

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र संख्या-87/2017

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
विक्रमसिंह पुत्र रैवतसिंह जाति राजपूत निवासी डेह तहसील जायल जिला नागौर।		1. भारत संघ जरिये सचिव भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग पोत परिवहन, सड़क परिवहन एवं राष्ट्रीय राजमार्ग जल परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार नई दिल्ली। 2. भूमि अवाप्ति अधिकारी, उपखण्ड अधिकारी जायल। 3. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, प्लॉट नम्बर-187,188, विनायक विहार, झून्झुनूं बाई पास, सीकर।

उपस्थित :-

1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री गंगासिंह कालवी ।
2. अप्रार्थी 1 व 3 की ओर से वकील श्री नूर अहमद।
3. अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से श्री कुन्दसिंह आचीणा राजपैरोकार।

आदेश

दिनांक: 11-7-2019

1-सक्षम प्राधिकारी अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के कि.मी. 120.630 से कि.मी. 155.600 (सालासर से नागौर सेक्शन) तक के भू खण्ड निर्माण (चौड़ा करने/ पेव्ड शोल्डर के साथ दो लेन का बनाने, पुनःसंरक्षण/बाईपास और चार लेन का बनाने, आदि) के संबंध में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी जायल द्वारा अपने पत्रांक 441 दिनांक 26.09.2016 के द्वारा संशोधित अवार्ड में निर्धारित मुआवजा राशि 6,23,22,821/-को अनुमोदित करने हेतु परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वयन ईकाई-सीकर को भेजा जिसके अनुक्रम में पारित संशोधित अवार्ड दिनांक निल के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 (जी) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत दिनांक 14.06.2017 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

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

2(1)- राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के लिए तहसील जायल जिला नागौर के 120.630 कि.मी. से 155.600 कि.मी. (सालासर से नागौर सेक्शन) क्षेत्र के चौड़ा करने लिए प्रार्थी की खातेदारी व कब्जे वाली भूमि खसरा नम्बर 430/1966 की 178.0 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर 427/1968 की 2143 वर्गमीटर व खसरा नम्बर 428/1967 की 1730 वर्गमीटर, खसरा नम्बर 430 रकबा 6885 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई, जिसका कुल मुआवजा 3,41,045/- तय किया गया है, जो भूमि की बाजार दर व उस पर लगे वृक्ष व गीते आदि को देखते हुए कम होने से यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है।

2(2)- भूमि के मुआवजा की राशि का निर्धारण डी.एल.सी. रेट के आधार पर की है, जो बाजार दर से बहुत कम है। डी.एल.सी. दर बीसों वर्षों से वही चल रही है मात्र 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष बढ़ाई जाती है। जबकि बाजार दर बहुत ही ज्यादा गति से बढ़ रही है, जो भूमि अवाप्त की गई है वह बाजार दर से 2-3 लाख रुपये प्रति बीघा से कम की नहीं है। स्वयं निर्णय (अवार्ड) में उल्लेख है कि 3 वर्ष के बेचानों के आधार पर बाजार दर का निर्धारण किया है, मगर उसके उल्लेख नहीं है



*(Handwritten signature)*  
कलक्टर, नागौर

कि कौन कौन से बेचान देखे या कोई रिपोर्ट किस अधिकारी से मांगी गई हो। सब रजिस्ट्रार की रिपोर्ट केवल डी.एल.सी. रेट के संबंध में है तथा उसी को आधार मानकर बाजार दर का निर्धारण किया है, जो बहुत ही कम है। बल्कि कहा जा सकता है कि बाजार दर का पांचवा हिस्सा ही नहीं है।

2(3)— इस भूमि पर 211 बबूल के पेड़, 6 खेजड़िया, 1 बैर का पैड़ खड़े थे तथा 5106 फुट लम्बाई में 4.5 फुट उंची दीवार थी जो भी अवाप्त भूमि में आती है। मगर इनका मुआवजा नहीं दिया गया है तथा न ही अवार्ड में इस संबंध में कोई जिक्र है। इस संबंध में प्रार्थी के प्रार्थना पत्र पर मौका रिपोर्ट मंगवाई गई थी, जो कब्जा लेने से पूर्व मंगवाई गई उसमें इन सब पेड़ों व भीत के स्थित होने का जिक्र है। मगर उसके बावजूद इस संबंध में कोई सुधार नहीं किया गया है, सो इनका मुआवजा अवार्ड संशोधित कर जोड़ा जाना न्याय संगत है।

2(4)— मामला राष्ट्रीय राजमार्ग के चौड़ा करने का था सो यह भूमि पहले से राष्ट्रीय राजमार्ग के चिपती स्थित थी, उसका मुआवजा इस तरह की भूमियों की बाजार दर पर निर्धारण करना चाहिए था।

2(5)— प्रार्थी की उपरोक्त आशय की आपत्तियों का निस्तारण ही नहीं किया गया है।

2(6)— मुआवजा का निर्धारण भूमि अवाप्ति कानून 2014 के आधार पर होकर बाजार दर से 4 गुणा मुआवजा होना चाहिए। साथ ही प्रार्थी बड़ी हुई राशि पर ब्याज पाने का अधिकारी है।

2(7)— प्रार्थी वापस स्थापित होने की व्यवस्था नहीं है न इस संबंध में होने वाले खर्चा पर विचार किया है।

2(8)— बाजार कीमत तय करने में भूमि के वर्गीकरण पर ध्यान नहीं दिये जाने का कथन करते हुए उपर बताये मुजब तरीके से अवार्ड को संशोधित करने का निवेदन किया है।

3. वकील अप्रार्थी श्री नूर अहमद ने वकील प्रार्थी की बहस का विरोध करते हुवे अप्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत जवाब में किये गये कथनों को दोहराते हुए अपनी बहस में कथन किया कि—

3(1)— खसरा नंबर 430/1966, व 427/1986 ग्राम डेह तहसील जायल जिला नागौर की भूमि में से भूमि की प्रकृति निजी भूमि की किस्म बारानी 1 में से क्रमशः 0.8665 व 0.4130 हेक्टेयर भूमि अवाप्ताधीन है तथा इस संबंध में प्राधिकृत अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) जायल, जिला नागौर द्वारा अवार्ड दिनांक 26.09.2016 को पारित किया जा चुका है।

3(2)— यह कि अधिनियम की धारा 3ए की उप-धारा (3) के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 05.02.2015 को अधिसूचना जारी की गयी जिसका स्थानीय समाचार-पत्र राजस्थान पत्रिका व द टाइम्स ऑफ इण्डिया में दिनांक 25.08.2015 को प्रकाशित करवाया। इस अधिसूचना के स्थानीय प्रकाशन में इस तथ्य का उल्लेख किया कि अर्जन की जाने वाली भूमि के हितबद्ध पक्षकार व्यक्ति, यदि अधिसूचना जारी करने की दिनांक से 21 दिवस के भीतर कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करता है, तो प्राधिकृत अधिकारी धारा 3सी की उप-धारा (2) के तहत सम्बन्धित को सुनवाई का अवसर देकर उस आपत्ति को स्वीकार या अस्वीकार करेगा। धारा 3सी की उप-धारा (3) के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया गया निर्णय अन्तिम होगा। अधिनियम की धारा 3ए के तहत जारी अधिसूचना के परिपेक्ष्य में नियत समयावधि में प्राप्त आपत्तियों का उचित समय में समाधान किया गया। तत्पश्चात राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3डी के अन्तर्गत अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिसूचना दिनांक 02.02.2016 को जारी की गई तथा उक्त अधिसूचनाओं का प्रकाशन दो दैनिक समाचार-पत्रों दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 22.03.2015 को किया गया। उक्त अधिसूचना में स्पष्ट रूप से इस तथ्य का उल्लेख है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन पर उक्त अनुसूची में विनिर्दिष्ट भूमि सभी विल्लंगमों से मुक्त होकर आत्यंतिक रूप से केन्द्र सरकार में निहित हो जाएगी।

3(3)— भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 दिनांक 01.01.2014 को प्रभाव में आ गया। अवार्ड जारी करने से पूर्व उक्त



  
कमलेश्वर, नागौर

अधिनियम में दिये गये प्रावधानों का पूर्ण रूप से पालन करते हुए हितधारियों की भूमि के अवार्ड का निर्धारण किया गया है।

3(4)—यह कि उक्त अधिसूचनाओं के प्रकाशन के पश्चात् अवाप्त भूमि में स्थायी निर्माण, मकान, कुण्ड/टांका/कुआ/ट्यूब वेल एवं वृक्षों के संबंध में रिपोर्ट ली गई। रिपोर्ट के अनुसार अवाप्तशुदा भूमि में जिस प्रकार का कोई स्थायी निर्माण मकान/कुण्ड आदि पाया गया उसका राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के अनुसार व सर्वे रिपोर्ट के आधार पर मूल्यांकन किया गया है।

3(5)— राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3जी के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवम् निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व अधिनियम की धारा 3जी(2)व (7) में दिये गये निर्देशानुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे की राशि की गणना निर्धारित डी.एल.सी. दर के आधार पर तथा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पाददर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार की गई। अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी के यहां जमा करवा दिया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा खसरा नंबर 430/1966 व 427/1968 ग्राम डेह तहसील जायल जिला नागौर की भूमि में से प्रकृति निजी भूमि किस्म बरानी 1 में से क्रमशः 0.8665 व 0.4130 हैक्टर अवाप्तशुदा भूमि का निर्धारित डी.एल.सी. दर व भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पाददर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के मुताबिक मुआवजा राशि का आकलन किया गया व उसके आधार पर वादग्रस्त आराजों की किस्म बरानी 1 की कुल मुआवजा राशि क्रमशः 107349/- व 129362/- कुल 2,36,711/-रूपये निर्धारित की गई, जो इस प्रकार है—

खसरा संख्या	भूमि का प्रकार	भूमि की प्रकृति	बेत्रफल (वर्ग मी)	भूमि की दर प्रति वर्ग मी RFCTLA-RR ACT, 2013 की धारा 26 के अनुसार	भूमि का कुल मूल्य	निर्धारित गुणांक	अवार्ड में भूमि कि निर्धारित की गई दर प्रति वर्ग मी	फेक्टर सहित भूमि का मूल्यांकन	3ए अंतिम प्रकाशन दिनांक से अवार्ड घोषणा (398 दिवस) का कौलम स. 10 की राशि पर 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त (14)	सेलि शियम कौलम 13 की राशि के बराबर	कुल देय राशि 13, 14 व 15 का योग (रूपये में)
(1)	(5)	(6)	(8)	(9)	(10) (8X9)	(11)	(12) (9X11)	(13) (8X12)	(14)	(15)	(16)
430/ 1966	निजी	बरानी-1	1780	16.61	29566	1.75	29.07	51740	3869	51740	107349
427/ 1968	निजी	बरानी-1	2145	16.61	35628	1.75	29.07	62350	4662	62350	129362

3(6)— प्रार्थीगण ने बिना किसी आधार के प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर मुआवजा राशि बढ़ाये जाने की प्रार्थना की है, जो भूमि किस्म, डी.एल.सी. रेट तथा उपरोक्त वर्णित आधारों के अनुसार निरस्त किये जाने योग्य है।

3(7)— प्रार्थीगण को खातेदार मानते हुए उनकी भूमि की राशि सक्षम प्राधिकारी के खाते में जमा करा दी गई है।

3(8)— प्रार्थीगण द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में यह भी अंकित नहीं किया गया है कि उनके द्वारा किस दिनांक को आपत्तियां सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के समक्ष प्रस्तुत की गई तथा उन आपत्तियों

  
कॉन्क्टर, नागौर

को अनदेखा किया गया हो, बल्कि इसके विपरीत उपरोक्त आधारों से स्पष्ट है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा जो मुआवजा मूल्यांकन हेतु जो आधार निर्धारित किये गये हैं, उनके अनुरूप ही मुआवजा का निर्धारण किया गया है। इसी आधार पर प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज योग्य है।

3(9)— प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र केवल इसी आधार पर प्रस्तुत किया गया है कि अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा निर्धारण ग्राम डेह तहसील जायल जिला नागौर में प्रचलित डी.एल.सी. दरों व भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधानों को अनदेखा किया गया है। यहां यह उल्लेखनीय है कि प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अवार्ड दिनांक 26.09.2016 को भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार अवाप्ताधीन भूमि की डी.एल.सी. दर 16.61/-रूपये प्रति वर्गमीटर अंकित की गई है। अतः प्रार्थीगण का कथन सत्यता एवं रिकार्ड से परे है। अवार्ड डी.एल.सी. दर से किया गया है।

3(10)— रेवेन्यू रिकार्ड के आधार पर प्रार्थी की भूमि की प्रकृति निजी व प्रकार बरानी 1 है। प्रार्थी की भूमि का मुआवजा रेवेन्यू रिकार्ड में दर्ज भूमि की प्रकृति व प्रकार के आधार पर निर्धारित किया गया है।

3(11)— सक्षम अधिकारी द्वारा विधि के सिद्धान्तों के अनुरूप, सभी पक्षकारों की सुनवाई करने के उपरान्त व सर्वे के आधार पर व राजस्व रिकॉर्ड व संरचनाओं के मूल्यांकन हेतु राज्य सरकार/लोक निर्माण विभाग द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप अवार्ड पारित किया गया है। सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा मुआवजे की राशि का निर्धारण करते समय भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अनुसार भूमि की डी.एल.सी. दर व उस भूमि के निकट ग्राम/शहर के गत तीन वर्ष के विक्रय लेख पत्र व इकरारनामे की औसत, में से अधिक दर से मार्केट वेल्थ ऑफ लेण्ड का निर्धारण किया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा पेशाफेरी गांव के लिए अपनाधी जाने वाली प्रक्रिया का पूर्ण रूप से पालन किया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजे का निर्धारण राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम, 1956 व भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार किया गया है। मुआवजा निर्धारण उचित रूप से तथा रिकॉर्ड के आधार पर किया है तथा राजस्व रिकार्ड में दर्ज भूमि की प्रकृति व किस्म के अनुसार तथा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार मुआवजे का निर्धारण जाने का कथन करते हुये प्रार्थीगण का प्रार्थना खारिज करने का निवेदन किया है।

4—राजपैराकार श्री कुन्दसिंह आवीणा ने बहरा में कथन किये की हरतगत प्रकरण में प्रार्थी के आवेदन पर प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) अधिकारी द्वारा नायब तहसीलदार डेह से अवाप्त शुदा रकबे के नाप आदि के संबंध में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर नायब तहसीलदार डेह की जॉच रिपोर्ट अनुसार अवाप्तशुदा रकबे का सम्पूर्ण विधिक प्रक्रिया अपनाते हुये भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के तहत प्रार्थी के पक्ष में मुआवजा राशि का निर्धारण कर जरिये चैक मुआवजा राशि प्रार्थी के खाते में जमा करवा दी गई है। प्रार्थी ने अवाप्त शुदा भूमि के मुआवजे के निर्धारण के संबंध में जो दरे बताई है, वह कपोल कल्पित मात्र है, प्रार्थी द्वारा उक्त दर का कोई तकनीकी एवं विधिक आधार कही भी प्रकट नहीं किया है। हस्तगत प्रकरण में खसरा नम्बर 430 का हितबद्ध व्यक्ति/खातेदार गोपालसिंह पुत्र धोकलसिंह होने उक्त भूमि में अवाप्त भूमि का अवार्ड गोपालसिंह के पक्ष में पारित किया गया है। प्रार्थी द्वारा उक्त खसरा नम्बर 430 के सम्बंध में अपने प्रार्थना पत्र से उज किस आधार पर लिया गया है, यह प्रार्थी ने कही भी प्रकट नहीं किया है। इस प्रकार प्रार्थी को उक्त खसरा नम्बर की अवाप्त शुदा भूमि के संबंध में किसी भी प्रकार का उज लिये जाने का अधिकार नहीं है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि में बबूल (कींकर) सींव पर होने एवं पेड़ आदि प्रार्थी स्वयं ले जाने से तथा प्रार्थी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि में जो दीवार बताई गई है, वह सूखे पत्थरों की होने से जो पत्थर प्रार्थी स्वयं उठाकर ले जाने से उक्त संबंध में किसी प्रकार के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया गया है।



15/11/17  
कलेक्टर, नागौर

प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू ने अवाप्त के संबंध में समस्त प्रक्रियाओं का पालन करते हुए एवं प्रार्थी को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए प्रार्थी को देय समस्त लाभों को मुआवजा में सम्मिलित करते हुए उक्त संशोधित अवार्ड पारित करने का कथन करते हुए प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज करने का निवेदन किया गया।

5-तकलाय की बहस पर भनन किया। पत्रावली का अधोपान्त अवलोकन किया गया, जिसके अनुसार-

5(1)- हस्तगत प्रकरण में पारित उक्त संशोधित अवार्ड के अनुसार खसरा नम्बर 430 में से 6885 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है, जिसका कुल मुआवजा 415223/-रूपये गोपालसिंह पुत्र धोकलसिंह के पक्ष में, खसरा नम्बर 430/1966 में से 1780 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है, जिसका कुल मुआवजा 107349/-रूपये प्रार्थी विक्रमसिंह के पक्ष में, खसरा नम्बर 427/1968 में से 2145 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है, जिसका कुल मुआवजा 129362/-रूपये प्रार्थी विक्रमसिंह के पक्ष में, खसरा नम्बर 428/1967 में से 1730 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है, जिसका कुल मुआवजा 104334/-रूपये प्रार्थी के पक्ष में निर्धारित किया गया है। हस्तगत प्रकरण में खसरा नम्बर 430 का हितवद्ध व्यक्ति/खातेदार गोपालसिंह पुत्र धोकलसिंह होने उक्त भूमि में अवाप्त भूमि का अवार्ड गोपालसिंह के पक्ष में पारित किया गया है। प्रार्थी द्वारा उक्त खसरा नम्बर 430 के संबंध में अपने प्रार्थना पत्र से उज किस आधार पर लिया गया है, यह प्रार्थी ने कहीं भी प्रकट नहीं किया है। इस प्रकार प्रार्थी को उक्त खसरा नम्बर की अवाप्त शुदा भूमि के संबंध में किसी भी प्रकार का उज लिये जाने का अधिकार नहीं है।

5(2)- हस्तगत प्रकरण प्रार्थी द्वारा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी जायल के समक्ष रकबे की जांच व नाम दुबारा करने हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 31.1.2017 को प्रस्तुत करने पर नायब तहसीलदार डेह से जांच रिपोर्ट चाही गई। नायब तहसीलदार डेह के पत्रांक-भूअ./17/105 दिनांक 21.2.2017 से प्राप्त जांच रिपोर्ट अनुसार प्रार्थी खातेदार विक्रम सिंह के अवाप्तशुदा खसरा खसरा नम्बर 427/1968 में से 1402 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई जिसकी मुआवजा राशि 84,553/-, खसरा नम्बर 428/1967 में से 5644 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई जिसकी मुआवजा राशि 3,40,381/-रूपये, एवं 430/1966 में से 1780 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई जिसका मुआवजा 1,07,349/-रूपये प्रार्थी विक्रमसिंह के पक्ष में निर्धारित किया जाकर उक्तनुसार कुल राशि 5,32,283/-रूपये का भुगतान बैंक संख्या 226882 दिनांक 11.07.17 के द्वारा किया जा चुका है, जो आर.टी.जी.एस. द्वारा खातेदार श्री विक्रमसिंह के खाते में जमा करवाई जा चुकी है।

5(3)- भूमि के मुआवजे की राशि का निर्धारण उप पंजीयक डेह से अवाप्त भूमि के ग्रामों की डी.एल.सी. दर जो अधिसूचना दिनांक 25.08.2015 को प्रगावी है। भूमि के क्रय विक्रय का रजिस्ट्रेशन सब रजिस्ट्रार डेह पंजीयक करता है। उक्त डी.एल.सी. दर दिनांक 1.10.14 से 31.3.2016 तक प्रगावी है। इस संबंध में पूछताछ की गई सब रजिस्ट्रार द्वारा अवगत कराया गया कि डी.एल.सी. की दर के आधार पर ही भूमि का क्रय विक्रय होता है, तथा इसकी दर से स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जाती है। RFCTLARR Act 2013 की धारा 26ए, बी, सी में उल्लेखित प्रावधानों में से धारा 26ए के तहत डी.एल.सी. दर को स्वीकार किया गया है, क्योंकि स्टाम्प ड्यूटी, इण्डियन स्टाम्प एक्ट 1899 के अनुसार क्रय विक्रय के पंजीयन पर उप पंजीयक डेह डी.एल.सी. दर के आधार पर ही स्टाम्प शुल्क चार्ज करता है, इसलिए डी.एल.सी. दर को आधार मानते हुए अवाप्त भूमि के ग्रामों में प्रचलित बाजार दर (मार्केट वेल्यु) तय की गई है। ग्राम डेह की असिंचित भूमि की डी.एल.सी. दर प्रति वर्गमीटर 16.61 तय की जाकर निर्धारित गुणक 1.75 से गुणा करने पर 29.07 से मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। उक्त राशि गुणांक राशि के अनुपात में उतनी राशि 100प्रतिशत सोलिसियम जोड़ते हुए कुल मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। प्रार्थी द्वारा 2-3 लाख रूपये प्रति बीघा कीमत बताने का कोई विधिक आधार नहीं है, प्रार्थी द्वारा बताई गई दर एक कयास मात्र प्रतीत होती है। जबकि अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे का मूल्यांकन अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार किया गया है। अवाप्त भूमि का मूल्यांकन उप पंजीयक से प्राप्त ग्रामों की डी.



  
अवकाश, नायब

एल.सी. दर व ग्राम के निकटतम ग्रामों के गत तीन वर्ष के विक्रय लेख पत्रों की औसत में से अधिक दर से प्रार्थी के प्रकरण में मार्केट वेल्थ ऑफ लेण्ड का निर्धारण कर मुआवजा निर्धारित किया गया है, जो उचित है।

5(4)— हस्तगत प्रकरण में अवाप्त शुदा भूमि पर बबूल, खेजड़ी व बैर के पेड़ों के स्थित होने एवं इनका मुआवजा नहीं देने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में प्रथमतः वकील प्रार्थी ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि उसके अवाप्तशुदा तीनों खसरों में से किस खसरे में कितने कितने पेड़ पाये गये। प्रार्थी द्वारा बताये गये पेड़ अवाप्तशुदा भूमि में स्थित होने के संबंध में भी प्रार्थी द्वारा कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल द्वारा खातेदार स्वयं द्वारा पेड़ उठाकर ले जाना एवं उक्त पेड़ बबूल (कीकर) होना से स्वयं उठाकर ले जाने से मुआवजा की राशि का मूल्यांकन नहीं किया गया है। इसके अलावा एनएचएआई द्वारा सड़क सीमा में पेड़ नहीं लिये जाना अवगत कराया है। जहां तक 5106 फुट लम्बी व 4.5 फुट उंची दीवार के मुआवजे को लेकर वकील प्रार्थी द्वारा उज्र लिया गया है उक्त संबंध में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल द्वारा उक्त दीवार सूखे पत्थरों की होना तथा पत्थर खातेदार स्वयं द्वारा उठा लिये जाना अवगत कराया है तथा उक्त खसरों में ओर कोई संरचना मकान, ढाणी आदि अवाप्त शुदा भूमि में नहीं आने से मुआवजा का भुगतान नहीं किया जाना अवगत कराया है, जो उचित है।

5(5)— ग्राम डेह में बाईपास निकाला गया है, क्योंकि ग्राम डेह के अन्दर सड़क को चौड़ा करने से कई ग्राम वासियों के मकानों, दुकानों व गौशाला का काफी नुकसान हो रहा था तथा ग्राम डेह का बाजार खत्म होने की आशंका से बाईपास खेतों में से निकाला गया है। अवाप्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के चिपती नहीं होने से व 300मीटर की दूरी से अधिक दूर स्थित होने से भूमि की बाजार दर का सही निर्धारण किया गया है।

5(6)— प्रार्थी की सम्पूर्ण भूमि अवाप्त न की जाकर सड़क निर्माण हेतु ही आवश्यक भूमि अवाप्त की गई है, शेष भूमि पर प्रार्थी स्थापित है। बाजार कीमत का निर्धारण करने पर भूमि के वर्गीकरण अनुसार ही मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। प्रार्थी की भूमि की किस्म असिंचित होने, सड़क से 300मीटर सीमा से अधिक दूर होने से डी.एल.सी की दर के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया गया है, जो उचित प्रतीत होता है। इस प्रकार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत हस्तगत प्रार्थना पत्र सारहीन होने से सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल द्वारा पारित उक्त संशोधित अवार्ड में किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना विधि सम्मत प्रतीत नहीं होता है।

6—उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र सारहीन होने से खारिज किया जाता है।

7—आदेश सुनाया।



  
(दिनेश कुमार शर्मा)  
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर,  
नालंदा