

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

परिवाद संख्या :-147/2019/ आर्बिटर/अजमेर (2019/00147)

1. श्री सांवतसिंह उर्फ सांवता पुत्र श्री मोती, निवासी किरानीपुरा तहसील अजमेर, जिला अजमेर।

परिवादी

**बनाम**

1. प्राधिकृत (भूमि अवाप्ति) अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर।
2. डेडिकेटेड फ़ेट कॉरीडॉर कारपोरेशन ऑफ़ इण्डिया जरिये मुख्य परियोजना अधिकारी, डेडिकेटेड फ़ेट 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 है कि ग्राम किरानीपुरा, तहसील अजमेर स्थित खसरा नं0 1231 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा भूमि का खातेदार परिवादी है। परिवादी ने इस भूमि पर कॉलोनी स्थापित की तथा भूखण्ड काटे, जिसके लिए इसी खसरे में 20X144 फीट रोड छोड़ी। उक्त भूमि पर कुल 10 भूखण्ड काटे, जिसमें भूखण्ड संख्या 2,3,4,5,6,7 व 10 सर्व श्री अशोक सिंह पुत्र परसराम गहलोत, ललिता पत्नि पैट्रीक डेनियल, राजकुमार पुत्र पैट्रीक डेनियल, पैट्रीक डेनियल, राजकुमारी पत्नि बिरदीचन्द्र, देवेन्द्र कुमार पुत्र मदनलाल, राकेश भारद्वाज पुत्र राधामोहन को बेचान किये। शेष भूखण्ड संख्या 1 क्षेत्रफल 156.52 वर्गगज, भूखण्ड संख्या 8 क्षेत्रफल 80.44 वर्गगज, भूखण्ड संख्या 9 क्षेत्रफल 118.75 वर्गगज तथा रास्ते की भूमि 20\*144 =2880 वर्गफीट अर्थात 960 वर्गगज

रास्ते की भूमि, इस प्रकार कुल 1315.71 वर्गगज भूमि परिवादी के स्वामित्व की हैं। पूर्व में दिनांक 15.07.2011 को जो अर्वाइड जारी किया गया था, उसमें इन भूखण्ड धारियों को मुआवजा प्राप्त हो गया था, खसरा नम्बर 1231 की जो भूमि अर्वाइड दिनांक 27.10.2017 में वर्णित है, वह परिवादी के स्वामित्व की भूमि है तथा पूर्व में रोड की भूमि का आधा मुआवजा दिया गया था।

भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008 की धारा 20-ए के अन्तर्गत रेलवे मंत्रालय द्वारा भूमि का अर्जन करने के आशय से अधिसूचना संख्या का-आ/2094(अ) दिनांक 11.08.2009 प्रकाशित की। अधिसूचित भूमि में प्रार्थी के स्वामित्व की खसरा नम्बर 1231 की भूमि भी थी। प्रार्थी ने लिखित में आपत्तियां प्रस्तुत की परन्तु उस पर कोई विचार नहीं किया गया। भारतीय रेलवे (संशोधन) अधिनियम 2008 की धारा 20-ई के अन्तर्गत विभिन्न खसरों से भूमि अर्वाप्ति के अर्जन की घोषणा हेतु अधिसूचना का-आ/1436(अ) दिनांक 15.06.2010 को प्रकाशित की गई। इसमें खसरा नं. 1231 की भूमि के अर्जन की सूचना भी इस अधिसूचना में वर्णित थी।

अर्वाइड दिनांक 15.07.2011 के विरुद्ध माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के समक्ष एस.बी.सिविल पीटीशन संख्या 8961/14 एवं 14293/14 निर्णय दिनांक 29.01.2015 पारित किया गया। जिसकी पालना में सक्षम अधिकारी एवं भूमि अर्वाप्ति अधिकारी, अजमेर ने पुनः विधिवत भूमि अर्वाप्ति प्रक्रिया पूर्ण करने के बाद दिनांक 27.10.2017 को अभिनिर्णय पारित किया गया, जिसमें प्रार्थी का निम्न संशोधित मुआवजा तय किया गया जो इस प्रकार है:-

कुल अर्वाप्ति भूमि	भूमि का मूल्य	कुल मुआवजा	पूर्व अर्वाइड में स्वीकृत मुआवजा	कुल मुआवजा
0.0230 है.	16,01,580	16,01,580	1,04,574	14,97,006

इस प्रकार मुआवजे की राशि एवं अन्य परिलाभों के लिए तथा मुआवजा बाजारी दर से दिये जाने बाबत उक्त अर्वाइड से असंतुष्ट होकर परिवादी ने यह परिवाद प्रस्तुत किया है।

प्रार्थना पत्र दर्ज किया जाकर अप्रार्थीगण को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये गये तथा संबंधित अभिलेख मंगवाया गया। अप्रार्थी संख्या 02 द्वारा लिखित जवाब/अभिकथन पेश किया गया। परिवादी एवं अप्रार्थी संख्या 02 के अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

परिवादी के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस के दौरान कमोबेश परिवाद मे अंकित तथ्यों को दौहराते हुए मुख्य-मुख्य तर्क दिए कि परिवादी से संबंधित दिनांक 19.04.2017 को पारित अर्वाइड रेकार्ड पर उपलब्ध दस्तावेजी प्रमाणों के विपरीत जाकर पारित किया गया है। सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर के निर्णय एस. बी. सिविल पीटीशन संख्या 8961/14 एवं 14293/14 निर्णय दिनांक 29.01.2015 की अक्षरत पालना नहीं की है।

माननीय उच्च न्यायालय ने सम्पूर्ण अवॉर्ड नये सिरे से एवं धारा 20-ए की जो अधिसूचना जारी की गई है, उस दिन भूमि एवं भवन का बाजार मूल्य मुआवजे के रूप में तय किये जाने के आदेश दिये थे। प्रस्तुत प्रकरण में धारा 20-ए की सूचना दिनांक 06.07.2015 को जारी की गई और उसका प्रकाशन दिनांक 22.08.2015 को किया गया है। इसलिए दिनांक 22.08.2015 को जो भूमि एवं भवन का बाजार मूल्य था, वह मुआवजे के रूप में दिया जाना चाहिए था परन्तु सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने इन निर्देशों के तहत मुआवजा तय नहीं किया है, जो पूर्व अवार्ड दिनांकित 15.07.2011 में अंकित था, वही दिया है। जबकि सन 2016 के बाजार दर से भूमि का मुआवजा दिया जाना चाहिए था।

भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने अपने अवॉर्ड में भूमि का मुआवजा भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की प्रथम व द्वितीय अनुसूची के अनुसार मुआवजा निर्धारित करने का उल्लेख किया है, लेकिन उन्होंने इन प्रावधानों की अक्षरशः पालना नहीं की है।

केन्द्र सरकार ने भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्स्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार (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 19.04.2017 को जारी किया गया है।”

परिवादी अधिवक्ता ने अपनी बहस जारी रखते हुए कथन किया कि भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन का अधिकार अधिनियम 2013 की चौथी अनुसूची में रेलवे एक्ट (संशोधित) 2008 के तहत भी भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार मुआवजा तय किये जाने की व्यवस्था की गई है। भूमि अवाप्ति अधिकारी, अजमेर ने दूसरी बार दिनांक 27.10.2017 को जो अवार्ड जारी किया है, व अवार्ड उक्त नवीन प्रावधानों के तहत जारी नहीं किया गया है तथा उक्त अधिनियम में दिए गये अन्य प्रावधान एवं पुनर्वास नीति 2007 के अन्तर्गत दिए गए परिलाभों का लाभ भी परिवादी को नहीं दिया गया। इस विषय पर राजस्थान सरकार, राजस्व (ग्रुप-6) विभाग की अधिसूचना क्रमांक प-1(3)राज./6/2011/पार्ट/26 दिनांक 14.06.2016 जारी की गई है। भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की प्रथम अनुसूची के अनुसार बाजारी मूल्य का दो गुना करने के बाद उस पर 100 प्रतिशत सोलेशियम मनी

जोडकर मुआवजा तय किये जाने की व्यवस्था की गई है। इस पर रेलवे एक्ट की धारा 20(ए) की विज्ञप्ति जारी होने से मुआवजे की राशि प्राप्त होने तक 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की राशि दिये जाने की भी व्यवस्था है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने इन प्रावधानों की अक्षरशः पालना नहीं की है।

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 आवासीय भूखण्ड है वह नगर निगम अजमेर की सीमा में एवं शहर के बीचो-बीच स्थित है तथा घनी आबादी में अवस्थित है। जहां पर 25,000/- रुपये प्रति वर्गगज के हिसाब से भूमि की दर निर्धारित है। अवाप्त की गई भूमि प्राईम लोकेशन व आवासीय कॉलोनियों एवं व्यावसायिक परिसरों से घिरी हुई है। ऐसी भूमि का मुआवजा कृषि भूमि मानकर तय कर नितान्त ही नियम विरुद्ध है। केवल जमाबन्दी में अंकित भूमि की किस्म को मानकर मुआवजा तय नहीं किया जा सकता है। रेलवे एक्ट व भूमि अवाप्ति अधिनियम

2013 में भूमि का मुआवजा तय करने के लिए बाजारी दर के आधार पर मुआवजा तय किये जाने की व्यवस्था है। यह आवश्यक नहीं है कि जिस भूमि का भूमि रूपान्तरण व्यावसायिक या आवासीय हो, उसके अनुसार ही मुआवजा दिया जाये। बाजारी दर के निर्धारण में कई कारक मुख्य हैं, अवाप्त की गई भूमि के आस-पास व्यावसायिक एवं आवासीय गतिविधियां हैं। इस बारे में ग्राम कल्याणीपुरा का जो अवॉर्ड जारी किया गया है, उसमें 1000 गज से कम भूमि की बाजार दर कृषि भूमि आवासीय मानते हुए वह दर मुआवजे के रूप में दी गई है, इस विषय पर रजिस्ट्रेशन विभाग का ही परिपत्र है, जिसमें यदि कृषि भूमि का विक्रय 1000 गज से कम क्षेत्रफल का है तो उसकी डीएलसी दर गजों के हिसाब से लिये जाने की व्यवस्था है, इस आधार पर परिवादी को जो मुआवजा दिया गया है, वह कृषि दर से दिया गया है, वह पूर्ण रूप से गलत है।

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 निवेदन किया गया कि भारत सरकार ने भूमि/भवन अवाप्ति के मामले में 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 प्रावधानों के अध्याय-VII नियम 7:2 के तहत प्रभावित परिवार को भूमि आवंटन की व्यवस्था की गई है।

भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्व्यवस्था में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 31 में कलक्टर को पाबंद किया गया है कि वे प्रभावित व्यक्तियों के लिए पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन हेतु अधिनिर्णय पारित करें। इन प्रावधानों के तहत कलक्टर, अजमेर ने रेलवे विभाग द्वारा आवंटन में आने वाले सरकारी क्वार्टर्स के लिए दौराई में 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 में स्थापित किया गया परन्तु इसके विपरीत परिवादी व अन्य व्यक्ति जो अवाप्ति की कार्यवाही से बेघर हुए हैं उन्हें विस्थापित करने के लिए जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है, जो कि उपरोक्त वर्णित प्रावधानों के विपरीत है।

परिवादी अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि सम्बन्धित दस्तावेजों के साथ परिवादी ने सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर को परिवादी के प्रकरण में भी भूमि के बदले भूमि दिये जाने हेतु निवेदन किया था। 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। रेलवे अधिनियम (संशोधन संख्या 11/2008) 2008 की धारा 20-ओ के तहत नैशनल रिहेब्लिटेशन एण्ड रि-सेटलमेंट पॉलिसी 2007 के प्रावधान इस प्रोजेक्ट में भी लागू किये गए हैं। इसी प्रकार भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्व्यवस्था का अधिकार अधिनियम 2013 की दूसरी अनुसूची के बिन्दु संख्या 2 व 3 के अनुसार भूमि के बदले भूमि दिये जाने की व्यवस्था है। परिवादी की जो भूमि अवाप्त की गई है, उसके बराबर विकसित भूमि परिवादी को दिलवाई जाये। बिन्दु संख्या 5 के अनुसार प्रत्येक प्रभावित कुटुम्ब को एक वर्ष तक तीस हजार रुपये प्रतिमाह जीवन निर्वाह भत्ता दिये जाने की व्यवस्था है। इसी प्रकार 50,000/- रुपये परिवहन खर्चा एवं बिन्दु संख्या 10 के अनुसार एक बार पुनर्व्यवस्थापन भत्ता अनुग्रह राशि जो कम से कम 50,000/- रुपये है, दिये जाने की व्यवस्था करावे। परियोजना हेतु भूमि के फलस्वरूप

अनुच्छेद 7.4.1 के अनुसार सहायता राशि रा.पु.व.पु. नीति 2007 के अनुच्छेद 7.11 के अनुसार स्थानांतरण सहायता एवं पारगमन सहायता तथा अनुच्छेद 7.12 के अनुसार सहायता राशि भी दिलवाई जावे। रेल्वे अधिनियम 2008 की धारा 20 एच (5) के तहत बढ़े हुए मुआवजे पर नियमानुसार 12 प्रतिशत ब्याज दिलवाया जावे।

अन्त में परिवादी अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि परिवादी का परिवाद स्वीकार किया जाकर अवाप्त भूमि व पूर्व में दिनांक 15.07.2011 में 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 25,000/- रुपये प्रतिगज 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 जावे।

(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 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 ही रिट्स में पूर्व अवाई दिनांक 15.07.2011 को निरस्त किया गया है और नए सिरे से अवाई पारित करने की छूट दी गई है।

3. The Right To Fair Componsation and Transparency in land Acquisition, Rehabilitation 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 26.08.2019 में अंकित तथ्यों को ही कमोबेश दोहराते हुये निवेदन किया कि अवाप्तशुदा संपत्ति वास्तव में कृषि भूमि पर किये गये आवासीय निर्माण से संबन्धित मात्र है जो बिना संपरिवर्तन के किया गया निर्माण है।

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 अवॉर्ड दिनांक 27.10.2017 अनुसार(जो अवॉर्ड 15.07.2011में नोटिफाईड नहीं थी)	कुल देय मुआवजा राशि(अवॉर्ड 27.10.2017)
0.0230 हैक्टें	14,97,006

**पूर्व अवॉर्ड में निर्धारित मुआवजा प्रार्थी को दिया जा चुका है।**

पारित अवॉर्ड दिनांक 19.04.2017 प्रार्थी से सम्बन्धित नहीं 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 अवॉर्ड दिनांक 27.10.2017 में अवाप्त किया गया।

अवॉर्ड दिनांक 27.10.2017 में भूमि अवाप्ति अधिनियम-2013 पर आधारित रेलवे बोर्ड द्वारा जारी एन्टाईटलमेंट मेट्रिक्स-2015 के प्रावधानों की यथावत पालना की गई है। भूमि अवाप्ति अधिनियम-2013 के प्रावधानों को रेलवे संशोधित अधिनियम-2008 पर लागू करने के लिए अधिनियम-2013 की धारा 105 के तहत एक वर्ष की अवधि के अंदर भारत का राजपत्र में प्रकाशित करवाना था जो कि आज दिनांक तक अपेक्षित हैं।

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 एन्टाईटल 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।

प्रार्थी के द्वारा परिवाद में वर्णित कथन के जवाब में ग्राम किरानीपुरा अजमेर विकास प्राधिकरण का हिस्सा है तथा प्रार्थी द्वारा भूमि की जो दर वर्णित की गई है वह मनगढ़त व बढ़ाचढ़ाकर बताई गई है जिसका कोई वास्तविक दस्तावेज उपलब्ध नहीं है। भू-रूपांतरण, विधिनुसार आज्ञापक व आवश्यक है जिसके अभाव में स्वतः कृषि भूमि से व्यावसायिक या आवासीय नहीं माना जा सकता है। रेलवे संशोधित अधिनियम-2008 के सभी प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए अवार्ड जारी किया गया है।

प्रार्थी को राष्ट्रीय पुनर्वासन एवं पुनर्स्थापना नीति 2007 के प्रावधानों के तहत अवार्ड दिनांक 15.07.2011 के तहत प्रार्थी पर लागू सभी परिलाभ प्रदान किये गये है। जब 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 II 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 II के प्रावधानों के अन्तर्गत योग्य नहीं माना गया है। अतः प्रार्थी को शेड्यूल II 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।

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

परिपत्र दिनांक 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 नहीं 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 तर्कों 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 है:-

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

### **Section 20A.**

(1) Where the Central Government is satisfied that for a public purpose any land is required for execution of a special railway project, it may, by notification, declare its intention to acquire such land.

(2) Every Notification under sub-Section (1), shall give a brief description of the land and of the special railway project for which the land is intended to be acquired.

(3) The State Government or the Union territory, as the case may be, shall for the purposes of this section, provide the details of the land records to the competent authority, whenever required.

(4) The Competent authority shall cause the substance of the notification to be published in two local newspapers, one of which shall be in vernacular language.

(i) उपरोक्त क्रम में प्रस्तुत प्रकरण में रेल मंत्रालय (रेल बोर्ड) नई दिल्ली द्वारा दिनांक 06 जून 2016 को एक अधिसूचना जारी की गई जिसका प्रकाशन भारत का राजपत्र (असाधारण) भाग II -- खण्ड 3--उप-खण्ड (ii) में मंगलवार, 7 जून, 2016 को किया गया। प्रस्तुत प्रकरण में उक्त अधिसूचना के तहत परियोजना के अन्तर्गत आने वाले ग्रामों में से ग्राम थोक मालियान की मुआवजा दरों का निर्धारण करते हुए सक्षम अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी अजमेर) द्वारा अभिनिर्णय दिनांक 27.10.2017 को किया गया है।

परिवादी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि भूमि/भवन के मुआवजे की राशि बाजार मूल्य से तय किये जाने की व्यवस्था रेल्वे एक्ट (संशोधित) 2008 की धारा 20(G) में सन्निहित है परन्तु फिर भी एक्ट के प्रावधानों के अनुसार बाजार मूल्य से मुआवजा नहीं दिया गया है।

इस सम्बन्ध में रेल्वे (संशोधन) एक्ट 2008 का संबंधित सेक्शन 20(G) निम्न प्रकार है :-

### **Section 20(G).**

(1) the competent authority shall adopt the following criteria in assessing and determining the market-value of the land,—

(i) the minimum land value, if any, specified in the Indian Stamp Act, 1899, for the registration of sale deeds in the area, where the land is situated; or

(ii) The average of the sale price for similar type of land situated in the village or vicinity, ascertained from not less than fifty per cent. of the sale deeds registered during the preceding three years, where higher price has been paid; whichever is higher.

(2) Where the provisions of sub-section (1) are not applicable for the reason that:—

- (i) The land is situated in such area where the transactions in land are restricted by or under any other law for the time being in force in that area; or
- (ii) the registered sale deeds for similar land as mentioned in clause (i) of sub-section (1) are not available for the preceding three years; or
- (iii) The minimum land value has not been specified under the Indian Stamp Act, 1899 by the appropriate authority, the concerned State Government shall specify the floor price per unit area of the said land based on the average higher prices paid for similar type of land situated in the adjoining areas or vicinity, ascertained from not less than fifty per cent. of the sale deeds registered during the preceding three years where higher price has been paid, and the competent authority may calculate the value of the land accordingly.

(3) The competent authority shall, before assessing and determining the market-value of the land being acquired under this Act,—

- (a) Ascertain the intended land use category of such land; and
- (b) Take into account the value of the land of the intended category in the adjoining areas or vicinity, for the purpose of determination of the market-value of the land being acquired.

(4) In determining the market-value of the building and other immovable property or assets attached to the land or buildings which are to be acquired, the competent authority may use the services of a competent engineer or any other specialist in the relevant field, as may be considered necessary by the competent authority.

(5) The competent authority may, for the purpose of determining the value of trees and plants, use the services of experienced persons in the field of agriculture, forestry, horticulture, sericulture, or any other field, as may be considered necessary by him.

(6) For the purpose of assessing the value of the standing crops damaged during the process of land acquisition proceedings, the competent authority may utilise the services of experienced persons in the field of agriculture as he considers necessary.

विधि एवं न्याय मंत्रालय भारत सरकार के राजपत्र दिनांक 28.03.2008 में प्रकाशित रेलवे अधिनियम 2008(संशोधन) में 20(जी) के अनुसार पिछले 3 वर्ष के कृषि प्रयोजनार्थ एवं कृषि भूमि पर विक्रय अभिलेखों के उच्चतम दर पर निष्पादित विलेखों का औसत निकालकर दरों के निर्धारण का प्रावधान है। डी.एफ.सी.सी.आई.एल. नई दिल्ली के लिए भूमि अवाप्ति हेतु अधिसूचना का प्रथम सार्वजनिक प्रकाशन दिनांक 22.06.2016 को किया गया है। इसके तहत आने वाले ग्राम 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 वर्षों की प्राप्त कर औसत दर निकाली गई है तथा डी.एल.सी. सूची में आस-पास की कॉलोनियों में कृषि भूमि पर आवासीय भूखण्डों की निर्धारित डी.एल.सी. में प्राप्त दर में जो उच्चतम है उस दर से मुआवजे की गणना की गई है। **आबादी भूमि रूपान्तरित करवाये जाने बाबत कोई दस्तावेजी साक्ष्य या आबादी भूमि का पट्टा आदि प्रार्थी द्वारा आर्बीट्रेटर के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है।**

भूमि के प्रतिकर हेतु प्रभावी दरों हेतु विश्लेषण एवं निर्धारण परिशिष्ट-अ(1), अ(2) (कुल पृष्ठ 10) पर संलग्न है। अवाप्त की जा रही भूमि की क्षतिपूर्ति राशि का निर्धारण परिशिष्ट -अ(3) (कुल पृष्ठ-16) पर संलग्न है। उक्त अधिनियम की धारा 20(एफ) की उपधारा-9 के अनुसरण में भूमि की प्रतिकर की राशि पर 100 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी सम्मिलित की गई है।

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

भूमि अवाप्ति हेतु जारी अधिसूचना दिनांक को राजस्व रेकार्ड में जो भूमि की किस्म दर्ज थी उसी अनुसार रेल अधिनियम (संशोधित) 2008 के प्रावधानों अनुसार प्रकरण संबंधी अवार्ड जारी किया जाना स्पष्ट होता है। राज0 भू राजस्व अधिनियम की धारा 103-बी व धारा-9 तथा राज0 नगर पालिका अधिनियम की धारा 2(16) इस प्रकरण की विषय वस्तु अनुसार लागू नहीं मानी जा सकती है। इसके अलावा परिवादी को 60 प्रतिशत अतिरिक्त राशि यथा सोलेशियम राशि पूर्व में निर्धारित की गई जो अवार्ड के परिशिष्ट अ(3) में वर्णित किया गया है तथा शिफ्टिंग चार्ज, पारगमन, स्थानान्तरण व सहायता राशि पूर्वत निर्धारित नियमों से अवार्ड में घोषित किया जाना स्पष्ट है जिसमें किसी प्रकार परिवर्तन की आवश्यकता नहीं रहती है।

उक्त अधिनियम की धारा 20(जी) की उपधारा-4 के अनुसरण में प्रभावित भवनों एवं संरचनाओं का मूल्यांकन सहायक अभियंता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, अजमेर द्वारा किया गया है। प्रभावित संरचनाओं के प्रतिकर का विवरण परिशिष्ट -ब (कुल पृष्ठ-7) पर संलग्न है।

इस प्रकार विद्वान सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजे का निर्धारण विधिक रीति से किया गया है जिसमें कोई त्रुटि दृष्टिगोचर नहीं होती है।

परिवादी के विद्वान अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया है कि अवाप्तिशुदा सम्पति का उपयोग भविष्य में वाणिज्यिक उद्देश्यार्थ किया जाना है इसलिए वाणिज्यिक दरें देय होती हैं। उपरोक्त क्रम में अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि परियोजना का निर्माण सार्वजनिक हित के लिए किया जा रहा है इसका कोई वाणिज्यिक उपयोग नहीं होगा। प्रस्तुत प्रकरण में रेल मंत्रालय (रेल बोर्ड) नई दिल्ली द्वारा दिनांक 06 जून 2016 को एक अधिसूचना जारी की गई जिसका प्रकाशन भारत का राजपत्र

(असाधारण) भाग II -खण्ड 3-उप-खण्ड (ii) में मंगलवार, 7 जून, 2016 को किया गया। प्रस्तुत प्रकरण में उक्त अधिसूचना के प्रथम अनुच्छेद में अंकित किया गया है कि- “का.आ. 2007(अ)-केन्द्रीय सरकार, रेल अधिनियम, 1989 (1989 का 24) (जिसे इसमें इसके पश्चात उक्त अधिनियम कहा गया है) की धारा 20क की उप-धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, यह समाधान हो जाने के पश्चात् कि लोक प्रयोजन के लिए, वह भूमि, जिसका सक्षिप्त विवरण इससे उपाबद्ध अनुसूची में दिया गया है, राजस्थान राज्य के अजमेर जिले में विशेष रेल परियोजना अर्थात्, वेस्टर्न डेडीकेटेड फ़ेट कॉरीडोर के निष्पादन के लिए अपेक्षित है, ऐसी भूमि का अर्जन करने के आशय की घोषणा करती है,” इससे यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नगत प्रकरण में अवाप्तशुदा सम्पत्ति का उपयोग लोक प्रयोजन के लिए किया जाना है न कि वाणिज्यिक उद्देश्यार्थ।

प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि कृषि भूमि का सम्परिवर्तन आवश्यक नहीं है तथा कॉलोनी बसी हुई है। इसके जवाब में अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि कृषि भूमि का बिना सम्परिवर्तन के अकृषि रूप में अन्य उपयोग नहीं हो सकता। यहां यह तथ्य भी स्पष्ट करना उचित होगा कि निजी सम्पत्ति घोषित हो जाने मात्र से स्वतः भूमि की किस्म परिवर्तित नहीं होती है, इस हेतु भूमि का सम्परिवर्तन (Conversion) कराया जाना आज्ञापक है। कृषि भूमि को अकृषि 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 है। इस सम्बन्ध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की एस.बी. सिविल प्रथम अपील 330/2010 बउनवान रामकृपाल दासजी चैरिटेबल ट्रस्ट बनाम फूलचन्द व अन्य(106) निर्णय दिनांक 29 फरवरी 2012 (आर.आर.डी. 2012 पृष्ठ 455) में निम्न प्रकार प्रतिपादित किया गया है :-

**“ Held, land in dispute is recorded as agricultural land in the name of respondents and has not been converted for non-agricultural purposes – Land is not in use for agricultural purpose for a long time but this is no ground to change the nature of the land ”**

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

प्रस्तुत प्रकरण में मुआवजा BSR 2015 को आधार मानकर पारित किया गया है। परिवादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा परिवाद में एवं दौराने

बहस कथन किया गया था कि BSR 2015 के बजाय BSR 2017 को आधार मानकर गणना की जानी चाहिए थी जबकि अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दौराने बहस कथनानुसार 2015 के बाद कोई BSR नहीं आई है। अतः ऐसी स्थिति में BSR 2015 को आधार मानकर विद्वान सक्षम अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी अजमेर) द्वारा जो गणना की गई है वह सही है।

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 हैं उनमें प्रस्तुत प्रकरण से तथ्यपरक भिन्नता होने के कारण वे पूर्णतः चर्या नहीं होते हैं। 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 निकालने 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 पक्षकारों 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 जोड़कर 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 एवं 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 हैं उनमें से कुछ दृष्टांत प्रस्तुत प्रकरण में चर्या होते हैं। इनमें से कुछ दृष्टांत निम्नानुसार हैं :-

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 में 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 काशत नहीं होने से आबादी में परिवर्तन नहीं 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 नहीं 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, 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-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, पुनर्वासन 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 सकेगी या उनमें कुछ जोड़ सकेगी।
- (3) केन्द्रीय सरकार, इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख से एक वर्ष के भीतर, अधिसूचना द्वारा, यह निर्देश कि अनुसूची 1 के अनुसार प्रतिकर के अवधारण और अनुसूची 2 और अनुसूची 3 में विनिर्दिष्ट पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन से संबंधित इस अधिनियम का कोई उपबंध प्रभावित 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 और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की चौथी अनुसूची (Schedule IV) (रिल्वे एक्ट) प्रस्तुत प्रकरण में लागू नहीं होती है क्योंकि दिनांक 01.01.2014 से एक वर्ष के भीतर नोटिफिकेशन जारी नहीं हुआ है। नोटिफिकेशन जारी हुआ हो ऐसी कोई प्रति भी प्रस्तुत नहीं की गई है। यदि नोटिफिकेशन जारी हुआ भी होता तो फिर भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 51 के प्रावधान लागू होते। इसके तहत प्रकरण की सुनवाई भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन भूमि प्राधिकरण में की जा सकती थी जैसा कि इस अधिनियम की धारा 51 में उद्धरित किया गया है।

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

विद्वान सक्षम प्राधिकारी का यह निर्णय भी उचित है कि भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की “दूसरी अनुसूची” के अन्तर्गत जो पहली अनुसूची में उपबंधित है, सभी प्रभावित कुटुंबों (ऐसे भू-स्वामी और कुटुम्ब दोनो जिनकी जीविका मुख्यतया अर्जित भूमि पर निर्भर है) को धारा 31(1), 38(1) और 105(3) में दिये गये परिलाभ (सहायता) देने हेतु अर्जित भूमि का मौका मुआयना किया गया। मौका अवलोकन से किसी भी कुटुम्ब/भूस्वामी की जीविका अर्जित भूमि पर निर्भर होना नहीं पाया गया है जिससे इन्हें उक्त धाराओं में अनुदान(सहायता) प्राप्त करने के लिए योग्य माना जा सकें।

विद्वान अभिभाषक परिवादी का यह तर्क स्वीकार्य नहीं है कि संपूर्ण आवासीय हिस्से का मुआवजा दिया जावे। 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 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 की हकदार नहीं है।

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी की भूमि 15.07.2011 में अवाप्त की जा चुकी है तथा अवार्ड दिनांक 15.07.2011 में जो हिस्सा पूर्व में नोटिफाईड नहीं था उसी हिस्से को नोटिफाईड कर अवार्ड दिनांक 27.10.2017 पारित किया गया है। 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 आवासीय भूखण्ड 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। कुल तय मुआवजा राशि (अभिनिर्णय दिनांक 15.07.2011 अनुसार राशि) का भुगतान भी प्रार्थी द्वारा प्राप्त कर लिया गया 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 हैं। 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

