न्यायालय मध्यस्थ (संभागीय आयुक्त, उदयपुर),
सक्षम प्राधिकारी (रेल अधिनियम)
पीठासीन अधिकारीः **प्रज्ञा केवलरमानी,** आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या	GCMS No.	**तारीख दायर**	**तारीख फैसला**
112/2024	2024/129	**27.12.2024**	**19.03.2025**

1. श्री जगदीशचन्द्र पिता जयराज धाकड, निवासी चांदोली, तहसील छोटीसादडी, जिला प्रतापगढ़ (राज.)

—प्रार्थीगण

बनाम

1. भारत सरकार जरिये उप मुख्य अभियंता (निर्माण 4) उत्तर पश्चिम रेल्वे, उदयपुर (राज.)
2. भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड मजिस्ट्रेट, छोटीसादड़ी, जिला प्रतापगढ़ (राज.)

—विपक्षीगण

उपस्थिति दौरान बहसः—

1. श्री अशोक राठौड़ — अधिवक्ता प्रार्थीगण
2. श्री आशीष कुमार — अधिवक्ता विपक्षीगण

बड़ीसादड़ी — नीमच नई रेल परियोजना द्वितीय चरण में अवाप्त होने वाली भूमियों हेतु आपत्ति आवेदन विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी छोटीसादड़ी द्वारा पारित भूमि अर्जन अधिनिर्णय/पंचाट क्रमांक/भूमि अवात्ति/रेल्वे/2024/प्र.स. 170/2024 दिनांक 01.01.2024

निर्णय

प्रार्थीगण द्वारा बड़ीसादड़ी — नीमच नई रेल परियोजना द्वितीय चरण में अवाप्त होने वाली भूमियों हेतु उपखण्ड अधिकारी, छोटीसादड़ी द्वारा प्रकरण संख्या 170/2024 में पारित भूमि अर्जन अधिनिर्णय/पंचाट दिनांक 01.01.2024 के विरूद्ध आपत्ति आवेदन दिनांक 06.06.2024 पेश किया गया। रेल मंत्रालय {उत्तर पश्चिम रेलवे (निर्माण संगठन)} भारत सरकार की अधिसूचना 5047 जयपुर,

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

17 दिसम्बर, 2024 द्वारा पूर्व अधिसूचनाओं के अतिक्रमण में रेलवे (संशोधन) अधिनियम–2008 के तहत राजपत्र अधिसूचना 4264 दिनांक 23 अक्टूबर, 2024 द्वारा संभागीय आयुक्त, जयपुर के स्थान पर उपरोक्त अधिनियम की धारा 20च के खण्ड (6) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राजस्थान राज्य में बड़ीसादड़ी – नीमच नई बड़ी रेल लाईन परियोजना की विशेष रेल परियोजना के निष्पादन, अनुरक्षण, प्रबंधन और संचालन के लोक प्रयोजन के लिए संभागीय आयुक्त, उदयपुर को चित्तौड़गढ़ व प्रतापगढ़ जिलो के संबंध में उक्त अधिनियम के अधीन मध्यस्थ के रूप में कृत्यों का निर्वहन करने के लिए सक्षम अधिकारी के रूप में प्राधिकृत किया गया है।

प्रस्तुत प्रकरण में मौजा चांदोली की अवार्डशुदा भूमि का विवरण निम्नानुसार है:–

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
खाता संख्या	अवाप्त खसरा नम्बर	अवाप्त एरिया (है.)	किस्म	सड़क के पास/दूर	डीएलसी की दर	डीएलसी अनुसार गण्ना	बजार मूल्य गुणितकारक (Multiplication Factor)	Market Value of Assets of land	Value of land + Assets
66	279	0.27	माल I	–	सिंचित 1393119	376142.13	1.25 470177.66	157693	470177.66 157693 =627870.66

11	Total Amount of Compensation (फसलों व अन्य स्वीकृत नुकसानी सहित/ including Amount allowed for crops & damages)	627870.66
12	शत प्रतिशत प्रतिकर रकम के समतुल्य तोषण (Solatuim)	627870.66
13	बाजार मूल्य पर संगणित 12 प्रतिशत अतिरिक्त रकम (धारा 20ए प्रकाशन से जो भी पूर्ववत हो पूर्ववत हो) अधिनिर्णय/कब्जा लेने की तारिख की अवधि हेतु)	33883.71 (274 दिवस हेतु)

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

14	प्रतिकर/अधिनिर्णय पंचाट की संपूर्ण रकम Total Amount of Compensation/ Award (क्रम संख्या 11+12+13)	1289625 (बारह लाख नवासी हजार छः सौ पच्चीस रूपया)

उपरोक्तानुसार पारित अवार्डराशि के परिप्रेक्ष्य में प्रार्थीगण द्वारा आपत्ति आवेदन प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्नानुसार आक्षेप अभिलिखत किए:–

- *यह कि सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, छोटीसादड़ी द्वारा पारित भूमि अर्जन अधिनिर्णय/पंचाट दिनांक 28.02.2024, प्रार्थीगण की आपत्ति को अनदेखा कर बिना प्रार्थीगण को सुने कानूनन एवं गजट नोटिफिकेशन के नियमों के विरूद्ध एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतो के विपरीत होने से स्वीकार्य नही है।*

- *यह कि प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि का सही मूल्यांकन नहीं किया गया है। अवाप्त की गई भूमि शहरी क्षेत्र के निकट होने से भविष्य के संभाव्य मूल्य पर अवाप्ति अधिकारी द्वारा विचार नहीं किए जाने से प्रार्थीगण को क्षति हुई है।*

- *यह कि अवाप्त भूमि पर अवस्थित पेड़, कुएँ के बाजर मूल्य का सही निर्धारण नहीं किया गया है।*

- *यह कि अधीनस्थ न्यायालय भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, छोटीसादड़ी द्वारा जारी भूमि अर्जन पंचाट विधिवत डीएलसी दर से जारी नहीं किया गया है। जिसके संबंध में उक्त आशय का आक्षेप भी दिनांक 26.12.2023 को आवाप्ति अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया गया था तथा निवेदन किया गया था कि वर्ष 2014 में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 113(56) की भूमि आवाप्त राशि रूपये 1,00,000 अक्षरे एक लाख रूपये प्रति आरी के हिसाब से किया जावे, तद्नुसार वर्तमान तक दर निर्धारण अपेक्षित है।*

- *यह कि कस्बा छोटीसादड़ी में सड़क के पास व नगरपालिका पेराफेरी में आने वाली भूमि के रूपये दो लाख प्रति आरी के*

न्यायालय संभागीय आयुक्त सत्यमेव जयते उदयपुर

संभागीय आयुक्त उदयपुर (राज.)

हिसाब से किए गए विक्रय पत्रों के दृष्टांतों को भी अनदेखा किया जाकर जारी पंचाट अस्वीकार्य है।

- *यह कि दस वर्ष पूर्व 2014 में राष्ट्रीय राजमार्ग में अवाप्त की गई भूमि अवाप्त राशि जो एक लाख रूपये आरी के हिसाब से जारी की गई थी अब 2024 में 10 वर्ष की मंहगाई दर एवं मुद्रास्फीति के मद्देनजर 3 लाख रूपया प्रति आरी के हिसाब से बाजार दर निर्धारण अपेक्षित है।*

उपरोक्त पृष्ठभूमि में रेल अधिनियम की धारा 20च के खण्ड 6 के प्रावधानों के तहत प्रस्तुत आपत्ति आवेदन को दर्ज किया जाकर विपक्षीगण को तलब किया। उभयपक्ष की बहस सुनी गई। दोनो पक्षों द्वारा लिखित बहस भी पेश की गई।

प्रकरण में **प्रार्थी अधिवक्ता** ने अपनी मौखिक एवं समस्त प्रार्थीगण की ओर से संयुक्त लिखित बहस में बताया कि उपखण्ड अधिकारी, छोटीसादड़ी द्वारा पारित अवार्ड में भारत सरकार द्वारा दिनांक 11.11.2019 को रेल परियोजनाओं के लिए भूमि अधिग्रहण से प्रभावित भूमि विस्थापितों को मुआवजा देने से संबंधित नीति में संशोधन हेतु जारी परिपत्र में अंकन अनुसार जिन व्यक्तियों की समस्त भूमि अधिग्रहित की गई तथा जो प्राथमिक रूप से अधिग्रहित भूमि पर निर्भर थे, ऐसे मामलों में प्रभावित परिवारों को 5 लाख रूपये की एकमुश्त राशि प्रदान किऐ जाने के कानून को अनदेखा किया गया है। साथ ही प्रासंगिक परिपत्र में रेल अधिनियम, 1989 के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण के तहत क्षतिपूर्ति का निर्धारण भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के अनुरूप वांछित प्रावधानों को अनदेखा कर अवार्ड पारित किया गया है। वर्णित परिपत्र में धारा 20ए की अधिसूचना प्रकाशन एवं आपत्तियों की सुनवाई कर निस्तारण संबंधी प्रक्रिया की भी अवहेलना किए जाने का कथन किया।

न्यायालय संभागीय आयुक्त उदयपुर

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

उपरोक्त क्रम में अधिवक्ता प्रार्थीगण द्वारा 2014 में केन्द्र सरकार द्वारा एन एच 113 की भूमि अवाप्ति की कार्यवाही में एक लाख रूपया प्रति आरी के हिसाब से पारित अवार्ड के पूर्व संदर्भ को अनदेखा करने तथा 10 वर्ष के लम्बे अंतराल के बाद एन. एच. अवार्ड से भी कम राशि के आकलन को साम्यता के न्याय सिद्धांत की अवहेलना बताते हुए अवार्ड को खारिज योग्य बताया। साथ ही यह भी कथन किया कि संशोधित रेल अधिनियम की धारा 20 एफ (9) अनुसार In addition of the market value of the land as above provided the competent authority or the arbitrater as the case may be shall in every case award a sum of 60% on such market value in consideration of the compulsory nature of acquisition संबंधी आज्ञापक कानून के प्रावधानों का भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनदेखा किया जाना बतलाया। इस संबंध में संशोधित रेल अधिनियम 2003 की धारा 20 जी (i व ii) का हवाला देते हुए सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि की क्षतिपूर्ति के निर्धारण हेतु आपत्तिकर्ता द्वारा पूर्ववर्ती तीन वर्ष के विक्रय पंजीयन पत्रों के 50 प्रतिशत से औसत गणना वांछनीय बतलाते हुए इसका अनुसरण नहीं किया जाना बतलाया। साथ ही यह भी कथन किया कि छोटीसादड़ी, अचलपुरा, बरेखन, सेमरड़ा, मलावदा व अन्य गांवों की अवाप्त भूमि नगरपालिका पेराफेरी क्षेत्र में आती है।

इसके अतिरिक्त अधिवक्ता प्रार्थीगण द्वारा भूमि अर्जन, पुर्नवास और पुनव्यर्वस्थपन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 अनुसार धारा 27 के प्रावधानों की अनदेखी व खड़ी फसल, वृक्षों, कुएं/ट्यूबवैल व जंगम संपत्ति का नुकसानी कारोबार स्थान परिवर्तन आदि तथ्यों पर भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा विचार नहीं किया जाना बताया। धारा 26 के प्रावधानों के अनुरूप भी विक्रय पत्रों व विक्रय करार की बाजार दर निर्धारण हेतु अपेक्षा किया जाना बतलाया। इस संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा संपादित समस्त कार्यवाही दूषित प्रक्रिया के तहत संपादित किया जाना बतलाते हुए संशोधित अवार्ड हेतु इस्तदुआ की गई।

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

उपरोक्तानुसार लिखित बहस के साथ ही प्रार्थीगण की ओर से स्वयं के पक्ष में (1) Smt. Sabita Sharma and 2 Others Vs State of U. P. and 2 Others दिनांक 7 अप्रेल, 2023, (2) Jaw Ajee Nagnatham Vs Revenue Divisional Officer दिनांक 25 जनवरी, 1994, (3) Ram Phal And Others Vs State of up and Others दिनांक 25 मार्च, 2019 नजीरें प्रस्तुत की गई।

उत्तर पश्चिम रेलवे की ओर से **प्रस्तुत बहस में विपक्षीगण अधिवक्ता** द्वारा बताया गया कि बड़ी सादड़ी–नीमच रेल लाईन की विशेष रेल परियोजना द्वितीय चरण में अवाप्त होने वाली भूमियों का केन्द्रीय सरकार रेल अधिनियम 1989 एवं संशोधित अधिनियम 2008 की धारा 20 A के खंड (1) के अन्तर्गत भारत के राजपत्र संख्या 3532 दिनांक 21.08.2023 में अधिसूचना प्रकाशित हुई। अधिसूचना का दो स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में क्रमशः दिनांक 26 व 27 अगस्त, 2023 को किया जाकर सभी हितबद्ध व्यक्तियों को अधिसूचना प्रकाशन की तिथि से 30 दिवस की अवधि में आपत्ति/आक्षेप प्रस्तुत करने का समय दिया गया। इस क्रम में प्राप्त कुल चार आपत्तियों की दिनांक 23.10.2023 को सक्षम अधिकारी द्वारा सुनवाई की जाकर निस्तारण किया गया। तत्पश्चात भारतीय रेल संशोधन अधिनियम 2008 की धारा 20E के तहत अर्जन की घोषणा संबंधी अधिसूचना जारी की जाकर दो स्थानीय समाचार पत्रों राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में दिनांक 06.12.2023 को इसका प्रकाशन किया गया। इस क्रम में हितबद्ध व्यक्तियों द्वारा प्रस्तुत अवार्ड राशि बाबत क्लेम का आदेश दिनांक 28. 02.2024 से निस्तारण किया गया।

उपरोक्त कथन की निरन्तरता में विपक्षीगण अधिवक्ता द्वारा सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी द्वारा मुआवजा राशि का निर्धारण रेलवे अधिनियम एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार ही किया जाना बताया। सक्षम अधिकारी द्वारा भूमि की स्थिति, प्रकार, क्षेत्रफल, किस्म, निर्धारित

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

डीएलसी के अनुसार भूमि की दर एवं उचित गुणक कारक धारा 26(2) के अनुसार भूमि पर अवस्थित पेड़ व अन्य परिसम्पतियां यथा ट्यूबवेल, कुंआ, पत्थरकोट आदि का पूर्णतया ध्यान में रखकर किया जाना दर्शाया।

बहस के दौरान आगे यह बताया कि भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26 विशेष रूप से भूमि के बाजार मूल्य का आंकलन एवं निर्धारण करने में कलक्टर द्वारा अपनाये जाने वाले मानदंडो का प्रावधान करती है। एक बार जब अधिनियम भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिये एक विशेष तरीका या मानदंड प्रदान करता है, तो कलक्टर या सक्षम अधिकारी द्वारा अन्य कोई मानदंड या तरीका नहीं अपनाया जा सकता है। हितबद्ध व्यक्तियों/प्रार्थीगण द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 113 के लिए की गई अवाप्ति के लिए दिए गए मुआवजा रू. 100000/– प्रति एयर की मांग एक ही विक्रय पत्र जो कि मौजा गोमान की आराजी संख्या 81 रकबा 0.17 हैक्टयर में से 1/4 हिस्सा भूमि 111100/– की दर से बेचने के आधार पर की गई मांग को सक्षम प्राधिकारी द्वारा बाद पूर्ण विवेचन करते हुए अधिनियम की धारा 26(1) खंड(क) के अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग के लिए अवाप्त की गई भूमि की दर से मुआवजा राशि के क्लेम को सक्षम अधिकारी में धारा 26(1) के स्पष्टीकरण–3 के संदर्भ में उचित रूप से अस्वीकार किया जाना बताया। साथ ही यह भी स्पष्ट उल्लेखित किया कि औसत कीमत का अवधारण करते समय इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन जिले में किसी पूर्ववर्ती अवसर पर अर्जित भूमि के लिए प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत को विचार नहीं किया जाना प्रावधित है इसलिए डीएलसी दर के आधार पर मुआवजा निर्धारण विधिअनुसार बतलाया।

अधिवक्ता विपक्षीगण द्वारा The Rights to Fair Compensation Act-2013 & National Highways Act-1956 द्वारा अवाप्त की जाने वाली

न्यायालय संभागीय आयुक्त उदयपुर सत्यमेव जयते

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

भूमि का मुआवजा निर्धारण हेतु अपनाएं जाने वाले मानकों का विवरण निम्नानुसार है:

S.No.	As per Railway Act-1989 (THE RIGHT TO FAIR COMPENSATION AND TRANSPARENCY IN LAND ACQUISITION, REHABILITATION AND RESETTLEMENT ACT, 2013)		As per National Highways Act-1956	
1.	20G	**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 sell, as the case may be, in the area, where the land is situated; or (b) the average sale price for similar type of land situated in the nearest village or nearest vicinity area; or (c) consented amount of compensation as agreed upon under sub-section (2) of section 2 in case of acquisition of lands for private companies or for public private partnership projects, whichever is higher: Provided that the date for determination of market value shall be the date on which the notification has been issued under section 11. **Explanation 1.** The average sale price referred to in clause (b) shall be determined taking into account the sale deeds or the agreements to sell registered for similar type of area in the near village or near vicinity area during immediately preceding three years of the year in which such acquisition of land is proposed to be made. **Explanation 2.** For determining the average sale price referred to in Explanation 1, one-half of the total number of sale deeds or the agreements to sell 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	3G	**Determination of amount payable as compensation.** **(1)** Where any land is acquired under this Act, there shall be paid an amount which shall be determined by an order of the competent authority. **(2)** Where the right of user or any right in the nature of an easement on, any land is acquired under this Act, there shall be paid an amount to the owner and any other person whose right of enjoyment in that land has been affected in any manner whatsoever by reason of such acquisition an amount calculated at ten per cent, of the amount determined under sub-section (1), for that land. **(3)** Before proceeding to determine the amount under sub-section (1) or sub-section (2), the competent authority shall give a public notice claims from all persons interested in the land to be acquired. **(4)** Such notice shall state the particulars of the land and shall require all persons interested in such land to appear in person or by an agent or by a legal practitioner referred to in sub-section (2) of section 3C, before the competent authority, at a time and place and to state the nature of their respective interest in such land. **(5)** If the amount determined by the competent authority under sub-section (1) or sub-section (2) is not acceptable to either of the parties, the amount shall, on an application by either of the parties, be determined by the arbitrator to be

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

		price referred to in Explanation I 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. 24 **Explanation 4.**-While determining the market value under this section and the average sale price referred to in Explanation 1 or Explanation 2, 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 sell 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 per cent, of the value so calculated under sub-section (1) or sub-section (2) or sub-section (3) as the case may be: Provided further that the		appointed by the Central Government. **(6)** Subject to the provisions of this Act, the provisions of the Arbitration and Conciliation Act, 1996 (26 of 1996) shall apply to every arbitration under this Act. **(7)** The competent authority or the arbitrator while determining the amount under sub-section (1) or sub-section (5), as the case may be, shall take into consideration. (a)the market value of the land on the date of publication of the notification under section 3A; (b) the damage, if any, sustained by the person interested at the time of taking possession of the land, by reason of the severing of such land from other land; (e) 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 manner, or his earnings; any (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.

न्यायालय संभागीय आयुक्त उदयपुर

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

		Requiring Body shall in no case compel any owner of the land (whose land has been acquired) to take its shares, the value of which is deductible in the value of the land calculated under sub-section (1): Provided also that the Collector shall, before initiation of any land acquisition proceedings in any area, take all necessary steps to revise and update the market value of the land on the basis of the prevalent market rate in that area: Provided also that the appropriate Government shall ensure that the market value determined for acquisition of any land or property of an educational institution established and administered by a religious or linguistic minority shall be such as would not restrict or abrogate the right to establish and administer educational institutions of their choice.		

उपरोक्त संदर्भ में अधिवक्ता विपक्षीगण द्वारा यह भी बतलाया कि राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा अवाप्त भूमियां कुल 19 ग्रामों की थी जिनमें से 15 ग्रामों में डी.एल.सी. को आधार मानते हुए मुआवजा राशि रू. 6641/- प्रति एयर निर्धारित की गई तथा इसके विपरीत मात्र 4 गांवों सेमरड़ा, बरेखन, गोमाना एवं छोटीसादड़ी में बिना किसी आधार, विधिक प्रावधान एवं बिना उचित न्यायिक निर्णय (एडजुडिकेशन) मुआवजा दर 100000/- रूपये प्रति एयर से मनमाने तरीके से निर्धारित की गई जो कार्यवाही की आर्डरशीट दिनांक 28.02.2014 लगायत 22.05.2014 से स्पष्ट है। दिनांक 22.05.2014 की आर्डरशीट का उद्धरण निम्नानुसार है:

"22.05.2014 पत्रावली मुकाम सेमरदा में पेश हुई। हितबद्धधारियों तथा तहसीलदार/उपपंजीयक /सहायक अभियंता राष्ट्रीय राजमार्ग 113 के प्रतिनिधि उपस्थित हुए। उपपंजीयक द्वारा प्रचलित बाजार दर कृषि भूमि सिंचित रूपये 12420/- असिंचित 6137/- रूपये प्रति एयर दर होना सुनाया गया। ग्रामवासियान सेमरडा, बरेखन हितबद्धधारियों द्वारा प्रति एयर 100000/- की दर से भुगतान करने की मांग की गयी। हितबद्धधारियों की मांग

न्यायालय संभागीय आयुक्त सत्यमेव जयते उदयपुर

संभागीय आयुक्त उदयपुर (राज.)

स्वीकार की जाकर अवाप्त कृषि भूमि सिंचित/असिंचित का मुआवजा एक लाख रूपये 100000/– प्रति एयर भुगतान किये जाने का निर्णय मजमें आम में लिया गया। इसके अनुसार वैल्यूवेशन तैयार किया जाकर पत्रावली वास्ते आदेश दिनांक 04.07.2014 को पेश हो।"

स्पष्ट है कि उपरोक्त अवार्ड को सीधे जनता की मांग (Public Demand) के आधार पर जारी किया गया, चाहे बाजार दर कुछ भी हो, सिंचित/असिंचित, शहर या सड़क/राजमार्ग से दूरी, डीएलसी दर इत्यादि मानकों पर ध्यान नहीं दिया गया। अतः एक ही अवाप्ति हेतु दो अलग–अलग मापदण्ड अपनाया जाना और 100000/– की दर से कोई आधार नहीं होने तथा मनमाने तौर पर बिना किसी एविडेंस के भारी दर से मुआवजा दिया जाना अवैधानिक बतलाया। यह भी कथन किया कि धारा 26 (1) के स्पष्टीकरण–3 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा दिए गए मुआवजे को उक्त प्रकरण में आधार नहीं माना जा सकता क्योंकि NHAI द्वारा भूमि अवाप्ति के, नियम भिन्न हैं। साथ ही प्रार्थी की मांग पूर्णतः विधि विरूद्ध एवं आधारहीन होने से खारिज योग्य है।

उपरोक्तानुसार लिखित बहस के साथ ही अपने कथन के समर्थन में अप्रासंगिक तथ्यों पर आधारित मध्यस्थ अधिकरण के निर्णयों को माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा Perverse परिभाषित किए जाने संबंधी निम्नानुसार दृष्टान्त प्रस्तुत किए गए:

1. Delhi Metro Rail Corporation Ltd. Delhi Airport Metro Express Pvt. Ltd. MANU/SC/0298/2024: (2024) 6 SCC 357 (Supreme Court).

2. Ashok Thaku Vs. State of Himachal Pradesh, 2024: HHC: 12731.

3. O.M.P. (COMM.)154/2021 kanti bijlee utpadan Nigam Ltd. Vs. PALTECH Cooling Towers & Equipment Ltd. decides on 05-07-2022 (Delhi High Court).

इसके अतिरिक्त प्रार्थीगण द्वारा भारत सरकार रेल परियोजनाओं के लिए भूमि अधिग्रहण से प्रभावित भूमि विस्थापितों को मुआवजा संबंधी नीति के क्रम में जारी परिपत्र दिनांक 11.11.2019

न्यायालय संभागीय आयुक्त उदयपुर

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

की अवहेलना के क्रम में स्पष्ट किया कि उक्त परिपत्र में रू. 5 लाख एकमुश्त भुगतान के अनुदान के लिए भूमि अधिग्रहण या सक्षम प्राधिकारी द्वारा यह स्पष्ट रूप से प्रमाणित किया जाना आवश्यक है कि प्रभावित परिवार की संपूर्ण भूमि का अधिग्रहण किया गया है तथा वह विस्थापित होकर दूसरे क्षेत्र में स्थानांतरित हुआ है। प्रस्तुत प्रकरण में संपूर्ण भूमि के अधिग्रहण के प्रमाण के अभाव में प्रार्थी का रू. 5 लाख (अतिरिक्त राशि) का क्लेम व अन्य दलीलें पूर्णतः निराधार, भ्रामक व गुमराह करने वाली तथा सारहीन बताईं।

उपरोक्त बहस के क्रम में पारित अवार्ड पूरी तरह से RFCTLAAR अधिनियम, 2013 रेलवे अधिनियम–1989 के प्रावधानों के अनुरूप राज्य सरकार की प्रचलित डीएलसी दरें के अनुसार मूल्य निर्धारण कार्यवाही को उचित बताते हुए इस स्तर पर किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं होने से प्रस्तुत अवाप्ति से संबंधित समस्त समान प्रकृति के (80+1) प्रकरणों को खारिज योग्य दर्शाया।

हमने उभयपक्ष की बहस के अभिकथनों, लिखित बहस पर मनन व सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी, छोटी सादड़ी से प्राप्त अवार्ड संबंधी पत्रावलियों एवं भूमि अधिग्रहण अभिलेख का अवलोकन किया गया। तदनुसार प्रकरण में उठाए गए मुख्य आक्षेप निम्नानुसार हैः

न्यायालय संभागीय आयुक्त उदयपुर

- *भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही में प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि का भविष्य के संभाव्य मूल्यानुसार सही मूल्य निर्धारण नहीं किया जाना क्षतिकारक होना।*
- *वर्ष 2014 में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 113(56) की भूमि अवाप्ति की मुआवजा दर रू. 1,00,000 (अक्षरे एक लाख रुपये प्रति आरी) के हिसाब से किए जाने की आपत्ति को अनदेखा किया जाकर जारी पंचाट अस्वीकार्य होना।*
- *भारत सरकार द्वारा दिनांक 11.11.2019 को रेल परियोजनाओं के लिए भूमि अधिग्रहण से प्रभावित भूमि विस्थापित परिवारों को रू. 5*

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

लाख की एक मुश्त राशि प्रदान नहीं कर प्राथमिक रूप से अधिग्रहित भूमि पर निर्भर व्यक्तियों के हितों के विरूद्ध कार्यवाही करते हुए सुरक्षात्मक कानून की अवहेलना किया जाना।

उपरोक्त आपत्तियों के परिप्रेक्ष्य में भूमि अधिग्रहण कानूनों के निम्न प्रावधानों का संदर्भ लिया जाना प्रासंगिक होगाः

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 26(1):

- *कलक्टर द्वारा भूमि के बाज़ार मूल्य के निर्धारण हेतु उल्लेखित मानदंडों में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत का अवधारण करते समय जिले में इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन अर्जित भूमि के लिये किसी पूर्ववर्ती अवसर पर प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत को विचार में नहीं लिया जाएगा।*

- *निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत का अवधारण करते समय, ऐसी किसी संदत्त कीमत को, जो कलक्टर की राय में वस्तुतः विद्यमान बाजार मूल्य प्रतीत नहीं होती है, बाजार मूल्य की गणना करने के प्रयोजनों के लिए कम किया जा सकेगा।*

उल्लेखनीय है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), छोटी सादड़ी द्वारा न्यायालय कार्यवाही दिनांक 28.02.2024 में मुआवजा निर्धारण बैठक दिनांक 19.02.2024 में मुआवजे का निर्धारण भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और परदर्शिता अधिकार अधिनियम की धारा 26(1) के प्रावधानों के तहत, बाद विवेचन समस्त प्रकरणों में धारा 20 ए के प्रकाशन दिनांक को भूमि की डी.एल.सी. दर के अनुसार मुआवजा राशि की गणना किए जाने का निर्णय लिया गया है। साथ ही राजस्व (ग्रुप–6) विभाग के परिपत्र क्रमांक प.1(3)राज.6/2011/पार्ट/26 जयपुर दिनांक 14.06.2016 अनुसार निर्धारित कारक से बाजार मूल्य का गुणांक निर्धारण एवं इसी अधिनियम की धारा 30(1) के तहत 100 प्रतिशत तोषण एवं धारा 30(3) के तहत केन्द्रीय रेल

न्यायालय संभागीय आयुक्त उदयपुर सत्यमेव जयते

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

अधिनियम, 1989 एवं संशोधित एक्ट 2008 की धारा 20क के खण्ड (1) के अन्तर्गत भारत के राजपत्र में प्रकाशन दिनांक से अधिनिर्णय दिनांक तक की अवधि तक का 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज की देयता निर्धारित की गई है।

उपरोक्तानुसार बाजार दर निर्धारण में प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 113 में रू 1,00,000 प्रति एयर की दर से मुआवजा राशि के भुगतान संबंधी क्लेम को भी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विद्यमान कानूनी प्रावधानों के संदर्भ में विवेचित किया जाकर निस्तारित किया गया है। यहां यह भी वर्णित किया जाना प्रासंगिक है कि राष्ट्रीय राजमार्ग अवाप्ति, 2014 की कार्यवाही में जनता की मांग पर रू. 1,00,000 प्रति एयर दर निर्धारण एकमुश्त होकर इसमें किसी प्रकार की तोषण राशि, गुणांक अथवा ब्याज का भुगतान नहीं किया गया।

उपरोक्त परिप्रेक्ष्य में बड़ी सादड़ी–नीमच नई रेल परियोजना द्वितीय चरण में अवाप्त होने वाली भूमियों हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित भूमि अर्जन अधिनिर्णय/पंचाट के संदर्भ में प्रभावित पक्षकारान को मुआवजा राशि निक्षेपण की वर्तमान प्रस्थिति (Status) के क्रम में निम्न तथ्य भी विचारणीय हैं:

न्यायालय संभागीय आयुक्त
सत्यमेव जयते
उदयपुर

- *यह कि उप मुख्य अभियंता निर्माण–II उत्तर पश्चिम रेलवे, उदयपुर से प्राप्त प्रतिवेदन दिनांक 04.03.2025 अनुसार बड़ी सादड़ी–नीमच नई बड़ी लाईन विशेष रेल परियोजना हेतु उपखण्ड बड़ी सादड़ी, छोटी सादड़ी (राजस्थान) व उपखण्ड नीमच (मध्यप्रदेश) में भूमि अवाप्ति संबंधी कार्यवाही की गई।*

- *यह कि उपखण्ड बड़ी सादड़ी व नीमच के सभी ग्रामों की निजी भूमि को अवाप्त करने की प्रक्रिया पूर्ण कर, रेलवे द्वारा मुआवजा राशि जमा करा दिया जाना तथा इसका वितरण भी उपखण्ड अधिकारी, बड़ी सादड़ी व नीमच द्वारा हितबद्ध व्यक्तियों में कर दिया जाना उक्त प्रतिवेदन में दर्शाया गया है। साथ ही यह*

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

अभिकथन भी किया गया है कि बड़ी सादड़ी व नीमच में अवाप्त की गई पूर्ण भूमि का कब्जा रेलवे को प्राप्त हो गया है, एवं रेल परियोजना का कार्य सुचारू रूप से चल रहा है।

- यह कि रेलवे से प्राप्त उपरोक्त प्रतिवेदन दिनांक 04.03.2025 अनुसार उपखण्ड छोटी सादड़ी के अन्तर्गत आने वाले 18 ग्रामों में से 12 ग्रामों की भूमि अवाप्ति की भी कार्यवाही पूर्ण होकर मुआवजा राशि का वितरण किया जा चुका है, कब्जा रेलवे को प्राप्त होकर कार्य सुचारू रूप से चलना व लगभग पूर्ण होना दर्शाया है।

- यह कि उपखण्ड छोटी सादड़ी के शेष 6 ग्रामों के ग्रामवासियान द्वारा अवार्ड आदेश के विरूद्ध 91 केस दर्ज करवाया एवं इनमें से 10 प्रकरण का निस्तारण "मध्यस्थ एवं सुलह अधिकारी– जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़" द्वारा किया जाकर उनके द्वारा मुआवजा राशि प्राप्त कर लिया जाना दर्शाया है। शेष लम्बित 81 केस में से भी 15 प्रकरणों में मुआवजा राशि प्राप्त कर लिया जाना तथा बचे हुए 66 ग्रामवासियों द्वारा कार्यवाही को आक्षेपित करते हुए प्रदर्शन कर रेल कार्य अवरूद्ध किया जाना दर्शाया।

- यह कि सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, छोटी सादड़ी द्वारा भी बड़ी सादड़ी–नीमच नई बड़ी विशेष रेल परियोजना में कुल अवार्ड एवं भुगतान संबंधी सूचना रिपोर्ट दिनांक 04.03.2025 में मध्यस्थता आपत्ति हेतु प्रस्तुत निस्तारित एवं लम्बित 91 प्रकरणों में भुगतान प्राप्त करने वाले हितबद्ध काश्तकारों/प्रकरणों की कुल संख्या 25 बतलाई है।

- उल्लेखनीय है कि उपखण्ड अधिकारी, छोटी सादड़ी द्वारा अपने पत्र दिनांक 06.03.2025 द्वारा लम्बित 66 प्रकरणों में से 6 प्रकरणों में हितबद्ध काश्तकारों द्वारा दौराने अपील Under protest रहते हुए मुआवजा राशि भुगतान संबंधी प्रार्थना को भी अग्रेषित किया गया है।

कार्यालय संभागीय आयुक्त उदयपुर सत्यमेव जयते

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

उपरोक्त पृष्ठभूमि में पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात से प्रकरण में प्रथम दृष्ट्या निम्नानुसार निर्विवादित तथ्य स्पष्टतः दृष्टिगत हैः

- यह कि प्रस्तुत रेल परियोजना हेतु भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत की गई है, जिसमें औसत विक्रय कीमत का किसी पूर्ववर्ती प्रतिकर से स्वतन्त्र नवीन अवधारण का स्पष्ट प्रावधान है। साथ ही ऐसी संदत्त कीमत जो कलक्टर/भूमि अवाप्ति अधिकारी की राय में विद्यमान बाजार मूल्य प्रतीत नहीं होती है, को भी कम किया जाना प्राविधित है।

- यह कि प्रार्थीगण एवं समस्त अन्य समान 80 प्रकरणों में मूल आक्षेप अवाप्ति संबंधी समुचित अवसर प्रदान नहीं किया जाना तथा पूर्व में 2014 में राष्ट्रीय राजमार्ग 113 के संदर्भ में संदत्त प्रतिकर को आधार बनाया जाना है।

- यहॉ यह उल्लेखित किया जाना भी समीचिन है कि प्रस्तुत भूमि अधिग्रहण में मूल्य निर्धारण की कार्यवाही भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 26(1) के तहत बाजार मूल्य निर्धारण एवं धारा 30 (1) के तहत 100 प्रतिशत तोषण तथा धारा 30 (3) के अन्तर्गत केन्द्रीय सरकार रेल अधिनियम 1989 एवं संशोधित एक्ट 2008 की धारा 20 क के खण्ड (1) के तहत भारत के राजपत्र में प्रकाशन दिनांक से अधिनिर्णय दिनांक तक की अवधि तक का 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज की गणना व राजस्व (ग्रुप–6) विभाग के परिपत्र क्रमांक प.1(3)राज.6/2011/पार्ट/26 जयपुर, दिनांक 14.06.2016 अनुसार निर्धारित कारक से बाजार मूल्य के गुणांक को मुआवजा निर्धारण का आधार बनाया गया है।

- यह कि उपरोक्त मूल्य अवधारण के विपरीत 2014 के प्रस्तुत दृष्टांतों में गणना का आधार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

धारा–3(जी) के तहत लोक सुलभ मांग अनुसार कृषि भूमि की समस्त किस्मों हेतु एक मुश्त रू. 1,00,000/– प्रति एयर तय किया जाना तथा धारा 3(जी)(2) का लाभ देय नहीं होना व डी. एल.सी. का तीन गुना लाभ भी देय नहीं होना ग्राम सेमरड़ा के प्रकरण संख्या 2014/84 अवार्ड दिनांक 04.07.2014 में दृष्टिगत है। विपक्षीगण रेलवे के अधिवक्ता द्वारा भी लिखित बहस में 4 ग्रामों सेमरड़ा, बरेखन, गोमाना व छोटी सादड़ी हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा प्रति एयर 1,00,000/– रूपये की दर से दिनांक 04.07.2014 को अवार्ड एवं जारी करना तथा अन्य 15 ग्रामों में डी.एल.सी. दर अनुसार मुआवजा तय किया जाना अपनी लिखित बहस में दस्तावेजी साक्ष्य के साथ दर्शाया है।

अतिरिक्त कथन

प्रस्तुत परिदृश्य में उपरोक्तानुसार प्रेक्षित विवेचन (observational analysis) के आधार पर प्राप्त मध्यस्थता प्रकरणों को गुणावगुण पर परीक्षणोपरांत हम पोषणीय (maintainable) नहीं पाते हैं।

- **सक्षम प्राधिकारी (भू अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, छोटी सादड़ी द्वारा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम,2013 के प्रावधानों के अनुसरण में कार्यवाही करते हुए प्रार्थीगण एवं अन्य 80 अवार्ड दिनांक 28.02.2024 जारी किए गए जिसमें प्रार्थीगण व अन्य द्वारा उठाई गई प्रमुख आपत्ति राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 113 की अवाप्ति की दर अवधारण को भी समुचित रूप से विश्लेषित करते हुए बाजार मूल्य का निर्धारण किया गया।**
- **भूमि अधिग्रहण की सम्पूर्ण कार्यवाही प्रचलित विधिक प्रावधानों के तहत की गई है, जिसका विस्तृत विवरण पूर्व में अंकित किया जा चुका है।**

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

* प्रकरण में किसी प्रभावित पक्षकार की संपूर्ण भूमि का अधिग्रहण होकर विस्थापित हो जाने से परिपत्र दिनांक 11.11.2019 अनुसार रू. 5 लाख एकमुश्त भुगतान की पात्रता होने संबंधी कोई दस्तावेजी साक्ष्य दौराने लिखित व मौखिक बहस प्रस्तुत नहीं किया गया है।

* प्रकरण में यह तथ्य विशेष रूप से उल्लेखनीय है कि बड़ी सादड़ी–नीमच रेल परियोजना द्वितीय चरण में अवाप्त होने वाली तहसील बड़ी सादड़ी एवं नीमच में इन्हीं मापदंडों पर आधारित मुआवजा राशि का भुगतान किया जा चुका है। उपखण्ड अधिकारी छोटी सादड़ी की रिपोर्ट अनुसार परियोजना में छोटी सादड़ी की तहसील के 606 अवार्ड में से 91 अवार्डधारकों द्वारा ही मुआवजा राशि को आक्षेपित किया गया जिनमें से 25 प्रकरणों के अवार्डधारकों द्वारा पूर्णतः व आंशिक रूप से मुआवजा राशि प्राप्त की जा चुकी है।

* उपरोक्त परिस्थिति में एक ही अवाप्ति कार्यवाही हेतु अवशेष 66 अवार्ड हेतु पृथक मापदंड निर्धारित करना प्राकृतिक न्याय के साम्यता के सिद्धान्त के प्रतिकूल होगा। साथ ही इससे अनावश्यक कानूनी जटिलताएं भी उत्पन्न होंगी।

* उल्लेखनीय है कि प्रस्तुत प्रकरण में उपखण्ड अधिकारी, छोटीसादडी की रिपोर्ट दिनांक 04.03.2025 अनुसार दिनांक 11.06.2024 को श्री जगदीश पुत्र जयराज धाकड़ को चैक संख्या 984443 द्वारा मुआवजा राशि 1289625 का भुगतान किया जा चुका है।

अधिनिर्णय

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर मुआवजा दर निर्धारण की पुनरीक्षा हेतु प्रस्तुत मध्यस्थता रेफरेन्स आवेदन में गुणावगुण पर परीक्षण हम सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी छोटी सादड़ी के अवार्ड दिनांक 28.02.2024 में वर्णित मुआवजा राशि

संभागीय आयुक्त
उदयपुर (राज.)

अवधारण में कोई हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं समझते हैं। अतएव दिनांक 28.02.2024 को पारित पंचाट यथावत रखे जाते हैं। प्रार्थीगण के मध्यस्थता अपील/रेफरेन्स आवेदन निरस्त किए जाते हैं।

(प्रज्ञा केवलरमानी)
संभागीय आयुक्त
(मध्यस्थ व सक्षम प्राधिकारी)
उदयपुर

निर्णय आज दिनांक 19.03.2025 को सरे इजलास सुनाया गया।

(प्रज्ञा केवलरमानी)
संभागीय आयुक्त
(मध्यस्थ व सक्षम प्राधिकारी)
उदयपुर