

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

परिवाद संख्या :-57/2018/ आर्बिटेशन/अजमेर (2018/0057)

1. श्री भंवरलाल पुत्र श्री बाबूलाल गोरा, निवासी धोलाभाटा, अजमेर।

परिवादी

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 17.04.2017 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 परिवादी ने ग्राम किरानीपुरा तहसील अजमेर स्थित खसरा नं. 2171 व 2172 मिन की भूमि में से 187.26 वर्गमीटर भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से दिनांक 18.02.1987 को क्रय की। परिवादी ने क्रय किये गए भू-खण्ड पर आवासीय मकान निर्मित कराने के लिये प्रस्तावित मानचित्र तैयार कर मकान निर्मित कराया।

भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008 की धारा 20-ए के अन्तर्गत रेलवे मंत्रालय द्वारा अवाप्ति की सूचना क्रमांक काअ/2094(अ) दिनांक 11.08.2009 को जारी की गई जिसमें परिवादी के स्वामित्व की सम्पत्ति की खसरा नं. 2171 की 0.071 एवं खसरा नं. 2172 की 0.0187 है. भूमि थी। इसके पश्चात भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008 की धारा 20-ई के अन्तर्गत विभिन्न खसरों से भूमि अवाप्ति के अर्जन की घोषणा हेतु का-आ/1436(अ) दिनांक 15.06.2010 को एक

अधिसूचना जारी की गई जिसमें परिवादी की सम्पत्ति को अवाप्त किये जाने की सूचना प्रकाशित की गई। सक्षम अधिकारी द्वारा प्रार्थी को सुनवाई का नोटिस नहीं दिये जाने पर प्रार्थी द्वारा लिखित में आपत्तिया प्रस्तुत की गई। इन आपत्तियों के साथ भूमि व भवन से संबंधित समस्त दस्तावेज तथा वर्तमान आवासीय बाजार दर की वैल्यूएशन रिपोर्ट संलग्न की। उक्त रिपोर्ट श्री अप्रूव्ड आर्कीटेक्ट वैल्यूअर द्वारा बनाई गई थी। इसके अनुसार परिवादी ने उचित मुआवजा निर्धारित करने का अनुरोध किया परन्तु सक्षम अधिकारी ने इन दस्तावेजों पर विचार किये बिना ही अवाई संख्या राजस्व/भू-अ-वा/रेलवे/2011/6191 दिनांक 15.7.2011 जारी किया। इसमें अवाप्तशुदा भूमि निर्मित भवन का मूल्यांकन निम्नानुसार कर मुआवजा तय किया है :-

कुल अवाप्ति भूमि	भूमि का मूल्य	आवासीय मकान का मूल्य	सहायता राशि	कुल मुआवजा
0.0187 है.	85,156	9,95,676	34,000	11,14,832

अवाई दिनांकित 15.07.2011 के विरुद्ध माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के समक्ष एस.बी.सिविल पीटीशन संख्या 8961/14 एवं 14293/14 दायर की, इस रिट याचिका का निर्णय दिनांक 29.01.2015 को किया गया। जिसकी पालना में सक्षम अधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी, अजमेर ने पुनः विधिवत भूमि अवाप्ति प्रक्रिया पूर्ण करने के बाद दिनांक 17.04.2017 को अभिनिर्णय पारित किया गया, जिसमें प्रार्थी का निम्न संशोधित मुआवजा तय किया गया जो इस प्रकार है:-

कुल अवाप्ति भूमि	भूमि का मूल्य	कुल मुआवजा	पूर्व अवाई में स्वीकृत मुआवजा	कुल मुआवजा
0.0187 है.	11,44,019	11,44,019	85,156	10,58,863

परन्तु परिवादी की बैंक में जो मुआवजे का चैक डाला गया, वह 10,24,863 रु. का था। उक्त अवाई 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 02 द्वारा लिखित जवाब/अभिकथन पेश किया गया। परिवादी एवं अप्रार्थी संख्या 02 के अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

परिवादी के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस के दौरान कमोबेश परिवाद मे अंकित तथ्यों को दौहराते हुए मुख्य-मुख्य तर्क दिए कि परिवादी से संबंधित दिनांक 17.04.2017 को पारित अवाई रेकार्ड पर उपलब्ध दस्तावेजी प्रमाणों के विपरीत 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 एवं भवन का बाजार मूल्य मुआवजे के रूप में तय किये जाने के आदेश दिये थे। प्रस्तुत प्रकरण में धारा 20-ए की सूचना दिनांक 06.07.2015 को जारी की गई और उसका प्रकाशन दिनांक 22.08.2015 को किया गया है। इसलिए दिनांक 22.08.2015 को जो भूमि एवं भवन का बाजार मूल्य था, वह मुआवजे के रूप में दिया जाना चाहिए था परन्तु सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने इन निर्देशों के तहत मुआवजा तय नहीं किया गया है तथा निर्मित मकान का जो मुआवजा जो पूर्व अवाई दिनांक 15.07.2011 में अंकित था, वही दिया गया है। जबकि सन् 2016 के बाजार दर से मकान का मुआवजा दिया जाना चाहिए था।

भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने अवाई दिनांक 17.04.2017 में परिवादी से बिल्कुल ट्व करते हुए राजेन्द्र कुमार परिहार पुत्र सुखसिंह का मुआवजा तय किया है, जिसमें श्री राजेन्द्र कुमार परिहार की 269 मीटर भूमि अवाप्त की गई है, जिसका मुआवजा 16,45,673 रु. निर्धारित किया गया है, जितना मकान परिवादी का बना हुआ था, उतना ही निर्माण राजेन्द्र कुमार परिहार का था, परन्तु श्री राजेन्द्र कुमार परिहार मकान का मुआवजा 49,23,797 रु. तथा इस प्रकार कुल मुआवजा 65,69,470 रु. निर्धारित किया गया। इसी प्रकार जहां परिवादी का मकान है, उसी लाईन में परिवादी के मकान से ट्व करता हुआ श्री श्यामसिंह गहरवार पुत्र रामदेव का कुल 0.0145 हेक्टेयर भूमि का मुआवजा 8,87,073 रु. तथा निर्मित मकान का मुआवजा 50,63,291 व इस प्रकार कुल 69,50,364 रुपये निर्धारित किया गया है। परिवादी के भवन एवं भूमि की स्थिति श्री राजेन्द्र कुमार परिहार व श्यामसिंह गहरवार के अवाप्त भूमि व मकान जैसी है। एक ही लाईन में, एक ही कॉलोनी में तीनों व्यक्ति निवास करते हैं, फिर उपखण्ड अधिकारी ने दोहरा मापदण्ड अपनाकर परिवादी की भूमि का मुआवजा तो नये कानून के तहत निर्धारित किया है, परन्तु निर्मित मकान का मुआवजा 14,18,195 रु. जो पूर्व अवाई में दिया गया था, उसे नये अवाई में भी यथावत रखा गया है। इस प्रकार भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी का अवाई सम्बंधी आदेश पूर्ण रूपेण भारतीय संविधा के अनुच्छेद 14 के प्रावधानों तथा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 29.01.2015 के प्रावधानों के पूर्णतः विपरीत है, जिनमें संशोधन करना अतिआवश्यक है, अन्यथा उपखण्ड अधिकारी का कृत्य माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों की अवहेलना के लिए Contempt of Court की परिधि में आयेगा।

भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने अपने अवाई में भूमि एवं भवन का मुआवजा भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकारी अधिनियम 2013 की प्रथम व द्वितीय अनुसूची के अनुसार मुआवजा निर्धारित करने का

उल्लेख किया है, लेकिन उन्होंने इन प्रावधानों की अक्षरशः पालना नहीं की है।

केन्द्र सरकार ने भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्स्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार (कठिनाईयो को दूर करना) आदेश 2015 जारी किया है। यह नियम 01 सितम्बर 2015 से जारी किया गया है और जिसमें व्यवस्था की गई है “उक्त अधिनियम की चौथी अनुसूची में विनिर्दिष्ट अधिनियमों के अधीन भूमि अर्जन के सभी मामलों में पहली अनुसूची के अनुसरण में प्रतिकर के अवधारण और दूसरी अनुसूची के अनुसरण में पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन तथा तीसरी अनुसूची के अनुसरण में अवसंरचनात्मक प्रसुविधाओं से संबंधित भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्स्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार 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 17.04.2017 को जारी किया गया है।”

परिवादी अधिवक्ता ने अपनी बहस जारी रखते हुए कथन किया कि भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन का अधिकार अधिनियम 2013 की चौथी अनुसूची में रेलवे एक्ट (संशोधित) 2008 के तहत भी भूमि अवाप्ति अधिनियम 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, व अवार्ड उक्त नवीन प्रावधानों के तहत जारी नहीं किया गया है तथा उक्त अधिनियम में दिए गये अन्य प्रावधान एवं पुनर्वास नीति 2007 के अन्तर्गत दिए गए परिलाभों का लाभ भी परिवादी को नहीं 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 जोड़कर मुआवजा तय किये जाने की व्यवस्था की गई है। इस पर रेलवे एक्ट की धारा 20(ए) की विज्ञप्ति जारी होने से मुआवजे की राशि प्राप्त होने तक 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की राशि दिये जाने की भी व्यवस्था है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने इन प्रावधानों की अक्षरशः पालना नहीं की है।

परिवादी 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 sale 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 परिवादी 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 करने की व्यवस्था की है। इस बिन्दु पर भी भूमि अवाप्ति अधिकारी ने कोई निष्कर्ष नहीं दिया है।

अवाप्ति की गई भूमि प्राईम लोकेशन व आवासीय कॉलोनीयों एवं व्यावसायिक परिसरों से घिरी हुई है। ऐसी भूमि का मुआवजा कृषि भूमि पर भूखण्ड मुख्य सड़क से 300 मीटर के अन्दर मानकर तय कर नितान्त ही नियम विरुद्ध 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। मार्केट वेल्यू के निर्धारण में कई कारक मुख्य हैं जिसका उल्लेख पूर्व में किया जा चुका है जिसमें मुख्य है, अवाप्ति की गई भूमि के आस-पास व्यावसायिक एवं आवासीय गतिविधियाँ।

परिवादी अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि भूमि व भवन के मुआवजे की राशि बाजार दर से तय किये जाने की व्यवस्था है। भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008 में भी यह व्यवस्था है कि स्वामी को मुआवजा बाजारी दर से दिया जाएगा। माननीय उच्चतम न्यायालय ने विभिन्न मामलों में मार्केट वैल्यू की परिभाषा इंगित की है, जिसमें अंकित है कि बाजारी दर वह है जो खरीददार उक्त भूमि की राशि बेचने वाले को अदा करता है, इस व्यवस्था के अनुसार जो राशि क्रेता ने विक्रेता को अदा की है, वह बाजार दर कहलाएगी। सक्षम अधिकारी ने अवाप्त भूमि को कृषि भूमि मानकर इसकी दर हैक्टियर में निर्धारित कर मुआवजा दिया है जबकि ग्राम किरानीपुरा में स्थित खसरा नम्बर 2171 व 2172 (पुराना) 1989 व 1990 की सम्पूर्ण भूमि पर्सनल प्रोपर्टी घोषित है। परिवादी ने मुआवजा निर्धारित होने के बाद भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत किया था जिसमें अंकित किया गया था कि परिवादी की भूमि को कृषि भूमि मानकर मुआवजा तय किया गया है जबकि अवाप्त की गई भूमि पब्लिक प्रोपर्टी घोषित है। इस प्रार्थना पत्र का निर्णय दिनांक 23.09.2011 को किया गया, जिसमें अंकित किया गया है कि न्यायालय अतिरिक्त कलक्टर अजमेर के द्वारा प्रकरण संख्या 305/64 अन्तर्गत नियम 7 राजस्थान जंमीदारी एवं बिस्वेदारी अबोलिशन नियम 1959 के तहत दिनांक 24.08.66 को आदेश पारित कर खसरा नम्बर 2171 व 2172 की भूमियां (निजी सम्पत्ति) घोषित की है। चूंकि परिवादी की अवाप्त की गई भूमि भी निजी सम्पत्ति है, इसलिये परिवादी का भूमि का मुआवजा आबादी किस्म संशोधित कर भुगतान किया जावे। भूमि अवाप्ति अधिकारी अजमेर ने भूमि के मुआवजे के बारे में संशोधित आदेश दिनांक 23.09.2011 को जारी किये है। उपखण्ड अधिकारी ने इस आदेश को भी नये अभिनिर्णय में समायोजित नहीं किया है।

परिवादी ने अवाप्त भूमि पर मकान निर्मित कराने से पूर्व मानचित्र तैयार कराकर मकान का निर्माण कराया है। नगर परिषद, अजमेर द्वारा मकान का गृहकर लिया जा रहा है। मकान में अजमेर विद्युत वितरण निगम लि० अजमेर से बिजली का कनेक्शन तथा जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग से पानी का कनेक्शन लिया गया है। इसके उपरान्त भी भूमि को कृषि भूमि मानकर मुआवजा तय किया गया है, जो नियम विरुद्ध है। अवाप्त की गई भूमि के चारों तरफ आवासीय मकान, रेल्वे के क्वार्टर तथा बड़ी-बड़ी व्यवसायिक/औद्योगिक इकाईयां लगी हुई हैं। परिवादी की भूमि नगर निगम की नगरीय क्षेत्र सीमा में स्थित है। उक्त भूमि की अपरोच रोड़ डामर की बनी हुई है। नगर निगम ने आस-पास निर्मित भवनों के नक्शे स्वीकृत किये हैं तथा स्ट्रीट लाइटें व अन्य सुविधाएँ उपलब्ध कराई हैं। यह क्षेत्र नगर निगम सीमा में स्थित है इसलिये इस भूमि को कृषि भूमि मानकर मुआवजा तय करना नियम विरुद्ध है। राज्य सरकार ने अजमेर के लिये डी.एल.सी. दरें निर्धारित की हैं। इसमें

किरानीपुरा की आवासीय दर 1200 रु. प्रति वर्गफुट है। इस प्रकार वर्तमान बाजार दर से भूमि का मुआवजा तय करना चाहिये।

परिवादी 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 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 का परिवार बहुत गरीब है तथा अवाप्ति के पश्चात उसके पास रहने का अन्य कोई साधन नहीं है। इसलिए परिवादी के परिवार के एक सदस्य को नौकरी दिलवाई जाये। रेलवे अधिनियम (संशोधित एक्ट नं. 11) 2008 की धारा 20 एफ (8) (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। रेलवे 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 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। रेलवे अधिनियम 2008 की धारा

20 एच (5) के तहत बढ़े हुए मुआवजे पर नियमानुसार 12 प्रतिशत ब्याज दिलवाया जावे।

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 जो इस प्रकार है :-

(1) भूमि की दर 12,000/- रुपये प्रतिगज के हिसाब से तय करते हुए (187 X 12,000 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 44,88,000/- रुपये दिलाई जावे।

(2) निर्मित सम्पूर्ण मकान की कीमत 82,00,000/- रुपये दिलाई जावे।

(3) प्रथम तालिका की क्रम संख्या 5 के अनुसार उक्त मुआवजे का 100 प्रतिशत सोलेशियम मनी 1,26,88,000 दिलाई जावे।

(4) राजस्थान पुनर्वास नीति 2007 के प्रावधानों के तहत भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के अनुसार 85,000/- रुपये सहायता राशि दिलवाई 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 रेलवे एक्ट को धारा 20ए की अधिसूचना प्रकाशित हुई, उस तिथि से लेकर कब्जा लेने की तिथि तक का 12 प्रतिशत ब्याज की दर से 14,00,000/- की राशि दिलाई जावे।

(7) प्रभावित पक्षकार के परिवार को रेलवे विभाग में सरकारी नौकरी दिलाई जाये।

परिवादी अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में दिये गये तर्कों एवं कथनों के समर्थन में उनके द्वारा कुछ नजीरो की और 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 15.07.2011 को निरस्त किया गया है 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

05.11.2018 में अंकित तथ्यों को ही कमोबेश दोहराते हुये निवेदन किया कि कि परिवाद में वर्णित खरीद व मकान का निर्माण रिकॉर्ड का विषय है।

अवॉर्ड में खसरा संख्या 2172 का कुल रकबा 0.1399 में से प्रार्थी का 0.0187 हैक्टेयर ही सम्मिलत था, शेष नहीं। प्रस्तुत आपत्तियों का निस्तारण अवॉर्ड के पृष्ठ संख्या 52 पर क्रम संख्या 290 पर निस्तारण कर दिया गया था।

परिवादी को सुनवाई का पूरा मौका दिया गया व उसकी आपत्तियों का भी निस्तारण किया गया। प्रस्तुत वैल्यूएशन रिपोर्ट जो निजी रिपोर्ट है, वह विश्वसनीय नहीं है एवं लागू नहीं की जा सकती। उत्तरदाता की संयुक्त सर्वेक्षण रिपोर्ट के आधार पर मूल्यांकन किया गया है, जो विश्वसनीय एवं प्रावधित रिपोर्ट है, जिसके परिपेक्ष्य में जो अवार्ड दिनांकित 15.07.2011 पारित किया गया है।

परिवादी को अभिनिर्णय दिनांक 17.04.2017 में कुल मुआवजा 10,58,863 रु. निर्धारित किया गया था जिसे संशोधित अवार्ड दिनांक 07.09.2017 में 10,24,863 रुपये कर इस राशि का भुगतान किया गया ।

पारित अवार्ड दिनांक 17.04.2017(संशोधित अवार्ड दिनांक 07.09.2017) कतई न्याय, नियम व रिकॉर्ड के विपरीत नहीं है। परिवाद में वर्णित आदेश दिनांक 29.01.2015 की अक्षरतः पालना नहीं किये जाने की जो आपत्तिया ली गई है वह असत्य, आधारहीन है, अन्य जो आपत्ति है कि मुआवजा धारा 20-ए की सूचना के प्रकाशन की तारीख 22.08.2015 के तहत नहीं दिया गया, यह असत्य है, भूमि का मुआवजा तदनुसार ही मूल्यांकित किया गया है लेकिन जहां तक निर्मित मकान का मुआवजा पूर्व अवार्ड दिनांक 15.07.2011 में अंकित अनुसार दिये जाने का प्रश्न में अवार्ड दिनांकित 17.04.2017 (संशोधित अवार्ड दिनांक 07.09.2017) में किसी प्रकार के निर्मित मकान का कोई मुआवजा तय नहीं किया गया है, क्योंकि प्रार्थी यह मुआवजा पूर्व अवार्ड के परिपेक्ष्य में प्राप्त कर चुका था। इस प्रकार से पुनः मुआवजा प्राप्त करने का प्रार्थी का कोई विधिक अधिकार नहीं है।

परिवाद में वर्णित अन्य हितधारी राजेन्द्र कुमार परिहार से संबधित जो गणना मुआवजे की प्रार्थी ने प्रस्तुत करी है, वह प्रार्थी के पक्ष में व परिपेक्ष्य में लागू नहीं होती है, क्योंकि पूर्व अवार्ड के समय व्यक्तिगण द्वारा कोई मुआवजा राशि प्राप्त नहीं की गई थी, इस कारण इन व्यक्तिगण का जो मुआवजा तय किया गया वह नवीन अवार्ड दिनांकित 17.04.2017 (संशोधित अवार्ड दिनांक 07.09.2017) के क्रम में मूल्यांकित किया गया है। इस प्रकार से कोई दोहरा मापदण्ड नहीं अपनाया गया है। शेष कथन विधि की भ्रामक व्याख्या की जा रही है, जो लागू नहीं होती है।

परिवाद में वर्णित अधिनियम 2013 पूर्णतः लागू नहीं होता है। रेलवे बोर्ड द्वारा संशोधित एवं जारी एनटाईटलमेंट मैट्रिक्स जो दिनांक 01.01.2015 से लागू है, की यथावत् पालना की गई है।

अवार्ड दिनांकित 27.10.2017 जो वास्तव में दिनांक 17.04.2017 (संशोधित अवार्ड दिनांक 07.09.2017) है, वह अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत जारी नहीं किया गया है, यह असत्य है, वस्तुस्थिति उपरोक्त वर्णित है, जिसके परिपेक्ष्य में जो कथन है कि पुनर्वास नीति 2007 के परिणामों का लाभ नहीं दिया गया है, यह असत्य है। वर्णित परिणामों का भुगतान पूर्व अवार्ड दिनांकित 15.07.2011 में पूर्व में ही किया जा चुका है, शेष अधिसूचना जो दिनांक 14.06.2016 में वर्णित की गई है, वह लागू नहीं होती है क्योंकि रेलवे अधिनियम विशिष्ट अधिनियम है जिसकी एनटाईटलमेंट मैट्रिक्स रेलवे बोर्ड द्वारा पूर्व वर्णितानुसार संशोधित की जा चुकी है। इसके अतिरिक्त 20एन रेलवे संशोधन अधिनियम 2008 भी इस पर लागू होता है।

वर्णित आवासीय मकान के संबंध में मुआवजा पूर्व अवार्ड में दिया जा चुका है इसलिये पुनः मुआवजा प्राप्त करने का प्रार्थी 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।

परिवादी का यह कथन असत्य है कि अवाप्त भूमि प्राईम लोकेशन व आवासीय कॉलोनी एवं व्यावसायिक परिसरों से घिरी हुई है। प्रार्थी की 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 किरानीपुरा जहां प्रार्थी की जमीन स्थित है में, कृषि भूमि पर भूखण्ड की दर आवासीय भूमि की डीएलसी दर से ज्यादा थी अतः प्रार्थी को कृषि भूमि पर भूखण्ड की दर के हिसाब से जमीन का बाजार मूल्य मानते हुए भुगतान किया गया। जो भूमि कतई व्यवसायिक प्रकृति में कन्वर्ट नहीं है एवं उपरोक्त 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।

परिवाद में वर्णित खसरा नंबर 2171 व 2172 की संपूर्ण भूमि निजी सम्पत्ति घोषित है, इस कारण कृषि भूमि मानकर जो मुआवजा तय किया गया है वह आबादी किस्म से संशोधित कर भुगतान किया जाना चाहिए, की जो यह आपत्ति है यह विधिनुसार लागू नहीं होती है क्योंकि राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित न्यायिक निर्णय के परिपेक्ष्य में कृषि

भूमि को निजी सम्पत्ति घोषित नहीं किया जा सकता , इस प्रकार से जो दिनांक 24.08.1966 का आदेश वर्णित किया गया है वह लागू नहीं होता है एवं वैसे भी मात्र निजी भूमि घोषित हो जाने से स्वतः भूमि की किस्म परिवर्तित नहीं हो जाती, क्योंकि इसके लिये जो राजस्व विधि में कनवर्जन के नियम हैं, उनकी पालना किया जाना आज्ञापक है, जिसके अभाव में निजी भूमि को स्वतः आबादी किस्म की भूमि नहीं माना जा सकता। मौजूदा प्रकरण में आवासीय भूमि की डीएलसी दर एवं कृषि भूमि पर आवासीय प्लॉट दोनो की दरों को देखा गया एवं इनमें से कृषि भूमि पर आवासीय प्लॉट की दर आवासीय भूमि की डीएलसी दर से अधिक पायी गयी। अतः कृषि भूमि पर आवासीय प्लॉट की दर से मुआवजा निर्धारित किया गया है, जिसका उल्लेख अवाई के परिशिष्ट अ(2) में वर्णितानुसार विशिष्ट रूप से परिशिष्ट अ(3) पर क्रमांक 3 पर गणना कर तय किया गया है जो खसरा नम्बर 2172 से संबन्धित है। यह भी वस्तुस्थिति है कि खसरा नम्बर 2171 पूर्व अवाई में अवाप्त किया गया था लेकिन नवीन अवाई में मौके की स्थिति अनुसार खसरा नंबर 2171 का कुछ अवाप्तशुदा अंश, खसरा नम्बर 2172 में समाहित हो चुका है।

वर्णित मकान संरचना का मुआवजा पूर्व अवाई के समय दिया जा चुका है। नवीन अवाई में केवल भूमि को ही अवाप्त किया गया है, जिसका मुआवजा कृषि भूमि पर आवासीय प्लॉट की दर से किया गया है जो कि आवासीय भूमि की डीएलसी दर से अधिक है। वर्णित डीएलसी दर जो किरानीपुरा की आवासीय दर 1200 रु. प्रति वर्गफुट बताई है, जो सत्य नहीं है। यथावत बाजार दर से निर्धारण किया है, जिसका उल्लेख अवाई के परिशिष्ट अ(2) में किया गया है।

वर्णित अधिनियम 2013 पूर्णतया मौजूदा प्रकरण पर लागू नहीं होता है। वस्तुस्थिति पूर्व में वर्णित है। इस प्रकार परिवादी कतई बाजार दर का 4 गुना राशि मुआवजे में प्राप्त करने का विधिक हक नहीं रखता है।

रेल मंत्रालय का परिपत्र आदेश दिनांक 16.07.2010 उत्तरदाता पर लागू नहीं होता है। शिफ्टिंग चाहने का जो वर्णन किया गया है वह प्रार्थी को पूर्व अवाई के दौरान दिया जा चुका है, नये अवाई में मात्र भूमि अवाप्त की गई है इस कारण यह चार्जेज लागू नहीं होते हैं।

परिवादी को सहायता राशि पूर्व अवाई के क्रम में दी जा चुकी है तथा परिवाद में वर्णित ब्याज राशि प्रावधित नहीं है, क्योंकि 20ए के पश्चात् मुआवजा राशि पर 12 प्रतिशत की दर से ब्याज दिया गया है।

अतः प्रार्थना है कि उक्त जवाब स्वीकार कर प्रार्थी 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:-

रेल्वे संशोधित एक्ट 2008 के सेक्शन 20 (A) में उल्लेखित नोटिफिकेशन की तारीख के अनुसार सक्षम प्राधिकारी के द्वारा कार्यवाही

सम्पादित की जानी है। संबंधित **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।

परिवादी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि भूमि/भवन के मुआवजे की राशि बाजार मूल्य से तय किये जाने की व्यवस्था रेलवे 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 रेलवे (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 किरानीपुरा 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 किरानीपुरा के लिए कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर भी निर्धारित नहीं की गई है। अतः नियमानुसार ग्राम किरानीपुरा से लगते हुए ग्राम थोक मालियान, 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 प्रार्थी 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।

परिवादी 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 हैं। 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 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 में अवाप्तशुदा सम्पत्ति 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। 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 कृषि भूमि पर आवासीय भूखण्ड 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 परिवाद में एवं 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 नहीं इस पर निर्णय 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, 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 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 :-

(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 सकेगा या उनमें कुछ जोड़ सकेगा।

(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 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 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 ओर पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की चौथी अनुसूची (Schedule IV) (रिक्वे 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 ओर 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 ओर 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 जावे। प्रस्तुत प्रकरण में परिवादी की आवासीय सम्पत्ति का कुछ ही हिस्सा अवाप्त किया गया है शेष आवासीय सम्पत्ति परिसर में परिवादी निवास कर रहा है। इसलिए परिवादी को उसकी प्रश्नगत सम्पूर्ण आवासीय सम्पत्ति का मुआवजा देय नहीं है। यदि परिवादी को उसकी सम्पूर्ण प्रश्नगत आवासीय सम्पत्ति में से अवाप्ति से शेष रही भूमि का भी मुआवजा चाहिए तो परिवादी स्वयं शेष रही प्रश्नगत परिसर/भूमि अवाप्ति हेतु देने बाबत 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 नहीं है।

परिवादी को प्रस्तुत प्रकरण में नियमानुसार देय सभी लाभ एवं परिलाभ पूर्व अर्वार्ड दिनांक 15.07.2011 में दे दिये गये थे। भूमि पर निर्मित संरचना का मुआवजा भी अर्वार्ड दिनांक 15.07.2011 में दिया जा चुका था तथा प्रार्थी द्वारा मुआवजा राशि प्राप्त भी कर ली गयी है। अतः वे पुनः नवीन अर्वार्ड दिनांक 17.04.2017 में प्रार्थी को पुनः देय नहीं होने से नहीं दिये गये है। चूंकि नवीन अर्वार्ड दिनांक 17.04.2017 में केवल मात्र भूमि अवाप्त किये जाने से भूमि का ही मुआवजा दिया गया है। परिवादी 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 परिवादी को सुनवाई का अवसर दिया जाकर उसके द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का निस्तारण करते हुए विधिवत रूप से अर्वार्ड 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 नहीं है। अतएव विद्वान सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी, अजमेर) द्वारा पारित विचाराधीन अर्वार्ड दिनांकित 17.04.2017 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 17.04.2017 विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है। निर्णय की सूचना अधिवक्ता उभयपक्षकारान को दी जावे।

(लक्ष्मीनारायण मीणा)
संभागीय आयुक्त,
अजमेर

