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

(निर्णय बईजलास श्री सी0आर0मीना आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त, अजमेर)

परिवाद संख्या :—2020/00781/आर्बिट्रेशन/अजमेर

विजय कुमार नोतानी पुत्र श्री मोहनलाल नोतानी जाति सिन्धी निवासी 47, गरूनानक कॉलोनी बी—ग्रुप धोला भाटा, अजमेर

——परिवादी

बनाम

1. सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर।
2. एक्जक्युटिव डायरेक्टर (लेण्ड एण्ड एमेनिटीज)—1 रेल्वे बोर्ड, नई दिल्ली जरिये डी.आर.एम रेल विभाग, बस स्टेण्ड के पीछे, अजमेर। .

अप्रार्थीगण

परिवाद अन्तर्गत धारा 20 (6) भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008 विरूद्ध अधिनिर्णय दिनांक 31—8—2018 जो सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर जिला अजमेर द्वारा पारित किया गया।

उपस्थितः—

1. श्री लेखू मंघानी, अभिभाषक—परिवादी
2. श्री भगवती सिंह बारेठ, अभिभाषक — अप्रार्थी संख्या—02

## पंचाट/निर्णय

दिनांक :— 10—07—2023

परिवाद के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर के द्वारा ग्राम दौराई तहसील अजमेर में स्थित भूमि अवाप्ति के बारे में अवार्ड दिनांक 24—06—2019_को पारित किया गया है, के विरूद्ध यह परिवाद प्रस्तुत किया गया है।

परिवाद Sub-to Limitation 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 द्वारा प्रार्थना–पत्र धारा–5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र रेल्वे एक्ट 2008 की धारा 20 (एफ) (6) के तहत प्रस्तुत कर कथन किया कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने अधिनिर्णय दिनांक 24–6–2019 ग्राम दौराई जारी करने व परिवादी के नाम उतना मुआवजा माना है इसकी सूचना नहीं दी गई। उपखण्ड अधिकारी ने किसी को भी अवाप्त की सूचना नहीं दी। उस दिन पूर्व में मौके पर डी.एफ.सीसीआईएल के कर्मचारी व अधिकारी आये तथा उन्होंने परिवादी को कहा कि हमे सम्पत्ति का कब्जा लेना है और खाली करो और उन्होंने बताया कि उनके नाम उपखण्ड अधिकारी ने मुआवजा तय कर लिया है जो दस्तावेज पेश होने पर बैंक में जमा हो जायेगा। अतः परिवाद प्रस्तुत करने में हुआ विलम्ब सद्भाविक कारणों के रहते हुआ है, इस कारण देरी को क्षमा किया जाकर प्रस्तुत परिवाद को अन्दर मियाद किये जाने हेतु निवेदन किया।

प्रत्यर्थी संख्या–2 के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अप्रार्थी संख्या–2 के अधिवक्ता की मियाद के बिन्दु पर बहस का जवाब देते हुए निवेदन किया गया कि परिवादी द्वारा प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा–5 का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं होने से खारिज किया जावे।

हमने दोनों पक्ष के अधिवक्तागण की मियाद के बिंदु पर दिये गये तर्को पर गौर किया एवं इसी संबंध में रेल्वे एक्ट 2008 की धारा 20 (6) के तहत समय–समय पर जारी प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुसरण में प्रकरण की मेरिट पर विचार करना कानून एवं विधि की मांग होने से परिवादी द्वारा बहस के दौरान मियाद अधिनियम की धारा–5 के तहत प्रस्तुत वास्तविक स्थिति के मध्येनजर प्रकरण प्रस्तुत करने में हुई देरी को क्षमा किया जाता है। परिवादी द्वारा प्रस्तुत धारा–5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है।

परिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा बहस के दौरान मुख्य–मुख्य तर्क दिये कि ग्राम दौराई तहसील अजमेर स्थित आराजी खसरा नम्बर पुराना 437 व नया 481 कुल रकबा 5 बीघा भूमि में से 55/2000वां भाग अर्थात 264.44 पर्गगज भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनाक 20–1–2017 को श्री अशोक कुमार बंसल पुत्र श्री भीखाराम बंसल जाति अग्रवाल निवासी मकान नम्बर 2/285, पंचशील कॉलोनी माकड़वाली रोड़ अजमेर से क्रय किया। श्री अशोक कुमार बंसल के नाम नामान्तकरण तस्दीक होकर जमाबंदी में उसका नाम होने के कारण मुआवजा श्री अशोक कुमार बंसल के नाम से जारी किया परन्तु जब प्रार्थी ने इसकी आपत्ति की कि उक्त भूखण्ड अशोक कुमार बंसल पुत्र भीखाराम बंसल से प्रार्थी ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय की और रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की प्रति प्रस्तुत कर मुआवजा प्रार्थी को दिये जाने का अनुरोध किया उक्त दस्तावेज प्रस्तुत करने के पश्चात प्रार्थी के नाम निर्धारित की गई मुआवजा राशि तथा प्रार्थी के भूखण्ड के चारो तरफ बाउण्ड्रीवाल निर्मित होने के कारण इसका मुआवजा प्रार्थी को दिया गया। अजमेर–बांगड ग्राम आंशिक दोहरीकरण परियोजना ग्राम दौराई के लिए भूमि अवाप्ति के लिए सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर ने प्रक्रिया प्रारम्भ की और खसरा नम्बर 481 की 55/2000 हैक्टर भूमि में से 110/4000 हिस्सा

भूमि अवाप्ति की प्रक्रिया प्रारम्भ करते हुए धारा 20ए रेल्वे अधिनियम के तहत अधिसूचना जारी की गई एवं उसके बाद धारा 20ई की अधिसूचना जारी कर उक्त भूखण्ड को अवाप्त करने के आदेश दिये। जिसमें भूखण्ड का निम्नानुसार अवार्ड मुआवजा जारी किया गयाः—

| कुल अवाप्ति भूमि | भूमि का मूल्य | आवासीय मकान का मूल्य | कुल मुआवजा |
|---|---|---|---|
| 110 / 4000 हिस्सा | 21370 / — | — | 21370 / — |

उक्त मुआवजे के आधार पर सक्षम अधिकारी के समक्ष आपत्तिया प्रंस्तुत की और अनुरोध किया कि मौके पर प्रार्थी की 264.44 वर्गगज भूमि अवाप्त की गई है, लेकिन मुआवजा इससे कम भूमि का बनाया गया है। अतः मुआवजा मार्केट दर से दिया जावे। उक्त आपत्ति पर पटवारी दौराई से रिपोर्ट ली गई एवं मौके पर नाप चौप की गई और प्रार्थी को 264.44 वर्गगज की अवाप्ति के ऐवज में 95992 / —रूपये मुआवजे के रूप में तय किये गये। रेल्वे अधिनियम 2008 की धारा 20(8) व धारा 20(जी)(3) उपमद(अ) व (ब) के तहत भूमि /भवन का बाजार मूल्य इन्टेन्टेड लैण्ड यूज केटेगिरी व उसके आस—पास एरिया या विसनिटी के आधार पर तय किया जाना चाहिए। उक्तानुसार धारा 20ए की अधिसूचना प्रकाशित होने की तिथि को भूमि व भवन की जो मार्केट दर है उसके आधार पर मुआवजा निर्धारित किया जायेगा।

उनका यह भी तर्क है कि केन्द्र सरकार ने भूमि अर्जन पुर्नवास और पुर्नस्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार (कठिनाईयों को दूर करना) आदेश 2015 जारी किया है। यह नियम 1 सितम्बर 2015 से जारी किया गया है। रेल्वे एक्ट की धारा 20ए की विज्ञप्ति जारी होने की दिनांक से मुआवजे की राशि प्राप्त होने तक 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की राशि दिये जाने की भी व्यवस्था है। भूमि का कनर्वेशन एक आवश्यक मुद्दा नहीं है। मार्केट वेल्यू क्षैत्र की विद्यमान गतिविधियों व परिस्थितियों के आधार पर तय होती है। इस विषय पर सरकार के वित विभाग ने अधिसूचना दिनांक 14—7—2002 के बिन्दु संख्या 7(1) एवं अधिसूचना दिनांक 9—3—2015 के अनुसार कृषि भूमि का क्षैत्रफल 1000 वर्गमीटर या उससे कम है तो वहां उस कृषि भूमि का बाजार मूल्य का निर्धारण उस क्षैत्र के लिए निर्धारित बाजार दर के अनुसार किया जाना है। इन परिपत्रों में मार्केट वेल्यू का जो फार्मूला दिया गया है उसके अनुसार मुआवजा तय किया जाना चाहिए। सक्षम अधिकारी ने परिवादी की अवाप्त की गई भूमि प्राईम लोकेशन व आवासीय कॉलोनियो एवं व्यवसायिक परिसरों से घिरी हुई है। ऐसी भूमि का मुआवजा कृषि भूमि मानकर तय करना नियम विरूद्ध है। केवल जमाबंदी में अंकित भूमि की किस्म को मानकर मुआवजा तय नहीं किया जा सकता है। रेल्वे एक्ट व भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 में भूमि का मुआवजा तय किये जाने की व्यवस्था है। यह आवश्यक नहीं है कि जिस भूमि का भूमि रूपान्तरण व्यवसायिक या आवासीय हो उसके अनुसार ही मुआवजा दिया जाये। राज्य सरकार के (ग्रुप—6) राजस्व विभाग ने

दिनांक 28–2–2012 को एक परिपत्र समस्त संभागीय आयुक्त व जिला कलक्टरों को भेजकर भूमि अवाप्ति के प्रकरण में बाजार दर निर्धारित करने के लिए एक कमेटी बनाई है जिसमें संभागीय आयुक्त अध्यक्ष एवं जिला कलक्टर, उपखण्ड अधिकारी को सदस्य बनाया गया है। उक्त कमेटी जिस क्षैत्र की भूमि अवाप्त की जा रही है उस क्षैत्र की बाजार दर को ध्यान में रखते हुए बाजार मूल्य तय करेगी।

अन्त में परिवादी अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि परिवादी 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 परिवादी के नाम से निर्धारित किया जाये। अतः 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।

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

अप्रार्थी संख्या–2 के विद्वान अभिभाषक ने परिवादी के कथनो के संबंध में जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने अजमेर बांगड ग्राम दोहरीकरण परियोजना के लिए ग्राम दौराई की भूमि अवाप्ति के लिए खसरा नम्बर 481 रकबा 0.0640 हैक्टर भूमि में से 110/4000 हिस्सा भूमि अवाप्त की गई है। कृषि भूमि सड़क से 300 मीटर अन्दर की दर जो राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की गई थी, के अनुसार उक्त खसरा नम्बर 481 की भूमि के लिए मआवजा राशि 7,77,086/– रूपये निर्धारित किया गया। जिसे दिनांक 25–2–2019 को संशोधित अवार्ड जारी किया गया। जिसमें खसरा नम्बर 481 में संरचना की क्षतिपूर्ति का मूल्य जो कि पूर्व अवार्ड में भूल से गणना करने से रह गया था जो कि 7,87,232/– रूपये और जोड़ा गया जिसमें प्रार्थी श्री विजय कुमार नोतानी के पूर्व के पूर्व भूमिधारक श्री अशोक कमार बंसल पुत्र श्री भीखाराम बंसल की 110/4000 हिस्से की भूमि अवाप्त की गई उक्त समस्त कार्यवाही के लिए नियमानुसार धारा 20ए रेल्वे अधिनियम के तहत सूचना जारी की गई एवं उसके बाद धारा 20ई की अधिसूचना जारी कर उक्त भूखण्ड को अवाप्त करने के आदेश दिये गये । सक्षम अधिकारी ने दिनांक 31–8–2018 को अवार्ड जारी कर प्रार्थी की भूमि 110/4000 हिस्से का नियमानुसार मुआवजा दिया गया है। प्रार्थी ने माननीय उच्च न्यायालय से भूमि अवाप्ति के विरूद्ध स्टे प्राप्त किया जो बाद सुनवाई माननीय उच्च न्यायलय ने स्टे वेकेंट किया जो आदेश दिनांक 4–4–2019 को है। सहवन से सार्वजनिक निर्माण विभाग अजमेर के कार्यालय द्वारा खसरा नम्बर 481 में निर्मित आंशिक इमारत व बाउण्ड्रीवाल का मुआवजा छूट गया था जिसकी राशि 3,93,616/– तथा 100 प्रतिशत सोलेशियम जोड़कर सक्षम अधिकारी द्वारा कुल

राशि रूप्ये 7,87,232/– का संशोधित अवार्ड दिनांक 25–2–2019 को जारी किया गया ।

उनका यह भी तर्क है कि सक्षम अधिकारी द्वारा जो भूमि अवाप्त की जा रही है उसकी राजस्व रेकार्ड में क्या किस्म है और इस किस्म को आशयित रूप से क्लेमकर्ता ने अवाप्तिकरण के समय किस अन्य प्रकृति की किस्म में परिवर्तित कराया है यह सही व्याख्या है यानि की यदि जो भूमि अवाप्त की जा रही है उसका राजस्व रेकार्ड में किस्म कृषि प्रयोजनार्थ है व क्लेमकर्ता यदि आवासीय/औद्योगिक/वाणिज्यक प्रयोजन का आशय रखते हुए आवासीय/औद्योगिक/वाणिज्यक दर से मुआवजे की मांग करता है तो पूर्ववर्ती शर्त के रूप में क्लेमकर्ता को यह शत प्रतिशत साबित करना पड़ेगा कि यह भूमि जो अवाप्त की गई है उसकी किस्म को अवाप्तिकरण के समय कृषि भूमि से आवासीय/औद्योगिक/वाणिज्यक प्रयोजनार्थ क्लेमकर्ता ने विशिष्ट राजस्व नियमों के तहत संपरिवर्तन इस प्रकृति का कराया है या नहीं? इसके अभाव में क्लेमकर्ता आवासीय/औद्योगिक/वाणिज्यक दर से मुआवजा प्राप्त करने का विधिक हकदार नहीं है। प्रार्थी ने भूमि और भवन की कीमत भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधानो के तहत निर्धारित किये जाने की मांग की है एवं यह अधिनियम 1–1–2015 से लागू किये जाने का कथन किया है यह अधिनियम 2013 मौजूदा अवाप्तिकरण पर लागू ही नहीं होता है।

उनका यह भी तर्क है कि भूमि अर्जन पुर्नवास और पुर्नस्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता आदेश 2015 उक्त वर्णित विधि के परिप्रेक्ष्य में लागू नहीं होता है एवं जहां अधिनियम ही लागू नहीं है वहां कथित 2015 का आदेश लागू किया जाना न्यायानुमत नहीं है। प्रार्थी का उद्देश्य केवल मात्र बिना किसी आधार के अधिक से अधिक मुआवजा प्राप्त करने का है। प्रार्थी का कथन असत्य व आधारहीन है कि उसकी अवाप्तशुदा भूमि व भवन के बीचों बीच आवासीय व व्यवसायिक परिसंपत्तियां बताई है। रेल मत्रांलय का परिपत्र दिनांक 16–7–2010 प्रत्याहरित किया जा चुका है इस कारण इस चरण में जो परिवार के एक सदस्य को नौकरी देने की व्यवस्था की मांग की गई है यह लागू नहीं होती है। साथ ही अधिनियम 2013 अनुसार भूमि के बदले भूमि व प्रभावत कुटुम्ब को एक वर्ष तक 30,000/– रूपये प्रतिमाह जीवन निर्वाह भत्ता दिये जाने, 50,000/– रूप्यें परिवहन खर्चा व 50,000/– रूपयें पुर्नव्यवस्थापन भत्ता अनुग्रह राशि की जो मांग की गई है वह इस प्रकरण पर लागू नहीं होती है।

उनका यह भी तर्क है कि सक्षम आकिारी ने भूमि अवप्ति की प्रक्रिया प्रारम्भ करते हुए खसरा नम्बर 481 की भूमि के लिए मुआवजा राशि 7,77,086/– रूपये निर्धारित किया गया जिसे दिनांक 25–2–2019 को संशोधित अवार्ड जारी किया गया जिसमें खसरा नम्बर 481 में संरचना की क्षतिपूर्ति का मूल्य जोकि पूर्व अवार्ड में भूल से गणना करने से रह गया था जो कि 7,87,232/– रूपये जोड़ा गया जिसमें प्रार्थी श्री विजय कुमार नोतानी के पूर्व भूमि धारक श्री अशोक कुमार बंसल पुत्र श्री भीखाराम बंसल द्वारा 264.44 वर्गगज भूमि प्रार्थी श्री विजय कुमार

नोतानी ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 30–1–2017 को क्रय की किन्तु राजस्व रेकार्ड में श्री अशोक कुमार बंसल पुत्र श्री भीखाराम बंसल का नाम दर्ज था इसलिए अवार्ड श्री अशोक कुमार बंसल के नाम से जारी किया गया परन्तु श्री विजय कुमार नोतानी द्वारा दस्तावेज प्रस्तुत करने पर उसके पक्ष में अवार्ड राशि जारी करने की सहमति बनी। श्री विजय कुमार नोतानी की 110/4000 हिस्से की भूमि अवाप्त की गई जो खसरा संखय 481 की 0.2324 हैक्टर भूमि अवाप्त की गई कृषि भूमि मुख्य सड़क से 300 मीटर अन्दर की दर जो कि राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की गई के अनुसार उक्त खसरा नम्बर 481 की भूमि के लिए मुआवजा राशि 7,77086/– + रूपये 7,87,232 निर्धारित किया गया जिसमें श्री विजय कुमार नोतानी की भूमि का मुआवजा नियमानुसार निर्धारित किया गया है ।

उनका यह भी तर्क है कि सक्षम अधिकारी ने दिनांक 31–8–2018 को अभिनिर्णय पारित किया उक्त अभिनिर्णय में अभिनिर्णय का औचित्य भी वर्णित किया है। क्षतिपूर्ति निर्धारक पत्रक जारी किया गया जिसमें खसरा संख्या 481 ग्राम दौराई में श्री अशोक कुमारबंसल की सम्पत्ति में भागीदारी 110/4000 हिस्से की भूमि का नियमानुसार 21370/– हिस्सा अनुसार क्षतिपूर्ति राशि निर्धारित की गई है। अवाप्त की जा रही भूमि का मूल्य 100 प्रतशत सोलेशियम राशि का विवरण, ब्याज की गणना करते हुए भूमि अर्जन पुर्नवास व पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम 2013 की धारा 30(3) के अनुसार भूमि के प्रतिकर पर अधिसूचना प्रकाशन से अभिनिर्णय दिनांक 30–8–2018 तक कुल 512 दिवस हेतु 12 प्रतिशत संगणित रकम अभिनिर्णित की गई। उपरोक्तानुसार प्रार्थी की अवाप्त शुदा भूमि की मुआवजे की गणना कर सक्षम अधिकारी द्वारा समस्त राशि सक्षम अधिकारी को जमा करा दी गई है।

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 है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर ने भूमि अवाप्ति की प्रक्रिया प्रारम्भ करते हुए ग्राम दौराई के खसरा संख्या 481 की 0.0640 हैक्टर भूमि के लिए मुआवजा राशि 7,77,086/– रूपये निर्धारित किया गया जिसमे दिनांक 31–3–2018 को अवार्ड जारी किया गया था जिसमें प्रार्थी की भूमि का नियमानुसार मुआवजा निर्धारित किया गया है। जिसमें खसरा नम्बर 481 ग्राम दौराई में प्रार्थी की सम्पत्ति में भागीदारी 114/4000 हिस्से की भूमि का नियमानुसार 7,77,086/– हिस्सा अनुसार क्षतिपूर्ति राशि निर्धारित की गई।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने अजमेर बांगड ग्राम दोहरीकरण परियोजना के लिए ग्राम दौराई की भूमि अवाप्ति के लिए खसरा नम्बर 481 रकबा 0.0640 हैक्टर भूमि अवाप्त की गई है। अवाप्तशुदा भूमि में कोई संरचना व परिसम्पत्ति नहीं थी ना ही कोई पेड अथवा फसल अवाप्तशुदा भूमि में थी ऐसी स्थिति में कृषि भूमि सड़क से 300 मीटर अन्दर की दर जो राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की गई थी, के अनुसार उक्त खसरा नम्बर 481 की भूमि के लिए मआवजा राशि 7,77,086/– रूपये निर्धारित किया गया।

जिसे दिनांक 25–2–2019 को संशोधित अवार्ड जारी किया गया जिसमें खसरा संखय 481 में संरचना की क्षतिपूर्ति का मूल्य जो कि पूर्व अवार्ड में भूल से गणना करने से रह गया था जो कि 7,87,232 रूपये और जोड़ा गया। जिसमें प्रार्थी श्री विजय कुमान नोतानी पुत्र श्री मोहनलाल की 110/4000 के हिस्से की भूमि अवाप्त की गई उक्त समस्त कार्यवाही के लिए नियमानुसार धारा 20ए रेल्वे अधिनियम के तहत सूचना जारी की गई एवं उसके बाद धारा 20ई की अधिसूचना जारी कर उक्त भूखण्ड को अवाप्त करने के आदेश दिये गये । सक्षम अधिकारी ने दिनांक 31–8–2018 को अवार्ड जारी कर प्रार्थी की भूमि 110/4000 हिस्से का कुल मुआवजा 7,87,232/– का भुगतान किया गया।

पत्रावली में उपलब्ध रजिस्टर्ड विक्रय पत्र का अवलोकन किया गया जिसमें प्रार्थी द्वारा भूमि दिनांक 30–01–2017 को श्री अशोक कुमार बंसल पुत्र श्री भीखाराम बंसल से क्रय की गई है उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में भी भूमि की किस्म कृषि भूमि बारानी–2 अंकित है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में भी आवासीय भवन का उल्लेख नहीं है। प्रार्थी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि व भवन के बीचों बीच आवासीय भवन व व्यावसायिक भवन परिसंपत्तियां बताई है वह असत्य व आधारहीन है। भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूचि में क्रम संख्या 1 में भूमि का बाजार मूल्य अधिनियम 2013 की धारा 26 मौजूदा अवाप्तिकरण पर लागू नहीं होती है। परिवादीगण द्वारा आवासीय दर से मुआवजा दिये जाने हेतु निवेदन किया है तो यह स्पष्ट पावधान है कि कानूनन जब तक काई कृषि भूमि सक्षम अधिकारी द्वारा भौतिक रूप से व्यवसायिक एवं आवासीय भूमि में संपरिवर्तन नहीं कर दी जाती, तब तक वह कृषि भूमि ही मानी जावेगी ना कि आस पास की स्थिति के आधार पर आवासीय या वाणिज्यक। सक्षम अधिकारी ने प्रार्थी की कुल भूमि 110/4000 हिस्सा अवाप्ति की है। वह रेल्वे संशोधन अधिनियम 2008 के तहत किया गया है। प्रार्थी की भूमि राजस्व रेकार्ड में कृषि भूमि होने के कारण कृषि भूमि की दर से ही मुआवजा दिया गया है। ऐसी स्थिति मे सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 31–8–2018 विधिसम्मत होने से उसमें किसी प्रकार से हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर परिवादी का आर्बीटेशन परिवाद प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है और सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 31–8–2018 विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है।

पंचाट/निर्णय आज दिनांक 10–7–2023 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सी0आर0मीना)
मध्यस्थ एवं
संभागीय आयुक्त,
अजमेर