न्यायालय आर्बिट्रेटर (जिला कलक्टर) नागौर
पीठासीन अधिकारी–दिनेश कुमार यादव, आई.ए.एस.

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र संख्या–134 / 2018

प्रार्थीगण	बनाम	अप्रार्थीगण
1. भावना आर्य पुत्री रामलाल जाति जाट 2. रामप्रताप पुत्र रामलाल जाति जाट निवासीगण बग्गड़ तहसील मेड़ता 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 एवं अधिशाषी अभियंता, सार्वजनिक निर्माण विभाग राष्ट्रीय राजमार्ग ब्लॉक नागौर

उपस्थित :–

1. प्रार्थीगण की ओर से वकील श्री श्यामकुमार व्यास एवं श्री ओमप्रकाश गौड़।
2. अप्रार्थी 1 से 4 की ओर से राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा।

आदेश दिनांक: 13-06-2019

1–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 खण्ड) तक के भूखण्ड निर्माण (चौड़ा करने दो लाईन सहित पैव्ड शोल्डर को बनाना) के लिए भूमि की अवाप्ति हेतु एन.एच. एक्ट 1956 के तहत पारित अवार्ड दिनांक 04.07.2016 के विरूद्ध प्रार्थीगण द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(छः)(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपठित धारा 21 मध्यस्थम और सुलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 02.11.2018 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थीगण का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

2–वकील प्रार्थीगण ने अपनी बहस में कथन किया कि अप्रार्थीगण ने राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 89 अजमेर–नागौर सेक्शन को चौड़ा करने, दो लेन बनाने हेतु भूमि अधिग्रहण हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3(ए) के तहत नोटिफिकेशन दिनांक 17–11–14 को दैनिक भास्कर अखबार में एवं तत्पश्चात् 3D व 3G की सूचना दिनांक 7–9–15 को राजस्थान पत्रिका में तथा दैनिक भास्कर में दिनांक 6–9–15 को प्रकाशित कर प्रार्थीगण की भूमि बाबत प्रकरण प्रारम्भ किया एवं प्रार्थीगण की भूमि बाबत प्रकरण संख्या 104 दर्ज कर प्रार्थीगण की मेड़तासिटी स्थित खातेदारी की भूमि खसरा सं. 1694 में से 0.3160 हैक्टर भूमि अधिकृत कर धारा 3(छ)(1) के अन्तर्गत प्रतिकर के रूप में राशि का निर्धारण करते हुऐ दिनांक 4–7–16 को अवार्ड पारित कर दिया। उक्त मुआवजा राशि प्रार्थीगण स्वीकार नहीं करते है एवं तथाकथित मुआवजा राशि अवार्ड के संबंध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही जो मुआवजा निर्धारण के मूलभूत व स्वीकृत सिद्धांतों की अनदेखी करते हुऐ अवाप्ति में शामिल सम्पति के मैनेजमेंट, लैण्ड वैल्यू, मुआवजा प्राप्त करने के निर्धारण एवं मुआवजा के निर्धारण बाबत अवाप्ति में शामिल भूमि की वैल्यू का सही निर्धारण नहीं किए जाने के कारण हस्तगत अवाप्ति की कार्यवाही के पुनः निर्धारण एवं हक अधिकारों के निस्तारण के मध्यस्थ द्वारा अवधारित करने हेतु यह आवेदन पेश किया गया है।

कलक्टर, नागौर

2(1)–प्रार्थीगण शहर मेड़तासिटी के खेत खसरा नं. 1694 के खातेदार काश्तकार है। खसरा नम्बर 1694 में से 0.3160 हैक्टयर की मुआवजा राशि तय करते हुऐ अवार्ड जारी किया गया है, के संबंध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही अधिसूचना विधिक प्रावधानों के विपरीत की गई है।

2(2)–भूमि अवाप्ति द्वारा प्रकरण में जो कार्यवाही की गई है वह प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है और किसी भी स्तर पर अवाप्त से प्रभावित व्यक्तियों को सुनवाई व साक्ष्य का अवसर दिये बिना की गई है। जो प्रथम दृष्ट्या की निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त कार्यवाही व निर्णय लिये जाने से पूर्व प्रार्थीगण को न तो कोई नोटिस प्रेषित किया गया एवं प्रार्थीगण को बिना सुनवाई का अवसर दिए अवार्ड पारित किया है जो विधिक प्रावधानों के विपरीत पारित किया गया होने से काबिल निरस्त किए जाने योग्य है।

2(3)–अवाप्ति अधिकारी द्वारा इस प्रक्रिया से अवार्ड दिनांक 4–7–16 पारित किया गया है कि जिसमें न तो प्रार्थीगण उनके समक्ष अपना पक्ष रख सका, न ही सबूत पेश कर सका, जिसके अभाव में अवाप्ति अधिकारी को यह अधिकार प्राप्त नही है कि वह प्रभावित व्यक्ति को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये एकपक्षीय कार्यवाही करें जबकि प्रभावित व्यक्ति या जिस व्यक्ति के विरूद्ध कोई आदेश पारित किया जाता है उसे आदेश पारित करने से पूर्व सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाना चाहिये एवं तत्पश्चात् साक्ष्य सबूत का अवलोकन कर इस संबंध में उचित आदेश पारित किया जाना चाहिये था। इस प्रकार प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के अनुसार ऐसा अवसर प्रदान किये बिना की गई कार्यवाही और इस संबंध में पारित किया गया अवार्ड निरस्त किये जाने योग्य है।

2(4)–उक्त प्रकरण में अधिनियम की धारा 3(छ)(1) के तहत सूचना पत्र के द्वारा ही सर्वप्रथम प्रार्थीगण को यह जानकारी प्राप्त हुई है कि अवाप्त की जा रही भूमि व उस भूमि पर स्थित पेड़ संरचना आदि की मुआवजा राशि का निर्धारण किया जा चुका है और कब्जे की मांग की गई है। जिसके द्वारा ही प्रार्थीगण को यह ज्ञात हुआ है कि उसके अधिकारों का हनन हुआ है।

2(5)–भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवार्ड में मनमाने ढंग से डी.एल.सी. दरों व वर्तमान प्रचलित बाजार दरों की तुलना को बिना कोई साक्ष्य सबूत और जानकारी के आधार पर डी.एल.सी. दर पर मुआवजे का निर्धारण किया हैं जो कि किसी भी सूरत में स्वीकार किए जाने योग्य नहीं है क्योंकि विवादित भूमि की बाजारू दर अधिसूचना से पूर्व 4000/– रूपये प्रति स्क्वायर फीट थी क्योंकि अवाप्त शुदा भूमि स्टेट हाईवे सं. 89 पर स्थित है तथा मेड़तासिटी शहर ऐरिया में है तथा उक्त विवादित अवाप्त शुदा भूमि का उपयोग नोटिफिकेशन 3A के अनुसार एक महत्वपूर्ण एवं वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए किया जाऐगा एवं इस हाईवे पर आम जनता से टोल रोड व टोल टैक्स भी वसूल किया जाऐगा किन्तु फिर भी भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवाप्त भूमि का मुआवजा कृषि भूमि की डी. एल.सी. को आधार मानकर पारित किया है जो सर्वथा अनुचित है क्योंकि भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मुआवजा निर्धारित करते समय इस तथ्य पर बिल्कुल भी विचार नहीं किया कि उक्त अवाप्त शुदा भूमि स्टेट हाईवे सं. 89 व मेड़ता शहर ऐरिया में स्थित है। साथ ही प्रार्थीगण की उक्त भूमि के समीप ही कई कॉलोनियां बनी हुई है जहां प्लॉट अच्छे कीमत पर विक्रय किए गऐ है जिससे स्पष्ट है कि उक्त अवाप्त शुदा भूमि की कीमत अवाप्ति अधिकारी द्वारा तय किए गऐ बाजारू मूल्य से काफी अधिक है।

2(6)–भूमि अवाप्ति अधिकारी ने जो भूमि अवाप्त की है उसमें ख. नं. 1694 में से 0.3160 हैक्टर का मुआवजा निर्धारित किया है जिसका कुल मुआवजा 21,34,484/–रूपये निर्धारित किया गया जिसमें से प्रार्थी भावना को 10,67,242/– रूपये 10 % TDS राशि 1,06,724/–रूपये भूमि को शहरी क्षेत्र में मानकर उक्त राशि कम करते हुऐ 9,60,518/– रूपये किया गया। इसी अनुसार प्रार्थी रामप्रताप को 10,67,242/– रूपये 10 % TDS राशि 1,06,724/–रूपये भूमि को शहरी क्षेत्र में मानकर उक्त राशि कम करते हुऐ 9,60,518/– रूपये किया गया। जबकि अवाप्त शुदा भूमि की बाजारू दर कम

कलक्टर, नागौर

(राजस्थान)

से कम 4000/– रूपये स्क्वायर फीट थी क्योंकि अवाप्त शुदा भूमि स्टेट हाईवे सं. 89 पर स्थित है एवं मेड़ता शहर के एकदम करीब है प्रार्थीगण के खेत के चारों तरफ तारबंदी की हुई है। इस प्रकार उक्त खसरे की भूमि को प्रार्थीगण द्वारा विकसित किया हुवा है। इस कारण भूमि की बाजारू दर कम से कम 4,000/– रूपये प्रति स्क्वायर फीट निर्धारित की जानी चाहिए थी जो भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा तय नही की गई है।

2(7)–भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवाप्त शुदा भूमि की दर डी.एल.सी. 5.10.2012 में वर्णित दर के अनुसार किया गया है जबकि उक्त भूमि के अवाप्ति हेतु सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 17.11.14 को जारी की गयी है। धारा 26 भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के अनुसार मुआवजा भूमि की वर्तमान बाजारू दर से निर्धारित किया जाना चाहिए था। इस प्रकार धारा 26 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार भूमि अवाप्ति के समय भूमि अवाप्ति अधिकारी को उस समय की बाजारू दर के अनुसार संशोधित/परिवर्तित करते हुऐ बाजारू दर तय करनी चाहिए थे किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने ऐसी को दर तय नहीं कर दो वर्ष पुरानी डी.एल.सी. दर के आधार पर जो मुआवजा निर्धारण किया है वो सर्वथा अनुचित है। इसके अलावा भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थीगण के अवाप्त शुदा भूमि जो स्टेट हाईवे पर स्थित है एवं अन्य व्यक्तियों की अवाप्त भूमि जो स्टेट हाईवे पर स्थित ना होकर पीछे की तरफ आई हुई है सभी को एक ही डी.एल.सी. दर से मुआवजा निर्धारण किया है। इस प्रकार भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई है वह कानून में वर्णित प्रावधानों के सर्वथा विपरीत व गलत है।

2(8)–प्रार्थीगण की अवाप्त शुदा भूमि मेड़ता शहर के समीप आई हुई है इस कारण मेड़ता शहर की नेशनल हाईवे की वाणिज्यिक दर से मुआवजा निर्धारण किया जाना चाहिए था किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने धारा 26 में वर्णित आज्ञापक प्रावधानों को नजरंदाज करते हुवे भूमि का मुआवजा निर्धारण किया है जो सर्वथा अनुचित है।

2(9)–सब रजिस्ट्रार कार्यालय मेड़तासिटी की डी.एल.सी. के अनुसार स्टाम्प ड्यूटी हेतु भूमि को तीन श्रेणी में बांटा गया है जिसके अनुसार कृषि भूमि आवासीय भूमि व व्यवसायिक भूमि में बांटा गया है जिसके अनुसार जहां अवाप्त की गई भूमि कृषि प्रयोजन के लिये ली जाती है वहां स्टाम्प ड्यूटी कृषि भूमि के दर से ली जायेगी एवं जहां भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ खरीद/अवाप्त की जाती है वहां आवासीय दर से स्टाम्प ड्यूटी ली जायेगी। इसके अलावा जहां भूमि व्यवसायिक प्रयोजनार्थ के लिए खरीद/अवाप्त की जाती है वहां स्टाम्प ड्यूटी व्यवसायिक दर से ली जाती है। चूंकि प्रार्थीगण की भूमि जो अवाप्त की गई है वह व्यवसायिक प्रयोजन हेतु नेशनल हाईवे–89 के निर्माण हेतु ली गई है जिसके लिए सड़क निर्माण हेतु लीज प्राईवेट कम्पनी को ठेका दिया गया है उक्त प्राईवेट कम्पनी सड़क निर्माण के पश्चात् इस सड़क से गुजरने वाले प्रत्येक वाहन से टोल टैक्स वसूल करेगी। इससे यह स्पष्ट होता है कि उक्त अवाप्त शुदा भूमि व्यवसायिक प्रयोजन हेतु अवाप्त की गई है। इस कारण अवाप्त शुदा भूमि की दर व्यवसायिक दर के अनुसार अधिकारी ने अवाप्त भूमि का कृषि उपयोग मानकर जो मुआवजा निर्धारण किया है वह सर्वथा अनुचित है।

2(10)–विवादित भूमि के संबंध में वास्तविक बाजार मूल्य मेड़तासिटी के लिए इस विवादित कीमत (बाजारू मूल्य) या दोनों में से जो भी अधिक हो, उसके अनुसार संदेय किया जाना चाहिए था एवं इस प्रकार ज्ञात बाजारू मूल्य पर 10 प्रतिशत राशि अतिरिक्त धारा 3(छ)(7)(2) के अनुसार प्रदान की जानी चाहिए थी किन्तु अवाप्ति अधिकारी ने इन आज्ञापक प्रावधानों को नजर अंदाज करते हुवे मुआवजा आदेश पारित किया है जो काबिल निरस्त किए जाने योग्य होने का कथन करते हुऐ वकील प्रार्थीगण ने भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 4.7.16 में जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई है उसमें भूमि की कीमत वास्तविक बाजारू दर (क्लेम में वर्णित अनुसार) अनुसार एवं सोलेशियम, अतिरिक्त प्रतिकर व ब्याज आदि को परिवर्तित किया जाकर मुआवजा राशि व अन्य अनुतोष जो लाभार्थ प्रार्थीगण हो प्रदान करने का निवेदन किया है।

कलक्टर, नागौर

(स्टाम्प: न्यायालय कलक्टर नागौर (राजस्थान))

3–राजपैरोकार ने अप्रार्थीगण की ओर से बहस में कथन किया कि ग्राम–मेड़तासिटी तहसील मेड़ता सिटी में खसरा संख्या–1694 के रकबा 0.3160 हैक्टर भूमि का अधिग्रहण सड़क विकास कार्य के लिए किया जाकर विधि अनुसार मुआवजा निर्धारित करके प्रार्थीगणों को भुगतान प्रस्तावित किया गया है। जो पूर्णतः सही है।

3(1)–भूमि अवाप्ति की सम्पूर्ण कार्यवाही विधिक प्रावधानों के तहत की गई है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(a), 3(A), 3(D) के तहत समय–समय पर अधिसूचनाये जारी करके स्थानीय दैनिक सामाचार पत्रों में प्रकाशित कराया गया था। समस्त प्रभावितों को सूचित किया गया था। प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों का पालन किया गया है। प्रभावितो से आपत्तिये आमंत्रित की गई एवं व्यक्तिगत सुनवाई भी की गई थी। तत्पश्चात विधिक प्रावधानों के अनुसार मुआवजा एवार्ड पारित करके भुगतान प्रस्तावित किया गया है। जो सही है।

3(2)–सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि के अधिग्रहण की जानकारी समस्त प्रभावितों को दी गई थी। उनसे आपत्तिये आमंत्रित की गई। तथा व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर भी दिया गया था। अतः प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों की पूर्ण पालना की जाकर ही एवार्ड पारित किया गया है।

3(3)–भूमि अधिग्रहण सबंधी कार्यवाही के लिए नियमानुसार धारा 3(A), 3(D) की अधिसूचनाओं के प्रकाशन के अलावा धारा 3(जी)(I) के तहत मुआवजा निर्धारण कर भुगतान प्रस्तावित किया गया जो विधिक प्रावधानों एवं तत्समय प्रवृत नियमों के अनुसार सही किया गया है।

3(4)–अवाप्त की गई भूमि का मुआवजा तत्समय राजस्व रेकॉर्ड में दर्ज भूमि की किस्म के अनुसार कब्जाधारी/स्वामी को भुगतान प्रस्तावित किया जाता है। भूमि में स्थित पेड़ों की कीमत भी वन विभाग द्वारा प्रस्तावित संख्या व मूल्य अनुसार दिया जाता है। भूमि की दर का निर्धारण भी बाजार मूल्य के अनुसार किया जाकर मुआवजा प्रस्तावित किया जाता है। अतः समस्त प्रकार से नियमो को ध्यान में रखते हुऐ ही प्रार्थीगणों को मुआवजा भुगतान प्रस्तावित किया गया है, जो सही है।

3(5)–भूमि का मुआवजा तत्समय प्रचलित वास्तविक बाजार मूल्य के अनुसार ही किया गया है। डी.एल.सी. दरो को ध्यान में रखते हुऐ भूमि की उपयोगिता आदि को भी ध्यान में रखा गया है। राजस्व रेकार्ड में दर्ज भूमि की किस्म के अनुसार नियमानुसार मुआवजा दिया गया है।

3(6)–अवाप्त भूमि के लिए मुआवजा निर्धारण हेतु सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग 1956 के प्रावधानों की पूर्ण पालना की गई है। संबंधित ग्राम की राजस्व सीमा में स्थित भूमि के लिए निर्धारित दर को एवं भूमि की उपयोगिता को ध्यान में रखते हुए बाजार दर का अवधारण किया जाकर ही मुआवजा दिया गया है। अतः प्रार्थीगणों का आवेदन निरस्त योग्य है।

3(7)–अवाप्त की गई भूमि के लिए वास्तविक बाजार मूल्य के अनुसार ही मुआवजा निर्धारित किया गया है। मुआवजे में तत्समय प्रचलित देय समस्त राशि सम्मिलित कर ली गई है।

3(8)–सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विवादित भूमि के लिए मुआवजा निर्धारण हेतु बाजार दर का अवधारण किया गया था। इसके लिए डी.एल.सी. दरो को ध्यान में रखा गया, भूमि की उपयोगिता को भी ध्यान में रखा गया। केवल मात्र डी.एल.सी. दरों को ही आधार नही बनाया गया है। अतः मुआवजा निर्धारण सही तरीके से तथा अधिकतम दर को बाजार मूल्य अवधारित करके निर्धारित किया गया है। जो प्रार्थीगणों के लिए अधिकतम लाभप्रद है।

3(9)–सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विवादित भूमि का मुआवजा बाजार मूल्य के अनुसार सही किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग के नजदीक चिपती होने से भूमि व्यवसायिक नहीं हो जाती है। व्यवसायिक प्रयोजन के लिए रुपान्तरण करवाने के पश्चात ही व्यावसायिक दर देय हो सकती है।

3(10)–ग्राम मेडतासिटी के लिए निर्धारित दर से मुआवजा सही दिया गया है। नियमानुसार सालेशियम एवं ब्याज राशि मुआवजे मे सम्मिलित की जा चुकी है अन्य कोई अनुतोष देय नही होने का कथन करते हुऐ राजपैरोकार ने प्रार्थीगणों का दावा खारिज करने का निवेदन किया है।

कलक्टर, नागौर

(राजस्थान)

4–वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का आद्योपान्त अवलोकन किया गया। जिसके अनुसार–

4(1)– नागौर–जोधपुर खण्ड के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–89 के विकास हेतु भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना दिनांक 12.09.2014 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत जारी हुई है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर ने मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही सम्पादित करते हुए अवार्ड दिनांक 04.07.2016 को जारी किया गया है। इस अवार्ड के तहत इस प्रकरण में मेड़तासिटी के खसरा नंम्बर 1694 में से 0.3160 हैक्टयर भूमि बारानी सोयम किस्म का अधिग्रहण किया गया, जिसका प्रार्थीगण के पक्ष में कुल मुआवजा 21,34,484/–रूपये निर्धारित किया गया है।

4(2)– अवार्ड दिनांक 04.07.2016 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 12.09.2014 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका में दिनांक 17.11.2014 को प्रकाशन कर 21 दिन की समयावधि देते हुए आपत्तियां मांगी गई थी, जिस पर प्राप्त आप्पतियों के संबंध में दस्तावेज/सबूत आदि प्रस्तुत करने का पर्याप्त एवं समुचित अवसर देते हुऐ आपत्तिकर्ताओं को व्यक्तिगत/जरिये अधिवक्ता सुनवाई की जाकर उक्त आपत्तियों को निस्तारण किया गया। उक्त निर्धारित समयावधि में प्रार्थीगण द्वारा कोई आप्पति सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी के सक्षम प्रस्तुत की हो, के संबंध में वकील प्रार्थी ने कोई साक्ष्य सबूत पेश नहीं किया है। तत्पश्चात धारा 3डी की अधिसूचना का दिनांक 06.08.2015 को दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में दिनांक 07.09.2015 एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 06.09.2015 को प्रकाशन करवाया गया, उक्त प्रकाशन के पश्चात किसी प्रकार कोई कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई। प्रार्थीगण ने भी उक्त प्रकाशन के पश्चात निर्धारित अवधि में सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत करने के संबंध मे कोई साक्ष्य सबूत पेश नहीं किया है। इस प्रकार प्रार्थीगण द्वारा मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व उन्हे सुनवाई व सबूत प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिये जाने का कथन ठोस आधार पर नहीं है।

4(3)– प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि का बाजार मूल्य राशि 4000/–रूपये प्रति स्क्वायर फीट की दर से एवं उक्त अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक मानकर मुआवजा वाणिज्यिक दर से निर्धारित करने एवं धारा 26 के प्रावधानों को नजर अन्दाज करते हुऐ मुआवजा निर्धारित किये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा बताई गई उक्त दर 4000/–रूपये प्रति स्क्वायर फीट कयास मात्र प्रतीत होती है, क्योंकि वकील प्रार्थी ने अवाप्तशुदा भूमि का बाजार मूल्य 4000/–रूपये प्रति स्क्वायर फीट होने के संबंध में कोई ठोस तकनीकी एवं विधिक आधार अथवा ऐसी कोई ठोस दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है। जहां तक अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से निर्धारित करने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है, तो उक्त संबंध में स्पष्ट है कि यदि कोई अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ विधि अनुसार संपरिवर्तित है, तो ऐसी भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि की दर से दिये जाने का प्रावधान है, परन्तु वकील प्रार्थी द्वारा हस्तगत प्रकरण में उक्त अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित होने के संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है। जहां तक धारा 26 के प्रावधानों की पालना नहीं मुआवजा निर्धारण को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है, तो उक्त संबंध में पारित अवार्ड के अवलोकन से ही स्पष्ट है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा मुआवजा निर्धारण के लिए दिनांक 12.09.2014 अर्थात्त धारा 3ए की अधिसूचना को प्रभावी भूमि के बाजार मूल्य व डीएलसी दरों की सूचना हेतु संबंधित उप पंजियक को पत्राक–37–40 दिनांक 06.01.2016 को लिखा गया। उक्त पत्र में संबंधित तहसीलदारों से अवाप्त होने वाले रकबे का पूर्ण विवरण एवं स्वामीधारक का विवरण देते हुऐ निर्धारित प्रारूप में सूचना तथा शहरी क्षैत्र से प्रस्तावित भूमि की दूरी और अधिसूचना जारी होने की दिनांक 12.09.2014 से पूर्ववर्ती तीन वर्षों के दौरान पंजीकृत विकय/करार विलेखों की सूची का RFCTLARR Act 2013 की धारा 26 के अनुसार गणना कर बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु लिखा

कलक्टर, नागौर

गया। उक्त वांछित सूचना उप पंजीयक/तहसीलदार वार संबंधित क्षैत्र की डी.एल.सी. दरें प्राप्त हुई। तहसीलदार मूण्डवा, मेड़ता और रियांबडी से बाजार मूल्य निर्धारण RFCTLARR Act 2013 के प्रावधानों अनुसार करने हेतु निर्धारित गणना करवाई गई। उनके द्वारा मुआवजा निर्धारण हेतु धारा 3ए प्रकाशन दिनांक 12.09.2014 के पूर्ववर्ती तीन वर्षों के दौरान विक्रय करार जिनमें उच्चतम 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 सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विनिश्चिय किया गया है, जिसे नहीं मानने का कोई आधार नहीं है।

4(4)– हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा कुल भूमि के कुल बाजार मूल्य को कारक–1 से गुणित किया गया है। धारा 30(1) के तहत प्रतिकार की रकम के समतुल्य तोषण राशि का भी लाभ दिया गया है। इसके अतिरिक्त धारा 30(3) के अनुसार बाजार मूल्य पर धारा 3ए के प्रकाशन की तिथि से अवार्ड निर्धारण की तिथि तक 12 प्रतिशत वार्षिक दर से प्रार्थीगण को 595 दिनों के ब्याज का भी अवार्ड में निर्धारण किया गया है।

5–उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र ठोस आधारों पर आधारित नहीं होने से खारिज किया जाता है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 04.07.2016 को यथावत कायम रखा जाता है।

6–आदेश सुनाया।

(दिनेश कुमार यादव)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
नागौर।