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

**(निर्णय बईजलास श्री सी0आर0मीना आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त, अजमेर)**

**परिवाद संख्या :–2023/00129/आर्बिटेशन/अजमेर**

1. श्री कैलाशचन्द जाटोलिया पुत्र श्री निरंजन लाल निवासी एच.एम.टी कॉलोनी के सामने सुभाषनगर अजमेर।

**––परिवादी**

## बनाम

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर।
2. जरिये मुख्य प्रबन्धक डेडिकेटेड फ्रेट कॉरीडॉर कॉरपोरेशन ऑफ इण्डिया, कुन्दन नगर, अजमेर।

**––अप्रार्थीगण**

**परिवाद अन्तर्गत धारा 20 एफ(6) भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008 विरूद्ध अधिनिर्णय दिनांक 27–7–2017 जो सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर जिला अजमेर द्वारा पारित किया गया।**

**उपस्थितः–**

1. श्री धर्मराज शर्मा , अभिभाषक–परिवादी
2. श्री विभोर गौड़ अभिभाषक – अप्रार्थी संख्या–02

## पंचाट/निर्णय

**दिनांक :– 13–09–2023**

परिवाद के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी (भूमि अवाप्ति 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 विरूद्ध 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 1 व 2 के दोनों अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

परिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा बहस के दौरान मुख्य–मुख्य तर्क दिये कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा भूमि की आवश्यकता होने से भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के तहत अवाप्त की जाने की मंशा से रेल मंत्रालय भारत सरकार द्वारा की गई। जिस पर रेल्वे अधिनियम 1989 के प्रावधान पूर्णतया लागू होता है। रेल मंत्रालय भारत सरकार के राजपत्र संख्या 1932, 1228 दिनांक 28–8–2010 को अधिसूचना जारी कर अप्रार्थी संख्या 1 को सक्षम प्राधिकारी की शक्तियां प्रदत्त करते हुए अधिनियम 1989 संशोधित अधिनियम के तहत नियुक्त किया गया। अप्रार्थी संख्या 2 के द्वारा मौका सर्वे किया जाकर अप्रार्थी संख्या 1 को भौतिक सत्यापन हेतु भिजवाया गया। जिसे स्वीकार कर अधिनियम 2008 की धारा 20ए व 20ई की अधिसूचना जारी कर हितबद्धधारियों से आपत्ति मांगी गई जिसकी पालना आवेदनकर्ता के द्वारा भलीभांति कर दी गई थी।

उनका यह भी तर्क है कि रेल्वे द्वारा अधिसूचना का प्रकाशन दिनांक 7–9–2009 व 1–6–2010 को स्थानीय समाचार पत्रों में किया जाकर विधिक आपत्तियां मांगी गई जिससे कि मुआवजा निर्धारण में आने वाली समस्याओं को निस्तारण किया जा सके। प्रार्थी के द्वारा अप्रार्थी संख्या 1 के समक्ष लिखित में विधिक आपत्ति प्रस्तुत करते हुए अवाप्त भूमि के खसरा संख्या 6867 में स्थित आवासीय भूखण्ड की मुआवजा राशि आबादी दर से दिये जाने हेतु मांग की गई एवं तथ्यों से भलीभांति अवगत कराया गया जिसका निस्तारण अप्रार्थी संख्या 1 के द्वारा अवार्ड के परिशिष्ट व कॉलम संख्या 21 पर बेटर क्लेम बैटर टाइटल का हवाला वर्णित करते हुए अधिनियम की धारा 20 डी के तहत निस्तारण कर दिया गया जो विधिक प्रावधानों की पालना किये जाने का द्योतक नहीं है। अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा विधिक प्रक्रिया की पालना किये बिना एवं भारतीय साक्ष्य अधिनियम के प्रावधानों की पालना किये बिना अवार्ड दिनांक 14–7–2011 व 27–10–2017 में नये सिरे से अधिसूचना जारी करते हुए अवार्ड जारी कर दिया। तत्पश्चात भी अप्रार्थी संख्या 1 के द्वारा 2 बार अवार्ड पारित करने पर भी परिवादी के भूखण्ड को अवाप्त करते हुए मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया जिससे परिवादी को संविधान के द्वारा प्रदत्त मौलिक अधिकारों का उल्लंघन किया जाना सिद्ध होता है। सक्षम अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुकूल नहीं होने से खारिज योग्य है।

उनका यह भी तर्क है कि अवार्ड दिनांक 14–7–2011 भूमि अवाप्ति हेतु जारी अधिसूचना मांगी गई आपत्तियों के अनुसार प्रार्थी के द्वारा रेल्वे अधिनियम 2008 की धारा 20ए व 20 ई की पूर्णतया पालना किये जाने के पश्चात भी जिस औचित्य के लिए अधिसूचना के तहत आपत्ति मांग जाती है, का कोई आधार सिद्ध नहीं होता है प्रार्थी संख्या 1 के द्वारा वस्तुस्थिति एवं मौका रिपोर्ट तहसीलदार के द्वारा नहीं मंगवाई जाकर अप्रार्थी संख्या 2 के द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट के आधार पर ही खातेदारों का मुआवजा राशि का अवार्ड जारी कर दिया जो कि विधिक प्रक्रिया का उल्लंघन है। सक्षम अधिकारी द्वारा अधिसूचना के तहत मांगी गई आपत्तियो के आधार पर ही मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना चाहिए जिससे

अवार्ड की वैधता एवं औचित्य स्पष्ट हो सके एवं खातेदारों के पक्ष में उचित मुआवजा निर्धारण किया जा सके। अप्रार्थी संख्या 1 के द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 14–7–2011 के पृष्ठ संख्या 5 पर हितबद्धधारी द्वारा रेल्वे अधिनियम की धारा 20ए व 20ई की पालना की गई थी एवं अप्रार्थी संख्या 1 के द्वारा अधिनियम की धारा 20ई के तहत निस्तारण किया गया जिसका उल्लेख अवार्ड में अंकित है जो कि रेकार्ड का विषय है इससे स्पष्ट होता है कि पारित अवार्ड में प्रार्थी की सम्पत्ति का मुआवजा धारा 20एन के तहत दिलवाने व कुल देय राशि पर अधिरोपित 100 प्रतिशत सोलेशियम तथा निर्धारित मुआवजा राशि पर अधिसूचना की दिनांक से 12 प्रतिशत ब्याज मुआवजा राशि प्राप्त करने की दिनांक तक मुआवजा प्राप्त करने का परिवादी हकदार है। सक्षम अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 14–7–2011 व 27–10–2017 में प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूखण्ड का मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया गया है जो अवार्ड के अवलोकन से स्पष्ट है। भूमिधारी को भूमि का मुआवजा दिये बिना या परिवादी द्वारा नहीं लिये जाने पर समुचित रूप से सक्षम न्यायालय में रेफरेन्स कर राशि खजाने में जमा कराये जाकर ही कब्जा प्राप्त किया जा सकता है। इस प्रकार से स्पष्ट है कि अप्रार्थीगणों के द्वारा मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं कर अवधिक रूप से भूमि का कब्जा प्राप्त कर लिया गया जो परिवादी के मौलिक अधिकारों का हनन है। प्रार्थी के द्वारा अप्रार्थी संख्या 1 के समक्ष अवाप्त खसरा संख्या 6867 में अवस्थित भूखण्ड संख्या 7 व 8 के मुआवजे हेतु सम्पर्क किया गया तो जानकारी हुई कि अवाप्त भूखण्ड का मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया जिसकी पालना किये जाने हेतु प्रार्थी के द्वारा लिखित में प्रार्थना पत्र दिनांक 10–11–2022 को प्रस्तुत किया गया जिसकी पालना में अप्रार्थी संख्या 1 के द्वारा मौका रिपोर्ट तहसीलदार अजमेर से अपने पत्र क्रमांक 5763 दिनांक 29–11–2022 से प्राप्त की जिसकी पालना कर तहसीलदार अजमेर ने अपने पत्र क्रमांक 130 दिनांक 12–1–2023 का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि प्रार्थी के भूखण्ड संख्या 7 व 8 का रकबा 486.11 में से आधा भाग रेल्वे कोरिडोर के द्वारा अवाप्त कर लिया गया है । उक्तानुसार प्रार्थी अवाप्त भूखण्डों का मुआवजा प्राप्त करने के विधिक रूप से हकदार है। इस प्रकार बिना विधिक प्रक्रिया अपनाए अप्रार्थी संख्या 1 के द्वारा प्रार्थी के भूखण्ड का मुआवजा का निर्धारण किये बिना कब्जा लिया जाना विधिक प्रक्रिया का दुरूपयोग की श्रेणी में आता है।

उनका यह भी तर्क है कि सक्षम अधिकारी द्वारा प्रथम अवार्ड दिनांक 14–7–2011 के तहत अवाप्त भूमि एवं द्वितीय अवार्ड दिनांक 27–10–2017 के तहत अवाप्त भूमि के संबंध में रेल्वे अधिनियम की धारा 20बी व 20एफ के तहत पालना करते हुए मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना है जिसकी समुचित रूप से पालना नहीं की गई है। अप्रार्थी संख्या 1 के द्वारा मौका सर्वे रिपोर्ट में शामिल नहीं किया गया एवं अप्रार्थी संख्या 1 के द्वारा 20डी के तहत आपत्तियों का निस्तारण बेटर क्लेम बेटर टाईटल के आधार पर आपत्ति का निस्तारण करने का कोई स्पष्ट प्रावधान भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 में उल्लेखित नहीं है। इस प्रकार धारा 20 डी की विधिक रूप से पालना नहीं की जाकर बेटर क्लेम बेटर टाईटल के आधार पर आपत्तियों का निस्तारण किय जाने का सिद्धान्त लागू नहीं होता है

क्योंकि भूमि पर उक्त अवाप्त खसरा नम्बर 6867 की एवं प्रार्थी के भूखण्ड काटकर बेचान कर दिये गये एवं जिस आधार पर प्रार्थी अवाप्त भूमि में हितबद्धधारी है। रेल्वे विधि के अनुसार भूमि का आयशित उपयोग अर्थात जिस प्रयोजन के लिए उपयोग किया जा रहा है, के तहत मुआवजा निर्धारित किये जाने का प्रावधान रेल्वे अधिनियम के तहत उल्लेखत एवं अप्रार्थी संख्या 1 के द्वारा पालना किया जाना आवश्यक होने से आवेदनकर्ता अवाप्त भूमि का मुआवजा आबादी दर से प्राप्त करने का विधिक रूप से हकदार है। अप्रार्थी संख्या 2 के द्वारा सर्वे किये जाने के समय लापरवाही एवं कार्य में व्यक्तिक्रम से प्रार्थी के भूखण्डों को सर्वे में शामिल नहीं किया गया जबकि पडौस में अवस्थित मकान मालिकों के अवाप्त भूखण्डों को समिमलित किया जाकर मुआवजे का भुगतान भी किया जा चुका है। प्रार्थी की भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार अधिसूचना में अवाप्त खसरा नम्बर 6867 अधिसूचित होने के पश्चात भी अवार्ड में शामिल नहीं किया जाने के लिए परिवादी जिम्मेदार नहीं है। अतः प्रार्थी का परिवाद स्वीकार भूमि अवाप्त होने के पश्चात भी छूटी हुई मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किये जाने से शेष रही सम्पूर्ण राशि का भुगतान परिवादी को दिलाये जाने हेतु निवेदन किया गया।

अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा परिवादी के कथनो के संबंध में जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि रेल्वे अधिनियम 1989 एवं संशोधन अधिनियम 2008 के तहत अधिसूचना जारी करने से पूर्व संयुक्त सर्वे किया जाकर समागत रिपोर्ट अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा भिजवाया जानी थी। सक्षम अधिकारी द्वारा समुचित पालना कर अवार्ड दिनांक 27–10–2017 जारी कर संबंधित हितबद्धधारियों को मुआवजा पारित किया है जो विधिसम्मत है। अतः परिवादी का प्रार्थना पत्र न्यायहित में खारिज किया जावे।

अप्रार्थी संख्या–2 के विद्वान अभिभाषक ने परिवादी के कथनो के संबंध में जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि परिवादी का कथन असत्य व निराधार है भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 मौजूदा रेल्वें संशोधन अधिनियम 2008 पर लागू नहीं होता है। परिवादी की भूमि खसरा नम्बर 6867 को अवाप्त नहीं किया गया है इस कारण मुआवजा देय नहीं है। जब परिवादी का भूखण्ड खसरा नम्बर 6867 अवाप्त ही नहीं किया गया है तो कथित आपत्तियों के निस्तारण किये जाने का सिद्धान्त ही लागू नहीं होता है। साथ ही भूमि का उपयोग आबादी/व्यावसायिक होने का कोई औचित्य ही नहीं है। इसके पश्चात भी बिना रूपान्तरण के भूमि की किस्म स्वतः परिवर्तित नहीं हो जाती है। अतः परिवादी का परिवाद अस्वीकार कर 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 । जिससे प्रकरण में यह तथ्य स्पष्ट होते है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा ग्राम थोक मालियान स्थित विभिन्न खसरा नम्बरो की भूमि/भूखण्ड की अवाप्ति के लिए अभिनिर्णय दिनांक 14–7–2011 को धारा 20ए की अधिसूचना दिनांक

10–8–2009 को एवं उसका दैनिक भास्कर, दैनिक नवज्योति व राजस्थान पत्रिका में दिनांक 7–9–2009 को प्रकाशन कराया गया तत्पश्चात धारा 20 ई की उपधारा–1 के अन्तर्गत अधिसूचना का प्रकाशन दिनांक 1–6–2010 को कराया जिसका प्रकाशन दैनिक भास्कर, दैनिक नवज्योति व राजस्थान पत्रिका में दिनांक 19–7–2010 को किया जाकर अवार्ड राशि रूपये 12,96,14,250/– का जारी किया गया। सक्षम अधिकारी द्वारा पुनः नये सिरे से रेलवे एक्ट (संशोधित)2008 के तहत धारा 20(ए) की अधिसूचना संख्या काआ2007(अ) दिनांक 6–6–2016 को प्रकाशित की जिसका समाचार पत्र दैनिक भास्कर व नवज्योति में दिनांक 22–6–2016 को किया गया। उक्त अधिनियम की धारा 20ई की उपधारा–1 के अन्तर्गत अधिसूचना संख्या काआ 154(अ)दिनांक 12–1–2017 को राजपत्र मे प्रकाशित की गई तथा इस अधिसूचना का प्रकाशन राजस्थान पत्रिका व दैनिक नवज्योति, अखबार अजमेर मे दिनांक 26–1–2017 के संस्करण मे करवाया गया। तत्पश्चात दिनांक 27.10.2017 को अवार्ड राशि रूपये 20,80,02,335/– का अवार्ड जारी किया जाकर हितबद्धधारियों के नाम मुआवजा निर्धारित किया गया। विशेष रेल परियोजना पश्चिमी डेडीकेटेड फ्रेट कोरीडोर के निष्पादन अनुरक्षण प्रबन्धन व प्रचालन हेतु ग्राम थोक मालियान के कुल 163 खसरा नम्बर जिनका कुल रकबा 9.62249 हैक्टर भूमि अवाप्त की गई थी। सक्षम अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 14–7–2011 के क्रम संख्या 21 पर परिवादी का नाम अंकित है जिसमें खसरा नम्बर 6867 में 486.11 वर्गगज भूखण्ड व निर्माण का मआवजा दिलाने बाबत आपत्ति प्रस्तुत की। जिस पर अवार्ड में सक्षम अधिकारी ने उल्लेखित किया है कि सर्वे में भूमि अवाप्त होने पर बेटर क्लेम/बेटर टाईटल के अनुसार अवाप्त किये गये रकबे का निर्धारण डीएलसी दरो पर व रेकार्ड में दर्ज भूमि की किस्म के अनुसार एवं अवाप्त रकबे पर बने निर्माण सर्वे में आने पर बीएसआर में निर्धारत मापदण्ड के अनुसार निर्माण का मुआवजा निर्धारित किया जाकर भुगतान किया जायेगा। सक्षम अधिकारी ने द्वितीय अवार्ड दिनांक 27–10–2017 को जारी किया जिसमें खसरा नम्बर 6867 का उल्लेख तो है किन्तु प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा का निर्धारण नहीं किया गया जबकि प्रार्थी ने सक्षम अधिकारी के समक्ष दावा/आपत्ति प्रस्तुत की थी उसके पश्चात भी प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा का निर्धारण नहीं कर अवार्ड दिनांक 27–10–2017 जारी कर दिया जबकि रेल्वे द्वारा प्रार्थी की भूमि अवाप्त कर कब्जा भी प्राप्त कर लिया गया है।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि पटवारी हल्का की रिपोर्ट दिनांक 2–1–2023 में उल्लेखित है कि तहसील अजमेर के ग्राम थोक मालियान के खसरा नम्बर 6867 में ये भूखण्ड संख्या 7 व 8 रकबा 486.11 वर्गगज भूमि शकील अहमद पुत्र नियामत खां जाति मुसलमान द्वारा श्री कैलाश चन्द पुत्र निरंजन लाल जाति रेगर को बेचान किया गया है। राजस्व रेकार्ड जमाबंदी अनुसार खाता संख्या 1136 के खसरा नम्बर 6867 रकबा 1 बीघा 12 बिस्वा किस्म बारानी–2 में से खातेदारी भूमि से नामान्तरकरण संख्या 504 दिनांक 21–10–2014 से रकबा 1133 है0 भूमि रेल मंत्रालय भारत सरकार के नाम दर्ज की गई है शेष खातेदारों के नाम दर्ज भूमि है। मौके पर उक्त भूखण्ड संख्या 7 व 8 का मौका मुआयना करने पर पाया गया

कि उक्त भूखण्ड खसरा नम्बर 6867 में अवस्थित है। पटवारी हल्का ने मौका पर्चा में भी उल्लेख किया है कि ग्राम थोक मालियान के खसरा नम्बर 6867 में भूखण्ड संख्या 7 व 8 रकबा 486.11 वर्गगज कैलाश चन्द पुत्र निरंजन लाल जाति रेगर का है। उक्त भूखण्ड में से आधा भाग रेल्वे कोरिडोर में अवाप्त हो चुका है उक्त भूखण्ड के दोनों तरफ के भूखण्ड संखय 6 व भूखण्ड संख्या 9 को अवाप्त भूमि का मुआवजा मिल चुका है परन्तु भूखण्ड संख्या 7 व 8 का मुआवजा आज दिनांक तक नहीं मिला है। इससे स्पष्ट है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 6768 में से भूखण्ड संख्या 7 व 8 में से आधा हिस्सा रेल्वे द्वारा अवाप्त किया जा चुका है और उसका मुआवजा का निर्धारण नहीं किया गया है। अप्रार्थी संख्या 2 के द्वारा सर्वे किये जाने के समय प्रार्थी के भूखण्डों को सर्वे में शामिल नहीं किया गया जबकि पडौस में अवस्थित मकान मालिकों के अवाप्त भूखण्डों को सम्मिलित किया जाकर मुआवजे का भुगतान भी किया जा चुका है। प्रार्थी की भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार अधिसूचना में अवाप्त खसरा नम्बर 6867 अधिसूचित होने के पश्चात भी अवार्ड में शामिल नहीं किया जाना विधिक त्रुटि है। तहसीलदार अजमेर ने अपने पत्र क्रमांक 130 दिनांक 12–1–2023 का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि प्रार्थी के भूखण्ड संख्या 7 व 8 का रकबा 486.11 में से आधा भाग रेल्वे कोरिडोर के द्वारा अवाप्त कर लिया गया है । उक्तानुसार प्रार्थी अवाप्त भूखण्डों का मुआवजा प्राप्त करने के विधिक रूप से हकदार है। ऐसी स्थिति में परिवादी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है और सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर को निर्देश दिये जाते है कि परिवादी की अवाप्तशुदा हिस्से की भूमि का अवार्ड जारी होने की अधिसूचना दिनांक से वर्तमान डी.एल.सी. रेट के हिसाब से 12 प्रतिशत ब्याज सहित मुआवजा निर्धारण कर भुगतान किये जाने के आदेश प्रदान किये जाते है। परिवादी का परिवाद स्वीकार किया जाता है।

पंचाट/निर्णय आज दिनांक 13–9–2023 को मध्यस्थ द्वारा पारित किया गया।

**(सी0आर0मीना)**
**मध्यस्थ एवं**
**संभागीय आयुक्त,**
**अजमेर**