

# न्यायालय आरबीट्रेटर जिला कलक्टर, भीलवाड़ा

6

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

प्रकरण संख्या 21/2017 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.श्री अम्बालाल पिता गुलाब नि0 मेलोनी
- 3.श्री मांगू, उंकार, मेहताबी, चान्दी, अण्छी कमला, शान्ति, नारायण पिता हजारी भील नि0 गंगापुर तहसील सहाड़ा
- 11.अधिशायी अधिकारी नगरपालिका, गंगापुर
- 12.श्री नवरतनमल पिता लक्ष्मीलाल हिरण. नि0 गंगापुरं त0 सहाड़ा

—प्रार्थी

—विपक्षीगण

कार्यवाही अन्तर्गत धारा 3 जी (5)नेशनल हाईवे एक्ट 1956 विरुद्ध अवाई संख्या एन. एच. 758 भूमि अवाप्ति/4/2014/प्रति0निर्धारण/81 (राजसमन्द-भीलवाड़ा सेक्शन)  
दिनांक 28.03.2016

उपस्थित:- श्री दिनेश चन्द्र बापना , अधि0 प्रार्थी  
श्री राकेश सुराणा, अप्रार्थी संख्या 12

आदेश

दिनांक 27/06/2018

प्रार्थी की ओर से एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 3 जी(5) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर के प्रकरण संख्या 4लेन/2014/प्रतिकर निर्धा0/81 निर्णय दिनांक 28.03.2016 के विरुद्ध 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. 503(अ) दिनांक 20.02.2014 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 261(अ) दिनांक 28.01.2015 को प्रकाशित होकर अधिनियम की धारा 3 क की उपधारा (3) के अधीन दिनांक 28.03.2014 को दैनिक भास्कर और दैनिक नवज्योति में प्रकाशन करवाया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा ग्राम सहाड़ा की आ0नं0 5594 रकबा 0.37 हैक्टर में से 0.0320 है0 किस्म बारानी गा॥ अवाप्त की गई। अवाप्ताधीन रकबे में से 0.0170 हैक्टर वाणिज्यिक व 0.0150 हैक्टर आवासीय रकबे का 49496 रूपये प्रतिवर्गमीटर वाणिज्यिक की दर से तथा 3335.60 रूपये आवासीय दर से मुआवजा राशि 1,79,74,592 रूपये निर्धारित की गई। निम्न आधारों पर परिवाद प्रस्तुत है जिसके संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि विपक्षी सं0 1 सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 3 ए की अधिसूचना से पूर्व अवाप्त होने वाली भूमि बाबत राजस्व

जिला कलक्टर  
भीलवाड़ा

(2)

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 20.02.2014 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 28.01.2015 को प्रकाशन कराया गया। विपक्षी संख्या 2 से लगायत 12 की अवाप्त की गयी भूमि की किस्म राजस्व अभिलेख में बारानी गाँव 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 803.59/-रूपये प्रतिवर्गमीटर निर्धारित थी लेकिन सक्षम प्राधिकारी ने उपपंजीयक सहाड़ा द्वारा उपखण्ड कार्यालय में भेजी गयी दिनांक 09.05.2013 की डीएलसी दरों के अन्तिम पृष्ठ पर दिये गये नोट के अनुसार गंगापुर बस स्टेण्ड से सहाड़ा चौराहा तथा बसस्टेण्ड सहाड़ा दरवाजा क्षेत्र एवं सहाड़ा दरवाजा से मस्जिद तक उदयपुर रोड़ छात्रावास तक एवं भीलवाड़ा रोड़ ग्रीड तक मध्य बिन्दु से 30 फीट की चौड़ाई को वाणिज्यिक मानते हुए 4600/- रूपये प्रतिवर्ग फीट यानि 49496/-रूपये प्रति वर्गमीटर एवं 30 फीट चौड़ाई के बाद वार्ड संख्या 6 व 7 की आबादी भूमि की दर 310/-रूपये प्रतिवर्ग फीट यानि 3350.60 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 बारानी गाँव के आधार पर ही मुआवजा निर्धारित करना चाहिए था। लेकिन सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधि विपरीत 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 11 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 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 11 के पक्ष में पारित अवार्ड संख्या 81 दिनांक 28.03.2016 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।

उक्त प्रकरण में विपक्षी संख्या 12 के द्वारा दिनांक 04.04.2018 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विपक्षी की ग्राम सहाड़ा पटवार क्षेत्र में सहाड़ा

जिला कलक्टर  
भीलवाड़ा

(8)

चौराहे पर स्थित आराजी नम्बर 5594 में से 2394 वर्गगज भूमि विपक्षी को नगरपालिका गंगापुर द्वारा आबादी में संपरिवर्तन कर नगरपालिका गंगापुर के नाम दर्ज होने के बाद विपक्षी जवाबदाता को 2394 वर्गगज भूमि की शाश्वत लीज आवासीय विपक्षी जवाबदाता के नाम जारी की गई। जिसे उप पंजीयक सहाड़ा में पंजीयन कराया। प्रार्थी की 2394 वर्गगज भूमि में से 0.0320 है० भूमि अवाप्त की गई है, अन्य सहखातेदारों की भूमि अवाप्त नहीं की गई है इसलिए मुआवजा विपक्षी जवाबदाता को दिलाया जाना आवश्यक है। इस पर सुनवाई करते हुए प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए विपक्षी संख्या 12 पर प्रकरण में संयोजित किया गया। विपक्षी संख्या 12 ने प्रतिदावा प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अवाप्ताधीन भूमि में अन्य सहखातेदारान संख्या 2 से लगायत 11 तक का कोई हक व हिस्सा नहीं है। अतः प्रार्थना है कि परिवादपत्र परिवादी (विपक्षी सं० 12) स्वीकार फरमाया जाकर विपक्षी संख्या 1 द्वारा विपक्षी संख्या 2 से लगायत 11 के पक्ष में पारित अवार्ड संख्या 81 दिनांक 28.03.2016 में से विपक्षी संख्या 2 से लगायत 11 का नाम निरस्त फरमाते हुए उक्त अवार्ड विपक्षी संख्या 12(प्रार्थी) के नाम अवार्ड पारित करने हेतु प्रकरण पुनः विपक्षी संख्या 1 को प्रतिप्रेषित (रिमाण्ड) किया जावे।

प्रस्तुत प्रार्थना पत्र इस न्यायालय में दिनांक 12.04.2017 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 4 से 10 की ओर से किसी अधिवक्ता द्वारा अधिकारपत्र प्रस्तुत नहीं किए जाने पर दिनांक 28.06.2017 को एक तरफा आदेश पारित किया गया। एवं अप्रार्थी संख्या 2, 3 व 11 के विरुद्ध दिनांक 31.07.2017 को एक तरफा आदेश पारित किया गया। अप्रार्थी संख्या 12 द्वारा दिनांक 31.07.2017 को पक्षकार बनने का आवेदन प्रस्तुत करने पर आदेश दिनांक 28.02.2018 से पक्षकार संयोजित किया गया। अप्रार्थी संख्या 12 के द्वारा दिनांक 04.04.2018 को जवाब मय प्रतिदावा प्रस्तुत किया गया। अप्रार्थी संख्या 12 की ओर से जवाब प्रस्तुत करते हुए प्रार्थी के प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को अस्वीकार करते हुए खारिज किए जाने हेतु निवेदन किया साथ ही अपने प्रतिदावे में अवाप्ताधीन भूमि स्वयं को अप्रार्थी संख्या 11 नगरपालिका गंगापुर के द्वारा लीज पर आवंटित किए जाने से उक्त भूमि का मुआवजा अप्रार्थी संख्या 12(प्रार्थी प्रतिदावा) पाने का अधिकारी होने से अप्रार्थी संख्या 01 को मुझ प्रार्थी के पक्ष में अवार्ड जारी किए जाने हेतु स्वीकार फरमा प्रकरण को रिमाण्ड फरमाया जावे।

सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर के पत्रांक 200 दिनांक 21.04.2017 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 11 के पक्ष में अप्रार्थी संख्या 01 सक्षम प्राधिकारी(उपखण्ड अधिकारी) गंगापुर के द्वारा ग्राम सहाड़ा की आ०न० 5594 रकबा 0.0320 है०, किस्म बारानी गा का मुआवजा वाणिज्यिक दर 49496 रुपये प्रतिवर्गमीटर एवं आवासीय दर 3350.60 रुपये प्रतिवर्गमीटर से कुल 17974592 रुपये निर्धारित किया। सक्षम प्राधिकारी के द्वारा अवाप्ताधीन भूमि की किस्म धारा 3-ए व 3-डी की अधिसूचना प्रकाशित होने की तिथि को अवाप्ताधीन आराजी नम्बर 5594 की किस्म राजस्व रिकॉर्ड में बारानी गा अंकित होते हुए भी उक्त भूमि का प्रतिकर आवासीय/वाणिज्यिक दर से निर्धारित करने में भारी भूल की गई। भूमि की किस्म बारानी गा 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 विरुद्ध 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। अप्रार्थी संख्या 12(प्रार्थी प्रतिदावा) अधिवक्ता के द्वारा बहस में बताया कि सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, गंगापुर के द्वारा जारी किया गया अवार्ड उचित है अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे परन्तु अवाप्ताधीन आराजी नम्बर 5594 रकबा 0.0320 हैक्टर मुझ प्रार्थी के आधिपत्य एवं उपयोग उपभोग की होने तथा अप्रार्थी संख्या 11 नगरपालिका गंगापुर के द्वारा विधिवत लीज मेरे पक्ष में जारी किए जाने से अप्रार्थी संख्या 01 सक्षम प्राधिकारी द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 से 11 के पक्ष में जारी किया जो निरस्त योग्य होकर मुझ अप्रार्थी संख्या 12 को (प्रार्थी प्रतिदावा) पुनः सुनकर मेरे पक्ष में अवार्ड जारी किए जाने हेतु प्रकरण रिमाण्ड 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 20.02.2014 को एवं दिनांक 28.03.2014 को दो स्थानीय समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति एवं दैनिक भास्कर में प्रकाशन करवाया गया। धारा 3 डी(1) की अधिसूचना का प्रकाशन दिनांक 28.01.2015 को प्रकाशित करवाया गया। अप्रार्थी संख्या 2 से लगायत 11 की संयुक्त खातेदारी की ग्राम सहाड़ा की आराजी आ0नं0 5594 रकबा 0.37 है0 किस्म बारानी 111 में अप्रार्थी संख्या 02 का 7.17 वर्गगज, अप्रार्थी 3 से लगायत 10 का 6 वर्गगज एवं अप्रार्थी संख्या 11 नगरपालिका गंगापुर का 4426.83 वर्गगज संयुक्त खातेदारी में दर्ज है। उक्त आराजी में अवाप्ताधीन रकबा 0.0320 हैक्टर भूमि सड़क निर्माण हेतु अवाप्त की गई जिसकी राजस्व रिकॉर्ड में किस्म बारानी 111 दर्ज है। इस सम्बन्ध में अप्रार्थी संख्या 12(प्रार्थी प्रतिदावा) के द्वारा अपने प्रतिदावे के साथ प्रस्तुत रिकॉर्ड अनुसार प्राधिकृत अधिकारी(उपखण्ड अधिकारी)गंगापुर के अपने आदेश क्रमांक 934-36 दिनांक 22.07.2000 से पटवार सर्कल मेलोनी/सहाड़ा के काश्तकारों ने अपनी भूमि के समर्पण पत्र नगरपालिका गंगापुर में प्रस्तुत किए जाने पर राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 बी की कार्यवाही करते हुए उक्त आदेश अनुसार जारी सूची में क्रम संख्या 12 पर श्री हजारी पिता करमा भील की ग्राम सहाड़ा की आ0नं0 5594 रकबा 2394 वर्गगज भूमि का नामान्तरकरण नगरपालिका गंगापुर के नाम दर्ज किए जाने हेतु जारी किया गया। परन्तु नकल जमाबन्दी सम्वत् 2071 से 74में नगरपालिका गंगापुर के नाम पर 4426.83 वर्गगज भूमि दर्ज है जबकि खातेदार हजारी ने ग्राम सहाड़ा की आराजी नम्बर 5594 में से केवल 2394 वर्गगज भूमि ही समर्पित की गई थी फिर नगरपालिका के नाम पर 4426.83 वर्गगज भूमि किस प्रकार दर्ज हुई। और सम्पूर्ण भूमि खातेदार हजारी द्वारा समर्पित 2394 वर्गगज भूमि को ही नगरपालिका गंगापुर के द्वारा अप्रार्थी संख्या 12 श्री नवरतनमल पिता लक्ष्मीलाल हिरण के नाम पर दिनांक 23 फरवरी, 2001 को आवासीयलीज जारी की गई। परन्तु उक्त आदेशानुसार राजस्व रिकॉर्ड में कोई नामान्तरकरण दर्ज नहीं हुआ जिससे भूमि की

जिला कलक्टर  
भीलवाड़ा

किस्म आवासीय न होकर यथावत बारानी गा दर्ज है। नवीन आराजी नम्बर 5594 रकबा 0.37 हैक्टर के साबिक आराजी नम्बर 133/1मी रकबा 18 बिस्वा थे जिसमें श्री हजारी पिता करमा भील के द्वारा एक विक्रय इकरार 100 रूपये के स्टाम्प पर 90000/- रूपये में श्री नवरतनमल पिता लक्ष्मीलाल हिरण निवासी गंगापुर को दिनांक 17.12.1999 को नोटेरी से तस्दीक करा लिखा गया था। परन्तु यह पंजीबद्ध नहीं है जबकि 100/-रूपये से अधिक की सम्पत्ति के विक्रय का पंजीयन आवश्यक है साथ ही अनुसूचित जन जाति की कृषि भूमि का विक्रय जरिये इकरार धारा 42 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का स्पष्ट उल्लंघन पाया जाता है परन्तु उक्त विक्रय का इकरार निष्पादित हो जाने से अप्रार्थी संख्या 12 भूमि को प्राप्त करने के लिए खातेदार श्री हजारी पिता करमा भील निवासी सहाड़ा से नगरपालिका में सरेण्डर कराकर सम्पूर्ण रकबे की लीज नगरपालिका गंगापुर से प्राप्त किया जाना प्रतीत होता है। जो नियम विरुद्ध 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 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 है कि सड़क से 30 फीट चौड़ाई तक वाणिज्यिक मानते हुए 4600/- रूपये प्रति वर्गफीट यानि 49496रु- रूपये प्रति वर्गमीटर तथा 30 फीट के पश्चात आवासीय दरें 3350.60/- रूपये प्रतिवर्ग मीटर निर्धारित है। अवाप्त की जाने वाली भूमि की किस्म बारानी गा है न कि आवासीय/वाणिज्यिक । अप्रार्थी संख्या 12 के द्वारा नगरपालिका गंगापुर से जारी आवासीयलीज दिनांक 23.02.2001 की फोटो प्रति तथा उपखण्ड अधिकारी गंगापुर से समर्पण आदेश दिनांक 22.07.2000 की फोटो प्रति प्रस्तुत की है । अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा अप्रार्थी संख्या 12 को किए जाने हेतु नगरपालिका गंगापुर के द्वारा अनापत्ति दिनांक 29.06.2017 जारी की गई जिसकी फोटो प्रति संलग्न है। उक्त अनापत्ति में भी आवासीय पट्टा अप्रार्थी के नाम जारी होने का उल्लेख है परन्तु इसमें से वाणिज्यिक उपयोग हेतु नगरपालिका के द्वारा कोई आदेश जारी किया जाना संलग्न नगरपालिका गंगापुर की पत्रावली या सक्षम प्राधिकारी(उपखण्ड अधिकारी) गंगापुर की पत्रावली में संलग्न नहीं है। मौके पर अवाप्ताधीन भूमि पर किसी प्रकार निर्माण नहीं होने से जारी अवार्ड में भी संरचनाओं में शून्य अंकित है इसके बावजूद सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) गंगापुर के द्वारा वाणिज्यिक दर से प्रतिकर की गणना की गई जो विधि विरुद्ध 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। 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 4600/- रूपये

जिला कलेक्टर  
भीलवाड़ा

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 बारानी 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 मापदण्डों के अनुसार डीएलसी दर को बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए कानूनन आधार 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। अर्थात् 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। अप्रार्थी संख्या 12 के द्वारा नगरपालिका गंगापुर द्वारा आवासीय लीज की प्रति प्रस्तुत की है परन्तु उक्त भूमि जो कि पूर्व खातेदार श्री हजारी पिता करमा भील निवासी सहाड़ा के द्वारा उपखण्ड अधिकारी गंगापुर के समक्ष समर्पण से पूर्व ही विक्रय इकरार दिनांक 17.12.1999 से सौदा हो चुका था परन्तु अनुसूचित जन जाति के व्यक्ति की भूमि सवर्ण जाति के व्यक्ति को हस्तान्तरित नहीं होने से उसका पंजीयन नहीं करा सीधे नगरपालिका में सरेण्डर करा अप्रार्थी संख्या 12 ने अपने नाम लीज जारी कराई जो विधि सम्मत नहीं है। इस प्रकार प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, गंगापुर द्वारा अवार्ड जारी करने से पूर्व नगरपालिका गंगापुर से आवासीय लीज सम्बन्धी पत्रावली प्राप्त नहीं की गई। 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 81 दिनांक 28.03.

जिला कलेक्टर  
श्रीलवाड़ा

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 10 के पिता स्व0 हजारी पिता करमा भील के द्वारा अवाप्ताधीन ग्राम सहाड़ा की आ0नं0 5594 रकबा 0.37 है0 किस्म बारानी III में से 0.0320 हैक्टर के सम्बन्ध में पूर्ण जांच कर बाजार मूल्य एवं प्रतिकर राशि का निर्धारण हितबद्ध व्यक्तियों को सुनकर 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

अतः उपरोक्त विवेचनानुसार प्रार्थी/अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रकरण अन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 विरुद्ध आदेश भूमि अवाप्ति/प्राधिकृत अधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट/सक्षम अधिकारी) गंगापुर बमामले राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 758 (राजसमन्द-भीलवाडा सेक्शन) प्रकरण संख्या / 4लेन/2016/प्रतिकर निर्धारण/81 निर्णय दिनांक 28.03.2016को 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 27/06/2018 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(शुचि त्यागी)

जिला कलक्टर(आर्बीट्रेटर)  
भीलवाड़ा