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

(निर्णय बईजलास श्री एल.एन.मीणा आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त, अजमेर)

परिवाद संख्या :–123/2019/ आर्बिट्रेशन/अजमेर (2019/00123)

1. श्री हनुमान सोनी पुत्र श्री चतुर्भुज सोनी, जाति सोनी, निवासी–6/13, रेलवे लाईन के पास,सुभाष नगर, ब्यावर रोड़, अजमेंर।

परिवादी

बनाम

1. प्राधिकृत (भूमि अवाप्ति) अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर।
2. डेडिकेटेड फ्रेट कॉरीडॉर कारपोरेशन ऑफ इण्डिया जरिये मुख्य परियोजना अधिकारी, डेडिकेटेड फ्रेट कॉरीडॉर, कुन्दन नगर चौराहा, अजमेर।

अप्रार्थीगण

परिवाद अन्तर्गत धारा 20 (6) भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008 विरूद्ध अधिनिर्णय दिनांक 27.10.2017 सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर जिला अजमेर।

उपस्थितः–

1. श्री दयालदास जेठवानी, अभिभाषक–परिवादी ।
2. श्री विभौर गौड, अभिभाषक – अप्रार्थी संख्या–02

निर्णय

दिनांक :– 20.03.2020

परिवाद के मुख्य तथ्य इस प्रकार है कि परिवादी ने एक रहवासी सम्पत्ति जो रेल्वे लाईन के पास, सुभाष नगर, ब्यावर रोड़, अजमेर में स्थित है। उक्त सम्पत्ति रामदेव पुत्र सुखदेव, श्रीमति सुशीला देवी पत्नि मदनलाल पुत्र सुखदेव, छगनलाल पुत्र बिरदीचंद, हीरालाल पुत्र मूलचंद एवं श्रीमति पन्नी देवी बेवा श्री मूलचंद जाति माली, निवासियान सुभाषनगर से दिनांक 13.06.1985 को क्रय की थी जिसमे बरवक्त खरीदारी के समय एक कमरा जिसकी लम्बाई 10 फुट व चौडाई 12 फुट एवं चौतरफा दीवार बनी हुई थी। बरवक्त खरीद उक्त रहवासी सम्पत्ति पर भवन संख्या–24/792 ए का अंकन हो रखा था, जिसकी पूर्व भुजा पर आम रास्ता तकरीबन 12 फुट की चौडाई का एवं चौतरफा दीवार बनी हुई थी। इस पर प्रार्थी/परिवादी द्वारा नगर परिषद, अजमेर से क्रमांक–एम.बी–2338 दिनांक 30.03.1991 में जरिये रसीद संख्या–79, पुस्तक संख्या–5 व 23 के तहत दिनांक 30.03.1991 को 2,608 रूपये जमा कराये गये। उक्त भवन निर्माण स्वीकृति दिनांक 30.03.1991 से लेकर भवन का निर्माण

किया गया, साथ ही उक्त सम्पत्ति पर दो दुकानों का निर्माण भी किया गया। चूंकि परिवादी पेशे से सुनार है तथा उक्त दुकानों में सोने–चांदी के आभूषणों के निर्माण आदि का व्यवसाय संचालित कर अपना व अपने परिवार का पालन–पोषण करता आ रहा है। परिवादी के पास उक्त व्यवसाय संचालन हेतु राजस्थान दुकान एवं वाणिज्य संस्थान अधिनियम–1958 के तहत् पंजीयन प्रमाण पत्र भी है, जो मैसर्स आनंद ज्वैलर्स–नियोजक/मालिक परिवादी, पंजीयन प्रमाण पत्र संख्या–698 दिनांक 13.12.1984 जिसका नवीनीकरण दिनांक 10.03.1990 एवं दिनांक 12.03.1997 को करवाया जाता रहा है। परिवादी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि रहवासी तथा व्यवसायिक है, अतः उक्त अनुसार ही परिवादी को मुआवजा दिया जाना चाहिए।

उक्त वर्णित रहवासी एवं व्यवसायिक सम्पत्ति की अवाप्ति की सूचना भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008 की धारा 20–ए के अन्तर्गत रेलवे मंत्रालय द्वारा क्रमांक काअ/2094(अ) दिनांक 10.08.2009 को जारी की गई जिसमे परिवादी के स्वामित्व की सम्पति के कुछ हिस्से को अर्जित करने की सूचना प्रकाशित हुई। इसके पश्चात दिनांक 15.06.2010 को परिवादी की रहवासी एवं व्यवसायिक सम्पत्ति को अवाप्त किये जाने की सूचना प्रकाशित की गई। सक्षम अधिकारी द्वारा प्रथम बार अवार्ड दिनांक 14.07.2011 को जारी करते हुए निम्न प्रकार से मुआवजे का निर्धारण किया गया :–

कुल अवाप्ति भूमि	भूमि का मूल्य	आवासीय मकान का मूल्य	सहायता राशि	कुल मुआवजा
0.0068 वर्गमीटर	40,776	7,83,962	34,000	8,58,738

सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा दिनांक 14.07.2011 को थोक मालियान का जो अवॉर्ड जारी किया गया था, उस अवॉर्ड में अवाप्तिधीन खसरा नं. रेल संशोधन अधिनियम–2008 की धारा 20(ए) व 20(ई) के अन्तर्गत रेल मंत्रालय द्वारा भूमि का अर्जन करने का आशय भारत का राजपत्र क्रमांक क्रमशः–11.08.2009 एवं 15.06.2010 में जारी कर अजमेंर तहसील के ग्रामों के बहत्तर खसरा नम्बर पूर्व अवॉर्ड में शामिल कर लिये गये थे, तथा 425 खसरा नम्बरों का अधिसूचनाओं में अंकित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल का अधिग्रहण करने का अंकन कर दिया था। तहसील अजमेर के ग्राम थोक मालियान के खसरा नम्बरान रेल्वे के निर्माणाधीन ट्रैक की जद में आने से नवीन खसरा नम्बरों की विधिवत भूमि अवाप्ति प्रक्रिया पूर्ण करने पर माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय राजस्थान, जयपुर के समक्ष एस.बी. सिविल पीटिशन संख्या–14293/14 समुन्दर सिंह व अन्य बनाम रेलवे बोर्ड, नई दिल्ली में दायर की। इस रिट याचिका का निर्णय दिनांक 29.01.2015 को किया गया जिसमें पूर्व में अजमेर थोक मालियान के लिए जारी अवॉर्ड दिनांक 14.07.2011 को निरस्त कर दिया गया। इस निर्णय मे यह भी निर्देश दिये गये कि यदि रेलवे थोक मालियान स्थित खसरा नम्बरो मे स्थित भूमि/भवन को अवाप्त करना चाहता है तो

अवाप्ति की कार्यवाही विधि अनुसार पुनः नये सिरे से रेलवे एक्ट (संशोधित)2008 की धारा 20(ए) व धारा 20(ई) व अन्य प्रावधानो के तहत विधिक प्रक्रिया अपनाकर कर सकते है।

सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा थोक मालियान स्थित विभिन्न खसरा नम्बरो की भूमि/भवन की अवाप्ति के लिए नये सिरे से रेलवे एक्ट (संशोधित)2008 के तहत धारा 20(ए) की अधिसूचना संख्या 1408 दिनांक 17.06.2016 को राजपत्र मे प्रकाशित की गई तथा 20(बी) के अन्तर्गत तारीख नियत कर धारा 20(ई) की अधिसूचना दिनांक 26.10.2017 को प्रकाशित की गई। तत्पश्चात दिनांक 27.10.2017 को अवार्ड जारी किया जाकर परिवादी के नाम मुआवजा निर्धारित किया गया जो इस प्रकार हैः–

कुल अवाप्ति भूमि	भूमि का मूल्य	आवासीय मकान का मूल्य	सहायता राशि	कुल मुआवजा
0.0019 वर्गमीटर	1,56,986	5,44,912	---	6,90,504

अवॉर्ड दिनांक 27.10.2017 में परिवादी के स्वामित्व की सम्पूर्ण आवासीय एवं व्यवसायिक सम्पत्ति पर निर्मित भवन व दुकानों का मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया, जबकि भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत अवात्पिधीन संरचना क्षेत्र कुल संरचना संरचना क्षेत्र का 25 प्रतिशत से अधिक है , तो पूरे निर्माण का मूल्य दिया जायेगा, साथ ही अवाप्तिधीन कोई क्षेत्रफल से अतिरिक्त कोई हितबद्धकारी अपना भूखण्ड देना चाहे तो सम्बन्धित हितबद्धकारी व्यक्तियों द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को अलग से आवेदन करना होगा। चूंकि यहां पर परिवादी की सम्पूर्ण संरचना क्षेत्र 222.67 वर्गमीटर अर्थात 0.0222.67 हैक्टेयर में से 0.0087 वर्गमीटर अवाप्ति की गई है, इस दृष्टि से भी प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पारित अधिनिर्णय विधिविरूद्ध है, उक्त अवार्ड से असंतुष्ट होकर परिवादी ने यह परिवाद प्रस्तुत किया है।

प्रार्थना पत्र दर्ज किया जाकर अप्रार्थीगण को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये गये तथा संबंधित अभिलेख मंगवाया गया। अप्रार्थी संख्या 01 व 02 द्वारा लिखित जवाब/अभिकथन पेश किया गया। परिवादी एवं अप्रार्थी के अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

परिवादी के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस के दौरान कमोबेश परिवाद मे अंकित तथ्यो को दौहराते हुए मुख्य–मुख्य तर्क दिए कि परिवादी से संबंधित दिनांक 27.10.2017 को पारित अवार्ड रेकार्ड पर उपलब्ध दस्तावेजी प्रमाणो के विपरीत जाकर पारित किया गया है। सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के निर्णय एस. बी. सिविल पीटीशन संख्या 14293/14 समुन्दर सिंह व अन्य बनाम रेलवे बोर्ड नई दिल्ली मे पारित निर्णय दिनांक 29.01.2015 की अक्षरशः पालना नही की है।

परिवादी के स्वामित्व की कुल 266.66 वर्गगज भूमि है जिस पर मकान बना हुआ है, परन्तु भूमि में से केवल 0.0087 हैक्टेयर भूमि व उस पर बने मकान को अवाप्त कर मुआवजा तय किया गया है, इस प्रकार लगभग आधे हिस्से की भूमि व भवन अवाप्त किया जा चुका है, शेष भूमि व भवन प्रार्थी/परिवादी के किसी काम का नहीं रह जायेगा, क्योंकि महत्वपूर्ण परिसर को अवाप्त कर लिया गया है और जब अवाप्त सम्पत्ति का कब्जा लिया जायेगा तो शेष बचे मकान का भी हिस्सा टूट जायेगा इसलिये प्रार्थी/परिवादी के पूरे मकान व भूमि को अवाप्त कर मुआवजा दिया जाये।

परिवादी अधिवक्ता ने अपनी बहस जारी रखते हुए कथन किया कि भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन का अधिकार अधिनियम 2013 की चौथी अनुसूची मे रेलवे एक्ट (संशोधित)2008 के तहत भी भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानो के अनुसार मुआवजा तय किये जाने कि व्यवस्था की गई है। भूमि अवाप्ति अधिकारी, अजमेर ने दूसरी बार दिनांक 27.10.2017 को जो अवार्ड जारी किया है, वह अवार्ड उक्त नवीन प्रावधानो के तहत जारी नही किया गया है तथा उक्त अधिनियम मे दिए गये अन्य प्रावधान एवं पुनर्वास नीति 2007 के अन्तर्गत दिए गए परिलाभो का लाभ भी परिवादी को नही दिया गया। इस विषय पर राजस्थान सरकार, राजस्व (ग्रुप–6) विभाग की अधिसूचना क्रमांक प–1(3)राज./6/2011/पार्ट/26 दिनांक 14.06.2016 जारी की गई है। भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूची के अनुसार बाजारी मूल्य का दो गुना करने के बाद उस पर 100 प्रतिशत सोलेशियम मनी जोडकर 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 की राशि दिये जाने की भी व्यवस्था है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने इन प्रावधानो की अक्षरशः पालना नही की है। भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूची मे क्रम संख्या 01 मे भूमि का बाजारी मूल्य अधिनियम 2013 की धारा 26 के अनुसार तय किये जाने की व्यवस्था है।

उपरोक्त प्रावधानो के तहत परिवादी का जो मकान है वह नगर निगम अजमेर की सीमा मे एवं शहर के बीचो–बीच स्थित है तथा घनी आबादी मे अवस्थित है, जहां पर 15,000 रूपये प्रति वर्गगज के हिसाब से भूमि की दर निर्धारित है। राज्य सरकार ने स्टाम्प नियम 2004 में अधिसूचना क्रमांक एफ–2 (27), एफ.डी./टेक्स/2009–78 दिनांक 05.12.2010 में संशोधन कर नये नियम 58(1ए) (II) के अनुसार नेशनल हाईवे/मेगा हाईवे/स्टेट हाईवे से लगते हुए खसरे का मुल्यांकन 100 मीटर तक डीएलसी दर का तीन गुना मुल्यांकन करने की व्यवस्था की है। इस बिन्दु पर भी भूमि अवाप्ति अधिकारी ने कोई निष्कर्ष नहीं दिया है।

परिवादी अधिवक्ता का यह भी कथन है कि थोक मालियान, अजमेर हेतु जो भूमि/भवन अवाप्त किए गए हैं, वह भूमि प्राइम लोकेशन

व आवासीय कॉलोनियों एवं व्यावसायिक परिसरों से घिरी हुई है। ऐसी भूमि का मुआवजा कृषि भूमि मानकर तय करना नितांत ही नियम विरूद्ध है। केवल जमाबंदी में अंकित भूमि की किस्म मानकर मुआवजा तय नहीं किया जा सकता। रेल्वे एक्ट व भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 में भूमि का मुआवजा तय किये जाने की व्यवस्था है। यह आवश्यक नही है कि जिस भूमि का भूमि रूपान्तरण व्यवसायिक या आवासीय हो उसके अनुसार ही मुआवजा दिया जाये। बाजारी मूल्य के निर्धारण में कई कारक मुख्य है, जिसका उल्लेख पूर्व में किया जा चुका है, जिसमें मुख्य है–अवाप्त की गई भूमि के आस–पास व्यावसायिक एवं आवासीय गतिविधियां। यहां भूमि का संपरिवर्तन कोई आवश्यक मुद्दा नही है। बाजारी मूल्य क्षेत्र की विद्यमान गतिविधियो एवं परिस्थितियो के आधार पर तय होती है। इस विषय पर राज्य सरकार के वित्त विभाग ने अधिसूचना दिनांक 14.07.2004 के बिन्दू संख्या 07 (1) एवं अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के अनुसार कृषि भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर या उससे कम है, तो वहां उस कृषि भूमि का बाजारी मूल्य का निर्धारण उस क्षेत्र के लिए निर्धारित बाजार दर के अनुसार किया जाना चाहिए। इन परिपत्रो मे बाजारी मूल्य का जो फार्मूला दिया गया है, उसके अनुसार मुआवजा तय किया जाना चाहिये था परन्तु सक्षम प्राधिकारी अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर द्वारा उपरोक्त परिपत्रों की अवहेलना कर उपरोक्त परिसम्पत्ति के विषय में किया गया मुआवजा बहुत ही कम है।

परिवादी अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस यह भी कथन किया कि इस मुआवजा निस्तारण प्रकरण में प्राधिकारी अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर एवं डेडिकेटेड फ्रेट रेन्ट कोरिडोर कॉरपोरेशन ऑफ इण्डिया दोनो ही राज्य सरकार द्वारा राजस्थान अधिनियम संख्या–12 राज0 राजपत्र विशेषांक भाग–IV दिनांक 02.05.2002 द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की धारा 90बी को समाप्त कर 90ए के प्रावधान किये गये, जिसमें उप धारा 6 से 9 सम्मिलत कर नियम बनायें गये। राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि में गैर प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा एवं आवंटन) नियम–2012 में 90ए(8) जो निम्न प्रकार से है :–

"इस अधिनियम और राजस्थान अधिकृति अधिनियम 1955 (1955 का अधिनियम संख्या–3) में अन्तर्विष्ट किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी, यदि किसी नगरीय क्षेत्र में या किसी नगरीय क्षेत्र के नगर योग्य सीमाओं या उपांत पट्टी में कृषि प्रयोजनों के लिये कोई भूमि धारण करने वाले किसी व्यक्ति ने 17 जून 1999 के पूर्व ऐसी भूमि या उसके भाग का गैर –कृषिक प्रयोजनों के लिये उपयोग किया है, या उपयोग किये जाने के लिये अनुज्ञात किया है, या वह ऐसी भूमि या उसके भाग के तात्पर्यित गैर–कृषिक उपयोग के लिये विक्रय या विक्रयी करार के रूप में और/या मुख्तयारनामा और/या वसीयत निष्पादित करके या किसी भी अन्य रीति से प्रतिफल के लिये कब्जे से अलग हो गया है, वहां उक्त भूमि या जोत या यथास्थिति, उसके भाग में ऐसे व्यक्ति के अधिकार और हित प्रयवर्सित किये जाने के दायी होंगे और राज्य सरकार द्वारा इस नियमति प्राधिकृत

अधिकारी को सुनवाई को अवसर प्रदान करने के पश्चात् और ऐसा करनें के कारणों को लेखबद्ध करने के पश्चात् ऐसी भूमि में ऐसे व्यक्ति के अधिकारों और हित के पर्यवासन का आदेश देगा और तदोपरांत भूमि समस्त भारग्रस्ताओं से मुक्त रूप में राज्य सरकार में निहित हो जायेगी और धारा 102क अधीन स्थानीय प्राधिकारी के व्ययनाधीन रखी गयी समझी जायेगी, और स्थानीय प्राधिकारी पर लागू विधि के अधीन बनाये गये नियमों, विनियमों या उप विधियों के अनुसार, किसी अनुज्ञ गैर–कृषक प्रयोजन के लिये, ऐसी भूमि, या यथास्थिति या उसके भाग पर कब्जा रखने वाले व्यक्तियों को किसी आवासन सोसायटी द्वारा आवंटन या दिये गये पट्टो के आधार पर, या उनकों या उस व्यक्ति द्वारा जिसके अधिकार और हित इस उपधारा के अधीन पर्यवर्सित किये जाने के आदेश दिये जा चुके हों या ऐसे व्यक्ति के माध्यम से दावे करने वाले किसी अन्य व्यक्ति द्वारा विक्रय या विक्रय के करार या मुख्तयारनामें या वसीयत या भूमि के अन्तरण के लिये या तात्पर्यित किसी अन्य दस्तावेज के आधार पर, उपधारा(4) के अधीन उद्ग्रर्णीय और वसूलीय नगरीय निर्धारण या दोनों के स्थानीय प्राधिकारी को संदाय के अध्यधीन रहते हुए, आवंटन या नियमतिकरण के लिये उपलब्ध होगी।'' इस प्रकार 2012 के राजस्थान अधिनियम संख्या–12 राजस्थान राजपत्र विशेषांक भाग–4 दिनांक 2 मई 2012 के द्वारा 17 जून 1999 से पूर्व कृषिक भूमि के अकृषिक परिवर्तनों को नियमन किये जाने के अधिकार राज्य सरकार के अध्याधीन कर्मचारियों पर दायित्व दिया गया है, तथा राजस्थान नगरीय क्षेत्र कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा एवं आवंटन नियम–2012 के अध्याय 3 के नियम 12 एवं 13 में उक्त नियमितिकरण की प्रकिया का अंकन किया है जो कि राज्य सरकार एवं उसके अध्याधीन अधिकारियों एवं कर्मचारियों का दायित्व है। इसके लिये किसी प्रार्थी/परिवादी को दण्डित नहीं किया जा सकता है। उक्त परिपत्रों और आदेशों से यह स्पष्ट है कि जो कृषि भूमि 17 जून 1999 से पूर्व अकृषिक काम में आ गई अर्थात इस प्रकार की भूमि पर मकान दुकान इत्यादि का निर्माण हो गया हो अर्थात कॉलोनिया बन गई हो अर्थात आबादी बस गई हो तो उक्त कृषि भूमि में हित रखने वाले व्यक्ति के हित व अधिकार समाप्त होकर स्थानीय प्राधिकारी के अधीन धारा 102क के तहत निहित हो गई, तब इस स्थिति में मुआवजे के लिये भेदभाव करना प्राधिकृत अधिकारी के लिये उचित नहीं है। उनके द्वारा पारित अधिनिर्णय विधिक प्रावधानों एवं परिपत्रों के अवहेलना कर पारित किया गया है। यहां यह भी निवेदन करना उचित होगा, जब राज्य सरकार द्वारा यह तय कर दिया गया कि जून 1999 तथा इससे पूर्व बसी सभी कॉलोनी जो कि कृषि भूमि पर बिना किसी प्राधिकारी अधिकारी की आज्ञा के अकृषिक प्रयोजनार्थ अर्थात आवासीय एवं व्यवसायिक रूप में काम में ली जा रही है, उन सभी कॉलोनियों की 90बी स्वतः ही समझी जायेगी तथा उक्त कृषि भूमि के खातेदारों के खातेदारी अधिकार समाप्त हो जायेंगे तथा उनको या उनके अन्तवर्ती उत्तराधिकारी या उनके द्वारा विक्रय किये गये भाग का

उत्तरजीवियों के पक्ष में नियमन किये जाने हेतु सम्बन्धित नगरीय निकाय को निर्देशित किया गया था। यहां यह बिन्दु भी उल्लेखनीय है कि राज्य सरकार द्वारा कृषि भूमि पर वर्ष 1999 से पूर्व बसी कॉलोनियों की 90बी कर दी थी अर्थात उक्त सभी कृषि भूमि जून 1999 के बाद कृषि भूमि नहीं रहीं तो फिर प्राधिकारी अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी महोदय, अजमेर द्वारा किस आधार पर उक्त परिसम्पत्ति जो कि आवासीय एवं व्यवसायिक दोनों रूपों में काम में आ रही थी, कृषि भूमि मानते हुए जो मुआवजा निर्धारण किया है , वह बडा ही विचित्र है, विधिक प्रावधानों के विपरीत है। इसलिये उपरोक्त परिसम्पत्ति जो कि व्यवसायिक एवं आवासीय दोनों रूपों में काम आ रही है, का मुआवजा उक्त दोनों रूपों में दिया जाना न्याय की मंशा के अनुरूप अतिआवश्यक है। यहां यह भी निवेदन करना आवश्यक होगा कि परिवादी की उक्त परिसम्पत्ति जो कि दिनांक 13.06.1985 बरवक्त खरीद समय से ही आवासीय थी। इस पर नगर परिषद, अजमेर द्वारा भवन नम्बर–24/762ए अंकित था, तो इस आधार पर परिवादी की उपरोक्त सम्पत्ति का मुआवजा आवासीय एवं व्यवसायिक ना मानकर केवल कृषि भूमि मानकर मुआवजा दिया जाना प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर की विधिक भूल को दर्शाता है। इस दृष्टि से परिवादी सम्पूर्ण परिसम्पत्ति का आवासीय एवं व्यवसायिक मुआवजा पाने का अधिकारी है।

परिवादी अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि उपरोक्त अवाप्ति के संबंध में घर बचाओ संघर्ष समिति की आपत्तियों का दिनांक 20.09.2017 को सुनवाई कर उनकी आपत्तियों का बिंदुओं सहित निर्णय किया गया जिसमें आपत्ति क्रम संख्या–2 में यह स्पष्ट किया गया है कि किरानीपुरा एवं थोक मालियान क्षेत्र में कृषि भूमि पर आवासीय भूखण्डों की रजिस्ट्री की दर ली जायेगी। साथ ही आवासीय डी.एल.सी. दर से तुलना कर जो भी अधिक होगा उसके अनुसार मुआवजे राशि का निर्धारण किया गया है। इसी प्रकार आपत्ति संख्या–4 का भी निर्णय इस प्रकार किया गया है कि अधिनियम–2013 के तहत् अगर अवाप्ति संरचना क्षेत्र का कुल संरचना क्षेत्र का 25 प्रतिशत से अधिक है, तो पूरे निर्माण का मूल्य दिया जायेगा। साथ ही अवाप्तिधीन क्षेत्रफल से अधिक अतिरिक्त कोई हितबद्ध अपना भूखण्ड देना चाहे तो सम्बन्धित हितबद्धकारी व्यक्तियों द्वारा सक्षम अधिकारी को अलग से आवेदन देना होगा। इस प्रकार प्राधिकृत अधिकारी अपने स्वयं के निर्णय से बाहर जाकर एक तरफ तो वह थोक मालियान की भूमि को आवासीय मान रहे है और मुआवजा कृषि भूमि मानकर दे रहे है, उनका अधिनिर्णय विरोधावासी है जो प्रार्थी/परिवादी को दिये मुआवजे से मेल नहीं खाता है। इस हद से प्रार्थी/परिवादी की अनुतोष की प्रार्थना स्वीकार किये जाने योग्य है।

परिवादी अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूची के बिन्दु सख्या 1 व 2 में यह प्रावधान है कि बिन्दु संख्या 1 में अंकित बाजारी मूल्य को बिन्दु संख्या 2 के अनुसार उस बाजारी मूल्य को 2 से गुणा करने के बाद जो मुआवजा तय होगा, उसका

प्रथम तालिका के क्रम संख्या 5 के अनुसार 100 प्रतिशत सोलेशियम मनी तथा उस पर 12 प्रतिशत ब्याज एवं पुनर्वास नीति––2007 के तहत अन्य परिलाभ पाने का अधिकारी है। इस प्रकार परिवादी बाजारी मूल्य का चार गुणा राशि मुआवजे के रूप में पाने का अधिकारी है।

परिवादी अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि रेल मंत्रालय ने परिपत्र क्रमांक ई (एनजी) 4/2010/आरसीएस/1/99/2010 दिनांक 16.07.2010 को एक आदेश जारी कर अवाप्त की जाने वाली भूमि/भवन के मालिक के परिवार के एक सदस्य को नौकरी देने की भी व्यवस्था की है। सक्षम अधिकारी के समक्ष इस बिन्दु को उठाया गया था तथा उक्त आदेश की प्रति भी प्रस्तुत की गई थी, परन्तु सक्षम अधिकारी ने इस पर कोई आदेश नहीं दिया। परिवादी की परिसम्पत्ति जिसको कि प्रार्थी/परिवादी द्वारा दिनांक 13.06.1985 आवासीय रूप में ही क्रय किया था, तथा नगर परिषद, अजमेर से वर्ष–1991 में भवन निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर उक्त परिसम्पत्ति में आवासीय के साथ–साथ अपनी आर्थिक जरूरतों की पूर्ति हेतु दो दुकानों का निर्माण किया गया तथा स्वयं ही दोनों दुकानों में सोने–चांदी के आभूषण आदि का निर्माण कार्य कर अपना व अपने परिवार का पालन–पोषण करता आ रहा है। उक्त दोनो दुकानों में व्यापार से परिवादी का घर चल रहा है तथा यह सम्पत्ति अवाप्त किये जाने से परिवादी स्वयं तथा उसकी संतान जो कि इस व्यवसाय में उसके साथ कार्य करती है, बेरोजगार हो गई है। इसलिये रेल मंत्रालय के परिपत्र के अनुसार परिवादी परिवार के सदस्यों को राजकीय नियुक्ति दिया जाना विधिसम्मत है। रेलवे संशोधन अधिनियम के तहत अधिग्रहित सम्पत्ति का कब्जा लेने व उस व्यक्ति को अन्यत्र शिफ्ट करने में जो हानि होगी, उसका भुगतान भी प्रभावित पक्षकार को अदा किया जाने के प्रावधान है। रेल्वे अधिनियम (संशोधन संख्या 11/2008) 2008 की धारा 20–ओ के तहत नैशनल रिहेब्लिटेशन एण्ड रि–सेटलमेंट पॉलिसी 2007 के प्रावधान इस प्रोजेक्ट में भी लागू किये गए हैं। इसी प्रकार भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्व्यवस्था का अधिकार अधिनियम 2013 की दूसरी अनुसूची के बिन्दु संख्या 2 व 3 के अनुसार भूमि के बदले भूमि दिये जाने की व्यवस्था है। परिवादी की जो भूमि अवाप्त की गई है, उसके बराबर विकसित भूमि परिवादी को दिलवाई जाये। बिन्दु संख्या 5 के अनुसार प्रत्येक प्रभावित कुटुम्ब को एक वर्ष तक तीस हजार रूपये प्रतिमाह जीवन निर्वाह भत्ता दिये जाने की व्यवस्था है। इसी प्रकार 50,000/– रूपये परिवहन खर्चा एवं बिन्दु संख्या 10 के अनुसार एक बार पुनर्व्यवस्थापन भत्ता अनुग्रह राशि जो कम से कम 50,000/– रूपये है, दिये जाने की व्यवस्था करावें। परियोजना हेतु भूमि के फलस्वरूप अनुच्छेद 7.4.1 के अनुसार सहायता राशि रा.पु.व.पु. नीति 2007 के अनुच्छेद 7.11 के अनुसार स्थानांतरण सहायता एवं पारगमन सहायता तशा अनुच्छेद 7.12 के अनुसार सहायता राशि भी दिलवाई जावे। रेल्वे अधिनियम 2008 की धारा 20 एच (5) के तहत बढ़े हुए मुआवजे पर नियमानुसार 12 प्रतिशत ब्याज दिलवाया जावें।

अन्त में परिवादी अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि परिवादी का परिवाद 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 यथा :–

(1) परिवादी की सम्पूर्ण भूमि/भवन को अवाप्त करते हुए उसका मुआवजा भूमि की दर 2,350 रूपये प्रति वर्गफुट आवासीय भूमि एवं 8,100 रूपये प्रति वर्गफुट व्यवसायिक (दोनों दुकानों का) तथा भूमि पर निर्मित मकान का मुआवजा 2,000/– रूपये प्रति वर्गफीट के हिसाब से तय करते हुए भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूची के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार बाजारी मूल्य अर्थात् उक्त वर्णित दर को बिन्दु संख्या 2 के अनुसार उक्त बाजारी मूल्य को 2 से गुणा करने के बाद जो मुआवजा आये, उसको 2 से गुणा किया जावे प्रथम तालिका की क्रम संख्या 5 के अनुसार उक्त मुआवजे का 100 प्रतिशत सोलेशियम मनी दी जावे तथा इस पर प्रारम्भ से ही अर्थात् प्रथम बार जब रेल्वे एक्ट को धारा 20ए की अधिसूचना प्रकाशित हुई, उस तिथि से लेकर कब्जा लेने की तिथि तक का 12 प्रतिशत ब्याज दिलाया जावें।

(2) राजस्थान पुनर्वास नीति 2007 के प्रावधानों के तहत भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के अनुसार 2,13,000/– रूपये सहायता राशि दिलवाई जावे। 30,000/– रूपये प्रतिमाह गुजारा भत्ता के हिसाब से 3,60,000/– रूपये इस मद से भुगतान कराया जावे।

(3) प्रभावित पक्षकार के परिवार को रेलवे विभाग में सरकारी नौकरी दिलाई जाये, यदि यह सम्भव नहीं हो तो रेलवे विभाग में कार्यरत कर्मचारी को प्रदत्त अनुग्रह राशि के समान राशि दिलाई जावे।

परिवादी अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में दिये गये तर्कों एवं कथनों के समर्थन में कुछ नजीरे पेश की गई यथा :–

1. एस.बी. रिट पिटीशन संख्या 14293/14 समन्दर सिंह बनाम रेलवे बोर्ड।
2. एस.बी. रिट पिटीशन संख्या 4970/16 डी.ए.वी. कॉलेज बनाम रेलवे बोर्ड।

दोनों हीं रिट्स में पूर्व अवार्ड दिनांक 14.07.2011 को निरस्त किया गया हैं और नए सिरे से अवार्ड पारित करने की छूट दी गई है।

परिवादी अधिवक्ता की उक्त बहस के जवाब में अप्रार्थी संख्या 2 के अभिभाषक ने अप्रार्थी संख्या 2 के द्वारा प्रस्तुत जवाब दिनांकित 05.11.2019 में अंकित तथ्यों को ही कमोबेश दोहराते हुये निवेदन किया कि अवॉर्ड में अवाप्तशुदा भूमि प्रार्थी कब्जाधारी है, यह असत्य व आधारहीन है क्योंकि अवाप्तशुदा आराजी का वास्तविक स्वामी खसरा संख्या 8567 मंदिर श्री देवजी महाराज जो अवाप्त की गई है तथा प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि की खरीद विधिक प्रतीत नहीं होती है क्योंकि मंदिर के नाम

भूमि की खरीद व बैचान कथित रूप से संभंव नही है। प्रार्थी ने वर्णित पैरा में जो निर्माण व व्यवसायिक गतिविधियों का वर्णन किया है उससे यह साबित नहीं होता है कि उक्त भूमि प्रार्थी की है व उसका वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए उपयोग किया जा रहा है, क्योंकि प्रार्थी द्वारा व्यवसाय संचालन हेतु राजस्थान दुकान एवं वाणिज्य संस्थान अधिनियम–1958 के तहत पंजीयन प्रमाण पत्र का हवाला दिया गया है उसका अंतिम नवीनीकरण दिनांक 12.03.1997 को करवाया गया था वह प्रार्थी स्वयं स्वीकार करता है। अवाप्ति के समय प्रार्थी द्वारा ऐसा अन्य कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया जिससे उक्त भूमि पर व्यवसायिक गतिविधियों का संचालन होना सिद्ध होता हो। अतः प्रार्थी द्वारा इस परिप्रेक्ष्य में जो वर्णित मुआवजे की मांग की गई है वह अविधिक होने से देय नही है।

अवाप्ति की सूचना धारा 20(ए) के तहत दिनांक 10.08.2009 व 20(ई) दिनांक 15.06.2010 को जो सूचना जारी की गई उसमें खसरा नम्बर 8567 की भूमि अवाप्ति की सूचना प्रकाशित की गई उस भूमि का स्वामित्व/खातेदारी मंदिर श्री देवजी महाराज के नाम से थी। अभिनिर्णय दिनांक 14.07.2011 में जो मुआवजा तय किया वह प्रार्थी को मौके पर कब्जेदार मानकर तय किया गया था जिसका विवरण निम्नानुसार है।

कुल अवाप्ति भूमि	भूमि का मूल्य	आवासीय मकान का मूल्य	सहायता राशि	कुल मुआवजा
0.0068 हैक्टेयर	40,776	7,83,962	34,000	8,58,738

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशानुसार अवाप्तशुदा भूमि के उसी भाग को पुनः नोटिफाईड कर अवाप्त करने को कहा गया है जो कि पूर्व में नोटिफाईड नहीं था। माननीय उच्च न्यायालय ने कहीं पर भी पूर्व अवार्ड को निरस्त करते हुए नये सिरे से अवाप्त करने के लिए आदेश नही दिये। इस संदर्भ में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के द्वारा स्पष्ट दिशा–निर्देश पारित किये गये हैं। उक्त निर्देशों की पालना में केवल उसी भूमि की पुनः अवाप्तिकरण की कार्यवाही की गयी जो पूर्व अवॉर्ड दिनांक 14.07.2011 में नोटिफाईड नहीं थी। विधिनुसार अभिनिर्णय/अवॉर्ड दिनांक 27.10.2017 पारित किया गया है। इस चरण में तय मुआवजा पारित किया गया है जो इस प्रकार है :–

कुल अवाप्ति भूमि	भूमि का मूल्य	आवासीय मकान का मूल्य	सहायता राशि	कुल मुआवजा
0.0019 हैक्टेयर	1,56,986	5,44,912	0	6,90,504

प्रार्थी द्वारा कब्जाशुदा भूमि व संरचना का तय संक्षिप्त मूल्यांकन निम्नानुसार है।

कुल अवाप्त भूमि अवार्ड दिनांक 14.07.2011 अनुसार	कुल अवाप्त भूमि अवार्ड दिनांक 27.10.2017 अनुसार(जो अवार्ड 14.07.2011में नोटिफाईड नही थी)	कुल देय मुआवजा राशि(अवार्ड 14.07.2011 व 27.10.2017)
0.0068 हैक्टे.	0.0019 हैक्टे.	11,76,167

अधिनियम–2013 के तहत भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के तहत 25 प्रतिशत से अधिक अवाप्ति संरचना होने से पूरे निर्माण का मूल्य दिये जाने का जो प्रार्थी द्वारा क्लेम किया गया है वह प्रार्थी पर लागू नहीं होता है क्योंकि नये अवॉर्ड दिनांक 27.10.2017 में जो संरचना अवाप्त की गई है वह उक्त मापदण्डों की पूर्ति नहीं करती है।

पारित अवॉर्ड दिनांक 27.10.2017 विधिसम्मत है। जिसमें नियम व कानून का पूर्णतया पालन किया गया है।

प्रार्थी द्वारा जो पूरे मकान व भूमि की अवाप्ति बाबत् दावा किया है वह संभागीय आयुक्त के क्षेत्राधिकार में नहीं आता है। इसके लिये रेलवे संशोधन अधिनियम–2008 व रेलवे इन्टाईटलमेन्ट मेट्रिक्स–2015 में उचित प्रावधान दिये गये है तथा प्रार्थी को उक्त प्रावधानानुसार अपना दावा प्रस्तुत करना होगा।

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 प्रावधान, रेलवे संशोधित अधिनियम–2008 के द्वारा की गयी भूमि अवाप्ति पर लागू नहीं होता है। अपितु अधिनियम–2013 पर आधारित रेलवे एन्टाइटल मेट्रिक्स–2015 के प्रावधान लागू होते हैं जिसकी पूर्णतया पालना की गई है। भूमि के मूल्य निर्धारण के लिए रेलवे संशोधन अधिनियम–2008 की धारा 20जी की भी यथावत पालना की गई है जिसका वर्णन अवॉर्ड दिनांक 27.10.2017 के परिशिष्ठ––अ (1) व परिशिष्ठ––अ (2) में उललेखित है।

परिवादी के उपरोक्त खसरे की भूमि का मूल्यांकन आवासीय डीएलसी दर से ही किया गया है। प्रार्थी द्वारा कब्जाशुदा भूमि की जो दर बताई गई है वह आधारहीन है। अधिसूचना दिनांक 05.12.2010 के प्रावधान मौजूदा अवाप्ति पर लागू नहीं होते है। उपरोक्त अवाप्ति रेलवे संशोधित अधिनियम–2008 के तहत की गई है जिस पर धारा 20(N) का प्रतिबन्धन आज भी प्रभावी है।

भूमि का संपरिवर्तन आवश्यक विधिक मुद्दा है, बिना संपरिवर्तन के भूमि की किस्म परिवर्तित नहीं होती है। इस कारण रेलवे संशोधित अधिनियम––2008 में Intended Land Use category of Such Land ; की स्थिति निर्देशित है, इस प्रकार से जो प्रार्थी का कथन है बाजार की विध्यमान गतिविधियों व परिस्थितियों के आधार पर तय होती है बिल्कुल असत्य है क्योंकि भूमि की किस्म का परिवर्तन आज्ञापक पूर्वशर्त है, जिसके अभाव में प्रार्थी का कथन मान्य नहीं है। शेष तथ्यों में अधिसूचना दिनांक 14.07.2004 व 09.03.2015 मौजूदा विशेष अवाप्तिकरण पर लागू नहीं होती है और ना ही वर्णित बाजार दर का फॉर्मूला मान्य है क्योंकि विशेष विधि रेलवे संशोधन अधिनियम–2008 की धारा 20(G) में विशिष्ठ रूप से बाजार दर के निर्धारण के मापदण्ड प्रावधित है जिनकी यथेष्ठ पालना की गई है।

परिवाद में वर्णित नियम 2012 मौजूदा अवाप्तिकरण पर लागू नहीं है। मौजूदा प्रकरण नियम–2012 के तहत आवेदन/नियमानुसार नहीं है,

विधिनुसार स्वतः आवंटन/स्वतः नियमन नहीं होता है इस हेतु मुख्य रूप से भू–रूपान्तरण आवेदन किया जाकर यदि आदेश इस सम्बन्ध में पारित होता है तो रूपांतरण शुल्क भुगतान किया जाकर तदक्रम में ही कनवर्जन/रूपांतरण विलेख जारी करने पर ही भूमि की किस्म परिवर्तित होती है अन्यथा नहीं। यद्यपि अवाप्त प्लॉट का क्षेत्रफल 500 वर्गगज से कम होने के कारण इसे आवासीय मानते हुए भूमि का मूल्यांकन किया गया है।

परिवाद में वर्णित आपत्तियों का निस्तारण समुचित रूप से किया गया है तथा निर्णय अनुसार ही भूमि का मूल्य निर्धारित किया गया है जिसका विवरण अवॉर्ड के परिशिष्ठ अ(2) व अ(3) में उल्लेखित है। साथ ही मुआवजे का निर्धारण भी RAA-2008 के तहत किया गया है।

परिपत्र दिनाक 16.07.2010 के तहत एक सदस्य को नौकरी दिये जाने का जो क्लेम किया गया है वह लागू नहीं होता है। क्योंकि रेलवे की नीति डीएफसी पर लागू नही होती। RAA-2008 के तहत अवाप्त भूमि के हितबद्धधारी को नौकरी दिये जाने का कोई प्रावधान नहीं हैं।

अवॉर्ड दिनांक 14.07.2011 में इन्टाइटलमेन्ट मेट्रिक्स–2007 के प्रावधानानुसार प्रार्थी को समुचित परिलाभ दिये जा चुके है। अतः इस पर इनटाइटल मेट्रिक्स–2015 के प्रावधानों की पात्रता नहीं रखता है।

चूंकि प्रार्थी को मुआवजा नियमानुसार व विधि सम्मत जारी कर दिया गया है अतः इसमें मुआवजा बढ़ने का कोई प्रश्न नहीं है।

अन्त में अप्रार्थी अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि उक्त जवाब स्वीकार कर प्रार्थी का परिवाद खारिज किया जावें।

परिवाद के जवाब मे अप्रार्थी संख्या 01 द्वारा प्रस्तुत जवाब दिनांकित 06.11.2019 में भी कमोबेश अप्रार्थी संख्या 02 के जवाब दिनांकित 05.11.2019 मे अंकित तथ्यों को ही दोहराया गया है जिसका अवलोकन किया गया।

बहस विद्वान अधिवक्तागण उभयपक्षकारान सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड का अवलोकन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध समस्त विवरण एवं तथ्यों का गहन अध्ययन एवं मनन किया गया जिसका विवेचन निम्न प्रकार हैः–

रेल्वे संशोधित एक्ट 2008 के सेक्शन 20 (A) मे उल्लेखित नोटिफिकेशन की तारीख के अनुसार सक्षम प्राधिकारी के द्वारा कार्यवाही सम्पादित की जानी है। संबधित **Section 20'A'** का उद्धरण निम्नानुसार है–

Section 20A.

(1) Where the Central Government is satisfied that for a public purpose any land is requird for execution of a special railway project, it may, by notification, declare its intention to acquire such land.

(2) Every Notification under sub-Section (*1*), Shall give a brief description of the land and of the special railway project for which the land is intended to be acquired.

(3) The State Government or the Union territory, as the case may be, shall for the purposes of this section, provide the details of the land records to the competent authority, whenever required.
(4) The Competent authority shall cause the substance of the notification to be published in two local newspapers, one of which shall be in vernacular language.

(i) उपरोक्त क्रम में प्रस्तुत प्रकरण में रेल मंत्रालय (रेल बोर्ड) नई दिल्ली द्वारा दिनांक 06 जून 2016 को एक अधिसूचना जारी की गई जिसका प्रकाशन भारत का राजपत्र (असाधारण) भाग II –– खण्ड 3––उप–खण्ड (ii) में मंगलवार, 7 जून ,2016 को किया गया। प्रस्तुत प्रकरण में उक्त अधिसूचना के तहत परियोजना के अन्तर्गत आने वाले ग्रामों में से ग्राम थोक मालियान की मुआवजा दरों का निर्धारण करते हुए सक्षम अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी अजमेंर) द्वारा अभिनिर्णय दिनांक 27.10.2017 को किया गया है।

परिवादी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि भूमि/भवन के मुआवजे की राशि बाजार मूल्य से तय किये जाने की व्यवस्था रेल्वे एक्ट (संशोधित) 2008 की धारा 20(G) में सन्निहित है परन्तु फिर भी एक्ट के प्रावधानों के अनुसार बाजार मूल्य से मुआवजा नही दिया गया है।

इस सम्बन्ध में रेलवे (संशोधन) एक्ट 2008 का संबधित सेक्शन 20(G) निम्न प्रकार है :–

Section 20(G).

(1) the competent authority shall adopt the following criteria in assessing and determining the market-value of the land,—

(i) the minimum land value, if any, specified in the Indian Stamp Act, 1899, for the registration of sale deeds in the area, where the land is situated; or

(ii) The average of the sale price for similar type of land situated in the village or vicinity, ascertained from not less than fifty per cent. of the sale deeds registered during the preceding three years, where higher price has been paid; <u>whichever is higher</u>.

(2) Where the provisions of sub-section (*1*) are not applicable for the reason that:—

(i) The land is situated in such area where the transactions in land are restricted by or under any other law for the time being in force in that area; or

(ii) the registered sale deeds for similar land as mentioned in clause (i) of sub-section (*1*) are not available for the preceding three years; or

(iii) The minimum land value has not been specified under the Indian Stamp Act, 1899 by the appropriate authority,

the concerned State Government shall specify the floor price per unit area of the said land based on the average higher prices paid for similar type of land situated in the adjoining areas or vicinity, ascertained from not less than fifty per cent. of the sale deeds registered during the preceding three years where higher price has been paid, and the competent authority may calculate the value of the land accordingly.

(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,

for the purpose of determination of the market-value of the land being acquired.

(4) In determining the market-value of the building and other immovable property or assets attached to the land or buildings which are to be acquired, the competent authority may use the services of a competent engineer or any other specialist in the relevant field, as may be considered necessary by the competent authority.

(5) The competent authority may, for the purpose of determining the value of trees and plants, use the services of experienced persons in the field of agriculture, forestry, horticulture, sericulture, or any other field, as may be considered necessary by him.

(6) For the purpose of assessing the value of the standing crops damaged during the process of land acquisition proceedings, the competent authority may utilise the services of experienced persons in the field of agriculture as he considers necessary.

विधि एवं न्याय मंत्रालय भारत सरकार के राजपत्र दिनांक 28.03.2008 में प्रकाशित रेलवे अधिनियम 2008(संशोधन) में 20(जी) के अनुसार पिछले 3 वर्ष के कृषि प्रयोजनार्थ एवं कृषि भूमि पर विक्रय अभिलेखो के उच्चतम दर पर निष्पादित विलेखों का औसत निकालकर दरों के निर्धारण का प्रावधान है। डी.एफ.सी.सी.आई.एल. नई दिल्ली के लिए भूमि अवाप्ति हेतु अधिसूचना का प्रथम सार्वजनिक प्रकाशन दिनांक 22.06. 2016 को किया गया है। इसके तहत आने वाले ग्राम थोक मालियान में कृषि भूमि की कोई रजिस्ट्री पिछले 3 वर्ष की प्राप्त नहीं हुई है। उपपंजीयक अजमेर से प्राप्त डी.एल.सी. दरों की सूची अनुसार ग्राम थोक मालियान के लिए कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर भी निर्धारित नहीं की गई है। अतः नियमानुसार ग्राम थोक मालियान से लगते हुए ग्राम किरानीपुरा, दौराई व खानपुरा की निर्धारित डी.एल.सी. दर की औसत राशि को मुआवजा निर्धारण हेतु तय किया गया। अवाप्ताधीन खसरा नम्बरों के आस–पास कृषि भूमि पर आवासीय भूखण्डों के विक्रय अभिलेखों की प्रतिया पिछले 3 वर्षो की प्राप्त कर औसत दर निकाली गई है तथा डी. एल.सी. सूची में आस–पास की कॉलोनियों मे कृषि भूमि पर आवासीय भूखण्डों की निर्धारित डी.एल.सी. में प्राप्त दर में जो उच्चतम है उस दर से मुआवजे की गणना की गई है। **आबादी भूमि रूपान्तरित करवाये जाने बाबत् कोई दस्तावेजी साक्ष्य या आबादी भूमि का पट्टा आदि प्रार्थी द्वारा आर्बिट्रेटर के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है।**

भूमि के प्रतिकर हेतु प्रभावी दरों हेतु विश्लेषण एवं निर्धारण परिशिष्ट–अ(1), अ(2) (कुल पृष्ठ 10) पर संलग्न है। अवाप्त की जा रही भूमि की क्षतिपूर्ति राशि का निर्धारण परिशिष्ट –अ(3) (कुल पृष्ठ–16) पर संलग्न है। उक्त अधिनियम की धारा 20(एफ) की उपधारा–9 के अनुसरण

में भूमि की प्रतिकर की राशि पर 100 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी सम्मिलत की गई है।

पारित अवार्ड की राशि पर 12 प्रतिशत ब्याज अदा करनें के भी आदेश पारित किये गये है।

भूमि अवाप्ति हेतु जारी अधिसूचना दिनांक को राजस्व रेकार्ड में जो भूमि की किस्म दर्ज थी उसी अनुसार रेल अधिनियम (संशोधित) 2008 के प्रावधानों अनुसार प्रकरण संबंधी अवार्ड जारी किया जाना स्पष्ट होता है। राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 103–बी व धारा–9 तथा राज0 नगर पालिका अधिनियम की धारा 2(16) इस प्रकरण की विषय वस्तु अनुसार लागू नहीं मानी जा सकती है। इसके अलावा परिवादी को 60 प्रतिशत अतिरिक्त राशि यथा सोलेशियम राशि पूर्व में निर्धारित की गई जो अवार्ड के परिशिष्ट अ(3) में वर्णित किया गया है तथा शिफ्टिंग चार्जेज, पारगमन, स्थानान्तरण व सहायता राशि पूर्वत निर्धारित नियमों से अवार्ड में घोषित किया जाना स्पष्ट है जिसमें किसी प्रकार परिवर्तन की आवश्यकता नही रहती है।

उक्त अधिनियम की धारा 20(जी) की उपधारा–4 के अनुसरण में प्रभावित भवनों एवं संरचनाओं का मूल्यांकन सहायक अभियंता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, अजमेंर द्वारा किया गया है। प्रभावित सरंचनाओं के प्रतिकर का विवरण परिशिष्ट –ब (कुल पृष्ठ–7) पर संलग्न है।

इस प्रकार विद्वान सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजे का निर्धारण विधिक रीति से किया गया है जिसमें कोई त्रुटि दृष्टिगोचर नही होती है।

उपरोक्त क्रम में अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि परियोजना का निर्माण सार्वजनिक हित के लिए किया जा रहा है इसका कोई वाणिज्यिक उपयोग नहीं होगा। प्रस्तुत प्रकरण में रेल मंत्रालय (रेल बोर्ड) नई दिल्ली द्वारा दिनांक 06 जून 2016 को एक अधिसूचना जारी की गई जिसका प्रकाशन भारत का राजपत्र (असाधारण) भाग II –खण्ड 3–उप–खण्ड (ii) में मंगलवार, 7 जून ,2016 को किया गया। प्रस्तुत प्रकरण में उक्त अधिसूचना के प्रथम अनुच्छेद में अंकित किया गया है कि–

"का.आ. 2007(अ)–केन्द्रीय सरकार, रेल अधिनियम, 1989 (1989 का 24) (जिसे इसमें इसके पश्चात उक्त अधिनियम कहा गया है) की धारा 20क की उप–धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, यह समाधान हो जाने के पश्चात् कि <u>लोक प्रयोजन के लिए</u>, वह भूमि, जिसका सक्षिप्त विवरण इससे उपाबद्ध अनुसूची में दिया गया है, राजस्थान राज्य के अजमेर जिले में विशेष रेल परियोजना अर्थात, वेस्टर्न डेडीकेटेड फ्रेट कॉरीडोर के निष्पादन के लिए अपेक्षित है, ऐसी भूमि का अर्जन करने के आशय की घोषणा करती है," इससे यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नगत प्रकरण मे अवाप्तशुदा सम्पति का उपयोग लोक प्रयोजन के लिए किया जाना है न कि वाणिज्यिक उद्देश्यार्थ।

प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि कृषि भूमि का सम्परिवर्तन आवश्यक नहीं है तथा कॉलोनी बसी हुई है। इसके जवाब में अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि कृषि भूमि का बिना

सम्परिवर्तन के अकृषि रूप में अन्य उपयोग नहीं हो सकता। इस हेतु भूमि का सम्परिवर्तन (Conversion) कराया जाना आज्ञापक है। कृषि भूमि को अकृषि या अन्य प्रयोजनार्थ; सम्परिवर्तन कराये बिना उपयोग में लेना अविधिक माना जायेगा। इस विधिक स्थिति के परिपेक्ष्य में स्वतः ही यह नहीं माना जा सकता कि प्रकरण संबंधी अवाप्तशुदा आराजी आबादी किस्म की है, जबकि राजस्व रेकार्ड अनुसार उक्त भूमि कृषि भूमि दर्ज हैं। इस सम्बन्ध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की एस.बी. सिविल प्रथम अपील 330/2010 बउनवान रामकृपाल दासजी चैरिटेबल ट्रस्ट बनाम फूलचन्द व अन्य(106) निर्णय दिनांक 29 फरवरी 2012 **(आर.आर.डी. 2012 पृष्ठ 455)** में निम्न प्रकार प्रतिपादित किया गया है :–

" Held, land in dispute is recorded as agricultural land in the name of respondents and has not been converted for non-agricultural purposes – Land is not in use for agricultural purpose for a long time but this is no ground to change the nature of the land "

अतः ऐसी स्थिति में विद्वान सक्षम अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी अजमेर) द्वारा पारित अधिनिर्णय में प्रश्नगत भूमि जो राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार कृषि भूमि है जिसका संपरिवर्तन कृषि भूमि से आवासीय भूमि में नहीं कराया है फिर भी कृषि भूमि पर आवासीय भूखण्ड के प्राप्त विक्रय विलेखों से प्राप्त दर की तुलना आवासीय डीएलसी से की गई एवं मुआवजे का निर्धारण आवासीय भूमि के अनुरूप मानकर दिया गया है वह सही है।

प्रस्तुत प्रकरण में मुआवजा BSR 2015 को आधार मानकर पारित किया गया है। परिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस कथन किया गया था कि BSR 2015 के बजाय BSR 2017 को आधार मानकर गणना की जानी चाहिए थी जबकि अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस कथनानुसार 2015 के बाद कोई BSR नहीं आई है। अतः ऐसी स्थिति में BSR 2015 को आधार मानकर विद्वान सक्षम अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी अजमेर) द्वारा जो गणना की गई है वह सही है।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा Petition(s) for Special leave to Appeal(C) No(s). 31824/2018 बउनवान वीणा फाल्के व अन्य बनाम DFCCIL व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 14.12.2018 में प्रतिपादित सिद्धांत के अनुसार परिवादी के प्रस्तुत प्रकरण में भी पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन बाबत् प्रकरण एडमीसिबल (Admissible) है अथवा नही इस पर निर्णय आर्बीट्रेटर द्वारा किया जाना है।

परिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उपरोक्त क्रम में दौराने बहस तर्क किया गया कि परिवादी के प्रकरण में पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन बाबत् प्रकरण विचारयोग्य है जबकि अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि परिवादी के प्रकरण में पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन बाबत् प्रकरण एडमीसिबल(Admissible) नहीं है। इस कारण इस बाबत् कोई राशि देय नहीं है।

उक्त परिपेक्ष्य में प्रकरण का विवेचन एवं विश्लेषण विधि अनुसार किये जाने पर निम्न स्थिति स्पष्ट होती है –

हम परिवादी के विद्वान अधिवक्ता के उक्त कथन से सहमत नहीं हैं उक्त वर्णित अधिनियम का संबंधित प्रावधान निम्न प्रकार उद्धरित है जिसके क्रम संख्या 13 पर रेल अधिनियम, 1989 (1989 का 24) का उल्लेख किया गया है :–

अधिनियम का परिशिष्ट–2 (Appendix II) चौथी अनुसूची(Schedule IV) (रेलवे एक्ट) :–

चौथी अनुसूची

(धारा 105 देखिए)

भूमि अर्जन और पुनर्वासन तथा पुनर्व्यवस्थापन को विनियमित करने वाली अधिनियमितियों की सूची

1. प्राचीन संस्मारक तथा पुरातत्वीय स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 (1958 का 24)।
2. परमाणु ऊर्जा अधिनियम, 962 (4962 का 33)
3. दामोदर घाटी निगम अधिनियम, 1948 (1948 का 14)।
4. भारतीय ट्राम अधिनियम, 1886 (1886 का 44)।
5. भूमि अर्जन खान अधिनियम, 1885 (1885 का 18)।
6. भूमिगत रेल (संकर्म सनिर्माण) अधिनियम, 1978 (1978 का 33)
7. राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 (1956 का 48)।
8. पेट्रोलियम और खनिज–पाइपलाईन (भूमि में उपयोग के अधिकार का अर्जन) अधिनियम, 1962 (1962 का 50)
9. स्थावर संपत्ति अधिग्रहण और अर्जन अधिनियम, 1952 (1952 का 30)।
10. विस्थापित व्यक्तियों का पुनर्व्यवस्थापन (भूमि अर्जन) अधिनियम, 1948 (1948 का 60)।
11. कोयला धारक क्षेत्र अर्जन और विकास अधिनियम, 1957 (1957 का 20)।
12. विद्युत अधिनियम, 2003 (2003 का 36)
13. रेल अधिनियम, 1989 (1989 का 24)।

भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर ओर पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 105(3) इस अधिनियम के उपबंधों का कतिपय दशाओं में लागू न होना या कतिपय उपांतरणों सहित लागू होना, का अवलोकन किया गया। धारा 105 के उद्धरण निम्नानुसार है :–

(।) उप धारा (3) के अधीन रहते हुए इस अधिनियम के उपबंध भूमि अर्जन से संबंधित और चौथी अनुसूची में विनिर्दिष्ट अधिनियमितियोँ को लागू नहीं होंगे।

(2) धारा 106 की उप–धारा (2) के अधीन केन्द्रीय सरकार अधिसूचना द्वारा अनुसूची–4 में विनिर्दिष्ट अधिनियमितियों में किसी का लोप कर सकेगा या उनमें कुछ जोड़ सकेगा।

(3) केंद्रीय सरकार, इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख से एक वर्ष के भीतर, अधिसूचना द्वारा, यह निर्देश कि अनुसूची 1 के अनुसार प्रतिकर के अवधारण और अनुसूची 2 और अनुसूची 3 में विनिर्दिष्ट पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन से संबंधित इस अधिनियम का कोई उपबंध प्रभावित कुटुंबो को फायदाकारी होने के कारण अनुसूची 4 में विनिर्दिष्ट अधिनियमितियों के अधीन भूमि अर्जन के मामलों को लागू होना और यथास्थिति, ऐसे अपवादों या उपांतरणों के साथ लागू होगा जो प्रतिकर को कम नहीं करते है या इस अधिनियम के प्रतिकर या पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन से संबंधित उपबंधों को क्षीण नहीं करते है, जो अधिसूचना में विनिर्दिष्ट किए जाएं।

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की चौथी अनुसूची (Schedule IV) (रेल्वे एक्ट) प्रस्तुत प्रकरण में लागू नहीं होती है क्योंकि दिनांक 01.01.2014 से एक वर्ष के भीतर नोटिफिकेशन जारी नही हुआ है। नोटिफिकेशन जारी हुआ हो ऐसी कोई प्रति भी प्रस्तुत नहीं की गई है। यदि नोटिफिकेशन जारी हुआ भी होता तो फिर भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 51 के प्रावधान लागू होते। इसके तहत प्रकरण की सुनवाई भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन भूमि प्राधिकरण में की जा सकती थी जैसा कि इस अधिनियम की धारा 51 में उद्धरित किया गया है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर मेरे विनम्र मत में पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन बाबत् प्रस्तुत प्रकरण एडमीसिबल(Admissible) नही है।

विद्वान सक्षम प्राधिकारी का यह निर्णय भी उचित है कि भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की ''दूसरी अनुसूची'' के अन्तर्गत जो पहली अनुसूची में उपबंधित है, सभी प्रभावित कुटुम्बों (ऐसे भू–स्वामी और कुटुम्ब दोनो जिनकी जीविका मुख्यतया अर्जित भूमि पर निर्भर है) को धारा 31(1), 38(1) और 105(3) में दिये गये परिलाभ (सहायता) देने हेतु अर्जित भूमि का मौका मुआयना किया गया। मौका अवलोकन से किसी भी कुटुम्ब/भूस्वामी की जीविका अर्जित भूमि पर निर्भर होना नहीं पाया गया है जिससे इन्हें उक्त धाराओं में अनुदान(सहायता) प्राप्त करने के लिए योग्य माना जा सकें।

विद्वान अभिभाषक परिवादी का यह तर्क स्वीकार्य नहीं है कि संपूर्ण आवासीय हिस्से का मुआवजा दिया जावें। प्रस्तुत प्रकरण में परिवादी की आवासीय सम्पति का कुछ ही हिस्सा अवाप्त किया गया है शेष आवासीय सम्पति परिसर में परिवादी निवास कर रहा है। इसलिए परिवादी को उसकी प्रश्नगत सम्पूर्ण आवासीय सम्पति का मुआवजा देय नहीं है। यदि परिवादी को उसकी सम्पूर्ण प्रश्नगत आवासीय सम्पति में से अवाप्ति से शेष रही भूमि का भी मुआवजा चाहिए तो परिवादी स्वयं शेष रही प्रश्नगत परिसर/भूमि अवाप्ति हेतु देने बाबत् नियमानुसार सक्षम प्राधिकारी के समक्ष

आवेदन कर सकता है। परन्तु उपलब्ध रेकार्ड अनुसार प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थी ने आज तक कोई आवेदन नहीं किया है। अतः ऐसी स्थिति में वह अपने प्रश्नगत संपूर्ण आवासीय परिसर/भूमि का मुआवजा पाने का हकदार नही है।

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी की भूमि 14.07.2011 में अवाप्त की जा चुकी है तथा अवार्ड दिनांक 14.07.2011 में जो हिस्सा पूर्व में नोटिफाईड नहीं था उसी हिस्से को नोटिफाइड कर अवार्ड दिनांक 27.10.2017 मे पारित किया गया है। 20जी व 20ओ के तहत मुआवजे का निर्धारण राजस्व रेकार्ड को आधार मानकर उसमे दर्शायी गई किस्म अनुसार किया गया है। चूंकि प्रार्थी की भूमि राजस्व रेकार्ड के अनुसार कृषि भूमि है इस कारण प्रकरण में मुआवजे का निर्धारण कृषि भूमि पर निर्मित आवासीय संरचना मानकर किया गया है। साथ ही बाजार दर मुआवजा निर्धारण करने के लिए रेलवे संशोधन अधिनियम की धारा 20जी के परिपेक्ष्य मे पालना की गई है। संरचना का मुआवजा सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान सरकार द्वारा निर्धारण कराया जाकर किया गया।

अतएव उपरोक्तानुसार स्पष्ट है कि विद्वान सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी,अजमेर) द्वारा परिवादी को सुनवाई का अवसर दिया जाकर उसके द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का निस्तारण करते हुए विधिवत रूप से अवार्ड पारित कर परिवादी को अवाप्ति के समस्त लाभ व परिलाभ नियमानुसार दिये गये है। उपरोक्त सभी परिस्थितियों के मद्देनजर परिवादी का उक्त परिवाद स्वीकार योग्य नही है। अतएव विद्वान सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी, अजमेर) द्वारा पारित विचाराधीन अवार्ड दिनांकित 27.10.2017 में किसी प्रकार का हस्तक्षेप किये जाने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आलोक में प्रार्थी/परिवादी का प्रार्थना पत्र/परिवाद सारहीन व तथ्यहीन तथा बलहीन होने के कारण खारिज किया जाता है तथा सक्षम प्राधिकारी(उपखण्ड अधिकारी,अजमेर)द्वारा पारित अवार्ड/अधिनिर्णय दिनांकित 27.10.2017 विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है। निर्णय की सूचना अधिवक्ता उभयपक्षकारान को दी जावे।

(लक्ष्मीनारायण मीना)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर