

न्यायालय मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर नागौर
पीठासीन अधिकारी-पीयूष समारिया, आई.ए.एस.

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या-32/2017

जी.सी.एम.एस. पोर्टल संख्या-2017/00050

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
मगाराम पुत्र दामाराम जाति जाट निवासी नयागांव (अलाय) तहसील व जिला नागौर राज.		1. भारत संघ जरिये सचिव सड़क एवं परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली। 2. भूमि अवाप्ति प्राधिकृत अधिकारी (अतिरिक्त जिला कलक्टर) नागौर। 3. उप सचिव (राष्ट्रीय राजमार्ग) सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान सरकार, जयपुर। 4. प्रोजेक्ट डायरेक्टर एवं कार्यपालक इंजीनियर, सार्वजनिक निर्माण विभाग राष्ट्रीय राजमार्ग, खण्ड नागौर

उपस्थित-

1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री नरेन्द्र सारस्वत ।
2. अप्रार्थी संख्या 1 से 4 की ओर से श्री कुन्दनसिंह आचीणा।

आदेश

दिनांक:- 13-7-23

1- प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-89 के कि.मी. 171/000 से कि.मी. 267/380 (नागौर-बीकानेर खण्ड) तक के भू खण्ड निर्माण (चौड़ा करने 2 लाईन सहित पैव्ड शोल्डर को बनाना) के लिए भूमि की अवाप्ति हेतु एन.एच. एक्ट 1956 की धारा 3G के तहत पारित अवार्ड दिनांक 02.05.2016 के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3छः(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपठित धारा 21 माध्यस्थता और सुलह अधिनियम 1996 सपठित धारा 18 भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 एवं भूमि अवाप्ति पुनर्स्थापन और पुनर्वास अधिनियम 2013 के अन्तर्गत दिनांक 10.03.2017 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का मध्यस्थता दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

1(1)-हस्तागत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा दिनांक 25.03.2019 को ग्राम बाराणी स्थित खसरा नम्बर 487/129 की अपनी भूमि में से कितनी भूमि सड़क चौड़ी के लिए अवाप्त की गई के संबंध में तहसीलदार नागौर को मौके पर स्वयं जाकर नाप चौप रिपोर्ट बनाकर नये सिरे से रिपोर्ट प्रस्तुत करने हेतु आदेशित करने का निवेदन किया जिस पर आदेशिका दिनांक 25.03.2019 के अनुसार तहसीलदार नागौर को प्रार्थी के उक्त आवेदन पत्र की प्रति प्रेषित कर ग्राम बाराणी के खसरा नम्बर 487/129 में से कितनी भूमि व निर्माण नेशनल हाईवे हेतु अवाप्त किया गया है, के संबंध में तहसीलदार नागौर से मौका रिपोर्ट चाही गई। उक्त संबंध में तहसीलदार नागौर द्वारा राजस्व रिकार्ड अनुसार उक्त खसरा नम्बर 487/129 रकबा 0.02.10 बीघा उपखण्ड अधिकारी नागौर द्वारा आदेश क्रमांक-2090 दिनांक 17.09.1998 के द्वारा संपरिवर्तन आदेश जारी किया हुआ होना अवगत कराते हुए पत्रांक-6649 दिनांक 23.07.2019 से उक्त संपरिवर्तन आदेश एवं नक्शा की प्रति उपखण्ड अधिकारी नागौर से चाही गई। उक्त संपरिवर्तन आदेश एवं नक्शा की प्रति तहसीलदार नागौर को उपलब्ध करवाने हेतु बार-बार उपखण्ड अधिकारी नागौर को



कलक्टर नागौर

लिखा गया। तत्पश्चात् उपखण्ड अधिकारी नागौर ने अपने पत्रांक-2022/668 दिनांक 16.11.2022 से अवगत कराया कि संपरिवर्तन आदेश मय नक्शा से संबंधित पत्रावली दुढ़ने हेतु 5 सदस्य टीम का गठन किया जाकर पत्रावली दुढ़ने के पूर्व में आदेश दिये गये थे। 5 सदस्य टीम द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के अनुसार कार्यालय हाजा में टीम द्वारा वांछित पत्रावली तलाश की गई। पत्रावली दुढ़ने पर भी नहीं मिली। इस प्रकार उपखण्ड अधिकारी नागौर की रिपोर्ट से उक्त संपरिवर्तन आदेश से संबंधित पत्रावली उनके कार्यालय में गठित टीम द्वारा दुढ़ने पर भी नहीं मिली है। यह कि प्रकरण में उक्त भूमि का संपरिवर्तन आदेश 2090 दिनांक 15.09.98 की छाया प्रति वकील प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत की गई है, जो प्रमाणित नहीं है, इसके अतिरिक्त वकील प्रार्थी ने उक्त संपरिवर्तन आदेश की छाया प्रति अवश्य प्रस्तुत की है, परन्तु इसके साथ के नक्शे की प्रति प्रस्तुत नहीं की है। प्रार्थी स्वयं भी अपनी भूमि के संपरिवर्तन आदेश व नक्शा की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत कर सकता था, परन्तु प्रार्थी द्वारा संपरिवर्तन आदेश व नक्शा की प्रति प्रस्तुत नहीं की है। विधि अनुसार प्रार्थी अपने वाद/प्रार्थना पत्र में कोई कथन करता है, तो उस कथन को साबित करने का भार स्वयं प्रार्थी पर रहता है, ऐसी स्थिति में प्रार्थी को यदि उसकी भूमि संपरिवर्तित है तो प्रार्थी को संपरिवर्तन आदेश एवं नक्शा की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत करनी चाहिए थी। इसके अलावा हस्तगत प्रकरण में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर से हस्तगत प्रकरण के संबंध में अपनी रिपोर्ट क्रमांक-भूअ./2019/49 दिनांक 25.03.2019 के बिन्दु संख्या-3 में स्पष्ट किया गया है कि दिनांक 02.05.2016 के एवार्ड में खसरा संख्या-487/129 की किसी भी भूमि के अधिग्रहण का मुआवजा प्रस्तावित नहीं है। इस खसरे की भूमि यदि अवाप्त की जानी है, तो इसका मुआवजा तदनुसार अलग से निर्धारित किया जावेगा। उक्त रिपोर्ट से स्पष्ट है कि हस्तगत प्रकरण में पारित एवार्ड दिनांक 02.05.2016 प्रकरण में प्रश्नगत खसरा संख्या-487/129 से संबंधित नहीं है। एन.एच. एक्ट के अनुसार सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा धारा 3छ(1)(2) के अधीन अवधारित रकम किसी पक्षकार को स्वीकार्य नहीं होने पर, रकम किसी पक्षकार के आवेदन पर मध्यस्थ द्वारा अवधारित की जाने का प्रावधान है। चूंकि उपर्युक्तानुसार भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा खसरा संख्या-487/129 कोई एवार्ड ही पारित नहीं किया गया है, तो ऐसी स्थिति में खसरा संख्या-487/129 की भूमि के संबंध में मध्यस्थ न्यायालय द्वारा किसी भी प्रकार का विचार नहीं किया जा सकता है।

2-उभय पक्ष के वकूलाय की बहस सुनी गई। वकील प्रार्थी ने अपनी बहस में स्वयं द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना में दिये गये तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया कि ग्राम बाराणी के खसरा नम्बर 129/486, 653/129 व 486/129 प्रार्थी के खातेदारी कब्जे की खरीदशुदा भूमि है। यह सारी भूमि सड़क से चिपती भूमि है। वर्तमान में राजस्व अभिलेख खतोनी में प्रार्थी के खातेदारी में दर्ज है। इस भूमि का एवार्ड विधि विरुद्ध तथा नियम विपरित पारित किया गया है।

2(1)-खसरा संख्या 487/129 प्रार्थी ने तत्कालीन खातेदार अन्नाराम से जरिए रजिस्टर्ड बेचाननामे के 29.06.2010 को खरीद की थी। खसरा संख्या 487/129 रकबा 209 वर्गमीटर में से 83.61 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ सन् 1998 में संपरिवर्तित कराई गई थी। खसरा संख्या 129/486 व 653/129 भूमि भी प्रार्थी की खरीदशुदा भूमि है। खसरा संख्या 129/456, 653/129 की भूमि का नामान्तरण तो प्रार्थी ने अपने नाम करवा लिया मगर खसरा संख्या 487/129 की भूमि का म्यूटेशन अपने नाम नहीं करवा सका क्योंकि उस वक्त पटवारी हल्का ने बताया कि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ भूमि का म्यूटेशन नहीं भरा जायेगा, केवल कृषि भूमि का म्यूटेशन भरा जाना ही बताया। इस कारण से खसरा संख्या 487/129 का म्यूटेशन प्रार्थी के नाम से नहीं भरा जा सका था। खसरा संख्या 487/129 की भूमि का मालिक स्वामी काबिज प्रार्थी ही है।

2(2)-खसरा संख्या 487/129 में प्रार्थी की होटल बनी हुई है तथा तीन कमरे बने हुए हैं जो सभी वाणिज्यक प्रयोजनार्थ काम आ रहे हैं। यह सारी भूमि मय होटल व कमरे राष्ट्रीय राजमार्ग के लिये



✓
कलक्टर नागौर

अवाप्त हो गये मगर इस खसरे की भूमि का कोई अवार्ड जारी नहीं किया गया है न तो इस खसरे की राशि का मुआवजा अवार्ड में दिखाई गई है और न ही प्रार्थी को दिये नोटिस में इस खसरे की मुआवजा राशि दी गई है। इस खसरे की पूरी जमीन अवाप्त करने के बावजूद मुआवजा राशि नहीं देना प्रार्थी के साथ घोर अन्याय है।

2(3)—खसरा संख्या 486/129 व 653/129 की भूमि की मुआवजा राशि कृषि दर से गलत आंकी गई है। आस पास की सारी भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ काम में आ रही है। इनसे चिपती प्रार्थी की खसरा संख्या 487/129 की भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित है और वाणिज्यक प्रयोजनार्थ काम में आ रही है इसलिए प्रार्थी तीनों खसरों 486/129, 653/129 व 487/129 की अवाप्त शुदा भूमि की वाणिज्यक दर से प्रतिकर राशि प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(4)—प्रार्थी अपनी होटल व तीन कमरों के निर्माण की बाजारु दर से राशि प्राप्त करने का हकदार है। निर्माण की प्रार्थी को बिल्कुल नहीं दिलाई है।

2(5)—तीनों खसरों की अवाप्त की गई भूमि की मुआवजा व अवार्ड राशि की विधि अनुसार गणना नहीं की गई है और न ही विधि अनुसार मुआवजा राशि तय की है। भूमि की राशि बाजार मूल्य अनुसार तय नहीं कर डीएलसी दर से तय की गई है जो गलत की गई है। प्रार्थी की भूमि पर खड़े पेड़ों की कोई कीमत मुआवजा राशि में नहीं जोड़ी गई है। प्रार्थी अपने हिस्से की अवाप्त की जा रही भूमि पर खड़े कम से कम दस पेड़ों की कीमत 5000/-रुपये (पांच हजार रुपये) प्रति पेड़ से 50,000/-रुपये (पचास हजार रुपये) मुआवजा राशि के प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(6)—अवार्ड जारी करने से पूर्व भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 व 2013 के अन्तर्गत दावे/ क्लेम के निपटारे संबंधी बने आज्ञात्मक प्रावधानों की पालना नहीं की गई है इसलिए भी अवार्ड विधि में पोषणीय नहीं है।

2(7)—सरकार द्वारा भूमि अवाप्ति संबंध में लागू की गई राष्ट्रीय पुनर्वास और पुर्नस्थापन नीति को पूरी तरह से नजरअन्दाज करते हुए अवार्ड राशि दी है जिसके कारण प्रार्थी अवाप्त नीति के अन्तर्गत प्राप्त होने वाले महत्वपूर्ण लाभों से वंचित हो गया है।

2(8)—प्रार्थी की भूमि राजमार्ग में जाने के बाद बाकी बची शेष भूमि का महत्व अत्यधिक कम हो गया है। शेष बची भूमि का रकबा कम रहने से प्रार्थी के लिए शेष भूमि अनुपयोगी हो गई है ऐसी दशा में अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा अधिक आंका जाना आवश्यक था परन्तु ऐसा कुछ भी आकलन अप्रार्थीगण ने नहीं किया है जिससे प्रार्थी को भारी कष्ट, वेदना, मानसिक व शारीरिक संपीड़न से गुजरना पड़ा है इन सभी मद से प्रार्थी अप्रार्थीगण से 5,00,000/-रुपये (पांच लाख रुपये) अतिरिक्त प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(9)—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 पालना आवश्यक है, परन्तु इस प्रकरण में उक्त प्रावधानों की पालना नहीं की गई है तथा मुआवजा निर्धारण आदेश प्रार्थी से बिना क्लेम आमंत्रित किये एकतरफा आदेश पारित किया गया है जिस कारण प्रार्थी अपना क्लेम क्लेम निर्धारण से पूर्व प्रस्तुत नहीं कर पाया और उक्त कारण से अपने अधिकारों से वंचित रहा है।

2(10)—भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवाप्ति में प्रार्थी को अधिक मुआवजा नहीं देना पड़े इसलिए कृषि भूमि की डीएलसी दर मंगवाकर पश्चातवर्ती मदों में वर्णित अनुसार अवाप्ति कार्यवाही केवलमात्र दिखावे के लिए की है और अवाप्ति की कार्यवाही में स्वच्छ न्यायिक आचरण की पालना नहीं की है। इस मामले में भूमि अवाप्ति अधिकारी का नैतिक और विधिक दायित्व था कि वह उभय पक्षकारान को साक्ष्य सबूत और सूनवाई का मौका प्रदान कर न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों और अधिनियम के अनुसार बाजार दर के आधार पर अवाप्ति की कार्यवाही अमल में लाते। भूमि अवाप्ति अधिकारी की जानकारी में यह था कि



कलक्टर कागौर

विभिन्न न्यायालयों ने यह सिद्धान्त प्रतिपादित किये हैं कि डीएलसी दरे केवलमात्र सरकार द्वारा स्टाम्प ड्यूटी व पंजीयन की गणना हेतु मान्य है। डीएलसी के आधार पर मुआवजा राशि तय करने का प्रावधान किसी कानून में नहीं है, इस विधिक दृष्टिकोण को नजरअन्दाज करते हुए अवार्ड पारित किया गया है।

2(11)—इस प्रकार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, भूमि अर्जन अधिनियम 1894, भूमि अवाप्ति पुनस्थापन व पुर्नवास अधिनियम 2013 के विधिक प्रावधानों उपबंधो व नियमो की कोई पालना नहीं की गई जिसकी पालना करवाकर प्रार्थी बढी हुई मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। मुआवजा राशि कम से कम चार गुना से मिलना चाहिए।

2(12)—प्रार्थी को ब्याज राशि सही नहीं दिलाई गई है। प्रार्थी को ब्याज राशि प्रथम बार अखबार में प्रकाशित विज्ञापित के दिन से लेकर जब तक प्रार्थी को मुआवजा राशि का भुगतान नहीं कर दिया जाये तब तक की अवधि का दिलाया जाना चाहिए मगर यह ब्याज दूसरी बार में अखबार में प्रकाशित विज्ञापित की दिनांक से अवार्ड उद्घोषणा की तारीख तक का ही ब्याज दिया गया है जो गलत दिया गया है। 24.08.2016 से लेकर अभी 20 दिन पहले नोटिस मिला उससे पहले कोई सूचना अवार्ड की प्रार्थी को नहीं थी तथा अवार्ड घोषणा से लेकर आज तक मुआवजा राशि का भुगतान नहीं किया गया है तथा निकट भविष्य में भी मुआवजा भुगतान की संभावना नहीं दिख रही है इसलिए ब्याज राशि वास्तविक भुगतान के दिन तक दिलाया जाना आवश्यक होने का वकील प्रार्थी ने कथन करते हुए प्रार्थी की भूमि खसरा संख्या 486/129, 487/129, 653/129 की अवाप्तशुदा भूमि तथा इसमें हो रखे होटल व कमरो के निर्माण की मुआवजा राशि बाजारु वाणिज्यक दर से पुननिर्धारण कर व मुआवजा राशि बढाकर तथा पेड़ो की कीमत सभी मिलाकर पचास लाख रुपये प्रार्थी को दिलाये जाने का निवेदन किया है।

3—राजपैरोकार श्री ओमप्रकाश पूनिया हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत जबाब में ग्राम बाडाणी के खसरा नम्बर 129/486, 653/129 की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 89 सड़क विकास/ चौड़ाईकरण के लिए अधिग्रहीत जाने का उल्लेख किया गया है। उक्त संबंध में कथन किया कि ग्राम बाडाणी के खसरा नम्बर 653/129 में से राष्ट्रीय राजमार्ग के विकास हेतु भूमि अधिग्रहित नहीं की गई है। प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 129/486 (राजस्व रिकार्ड अनुसार खसरा नम्बर 486/129), 487/129 व 653/129 मौके पर एक ही यूनिट के रूप में स्थित होने से अवार्ड में त्रुटिवश खसरा नम्बर 653/129 का अंकन दर्ज हुआ है। उक्त खसरा नम्बर 653/129 की भूमि राजमार्ग से दूर स्थित है। पटवारी हल्का बाडाणी की दिनांक 08.09.2014 की एनएच-89 में आने वाली भूमियों की सूची में क्रमांक 18 पर खसरा नम्बर 653/129 का उल्लेख नहीं है तथा मूल खसरा नम्बर 129 के बट्टा नम्बरों में से अवाप्त भूमि के विवरण बाबत तहसीलदार नागौर द्वारा प्रस्तुत हितबद्ध व्यक्तियों की सूची के अनुसार भी खसरा नम्बर 653/129 में से भूमि अवाप्त नहीं हुई है। पटवारी हल्का की रिपोर्ट दिनांक 08.09.2014 व तहसीलदार नागौर की वास्तविक हितबद्ध व्यक्तियों की सूची प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर के पत्रांक-49 दिनांक 25.03.2019 के साथ हस्तगत प्रकरण में प्रस्तुत की हुई है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर के पत्रांक-1548 दिनांक 14.03.2023 से भी इस तथ्य की पुष्टि होती है कि ग्राम बाडाणी के ख.नं. 653/129 में से राष्ट्रीय राजमार्ग के विकास हेतु भूमि अधिग्रहित नहीं की गई है, का कथन करते हुए राजपैरोकार ने अपने जबाब में सहवन अंकित खसरा नम्बर 653/129 नहीं पढ़े जाने का निवेदन किया है। पत्रावली का अवलोकन किया प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर के पत्रांक-49 दिनांक 25.03.2019 एवं 1548 दिनांक 14.03.2023 का अवलोकन करने से यह स्पष्ट है कि ग्राम बाडाणी के ख.नं. 653/129 में से राष्ट्रीय राजमार्ग के विकास हेतु भूमि अधिग्रहित नहीं की गई है एवं सहवन से हस्तगत प्रकरण पारित आंशिक अवार्ड 02.05.2016 के क्रम संख्या 47 के कॉलम संख्या-4 में खसरा संख्या-653/129 मंगाराम पुत्र दामाराम का उल्लेख हो गया है। अतः अप्रार्थीगण



कलक्टर नागौर

की ओर से प्रस्तुत जबाब में खसरा संख्या-653/129 सहवन से अंकित होने से अप्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत जबाब में पढ़ा जाना उचित नहीं होने से राजपैरोकार का प्रार्थना स्वीकार की जाती है।

4-प्रकरण से राजपैरोकार की ओर से बहस सुनी गई। राजपैरोकार ने बहस में कथन किया कि हस्तगत प्रकरण में अर्वार्ड दिनांक 02.05.2016 जो पारित किया गया है वह खसरा संख्या 129/486 की भूमि से संबंधित है। खसरा संख्या 487/129 का कोई अर्वार्ड पारित/ प्रस्तावित नहीं किया गया है।

4(1)-अर्वार्ड दिनांक 02.05.2016 खसरा संख्या 487/129 की किसी भी भूमि के अधिग्रहण का मुआवजा प्रस्तावित नहीं है। इस खसरे की भूमि यदि अवाप्त की जानी है तो इसका मुआवजा तदनुसार अलग से अवधारित किया जाएगा।

4(2)-भूमि अधिग्रहण की दिनांक 08.01.2013 की स्थिति में भूमि की किस्म राजस्व रेकॉर्ड में जो दर्ज थी, नियमानुसार उसी किस्म का मानकर मुआवजा निर्धारित किया है, जो सही है।

4(3)-खसरा संख्या 487/129 का मुआवजा जब प्रस्तावित/ पारित किया जाएगा तो निर्माण कार्य का मुआवजा देने का ध्यान रखा जाएगा।

4(4)-खसरा नम्बर 129/486 की अवाप्त भूमि का मुआवजा विधि अनुसार भूमि की किस्म के अनुसार प्रचलित बाजार दर से किया गया है। राजस्व अधिकारियों से क्षेत्र विशेष की डीएलसी दर का सर्वे करवाकर एवं विगत तीन वर्षों में रजिस्ट्रीकृत विक्रय अनुबंधों के अनुसार तथा भूमि की अवस्थिति, आदि समस्त तथ्यों पर विवेकपूर्ण विचारोपरांत ही बाजार दरो का निर्धारण कर के मुआवजा राशि प्रस्तावित कि गई है। भूमि से संलग्न स्ट्रक्चर पेड़ों आदि की गणना एवं मुल्यांकन कर उसकी देय राशि भी सम्मिलित की गई है।

4(5)-अर्वार्ड जारी करने से पूर्व भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 नया अधिनियम 2013 के भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा स्वीकृत राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के परिपेक्ष्य में समस्त अज्ञापक प्रावधानों की पूर्ण पालना करते हुए विवेचन और विनश्चय किया जाकर मुआवजा राशि प्रस्तावित की गई है एवं अधिनियम 1956 के प्रावधानों के तहत देय समस्त लाभों को अर्वार्ड में सम्मिलित करके मुआवजा प्रस्तावित किया गया है। प्रार्थी को किसी भी देय लाभ से वंचित नहीं किया गया है।

4(6)-राष्ट्रीय राजमार्ग के नजदीक अवाप्ति से बची हुई शेष भूमि का उपयोग भू-स्वामी के लिए अधिक महत्व का हुआ है। भू-स्वामी को कई तरह की सुविधाएं भी इस भूमि में मिलेगी। रकबा कम होने के बावजूद भूमि ज्यादा उपयोगी होगी।

4(7)-राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 संशोधित के नियम 3छ(3) की सूचना विभिन्न स्थानीय समाचार पत्रों में विज्ञापित करवायी जाकर प्राप्त आपत्तियों को ध्यान में रखते हुए विधि अनुसार मुआवजा का निर्धारण सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा किया गया है, प्रार्थी के विधिक अधिकारों का हनन नहीं किया गया है।

4(8)-भूमि अवाप्ति मुआवजा प्रचलित बाजार दर का निर्धारण करने हेतु डीएलसी दरे एवं सर्वे करवाकर निर्धारित किया है। प्रभावित को अधिकतम देय मुआवजा प्रस्तावित किया गया है। धारा 3छ(3) की पालना में प्राप्त आपत्तियों को ध्यान में रखते हुए विधिक कर्तव्यों का पालन करते हुए सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अर्वार्ड पारित करके भुगतान प्रस्तावित किया है, जो सही है।

4(9)-ग्राम बाडाणी के खसरा नम्बर 653/129 में से राष्ट्रीय राजमार्ग के विकास हेतु भूमि अधिग्रहित नहीं की गई है। प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 129/486 (राजस्व रिकार्ड अनुसार खसरा नम्बर 486/129), 487/129 व 653/129 मौके पर एक ही यूनिट के रूप में स्थित होने से अर्वार्ड में त्रुटिवश खसरा नम्बर 653/129 का अंकन दर्ज हुआ है। उक्त खसरा नम्बर 653/129 की भूमि राजमार्ग से दूर स्थित है। पटवारी हल्का बाडाणी की दिनांक 08.09.2014 की एनएच-89 में आने वाली भूमियों की सूची



कलक्टर नागौर

में क्रमांक 18 पर खसरा नम्बर 653/129 का उल्लेख नहीं है तथा मूल खसरा नम्बर 129 के बट्टा नम्बरों में से अवाप्त भूमि के विवरण बाबत तहसीलदार नागौर द्वारा प्रस्तुत हितबद्ध व्यक्तियों की सूची के अनुसार भी खसरा नम्बर 653/129 में से भूमि अवाप्त नहीं हुई है। पटवारी हल्का की रिपोर्ट दिनांक 08.09.2014 व तहसीलदार नागौर की वास्तविक हितबद्ध व्यक्तियों की सूची प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर के पत्रांक-49 दिनांक 25.03.2019 के साथ हस्तगत प्रकरण में प्रस्तुत की हुई है। इसके अलावा प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर के पत्रांक-1548 दिनांक 14.03.2023 से भी इस तथ्य की पुष्टि होती है कि ग्राम बाडाणी के ख.नं. 653/129 में से राष्ट्रीय राजमार्ग के विकास हेतु भूमि अधिग्रहित नहीं की गई है।

4(10)—भूमि अवाप्ति की अधिसूचना के समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि से मुआवजा राशि के एवार्ड की उदघोषणा की तिथि तक नियमानुसार देय ब्याज की राशि भी अवार्ड में सम्मिलित की गई है। मुआवजा अर्वा उदघोषणा के तत्काल पश्चात आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत कर के राशि प्रार्थी द्वारा प्राप्त कि जा सकती है। नियमानुसार अवाप्त की गई प्रार्थी की भूमि के एवज में नियमानुसार विधिक प्रावधानों के तहत संगणित/ देय मुआवजा राशि का अर्वा पारित किये जाने का कथन करते हुए राजपैरोकार ने प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त करने का निवेदन किया है।

5—वकुलाय की बहस पर मनन किया। सम्पूर्ण रिकार्ड का अवलोकन किया। प्रकरण में प्रार्थी द्वारा ग्राम बाडाणी के खसरा नम्बर 129/486, 487/129 एवं 653/129 में भूमि अवाप्त होना बताते हुए उसके मुआवजे आदि के संबंध में जिस प्रकार से कथन किये हैं। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि खसरा नम्बर 487/129 के संबंध में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर ने अपनी रिपोर्ट क्रमांक-भू.अ./2019/49 दिनांक 25.03.2019 के बिन्दु संख्या-3 में स्पष्ट किया गया है कि दिनांक 02.05.2016 के एवार्ड में खसरा संख्या-487/129 की किसी भी भूमि के अधिग्रहण का मुआवजा प्रस्तावित नहीं है। इस खसरे की भूमि यदि अवाप्त की जानी है, तो इसका मुआवजा तदनुसार अलग से निर्धारित किया जावेगा। खसरा नम्बर 653/129 के संबंध में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर ने अपनी रिपोर्ट क्रमांक-कोर्ट/भूमि अवाप्ति/2023/1548 दिनांक 14.03.2023 में स्पष्ट किया है कि ग्राम बाडाणी के खसरा नम्बर 653/129 में से राष्ट्रीय राजमार्ग के विकास हेतु भूमि अधिग्रहित नहीं की गई है। प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 129/486 (राजस्व रिकार्ड अनुसार खसरा नम्बर 486/129), 487/129 व 653/129 मोकें पर एक ही यूनिट के रूप में स्थित होने से अर्वा में त्रुटिवश खसरा नम्बर 653/129 का अंकन दर्ज हुआ है। उक्त खसरा नम्बर 653/129 की भूमि राजमार्ग से दूर स्थित है। पटवारी हल्का बाडाणी की दिनांक 08.09.2014 की एनएच-89 में आने वाली भूमियों की सूची में क्रमांक 18 पर खसरा नम्बर 653/129 का उल्लेख नहीं है तथा मूल खसरा नम्बर 129 के बट्टा नम्बरों में से अवाप्त भूमि के विवरण बाबत तहसीलदार नागौर द्वारा प्रस्तुत हितबद्ध व्यक्तियों की सूची के अनुसार भी खसरा नम्बर 653/129 में से भूमि अवाप्त नहीं हुई है। पटवारी हल्का की रिपोर्ट दिनांक 08.09.2014 व तहसीलदार नागौर की वास्तविक हितबद्ध व्यक्तियों की सूची प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर के पत्रांक-49 दिनांक 25.03.2019 के साथ हस्तगत प्रकरण में प्रस्तुत की हुई है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर के पत्रांक-49 दिनांक 25.03.2019 एवं संलग्न प्राप्त पटवारी हल्का बाडाणी की दिनांक 08.09.2014 की सूची, तहसीलदार नागौर द्वारा प्रस्तुत हितबद्ध व्यक्तियों की सूची एवं 1548 दिनांक 14.03.2023 का अवलोकन करने से यह स्पष्ट है कि ग्राम बाडाणी के ख.नं. 653/129 में से राष्ट्रीय राजमार्ग के विकास हेतु भूमि अधिग्रहित नहीं की गई है। उक्त पत्र दिनांक 14.03.2023 के संलग्न उक्त खसरा नम्बर 653/129 के ऑन लाईन नक्शा की प्रमाणित प्रति के अवलोकन से भी यह स्पष्ट है कि उक्त खसरा नम्बर 653/129 की भूमि नागौर से बीकानेर दूर स्थित है, इससे भी इस तथ्य को बल मिलता है कि उक्त खसरा नम्बर 653/129 की भूमि अवाप्त नहीं हुई है। इस



h
कलक्टर नागौर

प्रकार उक्त रिपोर्ट से स्पष्ट है कि हस्तगत प्रकरण में पारित अवाई दिनांक 02.05.2016, हस्तगत प्रकरण में प्रस्तुत किये गये खसरा संख्या-487/129, 653/129 से संबंधित नहीं है। एन.एच. एक्ट के अनुसार सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा धारा 3छ(1)(2) के अधीन अवधारित रकम किसी पक्षकार को स्वीकार्य नहीं होने पर, रकम किसी पक्षकार के आवेदन पर मध्यस्थ द्वारा अवधारित की जाने का प्रावधान है। चूंकि उपर्युक्तानुसार भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा खसरा संख्या-487/129, 653/129 में से भूमि अवाप्ति के संबंध में सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी कोई अवाई ही पारित नहीं किया गया है, तो ऐसी स्थिति में सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी की भूमि के संबंध में मध्यस्थ न्यायालय द्वारा किसी भी प्रकार का विचार किया जाना उचित नहीं है। परन्तु यह उल्लेखित किया जाता है कि उक्त दोनों खसरा में से यदि कोई भूमि, संरचना, पेड़ आदि यदि मौके पर अप्रार्थीगण द्वारा सड़क निर्माण आदि के संबंध में उपयोग एवं उपभोग में ली गई है, तो प्रार्थी उक्त संबंध में अप्रार्थीगण के समक्ष विधिअनुसार कार्यवाही करने हेतु स्वतंत्र है।

5(1)—खसरा नम्बर 129/486 की भूमि का मुआवजा कृषि दर के स्थान पर वाणिज्यिक दर से दिलाने, भूमि की राशि बाजार मूल्य के अनुसार तय नहीं कर डीएलसी दर गलत रूप से तय करने, प्रार्थी की अपने हिस्से की अवाप्त की जा रही भूमि पर खड़े कम से कम दस पेड़ों की कीमत पांच हजार रुपये प्रति पेड़ विलवाने आदि को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि प्रार्थी ने खसरा नम्बर 129/486 में से अवाप्त की गई भूमि की किस्म भूमि अवाप्ति के समय वाणिज्यिक संपरिवर्तित भूमि होने के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है, इसलिए उक्त खसरा में से अवाप्त भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक संपरिवर्तित भूमि की दर से निर्धारण करना उचित नहीं है। अवाई के बिन्दु संख्या-8(2) में अंकित किया गया है कि RFC & TLA R&R Act 2013 की धारा 26 के अनुसार बाजार मूल्य की अवधारणा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए जारी होने की दिनांक 08.01.2013 को आधार तिथि माना गया है। (3) औसत विक्रय कीमत का अवधारण दिनांक 08.01.2023 से ठीक पूर्ववर्ती 3 वर्षों के दौरान विक्रय करार जिनमें उच्चतम विक्रय मूल्य का उल्लेख किया गया, के कुल संख्या के आधे के हिसाब से औसत मूल्य की गणना धारा 3ए की अधिसूचना को विक्रय विलेख या विक्रय के करार के लिए रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम में भी विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य (डीएलसी दरें) से तुलना की गई, जिसमें डीएलसी दर उच्चतम पाई गई है। अवाई में उल्लेखित उक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त कलक्टर नागौर द्वारा RFC & TLA R&R Act 2013 की धारा 26 के प्रावधानों के अन्तर्गत अवाप्त शुदा भूमि के मुआवजे की राशि का अवाई में निर्धारण किया गया है, वह किस प्रकार से गलत है, इस संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा कोई ठोस एवं प्रमाणिक कथन एवं साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है, इससे यह स्पष्ट है कि हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे का निर्धारण विधि अनुसार किया गया है, जो उचित है। अवाई के बिन्दु संख्या 6(3) में अंकितानुसार प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त कलक्टर नागौर द्वारा पत्रांक-भूमि अवाप्ति/2014/384 दिनांक 22.05.2014 के द्वारा उप वन संरक्षक, नागौर से पेड़ों की मूल्यांकन रिपोर्ट चाही गई, जिस पर उनके द्वारा पत्रांक-एफ()सर्वे/सवसं/2014-15/4443 दिनांक 16.07.2014 के द्वारा पेड़ों की मूल्यांकन रिपोर्ट भिजवाई जाने पर अवाप्तशुदा भूमि में स्थित पेड़ों की मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। उक्त संबंध में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर की प्रकरण संख्या 47/2016 ग्राम बाडाणी की कार्यालय टिप्पणी पर अंकित सारणी में क्र.सं. 15 पर खसरा नम्बर 129/486 में पेड़ों की कीमत शून्य दर्शाई है, इससे स्पष्ट है कि प्रार्थी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि में कोई पेड़ स्थित नहीं रहा है। प्रार्थी ने अपने हिस्से की अवाप्तशुदा भूमि में कम से कम दस पेड़ स्थित होना बहस में बताया है, प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि यदि कोई पेड़ स्थित रहे होते तो प्रार्थी द्वारा निश्चित रूप से पेड़ों की संख्या, किस्म स्पष्ट रूप से अंकित की जाती, परन्तु प्रार्थी ने अपनी बहस कम पेड़ों की संख्या स्पष्ट रूप से नहीं प्रकट कर कम से कम 10 पेड़ होना अंकित किया



✓
कलक्टर नागौर

है, पेड़ों की किस्म का भी उल्लेख नहीं किया है। इसके अलावा प्रार्थी ने उसकी अवाप्तशुदा भूमि में पेड़ स्थित होने बावत कोई ठोस प्रमाणित साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं की है, इसलिए प्रार्थी का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। प्रार्थी ने मुआवजा राशि कम से कम चार गुना से मिलना चाहिए का कथन किया है, परन्तु प्रार्थी ने चार गुना मुआवजा राशि निर्धारण करने के संबंध में कोई विधिक प्रावधान दौराने बहस एवं अपने प्रार्थना पत्र में प्रकट नहीं किया है, इसलिए प्रार्थी का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। जहां तक प्रकरण में प्रार्थी को सुनवाई, साक्ष्य, सबूत आदि का समुचित अवसर नहीं दिये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि हस्तगत प्रकरण में भूमि अवाप्ति के संबंध में धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 08.01.2013 का स्थानीय दैनिक समाचार पत्र यथा दैनिक दोलामारु में दिनांक 03.03.2023, सांध्य ज्योति दर्पण में दिनांक 16.03.2013 व राजस्थान पत्रिका में दिनांक 26.05.2023 को प्रकाशन करवाकर 21 दिवस में आक्षेप/आपत्तियां आमंत्रित की गई थी, तत्पश्चात धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 27.11.13 का दैनिक भास्कर में दिनांक 20.12.2013 को एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 31.12.2013 को प्रकाशन करवाया गया, धारा 3जी(3) के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त कलक्टर नागौर द्वारा सार्वजनिक सूचना पत्रांक-कोई/भूमि अवाप्ति/2015/1373 दिनांक 06.05.2015 को सूचना के प्रकाशन की तिथि से 21 दिवस में प्रतिकार निर्धारण से पूर्व अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में दावे आमंत्रित करने हेतु राजस्थान पत्रिका में दिनांक 08.05.2015 व दैनिक भास्कर में दिनांक 09.05.2015 को प्रकाशन करवाया गया। इस प्रकार उक्तानुसार निर्धारित अवधि में प्रार्थी द्वारा कोई आक्षेप/आपत्ति प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर के समक्ष प्रस्तुत की हो, ऐसा कोई भी साक्ष्य प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया है। इसलिए प्रार्थी का कथन की उसे साक्ष्य, सबूत, सुनवाई आदि का अवसर नहीं किया गया स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

6-उपर्युक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत हस्तगत मध्यस्थता प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। हस्तगत प्रकरण के संबंध में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा दिनांक 02.05.2016 को पारित अर्वाड यथावत कायम रखा जाता है।

7-आदेश सुनाया।



(पीयूष सारिया)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
कलनागौर नागौर