

न्यायालय आर्बिट्रेटर (जिला कलक्टर) नागौर

पीठारहीन अधिकारी-कुमार पाल गौतम, आई.ए.एस.

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र संख्या-128/2017

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
श्रीमती शारदा पत्नी अनोपचंद जाति विश्णोई निवासी अलाय तहसील व जिला नागौर।		1. भारत संघ जरिये सचिव सड़क व परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार नई दिल्ली। 2. उप सचिव राष्ट्रीय राजमार्ग, सार्वजनिक निर्माण विभाग, राजस्थान सरकार जयपुर। 3. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति), अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर। 4. प्रोजेक्ट डाईरेक्टर व कार्यपालक इंजीनियर, सार्वजनिक निर्माण विभाग राष्ट्रीय राजमार्ग ब्लॉक नागौर, राज0

उपस्थित :-

1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री बाबूलाल भादू।
2. अप्रार्थी 1 से 4 की ओर से राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा।

आदेश

दिनांक: 29-10-2018

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 सेक्शन) तक का निर्माण (चौड़ा करने/ दो लेन पैड शोल्डर का बनाने) के लिए भूमि की अवाप्ति हेतु एन.एच. एक्ट 1956 की धारा 3G के तहत पारित अवार्ड दिनांक 23.03.2017 के संबंध में प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग(संशोधन) अधिनियम 1997 सपठित धारा 21 मध्यस्थता एवं अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 31.10.2017 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

2-वकील प्रार्थी ने अपनी बहस में कथन किया कि अप्रार्थीगण ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 89 के 0.0 किलोमीटर से 171 किलोमीटर, 267/380 (नागौर-बीकानेर सेक्शन) दो लेन विथ पेडसोल्डर में परिवर्तन के लिए निजी/राजकीय भूमि अधिग्रहण कार्य हेतु अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत कार्यवाही प्रारम्भ करते हुए भूखण्ड का निर्माण चौड़ा करने दो लेन पेडसोल्डर बनाने आदि के लिए राजपत्र साधारण भाग द्वितीय खण्ड 3 उपखण्ड (II) के तहत अ/2516ए/दिनांक 15.9.2015 के द्वारा अधिसूचना जारी की गई, उक्त अधिसूचना को स्थानीय दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन करवाकर हितबद्धधारियों व हर आम खास को अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से 21 दिन के भीतर तक के लिए आरोप/आक्षेप/आपतियां आमंत्रित की गयी।

2(1)-उक्त सड़क प्रयोजनार्थ प्रार्थी के स्वामित्वसुदा व कब्जासुद भूमि खसरा नम्बर 1997/1996 रकबा 3.19 गै.मु. मगरा के प्रार्थी खातेदार थी जिसमें प्रार्थी के पक्ष में नामान्तरकरण संख्या 1343 दिनांक 4.3.2017 संपरिवर्तन के द्वारा खसरा नम्बर 1997/1996 में से खसरा नम्बर 2328/1997 रकबा 1.6 बीघा अर्थात् 2090.31 वर्गमीटर गेर मुमकिन वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ दर्ज है।

2(2)-उक्त खसरे में से प्रार्थी को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ जिला कलक्टर/ उपखण्ड अधिकारी नागौर द्वारा दिनांक 14.07.1994 को वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किया गया,



(Handwritten signature)
कलक्टर, नागौर

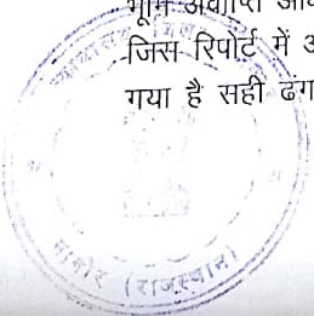
जिसमें खतौनी नकल, संपरिवर्तन पट्टा संख्या- 3294 दिनांक 14.07.1994 विहित प्राधिकारी तहसीलदार नागौर द्वारा जारी किया उसकी प्रति, नक्शा फोटो प्रति प्रार्थनापत्र के साथ पेश की गई है।

2(3)—उक्त वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ भूमि पर 5 दुकानों, का निर्माण प्रार्थीया द्वारा करवाया हुआ है, जिनमें जोधपुर के पत्थरों की गड़वाई करवाकर लगाये हुये हैं तथा प्रत्येक दुकान की साईज 16 गुणा 10 है, पांचों दुकानों के पिछे जोधपुर के पत्थरों का हॉल साईज 50 गुणा 11 का बना हुआ है तथा दुकानों के आगे टीनशेड लोहे का 15 गुणा 6 फुट का बना हुआ है। प्रार्थी की उक्त भूमि में 3 पेड़ शीशम, खेजड़ी व नीम के स्थित हैं तथा प्रार्थी उक्त वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ भूमि में सर्विस स्टेशन पत्थर व सीमेंटेड निर्मित है, जिसका नाप 12 फुट चौड़ाई, 5 फुट उंचाई व 20 फुट लम्बाई है। इसी के पास पानी का होद पत्थर निर्मित जिसकी साईज 6 गुणा 6 गुणा 5 फुट है। अवाप्तशुदा भूमि में बाउण्ड्री वॉल लम्बाई 15 फुट उंचाई 8 फुट व चौड़ाई डेढ़ फुट की बनाई हुई है।

2(4)—उक्त भूमि को उपरोक्त सड़क प्रयोजनार्थ अवाप्त करने व गलत ढंग से मुआवजा निर्धारण की प्रार्थी को यह जानकारी हुई कि उसकी कब्जासुदा स्वामित्व की सम्पत्ति वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ एवं संरचना दुकानो/हॉल, टीनशेड, सर्विस स्टेशन, दीवार एवं भूमि अन्य पेड़ पौधे इत्यादि सहित कब्जा सुपुर्द करने का कहा गया। जिस सूचना पत्र से प्रार्थी को देय प्रतिकर के रूप में मुआवजा राशि के निर्धारण की सूचना दी गई है। मुआवजा निर्धारण की राशि मुआवजा निर्धारण के मूलभूत व स्वीकृत सिद्धांतों की अनदेखी करते हुये अवाप्ति में ग्रसित सम्पत्ति के माप, लैण्ड वेल्यू, मुआवजा प्राप्त करने के हितधारी व्यक्ति के निर्धारण व मुआवजा निर्धारण बाबत अवाप्ति में ग्रसित भूमि पर स्थित स्ट्रेचर, पेड़, पौधे आदि के मुआवजा का सही निर्धारण नहीं किये जाने के कारण हस्तगत अवाप्ति की कार्यवाही के एवं पुर्निर्धारण एवं हक अधिकारों के निस्तारण हेतु यह मध्यस्थ द्वारा अवधारित करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है।

2(5)—पूर्व में प्रार्थी ने श्रीमान भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष एक आवेदन प्रस्तुत किया था जिस पर भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा संबंधित अधिकारी से रिपोर्ट प्राप्त की जिस रिपोर्ट में अवार्ड गलत रूप से पारित किया है व सही मूल्यांकन कर अवार्ड पारित नहीं किया गया है सही ढंग से अवार्ड पारित करने हेतु रिपोर्ट दिनांक 17.03.17 को भूमि अवाप्ति अधिकारी को प्रेषित की गयी, जिसकी फोटो प्रति आवेदन के साथ पेश की गई है। उक्त रिपोर्ट पर कोई सुनवाई नहीं की गयी न ही वास्तविक स्थिति व रिपोर्ट अनुसार पुनः अवार्ड पारित किया गया। कथित अवार्ड की प्रतिलिपि प्राप्त करने के लिए आवेदन किया गया और कथित अवार्ड की नकल दिनांक 12.10.2017 को प्राप्त हुई जिससे प्रार्थी सहमत नहीं है प्रार्थी ने अतिरिक्त जिला कलक्टर/भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित किये गये आदेश दिनांक 23.03.2017 के संबंध में विधिक जानकारी लेने के पश्चात इस संबंध में पारित सभी दस्तावेजात की प्रतिलिपि प्राप्त करने के पश्चात यह आवेदन प्रस्तुत किया है। क्योंकि अप्रार्थीगण द्वारा जो अवार्ड दिनांक 23.03.2017 को पारित किया गया है वह अत्यधिक कम व नगण्य मात्र होने से स्वीकार्य नहीं है।

2(6)—उक्त सड़क प्रयोजनार्थ प्रार्थी के स्वामित्वसुदा व कब्जासुदा भूमि खसरा नंबर 1997/1996 रकबा 3.19 बीघा गे.मु. मगरा के प्रार्थी खातेदार थी जिसमें प्रार्थी के पक्ष में नामान्तरकरण संख्या 1343 दिनांक 4.3.2017 संपरिवर्तन के द्वारा खसरा नं. 1997/1996 में से खसरा नं. 2328/1997 रकबा 1.6 बीघा अर्थात् 2090.31 वर्गमीटर गेर मुमकिन वाणिज्यिक (पेट्रोल पंप) प्रयोजनार्थ दर्ज है। पूर्व में प्रार्थी ने श्रीमान भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष एक आवेदन प्रस्तुत किया था जिस पर भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा संबंधित अधिकारी से रिपोर्ट प्राप्त की जिस रिपोर्ट में अवार्ड गलत रूप से पारित किया है व सही मूल्यांकन कर अवार्ड पारित नहीं किया गया है सही ढंग से अवार्ड पारित करने हेतु रिपोर्ट दिनांक 17.03.2017 को भूमि अवाप्ति अधिकारी



कलक्टर, नागौर

को प्रेषित की गयी जिसमें यह बताया गया है कि खसरा नंबर 1997/1996 गैर मुमकिन मगरा में से 375 वर्गमीटर भूमि अवाप्ता की गयी है तथा खसरा नम्बर 328/1997 वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ/पेट्रोल पम्प में से 375 वर्गमीटर भूमि अवाप्ति की गई है। मगर प्रार्थी को मुआवजा राशि 750 वर्गमीटर की गैर मुमकिन मगरा के हिसाब से दी गई है जो गलत होने से अस्वीकार है तथा 375 वर्गमीटर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ पेट्रोल पम्प के हिसाब से मुआवजा निर्धारण कर राशि दी जाना आवश्यक व न्याय संगत था व है। जिससे कथित अवार्ड अपास्त किया जाकर संशोधित किये जाने योग्य है।

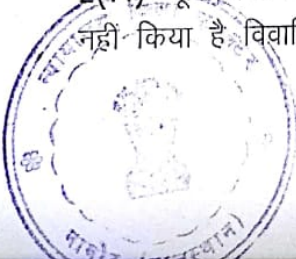
2(7)—प्रार्थी की अवाप्तसुदा खसरा नंबर 1997/1996 व खसरा नंबर 2328/1997 में से अवाप्त 5 दुकाने, उनके पिछे हॉल एवं दुकानो के आगे टीनशेड एवं उक्त भूमि में निर्मित सर्विस स्टेशन व उसके पास पानी का हौद व बाउण्ड्री वॉल सभी जोधपुर पथरों से निर्मित सीमेंटेड है जिनको अवाप्त किया गया है। उक्त भूमि में तीन पेड़ शीशम, नीम व खेजड़ी का है तथा पक्के निर्माण का सही मूल्यांकन नहीं किया गया तथा टीनशेड का कोई मुआवजा नहीं दिया व तीनों पेड़ों का कोई मुआवजा नहीं दिया न ही पानी के हौद के मुआवजा का मूल्यांकन किया गया है। जिससे उक्त अवार्ड को संशोधित कर वास्तविक मूल्यांकन करने का आदेश दिया जाना न्यायोचित है।

2(8)—अप्रार्थीगण ने कथित अवार्ड पारित करने से पूर्व प्रार्थी को न तो नोटिस दिया न ही सुनवाई का अवसर प्रदान किया, केवल मात्र राज्य सरकार के दबाव में आकर सरसरी तौर पर नाम मात्र का अवार्ड जारी किया है जो किसी भी दृष्टि से विधि सम्मत व न्याय संगत नहीं होने से निरस्त व संशोधित किये जाने योग्य है।

2(9)—राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधान की धारा 3छ(1)(2) के तहत मुआवजा राशि निर्धारण करने से पूर्व धारा 3छ(3) के प्रावधानो की पालना की जाना आवश्यक और आज्ञापक है जबकि हस्तगत प्रकरण में कथित प्रावधानों की पालना भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा नहीं की गयी है और क्लेम आमंत्रित किये बिना इकतरफा आदेश पारित किया है जिस कारण प्रार्थी अपना क्लेम भी प्रस्तुत नहीं कर पाया, इसलिए प्रार्थी को साक्ष्य सबूत और सूनवाई के संबंध में हस्ब कानून प्राप्त मूलभूत अधिकारों का गौर उल्लंघन हुआ है तथा अप्रार्थीगण द्वारा नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतो का गला घोट कर कथित कार्यवाही की गई है। यदि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा स्वच्छ आचरण के साथ विधिनुसार सम्पूर्ण कार्यवाही की जाती तो अवार्ड का स्वरूप ही अलग होता। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मनमाने ढंग से अपने आप को सही ठहराने के उद्देश्य से गलत रूप से सूचना का अंकन भी किया है जो आदेश जाहिर तौर पर मनमाना व स्वेच्छाचारी है जो निरस्त किये जाने योग्य है।

2(10)—अप्रार्थीगण ने समय समय पर भूमि की कीमत बाबत प्रतिकर राशि अत्यंत कम व बाजार कीमत से भी कम मनमाने ढंग से तय की है इसलिए संशोधन द्वारा मुआवजाधारी को बाजार मूल्य से तीन गुना राशि बढ़ा कर अवार्ड पारित करने का प्रावधान है जिसका उल्लेख पारित अवार्ड दिनांक 23.03.2017 में किया गया है मगर जो अवार्ड राशि प्रार्थी को दी गई है व कम दी गयी है इसलिए विधिक प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है। निर्धारित मुआवजा राशि अत्यधिक न्यून व कम और अपर्याप्त है। यदि प्रार्थी को सुनवाई का अवसर प्रदान किया जाता और अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी से इस संबंध में अवाप्ति के अधीन जो भूमि है उसके बाजार मूल्य निर्धारण हेतु मौका प्रदान किया जाता तो निश्चित रूप से कथित अवार्ड जो अत्यन्त न्यून राशि का पारित किया गया है उसके स्थान पर अत्यधिक राशि का अवार्ड पारित होता। जिस कारण से भी प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतो के विपरीत सभी प्रक्रिया अप्रार्थीगण द्वारा बाले बाले अपनाये जाने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

2(11)—भूमि अवाप्ति अधिकारी ने विवादित भूमि के संबंध में उसके बाजार कीमत का कोई निर्धारण नहीं किया है। विवादित भूमि और इसके आस पास की भूमि का बाजार मूल्य डी.एल.सी. रेट से



(Handwritten Signature)
कलक्टर, नागौर

करीब 10 से 15 गुणा है जिस तथ्य की भी अप्रार्थीगण को जानकारी रहती चली आई है क्योंकि कथित कार्यवाही करने से पूर्व केन्द्र सरकार के निर्देशानुसार और इस संबंध में वर्तमान में जो विधिक प्रक्रिया निर्धारित की गयी है उसके तहत एक सर्वे किया गया था, जिसका उद्देश्य यही था कि अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा मार्केट दर अनुसार दिया जावे न कि डी.एल.सी. अथवा राज्य सरकार की दर से, ऐसे सर्वे में डी.एल.सी. रेट का 10 गुणा दर मार्केट रेट मानी गई है। जिस स्थिति को नजर अंदाज करते हुए कथित कार्यवाही की गयी है जो निरस्त की जाकर संशोधित की जाने योग्य है।

2(12)—भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अधिग्रहित भूमि में स्थित स्ट्रेचर, पेड़ों आदि का निर्धारण नहीं किया गया है और भूमि अवाप्ति के दौरान भूमि की बाजार कीमत का भी निर्धारण नहीं किया है केवल मात्र डी.एल.सी. को आधार बनाकर जो अवार्ड तैयार किया गया है वह कतई विधि संगत नहीं है यदि हर्ष कानून कथित अवार्ड पारित करने से पूर्व प्रार्थी को साथ सबूत व सुनवाई का अवसर दिया जाता तो अखण्डनीय साक्ष्य से यह प्रमाणित किया जाता कि कथित भूमि की कीमत निर्धारित की गयी राशि से कई गुणा अधिक है। इस दृष्टि से प्रार्थी को सोलेसियम व इस पर ब्याज प्राप्त करने का पूर्ण अधिकार था, लेकिन भूमि अवाप्ति अधिकारी ने सरसरी तौर पर खानापूर्ति करने हेतु आलोच्य अवार्ड पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य है।

2(13)—भूमि अवाप्ति अधिकारी ने बाजार कीमत के स्थान पर डी.एल.सी. दर को आधार बनाकर अवार्ड जारी करने की कार्यवाही की है और इस संबंध में यह प्रकट किया है उनके द्वारा डी.एल.सी. दर के आधार पर अवार्ड जारी किया जा रहा है। एक तरफ तो जब डी.एल.सी. दर अनुसार भूमि का निर्धारण किया जाता है तो भूमि अवाप्ति अधिकारी का यह भी विधिक व नैतिक दायित्व था कि वह इस संबंध में समग्र विधि का अवलोकन करते व सर्वप्रथम हस्तगत भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी होने के कारण ऐसी भूमि का निर्धारण बाजार मूल्य के आधार पर करते हुए ऐसी भूमि को सर्वप्रथम व्यवसायिक मानकर व्यवसायिक दर से भूमि की कीमत का आंकलन करते। हस्तगत भूमि का बाजार मूल्य कम से कम 5000 रु. स्क्वायर फिट है उस हिसाब से ही भूमि की कीमत का निर्धारण करना विधि विरुद्ध व अत्यंत नगण्य मात्र कीमत का निर्धारण करना अप्रार्थीगण की बदयान्ती को प्रकट करता है।

2(14)—अप्रार्थी द्वारा अंतरिम अवार्ड के पैरा संख्या 10 में प्रतिवर्ग फुट 84.89 रु. कीमत निर्धारित करते हुए कुल राशि 2,01,011 रु. प्रतिवर्गमीटर देय बतायी है तथा डी.एल.सी. रेट 450 रु. प्रति वर्गमीटर वाणिज्यिक प्रयोजनाार्थ भूमि की है इससे बाजार रेट 10 गुणा अधिक है यानि 5000 रु. प्रति वर्गमीटर के हिसाब से प्रार्थी को मुआवजा राशि का अवार्ड पारित करना चाहिए था तथा निर्मित भवनो व अन्य संरचनाओ का भी बाजार रेट से आंकलन नहीं कर डी.एल.सी. रेट से किया है उसका भी 10 गुणा से आंकलन कर अवार्ड पारित करना चाहिए था जो नहीं किया गया है, इसलिए अवार्ड निरस्त/संशोधित किये जाने योग्य है।

2(15)—संरचनाओ के संबंध में प्रार्थी को किसी भी प्रकार की राशि नहीं दिलाकर वैधानिक और तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है इसलिए हस्तगत अवार्ड अपास्त किये जाने योग्य है।

2(16)—श्रीमान को वर्तमान आवेदन की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त है जो युक्तियुक्त समय में प्रस्तुत किया जा गया है।

2(17)—श्रीमान अतिरिक्त जिला कलक्टर/भूमि अवाप्ति अधिकारी नागौर के समक्ष आवेदन दिनांक 17.03.2017 को पेश किया जिसका अभी तक कोई निस्तारण नहीं कर दिनांक 23.03.2017 को अवार्ड पारित कर दिया जिन दस्तावेज की नकले दिनांक 12.10.2017 को प्राप्त हुई जिससे अन्दर मियाद यह रेफरेंस आवेदन/आपत्ति पेश है यदि श्रीमान द्वारा वर्तमान कार्यवाही को समयावधि से परे माना जाता है तो ऐसी देरी को सदभावनापूर्वक क्षमा करने हेतु करबद्ध निवेदन किया जाता है।



कलक्टर, नागौर

2(18)—प्रार्थना पत्र के साथ प्रार्थी के शपथ पत्र सहित दरतावेजात पेश किये गये हैं, जिसमें पारित अर्वाड आदेश दिनांक 23.03.2017 की प्रमाणित प्रति प्रदर्श 1, असल खतौनी खसरा नं. 1997/1996 प्रदर्श 2, खतौनी फोटो प्रति खसरा नं. 1997/1996 मय खसरा नं. 2328/1997 प्रदर्श 3, पट्टा/संपरिवर्तन आदेश संख्या 3294/दिनांक 14.07.94 तहसीलदार नागौर द्वारा पारित प्रदर्श 4 है, उसाके साथ का नवशा प्रदर्श 5 है, पूर्व में भूमि अवाप्ति अधिकारी नागौर के समक्ष प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपति आवेदन मय उस पर भूमि अवाप्ति की रिपोर्ट दिनांक 17.03.2017 प्रदर्श 6 है।

2(1)—वकील प्रार्थी ने भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित प्रश्नगत अर्वाड यथा: दिनांक 23.03.2017 में हस्तक्षेप फरमाया जाकर निम्नानुसार अनुतोष प्रदान करने कि अवाप्तसुदा भूमि की बाजार दर न्यूनतम 50000 रु. स्वचायर फुट है जिससे अवाप्ति की कार्यवाही में विवादित भूमि को व्यवसायिक मानते हुए व्यवसायिक भूमि के मापदण्डो अनुसार भूमि की कीमत संगणित की जावे और देय राशि का पुर्ननिर्धारण किया जावे। प्रार्थी की भूमि में स्थित स्ट्रेचर एवं पेड़ो का मुआवजा निर्धारित नहीं किया है, इसलिए उनकी राशि निर्धारित कर उक्त राशि दिलाई जावे। प्रार्थी की विवादित भूमि की कीमत कम से कम 50000 रु. प्रति वर्गफुट है इसलिए उक्त राशि पर संगणित मूल्य पर सोलिसियम व इन दोनों पर देय ब्याज भी दिलाया जावे। विवादित भूमि के विकास व तकनीकी स्वरुप दुकाने, हॉल एवं पेट्रोल पम्प सर्विस स्टेशन, हौद इत्यादि संसाधन विकसित करने के कारण प्रार्थी को अतिरिक्त सोलेसियम राशि दिलाई जावे। अवाप्ति की अधिसूचना से सम्पूर्ण भुगतान की तिथि तक प्रार्थी को 18 प्रतिशत ब्याज दिलाया जावे। अनुतोष लाभार्थ प्रार्थी देय हो प्रदान करने का निवेदन किया है।

3—वकील अप्रार्थीगण राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा ने स्वयं की बहस में कथन किया की प्रार्थीनी द्वारा प्रस्तुत तथ्य सही है। अधिग्रहित कुल 750 वर्गमीटर भूमि में से 375 वर्गमीटर भूमि का गुआवजा गैर, गुमकिन मगरा के स्थान पर वाणिज्यिक भूमि की दर से दिया जाना न्यायोचित है।

3(1)—खसरा नम्बर 2328/1997 में स्थित स्ट्रक्चर एवं पेड़ों का तथा पानी के हौद का पुनः मूल्यांकन करके प्रस्तावित राशि में बढ़ोतरी की जानी न्यायोचित है।

3(2)—भूमि अधिग्रहण की समस्त कानूनी कार्यवाही की गई थी। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के समस्त प्रावधानों की पालना में की गई थी। परन्तु प्रार्थीनी द्वारा उचित समय पर अपने प्रकरण पर ध्यान नहीं दिया गया। इसलिए विभाग द्वारा मुआवजा निर्धारण में कुछ कमी रह गई, जिसे अब संशोधित किया जा सकता है।

3(3)—राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(जी)(3) के तहत आवश्यक सूचना दैनिक समाचार पत्रों में जारी की गई थी। अतः विभाग द्वारा कानूनी प्रावधानों की पालना में कोई कमी नहीं रखी। प्रार्थीनी ने अपने भूमि संबंधी राजस्व रेकार्ड में समय पर दुरस्तगी नहीं की थी। इसलिए भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से नहीं दिया जा सका था, जो अब संशोधित एर्वाड में सम्मिलित किया जा सकेगा।

3(4)—भूमि की कीमत बाजार दर से अवधारित करके डी.एल.सी. दर व बाजार दर में से भी अधिक दर डी.एल.सी. दर से तय की गई है। विधिक प्रावधानों की पूर्ण पालना की गई है। निर्धारित मुआवजा राशि प्राप्त सूचनाओं के अनुसार तत्समय सही निर्धारित की गई है। पर्याप्त अवसर देने के उपरान्त भी प्रार्थीनी द्वारा उचित सावधानी नहीं बरतने से उसकी भूमि का रेकार्ड संधारण देशी से किया गया था। इसलिए मुआवजा निर्धारण अब संशोधित किया जा सकेगा।

3(5)—भूमि की कीमत बाजार दर के निर्धारण उपरान्त अधिकतम लाभप्रद दर से निर्धारित करके भुगतान प्रस्तावित किया गया है। नये तथ्य के अनुसार संशोधन किया जा सकेगा। भूमि पर स्थित संरचनाओं की कीमत एर्वाड में सम्मिलित की गई है। मूल्यांकन से शेष रहे स्ट्रक्चर एवं पेड़ों की कीमत संशोधित मुआवजे में सम्मिलित की जा सकेगी।



(Handwritten signature)
कलक्टर, नागौर

3(6)—भूमि की कीमत का निर्धारण समस्त तथ्यों एवं परिस्थितियों पर विचार करके बाजार दर के अनुसार किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग पर आने से कोई भूमि व्यावसायिक नहीं हो जाती है। वाणिज्यिक संपरिवर्तित भूमि के लिए देय दरों से 375 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा पुनः अवधारित करने के बाद संशोधित अवार्ड जारी करना अनुचित नहीं है। प्रार्थी की अधिग्रहित भूमि पर नियमानुसार देय सोलिशियम व ब्याज राशि संशोधित की जाना अनुचित नहीं होने तथा दिनांक 23.03.2017 को जारी अवार्ड में नये प्राप्त तथ्यों के अनुसार आवश्यक संशोधन करके राशि बढ़ाने का माध्यस्थम अधिकरण को विवेकाधिकार प्राप्त होने कथन किया है।

4— वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया। प्रकरण में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-89 के कि.मी. 172/105 से कि.मी. 202/380 (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के किमी 180.500 से राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 89 के किमी 172.105 नागौर बाईपास सहित) तक के भूखण्ड का निर्माण (नागौर-बीकानेर सेक्शन) (चौड़ा करने/ दो लेन पैव्ड शोल्डर का बनाने आदि) के लिए भूमि की अवाप्ति हेतु एन.एच. एक्ट 1956 की धारा 3G के तहत पारित अवार्ड दिनांक 23.03.2017 के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधित अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपटित धारा 21 मध्यस्थता एवं सुलह अधिनियम के अन्तर्गत 31.10.2017 को प्रस्तुत किया है।

4(1)— प्रार्थीगण द्वारा मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व उन्हें सुनवाई व सबूत प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिये जाने का कथन किया गया है, जबकि अवार्ड दिनांक 23.03.2017 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 15.09.2015 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में दिनांक 14.11.2015 एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 11.11.2015 को प्रकाशित करवा कर 21 दिन की समयावधि देते हुए दिनांक 04.12.2015 तक आपत्तियां आमंत्रित गई थी, दिनांक 04.12.2015 तक 43 आपत्तियां प्रस्तुत 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 02.05.2016 को अस्वीकार किया गया है। ततपश्चात धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 08.08.2016 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 01.09.2016 को प्रकाशन करवाया गया, जिस पर कुल 24 आपत्तियां प्राप्त हुईं, जो ठोस आधारों पर नहीं होने से दिनांक 23.03.2017 को खारिज कर दी गई। इस प्रकार अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में समय-समय पर हिवतबद्ध व्यक्तियों को आपत्ति/आक्षेप आदि प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान किया गया है।

4(2)— गुआवजा राशि बाजारु कीमत पर नहीं देकर डी.एल.सी. दर के आधार पर दिये जाने एवं अवाप्तशुदा भूमि की कम से कम कीमत 5000/-रूपये प्रति वर्गफीट होने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में वकील प्रार्थी के उक्त कथन से ही स्पष्ट है कि वकील प्रार्थी द्वारा इस अवाप्तशुदा भूमि की कीमत का कयास मात्र व्यक्त किया है। उक्त कीमत का कोई ठोस तकनीकी आधार नहीं बताया है। इसलिए वकील प्रार्थी का उक्त कथन माने जाने योग्य नहीं है। जबकि प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर ने दिनांक 15.09.2015 अर्थात धारा 3ए की अधिसूचना प्रकाशन को प्रभावी डी.एल.सी दरों की सूचना एवं गुआवजा निर्धारण की कार्यवाही हेतु उप पंजीयक नागौर को पत्र संख्या 1211 दिनांक 17.06.2016 के द्वारा लिखा गया, जिन्होंने अपने पत्र क्रमांक एसआर/2016/199 दिनांक 20.09.2016 के द्वारा अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में नेशनल/स्टेट/मेगा हाईवे 300 मीटर तक स्थित कृषि भूमि की तथा आवासीय/वाणिज्यिक राष्ट्रीय/राज्य/मेगा हाईवे पर स्थित भूमि की दिनांक 15.09.2015 को प्रभावी डी.एल.सी. भिजवाई। भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकार और


अनंद नागौर



पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26 के अनुसार बाजार मूल्य की अवधारणा 3ए जारी होने की दिनांक 15.09.2015 को आधार माना गया। औसत विक्रय कीमत का अवधारण दिनांक 15.09.2015 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) से तुलना की गई, जिसमें डीएलसी दर उच्चतम पायी गई। इस प्रकार प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा बाजार मूल्य का निर्धारण किया गया है, जिस पर अविश्वास करने का कोई कारण प्रतीत नहीं होता है।

4(3)— प्रार्थी की भूमि में स्थित स्ट्रक्चर एवं पेड़ों का मुआवजा निर्धारित नहीं करने के लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में अर्वादि दिनांक 23.03.2017 के कम संख्या 30 के अनुसार अवाप्त सारंचना संख्या एन-197 के संबंध में 20,78,269/- के मुआवजे का निर्धारण किया गया है। राजपैरोकार ने खसरा संख्या 2328/1997 में स्थित स्ट्रक्चर एवं पेड़ों का तथा पानी के हौद का पुनः मूल्यांकन करके प्रस्तावित राशि में बढ़ोतरी की जानी न्यायोचित होने का उल्लेख अपने जबाब के पैरा संख्या 2 में तथा प्रार्थी की भूमि पर स्थित स्ट्रक्चर की राशि एवार्ड में शामिल की हुई होने तथा पुनः मूल्यांकन एवं विचार विमर्श किया जा सकने का उल्लेख जबाब के पैरा संख्या 13(ब) में किया गया है। इसलिए उक्त संबंध में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर को पुनः विधि सम्मत आवश्यक कार्यवाही हेतु निर्देशित किया जाना उचित है।

4(4)— वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ/पेट्रोल पम्प की भूमि में से 375 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई, जिसका मुआवजा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ पेट्रोल पम्प के हिसाब से मुआवजा निर्धारण को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में राजपैरोकार द्वारा अपने जबाब के पैरा संख्या 1 में उल्लेख किया है कि अधिग्रहित कुल 750 वर्गमीटर भूमि में से 375 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा गैर मुमकिन मगरा के स्थान पर वाणिज्यिक भूमि की दर से दिया जाना न्यायोचित होना बताया है। इसलिए उक्त संबंध में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर को पुनः विधि सम्मत आवश्यक कार्यवाही हेतु निर्देशित किया जाना उचित है।

4(5)—प्रकरण में प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकार और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26(2) के अनुसार बाजार मूल्य को कारक 1.50 से गुणित किया गया है। अधिनियम 2013 की धारा 30(1) तहत प्रतिकार की रकम के समतुल्य तोषण की राशि का निर्धारण भी अर्वादि में किया गया है। अधिनियम 2013 की धारा 30(3) के अनुसार 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से अतिरिक्त राशि का भी अर्वादि में निर्धारण किया गया है।

5—उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जाकर प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर को उपर्युक्तानुसार पैरा संख्या 4(3) एवं 4(4) में वर्णित तथ्यों के संबंध में प्रकरण से संबंधित पक्षकारान को नियमानुसार समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान कर यथाशीघ्र विधि अनुसार आवश्यक कार्यवाही करने के निर्देश दिये जाते हैं। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर को आदेश की प्रति पालनार्थ भिजवाई जावे।

सुनाया।




कुमार प्रल गौतम
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
नागौर
कलक्टर, नागौर