2016/19

न्यायालय मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर नागौर
पीठासीन अधिकारी–कुमार पाल गौतम, आई.ए.एस.

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या–120/2016

प्रार्थी	**बनाम**	**अप्रार्थीगण**
1. श्रीमती कमला पत्नी मेहराम जाति जाट निवासी संजय कॉलोनी, नागौर जिला नागौर 2. श्रीमती कंवराई पत्नी हरीराम जाति जाट निवासी लूणसरा, तहसील जायल, जिला नागौर।		1. सचिव, सड़क परिवहन एवं राष्ट्रीय राज मार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली 2. मुख्य अभियंता, (राष्ट्रीय राजमार्ग) सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान जयपुर 3. प्राधिकृति अधिकारी भूमि अवाप्ति एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर 4. प्रबन्ध निदेशक एवं अधिशाषी अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग (NH) खण्ड नागौर

उपस्थित–

1. **प्रार्थी की ओर से वकील श्री ठाकुर प्रसाद राठी।**
2. **अप्रार्थीगण की ओर से श्री कुन्दनसिंह आचीणा राजकीय अधिवक्ता।**

आदेश **दिनांक: 29.06.2017**

1– प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–89 के 170+050 कि.मी. से 173+160 कि.मी. तक नागौर बाईपास का निर्माण (चौड़ा करने/दो लेन पैव्ड शोल्डर का बनाने) के लिए भूमि की अवाप्ति हेतु एन.एच. एक्ट 1956 की धारा 3G के तहत पारितं संशोधित अवार्ड दिनांक 07.04.2016 के विरूद्ध प्रार्थीया द्वारा यह भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा..........मध्यस्थ एवं सुलह अधिनियम 1996 सपठित धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत दिनांक 01.12.2016 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

2–वकुलाय की बहस सुनी गई। वकील प्रार्थी ने अपनी बहस में स्वंय द्वारा प्रस्तुत प्रस्तुत प्रार्थना में दिये गये तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया कि–

2(1)– प्रार्थी की आवासीय प्रयोजनार्थ रुपान्तरित भूमि मौजा गोगेलाव में स्थित है, जिसके ख.न. 867/771 रकबा 8 बीघा है। जिसके रुपांतरित वर्ग फिट 139392 है। प्रार्थी की भूमि NH से लगते खसरें की है और जो 100 Ft चौडी सड़क पर अवस्थित है। इस भूमि में से प्रार्थी की 5167.06 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है।

2(2)– प्रार्थी की उक्त भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग 89 का निर्माण (चौड़ा करने) आदि के लिए अवाप्त किए जाने हेतु दिनांक 07.05.2014 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3A के तहत अधिसूचना जारी की गई एवं धारा 3D की अधिसूचना दिनांक 15.10.2014 को जारी हुई तथा इस प्रश्नगत भूमि के संबंध में मुआवजा निर्धारण हेतु सार्वजनिक सूचना दिनांक 06.05.2015 को जारी की गई। इस सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में क्रमशः दिनांक 09.05.2015 एवं 08.05.2015 को हुआ।

कलक्टर, नागौर

2(3)– प्रार्थी ने अपना क्लेम यथा विहित समयावधि में पेश कर क्लेम प्रार्थना पत्र के समर्थन में लिखित बहस के क्रम... दस्तावेजी साक्ष्य, न्यायिक विनिश्चय एवं कानूनी प्रावधानों की प्रतियां

पेश कर, दिनांक 01.01.2015 से अधिनियम 1956 के तहत भूमि अवाप्ति प्रकरणों में अधिनियम 2013 के प्रावधान लागू कर दिए जाने से, उक्त अधिनियम 2013 के अनुसार मुआवजा निर्धारण किया जावें। लेकिन विद्वान CALA में प्रार्थी का क्लेम इस बिनाय पर खारिज कर दिया कि, अधिनियम 1956 के तहत भूमि अवाप्ति प्रकरणों में अधिनियम 2013 के प्रावधान लागू नही होते एवं बाजार दर सही दी गई है। इस प्रकार विद्वान CALA द्वारा विधि के प्रावधानो की पूर्णतया अनदेखी कर त्रुटिपूर्ण प्रारुप अवार्ड दिनांक 06.08.2015 पारित किया। जबकी प्रार्थी ओर से विद्वान CALA को समुचित सरकार के सडक, परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 29.04.2015 की प्रति पेश कर दी थी। इस परिपत्र दिनांक 29.04.15 को पैरा सं. 2 इस प्रकार है–

"2. In view of the above law provision, it has been prima- facie decided that all the awards of compensation made on or after 01.01.2015 for acquisition of land under the National Highways act 1956 will be as per the first schedule to the RFCTLARR Act 2013."

प्रार्थी ने अपना पुनरावलोकन प्रार्थना पत्र विद्वान CALA को पेश किया तथा इस त्रुटिपूर्ण अवार्ड दिनांक 06.08.2015 का अनुमोदन न किए जाने हेतु एक अभ्यावेदन रजिस्टर्ड पत्र से सचिव सडक, परिवहन एवं राष्ट्रीय राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली तथा मुख्य अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान जयपुर को दिनांक 22.09.2015 भिजवाया मगर प्रार्थी के अभ्यावेदन की भी अनदेखी कर परिवहन मंत्रालय ने अपने पत्र क्रमांक RW/NH-37015/04/2013-NHDP-IV A दिनांक 08.10.2015 से त्रुटिपूर्ण अवार्ड दिनांक 06.08.2015 का अनुमोदन कर दिया।

2(4)– प्रार्थी को भूमि का कब्जा सौंपने का नोटिस जारी करने एवं तहसीलदार नागौर को प्रार्थी की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के नाम नामान्तरकरण दर्ज करने के निर्देश अपने पत्र कमांक 533 दिनांक 25.2.2016 से दिये विद्वान CALA द्वारा जारी नोटिस एवं पत्र दिनांक 25.2.2016 पूर्णतया विधि विरूद्ध एवं अन्यायपूर्ण होने से प्रार्थी ने इस कार्यवाही को माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान जोधपुर के यहां जरिये रिट याचिका संख्या SB civil writ Petiliov No 2864/16 कमला व अन्य बनाम भारत सरकार व अन्य से चुनौती दी गयी ।

2(5)– समुचित सरकार के निर्देश दिनांक 30.12.2015 प्राप्त होने पर विद्वान CALA द्वारा तहसीलदार नागौर एवं उप पंजीयक नागौर को पत्र कमांक 732–733 दिनांक 29.3.2016 जारी कर नये नियमों के तहत मुआवजा निर्धारित करने एवं पंजीयन दरें उपलब्ध करवाने के निर्देश दिए। लेकिन इस पत्र के अनुसरण में वांछित एवं अपेक्षित सूचना का इन्तजार किये बिना ही और प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत रिट याचिका के माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर में विचाराधीन रहने के दौरान ही विद्वान CALA ने द्वारा प्रस्तुत पुनरावलोकन प्रार्थना इस बिनाय पर खारिज कर दिया कि प्रार्थी ने प्रतिकर या बाजार मूल्य बढ़ाने के लिये ऐसा प्रार्थना पत्र दिया है और अवार्ड दिनांक 06.08.2015 के स्थान पर अधिनियम 2013 के तहत संशोधित प्रारुप अवार्ड दिनांक 07.04.2015 जारी कर दिया।

2(6)– माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर ने SB civil writ Petiliov No 2864/16 को दिनांक 17.11.2016 को निर्णित कर प्रार्थी को निर्देशित किया गया कि, आप प्रतिकर वृद्वि हेतु अपना आवेदन निर्णय दिनांक से 15 दिन के अंदर मध्यस्थ श्रीमान के समक्ष पेश कर देवे। उक्त निर्णय की अनुपालना में संशोधित प्रारुप अवार्ड दिनांक 07.04.2016 समुचित सरकार से अनुमोदन पश्चात अंतिम अवार्ड दिनांक 09.11.2016 के विरुद्व यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।

2(7)(i) विद्वान CALA द्वारा पारित सशोधित प्रारुप अवार्ड दिनांक 07.04.2016 एवं समुचित सरकार से अनुमोदन पश्चात अंतिम अवार्ड दिनांक 09.11.2016 विधि विरूद्ध कयासों एवं मनमाने

कलक्टर, नागौर

आधार पर पारित है, जो खारिज किए जाने योग्य है।

2(7)(ii)– अंतिम अवार्ड दिनांक 09.11.2016 को विद्वान CALA द्वारा अधिनियम 2013 के आज्ञापक प्रावधानों की अनदेखी कर पारित किया है, जो खारिज किए जाने योग्य है।

2(7)(iii)– अधिनियम 2013 की धारा के अनुसार CALA अपने द्वारा जारी अवार्ड को छः माह पश्चात दुरुस्त या संशोधित कर सकता है। चुंकि इस प्रकरण में पारित अवार्ड दिनांक 06.08.2015 प्रारंभ से ही विधि विरुद्व एवं शून्य प्रभावी है। विद्वान CALA द्वारा अवार्ड दिनांक 06.08.2015 के स्थान पर नया प्रारुप अवार्ड दिनांक 07.04.2016 व अनुमोदन दिनांक 09.11.2016 को हुआ, जो कि 6 माह बाद किया गया है। अतः ऐसा संशोधन अवार्ड अधिनियम 2013 की धारा 33 और राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी(बी) के अनुसार संशोधन से पूर्व दुबारा नोटिस व सुनवाई का अवसर दिया जाना आज्ञापक है।

2(7)(iv)– अंतिम हुआ अवार्ड दिनांक 09.11.2016 को अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत पारित करने का अंकन अवश्य है, मगर इस अवार्ड में अधिनियम 2013 एवं अनुसूची प्रथम के प्रावधानों की सर्वथा अनदेखी की गई है। विद्वान CALA द्वारा अनुसूची प्रथम एवं अधिनियम 2013 की धारा 26 से 30 के अनुसार प्रतिकर निर्धारण किए जाने बाबत् निम्नानुसार तथ्यों की अनदेखी की गई है:–

2(8)–अनुसूचि प्रथम के कॉलम 3 के अनुसार बाजार मूल्य का निर्धारण धारा 26 में यथा उपबंधित रुप में अवधारण किया जाना है। यह प्राावधान आज्ञापक है। विद्वान CALA द्वारा अवार्ड दिनांक 09.11.2016 के लिए बाजार मुल्य निर्धारण हेतु तहसीलदार नागौर एवं उप पंजीयक नागौर को अपने पत्र क्रमांक : 732–33 दिनांक 29.03.2016 से बाजार मुल्य एवं भूमि पंजीयन की सूचना भिजवाने के लिए निर्देश दिए गए लेकिन इस पत्र से वांछित सूचना का इन्तजार किए बिना ही बिना किसी आधार के बाजार मुल्य 40 रु. प्रति वर्ग फुट निर्धारित कर दिया। वस्तुतः धारा 26(1)(क) अनुसार उस क्षेत्र की पंजीयन दरों को संज्ञान किया जाना होता है। इस प्रकरण में धारा 3(A) की अधिसूचना प्रकाशन की दिनांक 07.05.2014 को पंजीयन दरें DLC बैठक दिनांक 05.10.2012 के अनुसार प्रभावी थी। ये दरें DLC बैठक दिनांक 01.10.2014 तक प्रभावी रहीं। दिनांक 05.10.2012 को DLC के अनुसार ग्राम गोगेलाव की आवासीय भूमि की दर 60 रु. प्रतिवर्ग फुट थी। और यह दर स्टाम्प नियमों के तहत प्रतिवर्ष DLC बैठक न होने की स्थिति में 1 अप्रैल को 10 प्रतिशत और बढ जाती है।

2(9)–राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 के नियम 58(3) के प्रावधानानुसार रजिस्ट्रीकरण अधिकारी द्वारा स्थावर सम्पति के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए प्रकियाः– यदि जिला स्तरीय समिति किसी वर्ष 31 मार्च तक कृषि आवासीय या वाणिज्यिक प्रवगो की भूमि की दरों को पुनरीक्षित नहीं करती है तो उस दरों से 10 प्रतिशत बढोतरी द्वारा निर्धारित किया जायेगा।

2(10)–DLC बैठक 05.01.2012 के बाद 01.04.2013 से 31.03.2014 में एवं 01.04.2014 से धारा 3ए के प्रकाशन की दिनांक 07.05.2014 तक DLC बैठक नहीं हुई। फलतः 01.04.2013 को DLC दर में 10 प्रतिशत की एवं दिनांक 01.04.2014 को और 10 प्रतिशत की वृद्वि हो चुकी है। इस प्रकार धारा 3(ए) की अधिसूचना प्रकाशन की दिनांक 07.05.2014 को ग्राम गोगेलाव की DLC रेट 60+(60X10÷100)=66 एवं 66+(66X10÷100)=72 रु. 60 पैसे प्रतिवर्ग फुट हो चुकी थी। लेकिन विद्वान CALA द्वारा इन विविध प्रावधानों एवं रिकार्डेड दस्तावेजों की अनदेखी कर धारा 3(ए) की अधिसूचना प्रकाशन के दिन DLC रेट को 40 रु. प्रतिवर्ग फुट मानने में गंभीर त्रुटि की है।

कलक्टर, नागौर

2(11)–धारा 26(1)(ख) के संदर्भ में विद्वान CALA द्वारा कोई प्रकियागत कार्यवाही न कर निराधार तौर पर यह निष्कर्ष निकाल दिया "विकय पत्रों के आधार पर औसत बाजार मुल्य DLC से कम

है। अतः DLC रेट को संज्ञान में लिया है।'' वस्तुतः इस प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन रिट पीटिशन सं. 2862/16 में रेस्पोडेंट राज्यपक्ष एवं विद्वान CALA की और से प्रस्तुत प्रत्युत्तर के संलग्न Annexure- R/5 जो कि इस गांव में धारा 3(ए) की अधिसूचना के प्रकाशन दिनांक 07.05.2014 से विगत 3 वर्षो में पंजीबद्व हुए विक्रय दस्तावेजों की सूची है, इस सूची को ही आधार मान कर भी यदि धारा 26(1)(ख) एवं स्पष्टीकरण अनुसार औसत विक्रय मुल्य निकाला जाये तो ऐसा औसत मुल्य 88.72 रु. आता है।

2(12)—धारा 26(1)(क) के अनुसार DLC दरे एवं धारा 26(1)(ख) अनुसार ज्ञात औसत विक्रय मुल्य में से जो भी अधिक हों, को बाजार मुल्य के रुप में संज्ञान में लिया जाना है। DLC रेट 72.60 रु. एवं औसत बाजार मुल्य रु. 88.72 रु. में से अधिक मुल्य 88.72 रु.। अतः धारा 26 के अनुसार बाजार मुल्य रु. 88.72 रु. होता है। मगर अवाप्ताधीन भूमि का बाजार मुल्य केवल 40 रु. प्रति वर्ग फुट मानने में गंभीर कानूनी एवं वाकियाती त्रुटि की है।

2(13)—अवाप्ताधीन भूमि में से ही 2 भू–खण्डों का विक्रय इस प्रकरण में जारी अधिसूचना की धारा 3(ए) के प्रकाशन दिनांक 07.05.2014 से लगभग आठ माह पूर्व दिनांक 26.12.2013 को हुआ, जिनके अनुसार बेची गयी भूमि का बाजार मुल्य 240 रु. प्र.व. फुट है। इन दस्तावेजों में वर्णित बाजार मुल्य को विद्वान CALA द्वारा बिना किसी आधार के ''काल्पनिक एंव बनावटी'' होने का निष्कर्ष अभिलिखित करनें में गम्भीर त्रुटि की है। इस प्रकरण में प्रश्नगत भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग एवं 100 फिट चौडी सडक पर अवस्थित है। आपेक्षित दस्तावेज दिनांक 26.12.2013 प्रथम तो धारा 3(ए) की अधिसूचना दिनांक 07.05.2014 से लगभग 8 माह पूर्व के पंजीबद्व है, तथा दूसरा दिनांक 07.05.2014 के पांच माह बाद DLC कमेटी की बैठक दिनांक 01.10.2014 से इस गांव में एन.एच. पर स्थित आवासीय भूमि की कीमत 200 रु. प्रतिवर्ग फुट निर्धारित की गयी है। अतः DLC दिनांक 01.10.2014 के बिनाय पर प्रश्नगत भूमि की दर किसी भी रुप में 200 रु. प्रतिवर्ग फुट से कम नहीं है। उपर्युक्त साक्ष्य विद्वान CALA द्वारा के समक्ष अवार्ड निर्धारण के समय मौजूद होने के बावजूद भी इन साक्ष्यों की अनदेखी कर गलत निष्कर्ष अभिलिखित करने में गंभीर त्रुटि की है।

2(14)—भूमि का बाजार मूल्य निर्धारण में DLC दरें समग्र आधार नही होती है। भूमि का बाजार मुल्य उस भूमि की उपयोगिता, उपादेयता एवं अवास्थिति के बिन्दु पर निर्धारित होती है। प्रश्नगत भूमि बहुत महत्वपूर्ण अवस्थिति में है, यथा– यह भूमि एन.एच. पर अवस्थित है तथा पडोस में RICCO इण्डस्ट्रीयल एरिया 220 K.V पावर हाउस नहर परियोजना है। नागौर शहर की सीमा के सटे हुए तथा ग्राम गोगेलाव की आबादी भूमि करनी नगर एंव विवेक टेक्नो स्कूल के एकदम समीप होने से इस प्रकरण में प्रश्नगत भूमि का बाजार मुल्य DLC रेट से कई गुना अधिक है। अतः विक्रय दस्तावेज दिनांक 26.12.2013 में बाजार मूल्य काल्पनिक नहीं है। वास्तव में इस भूमि का बाजार मूल्य 240 रूपये प्रति वर्गफुट से भी अधिक है। इस वाकियाती तथ्य को संज्ञान में लिए बिना ही बैचान दस्तावेज दिनांक 26.12.2013 को बनावटी एवं काल्पनिक मानने मे गंभीर त्रुटि की है।

2(15)—इसी प्रश्नगत भूमि से एकदम चिपते ही ग्राम गोगेलाव की भूमि नयें औद्योगिक क्षेत्र की स्थापना हेतु राज्य सरकार द्वारा RICCO Ltd. के लिए अवाप्त किए जाने हेतु अधिनियम 1854 की धारा 4 के तहत अधिसूचना दिनांक 05.06.2012 को जारी की गयी थी। इस प्रकरण में भूमि अवप्ति का मुआवजा अधिनियम 2013 के तहत निर्धारित किया गया। जिसमें आवासीय प्रयोजनार्थ ग्रामीण सडक पर स्थित भूमि की DLC रेट 70रु. प्र.व.फुट एवं औसत विक्रय मूल्य 71रु. प्रतिवर्ग फुट निर्धारित किया गया। इस तथ्य का ध्यान विद्वान CALA द्वारा को दिलवाए जाने के बावजूद भी प्रारुप अवार्ड दिनांक 07.04.2016 में बेबुनियाद एवं पूर्णतया मनमर्जी में रु. 40 प्र.व.फुट से बाजार मुल्य निर्धारित कर गंभीर वाकियाती त्रुटी है।

कलक्टर, नागौर

2(16)—ग्रामीण क्षेत्रों की दशा में अधिनियम 2013 की धारा 26(1) के अनुसार संगणित बाजार मुल्य को पहली अनुसूची में विनिर्दिष्ट कारक से गुणा किया जाना है। भारत सरकार द्वारा अधिसूचना क्रमांक : क.अ.425(अ) दिनांक 09.02.2016 जारी कर अधिनियम 2013 की धारा 30(2) के सपठित अनुसूची प्रथम के क्र.स. 2 के कॉलम 3 में संशोधित करते हुए निम्नानुसार प्रावधान किये गये हैः—"ग्रामीण क्षेत्रों में जिस गुणक द्वारा बाजार मुल्य को गुणा किया जाना है, वह गुणक 2.00(दो) होगा।"

2(17)—उपर्युक्त अधिसूचना के अनुसरण में समुचित सरकार के सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा अपने पत्र दिनांक 31.03.2016 द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत विचाराधीन भूमि–अवाप्ति प्रकरणों में बाजार मुल्य को गुणक दो से गुणा करने के निर्देश दिए है। पत्र दिनांक 31.03.2016 के अनुसरण में विद्वान CALA द्वारा प्रार्थी के पक्ष में पारित अवार्ड के अलावा इसी अवधि में पारित अन्य अवार्ड में मुआवजा निर्धारण के लिए बाजार मुल्य को गुणक 2 से गुणा कर प्रतिकर का निर्धारण में गंभीर कानूनी प्रावधान प्रभावी होने के बावजूद भी विद्वान CALA द्वारा इस तथ्य की पूर्णतया अनदेखी कर प्रारुप अवार्ड दिनांक 07.04.2016 निर्धारण में गंभीर कानूनी एवं वाकियाती त्रुटि की है। विद्वान CALA का यह कृत्य भेदभाव पूर्ण है। अतः प्रार्थी को गुणक 2 का फायदा दिलाया जावे। इस संबंध में एन.एच. एक्ट के तहत ही अवार्ड दिनांक 23.05.2016 के तहत गुणक 2 से बाजार मुल्य को गुणा किया गया है।

2(18)—भूमि एवं निर्माण से जुडी आस्तियो का मूल्य :— प्रारुप अवार्ड दिनांक 07.04.2016 में निर्धारित रकम पर कोई आक्षेप नही हैं।

2(19)—अवार्ड दिनांक 07.04.2016 में बाजार मुल्य का निर्धारण पूर्णतया गलत, निराधार एवं मनगढन्त तरीके से किया गया है। अधिकतम मुल्य अनुसार बाजार मुल्य निर्धारित करवाया जावें। तत्पश्चात बाजार मुल्य को गुणांक 2(दो) से गुणा कर इस राशि में धारा 27 अनुसार निर्माण आस्तियां एवं धारा 28 के तीसरे एवं छठे बिन्दु अनुसार नुकसान आदि की राशि जोड़ कर निर्धारित प्रतिकर राशि के शत प्रतिशत के बराबर तोषण की राशि दिलवायी जावे।

2(20)— अधिनियम 2013 की धारा 30(3) के अनुसार "धारा 26 के अधीन उपबंधित भूमि के बाजार मुल्य के अतिरिक्त कलक्टर प्रत्येक मामले में उस भूमि की बाबत ऐसे बाजार मूल्य पर धारा 4 की उपधारा (2) के अधीन सामाजिक समाधान निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से ही प्रारम्भ होने वाली और कलक्टर के निर्णय की तारीख तक या भूमि का कब्जा लेने की तारीख तक इनमें से जो भी पूर्वतर हो, की अवधि के लिए बारह प्रतिशत की दर पर संगणित रकम अधिनिर्णित करेगा।"

2(21)—कब्जा लेने की दिनांक से प्रतिकर भुगतान तक सम्पूर्ण अवार्ड राशि पर 12 प्रतिशत की दर से ब्याज दिलवाया जावे।

2(22)—प्रार्थी को अप्रार्थीगण से अभियावेदन की अनावश्यक कार्यवाही के फलस्वरुप हुई हानि का खर्चा दिलवाया जावे। वकील प्रार्थीया ने उपरोक्तानुसार कथन करते हुए प्रार्थीया को रुपये 240/— प्रति वर्ग फिट से बाजार मुल्य दिलवाया जावे तथा इस बाजार मुल्य को गुणक दो से गुणा कर, निर्माण आस्तिया एवं धारा 28 के बिन्दू 3 व 6 के अनुसार नुकसार राशि आंकलन कर सम्पूर्ण प्रतिफल के बराबर तोषण राशि तथा बाजार मूल्य व निर्माण आस्तियों की राशि जोड कर कुल राशि पर 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर कब्जा लेने की दिनांक 07.11.2016 तक दिलावाया जावे एवं कब्जा लेने की दिनांक से अवार्ड राशि भुगतान की दिनांक तक 12 प्रतिशत की दर से ब्याज दिलावाया जाने का निवेदन किया है।

कलक्टर, नागौर

3(1)– वकील अप्रार्थीगण ने वकील प्रार्थी की बहस का विरोध करते हुऐ स्वंय द्वारा प्रस्तुत जबाब में किये गये कथनों को दोहराते हुए अपनी बहस में कथन किया कि प्रकरण संख्या:– 120 / 2016 के संबंध में प्रार्थी / आवेदक द्वारा संक्षिप्त तथ्य प्रस्तुत करते हुऐ उसकी अवाप्त की गई भूमि के लिए सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवघारित मुआवजा राशि गलत, निराधार एवं मनगढन्त आधारों पर अवधारित होने के कारण अस्वीकर किया है। अवाप्त भूमि के लिए सही एवं विधि सम्मत रीति से मुआवजा पुनः निर्धारित किये जाने हेतु यह प्रार्थना–पत्र दिया है। प्रार्थी का आवेदन जानकारी के अभाव मे गलत तथ्यो पर आधारित है।

3(2)– खसरा संख्या 867 / 771 रकबा 8 बीघा आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि मौजा ग्राम–गोगेलाव में स्थित है। प्रार्थी की 5167.06 वर्गमीटर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग–89 के नागौर–बीकानेर सड़क पर नागौर–बाईपास (किमी 170 / 050 से 173 / 160) निर्माण / दो लेनीकरण हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग 1956 की धारा 3(I) के तहत अधिग्रहीत करने के आशय की अधिसूचना दिनांक 07.05.2014 को जारी की गई थी। उतनी ही भूमि धारा 3डी के तहत अवाप्त की गई है, जिसके लिए सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा नियमानुसार समुचित / युक्तियुक्त मुआवजा अवधारित किया गया है।

3(3)– 5167.06 वर्गमीटर भूमि अवाप्त किये जाने हेतु 07.05.2014 को धारा 3ए की अधिसूचना जारी की गई है। धारा 3D की अधिसूचना दिनांक 15.10.2014 को जारी हुई जिसके आधार पर मुआवजा निर्धारण हेतु सार्वजनिक सूचना 06.05.2015 को जारी की गई। जिसका प्रकाशन राजस्थान पत्रिका में 08.05.2015 एवं दैनिक भास्कर में 09.05.2015 को हुआ है।

3(4)– सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा तत्ससमय प्रवृत विधि के सुस्पष्ट प्रावधानों के तहत प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि का युक्तियुक्त एवं उचित मुआवजा निर्धारित किया गया था। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत मुआवजा निर्धारण कार्यवाहियों पर RFCTLARR Act.2013 के लागू होने वालों प्रावधानों / लागू किये जाने वाले प्रावधानों की विवेचना सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मत्रांलय में चल रही थी। दिनांक 01.01.2015 से अनुसूचि प्रथम के प्रावधान लानू करने के अनुसूची द्वितीय, तृतीय आदि पर विचार चल रहा था। सुपष्ट व ठोस निर्णय / गाईडलाईन आने पर मुआवजा राशि पुनः निर्धारित हो सकती थी। इसलिए जो मुआवजा राशि दिनांक 06.08.2015 के आदेश द्वारा जारी की गई थी वह अनुचित नही थी। RFCTLARR Act-2013 की चौथी अनुसूचि में NH Act 1956 की कार्यवाहीयों में इस अधिनियम को लागू नही किया जाना स्पष्ट था।

3(5)– प्रार्थी की भूमि अवाप्ति के एवंज में मुआवजा भुगतान बाजार दर से सही किया गया था। RFCTLARR Act.2013 के प्रथम सैडयूल के लागू होने के बारे में 29.04.2015 के आदेश द्वारा सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय ने निर्देशित किया था। यह भी सही है। परन्तु सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त एवार्ड 06.08.2015 का अनुमोदन करने के लिए सड़क परिवहन मंत्रालय में प्रेषित इस लिए किया गया था कि अगर एवार्ड में सुधार RFCTLARR Act.2013 के अनुसार किया जाना है तो एवार्ड वापस लौट आयेगा। तद्नुरूप सुधार कर दिया जायेगा। परन्तु राजमार्ग मत्रांलय द्वारा इस एवार्ड को युक्तियुक्त एवं सही व उचित पाया जाकर दिनांक 08.10.2015 को अनुमोदित किया गया था।

3(6)– सड़क निर्माण के लिए भूमि का मुआवजा अवधारित कर सूचना लाभार्थी / भू–स्वामी को राशि प्राप्त कर लेने के लिए देने के बाद भूमि का नामान्तरणकरण राष्ट्रीय राजमार्ग के नाम किये जाने के लिए तहसीलदार को निर्देशित किया गया। जिसके विरूद्ध प्रार्थी ने उच्च न्यायालय में याचिका प्रस्तुत की गई । जबकि मुआवजा एवार्ड के सुलह हेतु माध्यस्थ की सरकार द्वारा नियुक्ति की है। अतः प्रकरण माध्यस्थ के सहयोग से निस्तारण किया जाना ही उचित है।

कलक्टर, नागौर

3(7)– प्रार्थी ने मुआवजा राशि बढवाने के लिए बाजार दर से पुनः मुआवजा राशि निर्धारण हेतु तथा RFCTLARR Act.2013 को लागू करने के लिए पुनरावलोकन की प्रार्थना की । जिस पर तुरन्त कार्यवाही करते हुए तहसीलदार व उप पंजीयक से डी.एल.सी. दरे मांगी गई। विवेचन उपरांत इन दरों को बाजार दरों के अनुरूप ही पाया गया, भूमि के बाजार मूल्य में कोई परिवर्तन नहीं हो रहा था। अतः पुनरावलोकन प्रार्थना–पत्र खारिज कर दिया गया। तत्पश्चात दिनांक 30.12.2015 के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के सुपस्ट निर्देशों की पालना में और RFCTLARR Act.2013 के तहत संशोधित एवार्ड बाजार मूल्य सोलिसियम, गुणांक, ब्याज की राशि सम्मिलित करते हुए 07.04.2016 को जारी कर दिया गया, जो अनुचित नही था।

3(8)– प्रार्थी की राजस्थान उच्च न्यायालय में दायर याचिका दिनांक 17.11.2016 को निस्तारित करते हुऐ माननीय न्यायालय ने प्रतिकर बढवाने के लिए माध्यस्थ के समक्ष आवेदन करने हेतु निर्देशित किया था।

3(9)–सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित एवार्ड दिनांक 07.04.2016 को सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मत्रांलय नई दिल्ली द्वारा परीक्षणोपरांत उपयुक्त व सही पाये जाने के कारण दिनांक 09.11.2016 को अनुमोदित कर दिया गया था। माननीय न्यायालय के निर्देशानुसार प्रार्थी ने जिन आधारो पर उक्त एवार्ड को विधि विरूद्ध कयासों एवं मनमाने आधार पर बताकर पुनः निर्धारित करने हेतु यह आवेदन प्रस्तुत किया है।

3(10)(i)–सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थीया की भूमि अवाप्ति का एवार्ड युक्तियुक्त व उचित आधारों पर निर्धारित किया है जो सही है।

3(10)(ii)–भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित एवार्ड दिनांक 07.04.2016 अधिनियम 2013 के प्रावधानों का विवेचन करके अनुसूचि प्रथम के तहत प्रचलित बाजार दर का विनिश्चय करके ही पारित किया है। जिसे सड़क परिहवन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा दिनांक 09.11.2016 को परीक्षण उपरांत अनुमोदित किया है। अतः उचित प्रतिकर निर्धारित करके भुगतान हेतु प्रस्तावित किया है।

3(10)(iii)–प्रार्थीया की भूमि के लिए जारी किया गया अवार्ड राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 एवं संशोधित अधिनियम 1997 के प्रावधानों के अनुसार, एवं जहां तक सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मत्रांलय द्वारा परीक्षित अधिनियम 2013 के जो प्रावधान अधिनियम 1956 की कार्यवाहीयों पर लागू होना उचित माने गये, उनके अनुसार अनुमोदन उपरांत ही पारित किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी (बी) के तहत एवार्ड पारित करने की कार्यवाही की गई है। अतः अवार्ड का सक्षम स्तर से अनुमोदन हो जाने के कारण एवार्ड को विधि विरूद्ध एवं मनमाना नहीं कहा जा सकता है प्रार्थीयों का कथन व दावा निरस्त करने योग्य है।

3(10)(iv)–इस एवार्ड को अधिनियम 2013 के लागू प्रावधानों एवं राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अनुसार पारित करके दिनांक 09.11.2016 को अनुमोदन किया गया है। अधिनियम 2013 के लागू किये गये प्रावधान 26 एवं 30 के अनुसार समस्त परिस्थितियों, नियमों के अनुसार तथ्यों पर विवेचन किया गया है। प्रार्थी द्वारा जो भूले बताई गई है, वस्तुतः भूले नहीं की है, बल्कि प्रार्थी की जानकारी गलत तथ्यों पर आधारित है।

3(11)–सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अधिनियम 2013 की धारा 26 में दर्शित निर्देश बिन्दुओं के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य अवधारित किया है, जो प्रार्थी के कथनानुसार तहसीलदार, उपपंजीयक नागौर से डी.एल.सी. दरे अन्य सर्वे प्राप्त करना माना है। दरों का सज्ञान एवं भूमि की अवस्थिति का आंकलन करके ही दरों का निर्धारण किया गया है, जो युक्तियुक्त उचित एवं सही है।

3(12)—प्रतिकार निर्धारिण हेतु अधिनियम 2013 की धारा (26) का समग्र विवेचन किया गया है। तत्पश्चात ही मुआवजा निर्धारित किया गया है। अतः प्रार्थी द्वारा मुआवजा बढवाने के लिए उदाहरण प्रस्तुत किये ज़ा रहे है, जो अपनी बात मनवाने के मात्र प्रयास है।

3(13)— प्रार्थी द्वारा विक्रय दस्तावेज संख्या 14441 व 14842 दिनांक 26.12.2013 का आधार लेते हुए अराजी भूमि का बाजार मूल्य 240 रूपये वर्गफुट का क्लेम किया गया है। जबकि इस भूमि विशेष अथवा इसके आस–पास के क्षेत्र में दिनांक 26.12.2013 से पूर्व या पश्चात इस बाजार दर पर कोई दस्तावेज पंजीयन नहीं हुआ हैं। इस कारण इन दस्तावेजात को बाजार दर का आधार नहीं माना जा सकता है तथा विशेष दस्तावेजात पर बाजार मूल्य नहीं माना जा सकता है। इसके संबंध में अधिनियम 2013 के नियम 26(1) में स्पष्टिकरण दे रखा है।

3(14)—प्रार्थी की अवाप्त सुदा भूमि नागौर नगरपरिषद की सीमा के नजदीक ही ग्राम गोगेलाव के राजस्व क्षेत्र में नागौर शहरी सीमा क्षेत्र से 0–15 किमी की परिधि में अवस्थित है। जिसके लिये राज्य सरकार की अधिसूचना (राजस्व ग्रप–6) दिनांक 16.10.2014 में (सवागुणा) 1.25 कारक से बाजार मूल्य को गुणित किया जाना निर्देशित किया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत मुआवजा निर्धारिण की कार्यवाही में बाजार मूल्य को कारक दो से गुणित किये जाने के सड़क परिहवन एवं राजमार्ग मत्रांलय के निर्देश दिनांक 08.08.2016 द्वारा गुणित कारक दो गुणा को निरन्तर रखा गया। परन्तु समुचित सरकार (राज्य सरकार) के इस संबंध में आदेश कम गुंणाक राशि के हो तो कम गुणंक राशि से ही बाजार मूल्य गुणित किये जाने का निर्देश दिया गया है। अतः प्रार्थीया की भूमि का मुआवजा सही दर से गुणित किया गया है तथा सक्षम सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मत्रांलय द्वारा अनुमोदित किया गया है।

3(15)—भूमि एवं निर्माण तथा उससे सलंग्न आस्तियों के मूल्य की अवार्ड में सम्मिलित रकम से प्रार्थीया सहमत है।

3(16)—अवाप्त भूमि के लिए मुआवजे का जो निधार्रण किया गया है, वह सही तथा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों तथा सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मत्रांलय के निर्देशों के अनुरूप तथा उससे अनुमोदन उपरांत ही अवधारित किया गया है। भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करके 1.25 कारक से गुणित करके निर्माण व आस्तियों का मूल्य जोड़ा गया है। अतिरिक्त प्रतिकार कोई देय नहीं होने से सम्मिलित नही किया गया है। नियमानुसार देय ब्याज का भुगतान अवार्ड में सम्मिलित कर लिया गया है। अन्य कोई लाभ नियमानुसार देय नहीं होने से नहीं दिया गया है। प्रार्थीया द्वारा अपनी भूमि के लिए नियमानुसार सक्षम अधिकारी द्वारा अवधारित एवं अनुमोदित मुआवजा राशि को बढवाने के लिए माध्यस्थ महोदय के समक्ष आवेदन किया है। इससे प्रार्थीया को कोई हानि नहीं हुई है। प्रार्थीया के आवेदन पत्र में समस्त तथ्य मुआवजा राशि बढवाने के लिये अपनी मनमर्जी से निष्कर्ष निकाल कर प्रस्तुत किये है, जो कानून के परिप्रेक्ष्य में मानने योग्य नहीं होने का कथन करते हुए प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र खारिज करने का निवेदन किया है।

3(16)—राजपैराकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा ने दौराने बहस हस्तगत प्रकरण से संबंधित मूल रिकार्ड अवलोकनार्थ प्रस्तुत किया, जो बाद अवलोकन राजपैरोकार को वापस लौटाया गया।

4(1)—वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अवलोकन किया।

4(2)—प्रकरण में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 को धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 07.05.2014 जिसकी धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 15.10.2014 के तहत प्रश्नगत भूमि का अधिग्रहण किया गया है। प्राधिकृति अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त कलक्टर नागौर द्वारा दिनांक 6.8.2015 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत मुआवजा निर्धारण किया गया था, जिसका सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा दिनांक 8.10.15 को अनुमोदनोंपरान्त RFCTLARR Act.2013 के

कलक्टर, नागौर

प्रावधान दिनांक 1.1.2015 से उक्त अधिनियम के तहत बाजार मूल्य, कारक गुणांक, तोषण ब्याज आदि दिये जाने के निर्देश होने पर भूमि अवाप्ति अधिकारी नागौर द्वारा संशोधित अवार्ड दिनांक 07.04.2016 को जारी किया गया।

4(3)–प्रार्थीया द्वारा दिनांक 05.10.2012 को आवासीय प्रयोजन हेतु डीएलसी दर 60 रूपये प्रति वर्गफुट होते हुए, माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर की रिट याचिका में अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत अनेक्चर आर/5 के अनुसार औसत विक्रय मुल्य 88.72 रूपये होने एवं इसी क्षेत्र में दो भूखण्डो का विक्रय दिनांक 26.12.13 को होना बताते हुए बाजार मूल्य 240 रूपये प्रति वर्गफुट होने को लेकर कथन किया गया है।

हस्तगत प्रकरण में धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 07.05.2014 को जारी हुई, जिस दिन इस क्षेत्र की आवासीय(आबादी क्षेत्र) दर 60 रूपये प्रति वर्गफुट एवं आवासीय रूपान्तरित भूखण्डो की दर 40 प्रतिवर्गफुट होना रेकर्ड पर है। चूँकि आराजी भूमि रूपान्तरित भूखण्ड होने से डीएलसी 40रूपये प्रति वर्ग फुट रही है एवं इसी को आधार मानकर 40 रूपये प्रति वर्गफुट की दर से मुआवजे की गणना की गई है। इसी क्षेत्र अथवा इसके समिप्य क्षेत्र में रूपान्तरित भू खण्ड की दर 40 रूपये प्रति वर्गफुट से ज्यादा रही हो, इस संबंध में कोई ठोस दस्तावेजी आधार प्रस्तुत नहीं किये गये है। जहां तक तथाकथित दो भूखण्ड विक्रय दिनांक 26.12.13 जो इसी क्षेत्र से संबंधित है, की दर 240 रूपये प्रतिवर्ग फुट बनती है, के संबंध में कथन किया गया है। मगर इस दर पर दिनांक 26.12.2013 से पूर्व अथवा पश्चात इसी दर पर विक्रय दस्तावेज पंजीबद्ध किये गये हो ऐसे कोई आधार रिकार्ड पर नहीं है। विशेष रूप से पंजीबद्ध कराये गये मात्र उक्त दो दस्तावेजों के आधार पर क्षेत्र विशेष का प्रचलित बाजार मूल्य नहीं माना जा सकता है। इस क्षेत्र में सामान्यत डी. एल.सी. दर 40 रूपये प्रतिवर्ग फुट ही रही है। इसी आधार पर मुआवजा की गणना की गई है, जो उचित प्रतीत होती है।

4(4)–प्रार्थीया द्वारा कथन है कि सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की अधिसूचना दिनांक 31.3.2016 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत भूमि अधिग्रहण के मामलों में RFCTLARR Act.2013 के प्रावधानों के तहत मुआवजा निर्धारण करते समय ग्रामीण विकास मंत्रालय की अधिसूचना संख्या–425(अ) दिनांक 9.2.16 के अनुसार ग्रामीण क्षेत्रों में बाजार मूल्य दो गुणांक में दिये जाने के प्रावधान होते हुऐ भी हस्तगत प्रकरण में 1.25 गुणांक ही दिया गया है। वकील प्रार्थी द्वारा यह भी बताया गया कि भूमि अवाप्ति अधिकारी नागौर द्वारा प्रार्थी के पक्ष में पारित अवार्ड के अलावा इसी अवधि में पारित अन्य अवार्ड में मुआवजा निर्धारण के लिए बाजार मूल्य को गुणांक दो से गुणा करके प्रतिकार का निर्धारण किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी नागौर द्वारा उक्त प्रावधान की भेदभाव पूर्ण अनदेखी की गई है।

इस संबंध में अधिसूचना दिनांक 9.2.2016 का अवलोकन किया गया, जिसके अनुसार गुणांक दो के प्रावधान केन्द्र शासित प्रदेशों पर ही लागू होते है। अन्य मामलों में क्षेत्र से संबंधित राज्य सरकार द्वारा निर्धारित कारक गुणित किये जाने का प्रावधान है। इस संबंध में अवार्ड जारी करते समय राजस्व (ग्रुप–6) विभाग की अधिसूचना कमांक–प1(3)राज–6/2011/पार्ट/13 जयपुर दिनांक 16.10.2014 प्रभावी रही है, जिसके अनुसार ही प्रार्थीया के प्रकरण में देय कारक दिया गया है, जो विधि सम्मत है।

प्रार्थीया द्वारा यह कथन किया गया है कि दिनांक 7.4.16 व इसके आसपास की तिथियों के अन्य अवार्डों में गुणांक दो दिया गया है। इस संबंध में प्रार्थीया से संबंधित अवार्ड दिनांक 7.4.16 की तिथि या इससे पूर्व दो के गुणांक में अवार्ड पारित किया गया हो, ऐसा दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर साबित नहीं है।

अध्यक्ष, नागौर

4(5)—प्रार्थीया द्वारा अपने अवार्ड में प्रश्नगत भूमि आवासीय रूपान्तरित होना बताते हुऐ इस भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग से चिपती हुई एवं 100 फिट चौड़ी सड़क पर अवस्थित होना बताते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थिति भूमि की दरें दिये जाने को लेकर भी कथन किया गया है। उक्त अवाप्ति के तहत ख0नं0 867/771 की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से चिपती हुई है, जिसके लिए डी. एल.सी. दरों में 80 प्रतिशत बढ़ोतरी करते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित भूमियों की दरों के आधार पर ही मुआवजा दिया गया है। जहां तक 100 फीट चौड़ी सड़क पर स्थित होने का कथन है। उक्त सड़क राज्य सरकार द्वारा पोषित सड़क हो तथा इस सड़क विशेष हेतु कोई डी.एल.सी. दरें निर्धारित हो ऐसा कोई दस्तावेजी आधार वकील प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है।

5—उपर्युक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीया का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र सारहीन होने से खारिज किया जाता है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त कलक्टर नागौर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 07.04.2016 को यथावत रखा जाता है।

6—आदेश सुनाया।

(कुमार पाल गौतम)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर,
नागौर
कलक्टर, नागौर