न्यायालय मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर नागौर
पीठासीन अधिकारी–डॉ0 अमित यादव, आई.ए.एस.

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या–150/2022
जी.सी.एम.एस. पोर्टल नम्बर–2022/182

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
1. श्रीमती रामज्योति पत्नि श्री गजेन्द्र जाति माली सोलंकी 2. श्रीमती सरला पत्नि श्री धनराज जाति माली सोलंकी 3. गजेन्द्र पुत्र श्री हुक्मीचंद जाति माली सोलंकी 4. धनराज पुत्र हुक्मीचंद जाति माली सोलंकी निवासीगण बाडी कुआं नागौर तहसील व जिला नागौर, राजस्थान।		1. भारत संघ जरिये सचिव सड़क एवं परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार नई दिल्ली। 2. उप सचिव (राष्ट्रीय राजमार्ग) सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान सरकार, जयपुर। 3. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर । 4. प्रोजेक्ट डायरेक्टर एवं कार्यपालक इंजीनीयर, सार्वजनिक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग, ब्लॉक नागौर, मानासर रोड, नागौर।

उपस्थित–
1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री अनिल गौड़।
2. अप्रार्थीगण की ओर से श्री ओमप्रकाश पुनिया उपस्थित।

:: आदेश :: दिनांक:–29.08.2023

1– प्रकरण में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–65 के कि.मी. 166/260 से कि.मी. 226/400 तक के भूखण्ड (नागौर–जोधपुर सेक्शन) का निर्माण (चौड़ा करने/ दो लेन/चार लेन बनाने आदि) के लिए भूमि की अवाप्ति हेतु एन.एच. एक्ट 1956 की धारा 3G के तहत पारित अवार्ड दिनांक 23.05.2016 के विरूद्ध प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3छ:(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपठित धारा 21 माध्यस्थम् और सुलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 12.05.2022 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का मध्यस्थता प्रार्थना दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

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

2(1)–अप्रार्थीगण ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के कि.मी. 0/0 कि.मी. से 171/0 कि.मी. (फतेहपुर/नागौर सेक्शन) एवं 174/0 कि.मी. से 307/0 किमी तक के भूखण्ड (नागौर–जोधपुर सेक्शन) का निर्माण (चौडा करने/पेव्ड शोल्डर के साथ चार लेन का बनाने आदि) में परिवर्तित करने के लिए निजी/राजकीय भूमि अधिग्रहण कार्य हेतु उप सचिव (एनएच), सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान जयपुर के आदेश कमांक अधी.अभि./एनएच/ 57/डी–1562 दिनांक 15.01.2010 के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (ए) के अन्तर्गत कार्यवाही प्रारम्भ की और एनएच 3ए का गजट नोटिफिकेशन दिनांक 27.02.2015 जो स्थानीय दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका अखबार में दिनांक 10.04.2015 को प्रकाशित किया गया व एनएच 3डी का गजटनोटिफिकेशन दिनांक 02.11.2015 को जो स्थानीय अखबार में दिनांक 11.11.2015 को प्रकाशित किया गया और अवार्ड दिनांक 23.05.2016 के द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवार्ड में कम संख्या 28 पर मूल खातेदार दुर्गादेवी पत्नि गंगाराम जाति माली निवासी चेनार बास जगावता के नाम से अवार्ड जारी कर दिया। जबकि प्रार्थीगण द्वारा खसरा नम्बर 178 में से 40 गुणा 70 फुट की जायगा जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 06.04.2015 के द्वारा खरीद की गई, जिस विक्रय पत्र का पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय,

कलक्टर नागौर

नागौर में दिनांक 06.04.2015 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1067 में पृष्ठ संख्या 106 क्रम संख्या 2015001862 पर पंजीबद्ध किया गया। इसके उपरांत प्रार्थीगण की ओर से लिखित आपत्ति उक्त गलत जारी अवार्ड के संबंध में व अपनी खरीदसुदा भूमि को अवाप्ति प्रक्रिया में बिना अधिसूचना के शामिल करने के संबंध में पेश की, जिस पर प्रार्थीगण के हक में अवार्ड 112360 रूपये का दिनांक 10.01.2022 को जारी कर दिया गया। प्रार्थीगण/आवेदकगण के संबंध में संधारित कर उसके कब्जे काश्त की भूमि को अवाप्त करना तय किया और मौके पर निर्माण शुरू कर दिया, प्रार्थीगण के कब्जासुदा स्वामित्व की सम्पति भूमि जिस पर संबंधित कार्यालय से प्रमाणित प्रतिलिपी प्राप्त करने पर मुआवजा की राशि की जानकारी हुई हैं, जिस रकम को प्रार्थीगण स्वीकार नही करते हैं और तथाकथित रकम एवार्ड के संबंध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही जो मुआवजा निर्धारण के मूलभुत व स्वीकृत सिद्धान्तो की अनदेखी करते हुए अवाप्ति में ग्रसित सम्पति के मेजरमेन्ट, लेण्ड वेल्यू, मुआवजा प्राप्त करने के हितधायी व्यक्ति के निर्धारण एवं मुआवजा के निर्धारण बाबत अवाप्ति में ग्रसित भूमि जाने के कारण हस्तगत अवाप्ति की कार्यवाही के पुर्ननिर्धारण एवं हक अधिकारो के निस्तारण को मध्यस्थ द्वारा अवधारित करने हेतु यह आवेदन प्रस्तुत किया है।

2(2)–भूमि अवाप्ति के संबंध में हस्तगत प्रयोजनार्थ प्रार्थीगण की कितनी भूमि के अवाप्ति की आवश्यकता हैं, इस संबंध में किसी भी प्रकार की कोई कार्यवाही कर इस निर्णय पर पहुंचे बिना अवाप्ति की कार्यवाही प्रारम्भ की जाना विधि विरूद्व होने से निरस्त किये जाने योग्य हैं।

2(3)–भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रकरण में जो कार्यवाही की गई हैं, वह प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तो के विपरीत है और किसी भी स्तर पर अवाप्ति से प्रभावित व्यक्तियो को सुनवाई व साक्ष्य का अवसर प्रदान किये बिना की गई हैं, जो प्रथम दृष्टया ही निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त कार्यवाही व निर्णय लिये जाने से पूर्व प्रार्थीगण को न तो कोई नोटिस प्रेषित किया गया और गलत रूप से प्रभावित व्यक्तियो ने आपत्ति प्रस्तुत की हैं, का अंकन करते हुए केवल मात्र प्रावधानो की खानापूर्ति हो सके, इसलिए एवार्ड कार्यवाही में सूचना दिये जाने का गलत तथ्य अंकित किया गया है।

2(4)–भूमि अवाप्ति अधिकारी का अवार्ड पारित करने से पूर्व यह विधिक दायित्व था कि वो अवार्ड की जाने वाली भूमि को मौके पर चिन्हित करते हुए यह सुनिश्चित करते कि प्रार्थीगण के कब्जे काश्त की किस माप और क्षेत्रफल की भूमि की आवश्यकता तथाकथित प्रयोजनार्थ जरूरी हैं, जिसकी पालना नही करके आर्बिट्रेरी रूप से अवार्ड पारित किया गया हैं, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

2(5)–राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार धारा 3छ (1) व (2) के तहत मुआवजा राशि का निर्धारण करने से पूर्व धारा 3छ(3) के प्रावधानों की पालना आवश्यक हैं, परन्तु हस्तगत प्रकरण में उक्त प्रावधानों की पालना नही की गई है तथा मुआवजा निर्धारण आदेश प्रार्थीगण से बिना क्लेम आमंत्रित किये एकतरफा आदेश पारित किया गया हैं, जिस कारण प्रार्थीगण अपना क्लेम, क्लेम निर्धारण से, पूर्व प्रस्तुत नही कर पाये और प्रार्थीगण उक्त कारण से अपने अधिकारो से वंचित रहा हैं।

2(6)–भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तो के विपरीत एवं अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत अवार्ड पारित किया हैं, जो निरस्त किये जाने योग्य है, क्योकि भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मनमाने ढंग से डीएलसी की रिपोर्ट प्राप्त की और अधिनियम में वर्णितानुसार कोई साक्ष्य नही ली व प्रार्थीगण व अन्य हितधारी व्यक्तियो को साक्ष्य प्रस्तुत करने का मौका भी नही दिया। जिन आधारो पर अवार्ड राशि का निर्धारण किया गया हैं, वह मौके पर स्थित भूमि के नाप चौप, संरचना, पेड पौधो की स्थिति और संख्याओ के विपरीत हैं, जिससे वर्तमान कार्यवाही निरस्त किये जाने योग्य हैं।

2(7)–उक्त प्रार्थीगण की भूमि प्रार्थीगण द्वारा 25,50,000/– रूपये के प्रतिफल में जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 06.04.2015 के द्वारा खरीद की गई, जिस विक्रय पत्र का पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय नागौर में दिनांक 06.04.2015 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1067 मे पृष्ठ संख्या 106 क्रम संख्या 2015001862 पर पंजीबद्ध किया गया। जबकि प्रार्थीगण के हक में अवार्ड 112360 रूपये का दिनांक 10.01.2022 को जारी कर दिया गया, जबकि विक्रय पत्र माफिक खरीद कीमत से भी अत्यधिक कम मुआवजा आंकलित किया गया हैं, प्रार्थीगण ने खरीद के समय स्टाम्प डयूटी भी 119220/– रूपये राजस्व के रूप में राज्य सरकार को अदा किये थे तथा उक्त भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ होटल परपज के लिए खरीद की थी, जिन तथ्यों

कलक्टर नागौर

से अवगत करवाने के बावजूद इन तथ्यों को नजर अंदाज कर अवार्ड पारित किया है, जो खारिज किये जाने योग्य है।

2(08)–प्रार्थीगण को 40 रूपये प्रति वर्गफुट के हिसाब से आंकलित कर मुआवजा दिया गया, जबकि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उक्त भूमि की डीएलसी रेट 2000 रूपये प्रति वर्गफुट व बाजार मूल्य 4000 रूपये प्रति वर्गफुट रहा हैं, प्रार्थीगण बाजार मूल्य का 10 गुणा मुआवजा राशि प्राप्त करने के हकदार रहे, मगर इन तथ्यो को कंसीडर किये बिना ही अवार्ड पारित किया है जो अपास्त किये जाने योग्य है।

2(09)–प्रार्थीगण को पारित अवार्ड के संबंध में एक पत्रावली भूमि अवाप्ति अधिकारी पदेन एडीएम के समक्ष चली, जिसकी प्रति साथ संलग्न हैं, उस पत्रावली के जरिये ही प्रार्थीगण को 112360 रूपये की राशि दिनांक 10.01.2022 को जरिये भुगतान प्राप्त हुई थी। इसी प्रकार दिनांक 01.04.2015 को पृथ्वीराज पुत्र जगदीश सांखला से व्यक्तिगत ऋण के रूप में एक अनुबंध पत्र भी पांच लाख रूपये की राशि का निष्पादित किया गया था। जिसकी प्रति भी साथ संलग्न है एवं दिनांक 30.01.2015 का लिखित इकरारनामा इसी भूखण्ड के संबंध में जो विक्रेता दुर्गादेवी ने प्रार्थीगण के हक में जारी किया गया था, जिसकी प्रति भी साथ संलग्न हैं, तत्कालीन समय में जो डीएलसी लागू होती थी उसकी प्रति भी साथ में संलग्न है।

2(10)– भूमि अवाप्ति अधिकारी की जानकारी में यह था कि विभिन्न उच्च न्यायालयो ने यह सिद्धान्त प्रतिपादित किये है कि डीएलसी की दरे केवल मात्र राज्य सरकार द्वारा स्टाम्प डयूटी व पंजीयन की गणना हेतु मान्य हैं। डीएलसी के आधार पर किसी भी अधिनियम में ऐसा प्रावधान नहीं है कि मुआवजे का निर्धारण किया जा सके। जिस विधिक दृष्टि को नजर अंदाज करते हुए जानबूझकर गलत अवार्ड पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य हैं।

2(11)–भूमि अवाप्ति के प्रकरण में न्यायिक विवेक काम में नही लिया गया हैं, केवलमात्र सरसरी तौर से डीएलसी रेटो के आधार पर मनमाने ढंग से अवार्ड का निस्तारण किया गया हैं। यदि भूमि अवाप्ति अधिकारी ने बाजारू मूल्य के आधार पर अवाप्ताधीन भूमि का विनिश्चय नही किया है और केवलमात्र डीएलसी रेट के आधार पर अवाप्ताधीन भूमि के मुआवजे का विनिश्चय किया हैं, तो उन्हे हस्तगत भूमि के संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग से जुडी होने के आधार पर उन सभी मापदण्डो को उपयोग में लेना चाहिए था, जिनको कि सम्पति के विक्रय के समय पंजीयन के दौरान काम में लिया जाता हैं अर्थात सर्वप्रथम तो हस्तगत भूमि का निर्धारण बाजार मूल्य के आधार पर करते हुए इस भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग से जुडी हुई होने के आधार पर व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया जाना जरूरी था, जिससे अवाप्त की गई भूमि के मुआवजे का पुर्ननिर्धारण किया जाना न्यायोचित है।

2(12)–अगर प्रार्थी की भूमि अवाप्त नहीं होती तो प्रार्थी के पास एक अच्छा अवसर था कि वह अपने होटल परपज के लिए ली गई भूमि जो कि स्टेट हाईवे संख्या 19 व नेशनल हाईवे संख्या 65 पर स्थित है, को विकसित करता, जो खसरा नम्बर 178 में स्थित है, वहां वाहनों के आवागमन की अच्छी व्यवस्था भी एवं आस पास के गांवों की व शहर से मात्र दो–तीन किलोमीटर दूर होने के कारण होटल चलने की अच्छा सम्भावना थी। इस जगह के आस पास अन्य होटल, रेस्टोरेन्ट, गवर्नमेन्ट सीनियर सैकण्डरी स्कूल, रजवाडा रिसॉर्ट, इण्डियन ऑयल पेट्रोल पम्प, सर्वोदय कॉलेज, हुण्डई वाहन का शोरूम एवं फागली गांव की आबादी थी, जिससे प्रार्थीगण का होटल व्यवसाय चलने की असीम सम्भावनाएं थी, जो भूमि अवाप्त होने से धूमिल हो गई, जिससे प्रार्थी को आवेदन स्वीकार किया जाना न्यायोचित है।

2(13)–एनएच एक्ट 3ए गजट नोटिफिकेशन दिल्ली दिनांक 27.02.2015 को जारी हुआ था एवं लोकल न्यूज पेपर दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका में दिनांक 10.04.2015 को प्रकाशित हुआ था, तत्पश्चात 3डी का नोटिफिकेशन दिनांक 02.11.2015 को जारी हुआ था, जिसका लोकल अखबार में प्रकाशन दिनांक 11.11.2015 को हुआ था। इसी समय के आस पास प्रार्थी द्वारा भूमि कय की गई थी। जिसके कारण प्रार्थी की भूमि के विकसित होने की व व्यापार चलने की असीम सम्भावना थी। प्रार्थीगण द्वारा दिनांक 06.04.2015 को उक्त भूमि कय की गई थी, जो 2550000/– रूपये में कय की। जिसकी स्टाम्प डयूटी प्रार्थी द्वारा 119220/– रूपये चुकाई गई थी एवं प्रार्थी को मुआवजे के रूप में मात्र 112360/– रूपये प्राप्त हुए थे। इससे यह स्पष्ट रूप से प्रतीत होता है कि प्रार्थी को स्टाम्प डयूटी के रूपये भी पूर्ण रूप से प्राप्त नहीं हुए है एवं यह स्पष्ट रूप से प्रतीत होता है कि जब प्रार्थीगण द्वारा बाजार मूल्य पर भूमि कय की गई थी तो प्रार्थीगण को मुआवजे का भुगतान भी उसी कम में होना चाहिए था। यहां यह भी

कलक्टर नागौर

उल्लेख करना न्यायोचित है कि खसरा नम्बर 178 स्टेट हाईवे नम्बर 19 व राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 पर स्थित है। यह भूमि ग्राम चेनार के भी अत्यन्त ही नजदीक हैं जो कि आबादी व विकसित गांव है। As per the DLC Price list SRO Nagaur first page the state govt had issued Notification F-7(39)jan/2013/part/2845-3385 for Revision of market Value (DLC). As the Increase rate it was amended on 14-07-2014.

As per the DLC Price Chenar village and Phagli village in page No. 24 for Registration of land situated on National/State/Mega Highways as follows-

Village	Commercial Purpose Wef 05-07-2014 For NH/SH
Chenar	Rs. 2000 SqFt.
Phagli	Rs 360 SqFt.

As per the DLC SRO Nagaur there are three types: Category of Stamp Duty is paid for Registration for different types of land is Purchased/Acquired.

1. If the land is acquired/purchased for Agriculture Purpose the Stamp Duty will be collected as Mentioned for Agriculture Purpose.
2. If the land is Purchased/Acquired for Residential purpose the Stamp Duty will be collected by SRO as Mentioned for Residential Purpose.
3. If the land is Purchased/Acquired for Commercial purpose the Stamp Duty will be collected by SRO as Mentioned for Commercial purpose.

We submit that our land has been Acquired/Purchased by LAO for Commercial Purpose for Construction of N-H- 65 and the said land has been acquired for giving leased to Private Company for construction of Road. The Private Company has installed Toll Gate and collects Toll Fees for entry of every vehicle.

2(14)–भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड पारित करते समय मुआवजा राशि जो निर्धारित की गई हैं, उसे निम्न प्रकार से संशोधित किये जाने हेतु निवेदन है :–

1. अवाप्ताधीन भूमि की बाजारू दर निर्धारित कर उक्त बाजार मूल्य को व्यावसायिक दर से मानते हुए इस भूमि को व्यावसायिक भूमि के मापदण्डो से गुणित करते हुए देय राशि पुर्ननिर्धारित की जाये।
2. प्रार्थीगण की भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण किया जाकर बाजार मूल्य के आधार पर सोलेसियम व इन दोनो पर वर्णित ब्याज व उक्त राशि दिलवाई जावे।
3. अवाप्ति की अधिसूचना से सम्पूर्ण भुगतान की तिथि तक 18 प्रतिशत की दर से ब्याज दिलवाया जावे।
4. भूमि अवाप्ति की भूमि का विकास करने के कारण प्रार्थीगण को अतिरिक्त सोलेसियम दिलवाया जावे।
5. अन्य अनुतोष जो देय हो, प्रदान किये जावे।

वकील प्रार्थीगण द्वारा उपरोक्तानुसार कथन करते हुए प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार फरमाया जाकर अवार्ड अन्तर्गत धारा 3जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 दिनांक 23.05.2016 को संशोधित/परिवर्तित करते हुए नया अवार्ड पारित करने एवं प्रार्थी को जो अवार्ड राशि 112360/–रूपये दिनांक 10.01.2022 को जारी हुई हैं, वह अत्यधिक कम व न्यूनतम होने के कारण सम्पूर्ण राशि का भुगतान पुनः मूल्यांकन कर किये जाने का निवेदन किया है।

3–राजपैरोकार ने वकील प्रार्थी की बहस का विरोध करते हुए बहस में कथन किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग 65 नागौर–जोधपुर (बाईपास) खण्ड किमी 166/260 से किमी 226/400 को दो लेन विद पैण्ड शोल्डर में परिवर्तन करने के लिए निजी राजकीय भूमि अधिग्रहण कार्य हेतु एनएच 65 किमी 174/0 से किमी 307/0 किमी नागौर जोधपुर बाईपास सेक्शन को दो लेन विद पैण्ड शोल्डर में परिवर्तन करने के लिए निजी राजकीय भूमि अधिग्रहण हेतु भारत के राजपत्र असाधारण भाग 11 खण्ड 3 उपखण्ड (11) क्रमांक का.आ./644(अ) दिनांक 27.02.15 के द्वारा एनएच अधिनियम की धारा 3ए के अन्तर्गत अधिसूचना जारी की गई। जिसे स्थानीय दैनिक समाचार पत्र यथा राजस्थान पत्रिका में दिनांक 10.04.2015 व दैनिक भास्कर 10.04.2015 को प्रकाशन करवाकर हितबद्ध धारको व हर आमखास को अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से

कलक्टर नागौर

21 दिन के भीतर यानी 01.05.2015 तक के लिए आपेक्ष/आपत्तिया आमंत्रित की गई। प्रार्थीया रामज्योति वगैरह द्वारा कोई आपत्तिया प्रस्तुत नही की गई राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 02.11.2015 को जारी की गई। दो स्थानीय दैनिक समाचार तथा दैनिक भास्कर संस्करण दिनांक 11.11.2015 को एवं राजस्थान पत्रिका संस्करण दिनांक 14.11.2015 में प्रकाशन करवाया गया। उपुर्यक्त प्रकाशन पश्चात रामज्योति वगैरह की कोई आपत्तिया प्राप्त नही हुई है । तत्पश्चात दिनांक 23.05.2016 को एन एच एक्ट 1956 की धारा 3जी के तहत अवार्ड पारित किया गया।

3(1)–ग्राम फागली तहसील व जिला नागौर के खसरा नम्बर 178 मे से 0.3185 हैक्टयर भूमि राष्ट्रीय, राजमार्ग 65 (बाईपास) में अवाप्त हुई है। जिसका द्वितीय अवार्ड दुर्गादेवी पत्नी गंगाराम जाति जातिमाली सा चेनार बास जगावता के नाम 1352403/– का पारित हुआ है। जिसमें से प्रार्थीगण द्वारा दिनांक 06.04.2015 को पुस्तक संख्या प्रथम जिल्द संख्या 1067 में पृष्ठ संख्या 106 क्रम संख्या 2015001862 पर पंजीबद्ध दस्तावेज द्वारा मूल अवार्डी दुर्गादेवी से क्रय की गई प्रार्थीगण के नाम कोई अवार्ड जारी नहीं हुआ है। प्रार्थीगण को क्रय की गई भूमि का जरिये चैन दुर्गादेवी के नाम पारित अवार्ड में से 112360 का भुगतान किया गया है।

3(2)–भूमि अवाप्ति के संबंध में हस्तगत प्रकरण में प्रार्थीगण की भूमि अवाप्ति हेतु धारा 3ए एवं 3डी की कार्यवाही की जाकर 3जी अवार्ड जारी किया गया है। विधिक प्रावधानों के अनुसार अवार्ड जारी किया गया है। प्राधिकृत भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा हस्तगत प्रकरण में भूमि अवाप्ति के संबंध में मूल अवार्डधारी को पूर्ण सुनवाई का अवसर प्रदान कर अवार्ड जारी किया गया जो सही है।

3(3)–प्रोजेक्ट डायरेक्टर द्वारा उक्त भूमि का डिमार्गेशन पत्थर रोपकर किया गया है जो सही है।

3(4)–प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्ति कलक्टर नागौर द्वारा हस्तगत प्रकरण में एनएचएक्ट के प्रावधानों, प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों की पालना करते हुए, प्रभावित व्यक्तियों को सुनवाई एवं साक्ष्य का पूर्ण अवसर प्रदान कर कार्यवाही करते हुए मुआवजा का निर्धारण किया गया है, जो मुआवजा का निर्धारण सही किया गया जो सही है।

3(5)–प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्ति जिला कलक्टर नागौर द्वारा दिनांक 27.02.2015 के द्वारा एन एच अधिनियम 1956 की धारा 3ए के अन्तर्गत अधिसूचना जारी की गई थी। भूमि दुर्गादेवी के नाम थी प्राथीयागण के नाम कोई अवार्ड जारी नही हुआ है। प्रार्थीया को दुर्गादेवी के अवार्ड में से भुगतान किया गया है। भूमि किस्म बारानी 3 थी जो सही है। प्रार्थीया को दुर्गादेवी पत्नी गंगाराम माली के नाम पारित अवार्ड मे से भुगतान किया गया प्रार्थीया रामज्योति वगैरह के नाम अवार्ड पारित नही हुआ है।

3(6)–प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्ति कलक्टर नागौर द्वारा प्रार्थीया को 112360/– रूपये का भुगतान किया गया जो दुर्गादेवी के पारित अवार्ड में से जरिये कय (चैन) अनुसार किया गया जो सही है।

3(7)–प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्ति जिला कलक्टर नागौर द्वारा साक्ष्य, सबूत ओर सुनवाई का मौका प्रदान कर न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों के अनुसार बाजार दर अनुसार विधिक प्रावधानों के अनुसार प्रचलित वास्तविक बाजार दर पर अवार्ड जारी किया गया जो सही है।

3(8)–प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्ति जिला कलक्टर नागौर द्वारा डीएलसी दर व वास्तविक बाजार दर ली गई। मुआवजा का निर्धारण उच्चतम दर से किया जाकर विधि अनुसार अवार्ड का निर्धारण किया गया जो सही है।

3(9)–प्रश्नगत प्रकरण में भूमि में व्यवसाय की संभावना व्यक्त की गई है। भविष्य की संभावना के आधार पर अवार्ड पारित नही किया जाता । भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि की स्थिति, बाजार दर अनुसार अवार्ड पारित किया है जो सही है।

3(10)–प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्ति जिला कलक्टर नागौर द्वारा एन. एच एक्ट की धारा 1956 की धारा 3ए के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 27.02.2015 को जारी की गई है। जिनका प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रों दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 10.04.15 को हुआ। 3डी दिनांक 02.11.2015 जारी किया गया जिनका प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रों दैनिक भास्कर में 11.11.2015 को एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 14.11.2015

कलक्टर नागौर

को हुआ प्रार्थी द्वारा भूमि धारा 3ए जारी होने के बाद क्रय की गई। प्रार्थीगण की भूमि कोमर्शियल परपज की नही है। प्रार्थीगण की भूमि किस्म बारानी 3 है। जिसका 01.10.2014 को प्रभावी दर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है, जो सही है।

3(11)–प्रार्थीगण द्वारा आवेदन के पैरा संख्या–19 में चाहे गये अनुतोष के संबंध में राजपैरोकार द्वारा कथन किया कि–1. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा अवाप्तधीन भूमि का मुआवजा निर्धारण बाजार मूल्य को ध्यान में रखते हुए सही किया गया है। क्योकि अवाप्तधीन भूमि कृषि भूमि बारानी 3 है। 2. प्रार्थीया की कृषि भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण सही किया जाकर नियमानुसार तोषण एवं 404 दिनों का 12 प्रतिशत ब्याज दिया गया है। 3. अवाप्त भूमि की अधिसूचना से अवार्ड निर्धारण तक 12 प्रतिशत ब्याज अवार्ड में दिया गया है। 4. प्रार्थीगण को नियमानुसार तोषण दिया जा चुका है। 5. अन्य अनुतोष देय नही है। अवार्ड अन्तर्गत धारा 3जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 दिनांक 23.05.2016 को अवार्ड पारित किया गया है, जो सही है। प्रार्थीया के नाम से अवार्ड जारी नही किया गया। अवार्ड दिनांक 23.05.2016 दुर्गादेवी पत्नी गंगाराम जाति माली के नाम पारित है। प्रार्थीया को मुआवजा भुगतान दुर्गादेवी के अवार्ड में से कर दिये जाने का कथन करते हुए राजपैरोकार ने प्रार्थीगण का आवेदन खारिज करने का निवेदन किया है।

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

4(1)– नागौर–जोधपुर खण्ड के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–65 के विकास हेतु भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना दिनांक 27.02.2015 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत जारी हुई है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर ने धारा 3जी के तहत मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही सम्पादित करते हुए अवार्ड दिनांक 23.5.2016 को जारी किया गया है। इस अवार्ड के तहत हस्तगत प्रकरण में ग्राम फागली के खसरा नंम्बर 178 में से 0.3185 हैक्टयर भूमि बारानी–3 किस्म का अवाप्ति के संबंध में दुर्गादेवी पत्नी गंगाराम माली सा.चेनार बास जगावता के पक्ष में कुल मुआवजा 1352403/–रूपये निर्धारित किया गया। धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 27.02.2015 के पश्चात प्रार्थीगण द्वारा उक्त अवाप्तशुदा भूमि में से जरिये बेचान दिनांक 06.04.2015 पुस्तक संख्या प्रथम जिल्द संख्या 1067 में पृष्ठ संख्या 106 क्रम संख्या 2015001862 पर पंजीबद्ध दस्तावेज द्वारा मूल अवार्डी दुर्गादेवी से कय की गई, जिस पर प्रार्थीगण को उनके द्वारा क्रय की गई भूमि का दुर्गादेवी के नाम पारित उक्त अवार्ड में से 112360/–का भुगतान किया गया है। इसलिए इस अवार्ड पर प्रार्थीगण को आपत्ति करने का अधिकार ही नहीं हैं तथा प्रार्थीगण द्वारा यह भूमि धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 27.02.2015 जारी होने के पश्चात् भूमि कय की हैं। इसलिए जो अवार्ड जारी किया गया हैं,जो सही जारी किया गया हैं।

4(2)–अवार्ड दिनांक 23.5.2016 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 27.02.2015 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में दिनांक 10.04.2015 एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 10.04.2015 में प्रकाशन कर 21 दिन की समयावधि देते हुए आपत्तियां मांगी गई थी। अधिनियम की धारा 3डी की अधिसूचना 02.11.2015 को दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र यथा दैनिक भास्कर में दिनांक 11.11.2015 को एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 14.11.2015 को प्रकाशन कर 21 दिन की समयावधि देते हुए आपत्तियां मांगी गई थी। तत्श्चात निर्धारित अवधि में प्राप्त आपत्तियों का विधिवत् निस्तारण किया गया है। इस प्रकार प्रार्थी 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)– मुआवजा राशि बाजारू कीमत पर नहीं देकर डी.एल.सी. दर के आधार पर दिये जाने तथा बहुत कम मुआवजा निर्धारित किये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकार और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26 के अनुसार बाजार मूल्य की अवधारणा एन.एच. एक्ट 1956 की धारा 3ए जारी होने की दिनांक 27.02.2015 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 विर्निदिष्ट बाजार मूल्य (डीएलसी दरें) से तुलना करने पर डीएलसी दर उच्चतम पाई जाने पर डीएलसी दरों के आधार

न्यायालय जिला कलक्टर नागौर (राजस्थान)

कलक्टर नागौर

पर अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा का निर्धारण किया गया है, जो उचित प्रतीत होता है। तत्पश्चात हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि की किस्म बारानी–3 होने से भूमि की किस्म अनुसार निर्धारित दर मुआवजा का निर्धारण किया गया है, जो उचित है। प्रार्थीगण द्वारा हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक/व्यवसायिक दर से दिलाये जाने को लेकर कथन है। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि प्रार्थीगण द्वारा हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक/व्यवसायिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित हो ऐसी कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है, ऐसी स्थिति में अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक/व्यवसायिक भूमि की दर से मुआवजा निर्धारण किया जाना उचित नहीं है।

4(4)– हस्तगत प्रकरण में धारा भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकार और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26(2) के तहत प्रार्थी को प्रार्थी अवाप्तशुदा भूमि के कुल बाजार मूल्य को कारक–2 से गुणित कर लाभ दिया 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 प्रार्थी को 404 दिनों के ब्याज का भी अवार्ड में निर्धारण किया गया है।

5–उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत मध्यस्थता प्रार्थना पत्र ठोस आधारों पर नहीं होने से खारिज किया जाता है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 23.05.2016 को यथावत कायम रखा जाता है।

6–आदेश सुनाया।

(डॉ0 अमित यादव)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
कलेक्टर नागौर