

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र संख्या-105/2018

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
दुर्गादेवी पत्नि गंगाराम जाति माली निवासी बास जगावता, चैनार नागौर तहसील व जिला नागौर		<ol style="list-style-type: none"> 1. भारत संघ जरिए सचिव, सड़क एवं परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली 2. उप सचिव (राष्ट्रीय राजमार्ग) सार्वजनिक निर्माण, राजस्थान सरकार, जयपुर 3. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर 4. प्रोजेक्ट डायरेक्टर एवं अधिशाषी अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग ब्लॉक, नागौर

उपस्थित :-

1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री श्यामकुमार व्यास।
2. अप्रार्थी 1 से 4 की ओर से राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा।

आदेश

दिनांक: 11/11/2019

1-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 3जी के तहत पारित अवार्ड दिनांक 23.05.2016 के संबंध में प्रार्थीया द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(छ:)(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपठित धारा 21 मध्यस्थता और सुलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 30.08.2018 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थीया का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

2-वकील प्रार्थीया ने अपनी बहस में कथन किया कि अप्रार्थीगण ने राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 65 फतेहपुर-नागौर सेक्शन एवं नागौर-जोधपुर सेक्शन को चौड़ा करने, दो लेन बनाने हेतु भूमि अधिग्रहण हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3(ए) के तहत नोटिफिकेशन दिनांक 10.04.2015 को दैनिक भास्कर अखबार में एवं तत्पश्चात् 3D व 3G की सूचना दिनांक 14.11.2015 को राजस्थान पत्रिका में प्रकाशित कर प्रार्थीनी की भूमि बाबत प्रकरण संख्या 27 व 28 दर्ज कर प्रार्थीनी की ग्राम फागली तहसील नागौर स्थित खातेदारी की भूमि खसरा सं. 181 में से 0.3921 हैक्टर एवं खसरा सं. 178 में से 0.3185 हैक्टर भूमि अधिकृत कर धारा 3 (छ)(1) के अन्तर्गत प्रतिकर के रूप में राशि का निर्धारण करते हुए दिनांक 23.05.2016 को अवार्ड पारित कर दिया। उक्त मुआवजा राशि प्रार्थीनी स्वीकार नहीं करती है एवं 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।

नागौर (राजस्थान)



2(1)—प्रार्थनी ग्राम फालकी तहसील व जिला नागौर के खेत खसरा नं. 181 रकबा 19.01 बीघा व ख. नं. 178 रकबा 11.15 बीघा की खातेदारी काश्तकार है। खसरा नं. 181 में से 0.3921 हैक्टर एवं ख. नं. 178 में से 0.3185 हैक्टर मुआवजा राशि तय करते हुए अवार्ड जारी किया गया है, के संबंध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही अधिसूचना विधिक प्रावधानों के विपरीत की गई है।

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

2(3)—अवाप्ति अधिकारी द्वारा इस प्रक्रिया से अवार्ड दिनांक 23.05.2016 पारित किया गया है कि 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 एकपक्षीय कार्यवाही करें जबकि प्रभावित 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(4)—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 पेड़ संरचना आदि की मुआवजा राशि का निर्धारण किया जा चुका है और कब्जे की मांग की गई है। इससे उसके अधिकारों का हनन हुआ है।

2(5)—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 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 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। जिस विधिक दृष्टि को नजरंदाज करते हुए जानबूझकर गलत अवार्ड पारित किया गया है जो निरस्त किए जाने योग्य है।

2(6)—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 की बाजारू दर अधिसूचना से पूर्व 4000/- रुपये प्रति स्क्वायर फीट थी क्योंकि अवाप्त शुदा भूमि स्टेट हाईवे संख्या 19 पर स्थित है तथा चैनार ग्राम से जुड़ी हुई है तथा उक्त विवादित अवाप्त शुदा भूमि का उपयोग नोटिफिकेशन 3A 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 कृषि भूमि की डी. एल.सी. को आधार मानकर पारित किया है जो सर्वथा अनुचित है क्योंकि भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मुआवजा निर्धारित करते समय इस तथ्य पर बिल्कुल भी विचार नहीं किया कि उक्त अवाप्त शुदा भूमि स्टेट हाईवे सं. 19 एवं 65 पर और चैनार व नागौर शहर के बिल्कुल समीप स्थित है। साथ

11/14
सर्वोच्च न्यायालय



ही प्रार्थनी की उक्त भूमि के समीप ही उम्मेद कॉलोनी व गांधीनगर कॉलोनी व शास्त्री नगर कॉलोनी बनी हुई है जहां प्लॉट अच्छे कीमत पर विक्रय किए गए हैं तथा इस भूमि के दक्षिणी तरफ कई व्यवसायिक दुकानें बनी हुई हैं तथा पास ही सर्वोदय कॉलेज, पेट्रोल पम्प, होटल आदि बने हुवे हैं जिससे स्पष्ट है कि उक्त अवाप्त शुदा भूमि की कीमत अवाप्ति अधिकारी द्वारा तय किए गए बाजारू मूल्य से काफी अधिक है।

2(7)—भूमि अवाप्ति अधिकारी ने जो भूमि अवाप्त की है उसमें ख. नं. 178 में से 0.3185 है. भूमि अवाप्त की उसकी 9.55/- रुपये स्क्वायर फीट से मुआवजा निर्धारित किया है एवं ख. नं. 181 में से 0.3921 है. भूमि अवाप्त की उसका भी 9.55/- रुपये स्क्वायर फीट से मुआवजा निर्धारण किया गया। जिसका कुल मुआवजा $13,52,403 + 16,64,921 = 30,17,324$ रुपये 10 % TDS भूमि को शहरी क्षेत्र हुऐ कम किया गया एवं 27,15,592/- रुपये का मुआवजा अंतिम रूप से निर्धारित कर प्रार्थनी के खाते में जमा करवा दिए जबकि अवाप्त शुदा भूमि की बाजारू दर कम से कम 4000/- रुपये स्क्वायर फीट थी क्योंकि अवाप्त शुदा भूमि स्टेट हाईवे सं. 19 पर स्थित है एवं नागौर शहर के एकदम करीब है एवं चैनार गांव से चिपता हुवा है। उक्त अवाप्त शुदा भूमि में विद्युत कनेक्शन लिया हुआ है तथा प्रार्थनी के खेत में मकान, कमरे व ट्यूबवेल व पानी का एक टांका बना हुवा है एवं चारों तरफ तारबंदी की हुई है। इस प्रकार उक्त खसरे की भूमि को प्रार्थनी द्वारा विकसित किया हुवा है। इस कारण भूमि की बाजारू दर कम से कम 4,000/- रुपये प्रति स्क्वायर फीट निर्धारित की जानी चाहिए थी जो भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा तय नहीं की गई है।

2(8)—भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवाप्त शुदा भूमि की दर डी.एल.सी. 01.10.2014 में वर्णित दर के अनुसार किया गया है जबकि उक्त भूमि के अवाप्ति हेतु सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 07.05.2014 को जारी की गयी है। धारा 26 भूमि अवाप्ति अधिनियम, 2013 के अनुसार मुआवजा भूमि की वर्तमान बाजारू दर से निर्धारित किया जाना चाहिए था। इस प्रकार धारा 26 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार भूमि अवाप्ति के समय भूमि अवाप्ति अधिकारी को उस समय की बाजारू दर के अनुसार संशोधित/परिवर्तित करते हुऐ बाजारू दर तय करनी चाहिए थे किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने ऐसी कोई दर तय नहीं कर दो वर्ष की डी.एल.सी. दर के आधार पर जो मुआवजा निर्धारण किया है वो सर्वथा अनुचित है। इसके अलावा भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थनी के अवाप्त शुदा भूमि जो स्टेट हाईवे पर स्थित है एवं अन्य व्यक्तियों की अवाप्त भूमि जो स्टेट हाईवे पर स्थित ना होकर पीछे की तरफ आई हुई है सभी को एक ही डी.एल.सी. दर से मुआवजा निर्धारण किया है। जैसा कि ख. नं. 159 जो कि स्टेट हाईवे से काफी अंदर स्थित है। इस प्रकार भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई है वह कानून में वर्णित प्रावधानों के सर्वथा विपरीत व गलत है।

2(9)—प्रार्थनी की अवाप्त शुदा भूमि ग्राम चैनार से चिपती हुई आई हुई है तथा ग्राम फागली प्रार्थनी के उक्त अवाप्त शुदा भूमि से काफी दूरी पर स्थित है एवं ग्राम फागली का 95 प्रतिशत भाग स्टेट हाईवे पर नहीं है चूंकि प्रार्थनी के खेत खसरा नं. 178 व 181 ग्राम चैनार की आबादी के समीप स्थित है। इस कारण ग्राम चैनार की नेशनल हाईवे की वाणिज्यिक दर से मुआवजा निर्धारण किया जाना चाहिए था किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने धारा 26 में वर्णित आज्ञापक प्रावधानों को नजरंदाज करते हुवे भूमि का मुआवजा निर्धारण किया है जो सर्वथा अनुचित है।

2(10)—राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ-7(39)जन/2013/पार्ट-1/2845 के अनुसार दिनांक 14.07.2014 के अनुसार ग्राम फागली की नई डी.एल.सी. दर तय की है उक्त नई दर प्रार्थनी की अवाप्त शुदा भूमि बाबत लागू होती है क्योंकि डी.एल.सी. दर परिवर्तन करने हेतु वर्ष-2013 में ही नई दर कमेटी द्वारा तय कर दी गई थी। इस कारण अवाप्ति शुदा भूमि का मुआवजा नई डी.एल.सी. दर के अनुसार दिया जाना चाहिए था जो नहीं दिया गया है। जबकि चैनार एवं फागली ग्राम की व्यवसायिक दरों का पूर्ण विवरण प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र में अंकित किया

11/11
संभवतः नवी



है। सब रजिस्ट्रार कार्यालय नागौर 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 प्रार्थनी की भूमि जो अवाप्त की गई है वह व्यवसायिक प्रयोजन हेतु नेशनल हाईवे-65 के निर्माण हेतु ली गई है जिसके लिए सड़क निर्माण हेतु लीज प्राईवेट कम्पनी को ठेका दिया गया है उक्त प्राईवेट कम्पनी सड़क निर्माण के पश्चात् इस सड़क से गुजरने वाले प्रत्येक वाहन से टोल टैक्स वसूल करेगी। इससे यह स्पष्ट होता है कि उक्त अवाप्त शुदा भूमि व्यवसायिक प्रयोजन हेतु अवाप्त की गई है। इस कारण अवाप्त शुदा भूमि की दर व्यवसायिक दर के अनुसार अधिकारी ने अवाप्त भूमि का कृषि उपयोग मानकर जो मुआवजा निर्धारण किया है वह सर्वथा अनुचित है।

2(11)—विवादित भूमि के संबंध में वास्तविक बाजार मूल्य ग्राम फागली के लिए इस विवादित कीमत (बाजार मूल्य) या दोनों में से जो भी अधिक हो, उसके अनुसार संदेय किया जाना चाहिए था एवं इस प्रकार ज्ञात बाजार मूल्य पर 10 प्रतिशत राशि अतिरिक्त धारा 3(छ)(7)(2) के अनुसार प्रदान की जानी चाहिए थी किन्तु अवाप्ति अधिकारी ने इन आज्ञापक प्रावधानों को नजर अंदाज करते हुवे मुआवजा आदेश पारित किया है जो काबिल निरस्त किए जाने योग्य है।

2(12)—भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 23.05.2016 में जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई है उसमें भूमि की कीमत वास्तविक बाजार दर (क्लेम में वर्णित अनुसार) अनुसार एवं सोलेशियम, अतिरिक्त प्रतिकर व ब्याज आदि को परिवर्धित किया जाकर मुआवजा राशि व अन्य अनुतोष जो लाभार्थ प्रार्थनी हो प्रदान कराने का वकील प्रार्थनी ने निवेदन किया है।

3—राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा ने वकील प्रार्थी की बहस का विरोध करते हुये बहस में कथन किया कि इस प्रकरण में दिनांक 23.05.2016 को प्रार्थी की अवाप्त शुदा भूमि खसरा संख्या 181 रकबा 0.3325 हैक्टर एवं खसरा नम्बर 178 रकबा 0.0908 हैक्टर के लिए सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा नियमानुसार इस कृषि भूमि एवं उससे स्थित पेड़ों व स्ट्रक्चर आदि का सम्पूर्ण मुआवजा प्रचलित बाजार दर का निर्धारण समुचित प्रकार से करके अवधारित किया जाकर प्रार्थी को सूचित किया गया है। उस पर नियमानुसार देय सोलेशियम एवं ब्याज आदि की राशि भी सम्मिलित की गई है। इसलिए प्रार्थी का आवेदन निरस्त किये जाने योग्य है।

3(1)— ग्राम फागली के खसरा नम्बर 181 रकबा 0.3325 हैक्टर एवं खसरा नम्बर 178 रकबा 0.0908 भूमि का अधिग्रहण कानूनी प्रकिया से करके मुआवजा राशि का सही तरीके से विधि अनुसार निर्धारण करके मुआवजा प्रस्तावित किया गया है, जो सही है।

3(2)— भूमि अवाप्ति से प्रभावित व्यक्तियों को स्थानीय दैनिक समाचार पत्रों में विज्ञप्ति जारी करके सूचित किया जाकर आपत्तियें आमंत्रित की गई थी। प्रार्थी ने भी आपत्ति प्रस्तुत की थी, जो ठोस आधार के अभाव में निस्तारित करने के उपरान्त ही भूमि अवाप्त की जाकर धारा 3(छ)(3) की सूचना जारी करने के पश्चात् मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही की गई थी।

3(3)— राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों की पूर्ण पालना करते हुये भूमि में स्थित स्ट्रक्चर्स, पेड़ों आदि की भी गणना एवं मूल्यांकन किया गया है। पेड़, सरंचना (यदि है तो) आदि की राशि भी अवार्ड में सम्मिलित है। भूमि की किस्म के अनुसार प्रचलित बाजार दर से मुआवजा निर्धारण किया गया है, जो सही है।

3(4)— अवाप्त भूमि की किस्म राजस्व रेकार्ड में जैसी दर्ज है, अवाप्ति की अधिसूचना जारी होने के समय की स्थिति के अनुसार बाजार दर से गणना कर मुआवजा राशि अवधारित की गई है। समक्ष भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा राजस्व अधिकारियों से क्षेत्र विशेष की डी.एल.सी. दरें मंगवाकर भूमि


अवाप्त भूमि



की उपयोगिता अवस्थिति आदि को ध्यान में रखकर बाजार दर का निर्धारण करके ही अवार्ड पारित किया गया है।

3(5)—भूमि की किस्म राजस्व रेकॉर्ड के अनुसार कृषि भूमि है, जिसका मुआवजा हैक्टेयर में निर्धारित किया गया है। कृषि भूमि के लिए मुआवजा निर्धारण प्रति हैक्टेयर में किया जाना गणना की इकाई है। वर्गफुट में गणना नहीं की जाती है। आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि का संपरिवर्तन नहीं हुआ है। उपलब्ध रिकार्ड एवं अधिग्रहण के समय प्रचलित बाजार दर के अनुसार भूमि का पर्याप्त मुआवजा प्रस्तावित किया गया है।

3(6)— हस्तगत प्रकरण में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विषयांकित भूमि की बाजार दर का निर्धारण विधिक रूप से समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए न्यायिक विवेक अनुसार किया जाकर अवार्ड पारित किया गया है। जो भूमि की अवस्थिति, किस्म आदि को ध्यान में रखकर विधि अनुसार समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों एवं अन्य स्थाई आदेशों की पूर्ण पालना की गई है।

3(7)— भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो मुआवजा अवधारित किया गया है, वह विधि अनुसार पर्याप्त एवं सही तथ्यों पर आधारित है। भूमि की किस्म के अनुसार बाजार दर प्रति हैक्टेयर में निर्धारित किया जाना सही है। भूमि की बाजार दर सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित करके उस पर नियमानुसार देय सोलेशियम एवं ब्याज देय किया गया है। समस्त अनुतोष नियमानुसार दे दिये जाने का कथन करते हुए राजपैरोकार ने प्रार्थनी का आवेदन निरस्त 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 मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही सम्पादित करते हुए अवार्ड दिनांक 23.05.2016 को जारी किया गया है। इस अवार्ड के तहत इस प्रकरण में फागली के खसरा नंबर 181 में से 0.3921 हैक्टेयर बारानी 3 भूमि का अधिग्रहण किया गया, जिसका प्रार्थी के पक्ष में कुल मुआवजा 16,64,921/-रूपये एवं खसरा नंबर 178 में से 0.3185 हैक्टेयर बारानी 3 भूमि का अधिग्रहण किया गया, जिसका प्रार्थी के पक्ष में कुल मुआवजा 13,52,403/-रूपये निर्धारित किया गया है।

4(2)— अवार्ड दिनांक 23.05.2016 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 27.02.2015 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका तथा दैनिक भास्कर में दिनांक 10.04.2015 प्रकाशन कर 21 दिन की समयावधि देते हुए आपत्तियां मांगी गई थी, जिस पर प्राप्त आपत्तियों के संबंध में दस्तावेज/सबूत आदि प्रस्तुत करने का पर्याप्त एवं समुचित अवसर देते हुए आपत्तिकर्ताओं को व्यक्तिगत/जरिये अधिवक्ता सुनवाई की जाकर उक्त आपत्तियों को निस्तारण किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी के अन्तर्गत मुआवजा निर्धारण के संबंध में अधिनियम की धारा 3जी(3) के अन्तर्गत सार्वजनिक सूचना प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर के कार्यालय से पत्राक कोर्ट/भूमि अवाप्ति/2015/3187 दिनांक 10.11.2015 को सूचना के प्रकाशन की तिथि से 21 दिवस में प्रतिकार निर्धारण से पूर्व अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में दावे आमंत्रित करने हेतु दो स्थानीय अखबार राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में प्रकाशन करवाया गया। उक्त निर्धारित समयावधि में प्रार्थी द्वारा कोई आपत्ति सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी के सक्षम प्रस्तुत की हो, के संबंध में वकील प्रार्थी ने कोई साक्ष्य सबूत पेश नहीं किया है। धारा 3डी की अधिसूचना का दिनांक 02.11.2015 को दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर दिनांक 11.11.2015 एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 14.11.2015 को प्रकाशित करवाया गया। उक्त प्रकाशन के पश्चात प्रार्थी ने निर्धारित अवधि में सक्षम


जिला कलक्टर, नागौर



भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत करने के संबंध में कोई साक्ष्य सबूत पेश नहीं किया है। 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।

4(3)- प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि आवासीय या व्यावसायिक भूमि मानी जाने एवं अवाप्तशुदा भूमि की बाजारू दर कम से कम 4000/-रूपये प्रति वर्गफीट होने को लेकर कथन है। उक्त संबंध में वकील प्रार्थी को उक्त कथन से ही यह स्पष्ट है कि वकील प्रार्थी द्वारा कोई निश्चित दर नहीं बताई गई है। वकील प्रार्थी द्वारा उक्त दर कयास मात्र व्यक्त किया है, क्योंकि वकील प्रार्थी ने उक्त दर 4000/-रूपये प्रतिवर्ग फीट का कोई विधिक एवं तकनीकी आधार नहीं बताया है। इसलिए वकील प्रार्थी द्वारा बताई गई उक्त दर माने जाने योग्य नहीं है। जहां तक भूमि की किस्म आवासीय अथवा व्यावसायिक माने जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है तो उक्त संबंध में भी प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि आवासीय अथवा व्यावसायिक रूपान्तरित होने के संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा ऐसी कोई ठोस दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है। इसलिए प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि को आवासीय अथवा व्यावसायिक माना जाना विधि अनुसार सही नहीं है। प्रकरण प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा मुआवजा निर्धारण के लिए दिनांक 04.03.2014 अर्थात धारा 3ए की अधिसूचना को प्रभावी डीएलसी दरों की सूचना उप पंजियक से मंगवाई गई एवं RFCTLARR Act 2013 की धारा 26 के अनुसार बाजार मूल्य की अवधारणा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए जारी होने की दिनांक 04.03.2014 को आधार तिथि माना गया। डी.एल.सी. दर के अनुसार मुआवजा निर्धारण की गणना का सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विनिश्चय किया गया है। इस प्रकार प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा डी.एल.सी. दर के आधार पर किया गया है, जो विधि सम्मत है।

4(4)- हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा कुल भूमि के कुल बाजार मूल्य को कारक-2 से गुणित किया गया है। RFCTLARR Act 2013 की 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 ब्याज का भी अवार्ड में निर्धारण किया गया है।

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

6-आदेश सुनाया।



(दिनेश कुमार यादव)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
नागौर

