान के सुभाषनगर में स्थित है वहां की नियमानुसार बाजार मूल्य जैसा कि रेल्वे अधिनियम 2008 की धारा 20 जी में उल्लेखित है को ध्यान में रखते हुए मुआवजे का निर्धारण किया गया है। प्रार्थी का यह कथन कि उसके स्वामित्व की भूमि व भवन को दिनांक 7-6-2016 में प्रकाशित 20ए व दिनांक 12-1-2011 को प्रकाशित 20ई की अधिसूचना में शामिल किया गया तथा अवार्ड दिनांक 27-10-2017 में शामिल नहीं किया गया है अस्वीकार है क्योंकि प्रार्थी की भूमि अवार्ड दिनांक 14-7-2011 में विधिवत रूप से शामिल की जा चुकी थी। इसलिए उसे नये अवार्ड दिनांक 27-10-2017 में शामिल नहीं किया गया। नये अवार्ड दिनांक 27-10-2017 में केवल उसी भूमि को शामिल किया गया जो पूर्व अवार्ड में नोटिफाईड नहीं थी। प्रार्थी की अवाप्त भूमि अवार्ड दिनांक 14-7-2011 में विधिवत रूप से शामिल की जा चुकी थी व शेष हिस्सा जो नोटिफाईड नहीं था अवार्ड दिनांक 27-10-2017 में अवाप्त किया जाकर नियमानुसार मुआवजा निर्धारित किया गया है। प्रार्थी को विक्रय विलेख में कृषि भूमि दर्ज होने पर भी मुआवजा राशि 82674/- एवं सहायता राशि 20,000/-का भुगतान आवासीय दर से किया जा चुका है। ऐसी स्थिति में ऐसी स्थिति में प्रार्थी का परिवाद निरस्त किये जाने योग्य 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 27-10-2017 विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

पंचाट/निर्णय आज दिनांक 14-7-2023 को पारित किया गया।

(सी0आर0मीना)
मध्यस्थ एवं
संभागीय आयुक्त,
अजमेर