न्यायालय आरबीट्रेटर जिला कलक्टर, भीलवाड़ा

5

पीठासीन अधिकारी शुचि त्यागी (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या 11/2017 फोरलेन

उनवान

.भारत सरकार जरिये भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 758 राजसमन्द–भीलवाड़ा सेक्शन) कार्यालय 6–ए–1 आर0सी0व्यास कॉलोनी, भीलवाड़ा	**बनाम**	1.श्रीमान सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर 2.श्रीमती सरलादेवी पत्नि कन्हैयालाल सुराणा 3.चांदी बेवा नानूराम जाट 4.श्री देवीलाल मुत0 रामलाल जाट 5.श्रीमती ऋति देवी पत्नि कैलाश चन्द्र आगाल निवासियान पोटलां त0 सहाड़ा
––प्रार्थी		––विपक्षीगण

कार्यवाही अन्तर्गत धारा 3 जी (5)नेशलन हाईवे एक्ट 1956 विरूद्ध अवार्ड संख्या एन.एच. 758 भूमि अवाप्ति/4/2014/प्रति0निर्धारण/154–156 (राजसमन्द–भीलवाड़ा सेक्शन) दिनांक 25.05.2015 सपठित अतिरिक्त अवार्ड आदेश दिनांक 14.06.2016

उपस्थित:– श्री दिनेश चन्द्र बापना , अधि0 प्रार्थी
श्री राकेश सुराणा, अप्रार्थी संख्या 02

आदेश

दिनांक 26/06/2018

प्रार्थी की ओर से एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 3 जी(5) नेशलन हाईवे एक्ट 1956 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर के प्रकरण संख्या 4लेन/2014/प्रतिकर निर्धा0/154–156 निर्णय दिनांक 25.05.2015 एवं अतिरिक्त अवार्ड आदेश दिनांक 14.06.2016 के विरूद्ध प्रस्तुत किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 758(राजसमन्द से भीलवाड़ा सेक्शन) को चौड़ा करने/चार लेन सड़क निर्माण हेतु भारत का राजपत्र का.आ.1813(अ) दिनांक 14.08.2012 के द्वारा उपखण्ड अधिकारी गंगापुर को तहसील सहाड़ा की भूमि अधिग्रहण हेतु सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) के लिए नियुक्त किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 ए के तहत भारत के राजपत्र में अधिसूचना संख्या का.आ. 2329(अ) दिनांक 28.09.2012 द्वारा सहाड़ा तहसील के अन्तर्गत ग्राम सहाड़ा की उक्त परियोजना हेतु भूमि का अधिग्रहण करने के लिए अधिसूचना प्रकाशित की गयी। इसके पश्चात राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी के अन्तर्गत भूमि के हितबद्ध व्यक्तियों का विवरण , भूमि की किस्म, रकबा आदि का विवरण भारत के राजपत्र में अधिसूचना संख्या 2906(अ) एवं 2909(अ) दिनांक 25.09.2013 को प्रकाशित होकर अधिनियम की धारा 3 क की उपधारा (3) के अधीन दिनांक 24.11.2012 को दैनिक भास्कर और दिनांक 26.11.2012 को राजस्थान पत्रिका में प्रकाशन करवाया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा ग्राम सहाड़ा की आ0नं0 5564 रकबा 0.34 है0 किस्म बीड़ में से 0.0611 हैक्टर वाणिज्यिक एवं 0.1180 आवासीय आ0नं0 5563 रकबा 0.21 हैक्टर किस्म बीड़ में से 0. 0272 हैक्टर वाणिज्यिक व 0.0418 हैक्टर आवासीय तथा आ0नं0 7478/5539 रकबा 0.36 हैक्टर किस्म गेमु0 सड़क व बीड़ में से 0.0082 हैक्टर वाणिज्यिक व 0.0100 हैक्टर आवासीय रकबे का 47344 रूपये प्रतिवर्गमीटर वाणिज्यिक की दर से तथा 3141.92 रूपये आवासीय दर से मुआवजा राशि 51021941 रूपये निर्धारित की गई। चूंकि उक्त अवार्ड पूर्व दिनांक 25.05.2015 को प्रतिकर राशि 56124135 रूपये का

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

जारी किया जिसे संशोधित करते हुए दिनांक 14.06.2016 को जारी किया गया था क्योंकि रिफ्लेक्टर एक्ट 2013 दिनांक 01.01.2015 से प्रभावी हो चुका था जिससे उक्त अवार्ड को उक्त अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार संशोधित कर दिनांक 14.06.2016 को संशोधित अवार्ड जारी किया गया लेकिन पूर्व में पारित अवार्ड में भूमि की किस्म अनुसार दरों में परिवर्तन नहीं किया गया जिससे उक्त अवार्डों(मूल एवं संशोधित) के विरूद्ध निम्न आधारों पर यह परिवाद प्रस्तुत है जिसके संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि विपक्षी संख्या 1 सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 3 ए की अधिसूचना से पूर्व अवाप्त होने वाली भूमि बाबत राजस्व अभिलेख एवं सम्बन्धित तहसीलदार की रिपोर्ट का अवलोकन कर उस अनुसार सूची बनाकर अधिनियम की धारा 3 ए के तहत प्रकाशन हेतु प्रेषित की गयी जो भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा दिनांक 28.09.2012 को प्रकाशन कराया गया एवं तत्पश्चात अधिनियम की धारा 3 डी के तहत भी हितबद्ध व्यक्तियों, भूमि की किस्म एवं रकबे का उल्लेख करते हुए दिनांक 25.09.2013 को प्रकाशन कराया गया। विपक्षी संख्या 2 से लगायत 5 की अवाप्त की गयी भूमि की किस्म राजस्व अभिलेख में बीड़ अंकित थी जिसकी अधिनियम की धारा 3 ए की अधिसूचना के दिन ग्राम सहाड़ा की पूर्व विद्यमान सड़क के मध्य बिन्दु से 100 मीटर की चौड़ाई तक 765/–रूपये प्रतिवर्गमीटर निर्धारित थी लेकिन सक्षम प्राधिकारी ने उपपंजीयक सहाड़ा द्वारा उपखण्ड कार्यालय में भेजी गयी दिनांक 26.03.2012 की डीएलसी दरों के अन्तिम पृष्ठ पर दिये गये नोट के अनुसार(जाट छात्रावास से गंगापुर ग्रीड तक) पूर्व विद्यमान भीलवाड़ा उदयपुर राजमार्ग के मध्य बिन्दु से 30 फीट की चौडाई को वाणिज्यिक मानते हुए 4400/– रूपये प्रतिवर्ग फीट यानि 47344/–रूपये प्रति वर्गमीटर एवं 30 फीट चौडाई के बाद वार्ड संख्या 6 व 7 की आबादी भूमि की दर 292/–रूपये प्रतिवर्ग फीट यानि 3141.92 रूपये प्रति वर्ग मीटर मानकर मुआवजा निर्धारित कर दिया जो किसी भी प्रकार से विधि सम्मत नहीं है। अधिनियम की धारा 3 ए एवं 3 डी प्रकाशन में उक्त अवाप्त की गयी भूमि की किस्म वाणिज्यिक अथवा आबादी दर्ज नहीं है जिससे सक्षम प्राधिकारी को मुआवजा निर्धारित करते समय भूमि की किस्म बीड़ के आधार पर ही मुआवजा निर्धारित करना चाहिए था। इस सम्बन्ध में परिवादी ने अपने पत्रांक 3651 दिनांक 04.06.2015 द्वारा भी अवगत कराया था लेकिन सक्षम प्राधिकारी ने इस पत्र की अनदेखी कर विधि विपरीत संशोधित अवार्ड जारी फरमाया जो निरस्त किये जाने योग्य है। कृषि भूमि को अकृषि आवासीय/औद्योगिक/व्यावसायिक संपरिवर्तन कराने के लिए संपरिवर्तन शुल्क निर्धारित किया गया है। संपरिवर्तन शुल्क अदा करने के उपरान्त ही भूमि की किस्म कानूनन परिवर्तित की जा सकती है। इससे राज्य सरकार को राजस्व की प्राप्ति होती है। सक्षम प्राधिकारी को राज्य हित को प्राथमिकता प्रदान करते हुए कानूनन 3 ए व 3 डी में वर्णित भूमि की किस्म को ध्यान में रखते हुए अधिनियम की धारा 3 जी 7 (ए) में वर्णित प्रावधानों के अनुसार मुआवजा निर्धारित करना चाहिए था। सक्षम प्राधिकारी जी ने आवासीय भूमि का वाणिज्यिक दर से मुआवजा निर्धारित कर विपक्षी संख्या 2 से लगायत 5 के पक्ष में जो अवार्ड जारी है वह निरस्त किये जाने योग्य है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 ए एवं 3 डी के तहत प्रकाशित अधिसूचना के पश्चात अधिनियम की धारा 3 सी में वर्णित अनुसार 21 दिन के भीतर–भीतर हितबद्ध व्यक्तियों की ओर से कोई आपत्ति प्रमाण सहित इस आशय की पेश नहीं की गयी कि उनकी भूमि की किस्म आवासीय नहीं होकर वाणिज्यिक है। वैसे भी पूर्व घोषित स्टेट हाईवे एवं नेशनल हाईवे के सेटबेक एरिया (केन्द्र बिन्दु के दोनों तरफ 40 मीटर की भूमि) को बिना सक्षम अधिकारी/उच्च अधिकारी के आदेश के भूमि का रूपान्तरण भी कानूनन संभव नहीं है। ऐसी स्थिति में

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित अवार्ड किसी भी दृष्टि से विधि सम्मत नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अतः प्रार्थना है कि परिवादपत्र परिवादी स्वीकार फरमाया जाकर विपक्षी संख्या 1 द्वारा विपक्षी संख्या 2 से लगायत 5 के पक्ष में पारित अवार्ड संख्या 154–156 दिनांक 25.05.2015 व संशोधित अवार्ड दिनांक 14.06.2016 निरस्त फरमाते हुए अधिनियम की धारा 3 ए व 3 डी में अंकित भूमि की किस्म अनुसार विधि सम्मत अवार्ड पारित करने हेतु प्रकरण पुनः विपक्षी संख्या 1 को प्रतिप्रेषित (रिमाण्ड) किया जावे।

प्रस्तुत प्रार्थना पत्र इस न्यायालय में दिनांक 03.03.2017 को पंजीबद्ध किया जाकर विपक्षीगण को वजह जाहिर हेतु नोटिस जारी किये गये तथा सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी, गंगापुर से क्षतिपूर्ति राशि हेतु पारित अवार्ड संबंधी रेकार्ड तलब किया गया। विपक्षी संख्या 2 की ओर से दिनांक 09.04.2018 को जवाब प्रस्तुत किया गया। अप्रार्थी संख्या 3 व 4 के विरूद्ध दिनांक 26.04.2017 को तथा अप्रार्थी संख्या 05 के विरूद्ध दिनांक 12.03.2018 को एक तरफा आदेश पारित किया गया।

सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर के पत्रांक 137 दिनांक 14.03.2017 से अवार्ड संख्या 154–156 दिनांक 25.05.2015 एवं 14.06.2016 से सम्बन्धित मूल पत्रावली प्राप्त हुई।

उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई। बहस में वकील प्रार्थी ने बताया कि अप्रार्थी संख्या 2 से लगायत 5 के पक्ष में अप्रार्थी संख्या 01 सक्षम प्राधिकारी(उपखण्ड अधिकारी) गंगापुर के द्वारा ग्राम सहाड़ा की आ0नं0 5564 रकबा 0.0611 है0, आ0नं0 5563 रकबा 0.0272 है0 आ0नं0 7478/5539 रकबा 0.0082 है0 कुल रकबा 0.0965 हैक्टर किस्म बीड़ का मुआवजा वाणिज्यिक दर 47344 रूपये प्रतिवर्गमीटर से तथा आ0नं0 5564 रकबा 0.1180 है0, आ0नं0 5563 रकबा 0.0418 है0 आ0नं0 7478/5539 रकबा 0.0100 है0 कुल रकबा 0.1698 हैक्टर किस्म बीड़ का मुआवजा आवासीय दर 3141.92 रूपये प्रतिवर्गमीटर से कुल 51021941 रूपये निर्धारित किया परन्तु भूमि अर्जन,पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 दिनांक 01.01.2015 से लागू हो जाने से संशोधित अवार्ड दिनांक 14.06.2016 को उक्तानुसार संशोधित प्रतिकर राशि निर्धारित की गई। सक्षम प्राधिकारी के द्वारा अवाप्ताधीन भूमि की किस्म धारा 3–ए व 3–डी की अधिसूचना प्रकाशित होनें की तिथि कों अवाप्ताधीन आराजी नम्बर 5564,5563 व 7478/5539 की किस्म राजस्व रिकॉर्ड में बीड़ अंकित होते हुए भी उक्त भूमि का प्रतिकर आवासीय/वाणिज्यिक दर से निर्धारित करने में भारी भूल की गई। भूमि की किस्म बीड़ होते हुए भी उक्त भूमि का सक्षम अधिकारी ने अकृषि में आवासीय/वाणिज्यिक संपरिवर्तन आदेश के बिना ही उक्त भूमि का मुआवजा आवासीय/व्यावसायिक मानते हुए गणना करते हुए अवार्ड पारित किया जो नियम विरूद्ध होने से खारिज योग्य है। इस सम्बन्ध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर के एस.बी.सिविल विविध अपील संख्या 2044/2016 का उद्धरण प्रस्तुत किया जिसमें भी भूमि की किस्म एवं मौके पर हो रहे उपयोग को ध्यान में रखते हुए प्रतिकर का निर्धारण डीएलसी दर के आधार पर ही नहीं बल्कि प्रचलित बाजार मूल्य के अनुसार किया जाने का उल्लेख है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जावे। राजकीय अधिवक्ता के द्वारा बहस में बताया कि सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, गंगापुर के द्वारा जारी किया गया अवार्ड उचित होकर हितबद्ध व्यक्तियों को जो मुआवजा दिया गया है वह रिफ्लेक्टर एक्ट 2013 के प्रावधानानुसार एवं धारा 3 ए के समय प्रचलित डीएलसी अनुसार उचित है। वकील अप्रार्थी संख्या 2 ने

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

बहस में बताया कि भूमि अवाप्ति अधिसूचना के समय वर्णित उदयपुर रोड़, जाट छात्रावास एवं भीलवाड़ा रोड़ ग्रीड तक की 30 फीट चौड़ाई सड़क के दोनो तरफ की भूमि को जिला स्तरीय समिति (डीएलसी) द्वारा वाणिज्यिक मानते हुए इस अनुरूप इस विशेष चिन्हित स्थान की डीएलसी दर का निर्धारण स्पष्ट व प्रमाणित हो चुका है। इस क्षेत्र की अन्य आराजीयात के विक्रय से सम्बन्धित पंजीयन दस्तावेजों की फोटो प्रतियां व मास्टर प्लान नगरपालिका गंगापुर का प्रस्तुत किया। ग्राम सहाड़ा में सहाड़ा बस स्टेण्ड से जाट छात्रावास एवं वार्ड संख्या 6 व 7 के क्षेत्र की भूमियों का जब–जब भी विक्रय हुआ उसके दस्तावेजों का पंजीयन बिना संपरिवर्तन के ही बढी हुई डीएलसी दर पर हुआ है क्योंकि इस क्षेत्र में वर्तमान में किसी भी भूमि पर कोई कृषि नहीं हो रही है। मौके पर आवासीय एवं वाणिज्यिक प्लॉट होकर इसी अनुसार भूमियों का विक्रय हो रहा है। प्रतिकर भुगतान हेतु मुख्य आधार डीएलसी है इस प्रकार जो अवार्ड जारी किया है वह उचित होने से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

हमने उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस के बिन्दुओं तथा पत्रावली में प्रस्तुत दस्तावेजों एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अध्ययन करने पर निम्न तथ्य सुस्पष्ट होते हैं कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 758 राजसमन्द–भीलवाड़ा सेक्शन निर्माण के लिए अवाप्ताधीन भूमियों के सम्बन्ध में धारा 3ए (1) के अधीन अधिसूचना का प्रकाशन दिनांक 28.09.2012 को जिसका दो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 24.11.2012 व 26.11.2012 को प्रकाशन करवाया गया व धारा 3डी(1) के अन्तर्गत अधिसूचना का प्रकाशन दिनांक 25.09.2013 को कराया जाकर अवाप्ति की कार्यवाही की गई। अप्रार्थी संख्या 2 से लगायत 5 की संयुक्त खातेदारी की ग्राम सहाड़ा की आराजी आ0नं0 5564 रकबा 0.0611 है0, आ0नं0 5563 रकबा 0.0272 है0 आ0नं0 7478/5539 रकबा 0.0082 है0 कुल रकबा 0.0965 हैक्टर किस्म बीड़ का 47344 रूपये प्रतिवर्गमीटर वाणिज्यिक दर से तथा आ0नं0 5564 रकबा 0.1180 है0, आ0नं0 5563 रकबा 0.0418 है0 आ0नं0 7478/5539 रकबा 0.0100 है0 कुल रकबा 0.1698 हैक्टर किस्म बीड़ का 3141.92 रूपये प्रतिवर्गमीटर की आवासीय दर से अवार्ड संख्या 154–156 दिनांक 25.05.2015 को जारी किया जिसका अतिरिक्त संशोधित अवार्ड दिनांक 14.06.2016 को जारी किया चूंकि भूमि अर्जन,पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 दिनांक 01.01.2015 से लागू हो जाने से उक्त अवार्ड का संशोधित/अतिरिक्त अवार्ड दिनांक 14.06.2016 को जारी किया गया। इस सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, गंगापुर की पत्रावली संख्या भूमि अवाप्ति/4लेन/2016/प्रतिकर निर्धारण/154–156 दिनांक 25.05.2015 में संलग्न भू अभिलेख निरीक्षक एवं पटवारी हल्का सहाड़ा की रिपोर्ट चैक मीमों पर अंकित है जिसके अनुसार अवाप्ताधीन भूमि पर किसी प्रकार की संरचना नहीं होकर कृषि भूमि है जिसकी किस्म बीड़ है। इसमें भूमिधारी तहसीलदार सहाड़ा से किसी प्रकार की रिपोर्ट प्राप्त नहीं की गई केवल उप पंजीयक सहाड़ा से अवाप्त की जाने वाली भूमि की डीएलसी के सम्बन्ध में रिपोर्ट ली गई । उप पंजीयक सहाड़ा के द्वारा ग्राम सहाड़ा तथा सहाड़ा बस स्टेण्ड से जाट छात्रावास, ग्रीड तथा वार्ड संख्या 6 व 7 में स्थित भूमियों के विक्रय सम्बन्धी दस्तावेजों के पंजीयन जिस दर से किये जा रहे हैं उसके सम्बन्ध में भूमिधारी के द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 01.09.2015 को .प्रेषित की है जो कि राज्य सरकार द्वारा स्टाम्प ड्यूटी वसूल किए जाने की दरें है। पत्रावली में जो डीएलसी दरों की सूची संलग्न है उसमें जो नोट अंकित है उसमें स्पष्ट अंकित

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

है कि सड़क से 30 फीट चौड़ाई तक वाणिज्यिक मानते हुए 4400/— रूपये प्रति वर्गफीट निर्धारित की गई। तथा 30 फीट के पश्चात वार्ड संख्या 6 एवं 7 में आवासीय दरें 3141.92/— रूपये प्रतिवर्ग मीटर निर्धारित है। अवाप्त की जाने वाली भूमि की किस्म बीड़ है न कि आवासीय/वाणिज्यिक । अप्रार्थी संख्या 02 के द्वारा नगरपालिका गंगापुर से जारी पट्टा दिनांक 01.04.02 की प्रति तथा उस पर निर्माण स्वीकृति आदेश दिनांक 11.11.02 की फोटो प्रति प्रस्तुत की है वह ग्राम सहाड़ा की आराजी नम्बर 7477/5573 पर जारी किया हुआ है जबकि उक्त प्रकरण में यह आराजी अवाप्ताधीन नहीं होने से यह दस्तावेज इस प्रकरण पर लागू नहीं होता है। इसी प्रकार जो विक्रय विलेख प्रस्तुत किए हैं वे धारा 3—ए की अधिसूचना दिनांक 28.09.2012 के पश्चात के होने से भी इसमें अंकित डीएलसी इस प्रकरण में प्रभावी नहीं मानी जा सकती है। जैसाकि भूमि अर्जन,पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 26 में बाजार दर के सम्बन्ध में स्पष्ट किया है कि धारा 3ए की अधिसूचना जारी होने की दिनांक से पिछले तीन वर्षों की अवधि में जिस दर पर दस्तावेजों की पंजीयन हुआ हो उनकी प्रतियां एवं उसी किस्म की आस—पास की अन्य भूमियों के विक्रय विलेख की प्रतियां प्रस्तुत नहीं की है। अप्रार्थीगण के द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया जिससे अवाप्ताधीन भूमि वाणिज्यिक/आवासीय है या नहीं इस सम्बन्ध में सक्षम अधिकारी से संपरिवर्तन आदेश प्राप्त कर प्रस्तुत नहीं किया है एवं न ही अवाप्ताधीन भूमियों का उपयोग कृषि से भिन्न प्रयोजन हेतु उपयोग किया जा रहा है इस सम्बन्ध में भी कोई दस्तावेज अप्रार्थीगण के द्वारा प्रस्तुत नहीं किए हैं। जैसाकि जारी अवार्ड दिनांक 25.05.2015 से ही स्पष्ट हो रहा है कि अवाप्तधीन भूमियां मौके पर पड़त होकर किसी प्रकार का निर्माण नहीं है क्योंकि अवार्ड में संरचनाओं की कोई राशि अंकित नहीं है। इस प्रकार अवाप्ताधीन भूमि न तो आवासीय है और न ही वाणिज्यिक इसके बावजूद भी सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, गंगापुर के द्वारा कृषि भूमि का आवासीय एवं वाणिज्यिक दर से प्रतिकर का निर्धारण किया जो विधिसम्मत प्रतीत नहीं होता है। जैसाकि डीएलसी सूची में जो नोट अंकित है उसमें बिन्दु संख्या 2 में अंकित है कि दस्तावेजों का पंजीयन वाणिज्यिक मानते हुए 4400/— रूपये प्रतिवर्गफीट की दर से पंजीयन किया जावे इससे यह नहीं माना जा सकता है कि भूमि वाणिज्यिक है । यह दर राज्य सरकार द्वारा भूमियों के क्रय—विक्रय पर पंजीयन शुल्क वसूली हेतु है न कि प्रतिकर राशि गणना हेतु। इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, गंगापुर के द्वारा अवाप्त की जाने वाली भूमि की मौका स्थिति, राजस्व रिकॉर्ड में भूमि कृषि होकर किस्म चाही III होने के बावजूद अवाप्ताधीन भूमि का प्रतिकर आवासीय एवं वाणिज्यिक दर से गणना कर अवार्ड जारी किया जो विधिसम्मत नहीं है। वकील प्रार्थी के द्वारा इस सम्बन्ध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय खण्ड पीठ जयपुर द्वारा प्रकरण एस0बी0सिविल मिस0 अपील संख्या 2044/2016 परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण झुंझुनू बाई पास सीकर राज0 बनाम सांवरमल सिंघानिया मेमोरियल ट्रस्ट डी—1 शास्त्रीनगर, जयपुर निर्णय दिनांक 30.06.2016 में निम्न अभिकथन किया है कि **"प्रतिकर राशि निर्धारण करने के लिए अवाप्ताधीन भूमि की प्रकृति व किस्म एक सुसंगत एवं महत्वपूर्ण तथ्य है तथा ऐसी सूरत में विद्वान मध्यस्थ महोदय का यह मत अनुचित है कि 1956 के अधिनियम की धारा 3—जी(7)(ए) के अधीन बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए अवाप्ताधीन भूमि की प्रकृति व किस्म असंगत है। ....उक्त प्रतिपादित मापदण्डो के अनुसार डीएलसी दर को बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए कानूनन आधार**

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

नहीं बनाया जा सकता जबकि वर्तमान प्रकरण में बाजार मूल्य एवं प्रतिकर राशि का निर्धारण डीएलसी दरन के आधार पर किया गया है। ....हमारा निश्चित मत है कि वर्तमान प्रकरण में प्रतिकर राशि का निर्धारण 1956 के अधिनियम की धारा 3–ए के अधीन अधिसूचना प्रकाशन तिथि को संस्थानिक उपयोग हेतु भूमि के लिए प्रचलित बाजार मूल्य के अनुसार किया जाना चाहिए था। यद्यपि प्रतिकर राशि या बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए ऐसी भूमि के लिए निर्धारित डीएलसी को भी एक मार्गदर्शक कारक के रूप में ध्यान में रखा जा सकता है किन्तु केवल डीएलसी दर को आधार बनाकर बाजार मूल्य व प्रतिकर राशि का निर्धारण कदापि नहीं किया जा सकता है।" हमारी दृष्टि में उक्त निर्णय इस प्रकरण पर पूर्णतया लागू होता है। अर्थात अवाप्त की जाने वाली भूमि की मौका स्थिति, किस्म तथा इसके आस–पास की इसी किस्म की अन्य भूमियों की प्रचलित बाजार दर को ध्यान में रखते हुए निर्धारण किया जाना चाहिए इसके लिए मात्र डीएलसी आधार नहीं मानी जा सकती है। इस प्रकार प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, गंगापुर द्वारा माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा समय–समय पर प्रतिपादित विधिक सिद्धान्तों की उपेक्षा व अवहेलना कर अवार्ड पारित किया जो अपास्त किए जाने योग्य होता है।

अतः उक्त समस्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी/अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, गंगापुर द्वारा पारित आदेश एवं अवार्ड संख्या 154–156 दिनांक 25.05.2015 एवं संशोधित अवार्ड दिनांक 14.06.2016 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी , गंगापुर को इस आदेश व निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अप्रार्थी संख्या 02 से लगायत 05 की अवाप्ताधीन ग्राम सहाड़ा की आ0नं0 5564 रकबा 0.34 है0 किस्म बीड़ में से 0.1791 हैक्टर आ0नं0 5563 रकबा 0.21 हैक्टर किस्म बीड़ में से 0.0690 हैक्टर आ0नं0 7478/5539 रकबा 0.36 हैक्टर किस्म गेमु0 सड़क व बीड़ में से 0.0182 हैक्टर के बाजार मूल्य एवं प्रतिकर राशि का निर्धारण सुसंगत विधिक एवं मौका स्थिति तथा भूमि की किस्म को आधार बनाकर किया जावे। सक्षम प्राधिकारी से अपेक्षित है कि वे अवाप्ताधीन भूमि के निकट क्षेत्र में स्थित भूमि के लिए निष्पादित विक्रय पत्र, भूमि की स्थिति एवं किस्म तथा प्रचलित सुसंगत विधिक सिद्धान्तों को आधार बनाकर अप्रार्थी की अवाप्ताधीन भूमि की प्रतिकर राशि का निर्धारण करें।

आदेश

प्रार्थी/अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रकरण अन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश भूमि अवाप्ति/प्राधिकृत अधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट/सक्षम अधिकारी) गंगापुर बमामले राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 758 (राजसमन्द–भीलवाडा सेक्शन) प्रकरण संख्या /2014/प्रतिकर निर्धा0/154–156 निर्णय दिनांक 25.05.2015 एवं संशोधित अतिरिक्त अवार्ड आंदेश दिनांक 14.06.2016 को निरस्त करते हुए प्रतिकर राशि पुनःनिर्धारण हेतु प्रतिप्रेषित किया जाता है। तलबिदा रेकार्ड मय निर्णय प्रति के अधीनस्थ भूमि अवाप्ति अधिकारी/उपखण्ड अधिकारी गंगापुर को लौटाया जावे।

आदेश आज दिनांक 26/06/2018 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर(आर्बीट्रेटर)
भीलवाड़ा