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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या–122 / 2017

प्रार्थीया

कौशल्या पत्नि सांवरमल जाति जाट निवासी तबीजी तहसील व जिला अजमेर राजस्थान हाल निवासी महेश कॉलोनी शास्त्री नगर, मु.पो. बरल II तहसील मसूदा जिला अजमेर राजस्थान।

बनाम

अप्रार्थीगण

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

उपस्थितः–
1. प्रार्थीया की ओर से वकील श्री रिद्धकरण धोलिया।
2. अप्रार्थीगण की ओर से वकील राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा।

दिनांकः 16-4-2018

आदेश

1– प्रकरण में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–89 के कि.मी. 24 / 100 से कि.मी. 157 / 000(अजमेर–नागौर सेक्शन)तक के भूखण्ड निर्माण(चौड़ा करने 2 लाईन सहित पैव्ड शोल्डर को बनाना) के लिए अधिग्रहित भूनि के संबंध में पारित अवार्ड दिनांक 04.07.2016 के विरूद्ध प्रार्थीया द्वारा यह भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3छः(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपठित धारा 21 माध्यस्थम् और सुलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 23.10.2017 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

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

2(1)– अप्रार्थीगण ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–89 (अजमेर–नागौर खण्ड) के निर्माण चौडा करने, दो लेन पैव्ड शोल्डर को बनाने आदि के प्रयोजनार्थ राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत कार्यवाही प्रारम्भ की ओर भूमि अवाप्ति प्रकरण संख्या–01 / 2016 संधारित कर सूचना पत्र अन्तर्गत धारा 3ड(1) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत दिनांक 12.09.2014 को जारी करना बताते हुऐ प्रेषित किया जिसके द्वारा जिसके द्वारा प्रार्थीया को यह जानकारी हुई की उसकी कब्जासुदा स्वामित्व की सम्पति कृषि भूमि, पेड़, कुआं, नलकूप व संरचना सहित कब्जा सुपुर्द करने हेतु कहा गया है, जिस सूचना प्रपत्र में प्रार्थीया को देय प्रतिकर के रूप में मुआवजा राशि के निर्धारण की सूचना प्राप्त हुई है। अवाप्ति में ग्रसित सम्पति के मेजरमेन्ट, लेण्ड वेल्यू, मुआवजा प्राप्त करने के निर्धारण एवं मुआवजा के निर्धारण बाबत अवाप्ति में ग्रहित भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर्स, पेड़ पौधे, दीवार आदि के मुआवजे का सही निर्धारण न किये जाने के कारण प्रार्थीया ने रकम स्वीकार नहीं की है।

कलक्टर, नागौर

न्यायालय जिला कलक्टर नागौर (राजस्थान)

2(2)– प्रार्थीया की ग्राम थांवला के खसरा नम्बर 3138 गैर मुमकिन बेरा में से 0.0100 हैक्टयर भूमि को अवाप्त कर, भूमि को मौके पर चिन्हित कर, प्रार्थीया के कब्जे काश्त की किस माप और क्षैत्रफल की भूमि की आवश्यकता तथाकथित प्रयोजनार्थ जरूरी है, इस निर्णय पर पहूँचे बिना ही आर्बिट्रेरी रूप से अवाप्ति की कार्यवाही कर अवार्ड पारित किया है, जो विधि के प्रावधानों के विपरित है। उक्त भूमि की खातेदारी प्रार्थीया के पति के नाम से है, जिनका स्वर्गवास दिनांक 20.04.2010 को हो चुका है, प्रार्थीया के अलावा उसके नाबालिग पुत्र अरविन्द व हरि भी उनके वारिसान है, जिनका प्रार्थीया स्वर्गीय सांवरमल की एकमात्र वयस्क वारिस होने से यह आवेदन पेश किया गया है।

2(3)– अवाप्ति कार्यवाही किये जाने से पूर्व प्रार्थीया 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। सार्वजनिक निर्माण विभाग के इंजिनियरों ने व अधिकारियों ने आवश्यकता से अधिक भूमि अवाप्त कर ली, जबकि मौके पर इतनी भूमि की आवश्यकता ही नहीं थी। उक्त जमीन इस कारण ज्यादा अवाप्त की गई है क्योंकि इसके दक्षिण में गैर मुमकिन रास्ता खसरा नम्बर 714 है व हाल गैर मुमकिन रास्ता खसरा नम्बर 3141 है, उसके दक्षिण में खसरा नम्बर 2248 / 2206 होटल व पेट्रोल पम्प आये हुए हैं, उक्त प्रतिष्ठानों के मालिकों ने मिलावट कर ज्यादा जमीन प्रार्थीया की अवाप्त करवा दी, ताकि वह सीधे हाईवे पर आकर व्यावसायिक फायदा उठा सके। अप्रार्थीगण ने किसी भी प्रकार से मापदण्ड की पालना नहीं की है, जिससे अवाप्ति कार्यवाही में किये गये मुआवजा निर्धारण को व्यावसायिक दर से मुआवजा दिलवाया जाना आवश्यक 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। प्रार्थीया की भूमि सिंचित भूमि है, यदि भूमि अवाप्ति अधिकारी प्रकरण के समस्त तथ्यों, परिस्थितियों पर विचार करते हुए दस्तावेज का भी यदि अवलोकन करते तो प्रार्थीया की भूमि का मुआवजा असिंचित दर पर निर्धारित नहीं किया जाता।

2(4)– 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 आवश्यक प्रावधानों की हस्तगत प्रकरण में पालना नहीं की गई है तथा मुआवजा निर्धारण आदेश प्रार्थीया से बिना क्लेम आमन्त्रित किये एकतरफा आदेश पारित किया गया है, जिससे प्रार्थीया अपना क्लेम, क्लेम निर्धारण से पूर्व प्रस्तुत नहीं कर पाये और उक्त कारण से अपने अधिकारों से वंचित रहा है।

2(5)– भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा धारा 3छ(1)व(2) के अन्तर्गत पारित निर्धारण आदेश की नकल से प्रार्थीया को ज्ञात हुआ कि उसके खेत से अवाप्त की गई भूमि का मुआवजा निधारित सही ढ़ग से नहीं किया गया है तथा भूमि में पेड़ो की प्रजाति व संख्या आदि गलत दर्ज की गई है तथा भूमि व पेड़ो का मुआवजा बाजारू कीमत से बहुत कम निर्धारण किया गया है, उक्त सभी तथ्य प्रार्थीया अपने क्लेम में ही दर्शित कर सकते थे, परन्तु प्रार्थीया को उक्त अवसर ही प्रदान नहीं किया गया है।

2(6)– भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मनमाने ढ़ग से डी.एल.सी. की रिपोर्ट प्राप्त की ओर अधिनियम में वर्णितानुसार कोई साक्ष्य नहीं ली व प्रार्थीया 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।

2(7)– भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवार्ड में प्रार्थीया को अधिक मुआवजा नहीं देना पड़े, इसलिए कृषि भूमि की डी.एल.सी. मंगवाकर पश्चातवर्ती मदों में वर्णित अनुसार अवाप्ति कार्यवाही में स्वच्छ न्यायिक आचरण की पालना नहीं की है, जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी को उभय पक्षकारान को

कलक्टर, नागौर

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 है। 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(8)– भूमि अवाप्ति अधिकारी ने उप पंजीयक से डीएलसी दरे प्राप्त की ओर केवलमात्र डीएलसी दर के आधार पर मुआवजा राशि की गणना की है। बाजारू दर का निर्धारण किये बिना मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। प्रार्थीया की भूमि का मुआवजा अत्यन्त कम निर्धारित किया गया है तथा भूमि पर स्थित स्ट्रक्चर्स पेड़ो आदि का निर्धारण ही नहीं किया गया है। यदि भूमि अवाप्ति के दौरान वास्तविक बाजारू मूल्य के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया जाता तो अकाट्य साक्ष्य 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 **15–20 लाख रूपये प्रति बीघा मूल्य** की है। इस दृष्टि से प्रार्थीया को सोलेसियम ओर 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(9)– अवार्ड पारित करते समय सम्पति अर्थात 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 है उनका किसी भी प्रकार से नाप चौप निर्धारित नहीं किया गया है।

2(10)– हस्तगत भूमि के सम्बन्ध में राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी होने के आधार पर उन सभी मापदण्डों को उपयोग में लेना चाहिए था, जिनको कि सम्पति के विक्रय के समय पंजीयन के दौरान काम में लिया जाता है अर्थात 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, जो नहीं किये जाने से वर्तमान प्रकरण में मुआवजे का पुनः निर्धारण किया जाना न्यायसंगत है।

2(11)– वकील प्रार्थीया ने आगे बहस जारी रखते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा हस्तगत प्रकरण में पारित अवार्ड में निर्धारित की गई मुआवजा राशि में संशोधन के संबंध में निवेदन किया कि अवाप्ताधीन भूमि की बाजारू दर न्यूनतम **10–15 रूपये प्रति बीघा** है, जिस दर पर अवाप्ति की कार्यवाही व्यवसायिक मानते हुए इसके अन्तर्गत देय राशि पुर्ननिर्धारित की जाये एवं उस राशि पर सोलेसियम व इन दोनों वर्णित ब्याज व उक्त राशि दिलाई जावे। प्रार्थीया की भूमि पर स्थित स्ट्रक्चर्स पेड़ों का मुआवजा निर्धारित हीं नहीं किया गया है, जिससे उनका पुर्ननिर्धारण किया जाकर मुआवजा दिलाया जावे। प्रार्थीया की अवाप्त की जाने वाली भूमि पर निर्मित परिसर का अतिरिक्त मुआवजा व उक्त राशि दिलाई जावे। अवाप्ति की अधिसूचना से सम्पूर्ण भुगतान की तिथि तक 18 प्रतिशत ब्याज व भूमि अवाप्ति की स्थिति विकास, तकनीकी रूप से सिंचाई से साधन विकसित करने के कारण प्रार्थीया को अतिरिक्त सोलेसियम दिलवाया जाने का कथन करते हुवे प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अवार्ड अन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 दिनांक 04.07.2016 को संशोधित/परिवर्तित करते हुए नया अवार्ड पारित करने का निवेदन किया है।

3–वकील अप्रार्थीगण राजपैरोकार ने वकील की बहस का विरोध करते हुवे स्वंय की बहस में कथन किया कि–

कलक्टर, नागौर

3(1)– राजपैरोकार ने अपनी मौखिक बहस में कथन किया उनके द्वारा हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत जबाब में, प्रार्थीया द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में भूमि सिंचित बताई जाने के कारण उनके द्वारा जबाब में राजस्व अधिकारियों से मौका रिपोर्ट पुनः लेकर उचित दर से मुआवजा निर्धारण की पुनः कार्यवाही करने एवं यदि प्रार्थीया का निवेदन सही पाया जावे, तो मुआवजा निर्धारण सिंचित भूमि की दर से संशोधित किये जाने का माध्यस्थ महोदय का आदेश वांछनीय होने का कथन किया है। परन्तु हस्तगत प्रकरण के संबंध में उनके द्वारा अप्रार्थी संख्या–3 के यहां हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा निर्धारण के संबंध में जानकारी करने पर ज्ञात हुआ है कि हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा सिंचित भूमि की दर से ही किया गया है। उक्त संबंध में राजपैरोकार ने दौराने बहस अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे की दर के संबंध तहसीलदार रियांबड़ी द्वारा दिनांक 28.4.2014 को एल.आर. मार्क किये गये पत्र की छाया प्रति प्रस्तुत की एवं कथन किया कि हस्तगत प्रकरण में मुआवजे का निर्धारण ग्राम थांवला की सिंचित भूमि दर में 40 प्रतिशत की वृद्धि करते हुऐ 775210/–प्रति हैक्टयर की दर से किया गया है, जो सही है।

3(2)– ग्राम थांवला के खसरा नम्बर 3138 मे से 0.0100 हैक्टयर भूमि को अवाप्त कर के मुआवजा निर्धारित किया गया है। जो कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 एवं संशोधित अधिनियम 1997 के नियमों के अनुसार विधिक प्रावधानों की पालना करते हुए सही राशि का किया गया है।

3(3)– प्रार्थीया के खसरे की कितनी भूमि की आवश्यकता है। इस संबंध में सर्वे कम्पनी द्वारा तकनीकी आधारों पर पूरा नाप–जोखा करके भूमि की मात्रा का निर्धारण किया जाकर ही अवाप्ति का निर्णय लिया जाकर सही मुआवजा राशि निर्धारित की गई है।

3(4)–भूमि अवाप्ति की कार्यवाही परियोजना के कियान्वयन हेतु अत्यन्त आवश्यक होने के कारण मौके पर सर्वे कम्पनी द्वारा तकनीकी रूप से सड़क पर यातायात व परिवहन सुविधाओं के अनुरूप विकास को ध्यान में रखते हुऐ चिन्हित करके, पत्थर गढ़ी करके की गई है। उसी के अनुसार अवाप्त भूमि के मुआवजे का एवार्ड पारित किया गया है, जो अधिकाररिक है।

3(5)–भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए, 3डी, 3जी के तहत समय–समय पर सार्वजनिक सूचना स्थानीय दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित करके समस्त प्रभावितों को सूचित किया गया था। आपत्तिये जो प्राप्त हुई उनका निस्तारण भी नियमानुसार सक्षम अधिकारी द्वारा किया गया था। तत्पश्चात ही तहसीलदार आर.आई, पटवारी आदि समस्त राजस्व अधिकारियों से भूमि की बाजार दर का सर्वे करवाया गया। जिला दर निर्धारण समिति द्वारा निर्धारित भूमि की दरों एवं बाजार दरों की तुलना करके युक्तिसंगत मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है।

3(6)– भूमि अवाप्ति एवं मुआवजा अवधारण कार्यवाही पूर्णतः राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अनुसार समय–समय पर प्रभावित को सार्वजनिक रूप से एवं व्यक्तिगत रूप से सूचित करते हुऐ की गई है। प्रार्थीया के अधिकारों का पुरा सम्मान किया गया है।

3(7)–राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3छ(3) की पालना की गई है और मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही नियमानुकूल की गई है। उक्त अधिनियम की धारा 3छ(1) (2) के अन्तर्गत अधिग्रहित भूमि की बाजार दर की कीमत से नाप के अनुसार युक्तियुक्त राशि का अवधारण किया है। भूमि में प्रभावित पेड़–पौधों का प्रजाति अनुसार नियमानुसार निर्धारित दर से प्रति पेड़ का मुआवजा निर्धारित किया है। प्रार्थी को कोई क्षति नहीं हुई है।

कलक्टर, नागौर

3(8)– भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा नियमानुसार विधिपूर्ण तरीके से प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तो के अनुरूप, मौके पर स्थित भूमि की किस्म व नाप–चौप, अन्य सरंचना, पेड़–पौधो की स्थिति और संख्याओं के लिए युक्तियुक्त राशि मुआवजे के तौर पर अवधारित की गई है।

3(9)—भूमि अवाप्ति की कार्यवाही प्रभावित व्यक्ति को सरकारी कानूनों, नियमों के अनुसार मुआवजे की युक्ति युक्त पूरी राशि दी गई है। किसी भी हितधारी को उसके हितों का मूल्यांकन कम नहीं हो, इसका सक्षम अधिकारी द्वारा पूरा ध्यान रखा जाता है। इस प्रकरण में मुआवजे का निर्धारण केवल डी.एल.सी. रेट पर ही नहीं किया गया है, बल्कि प्रचलित दर का भी ध्यान रखा गया था। तत्पश्चात ही मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही की गई है, जो सही है।

3(10)—प्रार्थीया की भूमि का मुआवजा सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा तत्समय प्रवृत समस्त अधिनियमों में वर्णित प्रावधानों के तहत किया गया है। वर्तमान समय में भूमि की स्थिति को मौके पर अवस्थिति के आधार पर बाजार दर के अनुरूप मूल्य अवधारित किया गया है।

3(11)—समक्ष भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रकरण में दर्ज नाप—जोख के अनुसार अति आवश्यक भूमि एवं उससे संलग्न पेड़ पोधों व स्ट्रक्चर के मूल्य का निर्धारण करके पूर्ण राशि का एवार्ड पारित किया है। भूमि की अवाप्ति हेतु नाप—जोख हैक्टयर में किया गया है। कृषि भूमि होने के कारण कीमत हैक्टयर में ही निर्धारित की गई है, जो सही है।

3(12)—भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थीया की अवाप्त भूमि के संबंध में मुआवजे का निर्धारण बाजार मूल्य के अनुसार ही किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग के लिए अवाप्त की जाने के कारण कृषि भूमि व्यवसायिक नहीं होती है। कृषि भूमि का जब तक निर्धारित नियमों एवं प्रक्रियाओं के अन्तर्गत संपरिवर्तन नहीं होता, तब तक वह कृषि भूमि ही होती है। जिसका मुआवजा भी उसी के अनुरूप निर्धारित होता है। अतः प्रार्थीया की जो भूमि अवाप्त की गई है का अवधारित मुआवजा पर्याप्त एवं नियमानुसार है।

3(13)—समक्ष भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 संशोधित अधिनियम 1997 की विभिन्न धाराओं के तहत समय—समय पर निर्धारित प्रक्रियाओं को पूर्ण करते हुऐ परियाजनान्तर्गत अति आवश्यक होने के कारण अवाप्त की गई प्रार्थीया की भूमि एवं उससे संलग्न पेड़ों परिसर आदि की कीमत बाजार दर से मूल्यांकन करके जो अवार्ड पारित किया है, वह पूर्णतः सही है जब तक नया तथ्य अभिलेख पर नहीं आये तब तक इसमें किसी प्रकार से परिवर्तन, परिवर्धन संशोधन आदि की गुजांईश नहीं है।

3(14)—अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा बाजार दर से ही निर्धारित किया गया है। कृषि भूमि को व्यावसायिक भूमि मानना युक्ति संगत नहीं है। भूमि से संलग्न पेड़ों स्ट्रचर आदि का मुआवजा भी पारित अवार्ड में सम्मिलित है।

3(15)—अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे की गणना में सोलेसियम अगर देय है तो सम्मिलित है। विभाग द्वारा मुआवजा भुगतान निर्धारित अवधि में अधिसूचित कर दिया था। इसलिए ब्याज की राशि जो देय है, वह अवार्ड में सम्मिलित है।

3(16)—मुआवजा भुगतान में में विभाग द्वारा अनावश्यक देरी नहीं की गई है। मुआवजा भुगतान तक उन्हे भूमि के लाभ लेने से वंचित नहीं किया गया है। देय ब्याज संदत्त कर दिया है।

कलक्टर, नागौर

3(17)—सिंचाई के साधन जो तकनीकी रूप से विकसित किये गये उससे प्रार्थीया पूर्ण रूप से लाभान्वित हो रहा था। अलग से सोलेसियम विधिक रूप से दिलाया जाना संभव नहीं है।

3(18)—राजपैरोकार ने अपनी बहस के अन्त में कथन किया कि प्रार्थीया को कानून सम्मत अवधारित मुआवजे में किसी भी प्रकार के परिवर्तन, परिवर्द्धन का लाभ नये तथ्य अभिलेख पर लेने के पश्चात ही अनुज्ञेय किये जाने चाहिए एवं अन्य स्थितियों में प्रार्थीया का आवेदन निरस्त घोषित करने का निवेदन किया।

4—वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया गया। जिसके अनुसार—

4(1)– अजमेर–नागौर खण्ड के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–89 के विकास हेतु भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना संख्या–2322(अ) दिनांक 12.09.2014 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत जारी हुई है। जिस पर प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर नागौर द्वारा धारा 3जी के तहत मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही सम्पादित करते हुए अवार्ड दिनांक 04.07.2016 को जारी किया गया है। इस अवार्ड के तहत इस प्रकरण में ग्राम थांवला के खसरा नम्बर 3138 में से 0.0100 हैक्टयर किस्म गै.मु. बेरा का अधिग्रहण किया गया, जिसका कुल मुआवजा 3,10,270/–रूपये का सांवरलाल पुत्र रामलाल जाति जाट नि. तबीजी तह. व जिला अजमेर खातेदार के पक्ष में निर्धारित किया गया। प्रकरण में सांवरलाल की पत्नी प्रार्थीया, सांवरलाल की मृत्यू का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करते हुऐ यह हस्तगत मध्यस्थता प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।

4(2)–प्रकरण में भूमि अवाप्ति की कार्यवाही के संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत धारा 3ए व 3डी अधिसूचनाओं का दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन किया जाकर संबंधित हितधारियों को निर्धारित अवधि में अपनी आपत्तियां प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान किया गया। प्रार्थीया द्वारा तत्समय सक्षम प्राधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई हो और उसके द्वारा प्रस्तुत आपत्ति का निस्तारण नहीं किया गया हो ऐसी कोई ठोस साक्ष्य एवं सबूत पेश नहीं किये गये है। इसलिए प्रार्थीया का कथन की उसे सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया गया, विश्वसनीय नहीं है।

4(3)–हाल गैर मुमकिन रास्ता ख0नं0 3141 के दक्षिण में ख0नं0 2248/2206 होटल व पेट्रोल पम्प आये हुए है, उक्त प्रतिष्ठानों के मालिकों से मिलावट कर प्रार्थीया की ज्यादा जमीन अवाप्त करवा दिये जाने को लेकर वकील प्रार्थीया का कथन है। उक्त संबंध में वकील प्रार्थीया द्वारा उक्त प्रतिष्ठानों के मालिकों को हस्तगत प्रकरण में पक्षकार नहीं बनाया गया है एवं मिलावट कर प्रार्थीया की अधिक भूमि अवाप्त करने के अपने कथन के समर्थन में वकील प्रार्थीया द्वारा कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है। इसके अतिरिक्त वकील प्रार्थीया के उक्त आक्षेप को तय करने का मध्यस्थ न्यायालय कोई विधिक अधिकार नहीं है।

4(4)–वकील प्रार्थीया द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे का निर्धारण बाजार दर से नहीं कर डी. एल.सी. दर के आधार पर करने एवं प्रार्थना पत्र के पैरा संख्या 15 में अवाप्तशुदा भूमि की बाजारू मूल्य कम से कम 15–20 लाख रूपये प्रति बीघा एवं प्रार्थना पत्र के पैरा संख्या 18(1) में अवाप्ताधीन भूमि की बाजारू दर न्यूनतम 10–15 लाख रूपये प्रति बीघा होने एवं इसी अनुसार मुआवजा निर्धारण को लेकर वकील प्रार्थीया का कथन है।

उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि वकील प्रार्थीया द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की न्यूनतम बाजारू दर उपरोक्तानुसार 15–20 लाख रूपये प्रति बीघा एवं 10–15 लाख रूपये प्रति बीघा बताई गई है। उक्त कथन से ही स्पष्ट की बाजारू दर को लेकर वकील प्रार्थीया स्वंय के कथनों में ही विरोधाभाष है। इसके अलावा वकील प्रार्थीया द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की बाजारू दर के संबंध में अपना एक कयास मात्र व्यक्त किया है, कोई निश्चित विधिक दर का उल्लेख नहीं किया गया है। वकील प्रार्थीया ने उक्त दर 15–20 लाख अथवा 10–15 लाख रूपये प्रति बीघा का कोई विधिक एवं तकनीकी आधार नहीं बताया गया है। जबकि प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत उप पंजीयक से धारा 3ए की अधिसूचना की दिनांक की डी.एल.सी. दरे मंगवाई गई तथा उप पंजीयक/तहसीलदार से बाजार मूल्य निर्धारण RFCTLARR Act 2013 के प्रावधानों के अनुसार करने हेतु निर्धारित गणना करवाई। उनके द्वारा मुआवजा निर्धारण हेतु 3ए प्रकाशन दिनांक 12.09.2014 के पूर्ववर्ती तीन वर्षों के दौरान विक्रय करार जिनमें उच्चतम

कलक्टर, नागौर

विक्रय मूल्य का उल्लेख किया गया है, के कुल संख्या के आधे के हिसाब से औसत मूल्य की गणना धारा 3ए की अधिसूचना को विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य (डी.एल.सी) से तुलना की गई, जिसमें डी.एल.सी. दर उच्चतम पाई गई। इसलिए डी.एल.सी. दर के अनुसार मुआवजा निर्धारण की गणना का विनिश्चय किया गया है, जो नहीं मानने का कोई आधार नहीं है।

4(5)— वकील प्रार्थीया द्वारा अवाप्तशुदा भूमि में अवस्थित पेड़ो तथा स्ट्रक्चर के मुआवजे को लेकर जो कथन है। यद्यपि वकील प्रार्थीया द्वारा अवाप्तशुदा भूमि में स्थित सरंचनाओं के संबंध में कोई विशिष्ठ कथन नहीं किये गये है कि यथा किस प्रकार की, किस माप आदि की सरंचना स्थित थी, परन्तु हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि में स्थित सरंचनाओं के संबंध में सक्षम प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर ने उनके द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 04.07.2016 में संरचनाओं के संबंध में 1,26,500/—रूपये के मुआवजे का निर्धारण किया गया है एवं अवाप्तशुदा भूमि में कोई पेड़ स्थित नहीं होने से पेड़ों के संबंध में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा किसी प्रकार की मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया गया है। प्रार्थीया द्वारा अवाप्त शुदा भूमि में पेड़ स्थित होने के संबंध में कोई ठोस साक्ष्य एवं सबूत पेश नहीं किये गये है।

4(6)— वकील प्रार्थीया द्वारा अवाप्तशुदा भूमि सिंचित होने तथा प्रार्थीया को मुआवजा असिंचित भूमि के दर से दिये जाने को लेकर कथन है। उक्त संबंध में राजपैरोकार ने दौराने बहस अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे की दर के संबंध तहसीलदार रियांबड़ी द्वारा दिनांक 28.4.2014 को एल.आर. मार्क किये गये पत्र की छाया प्रति प्रस्तुत की एवं कथन किया कि हस्तगत प्रकरण में मुआवजे का निर्धारण ग्राम थांवला की सिंचित भूमि दर में 40 प्रतिशत की वृद्धि करते हुऐ 775210/—प्रति हैक्टयर की दर से किया गया है। राजपैरोकार का उक्त कथन विश्वनीय प्रतीत होता है।

4(7)— वकील प्रार्थीया द्वारा अवाप्तशुदा भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी हुई होने के आधार पर व्यावसायिक मानकर का मुआवजे का निर्धारण व्यावसायिक दर से दिये जाने को लेकर कथन है। वकील प्रार्थीया द्वारा उक्त अवाप्तशुदा भूमि व्यावसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित हो इस संबंध में कोई साक्ष्य पेश नहीं की है। इसके अलावा अवाप्तशुदा भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी हुई होने के आधार पर उस भूमि को व्यावसायिक माने जाने के संबंध में भी कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है। ऐसी स्थिति में वकील प्रार्थी का उक्त कथन आधारहीन होने से माने जाने योग्य नहीं है।

4(8)—हस्तगत प्रकरण में नियमानुसार अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में बाजार मूल्य को 2(दो) से गुणित किया जाकर उक्त राशि अवार्ड में सम्मिलित की गई है। इसके अलावा कारक से गुणित भूमि की कीमत व सम्पतियों के मूल्य के योग के बराबर तोषण राशि का निर्धारण अवार्ड में किया गया है। अधिनियम 2013 की धारा 30(3) के प्रावधान के अन्तर्गत 595 दिवस का 12 प्रतिशत की दर से ब्याज(अतिरिक्त राशि) दी गई है।

5—उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र सारहीन होने से खारिज किया जाता है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर नागौर द्वारा पारित उक्त अवार्ड दिनांक 04.07.2016 को यथावत रखा जाता है।

6—आदेश सुनाया।

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