

न्यायालय आर्बिट्रेटर (जिला कलक्टर) नागौर
पीठासीन अधिकारी-कुमार पाल गौतम, आई.ए.एस.

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र संख्या-228/2015

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
अशोक कुमार पुत्र श्री दुर्गाराम जाति जांगीड़ निवासी ग्राम तितरी तहसील लाडनू जिला नागौर		1. भारत संघ जरिये सचिव सड़क एवं परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार नई दिल्ली। 2. उप सचिव (राष्ट्रीय राजमार्ग) सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान सरकार, जयपुर। 3. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर। 4. प्रोजेक्ट डायरेक्टर एवं अधिशाषी अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग, ब्लॉक नागौर

उपस्थित :-

1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री श्याम कुमार व्यास, ओमप्रकाश गौड़।
2. अप्रार्थी 1,2 व 4 की ओर से वकील श्री राकेश धनकड़,।
3. अप्रार्थी संख्या-3 की ओर से राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा।

आदेश

दिनांक: 26-10-17

1-प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-458 के कि.मी. 0.000 से कि.मी. 139.900 निम्बीजोधा से जस्साखेड़ा खण्ड में (नागौर सेक्शन) तक के भू खण्ड निर्माण (चौड़ा करने/ दो लाईन बनाने आदि) के लिए भूमि की अवाप्ति हेतु एन.एच. एक्ट 1956 की धारा 3G के तहत पारित आंशिक अवार्ड दिनांक 28.10.2014 एवं 04.08.2015 के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 छः(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपठित धारा 21 माध्यस्थता और सुलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 02.12.2015 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया।

2-उभय पक्ष के वकूलाय की बहस सुनी गई। वकील प्रार्थी ने अपनी बहस में स्वयं द्वारा प्रस्तुत प्रस्तुत प्रार्थना में दिये गये तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया कि-

2(1)-वकील प्रार्थी ने अपनी बहस में स्वयं द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना में दिये गये तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया की अप्रार्थीगण ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-458 के कि.मी. 0.000 से कि.मी. 139.900 निम्बीजोधा से जस्साखेड़ा खण्ड में (नागौर सेक्शन) तक भूखण्ड निर्माण (चौड़ा करने, दो लेन बनाने) आदि के प्रयोजनार्थ राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत कार्यवाही प्रारम्भ की ओर प्रार्थी की भूमि बाबत प्रकरण संख्या-253 दर्ज कर एक सूचना पत्र जारी किया गया जो, दिनांक



23.09.2015 को प्रार्थी को प्राप्त हुआ। इससे पूर्व प्रार्थी भारत से बाहर गया हुआ था। इसी सूचना पत्र से प्रार्थी को उसकी खातेदारी की आवासीय रूपान्तरण सुदा भूमि खसरा नम्बर 150 रकबा 1.15 बीघा में 16000 वर्गफुट भूमि अधिग्रहित कर धारा 3 छ(1) के अन्तर्गत प्रतिकर के रूप में राशि का निर्धारण कर देने एवं सरंचनाओं का मुआवजा दिनांक 15.07.2015 को निर्धारित करने बाबत सूचना दी गई। जिस मुआवजा राशि हेतु कृषि भूमि बाबत आंशिक अवार्ड दिनांक 28.10.2014 को एवं सरंचनाओं बाबत आंशिक अवार्ड दिनांक 04.08.2015 को पारित किया। अवाप्ति में शामिल सम्पत्ति के मेजरमेन्ट, लेण्ड वेल्यू, मुआवजा प्राप्त करने के निर्धारण एवं मुआवजा के निर्धारण बाबत अवाप्ति में शामिल भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर्स, दीवार लेण्ड वेल्यू का सही निर्धारण नहीं किये जाने से प्रार्थी ने मुआवजा राशि स्वीकार नहीं की है। भूमि अवाप्ति प्रकरण में जो कार्यवाही की गई है वह प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित है और किसी भी स्तर पर अवाप्त से प्रभावित व्यक्तियों को सुनवाई व साक्ष्य का अवसर दिये बिना की गई है। उपरोक्त कार्यवाही व निर्णय लिये जाने से पूर्व प्रार्थी को न तो कोई नोटिस प्रेषित किया एवं गलत रूप से आपत्ति ठोस आधारों पर नहीं होना मानकर दिनांक 04.09.2013 को अस्वीकार करने की खानापूति करते हुवे अवार्ड पारित किया है।

2(2)—अवाप्ति अधिकारी द्वारा इस प्रक्रिया से अवार्ड पारित किया है कि जिससे प्रार्थी अपना पक्ष एवं सबूत प्रस्तुत कर नहीं कर सका, जबकि प्रभावित व्यक्ति को आदेश पारित करने से पूर्व समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान कर, तत्पश्चात साक्ष्य, सबूत का अवलोकन कर उचित आदेश पारित किया जाना चाहिए था।

2(3)—प्रकरण में प्रार्थी को अधिनियम की धारा 3(छ)(1) के तहत सूचना पत्र के द्वारा सर्व प्रथम उसकी अवाप्त की जा रही भूमि एवं उसमें स्थित पेड़, सरंचना आदि की मुआवजा राशि का निर्धारण कर दिये जाने एवं कब्जे की मांग की सूचना प्राप्त हुई, जिससे प्रार्थी के अधिकारों को हनन हुआ है। अधिनियम की धारा 3(छ)(1)(2) के अन्तर्गत पारित आदेश की नकल प्राप्त होने पर प्रार्थी को ज्ञात हुआ की प्रार्थी अवाप्तशुदा आवासीय भूमि एवं उसमें स्थित सरंचनाओं का मुआवजा बाजारू कीमत से बहुत कम निर्धारण किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी को यह जानकारी थी कि विभिन्न उच्च न्यायालयों ने डी.एल.सी. की दरें केवल मात्र राज्य सरकार द्वारा स्टाम्प ड्यूटी व पंजीयन की गणना हेतु मान्य है। डीएलसी के आधार पर किसी भी अधिनियम में ऐसा प्रावधान नहीं है कि मुआवजे का निर्धारण किया जा सके, जिस विधिक दृष्टि को नजर अंदाज करते हुए गलत अवार्ड पारित किया है।

2(4)—भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवार्ड में मनमाने ढंग से डी.एल.सी. दरों व वर्तमान प्रचलित वास्तविक बाजार दरों की तुलना को बिना कोई साक्ष्य सबूत और जानकारी के आधार पर डी.एल.सी. दरों पर मुआवजे का निर्धारण किया है, जो स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। क्योंकि विवादित भूमि का मौके पर भूमि अवाप्ति के पूर्व से ही आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग हो रहा है। विवादित भूमि में स्थित सरंचनाओं का उचित मूल्यांकन नहीं किया गया है। विवादित भूमि विकसित ऐरिया में स्थित आवासीय भूमि है एवं बाजार मूल्य डी.एल.सी. दर से अधिक है, इसलिए प्रतिकर वास्तविक बाजार मूल्य के आधार पर ही दिया जाना चाहिए था, इस कारण भी वर्तमान कार्यवाही निरस्त किये जाने योग्य है। विवादित आवासीय भूमि में प्रार्थी का एक रहवासीय मकान 50 x 80 वर्गफुट में बना हुआ है, जिसके चारों ओर पक्की दिवारी बनी हुई है। प्रार्थी की भूमि में से 16000 वर्गफुट भूमि सड़क में जा रही है किन्तु मुआवजा केवल 0.1236 हैक्टर का ही दिया जा रहा है। स्ट्रेचर नम्बर 150 में प्लाट बनी हुई है, जो प्रार्थी के स्वामित्व की भूमि स्थित है, जिसका मुआवजा नहीं दिया जा रहा है। साथ ही स्ट्रेक्चर नम्बर-151 प्रार्थी का रहवासीय मकान बना हुआ है, जिसका आज दिन

बाजारू कीमत कम से कम 25,00,000/-रूपये है, किन्तु अवाप्ति अधिकारी द्वारा केवल 3,11,000/-रूपये मुआवजा तय किया गया है। इसके साथ ही स्ट्रेक्चर नम्बर 153 में प्रार्थी की दीवार बनी है, जिसकी मुआवजा राशि भी हल्का पटवारी की भूलवश ख0न0 149 के खातेदार भीयाराम को दी जा रही है, जबकि दीवार प्रार्थी के स्वामित्व की है। प्रार्थी की भूमि आवासीय रूपान्तरण शुदा एवं आबादी के समीप है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने इन सभी तथ्यों को नजर अन्दाज कर बहुत ही कम मुआवजा राशि का निर्धारण किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी को विवादित भूमि की डी.एल.सी. दर के अनुसार या वास्तविक कीमत (बाजारू मूल्य) या दोनों में से जो भी अधिक हो, उसके अनुसार ज्ञात बाजारू मूल्य पर 10 प्रतिशत राशि अतिरिक्त धारा 3(छ)(7)(2) के अनुसार प्रदान की जानी चाहिए थी, किन्तु इन आज्ञापक प्रावधानों को नजर अंदाज करते हुए मुआवजा आदेश पारित किया है, जो काबिल निरस्त के है।

2(5)—भूमि का बाजार मूल्य का अवधारण डी.एल.सी. दर के अनुसार ही किये जाने का कोई निर्देश इस अधिनियम में नहीं है। स्टाम्प एक्ट 2004 के नियम 58 के अनुसार बाजार दर निर्धारण हेतु तैयार डी.एल.सी. दर केवल भूमि के बाजार दर का परिकलन है न कि निश्चायक प्रमाण। विवादित भूमि आवासीय भूमि है, इस कारण इसका बाजार मूल्य विकसित आवासीय कॉलोनी की भूमि के अनुसार निर्धारित किया जाना होता है साथ ही भूमि का बाजार मूल्य अवाप्त की जाने वाली भूमि के विकास की संभावना को देखकर लिया जाता है। विवादित भूमि नेशनल हाईवे के चिपते हुए स्थित होने से इस भूमि की विकास की संभावना अत्यधिक है। लिहाजा इस भूमि का बाजार मूल्य काफी अधिक है। केवल मात्र डी.एल.सी. दर और वो भी कृषि भूमि मानकर जो मुआवजा निर्धारित किया गया है, वह गलत होने से निरस्त योग्य है। क्योंकि राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा राज0 स्टेट मार्इन्स एण्ड मिनरल बनाम बालाराम एवं अन्य में पारित निर्णय आर.आर.डी 2011 पेज 842 के अनुसार बाजार मूल्य का निर्धारण पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों और भूमि के विकास की संभावना के मध्य नजर किया जाना आज्ञापक है। केवल डी.एल.सी. दर बाजार मूल्य निर्धारण का एक मात्र आधार नहीं हो सकता है।

2(6)—भूमि अवाप्ति अधिकारी ने यदि बाजार मूल्य के आधार पर अवाप्ताधीन भूमि का विनिश्चय नहीं किया है और केवल मात्र डी.एल.सी. रेट के आधार पर मुआवजा का विनिश्चय किया जाता है, तो उन्हें हस्तगत भूमि के संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी होने के आधार पर उन सभी मापदण्डों को उपयोग में लेना चाहिए था, जिनको की सम्पत्ति विक्रय के समय पंजीयन के दौरान काम में लिया जाता है। अर्थात् सर्वप्रथम तो हस्तगत भूमि का बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारण करते हुए इस भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी हुई होने के आधार पर व्यवसायिक मानकर व्यवसायिक दर के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया जाना जरूरी होने का कथन करते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड पारित करते समय मुआवजा राशि जो निर्धारित की गई है, उसे निम्नानुसार संशोधित किये जाने का निवेदन किया कि अवाप्त भूमि की बाजारू दर 10-15 लाख रुपये प्रति बीघा है, जिस दर पर अवाप्ति की कार्यवाही व्यवसायिक मानते हुए इसके अन्तर्गत देय राशि पुनः निर्धारित की जाये। अवाप्त भूमि में स्थित मकान का मूल्यांकन अत्यधिक कम किया गया है व प्रार्थी की भूमि में स्थित दीवार का मुआवजा अन्य को दिया गया है एवं प्याउ का मुआवजा नहीं दिया गया है, जिससे इनका पुर्ननिर्धारण किया जाकर मुआवजा दिलाया जावे। अवाप्त की गई भूमि की कीमत व उस राशि पर सोलेसियम व इन दोनों पर भी नियमानुसार ब्याज दिलवाया जावे। अवाप्ति की अधिसूचना से सम्पूर्ण भुगतान की तिथि तक 18 प्रतिशत ब्याज व भूमि अवाप्ति की स्थिति विकास, तकनीकी रूप से सिंचाई से साधन विकसित करने के कारण प्रार्थी को अतिरिक्त

कलक्टर, नागौर



सोलेसियम दिलवाया जाने का कथन करते हुवे प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अवार्ड अन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 दिनांक 28.10.2014 व 04.08.2015 को संशोधित/परिवर्तित करते हुए नया अवार्ड पारित करने का निवेदन किया है।

3-वकील (अप्रार्थीगण 1,2 व 4) ने वकील प्रार्थी की बहस का विरोध करते हुवे अप्रार्थीगण की और से प्रस्तुत जबाब में किये गये कथनों को दौहराते हुए कथन किया कि-

3(1)-राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-458 के कि.मी. 0.000 से कि.मी. 139.900 तक के भू खण्ड निर्माण (चौड़ा करने/ दो लाईन बनाने आदि) के लिए भूमि सार्वजनिक उद्देश्य के लिए अपेक्षित होने से राष्ट्रीय राज मार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(ए) तहत सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली द्वारा दिनांक 11.03.2013 को अधिसूचना जारी की गई, जिसे स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका में दिनांक 14.4.2013 को प्रकाशित करवाकर हितधारियों व हर आम खास को अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से 21 दिन के भीतर यानी 5.5.2013 तक के लिए आपत्तियां/आक्षेप आमन्त्रित किये गये। निर्धारित समयावधि में 65 आक्षेप/आपत्तियां मय दस्तावेज/सबूत आदि प्राप्त होने पर अवाप्ति अधिकारी द्वारा आपत्तिकर्ताओं को पर्याप्त, समुचित एवं व्यक्तिगत/जरिये अधिवक्ता सुनवाई का अवसर देते हुए दिनांक 4.9.13 को आपत्तियों का निस्तारण कर दिया गया एवं तत्पश्चात अधिनियम 1956 की धारा 3सी के अन्तर्गत पत्र प्रतिवेदन दिनांक 4.9.13 को भारतीय राजमार्ग प्राधिकरण, सड़क परिवहन व राजमार्ग मंत्रालय को भिजवा दिया गया। उक्त रिपोर्ट प्राप्त होने पर केन्द्रीय सरकार द्वारा अधिनियम की धारा 3(घ) की उप धारा 1 के तहत घोषणा जारी की गई कि उक्त अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन पर विनिर्दिष्ट भूमि सभी विल्लंगमों से मुक्त होकर आत्यंतिक रूप से केन्द्रीय सरकार में निहित हो जावेगी। हितधारियों व हर आम खास की सूचनार्थ उक्त अधिसूचनाओं का प्रकाशन राजस्थान के दो प्रमुख स्थानीय समाचार पत्रों में दैनिक भास्कर और राजस्थान पत्रिका में दिनांक 24.12.13 को किया गया। उक्त प्रकाशन के पश्चात दिनांक 14.1.2014 तक विभिन्न ग्रामों से कुल 49 आपत्तियां/आक्षेप प्राप्त हुए जिस पर परियोजना निदेशक राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना क्रियान्वयन ईकाई अजमेर से टिप्पणी ली गई। तत्पश्चात आपत्तियों का निराधार होने के आधार पर प्रत्येक आपत्ति को प्रथक-पृथक रूप से निरस्त कर दिया गया। इस प्रकार उक्त अधिसूचनाओं के तहत भूमि का विधि अनुसार अर्जन किया गया। उक्त अधिनियम 1956 की धारा 3डी के तहत अधिसूचना का दिनांक 24.12.2013 को दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन करवाया उक्त अधिसूचना के तहत प्रार्थी के पिता ईचुराम पुत्र मूलाराम की ग्राम तीतरी की भूमि खसरा नम्बर 150 कुल रकबा 1.15 बीघा में से 0.1236 हैक्टर भूमि केन्द्रीय सरकार में अंतिम रूप से निहित हो चुकी है। प्रार्थी की उसके खसरा नम्बर 150 में से उपरोक्तानुसार 0.1236 हैक्टर भूमि ही अवाप्त की गई है। अप्रार्थीगण द्वारा नियमानुसार समस्त विधिक प्रक्रिया अपनाकर भूमि की प्रकृति गै.मु. आबादी मानते हुए समुचित मुआवजा राशि का निर्धारण कर मुआवजा राशि 4,24,195/-रुपये का अवार्ड दिनांक 28.10.2014 को प्रार्थी के पक्ष में पारित कर दिया।

3(2)-सक्षम अधिकारी द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत राष्ट्रीय राजमार्ग/स्टेट हाईवे/ अन्य मुख्य सड़क के सन्दर्भ में उप पंजीयक द्वारा धारा 3ए की दिनांक 11.3.2013 को प्रचलित मार्केट वेल्यू (डीएलसी वेल्यू) भिजवाई, जिसके आधार पर ही अवाप्त शुद्ध भूमि की कीमत निर्धारित किये जाने का निर्णय लिया जाकर भूमि का मुआवजा निर्धारित किया है, जो विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत सही व उचित है।

डॉ. नागौर



3(3)—सक्षम अधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित संरचना/स्ट्रक्चर का मूल्यांकन अधिकृत फर्म मैसर्स जैमन एसोसियेट्स, गांधी नगर रेल्वे स्टेशन के सामने, टॉक रोड जयपुर से करवाया गया। उक्त संरचनाओं का मूल्यांकन का भी सार्वजनिक निर्माण विभाग सत्यापन किया गया एवं सार्वजनिक निर्माण विभाग के इंजीनियर्स से प्रमाणित होने के पश्चात वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शेड्यूल ऑफ रेट (बी एस आर) के अनुसार मूल्यांकन करवाया जो पूर्णतः सही व उचित है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचनाओं का कुल मुआवजा 3,11,555/- निर्धारित कर दिनांक 04.08.2015 को प्रार्थी के पक्ष में अवार्ड पारित कर दिया।

3(4)—सक्षम अधिकारी द्वारा उप पंजीयक महोदय कार्यालय से प्राप्त दरों के अनुसार कृषि, आवासीय एवं व्यवसायिक भूमि के संबंध में प्रचलित डीएलसी दरों को आधार माना गया है, जो कि बाजार मूल्य से किसी भी प्रकार से भिन्न नहीं है। लेकिन आवासीय व व्यवसायिक दर के अनुसार मुआवजा उन्ही व्यक्तियों को दिया जा सकता है, जिनकी भूमि का विधि अनुसार मुआवजे की गणना के समय राजस्व अभिलेखों में उक्त रूपान्तरण दर्ज हो। यदि किसी व्यक्ति ने बिना भूमि के रूपान्तरण के कृषि भूमि का उपयोग आवासीय अथवा व्यवसायिक प्रयोजनार्थ कर रखा है तो उनके विधि अनुसार मुआवजे की दर कृषि भूमि की दर के हिसाब से प्रत्येक प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए दी गई है। इण्डियन रोड कांग्रेस द्वारा हाईवे पर स्थित भूमि के रूपान्तरण के संबंध में जारी दिशा निर्देश एवं राजस्थान सरकार के परिपत्र दिनांक 24.2.2005 व 20.11.2004 के अनुसार आवासीय भूमि सड़क के मध्य से 40 मी. व्यवसायिक भूमि 75 मी. एवं औद्योगिक भूमि 100मी. छोड़कर रूपान्तरण किये जाने के प्रावधान है, इसके विरुद्ध यदि कोई रूपान्तरण किया भी गया है, तो वह विधि विरुद्ध होकर गैर कानूनी माना जाना चाहिए।

3(5)—अवाप्तशुदा भूमि की जो किस्म राजस्व अभिलेख में मुआवजा निर्धारित करते समय दर्ज थी उसी किस्म के आधार पर मुआवजा अदा किया गया है, जो पूर्णतः उचित एवं सही है। समान प्रकरणों में उपरोक्तानुसार तय किये गये मुआवजे को माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा भी विभिन्न प्रकरणों के तथ्यों एवं परिस्थितियों में सही मानकर प्रकरणों को प्राधिकरण के हक में निर्णित किया है।

3(6)—सक्षम अधिकारी द्वारा मुआवजा निर्धारित करने से पूर्व विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रार्थी को पूर्ण सुनवाई का अवसर प्रदान किया था। सक्षम अधिकारी ने प्राप्त समस्त आपत्तियों को आपत्तिकर्ता को पूर्ण सुनवाई का अवसर प्रदान कर विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत आपत्तियों का निस्तारण कर मुआवजा राशि तय की है, जो पूर्णतः उचित व सही है।

3(7)—भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड में केवल मात्र राजस्व अभिलेख की स्थिति, भू रूपान्तरण/भूखंड (दिनांक 11.3.2013 से पूर्व के रूपान्तरण) आदि हेतु सक्षम न्यायालय, विभाग के आदेश तथा अन्य कोई वैध कारणों के परिणाम स्वरूप अवार्ड राशि में कमी/वृद्धि स्वीकार्य होगी। जबकि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र में स्वीकृत रूप से उपरोक्त वर्णित कारणों में से कोई भी कारण अपने प्रार्थना में दर्ज नहीं किया है, ऐसी स्थिति में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र खारिज किये जाने योग्य है।

3(8)—प्रार्थी का यह कथन की उसे सर्वप्रथम धारा 3(छ)(1) के तहत जारी सूचना पत्र से हुई यह पूर्णतः गलत है। क्योंकि भूमि अवाप्ति के संबंध में अप्रार्थीगण द्वारा जारी अधिसूचनाओं को दो स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जाकर हितधारी एवं हर आमखास को 21 दिन में आपत्तियां प्रस्तुत किये जाने हेतु सूचित किया गया है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
जयपुर, नागौर



3(9)—प्रार्थी द्वारा जो दस्तावेजात अप्रार्थीगण को दौराने अवाप्ति उपलब्ध करवाये गये, उस रिकार्ड के आधार पर तथा राजस्व रिकार्ड के आधार पर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा हस्तगत प्रकरण में खसरा नम्बर 150 में से 0.1236 हैक्टर प्रार्थी की भूमि अवाप्त कर मुआवजा राशि का अवार्ड दिनांक 28.10.2014 एवं अवाप्त भूमि में संरचनाओं के मुआवजे का अवार्ड दिनांक 4.8.2015 को प्रार्थी के पक्ष में पारित किया गया है। प्रकरण में भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्रश्नगत भूमि को गै.मु. आबादी मानते हुए भूमि की प्रचलित डी.एल.सी. दर के आधार पर देय प्रतिकर के रूप में मुआवजे की राशि का निर्धारण किया गया है और तदानुसार ही संरचना के संबंध में देय प्रतिकर के रूप में मुआवजे की राशि का निर्धारण किया है, जो विधि सम्मत है।

3(10)—प्रार्थी की खसरा नम्बर 150 में से केवल 0.1236 है0 भूमि ही अवाप्त की गई है, जो गै.मु. आबादी भूमि है जिसका समुचित मुआवजा प्रार्थी को दिया जा रहा है। प्रार्थी ने इस संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य उपलब्ध नहीं कराई की प्रार्थी की 16000वर्गफीट भूमि सड़क में अवाप्त की जा रही है, जिसके अभाव में यह नहीं माना जा सकता कि प्रार्थी की 16000वर्गफीट भूमि अवाप्त की जा रही है।

3(11)—स्ट्रेक्चर नम्बर 153 में स्थित दीवार प्रार्थी की है, ना की भीयाराम की। इस संबंध में प्रार्थी स्वयं सक्षम साक्ष्य प्रस्तुत कर इस तथ्य की पुष्टि करे की उक्त दीवार प्रार्थी की है। यदि इस संबंध में किसी प्रकार से भूलवश संरचना मुआवजा राशि की अदायगी खसरा नम्बर 149 के खातेदार भीयाराम को दी गई हो तो वह नियमानुसार संशोधित किया जाकर मुआवजा राशि हितबद्ध व्यक्ति को दिया जाना न्यायोचित होने का कथन करते हुए प्रार्थी का आवेदन पत्र किसी भी आधार पर पोषणीय नहीं होने के कारण मय हर्जे खर्चे के निरस्त करने का निवेदन किया है।

4—वकील अप्रार्थी संख्या-3 राजपैरोकार श्री कुन्दसिंह आचीणा ने अपनी बहस में वकील अप्रार्थीगण की बहस सहमति व्यक्त करते हुवे अपनी बहस में यह भी कथन किया की जहाँ तक वकील प्रार्थी का कथन की स्ट्रेक्चर नम्बर 150 में प्याउ बनी हुई है, जो प्रार्थी की स्वामित्व की अवाप्तशुदा भूमि में स्थित है तथा स्ट्रेक्चर नम्बर 153 में प्रार्थी की दीवार है जिसकी मुआवजा राशि हल्का पटवारी की भूलवश खसरा नम्बर 149 के खातेदार भीयाराम को दी जा रही है। यद्यपि वकील प्रार्थी द्वारा उक्त संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है फिर भी इस संबंध में यदि किसी प्रकार की भूल रही है तो उक्त स्ट्रेक्चर नम्बर 150 एवं 153 के संबंध में प्रार्थी द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के सक्षम प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर पुनः जाँच की जाकर विधि सम्मत कार्यवाही जा सकती है।

5—वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया गया।

5(1)— निम्बीजोधा से जस्साखेड़ा खण्ड में (नागौर सेक्शन) के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-458 के विकास हेतु भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना संख्या-606(अ) दिनांक 11.03.2013 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत जारी हुई है। जिस पर धारा 3जी के तहत मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा सम्पादित करते हुए आंशिक अवार्ड दिनांक 28.10.2014 को जारी किया गया है। इस आंशिक अवार्ड के तहत इस प्रकरण में प्रार्थी की ग्राम तीतरी के खसरा नम्बर 150 में से 0.1236 हैक्टर भूमि गै.मु. आबादी किस्म का अधिग्रहण किया गया, जिसका कुल मुआवजा राशि 4,24,195/-रूपये निर्धारित किया गया। तत्पश्चात हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि स्थित संरचनाओं के संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा कुल मुआवजा राशि 3,41,555/-रूपये निर्धारित करते हुए आंशिक अवार्ड दिनांक 04.08.2015 को पारित किया गया है।

402
डॉक्टर नागौर



5(2)- प्रार्थी द्वारा मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व उन्हे सुनवाई व सबूत प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिये जाने को लेकर उज्र किया गया है, जबकि आंशिक अवार्ड दिनांक 28.10.2014 एवं आंशिक अवार्ड दिनांक 04.08.2015 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 11.03.2013 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 14.04.2013 को प्रकाशित कर 21 दिन की समयावधि देते हुए आपत्तियां मांगी गई थी, मगर तत्समय प्रार्थी द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई हो, ऐसा कोई दस्तावेजी आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं किये गये है। ततपश्चात धारा 3घ की अधिसूचना दिनांक 22.11.2013 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 24.12.2013 को प्रकाशित करवाया गया उक्त प्रकाशन के पश्चात दिनांक 14.1.2014 तक आपत्तियां/आक्षेप प्राप्त हुए जिस पर परियोजना निदेशक राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना क्रियान्वयन ईकाई अजमेर से टिप्पणी ली जाकर आपत्तियों का निराधार होने के आधार पर प्रत्येक आपत्ति को प्रथक-पृथक रूप से निरस्त किया गया है।

5(3)- वकील प्रार्थी द्वारा मुआवजा राशि बाजारू कीमत पर नहीं देकर डी.एल.सी. दर के आधार पर दिये जाने का कथन किया गया है। परन्तु प्रार्थी ने हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि की बाजारू दर क्या होनी चाहिए इसके संबंध में वकील प्रार्थी ने न तो अपने प्रार्थना में न ही अपनी बहस में स्पष्ट किया है। यद्यपि वकील प्रार्थी उक्त अवाप्तशुदा भूमि बाजारू दर न्यूनतम 15-20 लाख रुपये प्रति बीघा होने का कथन किया है। वकील प्रार्थी के इस कथन से ही यह स्पष्ट है कि वकील प्रार्थी बताई गई बाजारू दर एक कयास मात्र है। उक्त दर का कोई टोस तकनीकी आधार भी नहीं बताया है। इसके अलावा उप पंजीयक द्वारा निर्धारित दरें किस प्रकार से कम अथवा गलत निर्धारित की गई है, के संबंध में भी अपने वकील प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र एवं बहस से साबित करने में असफल रहे है।

5(4)- वकील प्रार्थी द्वारा सोलिसियम एवं ब्याज दिये जाने के संबंध में कथन किया है। हस्तगत प्रकरण में अवार्ड निर्धारण के समय (अर्थात अवार्ड दिनांक 28.10.2014 एवं अवार्ड दिनांक 04.08.2015) मुआवजा राशि पर सोलिसियम एवं ब्याज दिये जाने सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के निर्देश/आदेश नहीं है एवं न ही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 में मुआवजा राशि पर सोलिसियम एवं ब्याज दिये जाने का प्रावधान है।

5(5)- प्रार्थी द्वारा भूमि पर स्थित संरचनाओं के मूल्यांकन एवं पेड़ों की संख्या एवं इनकी मुआवजा राशि एवं उनकी उपादेयता को लेकर कथन किया है। प्रस्तुत मामले में उपरोक्तानुसार संरचना के संबंध में उपरोक्तानुसार मुआवजा राशि 3,11,555/-रुपये निर्धारित किया गया है। अवाप्तशुदा भूमि कोई पेड़ नलकूप नहीं होना पाया गया है। संरचनाओं का मूल्यांकन सार्वजनिक निर्माण विभाग के अभियन्ताओं की कमेटी द्वारा करवाया गया है, जो कि इस संबंध में तकनीकी विशेषज्ञ है, जिस पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है। जहां तक भूमि/सम्पदा और उसमें पेड़े पौधों की उपयोगिता/उपादेयता का प्रश्न है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी(2) के अन्तर्गत अर्जन किये जाने वाली भूमि के उपयोग का अधिकार ऐसे अर्जन के कारण प्रभावित होता है, तो भूमि के मुआवजे की राशि का 10 प्रतिशत राशि संगणित किये जाने के प्रावधान है। प्रस्तुत मामले में अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त 10 प्रतिशत राशि को मुआवजा में शामिल किया गया है।

5(6)-वकील प्रार्थी का यह कथन की प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि में स्ट्रेक्चर संख्या-150 में प्याउ बनी हुई है, जो प्रार्थी के स्वामित्व की है, किन्तु उक्त प्याउ का मुआवजा भूमि अवाप्ति अधिकारी

द्वारा प्रार्थी को नहीं दिया जा रहा है। इसके अलावा स्ट्रेक्चर नम्बर 153 में प्रार्थी की दीवार है, जिसकी मुआवजा राशि पटवारी हल्का की भूलवश खसरा नम्बर 149 के खातेदार भीयाराम को दी जा रही है, जबकि दीवार प्रार्थी की स्वामित्व की है। यद्यपि वकील प्रार्थी द्वारा उक्त संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है, परन्तु यदि किसी अवाप्तशुदा भूमि में किसी स्ट्रेक्चर पर विधि अनुसार प्रार्थी का मालिकाना हक रहा है, तो उक्त संबंध में न्यायहित पुनः विधि सम्मत जाँच करवाई जाना उचित है।

5(7)—वकील प्रार्थी का यह कथन की प्रार्थी की हस्तगत प्रकरण में 16000 वर्गफीट अर्थात 1486.45 वर्गमीटर भूमि जा रही है। किन्तु मुआवजा केवल 0.1236 हैक्टर का ही दिया जा रहा है। यद्यपि हस्तगत प्रकरण में वकील प्रार्थी द्वारा ऐसी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है, जिसे यह साबित हो की प्रार्थी की भूमि में से 0.1236 हैक्टर के बजाय 16000 वर्गफीट भूमि अवाप्त की गई हो।

5(8)—वकील प्रार्थी द्वारा हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि राज्य उच्च मार्ग संख्या-59 पर चिपते हुए स्थित होने के अपने कथन के समर्थन में दौराने बहस अधिशाषी अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग खण्ड डीडवाना के पत्रांक-अअडी/174 दिनांक 17.4.17 की प्रति प्रस्तुत की जिसके अनुसार राज्य उच्च मार्ग संख्या-59 ब्यावर से निम्बीजोधा वाया खाटू, बांठड़ी किमी 147/0 से 194/0 को नवघोषित राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-458 को राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण को सौंपी गई है। वकील प्रार्थी ने कथन किया की प्रार्थी की हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि पूर्व से उक्त राज्य उच्च मार्ग संख्या-59 पर चिपते हुए स्थित है। वकील प्रार्थी द्वारा उक्त संबंध में तहसीलदार(भू.अ.) लाडनू एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा हस्ताक्षरित नक्शा छाया प्रति प्रस्तुत कर उसमें उसका खसरा नम्बर 150 उक्त राज्य उच्च मार्ग संख्या-59 पर चिपते हुए होना बताया है। वकील प्रार्थी द्वारा अपनी बहस में यह भी कथन किया गया है कि प्रार्थी को अवाप्तशुदा भूमि की कीमत 29/-रूपये प्रतिवर्ग फीट की दर से दी गई है, उक्त संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा उप पंजीयक कार्यालय लाडनू का दिनांक 05.10.12 से लागू आवासीय डी.एल.सी. दर के चार्ट की छाया प्रति प्रस्तुत की जिसके नोट संख्या-2 के अनुसार जो भूमिया राष्ट्रीय राजमार्ग, मेगा हाईवे, राज्य राजमार्ग पर है, उनमें प्रचलित दर से 80 प्रतिशत अधिक की दरे देय होने तथा राष्ट्रीय राजमार्ग, मेगा हाईवे, राज्य राजमार्ग एवं मेजर डिस्ट्रीक्ट रोड पर स्थित भूमियों पर उपरोक्त के अलावा 80 प्रतिशत और प्रभारित किये जाने के निर्देश है। वकील प्रार्थी ने कथन किया की प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि उपरोक्तानुसार राज्य उच्च मार्ग संख्या-59 पर चिपते स्थित होने के कारण प्रार्थी को उपरोक्त नोट संख्या-2 के अनुसार भूमि की दर 29/- प्रतिवर्ग फुट के साथ साथ 80 प्रतिशत एवं पुनः और 80 प्रतिशत प्रभारित कर मुआवजे का निर्धारण किया जाना चाहिए जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा मात्र भूमि की दर 29/-रूपये प्रतिवर्ग फुट के आधार पर ही मुआवजा का निर्धारण किया गया है, जो कतई विधि सम्मत नहीं होने से इसे संशोधित करने का अनुरोध किया।

हस्तगत प्रकरण में वकील प्रार्थी द्वारा किये गये कथन एवं प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर प्रार्थी की अवाप्त शुदा भूमि राज्य उच्च मार्ग संख्या-59 पर चिपते स्थित होने तथा उप पंजीयक कार्यालय लाडनू का दिनांक 05.10.12 से लागू आवासीय डी.एल.सी. दर के चार्ट में अंकित नोट संख्या-2 के अनुसार प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि की दर 29/- रूपये प्रति वर्ग फुट पर प्रचलित दर से 80 प्रतिशत अधिक की दरे देय होने तथा उपरोक्त के अलावा 80 प्रतिशत और प्रभारित किये जाने के संबंध में न्यायहित में पुनः जाँच करवाई जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।



32
कलक्टर, नागौर

6—उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थी प्रस्तुत मध्यस्थता प्रार्थना पत्र आंशिक अवार्ड 28.10.2014 एवं आंशिक अवार्ड 04.08.2015 के संबंध में आंशिक रूप से स्वीकार कर प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) नागौर को निर्देश दिये जाते हैं कि उक्त आदेश के बिन्दु संख्या 5(6) एवं 5(8) में वर्णित तथ्यों के संबंध में विधि में निर्धारित प्रक्रियान्तर्गत पक्षकारान को सुनकर साक्ष्य, सबूतों का अवलोकन कर जाँच कर यथोचित समयावधि में विधि सम्मत कार्यवाही करें। आदेश की एक प्रति प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त कलक्टर नागौर को पालनार्थ भिजवाई जायें।

7—आदेश सुनाया।



(कुमार पाल गौतम)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर

नागौर