

न्यायालय मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर नागौर
पीठासीन अधिकारी-दिनेश कुमार यादव, आई.ए.एस.

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या-90/2016

प्रार्थीगण	बनाम	अप्रार्थीगण
1. रामदेव पुत्र किशनाराम 2. हनुमान पुत्र हीराराम 3. सायरी बेवा हीराराम जाति जाट निवासीगण खीवताना तहसील डेगाना 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 कार्यपालक इंजीनीयर, सार्वजनिक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग, ब्लॉक नागौर कार्यालय-104, आदर्श नगर, अजमेर।

उपस्थित :-

1. प्रार्थीगण की ओर से वकील श्री ओमप्रकाश गोदारा के ब्रीफ होल्डर श्री हरदेवराम।
2. अप्रार्थी 1,2 व 4 की ओर से वकील श्री अनिल गौड़।
3. अप्रार्थी संख्या-3 की ओर से राजपैरोकार श्री कुन्दनासंह आचीणा।

आदेश

दिनांक: 04-07-2019

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 जरसाखेड़ा 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 अवाई दिनांक 28.10.2014 के विरुद्ध प्रार्थीगण द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 छः(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपटित धारा 21 माध्यस्थता और सुलह अधिनियम 1998 के अन्तर्गत दिनांक 20.09.2016 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थीगण का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया।

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

2(1) अप्रार्थीगण ने 458 के कि.मी. 0.000 से कि.मी. 139.900 निम्बीजोधा से जरसाखेड़ा खण्ड में (नागौर सेक्शन) तक के भू खण्ड निर्माण (चौड़ा करने/ दो लाईन बनाने) आदि के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत कार्यवाही प्रारम्भ की ओर भूमि अवाप्ति प्रकरण संख्या-550/2014 दिनांक 28.10.2014 को गजट घोषणा अनुसार है प्रार्थीगण के संबंध में संघारित कर एक सूचना पत्र अन्तर्गत धारा 3ड(1) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत जारी करना बताते हुए प्रेषित करने पर प्रार्थीगण को यह जानकारी हुई की कब्जासुदा स्वामित्व की सम्पत्ति कृषि भूमि, पेड़, कुआ, नलकूप व संरचना सहित कब्जा सुपुर्द करने हेतु कहा गया है। जिस सूचना प्रपत्र में प्रार्थीगण को देय प्रतिकर के रूप में मुआवजा राशि के निर्धारण की सूचना प्राप्त हुई है, अवाप्ति



जिला कलक्टर, नागौर

में ग्रसित सम्पत्ति के मेजरमेन्ट, लेण्ड वेल्यू, का मुआवजा प्राप्त करने के हितधयी व्यक्ति निर्धारण एवं मुआवजा के निर्धारण बाबत अवाप्ति में ग्रसित भूमि पर स्थित स्ट्रैक्चर्स, पेड़ पौधे, दीवार आदि के मुआवजे का सही निर्धारण न किये जाने के कारण प्रार्थीगण ने रकम स्वीकार नहीं की है।

2(2)— प्रार्थीगण ग्राम खींवताना तहसील डेगाना जिला नागौर के खसरा नम्बर 178 जिसके नये खसरा नम्बर 117, 118, 120, 427 मौजा खींवताना की स्थित रहती चली आई है, उक्त भूमि में से 0.7258 हैक्टेयर भूमि को अवाप्त कर मुआवजा निर्धारण की सूचना प्रेषित करते हुए कब्जा प्रदान करने हेतु कहा गया। भूमि अवाप्ति के संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि को मौके पर विन्हित कर प्रार्थीगण के कब्जे काश्त की किस माप और क्षेत्रफल की भूमि की आवश्यकता तथाकथित प्रयोजनार्थ जरूरी है, इस निर्णय पर पहुँचे बिना ही अवाप्ति की कार्यवाही की जाना विधि विरुद्ध है।

2(3)— अवाप्ति कार्यवाही किये जाने से पूर्व प्रार्थीगण को कोई नोटिस प्रेषित नहीं किया गया, प्रभावित व्यक्तियों ने आपत्ति प्रस्तुत की है, का गलत रूप से अंकन करते हुए केवल मात्र प्रावधानों की खानापूर्ति की गई है। अवाप्ति अधिकारी द्वारा आदेश पारित करने से पूर्व सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने चाहिए था, तत्पश्चात साक्ष्य सबूत का अवलोकन पश्चात उचित आदेश पारित किया जाना चाहिए था।

2(4)— प्रार्थीगण की उक्त भूमि के संबंध में किसी भी न्यायालय द्वारा वर्तमान में कोई स्थगन आदेश न तो प्रभावी है न ही ऐसा कोई आवेदन ही विचाराधीन है। तहसीलदार रिपोर्ट दिनांक 07.04.2016 के अनुसार खसरा नम्बर 178 जिसके नये खसरा नम्बर 117, 118, 120, 427 पर कोई स्थगन आदेश नहीं है, इस बाबत प्राधिकृत अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर को पत्र क्रमांक: भू.अ./1502 दिनांक 07.04.2016 को प्रेषित की जा चुकी है। जिससे स्पष्ट है कि मुआवजा राशि भुगतान पर कोई रोक नहीं है, इसके बावजूद प्रार्थीगण को आज दिन तक मुआवजा राशि का भुगतान प्राप्त नहीं हुआ है। इसी खसरे की भूमि में से प्रकरण संख्या 554 में जगदीश, किशनाराम के मुआवजा राशि का भुगतान हो चुका है। जिससे भी अप्रार्थीगण की भूमिका संदिग्ध है।

2(5)— प्रार्थीगण की भूमि अवाप्ति के कारण प्रार्थीगण के खातेदारी की भूमि के दो चक में होकर भूमि के मध्य से सड़क अवस्थित होगी। जिससे प्रार्थी निपुणता से काश्त, सार संभाल, व्यवस्था आदि नहीं कर पायेगा। कृषि कार्य में मजदूरी व अन्य व्यय भी अतिरिक्त वहन करने पडेगें। उपज पर दुष्प्रभाव पडेगा, सिंचाई व्यवस्था भी प्रभावित होगी। इसलिए इस मद में प्रार्थीगण अप्रार्थीगण से एक लाख रुपये अतिरिक्त प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(6)—अवाप्ति अधिकारी द्वारा इस प्रक्रिया से अवार्ड पारित किया गया है कि जिसमें न तो कोई व्यक्ति उनके समक्ष अपना पक्ष रख सका, सबूत प्रस्तुत कर सका, जिसके अभाव में अवाप्ति अधिकारी को यह अधिकार प्राप्त नहीं है कि वह प्रभावित व्यक्ति को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये एक तरफा कार्यवाही करे। प्रभावित व्यक्ति अथवा जिस व्यक्ति के विरुद्ध कोई आदेश पारित किया जाता है, उसे आदेश पारित करने से पूर्व सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाना चाहिए और तत्पश्चात् साक्ष्य सबूत का अवलोकन कर इस संबंध में उचित आदेश पारित किया जाना चाहिए था। प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के अनुसार ऐसा अवसर प्रदान किये बिना ही गई कार्यवाही और इस संबंध में पारित किया गया आदेश निरस्त किये जाने योग्य है।

2(7)— राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार धारा 3छ(1)व(2) के तहत मुआवजा राशि का निर्धारण करने से पूर्व धारा 3छ(3) के प्रावधानों की हस्तगत प्रकरण में पालना नहीं की गई है तथा मुआवजा निर्धारण आदेश प्रार्थीगण से बिना क्लेम आमन्त्रित किये एकतरफा आदेश पारित किया गया है, जिससे प्रार्थीगण अपना क्लेम, क्लेम निर्धारण से पूर्व प्रस्तुत नहीं कर पाये और उक्त कारण से अपने अधिकारों से वंचित रहा है।




कलेक्टर, नागौर

2(8)— भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा धारा 35 (1)(2) के अन्तर्गत पारित आदेश की नकल से ज्ञात हुआ की प्रार्थीगण के खेत से जो भूमि अवाप्त की गई है, उस भूमि का मुआवजा सही ढंग से निर्धारित नहीं किया है तथा भूमि में पेड़ों की प्रजाति व संख्या आदि गलत दर्ज की गई है। उक्त सभी तथ्य प्रार्थीगण अपने क्लेम में ही दर्शित कर सकते थे, परन्तु प्रार्थीगण को उक्त अवसर ही प्रदान नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त भी यहां यह कथन करना प्रासंगिक होगा कि प्रार्थीगण को आपत्ति हेतु भी नाममात्र का समय मात्र 21 दिन देकर जल्दबाजी में सम्पूर्ण कार्यवाही अमल में लाई गई है, जो विधि विरुद्ध है।

2(9)— भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मनमाने ढंग से डी.एल.सी. की रिपोर्ट प्राप्त की ओर अधिनियम में वर्णितानुसार कोई साक्ष्य नहीं ली व प्रार्थीगण व अन्य हितधारी व्यक्तियों को साक्ष्य प्रस्तुत करने का मौका भी नहीं दिया। जिन आधारों पर अवार्ड राशि का निर्धारण किया गया है, वह मौके पर स्थिति भूमि के नाप चौप, संरचना, पेड़ पौधों की स्थिति और संख्याओं के विपरित है। प्रार्थीगण के कब्जे काशत की भूमि को अवाप्त किया गया है, उसके आस पास की भूमि पर आवादी बसी हुई है तथा पृथक-पृथक और विभिन्न व्यावसायिक गतिविधियां संचालित हो रही है, जिस पर गौर किये बिना वर्तमान कार्यवाही की गई है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

2(10)— भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवार्ड में प्रार्थीगण को अधिक मुआवजा नहीं देना पड़े, इसलिए कृषि भूमि की डी.एल.सी. मंगवाकर पश्चातवर्ती मर्दों में वर्णित अनुसार अवाप्ति कार्यवाही में स्वच्छ न्यायिक आचरण की पालना नहीं की है, जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी को उभय पक्षकारान को सबूत और सुनवाई का मौका प्रदान कर अधिनियम के अनुसार बाजार दर के आधार पर अवाप्ति की कार्यवाही अमल में लाते। 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 हैं। डी.एल.सी. 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। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने डी.एल.सी. दरों व वर्तमान प्रचलित वास्तविक बाजार दरों की तुलना को बिना कोई साक्ष्य, सबूत और सुनवाई के आधार पर डी.एल.सी. दर पर मुआवजे का निर्धारण किया है, जो स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त भूमि कृषि कार्य हेतु अवाप्त नहीं की गई है, इसलिए डी.एल.सी. दर पर मुआवजे का सही निर्धारण नहीं किया गया।

2(11)— प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा अत्यन्त कम निर्धारित किया गया है तथा भूमि पर स्थित स्ट्रक्चर्स पेड़ों आदि का निर्धारण ही नहीं किया गया है, यदि भूमि अवाप्ति के दौरान डी.एल.सी. दरों के स्थान पर वास्तविक बाजार मूल्य के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया जाता तो अकाउंटिंग के द्वारा उनके समक्ष यह स्थिति प्रकट की जा सकती थी कि जिस भूमि को अवाप्त किया जा रहा है वह भूमि कम से कम 2,000/- रुपये प्रति वर्गफुट के मूल्य की है, इस दृष्टि से प्रार्थीगण को सोलेसियम और इस पर वर्णित ब्याज भी प्राप्त करने का अधिकार था, जिसको नजर अंदाज करते हुए वर्तमान कार्यवाही की गई है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

2(12)— अवार्ड पारित करते समय सम्पत्ति अर्थात् भूमि व उसमें पेड़ पौधे आदि की उपयोगिता/उपादेयता के संबंध में मुआवजे का कोई निर्धारण ही नहीं किया गया है तथा जो स्ट्रक्चर्स इस भूमि पर बने हुए हैं उनका किसी भी प्रकार से नाप चौप निर्धारित नहीं किया गया है। भूमि वर्गफीट में अवाप्त की गई है, इसलिए उस भूमि का बाजार मूल्य निर्धारण करते हुए मुआवजे का निर्धारण वर्गफीट में ही किया जाना न्याय संगत है। इस तथ्य पर गौर किये बिना निर्णय किया गया है, जिससे हस्तगत प्रकरण की सम्पूर्ण कार्यवाही निरस्त करते हुए पुनः भूमि के मुआवजे का निर्धारण किया जाना न्याय संगत है।




डॉक्टर, नागौर

2(13)— हस्तगत भूमि के सम्बन्ध में राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी होने के आधार पर उन सभी मापदण्डों को उपयोग में लेना चाहिए था, जिनको कि सम्पत्ति के विक्रय के समय पंजीयन के दौरान काम में लिया जाता है अर्थात् सर्वप्रथम तो हस्तगत भूमि का निर्धारण बाजार मूल्य के आधार पर करते हुए इस भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी हुई होने के आधार पर व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया जाना जरूरी था, मुआवजा निर्धारण अधिकारी ने प्रार्थीगण के प्रकरण में सौतेला व्यवहार करते हुए इसके पास की अन्य भूमि का 100/-रूपये, 150/-रूपये, 200/-रूपये, 350/-रूपये, 80/-रूपये एवं 50/-रूपये प्रति वर्गफीट की दर से मुआवजे का निर्धारण किया है, कुल मिलाकर मनमाने ढंग से माईंड अप्लाई किये बिना भूमि अवाप्ति दर निर्धारित की गई है, जिससे अवाप्त भूमि के मुआवजे का पुर्ननिर्धारण किया जाना न्यायोचित है।

2(14)— प्रार्थीगण द्वारा सभी आवश्यक दस्तावेजात जो जो अप्रार्थीगण द्वारा वांछित थे, जमा करवा दिये, इसके बावजूद भी अप्रार्थीगण द्वारा गलत रूप से विलम्ब कारित कर प्रार्थीगण को मुआवजा राशि का भुगतान नहीं किया जा रहा है व प्रार्थीगण की मुआवजा राशि अपने पास गलत व विधि विरुद्ध रूप से रोक रखी है। प्रार्थीगण इस कारण से सम्पूर्ण मुआवजा राशि पर ब्याज भी प्राप्त करने के अधिकारी है। इसके अतिरिक्त आस पास के अन्य खातेदारों व इसी खसरे के अन्य खातेदार को मुआवजा राशि भुगतान की जा चुकी है। दिनांक 28.10.14 के आदेश में प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा कम होने से नयी डी.एल.सी. दर से मुआवजा अधिक बनता है जो दिलवाया जाना न्याय संगत है।

2(15)— वकील प्रार्थीगण ने आगे बहस जारी रखते हुए अवार्ड में पारित राशि के मुआवजा में संशोधन के संबंध में कथन किया कि अवाप्ताधीन भूमि की बाजार दर न्यूनतम 2000/-रूपये प्रति वर्गफीट है अथवा वर्तमान डी.एल.सी. रेट अनुसार इस भूमि की कीमत गुणित करते हुए देय राशि पुनः निर्धारित की जाये। अप्रार्थीगण को अविलम्ब मुआवजा राशि का भुगतान किया जाये। प्रार्थीगण की भूमि दो चक में विभक्त हो जाने से प्रार्थीगण को होने वाली असुविधा/दुविधा मद में अप्रार्थीगण से प्रार्थीगण को एक मुश्त न्यूनतम 1,00,000/- रूपये दिलाये जावें। प्रार्थीगण की भूमि की कीमत कम से कम 2000/- रूपये प्रति वर्गफुट है इसलिए उस राशि पर सोलेसियम व इन दोनों पर वर्णित ब्याज व उक्त राशि दिलाई जावें। अवाप्ति की अधिसूचना से सम्पूर्ण भुगतान की तिथि तक 18 प्रतिशत ब्याज व भूमि अवाप्ति की स्थिति विकास, तकनीकी रूप से सिंचाई के साधन विकसित करने के कारण प्रार्थीगण को अतिरिक्त सोलेसियम दिलवाया जाने का कथन करते हुवे प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अवार्ड अन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 दिनांक 28.10.2014 को संशोधित/परिवर्तित करते हुए नया अवार्ड पारित करने का निवेदन किया है।

3. वकील (अप्रार्थीगण संख्या-1, 2 व 4 ने वकील प्रार्थीगण की बहस का विरोध करते हुवे अप्रार्थीगण की और से बहस में कथन किया कि—

3(1)— 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 लोक प्रयोजन के लिए अपेक्षित होने से राष्ट्रीय राज मार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की उप धारा-(1) के तहत सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली द्वारा दिनांक 11.03.2013 को अधिसूचना जारी की गई, जिसे दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका में दिनांक 14.4.2013 को प्रकाशित करवाकर हितधारितियों व हर आम खास को अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से 21 दिन के भीतर आपत्तियां/आक्षेप आमन्त्रित किये गये, जिस पर 65 आपत्तियां/आक्षेप प्राप्त हुए जिनके संबंध में प्रस्तुत दस्तावेज/सबूत एवं आपत्तिकर्ताओं को




डॉक्टर, नागौर

पर्याप्त सुनवाई का अवसर प्रदान कर दिनांक 04.09.2013 को आपत्तियों का अवाप्ति अधिकारी द्वारा निस्तारण कर दिया गया। तत्पश्चात अधिनियम की धारा 3C के अन्तर्गत प्रतिवेदन दिनांक 04.09.2013 को राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण सड़क एवं राजमार्ग मंत्रालय को भिजवा दिया गया। उक्त प्रतिवेदन प्राप्त होने पर सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली द्वारा दिनांक 22.11.2013 अधिनियम की धारा 3डी की उप धारा (1) के अधीन 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 दो प्रमुख स्थानीय समाचार पत्रों में दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका में दिनांक 24.12.2013 को किया गया। उक्त प्रकाशन के पश्चात दिनांक 14.01.2014 तक विभिन्न ग्रामों से कुल 49 आपत्तियां प्राप्त हुई जिस पर परियोजना निदेशक राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना कियान्वयन ईकाई अजमेर से टिप्पणी ली गई। तत्पश्चात आपत्तियां निराधार होने के आधार पर प्रत्येक आपत्ति को पृथक-पृथक रूप से निरस्त कर दिया गया। इस प्रकार उक्त अधिसूचनाओं के तहत भूमि का विधि अनुसार अर्जन किया गया। अधिनियम 1956 की धारा 3ए के अन्तर्गत प्रकाशित अधिसूचना के विरुद्ध उस भूमि में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति 21 दिन के अन्दर अपनी आपत्तियां उक्त अधिनियम की धारा 3 सी के अन्तर्गत सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर सकता है। सक्षम अधिकारी आपत्तिकर्ता को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात प्रस्तुत आपत्तियों को स्वीकार या अस्वीकार की सकता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा समस्त प्राप्त आक्षेपों पर विचार कर उन्हें निर्णित करने के पश्चात अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजने पर उक्त अधिनियम 1956 की धारा 3डी के तहत अधिसूचना जारी की गई, जिसके तहत प्रार्थीगण की ग्राम खींवताना तहसील खेगाना जिला नागौर के खसरा नम्बर 178 भूमि में से 0.7258 हैक्टेयर भूमि केन्द्रीय सरकार में अंतिम रूप से निहित हो चुकी है, जिसका अप्रार्थीगण द्वारा नियमानुसार समस्त विधिक प्रक्रिया अपना कर भूमि की प्रकृति बरानी 1 प्लस मानते हुए कुल मुआवजा राशि रुपये 4,36,895/- का अवार्ड दिनांक 28.10.2014 को प्रार्थीगण 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 की मार्केट वेल्यू (डीएलसी वेल्यू) उसे अवाप्त शुदा भूमि की कीमत मानकर भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है। डी.एल.सी. दर जिला स्तरीय कमेटी द्वारा प्रत्येक भूमि की उपयोगिता आदि का पूर्ण ध्यान रखते हुए तय की जाती है। राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 में डीएलसी को परिभाषित किया हुआ है।

3(3)- सक्षम अधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित संरचना/स्ट्रक्चर का मुआवजा राजकीय मान्यता प्राप्त वैल्यूअर से कराया जाकर 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।

3(4)- सक्षम अधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि में आने वाले वृक्षों की कीमत का मूल्यांकन, वृक्षों की प्रजाति के अनुसार मुआवजा राशि निर्धारण, उप वन संरक्षक नागौर द्वारा करवाया जाकर मुआवजा राशि निर्धारित की गई है। इसी प्रकार भूमि व नलकूपों व विद्युत कनेक्शन इत्यादि के मुआवजे का निर्धारण सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा करवाया जाकर मुआवजा राशि निर्धारित की गई है, जो नियमानुसार सही व विधि सम्मत है।

3(5)- 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। लेकिन आवासीय व व्यवसायिक दर के अनुसार मुआवजा उन्ही व्यक्तियों को दिया जा सकता है, जिनकी




अवर, नागौर

भूमि का विधि अनुसार मुआवजे की गणना के समय राजस्व अभिलेखों में उक्त रूपान्तरण दर्ज हो। 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। सक्षम अधिकारी द्वारा मुआवजा निर्धारित करने से पूर्व विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रार्थीगण को पूर्ण सुनवाई का अवसर प्रदान किया था। सक्षम प्राधिकारी ने उसको प्राप्त समस्त आपत्तियों का आपत्तिकर्ताओं 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(6)— सक्षम अधिकारी द्वारा उप पंजीयक/तहसीलदार से प्राप्त दरों अनुसार कृषि, आवासीय एवं व्यवसायिक भूमि के संबंध प्रबलित डीएलसी दरों को आधार माना है, लेकिन आवासीय व व्यवसायिक दर के अनुसार मुआवजा उन्ही व्यक्तियों का दिया जा सकता है, जिनकी भूमि का विधि अनुसार रूपान्तरण हो चुका हो तथा मुआवजे की गणना के समय राजस्व अभिलेखों में उक्त रूपान्तरण दर्ज हो व यदि किसी व्यक्ति ने बिना भूमि के रूपान्तरण के कृषि भूमि का उपयोग आवासीय या व्यवसायिक प्रयोजनार्थ कर रखा है, तो उनको विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत मुआवजे की दर कृषि भूमि की दर के हिसाब से प्रत्येक प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए दी गई है। 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 उचित एवं सही है। यह भी उल्लेखनीय है कि 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 का प्राधिकरण के हक में निर्णित किया गया है।

3(7)— भूमि अवाप्ति अधिकारी ने भूमि में हितबद्धधारियों के भूमि के उपयोग करने के अधिकार का अपवर्जन होने से धारा 3जी (1) में प्रतिकर के रूप में दी गई है।

3(8)— वकील अप्रार्थी ने अपनी बहस को जारी रखते हुवे यह भी कथन किया की हस्तगत प्रयोजनार्थ आवश्यक भूमि का निर्धारण करने के पश्चात प्रभावित व्यक्तियों को सुनवाई का समुचित अवसर दिया जाकर अवाप्ति की कार्यवाही अधिनियम के प्रावधानों की पूर्ण पालना करते हुए एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों को ध्यान में रखते हुवे की गई है। अवाप्तशुदा भूमि को संबंधित विशेषज्ञों द्वारा विन्हित कर, क्षेत्रफल सुनिश्चित कर सम्पूर्ण सर्वे रिपोर्ट तैयार की जाकर नियमानुसार अवाप्त की गई है।

3(9)— भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवाई पारित करने से पूर्व प्रकरण से संबंधित समस्त व्यक्तियों को अपना पक्ष रखने, सबूत पेश करने और सुनवाई का पूर्ण अवसर प्रदान कर उपलब्ध साक्ष्य प्रमाणों का सूक्ष्म विवेचन करने के उपरान्त अवाप्तशुदा भूमि एवं उस पर स्थित संरचना, पेड़, नल्लसुपों, कुआ इत्यादि बाबत उप पंजीयक महोदय द्वारा तय की गई डी.एल.सी. दर एवं राज्य सरकार की प्रभावी बीएसआर एवं वन विभाग द्वारा तय दर के आधार पर प्रतिकर के रूप में मुआवजे की राशि का निर्धारण करते हुए अवाई पारित किया है, जो विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत सही व उचित है।

3(10)— वकील प्रार्थीगण का कथन की पेड़ पौधों आदि की उपयोगिता/उपादेयता के बाबत मुआवजे का निर्धारण नहीं किया गया है तथा भूमि पर स्थित संरचना के बाबत कोई निर्धारण नहीं किया जो की गलत होने से अस्वीकार है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचनाओं के संबंध में अवाई दिनांक 4.8.2015 को पारित किया जा चुका है, परन्तु प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि में किसी प्रकार की संरचना स्थित नहीं रही है। अवाप्ति अधिकारी द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि की डीएलसी के अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण कर अवाई पारित




डॉक्टर, नवो

किया गया है, जो कि नियमानुसार सही है। अवाप्ताशुदा कृषि भूमि के मुआवजे का निर्धारण प्रचलित डीएलसी दर व नियमानुसार किया गया है।

3(11)- प्रार्थीगण के साथ किसी प्रकार का सौतेला व्यवहार नहीं किया है। प्रार्थीगण ने पास ही के अन्य खसरा नम्बरों की भूमि के दर का बिना किसी आधार के कथन किया गया है, परन्तु प्रार्थीगण द्वारा अपने उक्त कथन के समर्थन में अथवा अपने कथन को साबित करने के लिए किसी प्रकार का कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रार्थीगण ने प्रस्तुत नहीं करने का कथन करते हुए प्रार्थीगण का आवेदन मय हर्जे खर्चे के निरस्त करने का निवेदन किया है।

4- राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा ने बहस में कथन किया कि गांव खिंवताना के खसरा नंबर 178 (नये खसरा नंबर 117, 118, 120 एवं 427) में से 0.7258 हैक्टेयर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-458 (नागौर सेक्सन) के विस्तार के लिए एन.एच.एक्ट 1956 की धारा 3ए के अंतर्गत अधिसूचना का भारत के राजपत्र में प्रकाशन 11.03.2013 को हुआ तथा अधिसूचना का दैनिक नवज्योती व दैनिक भास्कर में प्रकाशन - 14.04.2013 को करवाकर आगखास से आक्षेप / आपत्तियां आमंत्रित किये गये और धारा 3डी के अंतर्गत अधिसूचना का भारत के राजपत्र में प्रकाशन - 22.11.2013 को हुआ तथा अधिसूचना का दैनिक नवज्योती व दैनिक भास्कर में प्रकाशन - 24.12.2013 को करवाया गया। प्रार्थी द्वारा उक्त प्रकाशन के पश्चात 21 दिन में कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की। तत्पश्चात धारा 3डी की अधिसूचना का प्रकाशन सार्वजनिक रूप से स्थानीय अखबारों में किया गया। प्रार्थी के द्वारा कोई आपत्ति व क्लेम निर्धारण हेतु आवश्यक सूचना प्रस्तुत नहीं की।

4(1)- हस्तगत प्रकरण में पारित अवाई दिनांक 28.10.2014 के तहत रामदेव पुत्र किसनाराम, हनुमान पुत्र हीराराम सायरी देवा हीराराम कौम जाट सा. देह खातेदार रहन हड़मान के हिस्से की भूमि ज.ना.आं.प्र. बैंक शाखा सांजू क मुर्तहीन के नाम से अवाई राशी 4.36,895/-रु. स्वीकृत की गई है व भूमि पर कोई संरचना नहीं होने के कारण कोई अवाई स्वीकृत नहीं किया गया है।

4(2)- न्यायालय उपखण्ड अधिकारी डेगाना में राजस्व नामान्तरकरण की अपील का वाद विवाराधीन होने के कारण अवाप्त भूमि का वर्तमान में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय) नई दिल्ली के नाम दर्ज नहीं किया गया है। जिसके कारण प्रार्थी को भुगतान अब तक नहीं किया गया है। सक्षम न्यायालय का स्वामित्व आदेश पेश करने पर संबंधित हितधारक को भुगतान किया जायेगा।

4(3)- अवाई की दर का निर्धारण संबंधित तहसीलदार व उपपंजीयक की रिपोर्ट के आधार पर किया गया है। संबंधित उपपंजीयक द्वारा भिजवाई गई दरों से राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अनुबंधों के अंतर्गत, सड़क एवं परिवहन मंत्रालय के आदेशों की पालना में किया गया है, जो विधिसम्मत हैं।

4(4)- प्रकरण में खसरा नंबर 178 में से 0.7258 हैक्टेयर अवाप्ता शुदा भूमि का मूल्य, धारा 3जी(2) के तहत ब्याज क्षतिपूर्ति एवं अवाप्ताशुदा भूमि में स्थित पेड़ों के संबंध में अवाई दिनांक 20.10.2014 के द्वारा मुआवजे निर्धारण किया गया।

4(5)- प्रकरण में एन.एच.ए.आई. के प्रतिनिधि के द्वारा इस भूमि पर स्थित स्ट्रक्चर्स व पेड़ों आदि का मूल्यांकन करवाकर संबंधित तहसीलदार व सहायक अभियंताओं से सत्यापित करवाकर इस कार्यालय को प्रस्तुत की थी। जिसमें प्रार्थी के खसरा नंबर 178 में कोई संरचना आदि नहीं बताया गया है। प्रार्थी के द्वारा किसी प्रकार की संरचना व पेड़ होने संबंधी साक्ष्य प्रस्तुत सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर के सक्षम प्रस्तुत नहीं किये हैं।

4(6)- हस्तगत प्रकरण में पारित अवाई दिनांक 28.10.2014 आदेश के बिन्दु संख्या 9(4) के अनुसार विवादग्रस्त/न्यायालय में लम्बित व लापता लोगों के मामलों में मुआवजा राशि का भुगतान




जिला कलक्टर, नागौर

अंतिम/पर्याप्त आदेश प्राप्त होने पर ही किया जायेगा। न्यायालय में लम्बित प्रकरण का निस्तारण होने पर संपूर्ण अवार्ड राशि भूमि के समस्त सहजातेदारों के नाम जारी की गई है। उनको खातेदारी अधिकारों के अनुपात में मुआवजा राशि का भुगतान किया जायेगा का कथन करते हुए राजपैसेकार ने प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत गध्यस्थता प्रार्थना पत्र खारिज करने का निवेदन किया।

5-वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अधोपान्त अवलोकन किया गया। जिसके अनुसार -

5(1)- निग्दीजोधा से जस्साखेडा खण्ड में (नागौर सेक्शन) के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-458 के विकास हेतु भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना संख्या-608(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 प्रार्थीगण की ग्राम खींवताना के खसरा नम्बर 178 में से 0.7258 हैक्टर बाराती 1 अधिग्रहित भूमि एवं पेड़ों आदि के संबंध में कुल मुआवजा राशि 436895/-रूपये का निर्धारित किया गया। प्रार्थीगण के प्रकरण में अवाप्त भूमि में कोई सरंचना नहीं पाई जाने पर सरंचना के संबंध में किसी प्रकार का मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया है।

5(2)- प्रार्थीगण द्वारा मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व उन्हें सुनवाई व सबूत प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिये जाने का कथन किया गया है, जबकि आंशिक अवार्ड दिनांक 28.10.2014 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 में प्रकाशन कर 21 दिन की समयावधि देते हुए दिनांक 05.05.2013 तक आपत्तियां आमंत्रित गई थी, दिनांक 05.05.2013 तक कुल 65 आपत्तियां प्राप्त हुईं, जिस पर प्राप्त आपत्तियों के संबंध में आपत्तिकर्ताओं को दस्तावेज/सबूत आदि प्रस्तुत करने का पर्याप्त अवसर देते हुए आपत्तिकर्ताओं की व्यक्तिगत/जरिये अधिवक्ता सुनवाई भी की गई, परन्तु आपत्तियां उचित/ठोस आधार पर नहीं होने से सभी आपत्तियों को दिनांक 04.09.2013 को अस्वीकार किया गया है। मगर तत्समय प्रार्थीगण द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष निर्धारित अवधि में कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई हो, ऐसा कोई दस्तावेजी आधार प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। तत्पश्चात 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 कसबाया गया उक्त प्रकाशन के पश्चात दिनांक 14.01.2014 तक कुल 49 आपत्तियां/आक्षेप प्राप्त हुए जिन 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। तत्समय भी प्रार्थीगण द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई हो, ऐसा कोई दस्तावेजी आधार प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है।

5(3)- प्रार्थीगण द्वारा मुआवजा राशि बाजार कीमत पर नहीं देकर डी.एल.सी. दर के आधार पर दिये जाने तथा अवाप्तशुदा भूमि की कम से कम कीमत 2000/-रूपये प्रति वर्गफीट होने का कथन किया है, इस कथन से ही स्पष्ट है कि वकील प्रार्थीगण द्वारा इस अवाप्तशुदा भूमि की कीमत का कयास मात्र व्यक्त किया है। उक्त कीमत का कोई ठोस तकनीकी आधार नहीं बताया है। इसके अलावा उप पजीथक द्वारा निर्धारित दरें किस प्रकार से कम अथवा गलत निर्धारित की गई हैं, के संबंध में भी अपने वकील प्रार्थीगण द्वारा अपने प्रार्थना पत्र एवं बहस से साबित करने में असफल रहे हैं। जबकि 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



ब्लूप्रिन्टर, नागौर

पंजीयक द्वारा धारा 3ए की दिनांक की मार्केट वेल्यू (डीएलसी वेल्यू) उसे अवाप्त शुदा भूमि की कीमत मानकर भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है। डी.एल.सी. दर जिला स्तरीय कमेटी द्वारा प्रत्येक भूमि की उपयोगिता आदि का पूर्ण ध्यान रखते हुए तय की जाती है, जिस पर अविश्वास करने का कोई कारण प्रतीत नहीं होता है।

5(4)— प्रार्थीगण द्वारा भूमि पर स्थित संरचनाओं के मूल्यांकन एवं पेड़ों की संख्या एवं इनकी मुआवजा राशि एवं उनकी उपादेयता को लेकर उज्र लिया गया है। प्रस्तुत मामले में कोई संरचना नहीं पाई जाने से संरचना के संबंध में किसी प्रकार का मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया है। अवाप्तशुदा भूमि में स्थिति पेड़ों के संबंध में कुल 237/-रूपये का मुआवजा निर्धारित किया जा चुका है। इस संबंध में प्रार्थीगण द्वारा किस संरचना का मूल्यांकन नहीं हुआ है तथा कितने पेड़ अवाप्ति क्षेत्र में आये जिनका मुआवजा निर्धारण नहीं हुआ हो ऐसा कोई दस्तावेजी आधार प्रस्तुत नहीं किये गये है। जबकि सक्षम अधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित संरचना/स्ट्रक्चर का मुआवजा राजकीय मान्यता प्राप्त वैल्यूअर से कराया जाकर 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 गया है तथा वृक्षों का मूल्यांकन वन विभाग के अधिकारी द्वारा, जो कि इस संबंध में तकनीकी विशेषज्ञ है के द्वारा ही किया गया जाना प्रतीत होता है, जिस पर अविश्वास करने का कोई कारण प्रतीत नहीं होता 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(5)— प्रार्थीगण को मुआवजा का भुगतान अविलम्ब दिलाये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है, तो उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि अवाप्तशुदा भूमि के हितबद्ध व्यक्ति को अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा भुगतान का क्षेत्राधिकार सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को है।

6—उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र ठोस आधारों पर नहीं होने से खारिज किया जाता है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा पारित आंशिक अवार्ड दिनांक 28.10.2014 एवं आंशिक अवार्ड 04.08.2015 को यथावत कायम रखा जाता है। अधिनरथ का मूल रिकार्ड अन्य किसी प्रकरण में वांछित नहीं होने पर लौटाया जावे एवं निर्णय की एक प्रति पालनार्थ भिजवाई जावे।

7—आदेश सुनाया।



(दिनेश कुमार यादव)
मध्यरथ एवं जिला कलक्टर
नागौर