

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र संख्या-14/2019

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
सरला देवी पत्नि श्री दीनदयाल जाति ब्राह्मण निवासी जसवन्तगढ तहसील लाडनू जिला नागौर		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 उपखण्ड अधिकारी लाडनू जिला नागौर 4. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना कार्यान्वयन इकाई सीकर, पीपराली सर्किल के पास, प्लॉट नम्बर-187 व 188, विनायक विहार, इन्डुनू बाई पास रोड़ सीकर

उपस्थित :-

1. प्रार्थीगण की ओर से वकील श्री महेन्द्र कुमार शर्मा ।
2. अप्रार्थी संख्या-1, 2, 4 की ओर से वकील श्री राजेन्द्र सारण ।
3. अप्रार्थी संख्या-3 की ओर से राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा ।

आदेश

दिनांक: 13.06.2019

1-प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के कि.मी. 72.600 से कि.मी. 112.760 (सालासर से नागौर सेक्शन) तक के भू खण्ड निर्माण (चौड़ा करने/ पेव्ड सोल्डर के साथ दो लेन का बनाने, पुनःसंरक्षण/बाईपास और चार लेन का बनाने, आदि) के संबंध में पारित एवार्ड दिनांक 04.08.2016 के संबंध में प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3छ(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपटित धारा 21 माध्यस्थता और सूलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 07.02.2019 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 दोहराते हुए कथन किया कि-

2(1)-अप्रार्थीगण संख्या 1 से 4 ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के किमी 72.600 किमी से 112.760 किमी (सालासर से नागौर सेक्शन) के निर्माण चौड़ा करने/पेव्ड सोल्डर के साथ दो लेन का बनाने, पुनः संरक्षण/बाईपास और चार लेन का बनाने आदि हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के अन्तर्गत कार्यवाही प्रारम्भ करते हुए भूमि अवाप्ति हेतु दिनांक 18.02.2015 को अधिसूचना का भारत के राजपत्र में प्रकाशन किया गया व दिनांक 26.05.2015 को दैनिक समाचार पत्र में प्रकाशन कर अप्रार्थी संख्या 3 के यहां अवाप्ति की कार्यवाही संचारित कर भूमि अवाप्ति की कार्यवाही प्रारम्भ कर आक्षेप व आपत्तियां आमंत्रित की गई। जिसमें प्रार्थी की खातेदारी की भूमि खेत खसरा नम्बर 1241/407 रकबा 4 बीघा 18 विस्वा गौजा जसवन्तगढ में से 0.4360 है। भूमि को अवाप्त की परन्तु विज्ञप्ति खसरा नम्बर 407 गौजा जसवन्तगढ के सम्बन्ध में जारी की गई व प्रार्थी के नाम से धारा 3छ के अन्तर्गत अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा किसी प्रकार का एवार्ड जारी नहीं किया गया परन्तु मौके पर प्रार्थी की भूमि को अवाप्त कर सड़क का निर्माण करवाया गया है व एवार्ड खसरा नम्बर 407 के खातेदार के नाम से निर्धारित करते हुए दिनांक 4.8.2016 को एवार्ड



14
कलक्टर, नागौर

पारित किया गया। तत्पश्चात बिना खातेदारो व प्रार्थी सहित अन्य व्यक्तियों जिनकी भूमि अवाप्त की गई उनको सुने बिना, बिना अधिकार के आदेश को रिव्यु करते हुए दिनांक 26.09.2016 को एवार्ड की राशि कम करते हुए संशोधित एवार्ड पारित कर दिया जिसमें भी प्रार्थी के नाम से एवार्ड पारित नहीं किया गया व खसरा नम्बर 407 के खातेदार के नाम स्वीकार किया गया जबकि उनकी भूमि अवाप्त नहीं की गई इसलिये तथाकथित एवार्ड के सम्बन्ध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही जो कि मुआवजा निर्धारण के मूलभूत व स्वीकृत सिद्धान्तों की अनदेखी करते हुए अवाप्ति में ग्रसित भूमि के लेण्ड वेल्यू व मुआवजा के निर्धारण बाबत भूमि के सम्बन्ध में मुआवजा के सही निर्धारण न किये जाने के कारण हस्तगत अवाप्ति की कार्यवाही के पुनः निर्धारण एवं हक अधिकारो के निस्तारण हेतु यह आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

2(2)—प्रार्थी खसरा नम्बर 1241/407 मौजा जसवन्तगढ की काबिज खातेदार स्वामी है। तथा उक्त भूमि में से ही 0.4360 है, भूमि को अवाप्त किया गया परन्तु विज्ञप्ति गलत रूप से खसरा नम्बर 407 बाबत जारी की गई व अवाप्ति भी खसरा नम्बर 407 में से बतायी गई जो केवल मात्र नवशे में तरमीम होते हुए भी गलत जारी किये गये हैं परन्तु मोके पर सड़क का निर्माण प्रार्थी के खेत खसरा नम्बर 1241/407 में ही किया गया व भूमि भी प्रार्थी के खेत की ही अवाप्ति में आई परन्तु मुआवजा खसरा नम्बर 407 के खातेदार के नाम से जारी किया गया जिसकी जानकारी होने पर प्रार्थी ने अप्रार्थी संख्या 3 से निवेदन भी किया व मौके की जांच कर मौका रिपोर्ट मंगवाकर पुनः निर्धारण करने का निवेदन किया गया परन्तु अप्रार्थी संख्या 3 ने कोई कार्यवाही नहीं की गई व गलत रूप से खसरा नम्बर 407 बाबत कार्यवाही की गई एवं भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के नजदीक होते हुए भी व मौके अवाप्त भूमि से अधिक भूमि ली गई जिनके अनुसार किसी प्रकार के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया गया है।

2(3)—भूमि अवाप्ति अधिकारी अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा जो कार्यवाही की गई है वह प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत है और किसी भी स्तर पर अवाप्ति से प्रभावित व्यक्तियों को सुनवायी व साक्ष्य का अवसर प्रदान किये बिना ही की गई है जो प्रथम दृष्टया ही निरस्त होने योग्य है। उपरोक्त कार्यवाही व निर्णय लिये जाने से पूर्व प्रभावित व्यक्तियों को कोई नोटिस प्रेषित नहीं किया गया और गलत रूप से प्रभावित व्यक्तियों ने आपति प्रस्तुत की है, का अकन करते हुए केवल मात्र प्रावधानों की खानापूर्ति हो सके इसलिये एवार्ड कार्यवाही में सूचना दिये जाने का गलत तथ्य अंकित किया गया व उसके आधार पर दिनांक 4.08.2016 को आदेश पारित किया गया व तत्पश्चात बिना नोटिस दिये व बिना सुनवायी का अवसर दिये किसी प्रकार का अधिकार नहीं होते हुए भी अप्रार्थी संख्या 3 ने बिना अधिकार के पूर्व एवार्ड आदेश दिनांक 4.8.2016 को रिव्यु करते हुए मुआवजा राशि को अत्यन्त कम कर दिया जो सम्पूर्ण कार्यवाही बिना अधिकार के की गई है। जबकि विधि अनुसार एवार्ड से पहले नोटिस जारी किया जाना आवश्यक है व रिव्यु से पूर्व भी नोटिस जारी कर सुनवायी का अवसर दिया जाना आवश्यक है जो कि आज्ञापक प्रावधान है, जिसकी पालना नहीं की गई है।

2(4)—अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो एवार्ड पारित किया गया उसमें न तो कोई व्यक्ति उनके समक्ष अपना पक्ष रख सका व न ही सबूत प्रस्तुत कर सका ऐसी स्थिति में अवाप्ति अधिकारी को यह अधिकार प्राप्त नहीं है कि वह प्रभावित व्यक्ति को बिना सुनवायी का अवसर प्रदान किये इकतरफा कार्यवाही करे। प्रभावित व्यक्ति के विरुद्ध कोई आदेश पारित किया जाता है तो उसे आदेश पारित करने से पूर्व सुनवायी का अवसर प्रदान किया जाना चाहिए और तत्पश्चात साक्ष्य सबूत का अवलोकन कर इस सम्बन्ध में उचित आदेश पारित किया जाना चाहिए था। प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के अनुसार भी ऐसा अवसर दिया आवश्यक था जो नहीं किया गया है इसलिये आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत है साथ ही रिव्यु आदेश दिनांक 26.09.2016 पारित करने से पूर्व किसी व्यक्ति को कोई नोटिस नहीं दिया गया व न ही सबूत पेश करने का अथवा पक्ष पेश करने का अवसर दिया गया।

2(5)—राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार धारा 3छ(1)(2) के तहत मुआवजा राशि का निर्धारण करने से पूर्व धारा 3छ(3) की पालना आवश्यक है परन्तु हस्तगत प्रकरण में उक्त

प्रावधानों की पालना नहीं की गई है तथा मुआवजा निर्धारण आदेश प्रार्थी से बिना क्लेम आमंत्रित किये इकतरफा आदेश पारित किया गया है व अवाप्ति की विज्ञप्ति में प्रार्थी अथवा उनके खातेदारी की भूमि का विवरण भी नहीं दिया गया जिस कारण प्रार्थी अपना क्लेम निर्धारण से पूर्व प्रस्तुत नहीं कर पायी और प्रार्थी उक्त कारण से अपने अधिकारों से वंचित रही है, इसलिये भी आदेश अपास्त होने योग्य है।

2(6)—अवाप्ति अधिकारी द्वारा डीएलसी रिपोर्ट प्राप्त कर उसी के आधार पर एवार्ड पारित किया है जबकि अवाप्ति की कार्यवाही में एवार्ड का निर्धारण विधि अनुसार भूमि के बाजार दर के आधार पर किया जाना आवश्यक है तथा डीएलसी की रेट मात्र राज्य सरकार द्वारा स्टाम्प ड्यूटी व पंजीयन शुल्क की गणना हेतु ही मान्य है। डीएलसी रेट के आधार पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में जो डीएलसी रेट के आधार पर एवार्ड का निर्धारण किया गया है वह विधिक प्रावधानों के विपरीत है। भूमि अवाप्ति अधिकारी को अवाप्त की जाने वाली भूमि के बाजार मूल्य के सम्बन्ध में पर्याप्त साक्ष्य सबूत लेकर व पक्षकारों को सुनवायी का अवसर देकर बाजार मूल्य से सम्बन्धित साक्ष्य प्राप्त कर बाजार मूल्य का निर्धारण किया जाना व उसी आधार पर एवार्ड का निर्धारण किया जाना आवश्यक है। भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार भी डीएलसी के आधार पर मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा सकता है बल्कि बाजार मूल्य के आधार पर किया जाना आवश्यक था फिर भी अवाप्ति अधिकारी ने विधिक प्रावधानों के विपरीत जाकर गलत एवार्ड पारित किया है जो निरस्त होने योग्य है।

2(7)—भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मनमाने ढंग से डीएलसी दरों के अनुसार निर्धारण किया है। प्रार्थी की उक्त अवाप्त सुदा भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है ऐसी स्थिति में राष्ट्रीय राजमार्ग के अनुसार बाजार मूल्य निर्धारण किया जाना आवश्यक था जिसका निर्धारण डीएलसी रेट के अनुसार नहीं हो सकता है बल्कि बाजार मूल्य के अनुसार होना चाहिए था फिर भी अप्रार्थी संख्या 3 ने विधिक प्रावधानों के विपरीत जाकर व मौके की स्थिति व राष्ट्रीय राजमार्ग की स्थिति के विपरीत जाकर मनमाने तरीके से भूमि का मुआवजा निर्धारित किया है जो विधिक प्रावधानों के विपरीत होने से निरस्त होने योग्य है।

2(8)—अवाप्त भूमि कर मुआवजे का गुणक बाजार मूल्य के दो गुणक पर किया जाना आवश्यक था। अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा दिनांक 4.8.2016 को जो मुआवजा निर्धारण एवार्ड पारित किया गया उसमें अप्रार्थी संख्या एक के विभाग के परिपत्र क्रमांक 11011 के अनुसार दो की गुणक के आधार पर तय किया गया जो डीएलसी रेट के आधार पर गलत रूप से किया गया जबकि बाजार मूल्य के आधार पर किया जाना चाहिए था। उक्त एवार्ड पारित करने के बाद अप्रार्थी संख्या 3 ने गलत रूप से दिनांक 26.09.2016 को राजस्थान सरकार के राजस्व विभाग की अधिसूचना दिनांक 14.6.2016 के अनुसार मुआवजा का निर्धारण 1.25 के गुणक से पुनः निर्धारण करते हुए बिना अधिकार के गलत रूप से रिव्यू करते हुए नया एवार्ड पारित कर दिया जो बिल्कुल ही गलत आधारों पर किया गया है। भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त की गई है जिसका पंजेशन भी राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण ऑफ इण्डिया के नाम से दर्ज हुआ है जो केन्द्रीय सरकार की परियोजना हेतु अवाप्त की गई व उसी के नाम से टाइटल घोषित हुआ है इसलिये अवाप्ति के सम्बन्ध में देय मुआवजा भी केन्द्र सरकार की अधिसूचना के अनुसार ही होना था जिसके लिये लेण्ड एक्वीजिशन रिहेवीलाइजेशन एक्ट व रिसेटलमेंट एक्ट 2013 के अनुसार अप्रार्थी संख्या एक के विभाग द्वारा जारी परिपत्र के अनुसार दो के गुणक के अनुसार ही मुआवजा का निर्धारण किया जाना आवश्यक है इसके लिये राज्य सरकार के परिपत्र कोई महत्व नहीं रखता है व न ही राज्य सरकार के परिपत्र के अनुसार मुआवजा का निर्धारण किया जा सकता है। इसलिये पूर्व आदेश दिनांक 4.8.2016 उचित था जिसे गलत रूप से रिव्यू किया गया है।

2(9)—प्रार्थी की उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग पर व मार्ग के पास अवस्थित रही है इसलिये राष्ट्रीय राजमार्ग पर होने से उक्त अनुसार निर्धारित बाजार मूल्य के आधार पर मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना आवश्यक था परन्तु अप्रार्थी संख्या 3 ने उक्त आधार मुआवजा का निर्धारण नहीं कर गलत रूप से मुआवजा का निर्धारण किया है।



K/17
न्यायिक न्याय

2(10)—अप्रार्थी संख्या 3 ने मौजा जसवन्तगढ के खेत खसरा नम्बर 407 में से 0.4360 है. भूमि को अवाप्त करना बताया है जबकि मौके पर उक्त भूमि प्रार्थी के खेत खसरा नम्बर 1241/407 में से अवाप्त हुई व सड़क का निर्माण भी प्रार्थी के खेत में हुआ है जिसे गलत रूप से खसरा नम्बर 407 में होना बताया गया है व गलत रूप से मुआवजा राशि का निर्धारण किया है जबकि भूमि मौके पर इससे कई अधिक अवाप्त की गई व प्रार्थी के खेत की कई अधिक भूमि सड़क में चली गई है जिसका नाप गलत कर गलत रूप से अत्यन्त कम भूमि अवाप्त करना बताया गया है जबकि मौके पर अत्यधिक भूमि सड़क में गई है। इसलिये उक्त अनुसार मुआवजा का निर्धारण किया जाना आवश्यक था जो नहीं किया गया है। अवाप्ति की कार्यवाही में भूमि कम बताकर कम मुआवजा तय किया है इसलिये मौके पर पूर्ण नाप कर मौके की स्थिति के अनुसार व राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित होने के आधार पर बाजार मूल्य के अनुसार मुआवजा निर्धारित कर मुआवजा राशि प्रार्थी की भूमि अवाप्त करने के कारण प्रार्थी को दिलवायी जानी उचित है।

2(11)— वकील प्रार्थी ने प्रार्थी का आवेदन पत्र स्वीकार कर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा एवार्ड पारित करते समय मुआवजा राशि जो निर्धारित की गई है उसमें संशोधन करते हुए पूर्व में दिनांक 4.08.2016 को पारित मुआवजा एवार्ड को रेटोर करते हुए रिव्यु आदेश को अपारत कर प्रार्थी के खेत के में बनी सड़क व अवाप्त भूमि की मौके की रिपोर्ट गंगवाकर व मौके पर अवाप्त भूमि अधिक होने का नाप चौप कर सम्पूर्ण अवाप्त भूमि का राष्ट्रीय राजमार्ग पर होने के आधार पर मौके के अनुसार बाजार मूल्य के आधार पर युक्तीसंगत मुआवजे का निर्धारण करते हुए दो के गुणक के आधार पर एवार्ड तय कर उसी अनुसार आदेश पारित करने व प्रार्थी को मुआवजे की राशि मय 18 प्रतिशत ब्याज की राशि सहित दिलवाये जाने का आदेश प्रदान करने का निवेदन किया है।

3—वकील अप्रार्थीगण श्री राजेन्द्र सारण ने प्रस्तुत जवाब में किये गये तथ्यों को हूबहू दोहराते हुए कथन किया कि प्रार्थी द्वारा बिना किसी आधार पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर मुआवजे की राशि प्राप्त करने हेतु निवेदन किया है, जो कि सर्वथा निराधार है चूंकि अवाप्तशुदा भूमि खसरा नं. 407 रामचन्द्र पुत्र पूसराज कौंग महाजन सा. देह खातेदार के नाम किस्म निजी - बारानी 2 राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है। उक्त भूमि का कुल क्षेत्रफल 0.4360 हैक्टेयर है जिनका संबंधित हिताधिकारी के हक में मुआवजा निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा एवार्ड दिनांक 26.09.2016 के द्वारा किया जा चुका है। प्रार्थी के कथनानुसार भूमि उक्त खातेदार के नाम किस्म निजी बारानी 2 राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है जो कि प्रार्थी के नाम दर्ज नहीं है। उक्त भूमि से संबंधित जिन-जिन व्यक्तियों द्वारा सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष आपत्तियाँ पेश की गई है उनका विधि के प्रावधानों के अनुसार अवलोकन कर निस्तारण कर संबंधित हिताधिकारियों के नाम एवार्ड पारित किया गया है।

3(1)—सक्षम अधिकारी को खातेदारों के हक में राजस्व रिकार्ड 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 एवार्ड जारी किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं है। अतः प्रार्थनापत्र खारिज किए जाने योग्य है।

3(2)—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। अतः इसी आधार पर प्रार्थनापत्र खारिज किए जाने योग्य है।

3(3)—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 एवार्ड 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।



(Handwritten signature)

क्याक्टर, नागौर

3(4)—खसरा संख्या 407 भूमि राजस्व रिकार्ड में रामचन्द्र पुत्र पूसराज कौम महाजन सा. देह खातेदार के नाम किस्म निजी - बारानी 2 राजस्व रिकॉर्ड में 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। प्रार्थी द्वारा कहे गये भूमि खसरा संख्या 1241/407 में से कोई भी भूमि आवाप्त नहीं की गई है एवं ना ही उक्त भूमि में से रोड निर्माण हेतु भूमि का उपयोग किया गया है जो भी रोड निर्माण किया गया है वह खसरा संख्या 407 की भूमि में ही किया गया है। प्रार्थी द्वारा उक्त कथन स्वयं को अनुचित लाभ पहुंचाने बाबत कहे गये हैं।

3(5)—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 गई उनका विधि अनुसार निस्तारण कर अवाई 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 को पटवारी एवं गिरदावरी सहित सर्वे एवं निर्माण आदि का मूल्यांकन कार्य कर पी डब्ल्यू डी की बी 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 अवाई पारित किया गया। प्रार्थी के खसरा नं 407 में से 0.4360 हैक्टेयर अवाप्त की गई है और उसीके अनुसार अवाई पारित किया गया है।

3(6)—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 लाडनू से अवाप्त भूमि के ग्रामों की डी.एल.सी. दर जो अधिसूचना दिनांक 26.05.2015 को प्रगावी है, ली गयी उक्त डी.एल.सी. दर दिनांक 01.10.2014 से दिनांक 26.05.2015 तक प्रगावी है। भूमि के क्रय-विक्रय करने का रजि. सब रजिस्ट्रार लाडनू पंजीबद्ध करता है। जिनसे इस संबंध 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। RFLARR 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 वेल्थ) तय की जाती है। सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा आपत्तियों 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। सक्षम प्राधिकारी द्वारा समस्त प्रक्रिया अपनाकर अवाई दिनांक 26.09.2016 पारित किया गया है। प्रश्नगत भूमि उक्त खातेदार के नाम किस्म निजी - बारानी 2 के नाम से राजस्व रिकार्ड में दर्शाई गई है। उक्त भूमि प्रार्थी द्वारा आवासीय/व्यवसायिक उपयोग में ली जा रही है, सर्वथा निराधार एवं रिकार्ड के परे है। इस आधार पर मुआवजा निर्धारण प्रार्थी के अनुसार नहीं किया जा सकता। भूमि का मुआवजा राजस्व रिकार्ड की स्थिति के अनुसार किया जाता है तथा प्रार्थी द्वारा मौके की उपयोगिता बाबत दर्शाये गये तथ्य निराधार हैं एवं इस संबंध में किसी प्रकार का कोई दस्तावेज भी माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है। 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 आवासीय भूमि सड़क के मध्य से 40मी. व्यवसायिक भूमि 75





डॉक्टर. नगौर

भी. 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(7)—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। राजस्थान सरकार द्वारा समय समय पर जारी परिपत्रों के अनुसार भी किसी भी भूमि का बेचान इत्यादि उसकी राजस्व रिकार्ड में दर्ज किरम के अनुसार ही किया जाता है। इसलिए इस आधार पर भी प्रार्थनापत्र खारिज किए जाने योग्य है।

3(8)—सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो भी कार्यवाही की गई है वह विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत की गई है। प्रार्थी द्वारा कहे गये भूमि खसरा संख्या 1241/407 में से कोई भी भूमि आवाप्त नहीं की गई है एवं ना ही उक्त भूमि में से रोड निर्माण हेतु भूमि का उपयोग किया गया है जो भी रोड निर्माण किया गया है वह खसरा संख्या 407 की भूमि में ही किया गया है। प्रार्थी द्वारा उक्त कथन स्वयं को अनुचित लाभ पहुँचाने बावत कहे गये हैं। प्रार्थी किसी प्रकार का कोई अतिरिक्त मुआवजा एवं अनुतोष माननीय न्यायालय से मिन अप्रार्थी के विरुद्ध प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होने का कथन करते हुए प्रार्थी का प्रार्थनापत्र मय हर्जा खर्चा खारिज किये जाने के आदेश प्रदान करने का निवेदन किया है।

4— राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा ने अप्रार्थी संख्या-3 की ओर से बहस में कथन किया कि मध्यस्थता प्रकरण में उल्लेखित खसरा नम्बर 407 ग्राम जसवंतगढ़ रामचन्द्र पुत्र पुसराज कौम महाजन सा. देह खातेदार के नाम खातेदारी दर्ज थी तथा नामान्तरकरण संख्या 1212 दिनांक 20.06.2016 बेचान के द्वारा खसरा नम्बर 1241/407 रकबा 4.18 की खातेदारी सरला देवी पत्नि दीनदयाल कौम ब्राह्मण सा. देह के नाम स्वीकृत हुई जिसके नाम खातेदारी दर्ज है।

4(1)—पारित संशोधित अवार्ड आदेश दिनांक 26.09.2016 के अनुसार भूमि खसरा नम्बर 407 में से 0.4360 हेक्टेयर भूमि अवाप्त दर्शाकर मुआवजा राशि खसरा नम्बर 407 में तत्समय दर्ज खातेदार रामचन्द्र पुत्र पुसराज के नाम राशि रूपये 237216/- स्वीकृत की गई चूंकि भूमि अवाप्ति की कार्यवाही के दौरान दिनांक 20.06.2016 को नामान्तरकरण से खसरा नम्बर 407 में से 4.18 बीघा हिस्सा सरला देवी पत्नि दीनदयाल के नाम दर्ज हुआ परन्तु अवाप्ति कार्यवाही के दौरान उक्त संशोधन की सूचना / आपत्ति प्रस्तुत नहीं होने के कारण सम्पूर्ण मुआवजा राशि खसरा नम्बर 407 के खातेदार के नाम स्वीकृत हुई।

4(2)—तहसीलदार की जांच रिपोर्ट के अनुसार खसरा नम्बर 1241/407 में सड़क की लम्बाई चौड़ाई का नाप चौप किया गया गौके अनुसार सम्पूर्ण अवाप्त क्षेत्र 0.4360 हेक्टेयर खसरा नम्बर 1241/407 में से पड़ता है जिस पर मौके पर सड़क बनी हुई है पूर्व में खसरा नम्बर 407 में खसरा नम्बर 1241/407 की तरगीम नहीं होने के कारण अवाप्त भूमि खसरा नम्बर 407 में दर्शा दी गयी जो कि दुरुस्त किये जाने योग्य है।

4(3)—भूमि अवाप्ति की सम्पूर्ण कार्यवाही गजट नोटिफिकेशन स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन, विज्ञप्ति जारी कर विधिवत सुनवाई एवं आपत्ति प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान करते हुए की गयी एवं प्रस्तुत आपत्तियों का नियमानुसार निस्तारण किया गया।

4(4)—अवाप्त दर्शायी गयी भूमि बाराणी 2 किरम की होने के कारण बाराणी 2 की दरों एवं उस पर देय नियमानुसार गुणक के आधार पर आंकलन किया गया है जो उचित है। बाजार दर व डी एल सी दर एक ही होने के कारण डी एल सी दरों के आधार पर मुआवजा का निर्धारण किया है जो नियमानुसार सही है।

4(5)—मध्यस्थता प्रकरण की पुनः मौका जांच व नाप चौप तहसीलदार जी की जांच रिपोर्ट के साथ संलग्न पटवारी की रिपोर्ट अनुसार प्रार्थी की उपस्थिति में किया गया है।

5—वकुलाय की बहस पर गणन किया। पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया गया। जिसके अनुसार—




कलेक्टर, जयपुर

5(1)—राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 कि.मी. 72.600 से कि.मी. 112.760 तक के भूखण्ड (सालासर से नानौर सेक्शन) का निर्माण (चौड़ा करने/पेव्ड शोल्डर के साथ दो लेन का बनाने, पुनः संरक्षण/बाईपास और चार लेन का बनाने, आदि) के लिए भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना दिनांक 18.02.2015 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत जारी हुई है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही सम्पादित करते हुए अवार्ड दिनांक 04.08.2016 को जारी किया गया है। इस अवार्ड के तहत वकील प्रार्थी के कथनानुसार अप्रार्थी संख्या 1 के विभाग के परिपत्र क्रमांक-11011 के अनुसार दो की गुणक के आधार पर मुआवजा तय किया गया, परन्तु तत्पश्चात अप्रार्थी संख्या 3 ने राजस्व विभाग राजस्थान सरकार की अधिसूचना 14.06.2016 के अनुसार मुआवजा का निर्धारण गुणक 1.25 के आधार पर बिना अधिकार के गलत रूप बिना सुनवाई का अवसर दिये रिव्यू करते हुए संशोधित अवार्ड दिनांक 26.09.2016 को पारित कर दिया। प्रकरण में उक्त संशोधित अवार्ड दिनांक 26.09.2016 के अनुसार हस्तगत प्रकरण में ग्राम जसवन्तागढ़ के खसरा नम्बर 407 में से 0.4360 हेक्टेयर भूमि बरानी 2 किस्म का अधिग्रहण किया गया, जिसमें कारक गुणक 1.25 का प्रयोग करते हुए कुल मुआवजा 2,37,216/-रूपये मंदिर श्री रामचन्द्र पुत्र पूसराज कौम महाजन सा. देह खातेदार के पक्ष में निर्धारित किया गया है।

5(2)— अवार्ड दिनांक 04.08.2016 एवं संशोधित अवार्ड 26.09.2016 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 18.02.2015 का दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दी टाइम्स ऑफ इण्डिया में दिनांक 26.05.2015 को प्रकाशन कर आपत्तियां आमंत्रित की गई थी, जिसके संबंध में प्राप्त आक्षेपों पर सक्षम प्राधिकारी ने उन पर विचार कर अनुज्ञात कर दिया। तदुपशान्त केन्द्रीय सरकार सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 3डी की दिनांक 02.02.2016 को अधिसूचना जारी की जिसका दो समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं दी टाइम्स ऑफ इण्डिया में दिनांक 11.03.2016 को प्रकाशन करवाया गया एवं एक विज्ञप्ति सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू के कार्यालय के क्रमांक-राजस्व/16/67 दिनांक 03.03.2016 को जारी कर अवाप्ताधीन भूमि के हितधारकों की दावा/आपत्तियां 21 दिन के अन्तर्गत आमंत्रित की गई एवं इस संबंध में प्राप्त आपत्तियां एवं दावे का निस्तारण कर दिया गया। मगर तत्समय प्रार्थी द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई हो, ऐसा कोई दस्तावेजी आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। इस प्रकार प्रार्थी द्वारा मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व उन्हें सुनवाई व सबूत प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिये जाने का कथन ठोस आधार पर नहीं है।

5(3)— हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा डी.एल.सी. दर के स्थान पर मुआवजा अवाप्तशुदा भूमि मार्ग पर स्थित होने एवं उसकी बाजार दर पर दिये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में वकील प्रार्थीगण द्वारा हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि की विधिक बाजार दर का उल्लेख न तो अपने प्रार्थना पत्र में किया गया तथा न ही अपनी बहस में ऐसी कोई विशिष्ट एवं विधिक बाजार दर बताई गई है। इसके अलावा उक्त भूमि मार्ग पर स्थित होने के संबंध में भी वकील प्रार्थी द्वारा ऐसी कोई ठोस दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है। हस्तगत प्रकरण में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा संबंधित उप पंजीयक द्वारा अवाप्त की जा रही भूमि के ग्राम की डी.एल.सी. दर व उस ग्राम के गत तीन वर्षों के विक्रय लेखपत्र व इकरारनामों की औसत, में से अधिक दर से मार्केट वेल्थ जो कि धारा 3ए की अधिसूचना के प्रकाशन दिनांक 26.05.2015 को प्रभावी होने से भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26ए तथा इण्डियन स्टाम्प एक्ट 1899 के अनुसार डी.एल.सी. दर को आधार मानकर अवाप्तशुदा भूमि की प्रचलित बाजार दर से मुआवजे का निर्धारण किया गया है। उक्तानुसार निर्धारित दर किस प्रकार गलत है, इसके सम्बन्ध में भी वकील प्रार्थीगण द्वारा कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है।

5(4)— हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे में गुणक 2 से जो मुआवजा निर्धारित करते हुए अवार्ड दिनांक 04.08.2016 को प्रार्थी को बिना कोई नोटिस दिये संशोधित अवार्ड जारी



[Handwritten signature]
कलक्टर, नगौर

कर मुआवजा का निर्धारण गुणक 1.25 के अनुसार गलत रूप निर्धारित करने अवाई दिनांक 04.08.2016 को रेस्टोर करने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में संशोधित अवाई 26.09.2016 के पृष्ठ संख्या-2 व 3 में स्पष्ट किया गया है, जिसके अनुसार दिनांक 04.08.2016 को जारी अवाई भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण नई दिल्ली के पत्रांक-NHAI/11013/DGM/LA&COORD/RFCTLARR/2016/FTS-3247/82068 दिनांक 04.05.2016 तथा भारत सरकार के राजपत्र का.आ.425 दिनांक 09.02.2016 द्वारा प्रतिकर के निर्धारण हेतु ग्रामीण क्षेत्र के लिए अवाप्ति हेतु प्रस्तावित परियोजना पर देय प्रतिकर मल्टीप्ले फेक्टर 2.00 का फार्मूले से मूल्यांकन के आधार पर घोषित किया गया था। किन्तु भाराराप्रा. पकाई-सीकर का पत्रांक-712 दिनांक 21.09.2016 संलग्न सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार के क्रमांक- NH-11011/30/2015-LA दिनांक 08.08.2016 एवं भाराराप्रा मुख्यालय नई दिल्ली के क्रमांक 87253 दिनांक 22.08.2016 के अनुसार अवाई जारी कर प्रेषित करने के दिशानिर्देश दिये गये। उक्त सन्दर्भित दिशानिर्देशानुसार राजस्थान सरकार राजस्व (ग्रुप-6) विभाग की अधिसूचना क्रमांक-प.1(3)राज.6/2011/पार्ट/26 जयपुर दिनांक 14.06.2016 के अनुसार ग्रामीण क्षेत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र सीमा से अवाप्ति हेतु प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पैकेज के निर्धारण हेतु बाजार मूल्य को निकटतम शहरी क्षेत्र के 0-10 कि.मी. तक गुणक 1.25, 10 किमी से अधिक व 20 किमी तक गुणक 1.50, 20 किमी से अधिक व 30 किमी तक गुणक 1.75 व 30 किमी से अधिक पर गुणक 2.00 को बाजार मूल्य गुणित किया गया है। हस्तगत प्रकरण में निकटतम नगरपालिका (लाडनै) से ग्रामीण क्षेत्र ग्राम जसवन्तगढ़ की दूरी 5 किमी. होने से संशोधित अवाई में बाजार दर को नियमानुसार गुणक 1.25 से गुणित किया है, जो विधि अनुसार सही है। उक्तानुसार गुणक के संबंध में भारत सरकार व राज्य सरकार के परिपत्रों के सन्दर्भ में पारित किया गया उक्त संशोधित अवाई 26.09.2016 किन प्रावधानों के तहत गलत है, के संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा कोई ठोस प्रावधान अथवा आधार नहीं बताया गया है।

5(5)-हस्तगत प्रकरण प्रार्थी के खेत खसरा संख्या-1241/407 में से भूमि अवाप्त होना एवं परन्तु सम्पूर्ण मुआवजा खसरा नम्बर 407 के खातेदार नाम जारी करने एवं जिसका मुआवजा प्रार्थी को दिलाये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में राजपैरोकार के कथनानुसार मध्यस्थता प्रकरण में उल्लेखित खसरा नम्बर 407 ग्राम जसवन्तगढ़ रामचन्द्र पुत्र पुसराज कौम महाजन सा. देह खातेदार के नाम खातेदारी दर्ज थी तथा नामान्तरकरण संख्या 1212 दिनांक 20.06.2016 बेचान के द्वारा खसरा नम्बर 1241/407 रकबा 4.18 की खातेदारी सरला देवी पत्नि दीनदयाल कौम ब्राह्मण सा. देह के नाम स्वीकृत हुई जिसके नाम खातेदारी दर्ज है। खसरा नम्बर 407 में खसरा नम्बर 1241/407 की तरमीम नहीं होने के कारण अवाप्त भूमि खसरा नम्बर 407 में दर्शा दी गयी जो कि दुरुस्त किये जाने योग्य है। इस प्रकार हस्तगत प्रकरण में पारित अवाई में मुआवजा प्रार्थी के नाम निर्धारित नहीं किया गया है। इसके अलावा हितवद्ध व्यक्ति के निर्धारण का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को नहीं होकर राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ज के तहत सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति अधिकारी) का है। इसलिए अवाप्तशुदा भूमि में प्रार्थी की हितवद्धता के संबंध में प्रार्थी सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के सक्षम कार्यवाही करने हेतु स्वतन्त्र है।

6-उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र ठोस आधारों पर नहीं होने से खारिज किया जाता है। परन्तु राजपैरोकार के कथनानुसार मध्यस्थता प्रकरण में उल्लेखित खसरा नम्बर 407 ग्राम जसवन्तगढ़ रामचन्द्र पुत्र पुसराज कौम महाजन सा. देह खातेदार के नाम खातेदारी दर्ज थी तथा नामान्तरकरण संख्या 1212 दिनांक 20.06.2016 बेचान के द्वारा खसरा नम्बर 1241/407 रकबा 4.18 की खातेदारी सरला देवी पत्नि दीनदयाल कौम ब्राह्मण सा. देह के नाम स्वीकृत हुई जिसके नाम खातेदारी दर्ज है। खसरा नम्बर 407 में खसरा नम्बर 1241/407 की तरमीम नहीं होने के कारण अवाप्त भूमि खसरा नम्बर 407 में दर्शा दी गयी जो कि दुरुस्त किये जाने योग्य है। अतः अप्रार्थी संख्या-4 को उक्त संबंध में शीघ्र विधि सम्मत कार्यवाही करने के निर्देश दिये जाते हैं।

7-आदेश सुनाया।

(दिनेश कुमार यादव)

मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर

जयपुर, नागौर