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

(निर्णय बईजलास श्री एल.एन.मीना आई0ए0एस0 संभागीय आयुक्त, अजमेर)

परिवाद संख्या :-82/2019/_आर्बिट्रेशन/अजमेर (2019/00082)

1. श्री हेमचन्द्र पुत्र श्री मानसिंह, जाति कोली, निवासी विराट नगर, नाले के पास, रेलवे फाटक के पार, किरानीपुरा, अजमेंर।

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 विरूद्ध अधिनिर्णय दिनांक 27.10.2017 सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर जिला अजमेर।

उपस्थितः-

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

निर्णय

दिनांक :- 11.02.2020

परिवाद के मुख्य तथ्य इस प्रकार है कि परिवादी ने एक आवासीय सम्पति रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से दिनांक 21.09.2005 को क्रय किया और उक्त सम्पति का कुल क्षेत्रफल 100.33 वर्गगज है।

भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008 की धारा 20-ए के अन्तर्गत रेलवे मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना संख्या 1408 दिनांक 07.06.2016 को उक्त भूमि अर्जित करने हेतु जारी की गई। सक्षम अधिकारी द्वारा प्रथम बार अवार्ड दिनांक 15.07.2011 को जारी करते हुए सम्पति का मुआवजा एवं सोलेशियम राशि कुल 1,591 रूपयें निर्धारित की गई। परिवादी ने यह राशि आज तक प्राप्त नहीं की है।

ग्राम किरानीपुरा, अजमेर स्थित कुछ निवासियो ने उक्त अवार्ड दिनांक 15.07.2011 के विरूद्ध माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के समक्ष एस.बी.सिविल पीटीशन संख्या 14293/14 समुन्दर सिंह व अन्य

बनाम रेलवे बोर्ड नई दिल्ली दायर की, इस रिट याचिका का निर्णय दिनांक 29.01.2015 को किया गया जिसमे पूर्व मे अजमेर किरानीपुरा बाबत जारी अवार्ड दिनांक 15.07.2011 को निरस्त कर दिया गया। इस निर्णय मे यह भी निर्देश दिये गये कि यदि रेलवे किरानीपुरा 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 20(ए) व धारा 20(ई) व अन्य प्रावधानो के तहत विधिक प्रक्रिया अपनाकर कर सकते है।

सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा किरानीपुरा स्थित विभिन्न खसरा नम्बरो की भूमि/भवन की अवाप्ति के लिए नये सिरे से रेलवे एक्ट (संशोधित)2008 के तहत धारा 20(ए) की अधिसूचना संख्या 1408 दिनांक 07.06.2016 को राजपत्र मे प्रकाशित की गई तथा इस अधिसूचना का प्रकाशन दैनिक भास्कर व दैनिक नवज्योति, 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। तत्पश्चात दिनांक 27.10.2017 को अवार्ड जारी किया जाकर मुआवजा निर्धारित किया गया जो इस प्रकार हैः–

कुल अवाप्ति भूमि	भूमि का मूल्य	आवासीय मकान का मूल्य	पूर्व अवार्ड में स्वीकृत मुआवजा	कुल मुआवजा
0.00035 है.	24,373	28,092	1,591	50,874

पूर्व में दिये गये सहायता राशि 20,000 रूपये कम करने के बाद 30,874 रूपये मुआवजा निर्धारित किया गया है। उक्त अवार्ड 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 प्रमाणो के विपरीत जाकर पारित किया गया है। सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के निर्णय एस. बी. सिविल पीटीशन संख्या 14293/14 निर्णय दिनांक 29.01.2015 की अक्षरत पालना नही की है। उक्त निर्णय के महत्वपूर्ण अंश इस प्रकार हैः–

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 agains initiate process of acquisition of the land of aforesaid khasra numbers, if they proposes to acquire the same, in accordance with law after compliance of sections 20-A and 20-E and other provisions of the Act.

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 :–

<u>धारा 20(8)</u>

(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 servering 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 प्रावधानो 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 इन्टेनटेड लैण्ड यूज कैटेगिरी व उसके आस–पास ऐरिया या Vicinity के आधार पर तय किया जाना चाहिए।

प्रावधान इस प्रकार है किः–

<u>धारा 20(जी)</u>

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 then 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 प्रावधानो 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 प्रावधानो के तहत ही निर्धारित की जावें। यह प्रावधान दिनांक 01.01.2015 से लागू किये गये है।

केन्द्र सरकार ने भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्स्थापना मे 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 जिसमे व्यवस्था की गई है "उक्त अधिनियम की चौथी अनुसूची मे विर्निष्ट अधिनियमो के अधीन भूमि अर्जन के सभी मामलो मे पहली अनुसूची के अनुसरण मे प्रतिकर के अवधारण और दूसरी अनुसूची के अनुसरण मे पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन तथा तीसरी अनुसूची के अनुसरण मे अवसंरचनात्मक प्रसुविधाओ से संबंधित भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्स्थापना मे 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 प्रावधानो के तहत ही दिया जायेगा, क्योकि प्रस्तुत प्रकरण मे मुआवजा दिनांक 27.10.2017 को जारी किया गया है।" इन प्रावधानो से यह स्पष्ट होता है कि भूमि/भवन का मुआवजा भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की धारा 26,27,28,29, व 30 के प्रावधानो के अनुसार निर्धारित किया जाना था। परिवादी की अवाप्त शुदा भूमि व भवन के बीचो-बीच आवासीय व व्यावसायिक परिसम्पतिया हैं। परिवादी ने भूमि/भवन की बाजारी मूल्य के संबंध मे सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के समक्ष विभिन्न दस्तावेज प्रस्तुत कर उपरोक्त प्रावधानो की ओर ध्यान आकर्षित किया था किन्तु सक्षम अधिकारी एवं

उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने इस ओर न तो 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 मे रेलवे एक्ट (संशोधित)2008 के तहत भी भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानो के अनुसार मुआवजा तय किये जाने कि 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 प्रावधानो के तहत जारी नही किया गया है तथा उक्त अधिनियम मे दिए गये अन्य प्रावधान एवं पुनर्वास नीति 2007 के अन्तर्गत दिए गए परिलाभो का लाभ भी परिवादी को नही 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 जोडकर मुआवजा तय किये जाने की व्यवस्था की गई है। इस पर रेलवे एक्ट की धारा 20(ए) की विज्ञप्ति जारी होने से मुआवजे की राशि प्राप्त होने तक 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की राशि दिये जाने की भी व्यवस्था है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने इन प्रावधानो की अक्षरशः पालना नही की है।

परिवादी अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूची मे क्रम संख्या 01 मे 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 prosposed 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 prevailling market value may be discounted for the purposes of calculating market value.
2. The market value calculated as per sub-sectoion (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 प्रावधानो के तहत परिवादी का जो मकान है वह नगर निगम अजमेर की सीमा मे एवं शहर के बीचो-बीच स्थित है तथा घनी आबादी मे अवस्थित है फिर भी मुआवजा कृषि भूमि मानकर दिया गया है, जो विधि सम्मत नही 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। DFCCL 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 अधिवक्ता का यह भी कथन है कि ग्राम किरानीपुरा, 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 क्रॉसिंग तक, जवाहर की नाडी तक, चन्द्रवरदाई नगर, सुभाष नगर, संजय नगर, जोन्सगंज (थोक मालियान), 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 मानकार मुआवजा कृषि भूमि से निर्धारित किया गया है जो विधिविरूद्ध है। यहां भूमि का संपरिवर्तन 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। ग्राम किरानीपुरा, धोलाभाटा के चारो ओर आवासीय मकान तथा व्यावसायिक दुकानें 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 अवार्ड मे कही भी नही किया गया। इस विषय पर किरानीपुरा, अजमेर के कुछ निवासियों ने तहसीलदार, अजमेर से किरानीपुरा 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 अवार्ड जारी किया गया है, वह विधि के प्रावधानो के विपरीत है।

परिवादी अधिवक्ता का यह भी कथन है कि अवाप्ति के अधीन जब रेलवे क्वाटर्स आ रहे थे, तो इन क्वाटर्स मे रह रहे कर्मचारियो को पुनः आवास उपलब्ध कराने के लिए रेलवे विभाग ने DFCCIL से भूमि के बदले भूमि व उस पर क्वाटर्स निर्माण करने की मांग की। DFCCIL ने कलक्टर, अजमेर को दिनांक 23.01.2016 को पत्र लिखकर दौराई मे क्वाटर्स निर्माण के भूमि आवंटन की मांग की। अजमेर विकास प्राधिकरण अजमेर ने 26,06,400 रूपये प्रति बीघा अर्थात 13500 रूपये 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 रूपये वर्गगज के हिसाब से ग्राम दौराई मे भूमि अवाप्त की है। परिवादी की भूमि/ भवन तो ग्राम दौराई से भी शहर के बीचो-बीच स्थित है जो कि ग्राम किरानीपुरा, अजमेर मे स्थित है और जिसकी बाजार दर 23,400 रूपये प्रतिगज के हिसाब से होने के कारण परिवादी 23,400 रूपये प्रतिगज के हिसाब से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। चूंकि किरानीपुरा, अजमेर को ग्रामीण क्षेत्र मे माना गया है इसलिए भूमि अवाप्ति 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 भी अधिकारी है। परिवादी द्वारा सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के समक्ष धोला भाटा अजमेर क्षेत्र की कई विक्रय पत्रो की प्रतिया प्रस्तुत की गई जहां भूमि 13,636 रूपये प्रति वर्गगज के हिसाब से विक्रय हुई है। यहां नगर निगम, अजमेर ने आवासीय दर की जो प्रारम्भिक बोली की दर निर्धारित की है वह 14,487 रूपये की प्रति वर्गगज की है।

परिवादी अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने प्रश्नगत अवार्ड मे प्रभावित व्यक्तियो के पूरे निर्मित भवन व भूमि को नही लेकर उसके कुछ भाग को ही अवाप्त किया है उनमे से कुछ मकानो की स्थिति तो ऐसी है कि जो भूमि व भवन अवाप्त किया गया है उसके शेष भाग अर्थात 25 प्रतिशत से भी अधिक भाग को छोड दिया गया है। इस प्रकार शेष छोडे गये भाग पर प्रभावित व्यक्ति निवास नही कर सकता है। वह हिस्सा जो अवाप्ति से छोडा गया है, वह किसी और के काम नही आ सकता। इस विषय पर भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्स्थापना का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 94 मे यह व्यवस्था दी गई है कि:–

<u>धारा–94</u>

<u>गृह या भवन के एक भाग का अर्जन –</u>

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

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

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 गोविंन्दम कन्सट्रक्शन कम्पनी द्वारा जो आवासो की दर निर्धारित कर आम व्यक्तियो 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 रू. प्रति वर्गफुट के हिसाब से आम जनता से ले रही है। वर्ष

2017 की BSR दर 2100 रू. प्रति वर्गफुट है। अतः परिवादी अपने सम्पूर्ण आवास का मुआवजा इसी दर से पाने का अधिकारी है। परन्तु सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने इस बिन्दू पर कोई विचार नही किया और पुरानी दर से आवासीय मकान का मुआवजा तय किया।

परिवादी अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस यह भी निवेदन किया गया कि भारत सरकार ने भूमि/भवन आवाप्ति के मामलो मे जिस प्रभावित व्यक्ति की भूमि व भवन अवाप्त 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 किः–

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 नही 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 क्वाटर्स 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 क्वाटर्स का निर्माण किया और यह क्वाटर्स रेलवे विभाग को संभला दिए गए। इस प्रकार रेलवे विभाग के कर्मचारी जो बेघर हुए थे, उनको इन क्वाटर्स मे स्थापित किया गया परन्तु इसके विपरीत परिवादी व अन्य व्यक्ति जो अवाप्ति की कार्यवाही से बेघर हुए है उन्हे विस्थापित करनें के लिए जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा कोई कार्यवाही नही 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 अवाप्त किया गया था, उसका मुआवजा 1,72,00,000/– रूपये बने परन्तु DFCCIL ने मुआवजा की एवज में जो नये एस्केप चैनल बनाकर सिंचाई विभाग को सौंपे, उसकी लागत 14,00,00,000/– रूपये आईं, 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 पडेगी तथा उस पर आवासीय निर्माण भी करवाना पडेगा। 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 के 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 क्वाटर्स 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 सख्या 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/– रूपये की राशि दिये जाने की व्यवस्था की है। 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। 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 रूपये प्रतिमाह जीवन निर्वाह भत्ता दिये जाने की व्यवस्था है। इसी प्रकार 50,000/– रूपये परिवहन खर्चा एवं बिन्दु संख्या 10 के अनुसार एक बार पुनर्व्यवस्थापन भत्ता अनुग्रह राशि जो कम से कम 50,000/– रूपये 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 तशा 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 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) परिवादी की सम्पूर्ण भूमि/भवन को अवाप्त करते हुए उसका मुआवजा भूमि की दर 12,500/– रूपये प्रतिगज तथा भवन की दर का मुआवजा 2100/– रूपये 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/- रूपये सहायता राशि दिलवाई जावे। 30,000/- रूपये प्रतिमाह गुजारा भत्ता के हिसाब से 3,60,000/- रूपये 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/- रूपये की राशि दिलाई जावे ।

परिवादी अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में दिये गये तर्कों एवं कथनों के समर्थन में कुछ नजीरे पेश की गई 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 हीं रिट्स में पूर्व अवार्ड दिनांक 15.07.2011 को निरस्त किया गया हैं और नए सिरे से अवार्ड पारित करने की छूट दी गई है।
3. The Right To Fair Componsation and Transparency in land Accquision, Rehablitation and Resettled (Removal Of Difficulties) Order 2015 की प्रति।
4. (अ) संभागीय आयुक्त अजमेर के निर्णय मुकुन्द दास राठी बनाम सक्षम अधिकारी निर्णय दिनांक 07.09.2012

   (ब) एस.बी. सिविल अपील 1065/2017 मुकुन्द दास राठी बनाम DFCCIL निर्णय दिनांक 12.09.2018(हाई कोर्ट का निर्णय)

   (स) स्पेशल लीव अपील 3262/19 मुकुन्द दास राठी बनाम DFCCIL निर्णय दिनांक 05.03.2019(सुप्रीम कोर्ट की डी.बी. का निर्णय)
5. माननीय इलाहाबाद हाईकोर्ट का निर्णय पृथम अपील 1953/15 खालिक हुसैन व अन्य बनाम भारत सरकार निर्णय दिनांक 08.09.2017
6. (i) संभागीय आयुक्त अजमेर का निर्णय अम्बालाल बनाम उपखण्ड अधिकारी निर्णय 26.08.2018

   (ii) संभागीय आयुक्त अजमेर का निर्णय संतोष देवी बनाम उपखण्ड अधिकारी निर्णय 26.08.2018

   (iii) संभागीय आयुक्त अजमेर का निर्णय गोपाल किशन माली बनाम उपखण्ड अधिकारी निर्णय 26.08.2018

   (iv) संभागीय आयुक्त अजमेर का निर्णय सूरज देवी बनाम उपखण्ड अधिकारी निर्णय 26.08.2018

   (v) संभागीय आयुक्त अजमेर का निर्णय सम्पत राज दग्दी बनाम उपखण्ड अधिकारी अजमेर निर्णय 26.08.2018

(vi) संभागीय आयुक्त अजमेर का निर्णय श्रीमति माला जैन बनाम उपखण्ड अधिकारी निर्णय 26.08.2018

7. AIR 2010(S.C) पृष्ठ 2819
8. 2011(2) RRT(S.C.) पृष्ठ 1183
9. 2010(2) RRT(S.C.) पृष्ठ 940
10. 2010(2) RRT(S.C.) पृष्ठ 947
11. 2010(2) RRT(S.C.) पृष्ठ 519
12. 2010(1) RRT(S.C.) पृष्ठ 527,426,297
13. 1987(1) सुप्रीम कोर्ट केसेज पृष्ठ 587
14. WLN 1973 पार्ट 1 पृष्ठ 967
15. 2007(2) SCC पृष्ठ 461
16. 2011(8) SCC पृष्ठ 708
17. 2001(17) SCC पृष्ठ 650
18. 2010(12) SCC पृष्ठ 707
19. 2004(6) SCC पृष्ठ 533
20. 1997(8) SCC पृष्ठ 186
21. 2005(12) SCC पृष्ठ 159
22. J.T. 2009(11) S.C. पृष्ठ 490

परिवादी अधिवक्ता की उक्त बहस के जवाब में अप्रार्थी संख्या 2 के अभिभाषक ने अप्रार्थी संख्या 2 के द्वारा प्रस्तुत जवाब दिनांकित 09.08.2019 में अंकित तथ्यों को ही कमोबेश दोहराते हुये निवेदन किया कि अवाप्तशुदा संपति वास्तव में कृषि भूमि पर किये गये आवासीय निर्माण से संबन्धित मात्र है जो बिना संपरिवर्तन के किया गया निर्माण है।

अवार्ड दिनांक 15.07.2011 में कुल मुआवजा राशि 3,12,415(सोलेशियम राशि सहित) एवं सोलेशियम राशि 596.5 रू. निर्धारित की गई है। कुल तय मुआवजा राशि(अभिनिर्णय नये एवं पुराने अवॉर्ड अनुसार राशि) का भुगतान प्रार्थी द्वारा प्राप्त किया जा चुका है।

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशानुसार अवाप्तशुदा भूमि के उसी भाग को पुनः नोटिफाईड कर अवाप्त करने को कहा गया है जो कि पूर्व में नोटिफाईड नहीं था। माननीय उच्च न्यायालय ने कहीं पर भी पूर्व अवार्ड को निरस्त करते हुए नये सिरे से अवाप्त करने के लिए आदेश नही दिये। इस संदर्भ में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के द्वारा स्पष्ट दिशा-निर्देश पारित किये गये हैं।

विभिन्न खसरा नंबरों भूमि/भवन की अवाप्ति नये सिरे से करना अस्वीकार्य है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 29.01.2015 एवं दिनांक 25.04.2016 में दिये गये निर्देशों की पालना में केवल उसी भूमि की पुनः अवाप्तिकरण की कार्यवाही की गयी जो पूर्व अवॉर्ड दिनांक 15.07.2011 में नोटिफाईड नहीं थी। विधिनुसार अभिनिर्णय/अवॉर्ड दिनांक 27.10.2017 पारित किया गया है। इस चरण

में तय मुआवजा खातेदारों के नाम से ही पारित किया गया है जो इस प्रकार है :-

कुल अवाप्त भूमि अवार्ड दिनांक 15.07.2011 अनुसार	कुल अवाप्त भूमि अवार्ड दिनांक 27.10.2017 अनुसार(जो अवार्ड 15.07. 2011में नोटिफाईड नही थी)	कुल देय मुआवजा राशि(अवार्ड 15.07.2011 व 27.10.2017)
0.00035 हैक्टे.	0.00035 हैक्टें	3,32,080

पारित अवॉर्ड दिनांक 27.10.2017 विधिसम्मत है। जिसमें नियम व कानून का पूर्णतया पालन किया गया है।

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर के एस.बी. रिट पिटीशन संख्या 14293/14 समुन्दर सिंह व अन्य बनाम चैयरमेन रेलवे बोर्ड, नई दिल्ली में पारित निर्णय दिनांक 29.01.2015 के तथ्य प्रार्थी के तथ्यों से मेल नहीं खाते क्योंकि प्रार्थी की जमीन का कुछ हिस्सा अवॉर्ड दिनांक 15.07.2011 व शेष हिस्सा जो नोटिफाईड नहीं था अवार्ड दिनांक 27.10.2017 में अवाप्त किया गया।

रेलवे संशोधन अधिनियम-2008 से संबन्धित प्रावधान की यथावत पालना की गई है।

रेलवे संशोधन अधिनियम-2008 की धारा 20जी की भी यथावत पालना की गई है जिसका वर्णन अवॉर्ड दिनांक 27.10.2017 के परिशिष्ठ--अ (1) व परिशिष्ठ--अ (2) में उललेखित है।

दिनांक 23.05.2002 को रेलवे बोर्ड ने कोई पत्र जारी नहीं किया हैं।

अधिनियम भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 में वर्णित प्रावधानों के संबंध मे निवेदन है कि अवॉर्ड दिनांक 27.10.2017 में मुआवजे का निर्धारण रेलवे एन्टाइटल मेट्रिक्स व रेलवे संशोधित अधिनियम-2008 के प्रावधानुसार किया गया है। अधिनियम-2013 के प्रावधान, रेलवे संशोधित अधिनियम-2008 के द्वारा की गयी भूमि अवाप्ति पर लागू नहीं होता है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर का आदेश दिनांक 09.05.2018 व दिनांक 25.09.2018 से स्पष्ट है कि अधिनियम-2013 के प्रावधान रेलवे संशोधित अधिनियम-2008 द्वारा अवाप्त भूमि पर लागू नहीं होते हैं। बल्कि अधिनियम-2013 पर आधारित रेलवे एन्टाइटल मेट्रिक्स-2015 के प्रावधान लागू होते हैं जिसकी पूर्णतया पालना की गई है।

अधिनियम भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की चौथी अनुसूची में रेलवे संशोधित अधिनियम-2008 के प्रावधानों के आधार पर मुआवजा तय किये जाने की व्यवस्था किये जाने की जो व्याख्या की गई है वह वस्तुस्थिति नहीं है, अपितु अधिनियम-2013 के प्रावधान, रेलवे संशोधित अधिनियम-2008 के द्वारा की गयी भूमि अवाप्ति पर लागू नहीं होता है। रेलवे संशोधित अधिनियम-2008 की धारा 20(N) का प्रतिबन्धन आज भी

प्रभावी है। रेलवे संशोधित अधिनियम–2008 एवं रेलवे एन्टाइटल मेट्रिक्स–2015 के अन्तर्गत दिये गये परिलाभ नियमानुसार प्रदान कर दिये गये हैं। शेष तथ्यों में जो वर्णित अधिसूचना जो दिनांक 16.06.2016 जारी किये जाने को जो कथन किया गया है विशेष अवाप्तिकरण पर लागू नहीं होता है एवं जो मुआवजा तय करने की गणना प्रार्थी ने वर्णित की है वह लागू नहीं होती है ना ही वर्णित प्रकार से जो ब्याज की राशि क्लेम की जा रही है वह भी देय नहीं है। वस्तुतः उपरोक्त वर्णित प्रार्थी द्वारा अत्यधिक लाभ अर्जन करने की नियत से विधि की गलत व्याख्या की जा रही है जो स्वीकार्य नहीं है। वैसे भी सुस्थापित विधि है कि विशेष विधि सामान्य विधि पर अध्यारोही प्रभाव रखती है इस कारण रेलवे संशोधित अधिनियम–2008 की विशेष विधि है जो एक सामान्य विधि भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 पर अध्यारोहित प्रभाव रखती है इसलिये धारा 20(N) प्रावधित है। प्रार्थी का मुआवजा निर्धारण उस क्षेत्र की उपलब्ध विक्रय विलेख जो कि उच्चतम दर का 50 प्रतिशत का औसत निकालकर प्राप्त दर को उस क्षेत्र की डीएलसी दर से तुलना की गई व जो उच्चतम था उस दर को लिया गया।

अवार्ड दिनांक 27.10.2017 में अवाप्त भूमि राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार कृषि भूमि है जिसका संपरिवर्तन कृषि भूमि से आवासीय भूमि में नहीं कराया है फिर भी कृषि भूमि पर आवासीय भूखण्ड के प्राप्त विक्रय विलेखों से प्राप्त दर की तुलना आवासीय डीएलसी से की गई एवं मुआवजे का निर्धारण आवासीय भूमि के अनुरूप किया गया।

दिनांक 03.06.2013 उत्तरदाता से संबन्धित नहीं है और ना ही उत्तरदाता वाणिज्यिक संस्था है बल्कि जनउपयोगार्थ ही कार्य किया जाना है कथित रूप से भूमि का उपयोग वाणिज्यिक रूप से करने की जो संभावना व्यक्त की गई है ना केवल आधारहीन है बल्कि भ्रामक तथ्य प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत किये जाने की परिधि में आते हैं। कथित दिनांक 06.02.2015 के निर्देश मौजूदा अवाप्तिकरण पर लागू नहीं होते हैं। राजकीय भूमि की अवाप्ति एवं मौजूदा अवाप्तिकरण से भिन्नता है।

किरानीपुरा अजमेर विकास प्राधिकरण का हिस्सा है एवं यहां की उपलब्ध आवासीय दर के अनुसार मुआवजा बनाया गया है।

भूमि का संपरिवर्तन आवश्यक विधिक मुद्दा है, बिना संपरिवर्तन के भूमि की किस्म परिवर्तित नहीं होती है। इस कारण रेलवे संशोधित अधिनियम––2008 में Intended Land Use category of Such Land ; की स्थिति निर्देशित है, इस प्रकार से जो प्रार्थी का कथन है बाजार की विध्यमान गतिविधियों व परिस्थितियों के आधार पर तय होती है बिल्कुल असत्य है क्योंकि भूमि का किस्म परिवर्तन आज्ञापक पूर्वशर्त है, जिसके अभाव में प्रार्थी का कथन मान्य नहीं है। शेष तथ्यों में अधिसूचना दिनांक 14.07.2004 व 09.03.2015 मौजूदा विशेष अवाप्तिकरण पर लागू नहीं होती है और ना ही वर्णित बाजार दर का फॉर्मूला मान्य है क्योंकि विशेष विधि रेलवे संशोधन अधिनियम–2008 की धारा 20(G) में विशिष्ठ

रूप से बाजार दर के निर्धारण के मापदण्ड प्रावधित जिनकी यथेष्ठ पालना की गई है। फिर भी प्रार्थी का मुआवजा उपलब्ध आवासीय दर की डीएलसी दर से बनाया गया। संपरिवर्तन नियम प्रभावी है।

अवाप्त भूमि की किस्म राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार ही निर्धारित की गई है। कथित पत्र दिनांकित 19.02.2016 व 26.09.2016 मौजूदा प्रकरणों पर लागू नहीं होते हैं और ना ही इनकी साक्ष्य महता है, कथित पत्रांकों के आधार पर कृषि भूमि नहीं होने की अवधारणा नहीं की जा सकती है। फिर भी प्रार्थी का मुआवजा उपलब्ध आवासीय दर की डीएलसी दर से बनाया गया।

डीएफसी संरेखण में आने वाले रेलवे क्वाटर्स को रेलवे की उपलब्ध भूमि में स्थानान्तरित किया गया है एवं डीएफसी ने उन क्वाटर्स की वर्तमान लागत बिना सोलेशियम दिये वहन की है। यानि क्वाटर्स की निर्माण लागत मात्र डीएफसी ने रेलवे को दी है। जमीन का किसी प्रकार कोई मुआवजा डीएफसी द्वारा रेलवे को नहीं दिया है। अजमेर विकास प्राधिकरण से डीएफसी ने कोई जमीन नहीं ली एवं ना ही किसी प्रकार के मुआवजे का भुगतान किया गया। रेलवे के निर्माण विभाग द्वारा दौराई में जमीन लेने बाबत एक पत्र लिखा गया परन्तु तत्पश्चात् रेलवे द्वारा ही उपरोक्त अवाप्ति पर आगे कोई कार्यवाही नहीं की गई अतः अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर से डीएफसी ने दौराई में कोई भूमि अवाप्त नहीं की गई और ना कोई मुआवजे का भुगतान किया गया। अतः प्रार्थी द्वारा दर्शायी दरे आधारहीन व अस्वीकार है ।

प्रार्थी का मकान किरानीपुरा के धोलाभाटा में स्थित है वहां की नियमानुसार बाजार मूल्य जैसा कि रेलवे अधिनियम 2008 की धारा 20 जी में उल्लिखित है, को ध्यान में रखते हुए मुआवजे का निर्धारण किया है। बाजार मूल्य से 4 गुणा मुआवजे का कहीं भी प्रावधान नहीं है। अतः 4 गुणा मुआवजा राशि एवं उस पर दिये जाने वाले ब्याज बाबत प्रार्थी की मांग कानून विरूद्ध है।

अवाप्त से शेष भूमि यदि प्रार्थी स्वयं देना चाहे तो सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवेदन कर सकता है। परन्तु इस बाबत प्रार्थी ने आज तक कोई आवेदन नहीं किया है। अवाप्त भूमि में संरचना का 25 प्रतिशत से अधिक भाग अवाप्त किया गया है उस हितबद्धधारी को संपूर्ण संरचना का मुआवजा प्रदान किया गया है जबकि अवाप्ति में नोटिफाईड क्षेत्र ही लिया गया है।

संरचनाओं का मूल्यांकन रेलवे संशोधित अधिनियम—2008 की अवधारणा 20(G) के अनुसार सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा करवाई गई है। जिसमें उस समय लागू Standing order X-3/2015 issued by CE PWD Rajasthan एवं BSSR 2013 Rajasthan के प्रावधानों के अनुरूप संरचना का मूल्यांकन किया है शेष गोविन्दम कन्द्रक्शन की दरों से उत्तरदाता का कोई संबन्ध नहीं है ना ही उत्तरदाता इससे पाबन्द है। मौजूदा अवाप्तिकरण रेलवे संशोधन अधिनियम—2008 की विशेष विधि के तहत किया गया है जो यथोचित मुआवजा है।

प्रार्थी को राष्ट्रीय पुनर्वासन एवं पुनर्स्थापना नीति 2007 के प्रावधानों के तहत अवार्ड दिनांक 15.07.2011 के तहत अनुदान राशि रू. 20,000/-, पारगमन भत्ता रू. 4000/-, विस्थपित होने पर स्थानांतरण भत्ता रू. 10000/- कुल राशि रू. 34000/- की सहायता दी गई। जबकि वास्तविक स्थिति में प्रार्थी का पुनर्वासन एवं पुनर्स्थापना नहीं हुआ अतः अवार्ड दिनांक 15.07.2011 में दी गई राशि भी स्वीकार्य नहीं है। भूमि अर्जन, पुनर्वासिन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम-2013 इस अवाप्ति में लागू नहीं होता क्योंकि उपरोक्त अवाप्ति रेलवे अधिनियम संशोधित 2008 के तहत हुई है।

प्रार्थी का ना तो पुनर्वास हो रहा, ना ही पुनर्स्थापन हो रहा और ना ही आजीविका प्रभावित हो रही है। अतः इनटाइटल मैट्रिक्स के शेड्यूल ।। के प्रावधान अवार्ड दिनांक 27.10.2017 में लागू नहीं होते है। इस बाबत सक्षम अधिकारी ने एक मौका रिपोर्ट बनाई जिसमें प्रार्थी को इनटाइटल मैट्रिक्स के शेड्यूल ।। के प्रावधानों के अन्तर्गत योग्य नहीं माना गया है। अतः प्रार्थी को शेड्यूल ।। के प्रावधान का फायदा निम्न दो कारणों से नहीं दिया जा सकता।

(1) अवार्ड दिनांक 15.07.2011 पुनर्वास एवं पुनर्स्थापना योजना के अन्तर्गत परियोजना प्रभावितों को सहायता दी जा चुकी है अतः इसे दुबारा नहीं दिया जा सकता।

(2) मौका रिपोर्ट में पाया गया कि प्रार्थी का ना तो पुनर्वास हो रहा, ना ही पुनर्स्थापन हो रहा और ना ही आजीविका प्रभावित हो रही है। वर्तमान में प्रार्थी का मकान आवास योग्य है एवं प्रार्थी उसी में रह रहा है। अतः उपरोक्त प्रावधान प्रार्थी पर लागू नहीं होते है।

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम-2013 इस अवाप्ति में लागू नहीं होता क्यों्कि उपरोक्त अवाप्ति रेलवे अधिनियम संशोधित 2008 के तहत की गई है। रेलवे क्वाटर्स से प्रार्थी को अपने मकान से तुलना करना न्याय संगत नहीं है क्योंकि रेलवे क्वाटर्स किसी रेलवे कर्मचारी को स्थाई रूप से मिल्कियत के रूप में नहीं दिया जाता उसे स्थानांतरण या सेवानिवृति पर खाली करना पड़ता है जबकि प्रार्थी की जमीन व मकान उसकी व उसके आने वाली पीढ़ियों की मिल्कियत है। डीएफसी द्वारा दौराई में रेलवे क्वाटर्स हेतु कोई भूमि अधिग्रहित नहीं की गई है एवं मात्र डीएफसी संरेखण में आने वाले क्वाटर्स की निर्माण लागत दी गई है।

जल संसाधन विभाग भूमि का कोई मुआवजा डीएफसी द्वारा नहीं दिया गया है। डीएफसी निर्माण क्षेत्र में पहले रेल लाईन के समान्तर जल संसाधन विभाग की कत्रिम एस्केप चैनल थी जो कि डीएफसी के संरेखण में आ रही थी इस एस्केप चैनल को डीएफसी संरेखण के बाहर पूर्व दिशा में स्थानान्तरित किया गया। चूंकि डीएफसी निर्माण एवं मदार-चित्तौड़ बाईपास के लिये एक अलग से निर्माण किया गया। इन दोनो अति महत्वपूर्ण रेल लाइनों को पानी से कटने के बचाव के लिए तत्कालीन कच्चे एस्केप चैनल का सक्षम व दक्ष बनाने के लिए पूर्व के कच्चे एस्केप चैनल

को पक्का करने का निर्णय लिया गया। यह कार्य जल संसाधन विभाग द्वारा डीएफसी के हितों को ध्यान में रखते हुए किया गया जिसका खर्चा लगभग 14 करोड़ डीएफसी द्वारा वहन किया गया। अतः प्रार्थी के मुआवजे से इसका कोई संबंध नहीं है।

रेलवे अधिनियम 2008 में ना तो मकान के बदले मकान और ना जमीन के बदले जमीन देने का कोई प्रावधान है।

परिपत्र दिनाक 16.07.2010 के तहत एक सदस्य को नौकरी दिये जाने का जो क्लेम किया गया है वह लागू नहीं होता है। क्योंकि रेलवे की नीति डीएफसी पर लागू नही होती।

शिफ्टिंग चाहने का जो वर्णन किया गया है वह प्रार्थी पर लागू नहीं होता है क्योंकि प्रार्थी का पुनर्वास व पुनर्स्थापन नहीं हुआ है।

इनटाइटल मैट्रिक्स शेड्यूल ।। तभी लागू होगा जब प्रार्थी का पुनर्स्थापन, पुनर्वास व आजीविका प्रभावित होगी। परन्तु प्रार्थी के केस में जो मौका रिपोर्ट बनाई गई उसके अनुसार प्रार्थी शेड्यूल ।। के प्रावधानों की पात्रता नहीं रखता।

चूंकि प्रार्थी को मुआवजा नियमानुसार व विधि सम्मत जारी कर दिया गया है अतः इसमें मुआवजा बढ़ने का कोई प्रश्न नहीं है।

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

परिवादी अधिवक्ता की बहस का जवाब देते हुए अप्रार्थी संख्या 2 के अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस दिये गये तर्को एवं कथनों के समर्थन में कुछ नजीरे प्रस्तुत की गई यथा :—

1. 20(A) Notification Dated 22-06-2016
2. 20(E) Notification Dated 22-06-2016
3. DB Civil Special Appeal No. 817/2018 “DFCCIL vs Veena Phalke”
4. S.B. Civil Writ Petition No. 4970/2016
5. H.C. Review 76/19 “ Mukund Das Rathi Vs C.P.M.,DFCCIL
6. (2015) SCCR 32 “ Union of India Vs Raj Kumar
7. 2005 RRD 321
8. 2012 RRD 455
9. (1995)1 SCC 295
10. (2011)1 RRT 572
11. (2009)1 RRT 255
12. D.B. Civil Special Appeal 1348/14 Ms. M.M. Enterprises Vs The State Of Rajasthan
13. (2012)1 DNJ R 531
14. 1996 (2) RLR 631
15. (2012) SSCR 250
16. AIR 2012 SC 193
17. AIR (SC) 2012 193
18. 1985 RLR 280
19. AIR 2001 SC 2532
20. 2008(1) RRT 494

21. 90-B CIRCULAR
22. 2018(2) RRT 1263
23. 2018(2) RRT 496
24. 2018(2) RRT 1263
25. 2016(2) RRT 1452
26. 2018(1) RRT 716
27. 2016(2) RRT 1167

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 हैः–

रेल्वे संशोधित एक्ट 2008 के सेक्शन 20 (A) मे उल्लेखित नोटिफिकेशन की तारीख के अनुसार सक्षम प्राधिकारी के द्वारा कार्यवाही सम्पादित की जानी है। संबधित **Section 20'A'** का उद्धरण निम्नानुसार है–

Section 20A.

(1) Where the Central Government is satisfied that for a public purpose any land is requird 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 अजमेंर) 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 नही दिया गया है।

इस सम्बन्ध में रेलवे (संशोधन) एक्ट 2008 का संबधित 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 अभिलेखो 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 की औसत राशि को मुआवजा निर्धारण हेतु तय किया गया। अवाप्ताधीन खसरा नम्बरों के आस-पास कृषि भूमि पर आवासीय भूखण्डों के विक्रय अभिलेखों की प्रतिया पिछले 3 वर्षो की प्राप्त कर औसत दर निकाली गई है तथा डी. एल.सी. सूची में आस-पास की कॉलोनियों मे 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 बाबत् 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 सम्मिलत की गई है।

पारित अवार्ड की राशि पर 12 प्रतिशत ब्याज अदा करनें के भी आदेश पारित किये गये है।

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 शिफटिंग चार्जेज, पारगमन, स्थानान्तरण व सहायता राशि पूर्वत निर्धारित नियमों से अवार्ड में घोषित किया जाना स्पष्ट है जिसमें किसी प्रकार परिवर्तन की आवश्यकता नही 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, अजमेंर द्वारा किया गया है। प्रभावित सरंचनाओं 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 नही होती है।

परिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया है कि अवाप्तिशुदा सम्पति का उपयोग भविष्य में वाणिज्यिक उद्देश्यार्थ किया जाना है इसलिए वाणिज्यिक दरें देय होती है। उपरोक्त क्रम में अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि परियोजना का निर्माण सार्वजनिक हित के लिए किया जा रहा है इसका कोई वाणिज्यिक उपयोग नहीं होगा। प्रस्तुत प्रकरण में रेल मंत्रालय (रेल बोर्ड) नई दिल्ली द्वारा दिनांक 06 जून 2016 को एक अधिसूचना जारी की गई जिसका प्रकाशन भारत का राजपत्र (असाधारण) भाग II –खण्ड 3–उप–खण्ड (ii) में मंगलवार, 7 जून ,2016 को किया गया। प्रस्तुत प्रकरण में उक्त अधिसूचना के प्रथम अनुच्छेद में अंकित किया गया है कि– **‘‘का.आ. 2007(अ)–केन्द्रीय सरकार, रेल अधिनियम, 1989 (1989 का 24) (जिसे इसमें इसके पश्चात उक्त अधिनियम कहा गया है) की धारा 20क की उप–धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, यह समाधान हो जाने के पश्चात् कि लोक प्रयोजन के लिए, वह भूमि, जिसका सक्षिप्त विवरण इससे उपाबद्ध अनुसूची में दिया गया है, राजस्थान राज्य के अजमेर जिले में विशेष रेल परियोजना अर्थात, 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 मे अवाप्तशुदा सम्पति 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 या अन्य प्रयोजनार्थ; सम्परिवर्तन कराये बिना उपयोग में लेना अविधिक माना जायेगा। इस विधिक स्थिति के परिपेक्ष्य में स्वतः ही यह नहीं माना जा सकता कि प्रकरण संबंधी अवाप्तशुदा आराजी आबादी किस्म की है, जबकि राजस्व रेकार्ड अनुसार उक्त भूमि कृषि भूमि दर्ज हैं। इस सम्बन्ध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की एस.बी. सिविल प्रथम अपील 330/2010 बउनवान रामकृपाल दासजी चैरिटेबल ट्रस्ट बनाम फूलचन्द व अन्य(106) निर्णय दिनांक 29 फरवरी 2012 **(आर.आर.डी. 2012 पृष्ठ 455)** में निम्न प्रकार प्रतिपादित किया गया है :–

“ Held, land in dispute is recorded as agricultural land in the name of respondents and has not been converted for non-

agricultural purposes – Land is not in use for agricultural purpose for a long time but this is no ground to change the nature of the land ''

अतः ऐसी स्थिति में विद्वान सक्षम अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी अजमेर) द्वारा पारित अधिनिर्णय में प्रश्नगत भूमि राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार कृषि भूमि है जिसका संपरिवर्तन कृषि भूमि से आवासीय भूमि में नहीं कराया है फिर भी कृषि भूमि पर आवासीय भूखण्ड के प्राप्त विक्रय विलेखों से प्राप्त दर की तुलना आवासीय डीएलसी से की गई एवं मुआवजे का निर्धारण आवासीय भूमि के अनुरूप 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।

परिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा परिवाद में अंकित कथनों एवं दौराने बहस उठाए गए बिन्दुओं के समर्थन में जो विभिन्न न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये गये है उनमें प्रस्तुत प्रकरण से तथ्यपरक भिन्नता होने के कारण वे पूर्णतः चस्पा नहीं होते है। तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा रेलीवेंट (relevant) निर्देशो की पालना अभिनिर्णय मे की जा चुकी है, इनमें से कुछ दृष्टांत निम्नानुसार है :–

1. (i) संभागीय आयुक्त अजमेर का निर्णय गोपाल किशन माली बनाम उपखण्ड अधिकारी निर्णय 26.08.2018 :– प्रस्तुत नजीर भूमि की किस्म कृषि भूमि न होकर निजी सम्पति (पी.पी.)–से सम्बन्धित है।
   (ii) संभागीय आयुक्त अजमेर का निर्णय सूरज देवी बनाम उपखण्ड अधिकारी निर्णय 26.08.2018 :– प्रस्तुत नजीर भूमि की दर निकालनें में असमानता तथा मौका रिपोर्ट व सर्वे रिपोर्ट नही होने के कारण प्रभावित पक्षकारों को पुनः सुनकर संशोधित अवार्ड जारी करने बाबत् प्रकरण प्रतिप्रेषित किये जाने–से सम्बन्धित है।
   (iii) संभागीय आयुक्त अजमेर का निर्णय सम्पत राज दग्दी बनाम उपखण्ड अधिकारी अजमेर निर्णय 26.08.2018 :– प्रस्तुत नजीर भूमि की बाजार दर से मूल्य निर्धारण तथा मौके की स्थिति देखकर एवं प्रभावित पक्षकारो को पुनः सुनकर संशोधित अवार्ड जारी करने बाबत् प्रकरण प्रतिप्रेषित किये जाने–से सम्बन्धित है।
2. (अ) संभागीय आयुक्त अजमेर का निर्णय मुकुन्द दास राठी बनाम सक्षम अधिकारी निर्णय दिनांक 07.09.2012,
   (ब) एस.बी. सिविल अपील 1065/2017 मुकुन्द दास राठी बनाम DFCCIL निर्णय दिनांक 12.09.2018(हाई कोर्ट का निर्णय),

(स) स्पेशल लीव अपील 3262/19 मुकुन्द दास राठी बनाम DFCCIL निर्णय दिनांक 05.03.2019(सुप्रीम कोर्ट की डी.बी. का निर्णय) :– प्रस्तुत नजीर मुआवजा राशि तथा इस पर 60 प्रतिशत राशि जोडकर देने, ब्याज अदा करने एवं लीजडीड पर सुनवाई करने संबंधी प्रतिप्रेषण है।

3. 2010(1) RRT(S.C.) पृष्ठ 527,426,297 :– नजीर सामान्य ब्याज दर की पुनः गणना करने–से सम्बन्धित है।
4. WLN 1973 पार्ट 1 पृष्ठ 967 :– प्रस्तुत नजीर मन्दिर संबंधित जमीन के कल्टीवेशन (cultivation) से एवं Rent Control–से सम्बन्धित है।
5. 2011(8) SCC पृष्ठ 708 :– प्रस्तुत नजीर अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे के युक्तियुक्त भुगतान–से सम्बन्धित है।
6. (1995) 0 Supreme (SC) 155 :– यह नजीर ब्याज एंव सोलेशियम राशि के भुगतान–से सम्बन्धित है।
7. (2007) 0 Supreme (SC) 1571 :– यह प्रस्तुत नजीर सोलेशियम राशि एवं ब्याज तथा मुआवजे–से सम्बन्धित है।
8. (2009) 0 Supreme (SC) 696 :– यह प्रस्तुत नजीर निर्धारित मापदण्ड से (विक्रय पत्र–सम्बन्धित क्षेत्र/समीपस्थ क्षेत्र में नहीं मिलने के कारण) मुआवजा तय नहीं करने–से सम्बन्धित है।

अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा जवाब परिवाद में अंकित कथनों एवं दौराने जवाबी बहस उठाए गए बिन्दुओं के समर्थन में जो विभिन्न न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये गये है उनमें से कुछ दृष्टांत प्रस्तुत प्रकरण में चस्पा होते है। इनमें से कुछ दृष्टांत निम्नानुसार है :–

1. 2005 RRD 321 :- प्रस्तुत नजीर सम्परिवर्तन शुल्क(Conversion Charges) की राशि जमा होने के बाद ही वाणिज्यिक उपयोग माना जावेगा–से सम्बन्धित है।
2. (1995)1 SCC 295 :- यह नजीर कृषि भूमि से अकृषि भूमि मे उपयोग के लिए सम्परिवर्तन की आवश्यकता है–से सम्बन्धित है।
3. (2009)1 RRT 255 :- यह नजीर समस्त राजस्व रेकार्ड में कृषि भूमि दर्ज होने के बावजूद कभी भी काश्त नहीं होने से आबादी में परिवर्तन नही हो सकती–से सम्बन्धित है।
4. AIR (SC) 2012 193 :- यह नजीर कृषि भूमि शहरी क्षेत्र के पास स्थित होने पर भी उसी अनुरूप(कृषि भूमि) मानी जावेगी–से सम्बन्धित है।
5. 2008(1) RRT 495 :- प्रस्तुत नजीर भविष्य के उपयोग(भविष्य में वाणिज्यिक उपयोग) को मानकर बाजार दर निर्धारित नहीं की जा सकती है–से सम्बन्धित है।
6. संभागीय आयुक्त अजमेर का निर्णय जगदीश प्रसाद गौरा बनाम उपखण्ड अधिकारी निर्णय 11.06.2014 :– प्रस्तुत नजीर राजस्व रेकार्ड में दर्ज भूमि की किस्म तथा सोलेशियम राशि से सम्बन्धित है।
7. संभागीय आयुक्त अजमेर का निर्णय मनोहर मोटवानी बनाम उपखण्ड अधिकारी निर्णय 26.05.2015 :– प्रस्तुत नजीर भूमि–भवनों एवं

संरचनाओं के मूल्यांकन बाबत् मुआवजा डी0एल0सी0 दर से दिये जाने बाबत् रेकार्ड में दर्ज किस्मानुसार मुआवजा तय कर भुगतान किये जाने बाबत्–से सम्बन्धित 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 नही इस पर निर्णय आर्बीट्रेटर द्वारा 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, 962 (4962 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–पाइपलाईन (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 :-

(।) उप धारा (3) के अधीन रहते हुए इस अधिनियम के उपबंध भूमि अर्जन से संबंधित और चौथी अनुसूची में विनिर्दिष्ट अधिनियमितियाँ को लागू नहीं होंगे।

(2) धारा 106 की उप-धारा (2) के अधीन केन्द्रीय सरकार अधिसूचना द्वारा अनुसूची-4 में विनिर्दिष्ट अधिनियमितियों में किसी का लोप कर सकेगी या उनमें कुछ जोड़ सकेगी।

(3) केद्रीय 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 है या इस अधिनियम के प्रतिकर या पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन से संबंधित उपबंधों को क्षीण नहीं करते है, जो अधिसूचना में विनिर्दिष्ट किए जाएं।

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की चौथी अनुसूची (Schedule IV) (रेल्वे एक्ट) प्रस्तुत प्रकरण में लागू नहीं होती है क्योंकि दिनांक 01.01.2014 से एक वर्ष के भीतर नोटिफिकेशन जारी नही 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 और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 51 के प्रावधान लागू होते। इसके तहत प्रकरण की सुनवाई भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन भूमि प्राधिकरण में की जा सकती थी जैसा कि इस अधिनियम की धारा 51 में उद्धरित किया गया है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर मेरे विनम्र मत में पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन बाबत् प्रस्तुत प्रकरण एडमीसिबल(Admissible) नही है।

विद्वान सक्षम प्राधिकारी का यह निर्णय भी उचित है कि भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की ''दूसरी अनुसूची'' के अन्तर्गत जो पहली

अनुसूची में उपबंधित है, सभी प्रभावित 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 जावें। प्रस्तुत प्रकरण में परिवादी की आवासीय सम्पति का कुछ ही हिस्सा अवाप्त किया गया है शेष आवासीय सम्पति परिसर में परिवादी निवास कर रहा है। इसलिए परिवादी को उसकी प्रश्नगत सम्पूर्ण आवासीय सम्पति का मुआवजा देय नहीं है। यदि परिवादी को उसकी सम्पूर्ण प्रश्नगत आवासीय सम्पति में से अवाप्ति से शेष रही भूमि का भी मुआवजा चाहिए तो परिवादी स्वयं शेष रही प्रश्नगत परिसर/भूमि अवाप्ति हेतु देने बाबत् 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 नही है।

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 अवार्ड 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 नही 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

Signature Not Verified
Digitally signed by Laxmi Narain Meena
Date: 2020.05.28 16:27:53 IST
Reason: SelfAttested
Location: