

**न्यायालय आर्बिट्रेटर, डेडिकेटेड फ्रेट कॉरिडॉर रेल परियोजना एवं
संभागीय आयुक्त, अजमेर**
(निर्णय बर्डजलास श्री एल.एन.मीना आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त, अजमेर)

परिवाद संख्या :-40/2018/ आर्बिटेशन/अजमेर (2018/00040)

1. आबिदा बेगम पत्नि करीम अली, निवासी एच.एम.टी. फैक्ट्री के गेट के सामने, संजर नगर, ब्यावर रोड, अजमेर ।

परिवादिया

बनाम

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

अप्रार्थीगण

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

उपस्थित:-

1. श्री लेखू मंघानी, अभिभाषक-परिवादी ।
2. श्री विभौर गौड, अभिभाषक - अप्रार्थी संख्या-02

निर्णय

दिनांक :- 30.01.2020

परिवाद के मुख्य तथ्य इस प्रकार है कि परिवादिया ने एक आवासीय सम्पति जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से दिनांक 25.06.1983 को क़य की जो पांचु नगर, ब्यावर रोड, अजमेर मे स्थित है। उक्त सम्पति का कुल क्षेत्रफल 244.40 वर्गगज है और उक्त सम्पति नगर परिषद, अजमेर की सीमा मे स्थित है एवं जिसका ए.एम.सी. नम्बर 1180/24 है और इस भूमि पर पक्का पट्टी पोश मकान बना हुआ है।

भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008 की धारा 20-ए के अन्तर्गत रेलवे मंत्रालय द्वारा अवाप्ति की सूचना क्रमांक काअ/2094(अ) दिनांक 10.08.2009 को जारी की गई जिसमे परिवादिया के स्वामित्व की सम्पति के कुछ हिस्से को अर्जित करने की सूचना प्रकाशित हुई। इसके पश्चात दिनांक 15.06.2010 को एक अधिसूचना जारी की गई जिसमे परिवादिया की सम्पति को अवाप्त किये जाने की सूचना प्रकाशित की गई।

सक्षम अधिकारी द्वारा प्रथम बार अवाई दिनांक 14.07.2011 को जारी करते हुए सम्पति का मुआवजा एवं सोलेशियम राशि तय की जो इस प्रकार है :-

कुल अवाप्ति भूमि	भूमि का मूल्य	आवासीय मकान का मूल्य	सहायता राशि	कुल मुआवजा
0.0085 है.	50,970	8,01,611	34,000	8,86,581

थोक मालियान अजमेर स्थित कुछ निवासियों ने उक्त अवाई दिनांक 14.07.2011 के विरुद्ध माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के समक्ष एस.बी.सिविल पीटीशन संख्या 8961/14 एवं 14293/14 दायर की। जिसका निर्णय दिनांक 19.01.2015 को किया गया जिसकी पालना में विचाराधीन खसरा नम्बरो की अवाप्ति प्रक्रिया पूर्ण करने हेतु पुनः प्रक्रिया प्रारम्भ की गई। रेलवे एक्ट (संशोधित)2008 की धारा 20ए की अधिसूचना दिनांक 17.06.2016 को प्रकाशित की गई तथा तथा धारा 20डी के अन्तर्गत सुनवाई की तारीख नियत की जाकर धारा 20ई की अधिसूचना दिनांक 30.11.2016 को जारी की गई जिसका अखबार में प्रकाशन दिनांक 26.01.2017 को किया गया। तत्पश्चात दिनांक 27.10.2017 को अवाई जारी किया जाकर मुआवजा निर्धारित किया गया जो इस प्रकार है:-

कुल अवाप्ति भूमि	भूमि का मूल्य	आवासीय मकान का मूल्य	सोलेशियम मनी	कुल मुआवजा
0.0018 है.	1,48,724	-----	10,794	1,37,930

उक्त अवाई से असंतुष्ट होकर परिवादिया 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 02 द्वारा लिखित जवाब/अभिकथन पेश किया गया। परिवादिया एवं अप्रार्थी संख्या 02 के अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

परिवादिया के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस के दौरान कमोबेश परिवाद में अंकित तथ्यों को दौहराते हुए मुख्य-मुख्य तर्क दिए कि परिवादी से संबंधित दिनांक 27.10.2017 को पारित अवाई रेकार्ड पर उपलब्ध दस्तावेजी प्रमाणों के विपरित जाकर पारित किया गया है। सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के समक्ष एस. बी. सिविल पीटीशन संख्या 8961/14 एवं 14293/14 निर्णय दिनांक 29.01.2015 की अक्षरत पालना नहीं की है। माननीय उच्च न्यायालय ने सम्पूर्ण अवाई नये सिरे से एवं धारा 20-ए की जो अधिसूचना जारी की गई है, उस दिन भूमि व भवन का बाजार मूल्य मुआवजे के रूप में तय किये जाने के आदेश दिये थे। प्रस्तुत प्रकरण में 20-ए की अधिसूचना दिनांक 07.06.2016 को जारी की गई एवं

उसका प्रकाशन दिनांक 22.06.2016 को किया गया है इसलिए दिनांक 22.06.2016 को जो भूमि एवं भवन का बाजार मूल्य था, वह मुआवजे के रूप में दिया जाना चाहिए था परन्तु सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी ने इन निर्देशों के तहत मुआवजा तय नहीं किया है तथा निर्मित मकान का मुआवजा जो पूर्व अवार्ड दिनांक 14.07.2011 में अंकित था वही दिया है जबकि सन् 2016 के बाजार दर से मकान का मुआवजा दिया जाना चाहिए था।

केन्द्र सरकार ने भूमि अर्जन एवं पुनर्वास और पुनर्स्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार (कठिनाईयों को दूर करना) आदेश 2015 जारी किया है जो 01 सितम्बर 2015 को जारी किया गया है एवं जिसमें व्यवस्था की गई है कि :-

“उक्त अधिनियम की चौथी अनुसूची में विनिर्दिष्ट अधिनियमों के अधीन भूमि अर्जन के सभी मामलों में पहली अनुसूची के अनुसार में प्रतिकर के अवधारण और दूसरी अनुसूची की अनुसरण में पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन तथा तीसरी अनुसूची के अनुसरण में अवसंरचनात्मक प्रसुविधाओं से सम्बन्धित भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्स्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम 2013 के उपबन्ध लागू होंगे। अतः प्रावधान के अनुसार भूमि एवं भवन का मुआवजा भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत ही दिया जायेगा, क्योंकि प्रस्तुत प्रकरण में मुआवजा दिनांक 27.10.2017 को जारी किया गया है।”

परिवादिया के स्वामित्व की कुल 244.40 वर्गगज भूमि है, जिस पर मकान बना हुआ है परन्तु भूमि में से केवल 0.0085 हेक्टेयर 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 अतः शेष भूमि व भवन परिवादिया 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। इसलिए परिवादिया के पूरे मकान व भूमि को अवाप्त कर मुआवजा दिया जावे।

भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की चौथी अनुसूची में रेलवे एक्ट 1989 के तहत भी 2013 के प्रावधानों के अनुसार मुआवजा तय किये जाने की व्यवस्था की गई है। भूमि अवाप्ति अधिकारी, अजमेर ने दूसरी बार दिनांक 27.10.2017 को जो अवार्ड जारी किया है, वह उक्त प्रावधानों के तहत जारी नहीं किया गया है, परन्तु उक्त अधिनियम में दिये गये अन्य प्रावधान तथा पुनर्वास नीति 2007 के अन्तर्गत दिये गये परिलाभों का लाभ परिवादिया को नहीं दिया गया है। इस विषय पर राजस्थान सरकार राजस्व (ग्रुप-6) विभाग की अधिसूचना क्रमांक प-(3)राज/6/2011/पार्ट/26 दिनांक 14.06.2016 जारी की गई है। भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूची के अनुसार बाजार मूल्य का दोगुना करने के बाद इस 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 प्रावधानों की अक्षरशः पालना नहीं की है।

परिवादिया अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूची में क्रम संख्या 01 में भूमि का बाजारी मूल्य अधिनियम 2013 की धारा 26 के अनुसार तय किये जाने की व्यवस्था है। धारा 26 निम्न प्रकार प्रावधित करती है :-

(26) Determination of market value of land by collector -

- (1) The Collector shall adopt the following criteria in assessing and determining the market value of the land, namely :-
 - (a) The market value, if any, specified in the Indian Stamp Act, 1899 (2 of 1899) for the registration of sale deeds or agreements to sale, as the case may be, in the area, where the land is situated: or
 - (b) The average sale price for similar type of land situated in the nearest village or nearest vicinity area: or
 - (c) Consented amount of compensation as agreed upon under sub section (2) of Section 2 in case of acquisition of lands for private companies or for public private partnership projects.

Whichever is higher :

Provided that the date for determination of market value shall be the date on which the notification has been issued under Section 11.

Explanation 1 - The average sale price referred to in clause (b) shall be determined taking into account the sale deeds or the agreements to sell registered for similar type of area in the near village or near vicinity area during immediately preceding three years of the year in which such acquisition of land is proposed to be made.

Explanation 2 - For determining the average sale price referred to in Explanation 1. One half of the total number of sale deeds or the agreements to sale in which the highest sale price has been mentioned shall be taken into account.

Explanation 3 - While determining the market value under this section and the average sale price referred to in Explanation 1 or Explanation 2, any price paid as compensation for land acquired under the provisions of

this act on an earlier occasion in the district shall not be taken into consideration.

Explanation 4 - While determining the market value under this section and the average sale price referred to in Explanation 1 or Explanation ?

1. any price paid, which in the opinion of the Collector is not indicative of actual prevailing market value may be discounted for the purposes of calculating market value.
2. The market value calculated as per sub-section (1) shall be multiplied by a factor to be specified in the First Schedule.
3. Where the market value under sub-section (1) or sub-section (2) cannot be determined for the reason that –
 - (a) 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
 - (b) the registered sale deeds or agreements to sale as mentioned in clause (a) of sub-section (1) for similar land are not available for the immediately preceding three years : or
 - (c) The market value has not been specified under the Indian Stamp Act, 1899 (2 of 1899) by the appropriate authority.

The State Government concerned shall specify the floor price or minimum price per unit area of the said land based on the price calculated in the manner specified in sub-section (1) in respect of similar types of land situated in the immediate adjoining areas :

Provided that in a case where the Requiring Body offers its shares to the owners of the lands (whose lands have been acquired) as a part compensation for acquisition of land, such shares in no case shall exceed twenty five percent of the value so calculated under sub-section (1) or sub-section (2) or sub-section (3) as the case may be :

उपरोक्त प्रावधानों के तहत परिवारिया का जो मकान है वह नगर निगम अजमेर की सीमा में एवं शहर के बीच-बीच स्थित है तथा घनी आबादी में अवस्थित है जहाँ पर 10,000 रुपये प्रति वर्गगज के हिसाब से भूमि की दर निर्धारित है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि अप्रार्थी द्वारा भूमि का उपयोग वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ लाभ के लिए भविष्य में किया जावेगा।

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 मूल्यांकन 100 मीटर तक डीएलसी दर का तीन गुना मूल्यांकन करने की व्यवस्था की है। इस बिन्दु पर भी भूमि अवाप्ति अधिकारी ने कोई निष्कर्ष नहीं दिया है।

अवाप्त की गई भूमि प्राईम लोकेशन व आवासीय कॉलोनीयों एवं व्यावसायिक परिसरों से घिरी हुई है। ऐसी भूमि का मुआवजा कृषि भूमि मानकर तय कर नितान्त ही नियम विरुद्ध है। केवल जमाबन्दी में अंकित भूमि की किस्म को मानकर मुआवजा तय नहीं किया जा सकता है। रेलवे एक्ट व भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 में भूमि का मुआवजा तय करने के लिए बाजार मूल्य के आधार पर मुआवजा तय किये जाने की व्यवस्था है। यह आवश्यक नहीं है कि जिस भूमि का भूमि रूपान्तरण व्यावसायिक या आवासीय हो, उसके अनुसार ही मुआवजा दिया जाये। मार्केट वेल्यू के निर्धारण में कई कारक मुख्य हैं जिसका उल्लेख पूर्व में किया जा चुका है जिसमें मुख्य है, अवाप्त की गई भूमि के आस-पास व्यावसायिक एवं आवासीय गतिविधियां।

संपरिवर्तन एक आवश्यक मुद्दा नहीं है। बाजार दर क्षेत्र की विद्यमान गतिविधियों व परिस्थितियों के आधार पर तय होती है। इस विषय पर राज्य सरकार के वित्त विभाग ने अधिसूचना दिनांक 14.07.2004 के बिन्दु संख्या 7 (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 बाजार मूल्य का निर्धारण उस क्षेत्र 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।

परिवादिया अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस पुनः भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूची के बिन्दु संख्या 2 की ओर ध्यान आकर्षित कर निवेदन किया कि इसके अनुसार 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 की अधिकारिणी है।

परिवादिया 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। परिवादिया का परिवार बहुत गरीब है तथा अवाप्ति के पश्चात उसके पास रहने का अन्य कोई साधन नहीं है। इसलिए परिवादिया के परिवार के एक सदस्य को नौकरी दिलवाई जाये। रेलवे अधिनियम (संशोधित एक्ट नं. 11) 2008 की धारा 20 एफ (8) (i) (इ) व (ब) में अधिग्रहित सम्पत्ति का कब्जा लेने व उस व्यक्ति को अन्य शिफ्ट करने में जो हानि होगी, उसका भुगतान भी प्रभावित पक्षकार को करने की व्यवस्था है। इसी प्रकार धारा 20 जी (5) (6) के तहत भी प्रतिकर की राशि का भुगतान भी नहीं किया गया है जो कि करवाया जावे।

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। परिवादिया की जो भूमि अवाप्त की गई है, उसके बराबर विकसित भूमि परिवादिया को दिलवाई जाये। बिन्दु संख्या 5 के अनुसार प्रत्येक प्रभावित कुटुम्ब को एक वर्ष तक तीस हजार रुपये प्रतिमाह जीवन निर्वाह भत्ता दिये जाने की व्यवस्था है। इसी प्रकार 50,000/- रुपये परिवहन खर्चा एवं बिन्दु संख्या 10 के अनुसार एक बार पुनर्व्यवस्थापन भत्ता अनुग्रह राशि जो कम से कम 50,000/- रुपये है, दिये जाने की व्यवस्था करावे।

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 तथा 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 जावे।

अन्त में परिवादिया अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि परिवादिया 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 रि-सेटलमेंट पॉलिसी 2007 व रा.पु.व.पु. नीति 2007 के अनुच्छेद 7.11 के अनुसार अन्य सहायता राशि, स्थानांतरण राशि आदि दिलवाई जावे जो इस प्रकार है :-

परिवादिया की सम्पूर्ण भूमि/भवन को अवाप्त करते हुए उसका मुआवजा निम्नानुसार दिलाया जावे-

(1) भूमि की दर 10,000/- रुपये प्रतिगज के हिसाब से तय करते हुए (244.40 X 10,000 X 2) अर्थात् 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 और

इस प्रकार सम्पूर्ण भूमि की मुआवजा राशि 48,88,000/- रुपये दिलाई जावें।

- (2) निर्मित सम्पूर्ण मकान की कीमत 52,00,000/- रुपये दिलाई जावें।
- (3) प्रथम तालिका की क्रम संख्या 5 के अनुसार उक्त मुआवजे का 100 प्रतिशत सोलेशियम मनी 1,00,88,000 दिलाई जावे।
- (4) राजस्थान पुनर्वास नीति 2007 के प्रावधानों के तहत भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के अनुसार 85,000/- रुपये सहायता राशि दिलाई जावे।
- (5) 30,000/- रुपये प्रतिमाह गुजारा भत्ता के हिसाब से 3,60,000/- रुपये इस मद से भुगतान कराया जावे।
- (6) 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 की दर से 8,12,000/- की राशि दिलाई जावें।
- (7) 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।

परिवादिया अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में दिये गये तर्कों एवं कथनों के समर्थन में उनके द्वारा कुछ नजीरों की ओर ध्यान आकर्षित किया गया 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 ही रिट्स में पूर्व अवार्ड दिनांक 14.07.2011 को निरस्त किया गया है और नए सिरे से अवार्ड पारित करने की छूट दी गई है।

परिवादिया अधिवक्ता की उक्त बहस के जवाब में अप्रार्थी संख्या 2 के अभिभाषक ने अप्रार्थी संख्या 2 के द्वारा प्रस्तुत जवाब दिनांकित 05.11.2018 में अंकित तथ्यों को ही कमोबेश दोहराते हुये निवेदन किया कि परिवादिया अधिवक्ता द्वारा अधिसूचनाओ मे अंकित 425 खसरा नम्बरों मे अधिसूचनाओ मे अंकित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल का अधिग्रहण का जो कथन किया गया है वह रेकार्ड के विपरीत है। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशो की पूर्ण रूप से पालना की गई है।

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 नहीं दिये। प्रार्थीगण द्वारा मकान का मुआवजा पूर्व अवार्ड अनुसार पूर्व में ही ले लिया गया था अतः नये अवार्ड मे मकान का मुआवजा शामिल नहीं किया गया है। इस संदर्भ में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के द्वारा स्पष्ट दिशा-निर्देश पारित किये गये हैं।

आदेश 2015 मौजूदा और अवाप्तिकरण पर लागू नहीं होते हैं। रेलवे संशोधन अधिनियम 2008 की धारा 20एन इसे बाधित करती है।

परिवादिया के कथनों में वर्णित मौके की स्थिति स्वीकार नहीं है प्रार्थियां की कुल 0.0085 हैक्टेयर (अवार्ड दिनांक 14.07.2011 में 0.0067 हैक्टेयर एवं अवार्ड दिनांक 27.10.2017 में 0.0018 हैक्टेयर) भूमि अवाप्त की गयी। भूमि का अवाप्तिकरण आवश्यकतानुसार किया गया है। परिवादिया वर्णित प्रकार के निर्देश विधि अनुसार नहीं दे सकती यह कथन अस्वीकार है कि वर्णित प्रकार से संपत्ति को क्षति होना संभावित है। परिवादिया मात्र कयासों के आधार पर अभिकथन प्रस्तुत कर रही है। जिसका कोई आधार नहीं है।

परिलाभ दो बार दिया जाना प्रावधित नहीं है। पूर्व में पारित अवार्ड दि. 14.07.2011 के क्रम में पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन के परिलाभ दिए जा चुके हैं। शेष वर्णित राजस्थान सरकार की अधिसूचना 14.06.2016 लागू नहीं होती है क्योंकि वर्तमान अवाप्तिकरण विशेष अधिनियम यथा विधि के तहत किया गया है जिस पर सामान्य विधि लागू नहीं होती है। इस कारण जो भूमि अवाप्त अधिनियम 2013 की बाजार दर की गणना की गयी है वह यथावत लागू नहीं होती है। धारा 26 लागू नहीं होती है क्योंकि विशिष्ट प्रावधान अंतर्गत रेलवे संशोधन अधिनियम 2008 में 20जी के तहत ही बाजार दर का निर्धारण किया जा सकता है।

वर्णित आवासीय मकान के संबंध में मुआवजा पूर्व अवार्ड में दिया जा चुका है इसलिये पुनः मुआवजा प्राप्त करने का प्रार्थिया को कोई हक अधिकार नहीं है। शेष कथन भी असत्य हैं कि वर्णित मकान शहर के बीचों बीच घनी आबादी में स्थित हो एवं जहां पर 10,000/- रुपये प्रति वर्गगज के हिसाब से भूमि दर निर्धारित हो।

राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 05.12.2010 व वर्णित नये नियम मौजूदा प्रकरण पर लागू नहीं होते हैं क्योंकि मौजूदा प्रकरण विशिष्ट विधि रेलवे संशोधन अधिनियम 2008 से प्रशासित होता है, जिस विशिष्ट विधि के प्रावधान अन्य प्रचलित सामान्य विधियों पर अध्यारोही प्रभाव रखते हैं।

परिवादिया का यह कथन असत्य है कि अवाप्त भूमि प्राईम लोकेशन व आवासीय कॉलोनी एवं व्यावसायिक परिसरों से घिरी हुई है। भूमि का मुआवजा अवार्ड दि. 27.10.2017 में डीएलसी की आवासीय दर से बनाया गया है जो भूमि कतई व्यावसायिक प्रकृति में संपरिवर्तित नहीं है एवं जो अन्य कथनों में बाजार दर से मुआवजा निर्धारण करने की स्थिति प्रकट की गई है उसकी यथावत् रेलवे संशोधन अधिनियम 2008 की धारा 20(जी) के परिपेक्ष्य में पालना की गई।

राजस्व विधि से कन्वर्जन के नियम हैं जिनका पालन करना आवश्यक है। साथ ही प्रार्थिया के मामले में जमीन का मूल्यांकन आवासीय भूमि की डीएलसी दर व कृषि भूमि पर आवासीय प्लॉट की दर में परस्पर तुलना करके जो अधिक थी, उसके हिसाब से दिया गया है।

ग्राम थोक मालियान जहा प्रार्थिया की जमीन स्थित है में, आवासीय भूमि की दर कृषि भूमि पर भूखण्ड की दर से ज्यादा थी अतः प्रार्थिया को आवासीय भूमि की डीएलसी की दर के हिसाब से जमीन का बाजार मूल्य मानते हुए भुगतान किया गया। दर्शाए अनुसार बाजार दर से मुआवजा निर्धारण करने की स्थिति प्रकट की गई है उसकी यथावत् रेलवे संशोधन अधिनियम 2008 की धारा 20(जी) के परिपेक्ष्य में पालना की गई।

अधिनियम 2013 पूर्णतया मौजूदा प्रकरण पर लागू नहीं होता है। इस प्रकार परिवादिया कतई बाजार दर का 4 गुना राशि मुआवजे में प्राप्त करने का विधिक हक नहीं रखती है। रेल मंत्रालय का परिपत्र आदेश दिनांक 16.07.2010 लागू नहीं होता है।

शिप्टिंग चार्जेज पूर्व अवार्ड के दौरान दिया जा चुका है, नये अवार्ड में मात्र भूमि अवाप्त की गई है इस कारण यह चार्जेज लागू नहीं होते हैं। सहायता राशि पूर्व अवार्ड के क्रम में दी जा चुकी है। ब्याज राशि प्रावधित नहीं है, क्योंकि 20ए के पश्चात मुआवजा राशि पर 12 प्रतिशत की दर से ब्याज दिया गया है। अनुतोष इस जवाब के परिपेक्ष्य में स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

अतः प्रार्थना है कि उक्त जवाब स्वीकार कर प्रार्थिया का परिवाद खारिज किये जाने की कृपा करें।

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 है:-

रेलवे संशोधित एक्ट 2008 के सेक्शन 20 (A) में 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 required 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 अजमेर) द्वारा अभिनिर्णय दिनांक 27.10.2017 को किया गया है।

परिवादिया 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 नहीं दिया गया है।

इस सम्बन्ध में रेल्वे (संशोधन) एक्ट 2008 का संबंधित 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; whichever is higher.

(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 अभिलेखों 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 का औसत की राशि को मुआवजा निर्धारण हेतु तय किया गया। अवाप्ताधीन खसरा नम्बरों पर स्थित कृषि आवासीय भूखण्डों के लिए अवाप्ताधीन खसरा नम्बरों के आस-पास कृषि भूमि पर भूखण्डों के विक्रय अभिलेखों की प्रतिया पिछले 3 वर्षों की प्राप्त कर औसत दर निकाली गई है तथा डी.एल.सी. सूची में आस-पास की कॉलोनियों में 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 बाबत कोई दस्तावेजी साक्ष्य या आबादी भूमि का पट्टा आदि प्रार्थिया द्वारा आर्बीट्रेटर 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 सम्मिलित की गई है।

पारित अवार्ड की राशि पर 12 प्रतिशत ब्याज अदा करने के भी आदेश पारित किये गये हैं।

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 चार्ज, पारगमन, स्थानान्तरण व सहायता राशि पूर्वत निर्धारित नियमों से अवार्ड में घोषित किया जाना स्पष्ट है जिसमें किसी प्रकार परिवर्तन की आवश्यकता नहीं 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, अजमेर द्वारा किया गया है। प्रभावित संरचनाओं 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 नहीं होती है।

परिवादिया के विद्वान अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया है कि अवाप्तिशुदा सम्पत्ति का उपयोग भविष्य में वाणिज्यिक उद्देश्यार्थ किया जाना है इसलिए वाणिज्यिक दरें देय 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 लोक प्रयोजन के लिए, वह भूमि, जिसका सक्षिप्त विवरण इससे उपाबद्ध अनुसूची में दिया गया है, राजस्थान राज्य के अजमेर जिले में विशेष रेल परियोजना अर्थात्, वेस्टर्न डेडीकेटेड फ्रेट कॉरिडोर 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 में अवाप्तशुदा सम्पत्ति का उपयोग लोक प्रयोजन के लिए किया जाना है न कि वाणिज्यिक उद्देश्यार्थ।

प्रार्थिया 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। यहां यह

तथ्य भी स्पष्ट करना उचित होगा कि निजी सम्पत्ति घोषित हो जाने मात्र से स्वतः भूमि की किस्म परिवर्तित नहीं होती है, इस हेतु भूमि का सम्परिवर्तन (Conversion) कराया जाना आज्ञापक है। कृषि भूमि को अकृषि प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन कराये बिना अन्य प्रयोजनार्थ 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 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 दिया गया है, वह सही है।

प्रस्तुत प्रकरण में मुआवजा BSR 2015 को आधार मानकर पारित किया गया है। परिवादिया 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 परिवादिया के प्रस्तुत प्रकरण में भी पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन बाबत् प्रकरण एडमीसिबल (Admissible) है अथवा नहीं इस पर निर्णय किया जाना है।

परिवादिया के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उपरोक्त क्रम में दौराने बहस तर्क किया गया कि परिवादिया के प्रकरण में पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन बाबत् प्रकरण विचारयोग्य है जबकि अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि परिवादिया 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 परिवादिया 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, 1962 (1962 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-पाइपलाइन (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 और 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 :-

(1) उप धारा (3) के अधीन रहते हुए इस अधिनियम के उपबंध भूमि अर्जन से संबंधित और चौथी अनुसूची में विनिर्दिष्ट अधिनियमितियों 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 सकेगी या उनमें कुछ जोड़ सकेगी।

(3) केन्द्रीय 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 कुटुंबों 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 हैं या इस अधिनियम के प्रतिकर या पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन से संबंधित उपबंधों को क्षीण नहीं करते हैं, 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) (रिव्वे एक्ट) प्रस्तुत प्रकरण में लागू नहीं होती है क्योंकि दिनांक 01.01.2014 से एक वर्ष के भीतर नोटिफिकेशन जारी नहीं 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, पुनर्वासन 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 बाबत प्रस्तुत प्रकरण एडमीसिबल (Admissible) नहीं 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 कुटुंबों (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 परिवारिया का यह तर्क स्वीकार्य नहीं है कि संपूर्ण आवासीय हिस्से का मुआवजा दिया जावे। प्रस्तुत प्रकरण में परिवारिया की आवासीय सम्पत्ति का कुछ ही हिस्सा अवाप्त किया गया है शेष आवासीय सम्पत्ति परिसर में परिवारिया निवास कर रही है। इसलिए परिवारिया को उसकी प्रश्नगत सम्पूर्ण आवासीय सम्पत्ति का मुआवजा देय नहीं है। यदि परिवारिया को उसकी सम्पूर्ण प्रश्नगत आवासीय सम्पत्ति में से अवाप्त से शेष रही भूमि का भी मुआवजा चाहिए तो परिवारिया स्वयं शेष रही प्रश्नगत परिसर/भूमि अवाप्त हेतु देने बाबत नियमानुसार सक्षम

प्राधिकारी के समक्ष आवेदन कर सकती है। परन्तु उपलब्ध रेकार्ड अनुसार प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थिया ने आज तक कोई आवेदन नहीं किया है। अतः ऐसी स्थिति में वह अपने प्रश्नगत संपूर्ण आवासीय परिसर/भूमि का मुआवजा पाने की हकदार नहीं है।

परिवादिया को प्रस्तुत प्रकरण में नियमानुसार देय सभी लाभ एवं परिलाभ पूर्व अवॉर्ड दिनांक 14.07.2011 में दे दिये गये थे। अतः वे पुनः नवीन अवॉर्ड दिनांक 27.10.2017 में देय नहीं होने से नहीं दिये गये हैं क्योंकि नवीन अवॉर्ड दिनांक 27.10.2017 में केवल मात्र भूमि ही अवाप्त की गई है। परिवादिया द्वारा शेष चाहे गये अवांछित लाभ एवं परिलाभ नियमों एवं नीति के अन्तर्गत नहीं होने से नहीं दिये गये हैं।

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर विद्वान सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी, अजमेर) द्वारा परिवादिया को सुनवाई का अवसर दिया जाकर उसके द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का निस्तारण करते हुए विधिवत रूप से अवार्ड पारित कर परिवादिया को अवाप्ति के समस्त लाभ व परिलाभ नियमानुसार दिये गये हैं। उपरोक्त सभी परिस्थितियों के मद्देनजर परिवादिया का उक्त परिवाद स्वीकार योग्य नहीं 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 प्रार्थिया/परिवादिया 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

