

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या-201/2022
जी.सी.एम.एस.पोर्टल संख्या-2022/280

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
युधिष्ठिर सिंह गहलोत पुत्र रामेश्वर सिंह गहलोत जाति माली निवासी कर्ड नं.4 आदर्श कॉलोनी, डेगाना तहसील डेगाना जिला नागौर		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 ओमप्रकाश गौड़।
2. अप्रार्थी संख्या-1 व 4 की ओर से वकील श्री राकेश धनकड़।
3. अप्रार्थी संख्या-3 की ओर से राजपैरोकार श्री ओमप्रकाश पूनियां।

:: 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 अवार्ड 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 मध्यस्थता 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-विद्वान वकील प्रार्थी ने अपनी बहस में स्वयं द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना में दिये गये तथ्यों को दोहराते 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 प्रार्थी की भूमि बाबत प्रकरण प्रारम्भ किया एवं प्रार्थी की भूमि बाबत प्रकरण संख्या 69ए दर्ज कर प्रार्थी की ग्राम गौरेड़ी चांचा तहसील डेगाना स्थित खातेदारी की भूमि खसरा सं. 8 में से 0.0257 हैक्टर भूमि अधिकृत कर धारा 3 (घ) (1) के अन्तर्गत प्रतिकर के रूप में राशि का निर्धारण करते हुए दिनांक 06.05.2016 को अवार्ड पारित कर दिया। जबकि वास्तविकता में उक्त खसरा में मात्र 112 वर्गमीटर यानि 1205 वर्गफुट भूमि की अवाप्ति की गई। उक्त मुआवजा राशि प्रार्थी स्वीकार नहीं करता है क्योंकि मुआवजा निर्धारण प्रार्थी



कलक्टर नागौर

से बिना पूछताछ किए बिना मौका देखे प्राईवेट कम्पनी द्वारा अपनी मर्जी से निर्धारित किया गया, बाद में प्रार्थी द्वारा आपत्ति करने पर भी उचित मुआवजा नहीं दिया गया एवं तथा कथित 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। प्रार्थी के प्रार्थना-पत्र के बिन्दुओं की सत्यता इस प्रकार है:-

2(2)-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 प्रार्थी को यह ज्ञात हुआ है कि प्रार्थी 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 बाजारू 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 हैं 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। जिस 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 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 हुवे अवार्ड जारी किया गया है जो स्वीकार्य नहीं है क्योंकि प्रार्थी के अनुसार भूमि का मुआवजा 7,23,358/- रुपये मय ब्याज दिये जाने चाहिए थे एवं संरचना व चारदीवारी का मुआवजा 2,03,919/- 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 बाजारू 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 गए बाजारू मूल्य से काफी अधिक है।

2(4)-भूमि अवाप्ति अधिकारी ने जो भूमि अवाप्त की है उसमें ख. नं. 8 में से 112 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की उसकी 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 परस्थित है। उस भूमि के चारों ओर चार दीवारी बनी हुई है तथा पानी के दो हौद जिसमें एक हौद 25X12 वर्गफीट एवं दूसरा हौद 14X12 वर्गफीट है। जिसका उचित मुआवजा प्रार्थी को भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा तय नहीं किया गया है न ही दिया गया है।

2(5)-वास्तविकता में प्रार्थी की खातेदारी के खसरा नं. 8 की 112 वर्गमीटर भूमि ही अवाप्त की गई, किन्तु अवार्ड में गलत रूप से 257 वर्गमीटर भूमि का अंकन किया गया जिसके चलते तहसीलदार जी द्वारा राजमार्ग हेतु जो नामान्तरण सं. 98 स्वीकृत किया गया उसमें भी गलत रूप से 257 वर्गमीटर



2
कलक्टर नागौर

भूमि अवाप्त होना बताकर नामान्तकरण स्वीकृत किया गया, जबकि वास्तव में मौके पर प्रार्थी की 112 वर्गमीटर भूमि ही अवाप्त की गई है, जो मौका रिपोर्ट दिनांक 25.01.2017 से स्पष्ट है।

2(6)—सब रजिस्ट्रार कार्यालय डेगाना 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 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 अधिकारी ने अवाप्त भूमि का कृषि उपयोग मानकर जो मुआवजा निर्धारण किया है वह सर्वथा अनुचित होने का कथन करत हुए वकील प्रार्थी ने भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 06.05.2016 में जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई है उसमें भूमि की कीमत वास्तविक बाजारु 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/संबूत 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 आत्यन्तिक रूप से केन्द्रीय सरकार में निहित हो जावेगी। यहां यह उल्लेखनीय है कि हितधारियों व हर आम खास की सूचनार्थ उक्त अधिसूचनाओ का प्रकाशन राजस्थान के दो प्रमुख स्थानीय समाचार पत्रो 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। प्रार्थी की खसरा नंबर 8 की अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उपलब्ध रिकार्ड के आधार पर, भूमि की प्रकृति आवासीय मानते हुए राशि रुपये 7,69,440/- 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 प्रार्थी की भूमि में स्थित संरचनाओं की राशि 54,895/-का अवार्ड दिनांक 6.5.2016 प्रार्थी के पक्ष में पारित किया गया। इस प्रकार प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में समस्त विधिक प्रक्रिया अपनाई



2
कलक्टर नागौर

जाकर अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है जो कि पूर्णतया विधि सम्मत है। इस प्रकार प्रार्थी द्वारा गलत तथ्यों के आधार पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है जो कि खारिज किए जाने योग्य है। अपने कथनों के समर्थन में बिन्दुवार स्पष्टीकरण इस प्रकार हैं कि:-

3(1)- भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की खसरा नंबर 8 में से 0.0257 हेक्टर की भूमि, भूमि के राजस्व रिकार्ड में दर्ज किस्म आवासीय भूमि 257 वर्गमीटर के अनुसार RECTLARR Act, 2013 के प्रावधानों के अनुसार अर्वाड दिनांक 15.7.2015 को संशोधित करते हुए समुचित मुआवजा राशि का निर्धारण कर मुआवजा राशि रुपये 7,69,440/- रुपये का संशोधित अर्वाड दिनांक 16.10.2015 को प्रार्थी के पक्ष में पारित कर दिया गया जिसका उल्लेख अर्वाड दिनांक 16.10.2015 में किया गया है।

3(2)- प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में मुआवजा निर्धारण करते समय प्रार्थी 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 प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत शिकायत प्रार्थना पत्रों का भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा समुचित निस्तारण कर प्रार्थी की भूमि में स्थित संरचनाओं हेतु अतिरिक्त मुआवजा राशि का निर्धारण कर अतिरिक्त अर्वाड पारित किया गया है बावजूद इसके प्रार्थी 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)- तारादेवी के खसरा नंबर 7 में से 108 वर्गमीटर व प्रार्थी के खसरा नंबर 8 में से 257 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई थी जिसकी मुआवजा राशि का अर्वाड क्रमशः 3,23,344/- रुपये एवं 7,69,440/-रुपये पारित किया गया है तथा मूल्यांकन रिपोर्ट संख्या एम-2 के द्वारा तारादेवी की अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचनाओं की मुआवजा राशि 15,21,941/- रुपये का अर्वाड दिनांक 6.5.2016 को पारित किया गया। तत्पश्चात् तारादेवी की अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचना की मुआवजा की अतिरिक्त राशि रुपये 3,92,398/-का अतिरिक्त अर्वाड प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर द्वारा पारित किया गया है तथा प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचना की मुआवजा राशि मूल्यांकन रिपोर्ट संख्या एम-3 के द्वारा निर्धारित कर राशि रुपये 54,895/- का अर्वाड प्रार्थी के पक्ष में पारित कर दिया गया। इस प्रकार तारादेवी व प्रार्थी की ओर से प्रेषित शिकायत का निस्तारण कर कुल अवाप्त भूमि 0.0257 + 0.0108 + 0.0365 वर्गमीटर अवाप्त भूमि की मुआवजा राशि एवं संरचना 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 प्रार्थी एवं तारादेवी को प्रदान किया जा चुका है। प्रार्थी द्वारा इस मद में भूमि की मुआवजा राशि रुपये 7,23,358/- की बिना किसी आधार के मांग की गई है तथा संरचनाओं के संबंध में प्रार्थी द्वारा रुपये 2,03,919/- रुपये की मांग की गई है जबकि प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि की संरचनाओं के संबंध में सक्षम अधिकारी द्वारा प्रार्थी के समुचित राशि का अर्वाड पारित किया जा चुका है। इस प्रकार प्रार्थी 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।



2
कलक्टर नागौर

अन्यथा भी प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र में अनुतोष केवल अवार्ड दिनांक 6.5.2016 के संदर्भ में चाहा गया है।

3(5)— प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि की किस्म राजस्व रिकार्ड में गै.मु. आबादी के रूप में दर्ज की गयी है तथा इसी आधार पर सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि 257 वर्गमीटर की प्रकृति आवासीय मानते हुए प्रचलित बाजार दर के आधार पर मुआवजा राशि का निर्धारण कर अवार्ड पारित किया गया है जो कि पूर्णतया विधि सम्मत है।

3(6)— प्रार्थी के खसरा नम्बर 8 में से 257 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है, जिसका समुचित मुआवजा का संशोधित अवार्ड दिनांक 16.10.2015 को पारित किया जा चुका है तथा उक्त भूमि में स्थित संरचनाओं का अवार्ड दिनांक 06.05.2016 को पारित किया जा चुका है, जिसमें प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि 0.0257 हे० का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है, इस प्रकार सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी के खसरा नम्बर 8 में से 0.0257 हे० भूमि अवाप्त की गई है, जो कि सही है।

3(7)— प्रार्थी द्वारा प्रार्थना-पत्र में विरोधाभासी तथ्य अंकित किये हैं पूर्व मद में प्रार्थी द्वारा प्रार्थना-पत्र मद संख्या-5 में स्वयं स्वीकार किया है कि डीएलसी की दरें केवल मात्र राज्य सरकार द्वारा स्टॉम्प ड्यूटी एवं पंजीयन की गणना करने हेतु मान्य है जबकि इस बाद में प्रार्थी द्वारा राज्य सरकार द्वारा वसूल की गई स्टाम्प ड्यूटी के आधार पर मुआवजा राशि का निर्धारण किए जाने की मांग की गई है तथा यह दर्ज किया गया है कि भूमि यदि व्यवसायिक प्रयोजनार्थ खरीद की जाती है तो खरीद/अवाप्त की जाती है तो स्टाम्प ड्यूटी व्यवसायिक दर से ली जाती है। अंकित किया है। इस संदर्भ में यहां यह दर्ज किया जाना समीचीनी है कि प्रार्थी 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।

इस प्रकार तथ्यों से यह प्रकट है कि प्रार्थी द्वारा प्रार्थना-पत्र में झूठे तथ्य पेश किये हैं, इसलिए प्रार्थना-पत्र खारिज किया जावे।

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 अवार्ड दिनांक 06.05.2016 को पारित किया गया। उक्त अवार्ड 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 हस्तआम 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 अवार्ड पारित किया गया जो पूर्व अवार्ड दिनांक 15.07.2015 (संशोधन दिनांक 16.10.2015) का अभिन्न अंग है। इसलिए प्रार्थना-पत्र प्रार्थी खारिज योग्य हैं।

5—वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया गया, जिसके अनुसार प्रकरण में बिन्दुवार निर्णय इस प्रकार है :-



2
कलक्टर नागौर

5(1)- नागौर जिले के 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 (घोड़ा 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 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 अर्वार्ड दिनांक 15.07.2015 को पारित किया गया, जिसमें ग्राम गोरौडीचांचा के खसरा नम्बर 8 की 0.0257 हेक्टर आवासीय भूमि अवाप्ति के संबंध में प्रार्थी के पक्ष में कुल राशि रुपये 3,04,299/-मुआवजा का निर्धारण 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 अर्वार्ड पारित कर प्रार्थी की उक्तानुसार भूमि के संबंध में पूर्व निर्धारित मुआवजा राशि रुपये 3,04,299/-के स्थान पर 7,69,440/- राशि रुपये का मुआवजा प्रार्थी के पक्ष में निर्धारित किया गया है। इसके पश्चात प्रार्थी 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 54,895/-रुपये का मुआवजा प्रार्थी के पक्ष में निर्धारित किया गया 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 प्रार्थी 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 प्रार्थी का यह कथन की प्रार्थी को सुनवाई, साक्ष्य सबूत पेश करने का अवसर प्रदान नहीं किया गया है, विश्वसनीय नहीं है।

5(3)-प्रार्थी की भूमि एव उसमें स्थित सरंचनाओं का मुआवजा बाजारु 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 प्रार्थी का कथन है। उक्त 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 अर्वार्ड 15.07.2015 के बिन्दु संख्या-10 में उल्लेखित अनुसार प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा आदेश कमांक-1989 दिनांक 10.07.2015 के द्वारा तहसील डेगाना ग्राम लंगोड़, गौरैरीचाचा 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 अर्वार्ड 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 अर्वार्ड पारित किया गया है, जिसमें पैरा संख्या-(7)(1) में उल्लेखित किया गया है कि पूर्व में अर्वार्ड जारी करते समय बाजार दर का निर्धारण डी.एल.सी. दरों के आधार पर निर्धारण किया गया है,



2
कलक्टर नागौर

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)—प्रार्थी की खातेदारी के खसरा नम्बर 8 की 112 वर्गमीटर भूमि ही अवाप्त की गई, किन्तु अवार्ड में गलत रूप से 257 वर्गमीटर भूमि का अंकन किया गया, जिसके चलते तहसीलदार जी द्वारा राजमार्ग हेतु जो नामान्तरकरण संख्या 98 स्वीकृत किया गया उसमें भी गलत रूप से 257 वर्गमीटर भूमि अवाप्त होना बताये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि वकील प्रार्थी के उक्त कथन को अप्रार्थीगण के अधिवक्ता एवं राजपैरोकार द्वारा अस्वीकार किया गया करते हुए प्रार्थी की 257 वर्गमीटर भूमि ही अवाप्त की जाना बताया है। प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति द्वारा पारित उपर्युक्तानुसार अवार्डों में प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का रकबा 0.0257 दर्शाई गई है। इसलिए वकील प्रार्थी का उक्त कथन ठोस आधारयुक्त नहीं होने से स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

5(5)—प्रार्थी भूमि की बाजारू दर कम से कम 600/-रूपये स्क्वायर फीट होना, वाणिज्यिक दर से मुआवजा दिलाने एवं मुआवजा 7,23,358/-रूपये दिलाने एवं संरचना व चार दीवारी का मुआवजा राशि 2,03,919/-रूपये दिलाये जाने को लेकर वकील प्रार्थी जिस प्रकार से कथन किये हैं। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि वकील प्रार्थी द्वारा प्रार्थी की भूमि की बाजारू दर कम से कम 600/-रूपये 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। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि की किस्म आवासीय होने से आवासीय भूमि की दर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है। प्रार्थी 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 प्रार्थी के उक्त कथन का खण्डन करते हुए तर्क दिया है कि प्रार्थी 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 प्रार्थी की भूमि की किस्म आवासीय है जिसके आधार पर मुआवजा राशि का समुचित निर्धारण कर प्रार्थी के पक्ष में अवार्ड पारित किया जा चुका है, वकील अप्रार्थी का उक्त तर्क उचित है। इसके अलावा प्रार्थी की भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि होने के संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है, इसलिए वाणिज्यिक दर से मुआवजा दिलाये जाने का वकील प्रार्थी का कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा भूमि का मुआवजा 7,23,358/-रूपये दिलाने के कथन के संबंध में उल्लेखनीय है कि उक्त मुआवजा राशि की प्रार्थी 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 प्रार्थी की अवाप्त शुदा भूमि का राशि रूपये 7,69,440/-का मुआवजा निर्धारण किया गया है, जो उचित है। इसलिए प्रार्थी का उक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचना व चारदीवारी का मुआवजा राशि 2,03,919/-रूपये दिलाये जाने को लेकर वकील प्रार्थी 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 एसोसियेट्स 3, ऋषि कॉलोनी, गांधी नगर रेल्वे स्टेशन के सामने, टोक रोड, जयपुर व एन.एच.ए.आई. के इंजिनियरों द्वारा किया गया। उक्त संरचनाओं के मूल्यांकन का सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग के द्वारा सत्यापन किया गया, उक्त संरचनाएं खसरा अनुसार अवाप्ति भूमि में ही आ रही हो, इस बाबत सत्यापन भूमि से संबंधित तहसीलदारों से भी करवाया गया है। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि में स्थित सम्पत्ति की मूल्यांकन रिपोर्ट संख्या M-3, चैनेज 90+980RHS का प्रार्थी के पक्ष में मुआवजा 54,895/- आंशिक अवार्ड दिनांक 06.05.2016 से निर्धारित किया गया।

6-अतः उपर्युक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी 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,
कलकत्ता गौसागाँव