

न्यायालय आर्बिट्रेटर (जिला कलक्टर) नागौर
पीठासीन अधिकारी-डॉ० अतित यादव, आई.ए.एस.

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या-200/2022
जी.सी.एम.एस.पोर्टल संख्या-2022/249

प्रार्थी
श्रीमती तारादेवी. पत्नी युधिष्ठिरसिंह
गहलोत, जाति-माली, निवासी वार्ड नं.
4 आदर्श कॉलोनी, डेगाना, तहसील
डेगाना जिला नागौर

बनाम

अप्रार्थीगण

1. भारत संघ जरिए सचिव, सड़क एवं परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली
2. उप सचिव (राष्ट्रीय राजमार्ग) सार्वजनिक निर्माण, केन्द्र सरकार, श्याम नगर जयपुर
3. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर
4. प्रोजेक्ट डायरेक्टर (नेशनल हाईवे 458) मकान नं. 104 आदर्श नगर, अजमेर

उपस्थित :-

1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री ओम प्रकाश गौड़।
2. अप्रार्थी संख्या-1 व 4 की ओर से वकील श्री राकेश धनकड़।
3. अप्रार्थी संख्या-3 की ओर से राजपैरोकार श्री ओमप्रकाश पुनियां।

:: आदेश ::

दिनांक :- 29.08.2023

1-प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-458 के कि.मी. 0.000 से कि.मी. 139.900 निम्बीजोधा से जस्साखेड़ा खण्ड में (नागौर सेक्शन) तक के भू खण्ड निर्माण (चौड़ा करने 2 लेनीकरण बनाने आदि) के लिए भूमि की अवाप्ति हेतु पारित आंशिक अवाई दिनांक 06.05.2016 के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपठित धारा 21 मध्यस्थम् और सुलह अधिनियम 1996 प्रकरण संख्या 69ए भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के अन्तर्गत दिनांक 05.07.2022 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। प्रकरण में अप्रार्थी संख्या-2 द्वारा हस्तगत प्रकरण की सुनवाई कार्यवाही में भाग नहीं लिया, जिस पर उनके विरुद्ध 20.09.2022 को एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई है।

2-वकील प्रार्थी ने अपनी बहस में स्वयं द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना में दिये गये तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया कि -

2(1)-अप्रार्थीगण ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-458 के कि.मी. 0.000 से कि.मी. 139.900 निम्बीजोधा से जस्साखेड़ा खण्ड में (नागौर सेक्शन) तक भूखण्ड निर्माण (चौड़ा करने, दो लेन बनाने) आदि हेतु भूमि अधिग्रहण हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3(ए) के तहत नोटिफिकेशन दिनांक 14.04.2013 को दैनिक भास्कर अखबार व राजस्थान पत्रिका में प्रकाशित कर प्रार्थीनी की भूमि बाबत प्रकरण प्रारम्भ किया एवं प्रार्थीनी की भूमि बाबत प्रकरण संख्या 69ए दर्ज कर प्रार्थीनी की ग्राम गौरेड़ी घांचा तहसील डेगाना स्थित खातेदारी की भूमि खसरा सं. 7 में से 0.0108 हैक्टर भूमि अधिकृत कर धारा 3 (छ) (1) के अन्तर्गत प्रतिकर के रूप में राशि का निर्धारण करते हुए दिनांक 06.05.2016 को अवाई पारित कर दिया। उक्त मुआवजा राशि प्रार्थीनी स्वीकार नहीं करती है क्योंकि मुआवजा निर्धारण प्रार्थीनी से बिना पूछताछ, बिना मौका देखे प्राईवेट कम्पनी द्वारा अपनी मर्जी से निर्धारित किया गया है। बाद में प्रार्थीनी द्वारा आपत्ति पेश करने के उपरान्त भी उचित मुआवजा नहीं दिया गया एवं



2
कलक्टर नागौर

तथाकथित मुआवजा राशि अवार्ड के संबंध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही जो मुआवजा निर्धारण के मूलभूत व स्वीकृत सिद्धांतों की अनदेखी करते हुए अवाप्ति में शामिल सम्पत्ति 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 है।

2(1)— भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जिस प्रक्रिया से अवार्ड दिनांक 08.05.2016 पारित किया गया है जिसमें न तो प्रार्थनी उनके समक्ष अपना पक्ष रख सकी, न ही सबूत पेश कर सकी, जिसके अभाव में अवाप्ति अधिकारी को यह अधिकार प्राप्त नहीं है कि वह प्रभावित व्यक्ति को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये एक पक्षीय कार्यवाही करें जबकि प्रभावित व्यक्ति या जिस व्यक्ति के विरुद्ध 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(2)—उक्त प्रकरण में अधिनियम की धारा 3(छ) (1) के तहत सूचना पत्र के द्वारा ही सर्वप्रथम प्रार्थनी को यह जानकारी प्राप्त हुई है कि अवाप्त की जा रही भूमि व उस भूमि पर स्थित संरचना आदि की मुआवजा राशि का निर्धारण किया जा चुका है और कब्जे की मांग की गई है। उक्त सूचना पत्र से प्रार्थनी को यह ज्ञात हुआ है कि उसके अधिकारों का हनन हुआ है।

2(3)—विवादित भूमि आवासीय स्थानान्तरण शुदा भूमि है, जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा धारा 3(छ) (1) (2) के अन्तर्गत पारित निर्धारण आदेश की नकल से प्रार्थनी को यह ज्ञात हुआ है कि प्रार्थनी की जो भूमि अवाप्त की गई है उस भूमि का मुआवजा सही ढंग से निर्धारित नहीं किया गया है तथा भूमि व भूमि में स्थित संरचनाओं का मुआवजा बाजार कीमत से बहुत कम निर्धारण किया गया है। क्योंकि भूमि अवाप्ति अधिकारी की यह जानकारी में था कि विभिन्न उच्च न्यायालयों ने यह सिद्धांत प्रतिपादित किये है कि डी.एल.सी. की दरें केवल मात्र राज्य सरकार द्वारा स्टाम्प ड्यूटी व पंजीयन की गणना हेतु मान्य है। डी.एल.सी. के आधार पर किसी भी अधिनियम में ऐसा प्रावधान नहीं है कि मुआवजे की निर्धारण किया जा सके। जिसे विधिक दृष्टि को नजरंदाज करते हुए जानबूझकर गलत अवार्ड पारित किया गया है जो निरस्त किए जाने योग्य है।

2(3)—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 है जो कि किसी भी सूरत में स्वीकार किए जाने योग्य नहीं है क्योंकि विवादित भूमि रेलवे स्टेशन से मात्र एक किलोमीटर दूर स्थित है व नगरपालिका क्षेत्र में आई हुई है। ऐसी स्थिति में विवादित भूमि व उस पर बनी संरचना की दर बहुत कम तय करते हुये अवार्ड जारी किया गया है जो स्वीकार्य नहीं है क्योंकि प्रार्थनी के अनुसार भूमि का मुआवजा 6,97,524.22/- रुपये मय ब्याज दिये जाने चाहिए थे एवं संरचना व चारदीवारी का मुआवजा 12,96,421/- रुपये दिये जाने चाहिए थे। इसके अलावा उक्त विवादित अवाप्त शुदा भूमि का उपयोग नोटिफिकेशन 3ए के अनुसार एक महत्वपूर्ण एवं वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए किया जाएगा एवं इस हाईवे पर आम जनता से टोल रोड व टोल टैक्स भी वसूल किया जाएगा किन्तु फिर भी भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवाप्त भूमि का मुआवजा आवासीय 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 पर स्थित है तथा मौके पर विवादित भूमि की बाजार दर बहुत ज्यादा है क्योंकि आस पास कई कॉलोनियां बसी हुई है जिससे स्पष्ट है कि उक्त अवाप्त शुदा भूमि की कीमत अवाप्ति अधिकारी द्वारा तय किए गये बाजार मूल्य से काफी अधिक है।



2(4)—भूमि अवाप्ति अधिकारी ने जो भूमि अवाप्त की है उसमें ख. नं. 7 में से 108 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की उसका 120/- रुपये स्क्वायर फीट से मुआवजा निर्धारित किया है जबकि मौके की बाजारू दर कम से कम 600 रुपये स्क्वायर फीट है। इसके अलावा विवादित भूमि में स्टेट हाईवे पर पांच दुकाने बनी हुई थी जिनका वाणिज्यिक उपयोग मौके पर किया जा रहा था। ऐसी स्थिति में वाणिज्यिक दर से मुआवजा राशि तय किया जाना था, जो भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा तय नहीं किया गया है।

2(5)—सब रजिस्ट्रार कार्यालय डेगाना की डी.एल.सी. दर 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 प्रार्थी की भूमि जो अवाप्त की गई है वह व्यवसायिक प्रयोजन हेतु नेशनल हाईवे-458 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 निर्धारण नहीं कर अवाप्त भूमि का कृषि उपयोग मानकर जो मुआवजा निर्धारण किया है वह सर्वथा अनुचित होने का कथन करते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 06.05.2016 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 परिवर्धित किया जाकर मुआवजा राशि व अन्य अनुतोष जो लाभार्थ प्रार्थी हो प्रदान करने का निवेदन किया है।

3—वकील अप्रार्थी श्री राकेश धनकड़ ने बहस में कथन किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3ए के अंतर्गत दिनांक 11.3.2013 को अधिसूचना जारी की गयी जिसे स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका में दिनांक 14.4.2013 को प्रकाशित करवाकर हितधारियों व हर आम खास को अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से 21 दिन के भीतर यानि 5.5.2013 तक के लिए आक्षेप/आपत्तियां आमंत्रित की गयी। उक्त निर्धारित समयावधि में अर्थात् 5.5.2013 तक विभिन्न ग्रामों से आक्षेप/आपत्तियों मय दस्तावेज/सबूत आदि प्राप्त हुए। जिस पर अवाप्ति अधिकारी द्वारा आपत्तिकर्ताओं को पर्याप्त, समुचित एवं व्यक्तिगत/जरिये अधिवक्ता सुनवाई का अवसर देते हुए दिनांक 4.9.2013 को आपत्तियों का निस्तारण कर दिया गया। तत्पश्चात् अधिनियम, 1956 की धारा 3सी के अंतर्गत पत्र प्रतिवेदन दिनांक 4.9.2013 को भारतीय राजमार्ग प्राधिकरण (सड़क परिवहन व राजमार्ग मंत्रालय) को भिजवा दिया गया। उक्त प्रतिवेदन के प्राप्त होने पर सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा दिनांक 5.2.2014 को अधिनियम, 1956 की धारा 3डी की उपधारा-1 के तहत अधीन घोषणा जारी की गयी कि उक्त अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन पर विनिर्दिष्ट भूमि सभी विल्लंगमो से मुक्त होकर आत्यन्तिकरूप से केन्द्रीय सरकार में निहित हो जावेगी। यहां यह उल्लेखनीय है कि हितधारियों व हर आम खास की सूचनार्थ उक्त अधिसूचनाओं का प्रकाशन राजस्थान के दो प्रमुख स्थानीय समाचार पत्रों दैनिक भास्कर और राजस्थान पत्रिका में दिनांक 6.4.2014 को किया गया। उपरोक्त प्रकाशन के पश्चात् कोई आपत्तियां/आक्षेप प्राप्त नहीं हुए। इस प्रकार अधिसूचनाओं के तहत भूमि का विधि अनुसार अर्जन किया गया तथा भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के अनुसरण में आपत्तियों का निस्तारण कर भूमि अवाप्ति की कार्यवाही की गयी है जो कि समुचित है। प्रार्थिनी की खसरा नंबर 7 की अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में



भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उपलब्ध रिकार्ड के आधार पर, भूमि की प्रकृति आवासीय मानते हुए राशि रुपये 3,23,344/- का संशोधित अवार्ड दिनांक 16.10.2015 को RFCTLARR Act, 2013 के प्रावधानों के अनुसार पारित किया गया है जिसका उल्लेख अवार्ड दिनांक 16.10.2015 में किया गया है व प्रार्थिनी की भूमि में स्थित संरचनाओं की राशि 15,21,941/-का अवार्ड दिनांक 6.5.2016 व अतिरिक्त राशि रुपये 3,92,398/- का अतिरिक्त अवार्ड दिनांक 17.03.2020 को प्रार्थिनी के पक्ष में पारित किया गया। इस प्रकार प्रार्थिनी की अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में समस्त विधिक प्रक्रिया अपनाई जाकर अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है जो कि पूर्णतया विधि सम्मत है। इस प्रकार प्रार्थिनी द्वारा गलत तथ्यों के आधार पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है जो कि खारिज किए जाने योग्य है।

3(1)—प्रार्थिनी द्वारा प्रार्थना पत्र वाणिज्यक भूमि की दर से मुआवजा की मांग की हैं, जो अनुचित है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थिनी की खसरा नंबर 7 में से 0.0108 हेक्टर की भूमि, भूमि के राजस्व रिकार्ड में दर्ज किस्म आवासीय भूमि 108 वर्गमीटर (1162.54 वर्गफीट) के अनुसार RFCTLARR Act, 2013 के प्रावधानों के अनुसार अवार्ड दिनांक 15.7.2015 को संशोधित करते हुए समुचित मुआवजा राशि का निर्धारण कर मुआवजा राशि रुपये 3,23,444/-का संशोधित अवार्ड दिनांक 16.10.2015 को प्रार्थिनी के पक्ष में पारित कर दिया गया जिसका उल्लेख अवार्ड दिनांक 16.10.2015 में किया गया है।

3(2)—प्रार्थिनी द्वारा प्रार्थना पत्र की मद संख्या 3 में जिस प्रकार कथन किये गये हैं गलत होने से अस्वीकार है। प्रार्थिनी द्वारा इस मद में मिथ्या व आधारहीन तथ्य दर्ज किए गए हैं। प्रार्थिनी की अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में मुआवजा निर्धारण करते समय प्रार्थिनी को समुचित सुनवाई व साक्ष्य प्रस्तुत किए जाने का अवसर दिया जाकर मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है जो कि किसी भी प्रकार से प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत नहीं है तथा प्रार्थिनी की ओर से प्रस्तुत शिकायत प्रार्थना पत्रों का भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा समुचित निस्तारण कर प्रार्थिनी की भूमि में स्थित संरचनाओं हेतु अतिरिक्त मुआवजा राशि का निर्धारण कर अतिरिक्त अवार्ड पारित किया गया है बावजूद इसके प्रार्थिनी द्वारा मिथ्या तथ्यों के आधार पर यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है जो कि खारिज किए जाने योग्य है।

3(3)—सक्षम अधिकारी द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत श्रीमान उप पंजीयक से नोटिफिकेशन अन्तर्गत धारा 3ए की दिनांक 11.3.2013 को प्रचलित मार्केट वैल्यू व डीएलसी की वैल्यू मंगवाई गई थी जो कि उप पंजीयक द्वारा सक्षम अधिकारी को भेजी गई थी व उप पंजीयक महोदय द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग/स्टेट हाईवे/अन्य मुख्य सड़क के सन्दर्भ में जो भूमि की कीमत दी गई थी वह प्रचलित बाजार कीमत के अनुसरण में थी जिसके आधार पर ही अवाप्त शुदा भूमि की कीमत निर्धारित किए जाने का निर्णय लिया जाकर भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है, जो कि विधि के प्रावधानों का अन्तर्गत सही व उचित है।

3(4)—विद्वान वकील अप्रार्थी का यह भी तर्क है कि प्रार्थिनी के खसरा नंबर 7 में से 108 वर्गमीटर व युधिष्ठिर गहलोत के खसरा नंबर 8 में से 257 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई थी जिसकी मुआवजा राशि का अवार्ड क्रमशः 3,23,344/- रुपये एवं 7,69,440/- रुपये पारित किया गया है तथा मूल्यांकन रिपोर्ट संख्या एम-2 के द्वारा प्रार्थिनी की अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचनाओं की मुआवजा राशि 15,21,941/- रुपये का अवार्ड दिनांक 6.5.2016 को पारित किया गया। तत्पश्चात् प्रार्थिनी की अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचना की मुआवजा की अतिरिक्त राशि रुपये 3,92,398/-का अतिरिक्त अवार्ड प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर द्वारा पारित किया गया है तथा प्रार्थिनी के पति युधिष्ठिर गहलोत की अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचना की मुआवजा राशि मूल्यांकन रिपोर्ट संख्या एम-3 के द्वारा निर्धारित कर राशि रुपये 54,895/- का अवार्ड युधिष्ठिर गहलोत के पक्ष में पारित कर दिया गया। इस प्रकार प्रार्थिनी व प्रार्थिनी के पति युधिष्ठिर गहलोत की



ओर से प्रेषित शिकायत का निस्तारण कर कुल अवाप्त भूमि 0.0257 + 0.0108 + 0.0365 वर्गमीटर अवाप्त भूमि की मुआवजा राशि का अर्वाड पारित किया गया है जो कि पूर्णतया विधिसम्मत है। उक्त संरचनाओं की मुआवजा राशि में मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार बिजली फिटिंग के लिए पृथक से 10 प्रतिशत राशि सम्मिलित की गयी है इस प्रकार अधिग्रहण से प्रभावित भूमि पर स्थित सभी संरचनाओं का समुचित मुआवजा प्रार्थिनी एवं प्रार्थिनी के पति को प्रदान किया जा चुका है। प्रार्थिनी द्वारा इस मद में भूमि की मुआवजा राशि रुपये 6,97,524.22/- की बिना किसी आधार के मांग की गई है तथा संरचनाओं के संबंध में प्रार्थिनी द्वारा रुपये 12,96,421/- रुपये की मांग की गई है जबकि प्रार्थिनी की अवाप्तशुदा भूमि की संरचनाओं के संबंध में सक्षम अधिकारी द्वारा प्रार्थिनी के पक्ष में रुपये 15,21,836/- व 3,92,398/- कुल राशि रुपये 19,69,234/- का अर्वाड पारित किया जा चुका है जो कि प्रार्थिनी द्वारा मांगी गई राशि से कहीं अधिक राशि है। इस प्रकार प्रार्थिनी द्वारा मिथ्या व आधारहीन तथ्यों के आधार पर यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है जो किसी भी प्रकार से चलने योग्य नहीं है व खारिज किए जाने योग्य है। अन्यथा भी प्रार्थिनी द्वारा प्रार्थना पत्र में अनुतोष केवल अर्वाड दिनांक 6.5.2016 के संदर्भ में चाहा गया है।

4-राजपैरोकार ने बहस में कथन किया कि प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 458 कि.मी 0.000 से किमी 139.900 निम्बीजोधा से जस्साखेड़ा खण्ड (नागौर सेक्शन तक) के भूखण्ड निर्माण (चौड़ा करने/दो लाईन बनाने आदि) के लिए भूमि अवाप्ति हेतु एन.एच. एक्ट 1956 की धारा 3जी के तहत अर्वाड दिनांक 06.05.2016 को पारित किया गया। उक्त अर्वाड हेतु एन.एच. एक्ट 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 11.03.2013 को जारी की गई जिसका स्थानीय दैनिक समाचार पत्रों दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका में दिनांक 14.04.2013 को प्रकाशन करवाकर हितधारियों व हरआम खास को अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से 21 दिन के भीतर यानि 05.05.2013 तक के लिए आक्षेप/आपतियां आमंत्रित की गई। उक्त समयावधि में प्राप्त आपतियों के सम्बंध में पर्याप्त एवं समुचित अवसर देते हुए सुनवाई की जाकर उक्त आपतियां उचित/ठोस आधारों पर नहीं होने से दिनांक 04.09.2013 को अस्वीकार की गई। तत्पश्चात एन.एच.एक्ट 1956 की धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 05.02.2014 को जारी की गई जिसे दो स्थानीय समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति एवं दैनिक भास्कर संस्करण दिनांक 06.04.2014 में प्रकाशन करवाया गया। उपरोक्त प्रकाशन के पश्चात दिनांक 26.04.2014 तक किसी भी हितबद्ध व्यक्ति द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई। इसके पश्चात विधिनुसार धारा 3जी के तहत मुआवजा का निर्धारण कर दिनांक 06.05.2016 को अर्वाड पारित किया गया जो पूर्व अर्वाड दिनांक 15.07.2015 (संशोधन दिनांक 16.10.2015) का अभिन्न अंग है।

4(1)-उल्लेखनीय है की अपील अर्वाड दिनांक 06.05.2016 के विरुद्ध पेश हुई है। प्रार्थी की भूमि एवं संरचना ग्राम गोरडीघाचा तहसील डेगाना में आई हुई है जो राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 458 (निम्बीजोधा से जस्साखेड़ा) खण्ड में अवाप्त हुई है। प्रार्थी की भूमि आवासीय है। प्रार्थी की संरचना STRUCTURE-M-2 का मूल्यांकन विधिनुसार किया गया है, जो सही है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर द्वारा प्रार्थिया तारा देवी पत्नि युधिष्ठिर सिंह गहलोत के नाम से ग्राम गोरडीघाचा के खसरा नं. 4 (वर्तमान में ख.नं. 7) में स्थित संरचना का दिनांक 07.01.2020 को राशि 3,92,938/-का आंशिक/संशोधित अर्वाड पारित किया गया है तथा उक्त राशि का प्रार्थिया को भुगतान किया जा चुका है, का कथन करते हुए वकील राजपैरोकार ने प्रार्थिया का प्रार्थना पत्र खारिज करने का निवेदन दिया है।

5-वकूलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया गया, जिसके अनुसार प्रकरण का निम्नानुसार निस्तारण किया जाता है :-



5(1)- नागौर जिले के कार्यक्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-458 कि.मी. 0.000 से कि.मी. 139.000 निम्बीजोधा से जस्साखेड़ा खण्ड में (नागौर सेक्शन) तक के भू खण्ड निर्माण (चौड़ा करने 2 लाईन बनाने आदि) में परिवर्तित करने के लिए भूमि अधिग्रहण हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत अधिसूचना संख्या-606(अ) दिनांक 11.03.2013 को जारी जारी की गई। जिस पर धारा 3जी के तहत मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही प्राधिकृत अधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा सम्पादित करते हुए आंशिक अवार्ड दिनांक 15.07.2015 को पारित किया गया, जिसमें ग्राम गोरडीचाचा के खसरा नम्बर 7 की 0.0108 हैक्टर आवासीय भूमि अवाप्ति के संबंध में प्रार्थीया के पक्ष में कुल राशि रुपये 1,27,876/-मुआवजा का निर्धारण किया गया। परन्तु इसके पश्चात RECTLARR Act, 2013 दिनांक 01.01.2015 लागू हो जाने से प्राधिकृत अधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा दिनांक 16.10.2015 को संशोधित अवार्ड पारित कर प्रार्थीया की उक्तानुसार भूमि के संबंध में पूर्व निर्धारित मुआवजा राशि रुपये 1,27,876/-के स्थान पर 3,23,344/- राशि रुपये का मुआवजा प्रार्थीनी के पक्ष में निर्धारित किया गया है। इसके पश्चात प्रार्थीनी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि में पाये गये स्ट्रक्चर आदि के संबंध में प्राधिकृत अधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा दिनांक 06.05.2016 को राशि रुपये 15,21,841/-रुपये का मुआवजा प्रार्थीनी के पक्ष में निर्धारित किया गया है। राजपैरोकार के कथनानुसार प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर द्वारा प्रार्थीया तारा देवी पत्नि युधिष्ठिर सिंह गहलोत के नाम से ग्राम गोरडीचाचा के खसरा नं. 4 (वर्तमान में ख.नं. 7) में स्थित संरचना का दिनांक 07.01.2020 को राशि 3,92,938/-का आंशिक/संशोधित अवार्ड पारित किया गया है तथा उक्त राशि का प्रार्थीया को भुगतान किया जा चुका है।

5(2)-प्रार्थी द्वारा मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व उन्हे सुनवाई व सबूत प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिये जाने को लेकर उज्र किया गया है, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 11.03.2013 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 14.04.2013 में प्रकाशन कर 21 दिन की समयावधि देते हुए आपत्तियां मांगी गई थी। तत्पश्चात धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 05.02.2014 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक नवज्योति एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 06.04.2014 को प्रकाशित करवाया गया उक्त प्रकाशन के पश्चात दिनांक 26.04.2014 तक किसी भी हितबद्ध व्यक्ति द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई एवं तत्समय प्रार्थीनी द्वारा निर्धारित समयावधि में सक्षम अधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई हो, ऐसा कोई दस्तावेजी आधार भी प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं किये गये है। इस प्रकार वकील प्रार्थीनी का यह कथन की प्रार्थीनी को सुनवाई, साक्ष्य सबूत पेश करने का अवसर प्रदान नहीं किया गया है, विश्वसनीय नहीं है।

5(3)-प्रार्थीनी की भूमि एव उसमें स्थित संरचनाओं का मुआवजा बाजार कीमत से बहुत कम निर्धारित करने, डी.एल.सी. की दरे राज्य सरकार द्वारा स्टाम्प ड्यूटी व पंजीयन की गणना हेतु ही मान्य होने एवं डी.एल.सी के आधार पर किसी भी अधिनियम में ऐसा प्रावधान नहीं है कि मुआवजे का निर्धारण किया जा सके, को लेकर वकील प्रार्थीनी का कथन के संबंध में उल्लेखनीय है कि वकील प्रार्थी द्वारा अपने उक्त कथनों को साबित करने के संबंध में कोई विधिक प्रावधान प्रस्तुत नहीं किया है। जबकि प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा पारित आंशिक अवार्ड 15.07.2015 के बिन्दु संख्या-10 में उल्लेखित अनुसार प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा आदेश क्रमांक-1989 दिनांक 10.07.2015 के द्वारा तहसील डेगाना ग्राम लंगोड़, गोररीचाचा में स्थित अवाप्ताधीन भूमि की दिनांक 11.03.2013 प्रचलित बाजार की सूचना भिजवाने हेतु उपखण्ड अधिकारी डेगाना की अध्यक्षता एवं तहसीलदार एवं उप पंजीयक डेगाना, परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अजमेर आदि की सदस्यता में गठित की गई, जिन्होंने पत्र दिनांक 13.07.2015 को उक्त क्षेत्र की प्रचलित बाजार दर का



निर्धारण कर भिजवाया गया है, जिसके अनुसार उक्त आंशिक अवार्ड दिनांक 15.07.2015 को पारित किया गया, परन्तु इसके पश्चात RFCTLARR Act, 2013 दिनांक 01.01.2015 लागू हो जाने से प्राधिकृत अधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा दिनांक 16.10.2015 को संशोधित अवार्ड पारित किया गया है, जिसमें पैरा संख्या-(7)(1) में उल्लेखित किया गया है कि पूर्व में अवार्ड जारी करते समय बाजार दर का निर्धारण डी.एल.सी. दरों के आधार पर निर्धारण किया गया है, उक्त दरें ही क्षेत्र की अधिकतम बाजार दरें हैं, इन्हीं को मानते हुए RFCTLARR Act, 2013 की धारा 26(1) के अनुसार भूमि का मूल्य निर्धारण किया गया है। इस प्रकार वकील प्रार्थी का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

5(4)-प्रार्थीनी भूमि की बाजार दर कम से कम 600/-रुपये स्क्वायर फीट होना, वाणिज्यिक दर से मुआवजा दिलाने एवं मुआवजा 6,97,524.22/-रुपये दिलाने एवं संरचना का मुआवजा राशि 12,96,421/-रुपये दिलाये जाने को लेकर वकील प्रार्थीनी जिस प्रकार से कथन किये हैं। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि वकील प्रार्थीनी द्वारा प्रार्थीनी की भूमि की बाजार दर कम से कम 600/-रुपये स्क्वायर फीट होना बताया है, उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि प्राधिकृत अधिकारी(भूमि अवाप्ति) द्वारा RFCTLARR Act, 2013 की धारा 26(1) के अनुसार भूमि का मूल्य निर्धारण किया गया है। प्रार्थीनी की अवाप्तशुदा भूमि की किस्म आवासीय होने से आवासीय भूमि की दर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है। प्रार्थीनी द्वारा भी अपने प्रार्थना पत्र के पैरा संख्या-5 में यह स्वीकार किया है कि विवादित भूमि आवासीय स्थानान्तरण सुदा भूमि है। वकील अप्रार्थी द्वारा प्रार्थीनी के उक्त कथन का खण्डन करते हुए तर्क दिया है कि प्रार्थीनी की भूमि आवासीय अथवा व्यवसायिक प्रयोजनार्थ अवाप्त नहीं की गयी है बल्कि सार्वजनिक हित में राष्ट्रीय राजमार्ग के निर्माण एवं संचालन हेतु अवाप्त की गई है जो किसी भी प्रकार से व्यवसायिक खरीद की श्रेणी में नहीं आती है। अन्यथा भी प्रार्थीनी की भूमि की किस्म आवासीय है जिसके आधार पर मुआवजा राशि का समुचित निर्धारण कर प्रार्थीनी के पक्ष में अवार्ड पारित किया जा चुका है, वकील अप्रार्थी का उक्त तर्क उचित है। इसके अलावा प्रार्थीनी की भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि होने के संबंध में वकील प्रार्थीनी द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है, इसलिए वाणिज्यिक दर से मुआवजा दिलाये जाने का वकील प्रार्थीनी का कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थीनी द्वारा भूमि का मुआवजा 6,97,524.22/-रुपये दिलाने के कथन के संबंध में उल्लेखनीय है कि उक्त मुआवजा राशि की प्रार्थीनी द्वारा गणना किस आधार पर की गई है, इसके संबंध में कोई आधार प्रकट नहीं किया है, जबकि प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा पारित संशोधित अवार्ड दिनांक 16.10.2015 में RFCTLARR Act, 2013 के प्रावधानों के तहत प्रार्थीनी की अवाप्त शुदा भूमि का राशि रूपये 3,23,344/-का मुआवजा निर्धारण किया गया है, जो उचित है। इसलिए प्रार्थीनी का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। प्रार्थीनी की अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचनाओं का मुआवजा राशि 12,96,421/-रुपये दिलाये जाने को लेकर वकील प्रार्थीनी जिस प्रकार से कथन किये हैं। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) अवाप्त शुदा भूमि स्थित संरचनाओं के मुआवजे का निर्धारण हेतु पारित आंशिक अवार्ड दिनांक 06.05.2016 के अनुसार अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचनाओं के मूल्यांकन उपरान्त मूल्यांकित संरचनाओं के सत्यापन हेतु अधीक्षण अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, वृत्त नागौर/डीडवाना व समस्त तहसीलदारों का लिखा गया। एन.एच.आई. के प्रतिनिधि द्वारा मूल्यांकित संरचनाओं की सूची संबंधित तहसीलदार सहायक अभियन्ताओं से सत्यापित करवाकर प्रस्तुत करने पर RFCTLARR Act, 2013 के तहत उक्त अवार्ड दिनांक 06.05.2016 को पारित किया गया। उक्त अवाप्त की गई भूमि पर स्थित संरचनाओं का मूल्यांकन राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अजमेर द्वारा अधिकृत फर्म मैसर्स जैमन एसोसियेटेड्स 3, ऋषि कॉलोनी, गांधी नगर रेल्वे स्टेशन के सामने, टोक रोड, जयपुर व एन.एच.आई. के इंजिनियरों द्वारा किया गया। उक्त संरचनाओं के मूल्यांकन का सहायक अभियन्ता,




सार्वजनिक निर्माण विभाग के द्वारा सत्यापन किया गया, उक्त संरचनाएँ खसरा अनुसार अवाप्ति भूमि में ही आ रही हो, इस बाबत सत्यापन भूमि से संबंधित तहसीलदारों से भी करवाया गया है। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थनी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि में स्थित सम्पत्ति की मूल्यांकन रिपोर्ट संख्या M-2, चैनेज 91+000RHS का प्रार्थनी के पक्ष में मुआवजा 15,21,841/-आंशिक अवार्ड दिनांक 06.05.2016 से निर्धारित किया गया। इसके अलावा राजपैरोकार के कथनानुसार प्रार्थनी के नाम से ग्राम गोरेड़ीचाचा के खसरा नम्बर 4(वर्तमान खसरा नम्बर 7) में स्थित संरचना का दिनांक 07.01.2020 को राशि रुपये 3,92,938 का आंशिक/संशोधित अवार्ड पारित किया गया है तथा उक्त राशि का प्रार्थनी को भुगतान किया जा चुका है। उपरोक्त तथ्यों से यह प्रकट है कि प्रार्थनी द्वारा अपने प्रार्थना-पत्र में संरचना का मुआवजा राशि रुपये 12,96,421/-की मांग गई है, जबकि उपरोक्त स्थिति अनुसार संरचना मुआवजा प्रार्थनी को 19,69,234/-का अवार्ड जारी किया है, इसलिए प्रार्थनी की मांग से ज्यादा संरचना मुआवजा के अवार्ड जारी किये हैं, इसलिए प्रार्थनी के संरचना मुआवजा मांग की पूर्ति हो चुकी है। जहाँ तक भूमि के मुआवजा की मांग का प्रश्न है। राजस्व रेकार्ड में भूमि गै0मु0 आवासीय दर्ज है तथा उसी अनुसार भूमि का विधिवत मुआवजा अवार्ड जारी हो चुका है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि आदेहस्तगत प्रकरण में प्रार्थनी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में यह कहीं भी प्रकट नहीं किया है कि उसकी अवाप्तशुदा भूमि एवं भूमि में स्थित संरचनाओं के संबंध में उसके पक्ष में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा कब-कब एवं कितनी-कितनी राशि का मुआवजा निर्धारित किया है एवं कितनी राशि का भुगतान उसके द्वारा प्राप्त कर लिया गया है। जिससे यह प्रकट है कि प्रार्थनी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना-पत्रों तथ्यों को छुपाया गया है।

6-अतः उपर्युक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थनी द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र सारहीन होने से खारिज किया जाता है।



आदेश आज दिनांक 29.08.2023 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


(डॉ० अमित यादव)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर,
कलकत्तौर नागौर