

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र संख्या-81/2018

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
शिवराम पुत्र उरजाराम जाति जाट निवासी सरासणी तहसील नागौर जिला नागौर।		1. भारत संघ जरिये सचिव सड़क एवं परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार नई दिल्ली। 2. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल जिला नागौर 3. निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, एल.ए./आर.ओ.जे./पीआईयू, प्लॉट नम्बर-187-188, विनायक विहार, इन्डियन बाई पास, सीकर। (राज0)

उपस्थित :-

1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री भंवरलाल चौधरी ।
2. अप्रार्थी 1 व 3 की ओर से वकील श्री राजेन्द्र सारण ।
3. अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से श्री कुन्दसिंह आचीणा राजपैरोकार ।

आदेश

दिनांक: 8-4-2019

1-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)(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधित अधिनियम 1997 सपटित धारा 21 मध्यस्थ और सूलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 28.06.2018 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 प्रार्थी ने अपनी बहस में स्वयं द्वारा प्रस्तुत प्रस्तुत मध्यस्थता प्रार्थना में दिये गये तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया कि-

2(1)- राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के 120.630 कि.मी. से 155.600 कि.मी. (सालासर से नागौर सेक्शन) के लिए भूमि अवाप्त करके उपरोक्त अधिनियम की धारा 3(डी) के अन्तर्गत अवार्ड दिनांक 2.2.2016 को जारी किया था। ततपश्चात उक्त अवार्ड को केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के अनुसरण में संशोधित किया जाकर दिनांक 26.09.2016 को अंतिम अवार्ड जारी किया गया। उक्त अवार्ड के अनुसार प्रार्थी की खातेदारी के खेत खसरा नम्बर 1517 किरम बरानी 2 वर्तमान में राजस्व गांव डेह में से 0.0850 हैक्टेयर भूमि अवाप्त की जाकर उक्त भूमि को ग्रामीण क्षेत्र की असिंचित भूमि मानकर मुआवजे की राशि का निर्धारण करके कुल राशि रुपये 83421/-तय किये गये। जिसकी जानकारी प्रार्थी को होने पर उसने भूमि अवाप्ति अधिकारी अप्रार्थी संख्या 2 के समक्ष आपत्ति पेश की, जिस पर उन्होंने प्रार्थी की आपत्तियों पर बिना विचार किये, उक्त मुआवजे की राशि का विधि अनुसार निर्धारण नहीं किया। जिसके विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह प्रार्थना पत्र पेश किया गया है।

2(2)- अवाप्ति की गई भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के 300 मीटर के परिधि में आती है। इसलिहा मुआवजा तय करने के लिए तय किये गये दिशा निर्देश के अनुसार बाजारु कीमत की

शिवराम  
कलक्टर, नागौर



3.50 गुणा रेट तय करनी चाहिए थी। जबकि, उक्त भूमि के पडोस में स्थित खसरा नम्बर 1516 असिधित भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 की 300 मीटर सीमा में मानकर बाजारु कीमत की 3.50 गुणा रेट तय की गई है। इसलिए अप्रार्थी स्वयं के भूमि की कीमत के संबंध में दिये गये निर्देशों के विपरित मुआवजा राशि तय की हुई होने के कारण अवाई अवैध है।

2(3)— प्रार्थी की अवाप्त सुदा भूमि में से 15 बड़े वृक्ष थे, जिनका मुआवजा भी नहीं दिया गया है जबकि प्रति वृक्ष 5000/- रुपये के हिसाब से 75000/-रुपये वृक्षों के भी प्रार्थी प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(4)— भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित एवं अधिनियम के प्रावधानों के विपरित अवाई पारित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। क्योंकि भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मनमाने ढंग से बाजार दर की रिपोर्ट प्राप्त की और अधिनियम में वर्णितानुसार कोई साक्ष्य नहीं ली व प्रार्थी को साक्ष्य प्रस्तुत करने का मौका भी नहीं दिया। जिन आधारों पर अवाई राशि का निर्धारण किया गया है। वह मौके पर स्थित भूमि की किस्म व प्रकृति तथा उसकी मौके पर स्थिति के विपरित है।

2(5)— भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवाप्ति में प्रार्थी को अधिक मुआवजा राशि देना नहीं पड़े इसलिए कृषि भूमि की डीएलसी 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। हस्तगत प्रकरण में भूमि अवाप्ति अधिकारी का नैतिक और विधिक दायित्व था कि, वह उभय पक्षकारान को साक्ष्य सबूत और सुनवाई का मौका प्रदान कर न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों और अधिनियम के अनुसार वास्तविक बाजार दर के आधार पर अवाप्ति की कार्यवाही अमल में लाता। इस प्रकार विधिक दृष्टि को नजर अंदाज करते हुए जानबूझ कर गलत अवाई पारित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

2(6)— भूमि अवाप्ति अधिकारी ने बाजारु मूल्य के आधार पर अवाप्ताधीन भूमि का विनिश्चय नहीं किया है और केवल मात्र डीएलसी रेट के आधार पर अवाप्ताधीन भूमि के मुआवजे का विनिश्चय किया है जबकि उन्हे हस्तगत भूमि के संबंध 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 हस्तगत भूमि का निर्धारण बाजार मूल्य के आधार पर करते हुए इस भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी होने के आधार पर व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया जाना जरूरी था।

2(7)— प्रार्थी की भूमि का मुआवजा अत्यन्त कम निर्धारित किया गया है। जबकि मौजा डेह में स्थित खसरा नम्बर 1516 के खातेदार को 3.50 गुणा डेह में स्थित खसरा नम्बर 1516 के खातेदार को 3.50 गुणा मुआवजा तय किया गया है जबकि प्रार्थी का खसरा नम्बर 1517 मौजा डेह व खसरा नम्बर 1516 से राष्ट्रीय राजमार्ग की दूरी समान है अर्थात् 300 मीट की परिधि में आती है। इसके बावजूद प्रार्थी को 300 मीटर परिधि में मानकर मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया गया है। इसलिए उसका पुर्ननिर्धारण उपरोक्तानुसार किया जाकर मुआवजा राशि दिलाई जावे।

2(8)—वकील प्रार्थी ने प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार कर संशोधित अवाई को संशोधित/परिवर्तित करते हुये नया अवाई पारित करने एवं प्रार्थी को वास्तविक बाजार दर से गुआवजा की राशि से भुगतान करने तथा अवाप्ति की दिनांक 25.08.2015 से अदायगी की दिनांक तक 12 प्रतिशत ब्याज प्रार्थी को अप्रार्थी से दिलाये जाने एवं अन्य अनुतोष लाभार्थ प्रार्थी को अदा करने का निवेदन किया है।

3— वकील अप्रार्थी श्री राजेन्द्र सारण ने अप्रार्थी संख्या 1 व 3 ओर से बहस में कथन किया कि नागौर जिले में एन.एच.65 के नागौर खण्ड को दो लेन चौड़ीकरण कार्य हेतु उत्तरदाता अप्रार्थी भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण ने एक परियोजना शुरू की है जिसमें सम्मिलित ग्रामों में से डेह ग्राम के प्रतिकर का निर्धारण किया गया है जिसके लिए उत्तरदाता अप्रार्थी भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा भारत सरकार के राजपत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के कि.मी. 120.

11/11  
वकील, नागौर



630 कि.मी. से 155.600 कि.मी. सालासर से नागौर सेक्शन को चौड़ा करने के साथ दो लेन बनाने और चार लेन का बनाने हेतु अधिसूचना संख्या का.आ.364 (अ) दिनांक 05.02.2015 के अन्तर्गत धारा 3 ए राष्ट्रीय राजमार्ग अधि. 1956 का भारत के राजपत्र में प्रकाशित किया गया है जिसका 2 समाचार पत्रों "राजस्थान पत्रिका" एवं "द टाइम्स ऑफ इंडिया" दिनांक 25.08.2015 को विधिवत प्रकाशित किया जाकर आपत्तिया आमन्त्रित की गई। उक्त अधिसूचना के समाचार पत्रों में प्रकाशन के बाद आक्षेप प्राप्त हुए थे और सक्षम प्राधिकारी ने उन पर विचार कर आक्षेपों का अनुज्ञात कर दिया। तदुपरान्त केन्द्रीय सरकार सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय ने क.आ. 329 (अ) द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 3 डी दिनांक 02.02.2016 को अधिसूचना जारी की है जिसका प्रकाशन भारत सरकार के राजपत्र भाग ५ खण्ड 3 उपखण्ड (पप) में उक्त अधिसूचना 3 डी का प्रकाशन भी दो समाचार पत्र "राजस्थान पत्रिका" एवं "द टाइम्स ऑफ इंडिया" में 22.03.2016 को "राजस्थान पत्रिका" एवं "दैनिक भास्कर" प्रकाशित करवाया गया तथा एक विज्ञापित इस कार्यालय के क्रमांक-राजस्व/16/67 दिनांक 18.03.2016 को जारी कर अवाप्तधीन भूमि के हितधारकों की दावा/आपत्तियां 21 दिन के अन्तर्गत आमन्त्रित की गई। इसके सम्बन्ध में आपत्तियां/दावे जो प्राप्त हुये उनका विधि के प्रावधानों के अनुसार निस्तारण कर दिया गया।

**3(1)**-ग्राम डेह, तहसील जायल, जिला - नागौर के लिए अधिनियम 1956 की धारा 3ए के अन्तर्गत प्रकाशित अधिसूचना पर धारा 3सी में जो आक्षेप प्राप्त हुये उनका विधि अनुसार निस्तारण किया गया।

**3(2)**-अधिनियम 1956 की धारा 3ए हेतु प्रेषित अधिसूचना का भारत के राजपत्र असाधारण भाग-द्वितीय, खण्ड-3, उपखण्ड-द्वितीय में दिनांक 05.02.2015 को प्रकाशन किया गया। इस अधिसूचना के तथ्यों से आमजन को सूचित करने के लिए दो दैनिक समाचार पत्रों यथा "राजस्थान पत्रिका" एवं "द टाइम्स ऑफ इंडिया" के दिनांक 25.08.2015 के अंकों में प्रकाशन कराया गया। इस लोक सूचना में हितबद्ध काश्तकारों से अपेक्षा की गयी कि यदि उनका कोई अवाप्ताधीन रकबे या मुआवजे सम्बन्धी कोई दावा/ आक्षेप हो तो वे 21 दिवस की अवधि में सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति रा0 रा0 ना0 65 नागौर खण्ड (उपखण्ड अधिकारी जायल) जिला - नागौर के समक्ष प्रस्तुत कर सकते हैं।

**3(3)**-राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (G) के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व अधिनियम की धारा 3 (G)(7) में दिये गये निर्देशों की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा की राशि की गणना उप पंजीयक से प्राप्त निर्धारित डी एल सी दर के आधार पर की गई। उप पंजीयक जायल से अवाप्त भूमि के ग्रामों की डी.एल.सी. दर जो अधिसूचना दिनांक 25.08.2015 को प्रभावी है, ली गयी उक्त डी.एल.सी. दर दिनांक 01.10.2014 से दिनांक 31.03.2016 तक प्रभावी है। भूमि के क्रय-विक्रय करने का रजि. सब रजिस्ट्रार जायल पंजीबद्ध करता है। जिनसे इस सम्बन्ध में पूछताछ की गई जिन्होंने अवगत कराया कि डी.एल.सी दर के आधार पर ही भूमि का क्रय-विक्रय होता है तथा इसकी दर से ही स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जाती है। RFCTLARR Act 2013 की धारा 26 a,b,c में उल्लेखित प्रावधानों में से धारा 26 (a) के तहत डी.एल.सी दर को स्वीकार करना उचित पाते हैं, क्योंकि स्टाम्प ड्यूटी इंडियन स्टैम्प एक्ट 1899 के अनुसार क्रय-विक्रय पंजीयन पर डी.एल.सी के आधार पर ही स्टाम्प शुल्क चार्ज करता है। इसलिए डी.एल.सी दर को आधार मानते हुए अवाप्त भूमि के ग्रामों की प्रचलित बाजार दर (मार्केट वैल्यू) तय की जाती है।

**3(4)**-भूमि के मूल्य का निर्धारण के संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (G)(2) व (7) की उपधारा 2 व 7 एवं संशोधित अधि. 2013 के अनुसार मुआवजा निर्धारण के परिप्रेक्ष्य में अधिनियम की धारा 3ए की अधिसूचना के दिनांक को बाजार मूल्य (मार्केट वैल्यू) के संबंध में तहसील क्षेत्र डेह जिला नागौर की अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में उप पंजीयक, डेह ने डी एल सी इस कार्यालय को प्रेषित की है, के आधार पर मुआवजा निर्धारण किया गया। उपरोक्त तालिका के कॉलम 4 के अनुसार प्रति हेक्टर पर मार्केट वैल्यू निर्धारित करते हुए प्रथम शिड्यूल के क्रमांक 2-3 में धारित नियम के अनुसार ग्रामीण क्षेत्र (रूरल एरिया) उपरोक्त कॉलम 7 के अनुसार मुआवजा तय

किया जाता है। इसके अतिरिक्त प्रथम शिड्यूल के सिरियल क्रमांक नं 05 के अनुसार उक्त तालिका के कॉलम 7 की राशि से अवाप्त भूमि के क्षेत्रफल से गुणाक की राशि के अनुपात में उतनी ही राशि अर्थात् 100 प्रतिशत राशि सोलिडियम जोड़ते हुए निर्धारित की है। आधिकारित रूप से डी एल सी दर ही बाजार मूल्य मानी जाती है। निर्धारित मूल्य में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3 (ब)(2) के प्रावधानानुसार भूमि की देय कीमत पर 12 प्रतिशत मुआवजे में अंकन किया गया।

3(5)—हितवद्ध का निर्धारण मुख्तया राजस्व रेकार्ड, न्यायालयों का निर्णय एवं डिक्री, प्रस्तुत दस्तावेज एवं अन्य प्रमाण को महत्वपूर्ण माना जाकर निर्धारण किया गया।

3(6)—प्रार्थी द्वारा बिना किसी आधार पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर मुआवजे की राशि प्राप्त करने हेतु निवेदन किया है, जो कि सर्वथा निराधार है वूँकि अवाप्तशुदा भूमि खसरा नं. 1517 निजी बारानी - 2 भूमि की श्रेणी में आती है जो शिवराम पुत्र श्री उरजाराम, ग्राम डेह तहसील डेहके नाम दर्ज है। उक्त भूमि का कुल क्षेत्रफल 0.0850 हेक्टेयर है जिनका संबंधित हिताधिकारी व्यक्तियों के हक में मुआवजा निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाई दिनांक 26.09.2016 के द्वारा किया जा चुका है। प्रार्थी के कथनानुसार भूमि व्यावसायिक, आवासीय ना होकर राजस्व रिकॉर्ड में प्रार्थी के नाम दर्ज है जो निजी बारानी - 2 भूमि की श्रेणी में आती है तथा उसके राजस्व रिकॉर्ड में उक्त हिताधिकारियों के नाम अंकित हैं एवं हिताधिकारियों के नाम ही अवाई जारी किया गया है। जिन-जिन व्यक्तियों द्वारा सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष आपत्तियों पेश की गई है उनका विधि के प्रावधानों के अनुसार अवलोकन कर निस्तारण किया गया।

3(7)—सक्षम अधिकारी को खातेदारों के हक में राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार मुआवजा निर्धारण किया जा चुका है तथा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा के 3(G) 7 एवं संशोधित अधि. 2013 के अनुसार उचित मूल्यांकन करते हुए अवाई जारी किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं है।

3(8)—प्रार्थी द्वारा जो भी आपत्तियाँ सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के समक्ष प्रस्तुत की गई हो तथा उन आपत्तियों को अनदेखा किया गया हो, बल्कि इसके विपरीत उपरोक्त वर्णित आधारों से स्पष्ट है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा जो मुआवजा मूल्यांकन हेतु जो आधार निर्धारित किये गये हैं, उनके अनुरूप ही मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है।

3(9)—सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा आपत्तियाँ प्रस्तुत करने हेतु अधिसूचना के उपरान्त 21 दिन का समय दिया गया। इसके बाद आपत्तियों का विधि पूर्वक निस्तारण कर मुआवजा राशि का अवाई पारित किया गया एवं इण्डियन रोड कांग्रेस द्वारा हाईवे पर स्थित भूमि के रूपान्तरण के सम्बन्ध में जारी दिशा निर्देश एवं राजस्थान सरकार के परिपत्र दिनांक 24.02.2005 व 20.11.2004 के अनुसार व्यवसायिक भूमि सड़क के मध्य से 40 मी. व्यवसायिक भूमि 75मी. एवं औद्योगिक भूमि 100 मी. छोड़कर ही रूपान्तरण किये जाने का प्रावधान है। इसके विरुद्ध यदि कोई रूपान्तरण किया भी गया हो तो वह विधि विरुद्ध होकर गैरकानूनी माना जाना चाहिए।

3(10)—भूमि राजस्व रिकॉर्ड में निजी बारानी - 2 भूमि की दर्ज है प्रार्थी द्वारा जो भी कथन कहे गये वे स्वयं को अनुचित लाभ पहुंचाने बाबत कहे गये हैं। यह कि स्वतंत्र सर्वे एजेन्सी से सर्वे कराने के उपरान्त जितनी भूमि की रोड निर्माण हेतु आवश्यकता थी उतनी ही भूमि को अवाप्त किया गया है। उक्त अवाप्त भूमि का भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के अनुसार ही मुआवजा निर्धारित किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा की राशि की गणना उप पंजीयक से प्राप्त निर्धारित डी एल सी दर के आधार पर की गई। उप पंजीयक डेह से अवाप्त भूमि के ग्रामों की डी.एल.सी. दर जो अधिसूचना दिनांक 25.08.2015 को प्रभावी है, ली गयी उक्त डी.एल.सी. दर दिनांक 01.10.2014 से दिनांक 31.03.2016 तक प्रभावी है। भूमि के क्रय-विक्रय करने का रजि. सब-रजिस्ट्रार डेह पंजीयक करता है। जिनसे इस सम्बन्ध में पूछताछ की गई जिन्होंने अस्वगत करामा कि डी.एल.सी. दर के आधार पर ही भूमि का क्रय-विक्रय होता है तथा इसकी दर से ही स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जाती है। RFCTLARR Act 2013 की धारा 26 a,b,c में उल्लेखित प्रावधानों के अन्तर्गत धारा 26 (a) के तहत डी.एल.सी. दर को स्वीकार करना उचित पाते हैं।

क्योंकि स्टाम्प ड्यूटी इंडियन स्टैम्प एक्ट 1899 के अनुसार क्रय-विक्रय पंजीयन पर डी.एल.सी के आधार पर ही स्टाम्प शुल्क चार्ज करता है। इसलिए डी.एल.सी दर को आधार मानते हुए अवाप्त भूमि के प्राप्ति की प्रचलित बाजार दर (मार्केट वैल्यू) तय की जाती है एवं उसी के आधार पर एवं स्वतन्त्र सर्वे एजेन्सी द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर एवम् सार्वजनिक निर्माण विभाग की वी0 एस0 आर0 दर एवम् सक्षम उप पंजीयन अधिकारी द्वारा दी गयी डी0 एल0 सी0 दर के आधार पर एवम् निर्माण आदि का मूल्यांकन कर सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा वेट किये जाने के उपरान्त ही सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उचित रूप से हिताधिकारियों के नाम अवार्ड पारित किया गया है।

3(11)—पेड पौधों का मूल्यांकन वन विभाग की गाइड लाईन के अनुसार ही किया गया है अगर प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि में पेड पौधे थे उनका सर्वे एजेन्सी द्वारा सर्वे किया गया होगा अगर नहीं है तो रिपोर्ट के अनुसार ही मुआवजा निर्धारित किया गया है उक्त रिपोर्ट में प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि में ऐसा कोई भी पेड नहीं था जिसकी मुआवजा राशि दी जाये प्रार्थी द्वारा जो भी कथन कहे गये हैं वो स्वयं को अनुचित लागू पहुँचाने बाबत किये गये हैं। उक्त भूमि निजी बरानी - 2 भूमि है उक्त भूमि का स्वतंत्र सर्वे एजेन्सी द्वारा सर्वे कराने के उपरान्त सम्बन्धित हिताधिकारियों के नाम विधि के प्रावधानों के अनुसार सक्षम अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड पारित किया गया है। उक्त भूमि अधिसूचना 3ए की दिनांक 05.02.2015 को प्रकाशित की गई थी जिसमें भी उक्त भूमि के अवाप्ति के संबंध में प्रकाशित किया गया था जिसमें उक्त भूमि का जितना क्षेत्रफल अवाप्त किया गया था उसका पुनः अधिसूचना 3डी में भी प्रकाशित किया गया था। प्रार्थी द्वारा जो भी कथन कहे गये हैं वे असत्य व बेबुनियाद हैं सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जितना भूमि का प्रकाशन किया गया था उतनी ही भूमि ली गई है और उसी का विधि के प्रावधानों के अनुसार वास्तविक हितबद्ध व्यक्तियों (Person interested) के नाम अवार्ड पारित किया गया है जो कि न्यायोचित है।

3(12)—मुआवजा निर्धारण रिकार्ड के अनुसार तथा धारा 3(A) के नोटिफिकेशन की तिथि के समय की उक्त क्षेत्र की डी एल सी दर के आधार पर एवम् मौलिक स्थिति को देखते हुए एवम् विधि के प्रावधानों के अनुसार किया गया है एवं सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा नोटिफिकेशन जारी के 21 दिन के अन्दर आपत्तियाँ प्रस्तुत करने हेतु समय दिया गया एवं जिस जिस हिताधिकारी द्वारा आपत्तियाँ प्रस्तुत की गईं उनका विधि अनुसार निस्तारण कर अवार्ड जारी किया गया तथा इस आधार पर मुआवजा राशि में किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं है, बल्कि प्रार्थी मनगन्त तरीके से प्रपोज्ड यूजेज के आधार पर मुआवजा निर्धारण कराना चाहता है, जो कि विधि के सिद्धान्तों से परे है। सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा स्वतन्त्र सर्वे एजेन्सी द्वारा उक्त जमीन का मूल्यांकन कर साथ ही संबंधित तहसीलदार व पटवारी एवं गिरदावरी सहित सर्वे एवं निर्माण आदि का मूल्यांकन कार्य कर पी डब्ल्यू डी की वी एस आर (बेसिक शिड्यूल आफ रेट) के आधार पर स्वतन्त्र तकनीकी मूल्यांकनकर्ता द्वारा तैयार की गई मूल्यांकन रिपोर्ट को सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा वेट किया गया उसके उपरान्त संक्षिप्त रिपोर्ट के आधार पर सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा संबंधित हिताधिकारियों के नाम अवार्ड पारित किया गया। प्रार्थी द्वारा जो कथन किये गये हैं वह असत्य होने के कारण अस्वीकार हैं। प्रार्थी के खसरा नं - 1517 में से 0.0850 हैक्टेयर अवाप्त की गई है और उसीके अनुसार अवार्ड पारित किया गया है।

3(13)—प्रश्नगत भूमि की स्थिति के अनुसार एवम् राजस्व रिकार्ड के अनुसार ही भूमि का मुआवजा निर्धारण किया जाता है। केवल मात्र इस आधार पर कि प्रश्नगत भूमि किसी व्यवसायिक क्षेत्र के समीप स्थित है, मुआवजा की राशि में वृद्धि नहीं की जा सकती। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि सत्प्रधान सरकार द्वारा समय समय पर जारी भविष्य के अनुसार भी किली भी भूमि का वेदान इत्यादि उराकी राजस्व रिकार्ड में दर्ज किस्म के अनुसार ही किया जाता है। इसलिए इस आधार पर भी प्रार्थनापत्र खारिज किए जाने योग्य है।

3(14)—प्रार्थी किसी प्रकार का कोई अतिरिक्त मुआवजा एवं अनुतोष माननीय न्यायालय से भिन अप्रार्थी के विरुद्ध प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होने का कथन करते हुए प्रार्थनापत्र मय हर्जा

खर्चा खारिज किये जाने के आदेश फरमाये, अन्य अनुतोष, जो माननीय न्यायालय, अप्रार्थी के हक में आवश्यक व न्ययोचित राशि, प्रदान किये जाने का निवेदन किया है।

4-राजपैराकार श्री कुन्दरिह आचीणा ने बहस में कथन किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 (सालासर-नागौर) खण्ड के लिए भूमि अवाप्त करने हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए का राजपत्र में दिनांक 05.02.2015 को प्रकाशन किया गया, जिसका राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 25.8.2015 को प्रकाशन किया जाकर आपत्तियां आमंत्रित की गईं। तदुपरान्त धारा 3डी का का प्रकाशन दिनांक 02.02.2016 को किया गया। तत्पश्चात RFCTLARR Act 2013 लागू होने पर अंतिम अवार्ड दिनांक 26.09.2016 को जारी किया गया।

4(1)-अवाप्त की गई भूमि खसरा नम्बर 1517 ग्राम डेह की भूमि सड़क से दूर होने व सिंचित होने के कारण सिंचित भूमि की दर 43,750/- रुपये प्रति बीघा मानते हुए 0.0850 हैक्टर भूमि की मुआवजा राशि 27.03 रुपये प्रतिवर्ग मीटर से 22976/-रुपये निर्धारित किया गया है एवं उक्त राशि को कारक 1.75 से गुणा किया जाने पर 40207/-राशि बनती है। उक्त राशि पर 40207/-रुपये सोलेसियम राशि भी मुआवजा राशि में सम्मिलित की गई है। इसके अलावा 398 दिवस का 12 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त प्रतिकर राशि 3006/- की राशि भी मुआवजे में सम्मिलित करते हुए कुल 83421/-रुपये का मुआवजा प्रार्थी के पक्ष में नियमानुसार निर्धारित किया गया है, जो सही है। पेड़ों को खातेदार स्वयं ले जाने से राशि नहीं दी गई। राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सड़क की अवाप्त भूमि में पेड़ लगाने से पेड़ों की राशि/कीमत किसी खातेदार को नहीं दी गई है।

4(2)-भूमि की कीमत का मूल्यांकन उप पंजीयक डेह से अवाप्त भूमि के ग्रामों (डेह) की डी.एल.सी. दरें जो अधिसूचना दिनांक 25.08.2015 को प्रभावी है, ली गईं। उक्त डी.एल.सी. दर 01.10.2014 से 31.03.2016 तक प्रभावी है। प्रार्थी द्वारा यह बताना कि मनमाने ढ से बाजार मूल्य का निर्धारण किया गया है, जो गलत है। भूमि का क्रय विक्रय का रजिस्ट्रेशन डी.एल.सी. दर के आधार पर होता है तथा इसकी दर से स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जाती है। RFCTLARR Act 2013 की धारा 26ए के तहत डीएलसी दर को स्वीकार करना उचित पाया गया है। क्योंकि स्टाम्प ड्यूटी इण्डियन स्टाम्प एक्ट 1899 के अनुसार क्रय विक्रय के पंजीयन पर डीएलसी दर के आधार पर ही स्टाम्प शुल्क चार्ज किया जाता है। तीन वर्षों की डी.एल.सी. दरों के (उच्चतम व न्यूनतम) औसत मूल्य को आधार मानते हुए भूमि की बाजार दर तय की गई है, जो कि मौके पर किस्म,सिंचित व मौके की स्थिति अनुसार सही निर्धारण किया है।

4(3)-अवाप्त की गई भूमि का मूल्य निर्धारण उप पंजीयक डेह से प्राप्त ग्राम डेह की डी.एल.सी. दर व ग्राम के निकटतम ग्रामों के गत तीन वर्ष के विक्रय लेख पत्रों व इकरारनामों की औसत में से अधिक दर से मार्केट वेल्यू ऑफ लेण्ड का निर्धारण किया गया है। उक्त निर्धारण RFCTLARR Act 2013 की धारा 26 ए.बी.सी. के प्रावधानों के अनुसार ही डी.एल.सी. दर को स्वीकार कर मूल्य निर्धारण किया गया है। अवार्ड का निर्धारण अधिनियम के अनुसार वास्तविक बाजार दर के आधार पर सही निर्धारण किया गया है।

4(4)-अवाप्त भूमि का बाजार मूल्य डी.एल.सी. दर के आधार पर ही किया गया है। क्योंकि स्टाम्प ड्यूटी, इण्डियन स्टाम्प एक्ट 1899 के अनुसार क्रय विक्रय के पंजीयन पर डीएलसी दर के आधार पर ही स्टाम्प शुल्क लिया जाता है, जो कि वास्तविक बाजार मूल्य है। अवाप्त भूमि के मुआवजे का विनिश्चय उन सभी मापदण्डों को दृष्टिगत रखते हुए, जो विक्रय के समय पंजीयन के दौरान काम में लिये जाते हैं, के आधार पर निर्धारण किया गया है। सड़क से जुड़ी होने पर व्यावसायिक मानकर मुआवजा निर्धारण किया जाना अस्वीकार है, क्योंकि मौके पर भूमि कृषि कार्य के काम में ली जा रही है।

4(5)- खसरा नम्बर 1516 की अवाप्त भूमि का कुछ भाग राष्ट्रीय राजमार्ग 65 की 300मीटर की परिधि में आता है, जबकि खसरा नम्बर 1517 की अवाप्त भूमि 300मीटर की परिधि में नहीं आने से राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित दर से मुआवजा नहीं दिया गया है, का कथन करते हुए राजपैराकार ने प्रार्थी का आवेदन पत्र खारिज करने का निवेदन किया है।

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

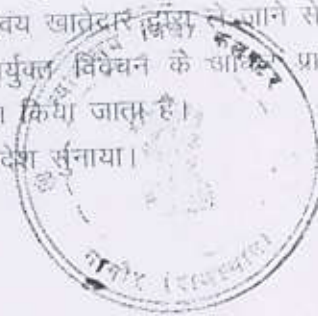
5(1)- हस्तगत प्रकरण में पारित उक्त संशोधित अवार्ड के अनुसार ग्राम डेह के खसरा नम्बर 1517 में से 0.0850 हेक्टर किस्म. वारानी-2 भूमि अवाप्ति के संबंध में कुल 83421/-रूपये का अवार्ड प्रार्थी शिवराम पुत्र उरजाराम कौम जाट भाग्यू सा सरासणी खातेदार रहन यूनियन बैंक ऑफ इण्डिया नागौर के पक्ष में पारित किया गया है।

5(2)- हस्तगत प्रकरण में पारित अवार्ड अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा भूमि अवाप्ति के संबंध में धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 05.02.2015 का दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दी टाईम्स ऑफ इण्डिया में दिनांक 25.08.2015 को विधिवत प्रकाशन किया जाकर संबंधित से आपत्तियां आमंत्रित की गईं। उक्त अधिसूचना के समाचार पत्रों में प्रकाशन के बाद प्राप्त आक्षेपों पर सक्षम प्राधिकारी ने विचार कर आक्षेपों को अननुज्ञात कर दिया। तत्पश्चात उक्त अधिनियम की धारा 3डी का की अधिसूचना 02.02.2016 का दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 22.03.2016 को प्रकाशन कर रचा गया तथा एक विज्ञप्ति सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल द्वारा उनके पत्रांक-राजस्व/16/318 दिनांक 18.03.2016 को जारी कर अवाप्ताधीन भूमि के हितधारकों को दावा/आपत्तियां 21 दिवस के अन्तर्गत आमंत्रित की गईं। उक्त संबंध में जो आपत्तियां/दावे प्राप्त हुए उनका निस्तारण कर दिया गया। इस प्रकार स्पष्ट कि सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल द्वारा हस्तगत प्रकरण में समय-समय पर संबंधित व्यक्ति को आपत्ति/आक्षेप आदि प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान किया गया था, परन्तु तत्समय प्रार्थी द्वारा निर्धारित समयवधि में कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की हो ऐसी कोई ठोस साक्ष्य वकील प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई है।

5(3)-हस्तगत प्रकरण में पारित अवार्ड अनुसार भूमि के मुआवजे की राशि का निर्धारण हेतु उप पंजीयक डी.एल.सी. दर व उस ग्राम के निकट ग्राम के गत तीन वर्षों से विक्रय लेखपत्र व इकरारनामों की औसत में से अधिक दर से मार्केट वेल्यू ऑफ लेण्ड निर्धारण इस प्रकार किया गया है। उप पंजीयक डेह से अवाप्त भूमि के ग्रामों की डी.एल.सी. दरें जो अधिसूचना दिनांक 25.08.2015 को प्रभावी हैं, ली गईं। उक्त डी.एल.सी. दर दिनांक 1.10.14 से 31.3.2016 तक प्रभावी हैं। भूमि के कय विक्रय का रजिस्ट्रेशन सब रजिस्ट्रार डेह पंजीबद्ध करता 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 कय 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 कय 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 वेल्यू) तय की गई है। इस प्रकार हस्तगत प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जो बाजार दर का निर्धारण किया गया है, वह किस प्रकार से गलत है, के संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है। हस्तगत प्रकरण में राजपैरोकार के कथनानुसार ग्राम डेह की भूमि सड़क से दूर होने व सिंचित होने के कारण सिंचित भूमि की दर को कारक 1.75 से गुणित करते हुए तथा नियमानुसार 100 प्रतिशत सोलेशियम राशि एवं धारा 3ए का अंतिम प्रकाशन दिनांक 25.08.2015 से अवार्ड घोषणा दिनांक 26.09.2016 तक (398 दिवस) 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रॉटेकर चार्ज को सम्मिलित करते हुए नियमानुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है, जो हस्तगत प्रकरण में पारित अवार्ड के अनुसार सही है। वकील प्रार्थी द्वारा हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से 300मीटर की परिधि में होने के संबंध में कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है। जहां खसरा नम्बर 1516 की अवाप्तशुदा भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से 300मीटर की परिधि में आने से उसका मुआवजा मुदनुसार दर से किया गया है।

11/11  
शिवराम नागी

- 5(4)- हस्तगत प्रकरण में अवाप्त शुदा भूमि पर 15 बड़े वृक्ष के स्थित होने एवं इनका मुआवजा 5000/-रुपये प्रति वृक्ष के हिसाब से दिलाये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में प्रथमतः वकील प्रार्थी ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि उसके अवाप्तशुदा भूमि में 15 वृक्ष स्थित होने तथा किस-किस किस्म के वृक्ष स्थित थे, के संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा कोई टोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है। राक्षग प्राधिकारी (भूमि अवाधि) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल द्वारा द्वारा पेडों स्वयं खातेदार द्वारा दिये जाने से मुआवजा की राशि का मूल्यांकन नहीं किया गया है।
- 6-उपर्युक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र सारहीन होने से खारिज किया जाता है।
- 7-आदेश सुनाया।



(दिनेश कुमार माहेश)  
मध्यस्थ एवं जिला अधिकारी  
नागौर