

न्यायालय आर्बिट्रेटर (जिला कलक्टर) नागौर
पीठासीन अधिकारी-डॉ० जितेन्द्र कुमार सोनी, आई.ए.एस.

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र संख्या-01/2021
जी.सी.एम.एस. पोर्टल नम्बर-2021/1

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
जगदीश सांखला पुत्र मोतीलाल सांखला जाति माली निवासी अठियासन तहसील व जिला नागौर		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 ओमप्रकाश गौड़।
2. अप्रार्थी 1 से 4 की ओर से राजपैरोकार श्री ओमप्रकाश पूनिया।

आदेश

दिनांक: 12-8-2021

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 से असंतुष्ट होकर प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(छ:)(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपटित धारा 21 मध्यस्थम और सुलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 11.01.2021 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

2-वकील प्रार्थी ने बहस में कथन किया कि अप्रार्थीगण ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 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 07.05.2014 को दैनिक भास्कर अखबार में एवं तत्पश्चात् 3D व 3G की सूचना दिनांक 06.05.2014 को राजस्थान पत्रिका में प्रकाशित कर प्रार्थी की भूमि बाबत प्रकरण प्रारम्भ की एवं प्रार्थी की भूमि बाबत प्रकरण संख्या-43 दर्ज कर प्रार्थी की ग्राम अठियासन तहसील नागौर स्थित खातेदारी की भूमि खसरा सं. 364 रकबा 10.18 बीघा में से 3.3 बीघा अर्थात् 0.9683 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। 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



कलक्टर, नागौर Page 1 of 8

के पुनः निर्धारण एवं हक अधिकारों के निस्तारण के मध्यस्थ द्वारा अवधारित करने हेतु यह आवेदन पेश किया है।

2(1)—प्रार्थी ग्राम अठियासन तहसील व जिला नागौर के खेत खसरा नं. 364 रकबा 10.18 बीघा बीघा का खातेदार काश्तकार है। खसरा नं. 364 में से रकबा 10.18 बीघा 3.3 बीघा अर्थात 0.9683 हैक्टर भूमि की 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 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 प्रार्थी को न तो कोई नोटिस प्रेषित किया गया एवं प्रार्थी 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 प्रार्थी उनके समक्ष अपना पक्ष रख सका न ही सबूत पेश कर सका, 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)—प्रकरण में अधिनियम की धारा 3(छ)(1) के तहत सूचना पत्र के द्वारा ही सर्वप्रथम प्रार्थी 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।

2(5)—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 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। 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 बाजार दर अधिसूचना से पूर्व 1000/- रुपये प्रति स्क्वायर फीट थी क्योंकि नागौर शहर 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 नागौर शहर के बिल्कुल समीप स्थित है।



कलक्टर, नागौर

2(7)—भूमि अवाप्ति अधिकारी ने जो भूमि अवाप्त की है उसमें ख. नं. 364 एकवा 10.18 बीघा में से 3.3 बीघा अर्थात 0.9683 हेक्टेयर भूमि की मुआवजा राशि निर्धारण किया गया। जिसका कुल मुआवजा 52,00,000/-रूपये का मुआवजा अंतिम रूप से निर्धारित कर प्रार्थी के खाते में जमा करवा दिए जबकि अवाप्त शुदा भूमि की बाजार दर कम से कम 1000/- रूपये स्क्वायर फीट थी एवं नागौर शहर के एकदम करीब है। उक्त अवाप्त शुदा भूमि में विद्युत कनेक्शन लिया हुआ है तथा प्रार्थी के खेत में पक्का मकान, ट्यूबवेल व पानी का एक बड़ा टांका व दो छोटे पानी के टांके बने हुए हैं एवं चारों तरफ तारबंदी की हुई है। इस प्रकार उक्त खसरे की भूमि को प्रार्थी द्वारा विकसित किया हुआ है। इस कारण भूमि की बाजार दर कम से कम 1,000/- रूपये 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. 05.10.2012 में वर्णित दर के अनुसार किया गया है जबकि उक्त भूमि के अवाप्ति हेतु सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 6.3.2014 को जारी की गयी है। धारा 26 भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के अनुसार मुआवजा भूमि की वर्तमान बाजार 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 बाजार दर के अनुसार संशोधित/परिवर्तित करते हुए बाजार दर तय करनी चाहिए थे किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने ऐसी कोई दर तय नहीं कर दो वर्ष पूर्व की डी.एल.सी. दर के आधार पर जो मुआवजा निर्धारण किया है वो सर्वथा अनुचित है।

2(9)—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 लिए ली जाती है वहां स्टाम्प ड्यूटी कृषि भूमि की 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। प्रार्थी 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 पश्चात इस सड़क से गुजरने वाले प्रत्येक वाहन से टोल टैक्स वसूल करेगी। इससे यह स्पष्ट होता है कि उक्त अवाप्तशुदा 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 गया है, वह सर्वथा अनुचित है।

2(10)—विवादित भूमि के संबंध में वास्तविक बाजार मूल्य ग्राम अठियासन के लिए इसी गांव में जो भू-खण्ड विक्रय किये गये उनकी दर 220 रूपये व 182 रूपये प्रति स्क्वायर फीट की दर से विक्रय किये गये हैं। ऐसी स्थिति में मुआवजा भी इसी दर के अनुसार दिया 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 हुये मुआवजा आदेश पारित किया है, जो काबिल निरस्त किए जाने योग्य है। प्रार्थी द्वारा उक्त संबंध में विक्रय पत्र दिनांक 09.04.2013 व दिनांक 31.01.2014 की प्रतियां भी प्रस्तुत की हैं।

2(11)—अवाप्त शुदा भूमि में प्रार्थी का मकान बना हुआ था, जो पूरा मकान भूमि अवाप्ति में चला गया, जिसका मूल्यांकन भी सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा वर्ष 2011 की दर से निर्धारित किया गया, जबकि मूल्यांकन वर्ष 2014 के अनुसार किया जाना चाहिए था। किन्तु पी.डब्ल्यू.डी. द्वारा वर्ष 2011 के अनुसार मूल्यांकन किये जाने से प्रार्थी को उक्त मकान का मुआवजा भी कम दिया गया क्योंकि जब भूमि अवाप्त की गई उस समय निर्माण दर 1500/-रूपये स्क्वायर फीट के करीब थी। इसके अलावा प्रार्थी को नये मकान का निर्माण कर उसमें शिफ्ट होना था जिसका शिफ्टिंग चार्ज



भी 50,000/-रूपये अतिरिक्त मुआवजे के रूप में प्रार्थी को दिया जाना चाहिए था जो नहीं दिये गये। इसके अतिरिक्त प्रार्थी का मकान बिल्कुल नया बना हुआ था फिर भी 10 प्रतिशत डेप्रीसियेशन के गलत रूप से काट लिये जो नहीं काटे जाने चाहिए थे क्योंकि प्रार्थी को पुनः नया मकान बनाना था। इस कारण मुआवजा राशि संशोधित व परिवर्धित किये जाने योग्य है।

2(12)—प्रार्थी के अवाप्त शुदा भूमि में बने मकान के तीन तरफ 10 फुट उंची दिवारें बनी हुई थी जिस पर लोहे के टीन शेड लगे हुए थे। उक्त छपरों व दीवारों का कोई मुआवजा प्रार्थी को नहीं दिया गया, जो विधि अनुसार दिया जाना चाहिए था। इसके अलावा उक्त अवाप्त शुदा भूमि में एक बड़ा टांका करीब 16X16X26 स्क्वायर फीट का जिसकी कीमत करीब 4,00,000/- रूपये व दो छोटे टांके 10X10X10 स्क्वायर फीट का जिसकी कीमत करीब 2,00,000/- रूपये थी। उसका भी उचित मुआवजा प्रार्थी को नहीं दिया गया। इस कारण मुआवजा राशि संशोधित व परिवर्धित किये जाने योग्य होने का कथन करते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अर्वाड दिनांक 23.05.2016 में जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई है उसमें भूमि की कीमत, मकान, तीन टांके, छपरों की वास्तविक बाजारू दर (क्लेम में वर्णित अनुसार) एवं सोलेशियम, अतिरिक्त प्रतिकर व ब्याज आदि को परिवर्धित किया जाकर मुआवजा राशि व अन्य अनुतोष जो लाभार्थ हो प्रदान कराने का निवेदन किया।

3—राजपैरोकार ने अप्रार्थीगण की ओर से बहस में कथन किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग-65 नागौर-जोधपुर बाईपास किमी 166/260 से किमी 226/400 तक के भूखण्ड का निर्माण (चौड़ाकरण/दो लेन/चार लेन बनाने आदि) के लिए भूमि की अवाप्ति का अर्वाड हेतु भूमि अधिग्रहण हेतु भारत के राजपत्र असाधारण भाग 11 खण्ड 3 उपखण्ड (ii) क्रमांक का.आ./644(अ.) दिनांक 06.03.2014 के द्वारा अधिसूचना जारी की गई। उक्त अधिसूचना को स्थानीय दैनिक सामाचार यथा राजस्थान पत्रिका में दिनांक 06.05.2014 व दैनिक भास्कर में दिनांक 07.05.2014 को प्रकाशन करवाया गया। जिसमें प्रार्थी की भूमि खसरा संख्या-364 अवाप्त रकबा 0.9683 हैक्टर ग्राम-अठियासन सम्मिलित है। अर्वाड निर्धारण दिनांक 23.05.2016 को किया गया।

3(1)—प्रार्थी ग्राम अठियासन के खसरा संख्या-364 जिसमें से भूमि अवाप्त हुई सहखातेदार काश्तकार अभिलिखित है। जिस में से 0.9683 हैक्टर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग-65 नागौर-जोधपुर बाईपास सेक्शन निर्माण में अवाप्त हुई।

3(2)—प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा विधिनुसार पक्षकारों को साक्ष्य, सबूत और सुनवाई का अवसर प्रदान कर विधिनुसार अर्वाड पारित किया गया जो सही है।

3(3)—प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा अधिनियम की धारा 3A के तहत का.आ./644 (अ.) दिनांक 06.03.2014 के द्वारा अधिसूचना जारी की गई जिसका प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रों यथा राजस्थान पत्रिका दिनांक 06.05.2014 व दैनिक भास्कर में दिनांक 07.05.2014 को प्रकाशन करवाया गया तत्पश्चात अधिनियम की धारा 3डी की अधिसूचना जारी की गई थी। प्रार्थी की भूमि विधि अनुसार अवाप्त की गई है।

3(4)—प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा प्रार्थी की भूमि का मुआवजा सही निर्धारण किया गया है, संरचना का मूल्यांकन विधि अनुसार बाजार मूल्य, प्रचलित डी.एल.सी. दर के अनुसार किया गया है जो सही है।

3(5)—प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा प्रार्थी की भूमि का मुआवजा निर्धारण सही किया गया है डी.एल.सी. एवं विध्यमान बाजार दर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है। मुआवजे का निर्धारण विधिनुसार प्रर्याप्त सुनवाई का अवसर प्रदान कर निर्धारण किया गया जो सही है।

3(6)—प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा मुआवजा निर्धारण के लिए दिनांक 04 मार्च 2014 अर्थात् धारा 3A की अधिसूचना प्रकाशन को प्रभावी दरो को मध्यनजर रखते हुए मुआवजा निर्धारण



क्रिया गया है जो सही है। प्रार्थी द्वारा रु. 1000/- प्रति स्क्वायर फीट की मांग की गई है वो सरासर गलत व आधारहीन है।

3(7)—प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलेक्टर नागौर द्वारा भूमि का कृषि भूमि, आवासीय वाणिज्यिक एवं कृषि भू-खण्डों की प्रचलित दर से मुआवजा निर्धारण किया गया है। ग्रामीण क्षेत्र में रास्ते / सड़क पर लगती कृषि भूमि, आवासीय (आबादी), व्यवसायिक(आबादी) एवं कृषि भूखण्डों की प्रचलित दरों में कटाणी रास्ते पर 10 प्रतिशत, ग्रामीण सड़क पर 20 प्रतिशत, जिला सड़क पर 30 प्रतिशत, स्टेट हाईवे पर 80 प्रतिशत एवं नेशनल हाईवे पर 80 प्रतिशत वृद्धि की गई है। प्रार्थी की कृषि भूमि अवाप्ति की गई है। जिसमें संरचना भी आई हुई है। संरचना एवं पेड़ों का मूल्यांकन करवा कर मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो सही है। प्रार्थी का कथन है कि बाजारो दर कम से कम 1000/- रुपये प्रति वर्ग स्क्वायर फिट निर्धारित कि जानी चाहिए थी जो सरासर गलत एवं आधारहीन है।

3(8)—प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलेक्टर नागौर द्वारा अवाप्ति शुदा भूमि का मुआवजा निर्धारण प्रचलित डीएलसी दर एवं प्रचलित बाजार मूल्य के अनुसार निर्धारण किया गया है। जो सही है।

3(9)—प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलेक्टर नागौर द्वारा अवाप्ति की गई भूमि की डीएलसी दर अनुसार कृषि भूमि आवासीय भूमि, व्यवसायिक भूमि की दरे अलग अलग है। प्रार्थी की भूमि कृषि भूमि है खसरा नम्बर 364 किस्म बा.3 है। जिसका मुआवजा निर्धारण किया गया है। जो सही है।

3(10)—प्रार्थी द्वारा विवादित भूमि के संबंध में वास्तविक बाजार मूल्य ग्राम-अठियासन की रु. 220/- व रु. 182/- प्रति स्क्वायर फीट बताई गई है वो सरासर गलत है। विक्रय किये गये दस्तावेज 09.04.2013 व 31.01.2014 संलग्न किये गये हैं, अन्यत्र स्थित भूमि का है। बाजार मूल्य प्रत्येक जगह, स्थान का अलग-अलग है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य आधारहीन है। सरासर गलत है।

3(11)—मौजा अठियासन के खसरा नं. 364 में से 0.9683 हैक्टर भूमि एवं स्थित संरचना अधिग्रहण हेतु धारा 3A की अधिसूचना दिनांक 06.03.2014 को जारी हुई धारा 3A की अधिसूचना का स्थानीय समाचार पत्रों यथा राजस्थान पत्रिका दिनांक 06.05.2014 व दैनिक भास्कर में दिनांक 07.05.2014 को प्रकाशन करवाया जाकर 21 दिन के भीतर आपत्तियां मांगी गईं। इसी भूमि को लेकर धारा 3डी की अधिसूचना 27.02.2015 का प्रकाशन करवाकर स्थानीय समाचार पत्र यथा दैनिक भास्कर दिनांक 10.04.2015 व राजस्थान पत्रिका दिनांक 10.04.2015 को प्रकाशन करवाया गया था एवं मुआवजा निर्धारण को लेकर आपत्तियां मांगी गई थी इस प्रकार प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा विधिनुसार पक्षकारों को साक्ष्य, सबूत और सुनवाई का मौका प्रदान कर विधिनुसार अवार्ड पारित किया गया प्रार्थी को संरचना RATES AS PER P.W.D BUILDING BSR NAGOUR 2013 & STANDING ORDER (X-3/2011) अनुसार प्रचलित दर से किया गया है। प्रार्थी का कथन सर्वथा गलत है। रु. 1500 स्क्वायर फीट निर्माण दर मनगड़त आधारहीन कथन है। प्रार्थी को कारक मूल्य के बराबर (समतुल्य) तोषण किया गया है।

3(12)—प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा संरचना (निर्मित मकान) विधिनुसार अवार्ड पारित किया गया है। धारा 30(3) के अनुसार 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से 3A की प्रकाशन तिथि 07.05.2014 से अवार्ड निर्धारण तिथि 23.05.2016 तक कुल 747 दिनांक की बाजार मूल्य पर देय सशि ब्याज दिया गया है। अवाप्ति शुद्धा भूमि में निर्मित संरचना का धारा 3A के समय विध्यमान संरचना का विधि अनुसार मूल्यांकन किया जाकर अवार्ड पारित किया गया है वो सही है। प्रार्थी का कथन बड़ा टांका रु. 4,00,000/- दो छोटे टांके रु. 2,00,000/- बेबनियान है एवं निराधार है।



कलेक्टर, नागौर

3(13)—प्राधिकृत अधिकारी(भूमि अवाप्ति) द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 23.05.2016 में मुआवजा राशि का निर्धारण सही किया गया है। उसमें भूमि कीमत, मकान, A-37, A-38 टांको छापरो की वास्तविक बाजरू दर + समतुल्य तोषण राशि + ब्याज 12 प्रतिशत से 747 दिनों का सही लगाया गया है। उक्त अवाप्तशुदा भूमि एवं संरचनाओं का मुआवजा सही नियमानुसार पारित किये जाने का कथन करते हुए राजपैरोकार ने प्रार्थी का आवदेन 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 04.03.2014 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 ग्राम अठियासन के खसरा नम्बर 364 में से 0.9683 हैक्टर बरानी 3 भूमि का अधिग्रहण किया गया, जिसका जगदीश पुत्र मोती कौम माली सा. चेनार बास सांखला खसरा नम्बर 664 रकबा 10.13 बीघा, लालाराम पुत्र मोतीराम माली सा. चेनार बास सांखला खातेदार खसरा नम्बर 364/1 रकबा 11.03 बीघा राहिन बैंक ऑफ बडौदा शाखा नागौर मुर्तहिन, पृथ्वीराज पुत्र जगदीश, दामोदर पुत्र जगदीश माली सा. चेनार खातेदार खसरा नम्बर 1058/364 रकबा 0.05 बीघा के पक्ष में कुल मुआवजा 71,89,454/-रुपये निर्धारित किया गया है।

4(2)— अवार्ड दिनांक 23.05.2016 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 04.03.2014 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में दिनांक 06.05.2014 को तथा दैनिक भास्कर में दिनांक 07.05.2014 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। तत्पश्चात धारा 3डी की अधिसूचना का दिनांक 27.02.2015 को दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 10.04.2015 को प्रकाशन करवाया गया। उक्त प्रकाशन के पश्चात प्रार्थी ने निर्धारित अवधि में सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत करने के संबंध में कोई साक्ष्य सबूत पेश नहीं किया है। 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 पत्रांक कोर्ट/भूमि अवाप्ति/2015/1019 दिनांक 31.03.2015 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 दिनांक 10.04.2015 को प्रकाशन करवाया गया, जिस पर प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण किया गया। उक्त निर्धारित समयावधि में प्रार्थी द्वारा कोई आपत्ति सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की हो, के संबंध में वकील प्रार्थी ने 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)— हस्तगत प्रकरण में विवादित भूमि का बाजार दर अधिसूचना से पूर्व 1000/- रुपये प्रति स्क्वायर फीट थी, क्योंकि अवाप्तसुदा भूमि नागौर शहर से जुड़ी हुई है तथा उक्त विवादित अवाप्तसुदा भूमि का उपयोग वाणिज्यिक प्रयोजन के लिये किया जायेगा परन्तु अवाप्तसुदा भूमि का कृषि भूमि की डीएलसी को आधार मानकर मुआवजा निर्धारित किये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि वकील प्रार्थी ने हस्तगत प्रकरण में अवाप्तसुदा भूमि की कीमत 1000/- रुपये प्रति स्क्वायर फीट होने के संबंध में केवल कथन मात्र किया है। उक्त



दर का कोई विधिक एवं तकनीकी आधार नहीं बताया है और अपने उक्त कथन के समर्थन में कोई ठोस प्रमाणिक साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है, इसलिए वकील प्रार्थी का उक्त कथन साक्ष्य से परे होने से स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। प्रार्थी ने अवाप्तसुदा भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होने के संबंध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि का ही वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि की बाजार दर से भूमि का मुआवजा निर्धारित किया जा सकता है। हस्तगत प्रकरण में अवाप्तसुदा भूमि की किस्म बाराणी 3 होने से तदनुसार निर्धारित दर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है। प्रकरण में 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 अवाप्तसुदा भूमि के संबंध में जिस प्रकार मुआवजा का निर्धारण किया गया है, उस पर अविश्वास किये जाने का कोई कारण प्रतीत नहीं होता है।

4(4)— विवादित भूमि के संबंध में वास्तविक बाजार मूल्य ग्राम अठियासन के लिये इसी गांव में जो भूखण्ड विक्रय किये गये उनकी दर 220/- रुपये व 182/- रुपये प्रति स्क्वायर फीट से विक्रय किये गये थे, ऐसी स्थिति में प्रार्थी को भी मुआवजा इसी दर अनुसार दिये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि प्रार्थी द्वारा एक ओर हस्तगत प्रकरण में अवाप्तसुदा भूमि का मुआवजा 1000/- रुपये प्रति स्क्वायर फीट की दर से देय होना बताया है वहीं दूसरी ओर विवादित भूमि का मुआवजा 220/- रुपये व 182/- रुपये प्रति स्क्वायर फीट की दर से दिये जाने को लेकर कथन किया है। इससे स्पष्ट है कि अवाप्तसुदा भूमि का मुआवजा निर्धारण करने की दर के संबंध में वकील प्रार्थी के कथन में विरोधाभाष स्पष्ट है। इसके अलावा उक्त संबंध में राजपैरोकार ने अपनी बहस में वकील प्रार्थी द्वारा बताई गई उक्त दर 220/-रुपये एवं 182/-रुपये प्रति स्क्वायर फीट को सरासर गलत होना बताया है एवं विक्रय किये गये दस्तावेज दिनांक 09.04.2013 व 31.01.2014 जो वकील प्रार्थी द्वारा सलग्न किये गये हैं, अन्यत्र स्थित भूमि के हैं। राजपैरोकार ने यह भी कथन किया कि बाजार मूल्य प्रत्येक जगह, स्थान का अलग-अलग है। इस प्रकार राजपैरोकार का उक्त कथन उचित प्रतीत होता है।

4(5)— प्रार्थी का पूरा मकान भूमि अवाप्ति में चला गया, जिसका मूल्यांकन भी सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा वर्ष 2011 की दर से निर्धारित किया गया, जबकि मूल्यांकन वर्ष 2014 के अनुसार किया जाना चाहिए था। किन्तु पी.डब्ल्यू.डी. द्वारा वर्ष 2011 के अनुसार मूल्यांकन किये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में राजपैरोकार द्वारा कथनानुसार प्रार्थी को संरचना RATES AS PER P.W.D BUILDING BSR NAGAUR 2013 & STANDING ORDER (X-3/2011) अनुसार प्रचलित दर से किया गया है। वकील प्रार्थी द्वारा संरचनाओं का मूल्यांकन वर्ष 2014 के अनुसार करने के अपने कथन के संबंध में कोई विधिक प्रावधान स्पष्ट नहीं किया है, इसलिए वकील प्रार्थी का उक्त कथन स्वीकार योग्य नहीं है।

4(6)—भूमि अवाप्त की गई उस समय निर्माण दर 1500/-रुपये स्क्वायर फीट के करीब थी। इसके अलावा प्रार्थी को नये मकान का निर्माण कर उसमें शिफ्ट होना था जिसका शिफ्टिंग चार्ज भी 50,000/-रुपये अतिरिक्त मुआवजे के रूप में प्रार्थी को दिया जाना चाहिए था जो नहीं दिये गये। इसके अतिरिक्त प्रार्थी का मकान बिल्कुल नया बना हुआ था फिर भी 10 प्रतिशत डेप्रीसियेशन के गलत रूप से काट लिये जो नहीं काटे जाने चाहिए थे, को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में राजपैरोकार द्वारा कथनानुसार प्रार्थी को संरचना RATES AS PER P.W.D BUILDING BSR NAGAUR 2013 & STANDING ORDER (X-3/2011) अनुसार प्रचलित दर से किया



कलक्टर, नागौर

गया है। वकील प्रार्थी ने निर्माण दर 1500/-रूपये होने के संबंध में कोई ठोस विधि सम्मत साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है। वकील प्रार्थी द्वारा प्रार्थी शिफ्टिंग चार्ज 50,000/-रूपये किस नियम के तहत देय तथा 10प्रतिशत डेप्रिशियेशन नहीं काटने के संबंध में किसी विधिक प्रावधान को स्पष्ट नहीं किया है, इसलिए वकील प्रार्थी के उक्तानुसार कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। किस नियम के तहत देय है, यह स्पष्ट नहीं किया है और न ही

4(7)—अवाप्त शुदा भूमि में बने मकान के तीन तरफ 10 फुट उंची दिवारे बनी हुई थी जिस पर लोहे के टीन शेड लगे हुए थे। उक्त छपरों व दीवारों का कोई मुआवजा प्रार्थी को नहीं दिया गया, जो विधि अनुसार दिया जाना चाहिए था। इसके अलावा उक्त अवाप्त शुदा भूमि में एक बड़ा टांका करीब 16X16X26 स्क्वायर फीट का जिसकी कीमत करीब 4,00,000/- रूपये व दो छोटे टांके 10X10X10 स्क्वायर फीट का जिसकी कीमत करीब 2,00,000/- रूपये थी। उसका भी उचित मुआवजा प्रार्थी को नहीं दिया गया। उक्त संबंध में राजपैरोकार के कथनानुसार प्रार्थी के प्रकरण में भूमि कीमत, मकान, A-37, A-38 टांको छपरों की वास्तविक बाजार दर + समतुल्य तोषण राशि + ब्याज 12 प्रतिशत से 747 दिनों का सही लगाया गया है। उक्त अवाप्तशुदा भूमि एवं संरचनाओं के मुआवजा अवार्ड सही नियमानुसार पारित किया जा चुका है, राजपैराकार का उक्त कथन उचित है।

5—उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थी 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।



(डॉ० जितेन्द्र कुमार सोनी)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
नागौर
कलक्टर, नागौर