

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

परिवाद संख्या :-71/2018/ आर्बिटेशन/अजमेर (2018/00071)

1. श्री हुकमचन्द पुत्र श्री सुगमचन्द, निवासी गढी मालियान, अजमेर ।

परिवादी

**बनाम**

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

अप्रार्थीगण

**परिवाद अन्तर्गत धारा 20 (6) भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008 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 हैं कि परिवादी ने एक आवासीय भूखण्ड जो गढी मालियान में स्थित है एवं जिसका कुल क्षेत्रफल 298.04 वर्गगज है। यह सम्पति परिवादी ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से दिनांक 22.08.1981 को क़य की। सम्पति के पूर्व क़ेता द्वारा उक्त सम्पति को उपजिलाधीश अजमेर के समक्ष जमींदारी बिस्वेदारी उन्मूलन अधिनियम 1959 की धारा 6 के तहत वाद प्रस्तुत कर दिनांक 28.02.1963 को निजी सम्पति घोषित करवा लिया गया था। सम्पति क़य उपरांत पूर्व निर्मित निर्माण को ध्वस्त करवाया जाकर संलग्न स्वीकृत नक्शे के अनुसार निर्माण करवाया गया और नगर परिषद अजमेर में लगातार गृहकर जमा करवाया जा रहा है।

प्रकरण में प्रथम बार रेल अधिनियम 2008 की अधिसूचना दिनांक 07.09.2009 को प्रकाशित की गई, उसके पश्चात इस अधिनियम की धारा 20ई की अधिसूचना जारी की गई एवं तत्पश्चात अवार्ड दिनांक

14.07.2011 को पारित किया गया जिसमें परिवादी की भूमि खसरा नम्बर 8736 की 0.0064 है. व भवन की अवाप्ति की सूचना जारी की गई थी। थोक मालियान अजमेर स्थित कुछ निवासियो ने उक्त अवार्ड दिनांक 14.07.2011 के विरुद्ध माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के समक्ष एस.बी.सिविल पीटीशन संख्या 14293/14 समुन्द्र सिंह व अन्य बनाम रेलवे बोर्ड नई दिल्ली प्रस्तुत की थी, इस रिट याचिका का निर्णय दिनांक 29.01.2015 को किया गया जिसमे पूर्व मे अजमेर थोक मालियान बाबत जारी अवार्ड दिनांक 14.07.2011 को निरस्त कर दिया गया। इस निर्णय मे यह भी निर्देश दिये गये कि यदि रेलवे थोक मालियान स्थित खसरा नम्बरो मे स्थित भूमि/भवन को अवाप्त करना चाहता है तो अवाप्ति की कार्यवाही विधि अनुसार पुनः नये सिरे से रेलवे एक्ट (संशोधित)2008 की धारा 20ए व धारा 20ई व अन्य प्रावधानो के तहत विधिक प्रक्रिया अपनाकर अवाप्ति की कार्यवाही कर सकते है।

अवार्ड दिनांक 14.7.2011 मे परिवादी की अवाप्त भूमि/भवन का जो मुआवजा निर्धारित किया गया था वह इस प्रकार है:-

कुल अवाप्ति भूमि	भूमि का मूल्य	आवासीय मकान का मूल्य	पूर्व अवार्ड मे स्वीकृत मुआवजा	कुल मुआवजा
0.0064 है.	38,378	2,08,946	34,000	2,81,324

सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने थोक मालियान स्थित विभिन्न खसरा नम्बरो की भूमि/भवन की अवाप्ति के लिए नये सिरे से रेलवे एक्ट (संशोधित)2008 के तहत धारा 20ए की अधिसूचना संख्या 1408 दिनांक 07.06.2016 को राजपत्र मे प्रकाशित की गई तथा इस अधिसूचना का प्रकाशन दैनिक भास्कर व दैनिक नवज्याति, अखबार अजमेर मे दिनांक 22.06.2016 के संस्करण मे करवाया गया। तत्पश्चात उक्त अधिनियम की धारा 20ई की अधिसूचना संख्या 154(अ) दिनांक 12.01.2017 को राजपत्र मे प्रकाशित की गई जिसका प्रकाशन राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर अखबार मे दिनांक 26.01.2017 को कराया गया। दिनांक 27.10.2017 को अधिनिर्णय पारित किया गया। इसमे खसरा नम्बर 8736 जिसमे कि परिवादी की सम्पत्ति स्थित है, का मुआवजा पुनः निर्धारित करने की सूचना थी परन्तु उसमे परिवादी के स्वामित्व की भूमि व भवन का नये सिरे से मुआवजा निर्धारित नही किया गया। अवार्ड दिनांक 27.10.2017 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 तथ्यो को दौहराते हुए मुख्य-मुख्य तर्क दिए कि परिवादी

से संबंधित दिनांक 27.10.2017 को पारित अवार्ड 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 14293/14 समुन्दर सिंह व अन्य बनाम रेलवे बोर्ड नई दिल्ली में पारित निर्णय दिनांक 29.01.2015 की अक्षरत पालना नहीं की है। उक्त निर्णय के महत्वपूर्ण अंश इस प्रकार हैं:-

**Having regard to undisputed facts that neither notification under section 20-A nor declaration under section 20-E of the Act was issued, the land of petitioners of aforesaid khasra numbers cannot be taken to have been lawfully acquired. The award dated 14-07-2011 to the extent of acquisition of land of aforesaid khasra numbers of village Thok Malian, District Ajmer, is set aside. However, it would be open to respondents Railways to again initiate process of acquisition of the land of aforesaid khasra numbers, if they propose to acquire the same, in accordance with law after compliance of sections 20-A and 20-E and other provisions of the Act.**

परिवादी के विद्वान अभिभाषक का कथन है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के निर्णय की अक्षरतः पालना नहीं की। सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी ने दिनांक 14.07.2011 को थोक मालियान का जो अवार्ड जारी किया था, उस अवार्ड में अवाप्ताधीन खसरा नम्बर 8736 की भूमि/भवन अवाप्त करने के बारे में मुआवजा निर्धारित किया था। नये अवार्ड जो दिनांक 27.10.2017 को जारी किया गया है, उसमें भी खसरा नम्बर 8736 की भूमि/भवन नये सिरे से अवाप्त करने की कार्यवाही के साथ नये सिरे से मुआवजा निर्धारित किया गया है। इस अवार्ड के पृष्ठ तीन के तीसरे पैरा में यह अंकित किया गया है कि खसरा नम्बर 8736 की राजस्व नक्शे में तरमीम नहीं होते हुए भी जमाबन्दी सम्वत 2020-23 अन्तिम में भिन्न-भिन्न खाता संख्या 1426, 1431, 1554, 1636 व 1830 में मिन के रूप में उक्त जमाबन्दी में भिन्न-भिन्न खातेदारों के नाम से खातेदारी में अंकित होने से पूर्व अवाप्ति के समय धारा 20ई की अधिसूचना भारत का राजपत्र दिनांक 01.06.2010 में उपरोक्त खाता नम्बर अंकित करते हुए जारी की गई। धारा 20एफ अभिनिर्णय दिनांक 14.07.2011 में केवल खाता नम्बर 1830 में अंकित खातेदारी भूमि जो कि धारा 90बी के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी नगर सुधार, न्यास, अजमेर के आदेश दिनांक 15.02.2003 की पालना में नामान्तरकरण संख्या 263 दिनांक 16.09.2003 से नगर सुधार न्यास, अजमेर को हस्तान्तरित की गई थी, को ही अवाप्ति की जद में आने से मौके पर कब्जेदारों/नगर सुधार न्यास, अजमेर के नाम से ही मुआवजा तय किया गया था। इस सम्बन्ध में पूर्व में अन्य खातों से संबंधित खातेदारों के द्वारा अपनी खातेदारी भूमि

अवाप्ति में आने बाबत कोई जानकारी उपलब्ध नहीं कराई गई और ना ही किसी प्रकार की आपत्ति प्रस्तुत की गई थी। वर्तमान में भी 20ई उक्तानुसार ही जारी की गई है तथा खाता नम्बर 1830 में अंकित भूमि में से ही अवाप्ति की जद में आने से अधिसूचित रकबा 0.1782 हेक्टेयर के स्थान पर 0.1178 हेक्टेयर अभिनिर्णय में शामिल किया गया है तथा पूर्व अवार्ड दिनांक 14.07.2011 में इसी खाता संख्या 1830 की भूमि (ब) सार्वजनिक/सरकारी भूमि व सम्पत्ति की मद में 0.0520 हेक्टेयर भूमि अवाप्त की गई थी, जो वर्तमान में भी यथावत है। इस प्रकार वर्तमान में अधिसूचित रकबे में से 0.0604 हेक्टेयर भूमि अभिनिर्णय में कम की गई है। दिनांक 27.10.2017 को जो खसरा नम्बर 8736 की भूमि/भवन अवाप्त की गई है, उसमें कुछ व्यक्तियों को नये दर से अवार्ड जारी किये गये है।

पुराना अवार्ड जो दिनांक 14.07.2011 को जारी किया गया था, उसमें खसरा नम्बर 8736 में स्थित जिन व्यक्तियों की भूमि अवाप्त कर मुआवजा निर्धारित किया गया था वह इस प्रकार है :-

- (1) आर-22 अज्ञात
- (2) आर-23 सुशीला देवी पत्नी श्री उत्तमचन्द
- (3) आर-24 श्रीमती प्रेम देवी पत्नी श्री सोहनलाल
- (4) आर-25 श्रीमती मीरा देवी पत्नी श्री उमा शंकर
- (5) आर-28 हनुमान मन्दिर गढी मालियान
- (6) आर-29 चिकित्सा अधिकारी, राजकीय चिकित्सालय
- (7) एल-25 हुकमचन्द पुत्र सुगनचन्द (परिवादी)
- (8) एल-27 ताराचन्द पुत्र बुद्धालाल
- (9) एल-27ए मुकेशचन्द पुत्र बालकिशन
- (10) एल-28 प्रवीण पुत्र हरिसिंह
- (11) एल-29 प्रवीण पुत्र हरिसिंह

परन्तु दिनांक 27.10.2017 को माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के निर्णय की अनुपालना में जो नवीन अवार्ड जारी किया गया है, उसमें खसरा नम्बर 8736 में स्थित जिन व्यक्तियों का नया अवार्ड जारी किया गया है वह इस प्रकार है :-

- (1) आर-22 नगर सुधार न्यास, अजमेर, मौके पर अन्य कब्जेदार
- (2) आर-23 सुशीला देवी पत्नी श्री उत्तमचन्द
- (3) आर-24 श्रीमती प्रेम देवी पत्नी श्री सोहनलाल
- (4) आर-25 श्रीमती मीरा देवी पत्नी श्री उमा शंकर
- (5) आर-28 हनुमान मन्दिर, गढी मालियान
- (6) आर-29 चिकित्सा अधिकारी, राजकीय चिकित्सालय, गढी मालियान

इस प्रकार पूर्व अवार्ड दिनांक 14.07.2011 में जो नाम थे, उनमें से एक परिवादी का नाम भी था, वह नये अवार्ड में नहीं दिया गया है जबकि परिवादी ने नया अवार्ड जारी करने से पूर्व सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर द्वारा धारा 20ए की अधिसूचना दिनांक 22.06.2016 को जब अखबार में प्रकाशित कराई थी, तब उसमें खसरा नम्बर

8736 की भूमि को पुनः अवाप्त करने की सूचना थी जिस पर परिवादी ने आपत्ति प्रस्तुत कर नये अधिनियम 2013 के तहत मार्केट दर से मुआवजा निर्धारित करने की आपत्ति की थी। इसके पश्चात सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर ने अधिनियम की धारा 20ई की अधिसूचना दिनांक 26.01.2017 को अखबार में प्रकाशित कराई, तब भी परिवादी ने आपत्तियां दर्ज कराई थी। इस प्रकार अवाई में यह लिखना कतई गलत है कि खसरा नम्बर 8736 में स्थित खातेदारों के द्वारा अपनी खातेदारी भूमि अवाप्ति में आने की कोई जानकारी उपलब्ध नहीं कराई है। परिवादी ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की अनुपालना में पुनः अवाई जारी करने से पूर्व सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर के समक्ष अपनी आपत्तियां दर्ज करा दी थी। इसके अलावा सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर ने भूमि का वास्तविक माप, भवनों, संरचनाओं, पेड़ों व फसलों आदि के सत्यापन कराने हेतु जो संयुक्त माप समिति गठित की थी, वह समिति परिवादी की सम्पत्ति की माप करने आई थी और परिवादी को कहा गया था कि उनकी भूमि/भवन का नये सिरे से मुआवजा निर्धारित करना है, इसलिए भूमि/भवन की माप की जा रही है। संयुक्त माप कमेटी ने परिवादी के स्वामित्व की भूमि/भवन का नये सिरे से माप किया तथा रिपोर्ट बनाई। ऐसा प्रतीत होता है कि संयुक्त माप कमेटी ने परिवादी के स्वामित्व की अवाप्त भूमि/भवन की माप सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर को नये सिरे से प्रस्तुत ही नहीं की जिसके कारण दिनांक 27.10.2017 को जो नया अवाई जारी किया गया, उसमें परिवादी का नई दर से मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया था।

परिवादी के विद्वान अभिभाषक का यह भी कथन है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर ने खसरा नम्बर 8736 में वर्णित भूमि/भवन का नये अवाई में संशोधित मुआवजा बनाया है और जिनका मुआवजा नये अवाई में बनाया गया है, वह सम्पत्ति परिवादी की सम्पत्ति के पास ही स्थित है तथा पूर्व अवाई में इन व्यक्तियों का क्रमवार मुआवजा निर्धारित किया गया था परन्तु नये अवाई में एल-25 से ए-29 का नाम नहीं जोड़ना, बदनियती का द्योतक है और संयुक्त माप कमेटी द्वारा प्रस्तुत गलत रिपोर्ट के आधार पर सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर ने दिनांक 27.10.2017 को जो नवीन अवाई जारी किया है, उसमें परिवादी की सम्पत्ति का नये अधिनियम के तहत एवं माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के निर्णय की पालना में अवाई जारी नहीं किया गया है। इस प्रकार सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के निर्णय की अक्षरशः पालना नहीं की है और भारतीय संविधान के अनुच्छेद 14 के समानता के अधिकारों का उल्लंघन किया है। इसलिए परिवादी की सम्पत्ति का संशोधित अवाई जारी किया जाना अतिआवश्यक है और अपील में वर्णित आधारों पर परिवादी का मुआवजा निर्धारित किया जावे।

रेलवे एक्ट (संशोधित) 2008 की धारा 20(8) के तहत आवाप्त भूमि/भवन का मुआवजा निर्धारित करने की व्यवस्था की गई है। यह प्रावधान इस प्रकार है कि :-

**धारा 20(8)**

- (A) **The market value of the land on the date of publication of the notification under Section 20A.**
- (B) **The Damage, if any sustained by the person interested at the time of taking possession of the land, by reason of the severing of such land from other land.**
- (C) **The Damage, if any sustained by the person interested at the time of taking possession of the land, by reason of the acquisition injuriously affecting his other immovable property in any manner, or his earning.**
- (D) **If, in consequences of the acquisition of the land, the person interested is compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses, if any incidental to such change.**

उपरोक्त प्रावधानों के तहत इनके मुआवजे की राशि बाजार मूल्य से तय किये जाने की व्यवस्था है। रेलवे अधिनियम 2008 की धारा 20(8) व धारा 20(जी)(3) उपमद (अ) व (ब) के तहत भूमि/भवन का बाजारी मूल्य इन्टेनडेड लैण्ड यूज कैटेगिरी व उसके आस-पास ऐरिया या विसनिटी के आधार पर तय किया जाना चाहिए।

प्रावधान इस प्रकार है कि:-

**धारा 20(जी)**

Criterion for determination of market value of land- The competent Authority shall adopt the following criteria in assessing and determining the market value of the land.

- (1) The minimum land value, if any, specified in the Indian Stamp Act, 1899 (2 of 1899) for the registration of sale deeds in the area, where the land is situated.
- (2) The average of the sale price for similar type of land situated in the village or vicinity, ascertained from not less than fifty percent, of the sale deeds registered during the preceding three years, where higher price has been paid.
- (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.

उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार धारा 20ए की अधिसूचना प्रकाशित होने की तिथि को भूमि व भवन की जो बाजारी मूल्य है उसके आधार पर मुआवजा निर्धारित किया जायेगा।

उनका यह भी तर्क है कि भारत सरकार रेलवे मंत्रालय के रेलवे बोर्ड ने DFCCIL, New Delhi को पत्र क्रमांक 2009/INFRA/3/1/10-PT 2 दिनांक 23.05.2002 को लिखा है जिसके साथ ENTITLEMENT MATRIX भेजा है और सूचित किया है कि भूमि और भवन की वैल्यू अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत ही निर्धारित की जावें। यह प्रावधान दिनांक 01.01.2015 से लागू किये गये हैं।

केन्द्र सरकार ने भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्स्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार (कठिनाईयों 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 27.10.2017 को जारी किया गया है।” इन प्रावधानों से यह स्पष्ट होता है कि भूमि/भवन का मुआवजा भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की धारा 26,27,28,29, व 30 के प्रावधानों के अनुसार निर्धारित किया जाना था। परिवादी की अवाप्त शुदा भूमि व भवन के बीच-बीच आवासीय व व्यावसायिक परिसम्पतिया हैं। परिवादी ने भूमि/भवन की बाजारी मूल्य के संबंध में सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के समक्ष विभिन्न दस्तावेज प्रस्तुत कर उपरोक्त प्रावधानों की ओर ध्यान आकर्षित किया था किन्तु सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने न तो इस ओर कोई ध्यान दिया और न ही इस पर कोई विचार किया।

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 2.

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 बीचो-बीच स्थित है तथा घनी आबादी में अवस्थित है फिर भी मुआवजा कृषि भूमि मानकर दिया गया है, जो विधि सम्मत नहीं है। सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर

ने अधिनिर्णय मे अजमेर तहसील की राजकीय भूमि भी अवाप्त की है, जिसके बारे मे महालेखाकार (आर्थिक एवं राजस्व क्षेत्र, लेखा परिषद) जयपुर ने अपने पत्र क्रमांक 485 दिनांक 03.06.2013 के द्वारा प्रमुख शासन सचिव, राजस्व विभाग, जयपुर को लिखा है, जिसमे रेलवे अधिनियम (संशोधित)2008 की धारा 20जी(3)(ए) एवं (बी) को अंकित करते हुए लिखा है कि राजकीय भूमि की कीमत का निर्धारण Intended land use of category के आधार पर किया जाना जाना था। DFCCIL एक वाणिज्यिक संस्थान है तथा भविष्य मे प्रश्नगत भूमि का उपयोग भी वाणिज्यिक ही होने की संभावना है। राज्य सरकार ने भी इस विषय पर दिनांक 06.02.2015 के द्वारा राजस्व मण्डल, अजमेर को निर्देश दिए गए थे कि राजकीय भूमि की कीमत के निर्धारण के संबंध मे महालेखाकार द्वारा दी गई राय के अनुसार कार्यवाही करें। इससे यह स्पष्ट है कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने जो राजकीय भूमि की अवाप्ति की एवं तत्पश्चात जो मुआवजा निर्धारित किया है राज्य सरकार ने उसे रेलवे अधिनियम (संशोधित)2008 की धारा 20जी(3)(ए) एवं (बी) के प्रावधानो के विपरीत माना है। परिवादी द्वारा यह दस्तावेज सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के समक्ष प्रस्तुत कर राज्य सरकार के राजस्व विभाग द्वारा दिए गए निर्देशो के तहत मुआवजा निर्धारित करने का अनुरोध किया गया था। किन्तु उन्होने इस बिन्दू पर कोई विचार ही नही किया।

परिवादी के अधिवक्ता का यह भी कथन है कि थोक मालियान, अजमेर हेतु जो भूमि/भवन अवाप्त किए गए हैं, वह क्षेत्र नगर निगम, अजमेर कि सीमा मे स्थित है। इस बारे मे जिला कलक्टर, अजमेर ने अधिसूचना क्रमांक प-2(2) /नपा/2010/1530 दिनांक 19.06.2010 जारी कर तबीजी फार्म हाऊस के पास रेलवे कॉसिंग तक, जवाहर की नाडी तक, चन्द्रवरदाई नगर, सुभाष नगर, संजय नगर, जान्सगंज (थोक मालीयान), नगर निगम, अजमेर की सीमा मे माना है। इस प्रकार यह पूरा क्षेत्र शहर की आवासीय एवं वाणिज्यिक गतिविधियों से घिरा हुआ है फिर भी आवासीय भूमि को कृषि भूमि मानकर मुआवजा कृषि भूमि से निर्धारित किया गया है जो विधिविरुद्ध है। यहां भूमि का कनवर्जन कोई आवश्यक मुद्दा नही है। बाजारी मूल्य क्षेत्र की विद्यमान गतिविधियो एवं परिस्थितियो के आधार पर तय होती है। इस विषय पर राज्य सरकार के वित्त विभाग ने अधिसूचना दिनांक 14.07.2004 के बिन्दू संख्या 07 (1) एवं अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के अनुसार कृषि भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर या उससे कम है, तो वहां उस कृषि भूमि का बाजारी मूल्य का निर्धारण उस क्षेत्र के लिए निर्धारित बाजार दर के अनुसार किया जाना है। अतः इन परिपत्रो मे बाजारी मूल्य का जो फार्मूला दिया गया है, उसके अनुसार मुआवजा तय किया जाना चाहिये था। परिवादी की भूमि/भवन वर्ष 1981 मे ली गई थी, तब भी इसमे आवासीय मकान निर्मित था और इसका उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ ही लिया जा रहा था। तत्समय राजस्थान प्रदेश मे भूमि रुपान्तरण नियम बने ही नही थे इसलिए अवाप्त शुदा भूमि को कृषि भूमि मानकर मुआवजा तय करना किसी भी

सुरत मे उचित एवं विधिसम्मत नही है। थोक मालियान के चारो ओर आवासीय मकान तथा व्यावसायिक दूकानों बनी हुई है फिर भी सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने परिवादी की भूमि को कृषि भूमि माना है। उन्होने इस भूमि को कृषि भूमि किस आधार पर माना है ? इसका उल्लेख उनके द्वारा अर्वाड मे कही भी नही किया गया। इस विषय पर थोक मालियान, अजमेर के कुछ निवासियों ने तहसीलदार, अजमेर से थोक मालियान की भूमि का रेकार्ड मे कृषि भूमि होने के बारे मे मांगा गया तो तहसीलदार अजमेर ने अपने पत्र दिनांक 19.02.2016 एवं 26.09.2016 के द्वारा सूचित किया कि इस बारे मे उनके पास कोई रेकार्ड उपलब्ध नही है। आवेदक ने इस बारे मे यह भी सूचना मांगी थी कि, जो सरकारी कार्यालय वहां स्थित है उस भूमि की राजस्व रेकार्ड मे किस्म क्या है ? यह दस्तावेज भी मांगे जो कि उन्हे उपलब्ध नही कराये गये। इस प्रकार कृषि भूमि मानकर जो अर्वाड जारी किया गया है, वह विधि के प्रावधानो के विपरीत है।

परिवादी अधिवक्ता का यह भी कथन है कि अर्वाप्त के अधीन जब रेलवे क्वार्टर्स आ रहे थे, तो इन क्वार्टर्स मे रह रहे कर्मचारियो को पुनः आवास उपलब्ध कराने के लिए रेलवे विभाग ने DFCCIL से भूमि के बदले भूमि व उस पर क्वार्टर्स निर्माण करने की मांग की। DFCCIL ने कलक्टर, अजमेर को दिनांक 23.01.2016 को पत्र लिखकर दौराई मे क्वार्टर्स निर्माण के भूमि आवंटन की मांग की। अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर ने 26,06400 रुपये प्रति बीघा अर्थात 13500 रुपये प्रति गज के हिसाब से भूमि आवंटित की। इसके अलावा 2.5 प्रतिशत लीज राशि भी जमा कराने के निर्देश दिए गए थे। इस प्रकार अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर ने DFCCIL को 25 हजार रुपये वर्गगज के हिसाब से ग्राम दौराई मे भूमि अर्वाप्त की है। परिवादी की भूमि/ भवन तो ग्राम दौराई से भी शहर के बीचो-बीच स्थित है जो कि थोक मालियान मे स्थित है और जिसकी बाजार दर 23,400 रुपये प्रतिगज के हिसाब से होने के कारण परिवादी 23,400 रुपये प्रतिगज के हिसाब से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। चूंकि थोक मालियान, अजमेर को ग्रामीण क्षेत्र मे माना गया है इसलिए भूमि अर्वाप्त अधिनियम 2013 की धारा 26 मे वर्णित प्रथम अनुसूची के बिन्दू संख्या 02 की ओर परिवादी ध्यान आकर्षित करना चाहता है जिसके अनुसार बिन्दू संख्या 01 मे अंकित बाजार दर को बिन्दू संख्या 02 के अनुसार उस बाजार दर को 02 से गुणा करने बाद जो मुआवजा तय होगा, उसका प्रथम तालिका के क्रम संख्या 05 के अनुसार 100 प्रतिशत सोलेशियम मनी दी जायेगी इस प्रकार परिवादी बाजार दर की चार गुणा राशि मुआवजे के रूप मे पाने का अधिकारी है तथा उस पर 12 प्रतिशत ब्याज भी पाने का अधिकारी है। परिवादी द्वारा सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के समक्ष चन्द्रवरदाई नगर क्षेत्र की कई विक्रय पत्रो की प्रतिया प्रस्तुत की गई जहां भूमि 25,000 रुपये प्रति वर्गगज के हिसाब से विक्रय हुई है। यहां अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर ने

आवासीय दर की जो प्रारम्भिक बोली की दर निर्धारित की है वह 23,400 रुपये की तथा यहां दर 50,000 रुपये प्रति वर्गगज भी है।

परिवादी अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने प्रश्नगत अवार्ड में प्रभावित व्यक्तियों के पूरे निर्मित भवन व भूमि को नहीं लेकर उसके कुछ भाग को ही अवाप्त किया है उनमें से कुछ मकानों की स्थिति तो ऐसी है कि जो भूमि व भवन अवाप्त किया गया है उसके शेष भाग अर्थात् 25 प्रतिशत से भी अधिक भाग को छोड़ दिया गया है। इस प्रकार शेष छोड़े गये भाग पर प्रभावित व्यक्ति निवास नहीं कर सकता है। वह हिस्सा जो अवाप्ति से छोड़ा गया है, वह किसी और के काम नहीं आ सकता। इस विषय पर भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्स्थापना का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 94 में यह व्यवस्था दी गई है कि:-

#### **धारा-94**

#### **गृह या भवन के एक भाग का अर्जन -**

इस अधिनियम के उपबंध किसी गृह, विनिर्माणशाला या अन्य भवन के केवल एक भाग के अर्जन के प्रयोजन के लिए प्रवर्तित नहीं किये जायेंगे, यदि स्वामी यह वांछ करे कि ऐसा पूरा गृह, पूरी विनिर्माणशाला या पूरा भवन इस प्रकार अर्जित किया जाये। परन्तु यदि इस संबंध में कोई प्रश्न पैदा होता है कि क्या कोई ऐसी भूमि, जिसका इस अधिनियम के अधीन लिया जाना प्रस्थापित है, इस धारा के अर्थात्गत किसी गृह, विनिर्माणशाला या भवन का भाग है या नहीं तो कलक्टर ऐसे प्रश्न का अवधारण संबद्ध प्राधिकारी को निर्देशित करेगा और ऐसी भूमि का तब तक कब्जा नहीं लेगा, जब तक वह प्रश्न अवधारित न हो जाये।

अतः उपरोक्त प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुए परिवादी के स्वामित्व के सम्पूर्ण भूमि व भवन जिसका उल्लेख परिवाद के पैरा 01 में किया गया है, का मुआवजा दिया जावे।

परिवादी अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस यह भी कथन किया गया कि सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने अवाप्त किए गए मकान का मूल्यांकन BSR-2013 की दर से किया है जबकि वर्ष 2017 की जो BSR दर है, उसके अनुसार मूल्यांकन करना चाहिए। प्रधानमंत्री/मुख्यमंत्री आवासीय योजना के तहत गोविन्दम कन्सट्रक्शन कम्पनी द्वारा जो आवासों की दर निर्धारित कर आम व्यक्तियों से जो राशि वसूल की जा रही है, उस दर से बहुत ही कम दर पर परिवादी के मकान का मुआवजा तय किया गया है। उक्त कन्सट्रक्शन कम्पनी आवासीय मकान की दर 2237 रु. प्रति वर्गफुट के हिसाब से आम जनता से ले रही है। वर्ष 2017 की BSR दर 2100 रु. प्रति वर्गफुट है। अतः परिवादी अपने सम्पूर्ण आवास का मुआवजा इसी दर से पाने की अधिकारी है। परन्तु सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने इस बिन्दू पर कोई विचार नहीं किया और पुरानी दर आवासीय मकान का मुआवजा तय किया।

परिवादी अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस यह भी निवेदन किया गया कि भारत सरकार ने भूमि/भवन अवाप्ति के मामलो मे जिस प्रभावित व्यक्ति की भूमि व भवन अवाप्ति की जा रही है, और वह व्यक्ति बेघर हो गये है तो ऐसे प्रभावित व्यक्तियों के लिए राष्ट्रीय पुनर्वास तथा पुनर्स्थापना नीति-2007 लागू की है। इन प्रावधानो के अध्याय-VII नियम 7:2 के तहत प्रभावित परिवार को भूमि आवंटन की व्यवस्था की गई है यह व्यवस्था बाजार दर भूमि/भवन का मुआवजा प्राप्त करने के अलावा है। यह प्रावधान इस प्रकार है कि:-

#### नियम 7:2

ऐसे किसी भी प्रभावित परिवार, जिसके पास अपना घर हो और जिसका घर अधिग्रहित कर लिया गया हो या वह अपना घर खो चुका हो, को प्रत्येक एकल परिवार के लिए अर्जित किये गये या क्षति हो चुके वास्तविक क्षेत्र की सीमा तक, परन्तु यह भूमि ग्रामीण क्षेत्रों में 250 वर्गमीटर या शहरी क्षेत्रों में 150 वर्गमीटर जैसा भी मामला हो, से अधिक नहीं होगा, आवास के लिए बिना किसी लागत के आवंटित की जायेगी।

भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्व्यवस्था मे उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 31 मे कलक्टर को पाबंद किया गया है कि वे प्रभावित व्यक्तियो के लिए पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन हेतु अधिनिर्णय पारित करें। इन प्रावधानो के तहत कलक्टर, अजमेर ने रेलवे विभाग द्वारा आवंटन मे आने वाले सरकारी क्वार्टर्स के लिए दौराई मे अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर से भूमि आवंटित करवा कर, उसकी राशि DFCCIL से वसूल करने के आदेश दिए एवं DFCCIL ने अपनी लागत लगाकर क्वार्टर्स का निर्माण किया और यह क्वार्टर्स रेलवे विभाग को संभला दिए गए। इस प्रकार रेलवे विभाग के कर्मचारी जो बेघर हुए थे, उनको इन क्वार्टर्स मे स्थापित किया गया परन्तु इसके विपरीत परिवादी व अन्य व्यक्ति जो अवाप्ति की कार्यवाही से बेघर हुए है उन्हे विस्थापित करने के लिए जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है, जो कि उपरोक्त वर्णित प्रावधानो के विपरीत है।

परिवादी अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि DFCCIL, द्वारा तैयार की गई उक्त परियोजना में जल संसाधन विभाग 2.75 किलोमीटर लम्बे Flood Escape Channel भी प्रभावित हो रहे थे, इस बाबत् पुनः Flood Escape Channel निर्माण के लिए अधिशाषी अभियंता Water Resource, Ajmer, Dept. Chief Project Engineer DFCCIL, Ajmer एवं सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के बीच मेमोरेन्डम तैयार कर, नये एस्केप चैनल के निर्माण पर सहमती हुई। यह नया निर्माण DFCCIL द्वारा बनाया गया तथा इस पर होने वाली लागत का भी भुगतान DFCCIL द्वारा अदा किया गया। सिंचाई विभाग के नाले को जो अवाप्ति किया गया था, उसका मुआवजा 1,72,00,000/- रुपये बने परन्तु DFCCIL ने मुआवजा की एवज में जो नये एस्केप चैनल बनाकर सिंचाई विभाग को सौंपे, उसकी लागत 14,00,00,000/- रुपये आई, जो मुआवजे का आठ गुणा है। इस प्रकार परिवादी को भूमि/भवन का जो

मुआवजा दिया गया है, वह उक्त प्रावधानों के विपरीत है अर्थात् बाजारी मूल्य के आधार पर नहीं है। परिवादी अपने परिवार को रहने के लिए अन्य स्थान पर शिफ्ट करेगा, जिसके लिए उसे भूमि की भी आवश्यकता पड़ेगी तथा उस पर आवासीय निर्माण भी करवाना पड़ेगा। उक्त सम्पूर्ण कार्य स्वीकृत मुआवजे से पूरा नहीं होगा। जैसा कि एस्केप चैनल के उदाहरण से स्पष्ट है। उपरोक्त दोनों उदाहरण देते हुए तथा सम्बन्धित दस्तावेजों की साथ परिवादी ने सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर को परिवादी के प्रकरण में भी भूमि के बदले भूमि तथा उस पर आवासीय मकान तैयार कर परिवादी को देने के लिए DFCCIL को पाबन्द करने हेतु अनुरोध किया गया था परन्तु उन्होंने इस पर कोई भी विचार नहीं किया। इस प्रकार सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने एक मामले में रेलवे विभाग को सर्विस क्वार्टर्स बनाकर देने तथा सिंचाई विभाग को नये एस्केप चैनल बनाने के लिए DFCCIL को पाबन्द किया परन्तु परिवादी के प्रकरण में ऐसा नहीं कर सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने भारतीय संविधान के अनुच्छेद 14 के प्रावधानों के तहत समानता के अधिकारों का उल्लंघन किया है।

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। भारत सरकार मिनिस्ट्री ऑफ रेलवे, रेलवे बोर्ड, नई दिल्ली ने दिनांक 23.05.2015 को जो पत्र DFCCIL को लिखा है, उसमें Entitlement of Matrix For DFC संलग्न किया है। उसमें सरकारी नौकरी दिया जाना सम्भव नहीं होने पर एकमुश्त 5,00,000/- रुपये की राशि दिये जाने की व्यवस्था की है। रेलवे अधिनियम (संशोधित एक्ट नं. 11) 2008 की धारा 20 एफ (8) (i) (ii) व (b) 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। 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 करावें। परियोजना हेतु भूमि के फलस्वरूप अनुच्छेद 7.4.1 के अनुसार सहायता राशि रा.पु.व.पु. नीति 2007 के अनुच्छेद 7.11 के अनुसार स्थानांतरण सहायता एवं पारगमन सहायता 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 जावें।

अन्त में परिवादी अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि परिवादी का परिवाद स्वीकार किया जाकर अवाप्त भूमि का मूल्यांकन वर्तमान बाजार दर से तथा रेलवे अधिनियम (संशोधित एक्ट नं. 11) 2008 की धारा 20 एफ (8) (एसेसी) धारा 2 जी (5), (6) धारा 20-ओ के तहत नैशनल 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 :-

(1) परिवादी की सम्पूर्ण भूमि/भवन को अवाप्त करते हुए उसका मुआवजा भूमि की दर 23,400/- रुपये प्रतिगज तथा भवन की दर का मुआवजा 2100/- रुपये प्रति वर्गफीट के हिसाब से तय करते हुए भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूची के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार बाजारी मूल्य अर्थात् उक्त वर्णित दर को बिन्दु संख्या 2 के अनुसार उक्त बाजारी मूल्य को 2 से गुणा करने के बाद जो मुआवजा आये, उसको 2 से गुणा किया जावे प्रथम तालिका की क्रम संख्या 5 के अनुसार उक्त मुआवजे का 100 प्रतिशत सोलेशियम मनी दी जावे तथा इस पर प्रारम्भ से ही अर्थात् प्रथम बार जब रेल्वे एक्ट को धारा 20ए की अधिसूचना प्रकाशित हुई, उस तिथि से लेकर कब्जा लेने की तिथि तक का 12 प्रतिशत ब्याज दिलाया जावें।

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

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

परिवादी 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 अवाई दिनांक 14.07.2011 को निरस्त किया गया है और नए सिरे से अवाई 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 24.06.2019 में अंकित तथ्यों को ही कमोबेश दोहराते हुये निवेदन किया कि 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 अवाई को निरस्त करते हुए नये सिरे से अवाप्त करने के लिए आदेश नहीं दिये। इस संदर्भ में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के द्वारा स्पष्ट दिशा-निर्देश पारित किये गये हैं।

दिनांक 27.10.2017 को अवाई का पारित होना स्वीकार है परन्तु उसमे परिवादी की स्वामित्व भूमि की अवाप्ति वर्ष 2011 मे विधिसम्मत हो गई थी अतः इस अवाप्ति मे सम्मिलित नहीं किया गया है।

दिनांक 14.07.2011 के विरुद्ध रिट याचिका मे पारित निर्णय दिनांकित 29.01.2015 का परिवादी द्वारा गलत नित्कर्ष निकाला गया है। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशानुसार DFCCIL द्वारा केवल अवाप्तशुदा रकबे का वही हिस्सा पुनः नोटिफाईड किया गया जो बिना नोटिफिकेशन जारी किये अवाई मे शामिल कर लिया गया था। माननीय उच्च न्यायालय ने कही भी वर्ष 2011 मे विधिसम्मत अवाप्त भूमि का पुनः अवाई जारी करने के लिए नहीं कहा था।

पारित अवाई 27.10.2017 नियमानुसार है अवाई दिनांक 14.07.2011 मे इस खसरे की 0.0604 है। भूमि नोटिफाईड थी जिसमे प्रार्थी की जमीन व संरचना भी सम्मिलित है। इसमे रेलवे ट्रेक के बाई तरफ अर्थात लेफ्ट मे 0.0497 हैं। जमीन थी वह शेष 0.0107 हैं। ट्रेक दाई तरफ थी यानी प्रार्थी की जमीन व संरचना अवाप्ति दिनांक 14.07.2011 मे विधिवत रूप से अवाप्त की गई है जिसका मुआवजा प्रार्थी ने उठा लिया है। अवाई दिनांक 27.10.2017 मे खसरा संख्या 8736 मे 0.1178 हैं। का अवाई जारी किया गया है जो कि ट्रेक के

दाहिने तरफ है। अतः इस प्रकार अवाई दिनांक 27.10.2017 के तहत प्रार्थी की कोई जमीन अवाप्त नहीं की गई है। अतः प्रार्थी का नये अवाई के तहत मुआवजे का दावा करना स्वीकार नहीं है एवं साथ ही उपरोक्त अवाप्ति माननीय उच्च न्यायालय, जयपुर की अनुपालना में की गई है।

अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा यह भी कथन किया गया कि संयुक्त माप दल ने केवल उसी भूमि का सर्वेक्षण किया जो अवाई दिनांक 14.07.2011 के तहत विधिसम्मत रूप से अवाप्त नहीं थी चूंकि प्रार्थी की जमीन विधिवत रूप से अवाप्त थी अतः प्रार्थी की भूमिका सर्वेक्षण संयुक्त माप दल द्वारा नहीं किया गया। अवाई दिनांक 27.10.2017 पूर्व अवाई दिनांक 14.07.2011 की सततता में जारी किया गया है। भूमि का मुआवजा रेलवे अधिनियम 1989 की धारा 20जी के तहत बनाया गया है क्योंकि प्रार्थी की जमीन राजस्व रेकार्ड में कृषि भूमि थी अतः इसका मुआवजा कृषि की दर से बनाया गया था। वर्तमान में प्रार्थी ने जमीन व संरचना का मुआवजा दिनांक 20.11.2014 को प्राप्त कर लिया है एवं जमीन का कब्जा डीएफसी को सौंप दिया है अतः अवाई जारी होने के 07 वर्ष पश्चात न्यायालय में प्रकरण दायर करना स्वीकार नहीं है।

प्रार्थी के मामले में जमीन का मूल्यांकन राजस्व रेकार्ड में दर्ज किस्म के अनुसार किया गया है। प्रार्थी की जमीन कृषि भूमि थी अतः कृषि भूमि की दर से मुआवजा तय किया गया। साथ ही संरचना का मुआवजा सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान सरकार द्वारा कराया गया एवं मुआवजे का निर्धारण रेलवे अधिनियम की धारा 20 जी एवं 20 ओ के तहत किया गया। दिनांक 23.05.2002 को कोई इनटाइटल मैटिक्स जारी नहीं हुआ था।

प्रार्थी की भूमि/संरचना अवाई दिनांक 14.07.2011 में अवाप्त की जा चुकी है तथा प्रार्थी को तत्समय के अनुसार पुनर्वास और पुनर्स्थापना के अनुसार सहायता राशि प्रदान की गई थी। प्रार्थी की उक्त अवाप्त भूमि पर पुनः भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 लागू कर सहायता राशि जारी नहीं की जा सकती है।

भूमि 2011 में अवाप्त की जा चुकी है तथा 20जी व 20ओ के तहत मुआवजे का निर्धारण तथा राजस्व रेकार्ड को आधार मानकर उसमें दर्शायी गई किस्म अनुसार किया गया है चूंकि प्रार्थी की अवाप्तशुदा जमीन कृषि थी, अतः कृषि भूमि की दर से मुआवजे का निर्धारण किया गया। किसी भी कृषि भूमि का राजस्व नियमों के अनुसार संपरिवर्तन कराना आवश्यक है, उसी के आधार पर मुआवजा तय होगा। साथ ही बाजार दर मुआवजा निर्धारण करने के लिए रेलवे संशोधन अधिनियम की धारा 20जी के परिपेक्ष्य में पालना की गई है।

रेलवे कर्मचारियों को रेलवे आवास रेलवे के नियमों के अनुसार सेवाकाल में दिये जाते हैं जिनका नियमानुसार किराया लिया जाता है तथा सेवानिवृत्ति पर मकान खाली करना पड़ता है अतः इनकी आपस में कोई तुलना नहीं की जा सकती।

चन्द्रवरदाई नगर एक अलग क्षेत्र है प्रार्थी का मकान गढी मालियान क्षेत्र में व राजस्व रेकार्ड के अनुसार कृषि भूमि है अतः इसका मुआवजा कृषि भूमि की दर से तय किया गया था। चन्द्रवरदाई नगर अजमेर विकास प्राधिकरण की व्यवस्थित नगर योजना है जिसमें सड़कों की चौड़ाई, बिजली व्यवस्था, प्लाट की चौड़ाई इत्यादि नियोजित तरीके से होते हैं। अतः इनकी आपसी तुलना नहीं की जा सकती।

प्रार्थी की जमीन वर्ष 2011 में अवाप्त की जा चुकी है। अतः भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 उस समय लागू नहीं होने से एवं साथ ही रेलवे अधिनियम 1989 के वर्ष 2011 में उपरोक्त प्रावधान का अक्षरतः पालना की गई है जिसमें 25 प्रतिशत बाबत कोई प्रावधान नहीं था। राष्ट्रीय पुनर्वास तथा पुनर्स्थापन नीति 2007 अध्याय VII नियम 7.2 नामक कोई अध्याय नहीं है और ना ही राष्ट्रीय पुनर्वास तथा पुनर्स्थापन नीति 2007 में इस प्रकार का कोई प्रावधान था।

जल संसाधन विभाग को कोई भी मुआवजा डीएफसी द्वारा नहीं दिया गया वर्तमान एस्केप चैनल का निर्माण डीएफसी द्वारा रेल पथ की पानी से सुरक्षा बाबत अपने हिसाब से बनाया गया। रेल मंत्रालय का परिपत्र आदेश दिनांक 16.07.2010 लागू नहीं होता है। अन्य जगह शिफ्ट करने पर होने वाले हानि के मुआवजे का भी प्रावधान है जिसे प्रार्थी ने प्राप्त कर लिया। प्रार्थी को रेलवे अधिनियम 1989 के वर्ष 2011 में प्रावधान के तहत मुआवजा दिया जा चुका है। अतः मुआवजा बढ़ाने का कोई आधार नहीं है।

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, 07 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 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 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 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 प्रतियां 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। चूंकि प्रार्थी की भूमि राजस्व रेकार्ड में कृषि भूमि है अतः इसका मुआवजा कृषि भूमि दर से बनाया 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 अवाई 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 अवाई के परिशिष्ट अ(3) में वर्णित किया गया है तथा शिफ्टिंग चार्जेज, पारगमन, स्थानान्तरण व सहायता राशि पूर्वत निर्धारित नियमों से अवाई 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 (i.i) में मंगलवार, 07 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।

अतः ऐसी स्थिति में विद्वान सक्षम अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी अजमेर) द्वारा पारित अधिनिर्णय में प्रश्नगत भूमि जिस पर निर्मित संरचना का मुआवजा सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान सरकार द्वारा निर्धारण

कराया जाकर किया गया तथा भूमि बाबत् कृषि भूमि मानकर आवासीय डीएलसी दर को आधार बनाकर दिया गया है वह सही है।

अवार्ड दिनांक 27.10.2017 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। चूंकि परिवादी के प्रकरण में परिवादी का नाम अधिनिर्णय दिनांक 27.10.2017 सम्मिलित नहीं है अपितु परिवादी का नाम अधिनिर्णय दिनांक 14.07.2011 की अवाप्ति में सम्मिलित था और परिवादी द्वारा अधिनिर्णय दिनांक 14.07.2011 द्वारा पारित किया गया मुआवजा 20.11.2014 को प्राप्त कर लिया था। अतः परिवादी के प्रकरण में यह बिन्दू लागू नहीं होता 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 कम में दौराने बहस तर्क किया गया कि परिवादी के प्रकरण में पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन बाबत् प्रकरण विचारणीय 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) (रिव्ले 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, पुनर्वास 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।

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी की भूमि 2011 में अवाप्त की जा चुकी है तथा 20जी व 20ओ के तहत मुआवजे का निर्धारण राजस्व रेकार्ड को आधार मानकर उसमें दर्शायी गई किस्म अनुसार किया गया है। चूंकि प्रार्थी की भूमि राजस्व रेकार्ड के अनुसार कृषि भूमि है। इस प्रकार प्रकरण में मुआवजे का निर्धारण कृषि भूमि पर निर्मित आवासीय संरचना मानकर किया गया है। साथ ही बाजार दर मुआवजा निर्धारण करने के लिए रेलवे संशोधन अधिनियम की धारा 20जी के परिपेक्ष्य में पालना की गई है। संरचना का मुआवजा सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान सरकार द्वारा निर्धारण कराया जाकर किया गया। अवाई दिनांक 14.07.2011 के तहत पारित अवाई के बाबत प्रार्थी द्वारा जमीन

व संरचना का मुआवजा दिनांक 20.11.2014 को प्राप्त कर लिया गया है तथा अवाप्तशुदा भूमि एवं संरचना का कब्जा DFCCIL को सुपुर्द कर दिया गया है।

अवार्ड दिनांक 14.07.2011 के तहत विद्वान सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी, अजमेर) द्वारा परिवादी को सुनवाई का अवसर दिया जाकर उसके द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का निस्तारण करते हुए विधिवत रूप से अवार्ड पारित कर परिवादी को अवाप्ति के समस्त लाभ व परिलाभ नियमानुसार दिये गये हैं।

अवार्ड दिनांक 27.10.2017 के तहत प्रार्थी की कोई जमीन अवाप्त नहीं की गई है। अतः प्रार्थी का नये अवार्ड के तहत मुआवजे का दावा करना स्वीकार योग्य नहीं है एवं साथ ही उपरोक्त अवार्ड दिनांक 27.10.2017 माननीय उच्च न्यायालय, जयपुर की अनुपालना में की गई है।

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

(लक्ष्मीनारायण मीना)  
संभागीय आयुक्त,  
अजमेर

