

न्यायालय मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर नागौर  
पीठासीन अधिकारी-कुमार पाल गौतम, आई.ए.एस.

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या-68/2016

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
1. रामनिवास पुत्र गंगाराम		1. भारत संघ जरिये सचिव सड़क एवं परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली।
2. ओमप्रकाश पुत्र रामनिवास		2. उप सचिव (राष्ट्रीय राजमार्ग) सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान सरकार, जयपुर।
3. नन्दकिशोर पुत्र रामनिवास		3. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर।
4. राजेन्द्र पुत्र रामनिवास		4. प्रोजेक्ट डाईरेक्टर एवं कार्यपालक इंजीनियर, सार्वजनिक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग, ब्लॉक नागौर
5. कमला पुत्री रामनिवास		5. अधिशाषी अभियन्ता, राष्ट्रीय उच्च मार्ग, पीपीपी मेड़ता।
6. सन्तोष पुत्री रामनिवास		
जातियान जाट निवासीगण		
मूण्डवा तहसील मूण्डवा जिला		
नागौर।		

उपस्थित-

1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री दिनेश हेडा।
2. अप्रार्थीगण की ओर से श्री कुन्दनसिंह आचीणा।

आदेश

दिनांक: 23-8-2018

1- प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-89 के कि.मी. 24/100 से कि.मी. 157/000 (अजमेर-नागौर खण्ड) तक के भू खण्ड निर्माण (चौड़ा करने 2 लाईन सहित पैव्ड शोल्डर को बनाना) के लिए भूमि की अवाप्ति हेतु एन.एच. एक्ट 1956 की धारा 3G के तहत पारित अवार्ड दिनांक 23.07.2014 के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3छः(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपटित धारा 21 माध्यस्थता और सुलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 29.6.2016 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का मध्यस्थता दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया।

2-उभय पक्ष के वकूलाय की बहस सुनी गई। वकील प्रार्थी ने अपनी बहस में स्वयं द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना में दिये गये तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया कि-

2(1)- अप्रार्थीगण की ओर से राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ड(1) के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 03.05.2013 को जारी की गई, जो दिनांक 27.07.2013 को समाचार पत्रों में प्रकाशित हुई। उक्त अधिसूचना के अन्तर्गत प्रार्थी का खसरा नम्बर 746, 745, 427 की भूमि की अवाप्ति बाबत लिखा गया, जिस पर प्रार्थी द्वारा तत्कालीन समय में ही भूमि अवाप्ति प्रकरण अप्रार्थी संख्या 3 के समक्ष प्रस्तुत किया गया। प्रार्थी की उक्त भूमि की खातेदारी श्रीमति मोकादेवी उर्फ गोकादेवी पत्नी रामनिवास के नाम से दर्ज थी, परन्तु भूमि अवाप्ति की कार्यवाही के दरमियान श्रीमति मोकादेवी उर्फ गोकादेवी का स्वर्गवास हो गया तथा जरिये नामान्तरकरण श्रीमति मोकादेवी उर्फ गोकादेवी के विधिक वारिसान में उनके पति रामनिवास, पुत्र ओमप्रकाश, नन्दकिशोर, राजेन्द्र, पुत्रिया कमला व सन्तोष का नाम राजस्व रेकर्ड जमाबन्दी में जरिये नामान्तरकरण संख्या 3031 के द्वारा अमल दरामद किया गया, जिस पर नियमानुसार भूमि अवाप्ति प्रकरण उनकी ओर से रामनिवास पुत्र गंगाराम की ओर से प्रस्तुत किया गया, जिस पर प्रार्थी के भूमि अवाप्ति प्रकरण पर अन्य भूमियों के शामिलती अवार्ड अन्तर्गत एनएच एक्ट 1956 की धारा



3 जी के तहत दिनांक 23.07.2014 को पारित करते हुए अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा आलौच्य अवार्ड पारित कर मुआवजा राशि प्रकरण संख्या 273 जो की खसरा नम्बर 746 वाके मौजा मूण्डवा की 0.126 हैक्टर भूमि के लिए 370962/-रूपये एवं प्रकरण संख्या 274 खसरा नम्बर 745 वाके मौजा मूण्डवा के 0.589 हैक्टर भूमि के लिए 1732686/-रूपये व प्रकरण संख्या 305 जो खसरा नम्बर 427 वाके मौजा मूण्डवा के 0.038 हैक्टर भूमि के लिए 118430/-रूपये का निर्धारण किया गया है, जो सही नहीं होने से यह आवेदन प्रार्थी द्वारा अन्य के सिवाय पेश किया गया है।

2(2)- सक्षम अधिकारी द्वारा प्रार्थी के मुआवजे का निर्धारण विधि अनुसार गणना करते हुए पारित नहीं गया गया होने से व स्वेच्छाचारी तथा मनमाना होने से संशोधित किये जाने योग्य है तथा इसी अनुसार प्रार्थी मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारीनी है।

2(3)- प्रार्थी की भूमि नगर पालिका मूण्डवा नागौर के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत आती है तथा उक्त भूमि की प्रकृति आवासीय है। इस भूमि के दोनों ओर मूण्डवा नगर पालिका के वार्ड संख्या 18 के रहवासीय क्षेत्र आये हुए है तथा उक्त भूमि रहवासीय क्षेत्र के चिपती हुई है। वबरवक्त अधिसूचना प्रार्थी की भूमि का मूल्यांकन वर्गफुट के हिसाब से चल रहा है तथा उक्त भूमि के साथ आवासीय कॉलोनीय कटी हुई है तथा आवासीय कॉलोनियों का पट्टा भी नगरपालिका मूण्डवा नागौर द्वारा जारीसुदा है तथा उक्त भूमि रहवासीय प्रकृति की है। इस कारण अवार्ड संशोधित किये जाने योग्य है तथा इसी अनुसार प्रार्थी मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारीणी है।

2(4)- मूण्डवा कस्बे में पहले से ही बाईपास रोड अवस्थित है, जो कुचेरा, नागौर व मेड़ता सड़क को मिलाती है। उक्त बाईपास रोड मूण्डवा कस्बे में पंजाबी बाबा की प्याउ के पास से मुड़कर चलती है। इस बाईपास रोड के आस पास पहले से ही पर्याप्त व बड़ी मात्रा में खुली भूमि उपलब्ध है। इस बाईपास व रोड के पास खुली भूमि पर आसानी से थी लेन रोड बनाई जा सकती है तथा प्रार्थीगण की भूमि को अवाप्ति की आवश्यकता ही नहीं है, क्योंकि पूर्व में बाईपास रोड पर समुचित व पर्याप्त भूमि है, जिस पर हाईवे का निर्माण किया जा सकता है। इस कारण भी अवार्ड मनमाना होने से संशोधित किया जाकर इसी अनुसार प्रार्थी मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(5)- राष्ट्रीय राजमार्ग बनाने समय राजमार्ग को सीधा ही बनाया जाता है, परन्तु मेरे खसरान की भूमि में अनुचित व दुर्भावना से मोड़ देते हुए अत्यधिक भूमि को अवाप्ति की अधिसूचना जारी हुई है, जिसमें मेरी तमाम भूमि खुर्द बुर्द हो जावेगी। हमारी भूमि पर मोड़ व अन्य कट्टाण होने से उक्त भूमि सम्पूर्ण रूप से अनुपयोगी हो जायेगी। इस कारण अवार्ड मनमाना होने से संशोधित किये जाने योग्य है तथा इसी अनुसार प्रार्थी मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारिणी है।

2(6)- मूण्डवा में नगरपालिका बनने से आवासीय कॉलोनी विकसित हो चुकी है तथा उक्त खसरान की भूमि आवासीय भूमि के अन्तर्गत आने से व उक्त भूमि से चिपती हुई भूमि के आवासीय रूपान्तरित होकर भूखण्ड कट चुके है व पट्टे जारी हो चुके है। हमारी भूमि के चिपती भूमि के जो आवासीय कॉलोनी कटी है उसका मूल्यांकन वर्गफुट के अनुसार किया गया है जो कि विधि की भी मंशा है। प्रार्थीगण की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित होने से उसके मूल्यांकन राशि दस से 12 गुणा बढ़ जाती है तथा राष्ट्रीय राजमार्ग पर होने वहां पर दुकाने भी बनाई जा सकती है, जिससे उक्त भूमि का मूल्यांकन कई गुणा बढ़ जाता है तथा उक्त भूमि आवासीय से रूपान्तरित होकर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित हो सकती है, जिसके पट्टे भी इसी अनुसार स्थानीय नगरपालिका द्वारा आस पास की चिपती भूमि के जारी किये हुए है। इस कारण अवार्ड मनमाना होने से संशोधित किये जाने योग्य है तथा इसी अनुसार प्रार्थी मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(7)- नेशनल हाईवे द्वितीय सड़क निर्माण के लिए सर्वप्रथम सरकारी भूमि को अवाप्त किया जाना चाहिए जिन खसरान को सूची अवाप्त करने की विज्ञापित जारी की गई है, उसके आस पास सरकारी भूमि



है उसको अवाप्त किया जा सकता है अन्यथा भी कस्बा मूण्डवा में अन्य सरकारी गैर मुमकिन भूमि बड़ी मात्रा में उपलब्ध है जिसका अवाप्त कर टू लेने सड़क आसानी से बनाई जा सकती है और आपत्तिकर्ता जैसे गरीब व बेसहारा लोगों को उनकी भूमि से उजड़ने से रोका जा सकता है। इस कारण अवार्ड मनमाना होने से संशोधित किये जाने योग्य है तथा इसी अनुसार प्रार्थी मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारीणी है।

2(8)- मेरी सम्पत्ति का मूल्यांकन किया गया है उसकी गणना कई वर्ष पूर्व की डीएलसी रेट से की गई है, जबकि बरवक्त अधिसूचना उक्त भूमि की डीएलसी रेट चार पांच लाख प्रति बीघा थी, जो वास्तविक रूप से वर्तमान में पन्द्रह लाख रुपये बीघा के लगभग चल रही है। उक्त भूमि का मूल्यांकन वर्गफुट के अनुसार ही किया जा रहा है और नई राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम पारित हो जाने से वर्तमान प्रचलित डीएलसी का चार गुणा काश्तकारों को मुआवजा राशि दी जा रही है, जबकि हस्तगत प्रकरण में यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते वक्त अवाप्ति की कार्यवाही प्रारम्भ ही नहीं हुई है परन्तु फिर भी नये अधिनियम के प्रावधान 2013 के अनुसार भी मुआवजा राशि नहीं दी जा रही है। इस कारण अवार्ड मनमाना होने से संशोधित किये जाने योग्य है।

2(9)- मूण्डवा करबे की आबादी क्षेत्र में बाहर तीन किलोमीटर की दूरी पर से खेरवाड ईनाणा होकर इस टू लेन सड़क का निर्माण करवाया जाना चाहिए तथा टू लेन बाईपास सड़क के लिए यह उपयुक्त विकल्प है। इस सड़क का निर्माण ईनाणा बाईपास तथा खेण होकर करवाया जा रहा है। इस कारण अवार्ड संशोधित किये जाने योग्य है।

2(10)- पहले बाईपास सड़क चल रही है वह जेड रूप में बनी हुई है मगर वर्तमान में इसका पूरा स्वरूप बदल कर जेड की बजाय एस अक्षर की तरह बनाया जाना प्रस्तावित है, जो उचित नहीं है। इस आकृति में सड़क बनाये जाने की स्थिति में उपरोक्त खसरों के अलावा अन्य खसरों की भूमि के कुल तीन सौ से ज्यादा आवासीय भूखण्ड सड़क निर्माण में चले जायेंगे। इसलिए या तो इस बाईपास सड़क को मूण्डवा क्षेत्र में बनाया जावे अथवा पहले से जेड आकृति में सड़क बनी हुई है, उसी आकृति में रखी जाये। इस कारण अवार्ड स्वेच्छाचार तथा मनमाना होने से संशोधित किये जाने योग्य है तथा इसी अनुसार प्रार्थी मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(11)- प्रार्थी की उक्त आवासीय भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से लगती हुई थी जिसकी भूमि के पहले रूपान्तरित भूमि आवासीय व वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ है तथा उसी दूसरी दिशा में भी रूपान्तरित भूमि है तथा उसके सामने कॉमर्शियल भूमि होने से होटल, लॉज, रेस्टोरेन्ट, वर्कशॉप इत्यादि बने हुए हैं, जो अत्यधिक विकसित क्षेत्र है तथा म्यूनिसिपल वार्ड संख्या 18 में स्थित होने से इस भूमि के अवार्ड में दिये जाने वाले मुआवजे की गणना वर्गफुट के आधार पर की जाती है तथा इसी अनुसार मुआवजे की राशि तय होती है, परन्तु अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा इस दिशा में कोई अनुतोष प्रदान नहीं किया गया। इस कारण अवार्ड स्वेच्छाकारी तथा मनमाना होने से संशोधित किये जाने योग्य है तथा इसी अनुसार प्रार्थी मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारीणी है।

2(12)- सम्पूर्ण अवाप्ति की कार्यवाही के लिए सर्वेक्षण टीम का गठन किया गया था, परन्तु सर्वेक्षण टीम द्वारा प्रार्थी के उक्त खसरान की कृषि भूमि का सही तरीके से डिमार्केशन भी नहीं किया गया, जबकि सर्वेक्षण टीम के समक्ष गौके पर किये गये सर्वेक्षण में स्पष्टतया उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अजमेर रोड़ पर स्थित होने, भूमि के पहले रूपान्तरित भूमि आवासीय व वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ है तथा उसकी दूसरी दिशा में भी रूपान्तरित भूमि है तथा उसके सामने कॉमर्शियल भूमि होने से होटल, लॉज रेस्टोरेन्ट, वर्कशॉप इत्यादि बने हुए हैं एवं आज भी गौके पर मौजूद है, परन्तु इन तथ्यों को सर्वेक्षण टीम द्वारा संकलित कर क्लेम के निस्तारण के समय प्रस्तुत नहीं किया गया, जिसके लिए प्रार्थी को कतई जिम्मेदार नहीं कहा जा सकता है ओर न ही प्रार्थी इससे होने वाली क्षति को ही ग्रहण करने की



कलक्टर, नगौर

अधिकारी है। अपितु प्रार्थी अपनी भूमि का विधिवत मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है तथा अजमेर रोड के लिए मुआवजा राशि रूपये 240000/- रूपये प्रति बीघा नियत की हुई है तथा राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित होने से उसमें 80 प्रतिशत अतिरिक्त जोड़ा जाना न्यायोचित है, परन्तु अप्रार्थी संख्या 3 ने इस संबंध में नियमानुसार गणना नहीं की है व गणना वर्गफुट के आधार पर ना कर बीघा के आधार पर की है। इस कारण भी अवार्ड में पारित राशि को उक्तानुसार संशोधित क्लेम के अन्तर्गत प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(13)- विभिन्न उच्च न्यायालयों व माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने अपने अनेको निर्णयों में भूमि अवाप्ति संबंधित प्रकरण में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यदि किसी भी भूमि को अवाप्त किया जाता है तो जिस व्यक्ति की भूमि अवाप्त की गई है वह व्यक्ति भूमि अवाप्त करने की तिथि से यानि अवाप्तशुदा भूमि की राशि अदायगी की दिनांक को प्रचलित डीएलसी दर की राशि से चार गुणा राशि की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी होता है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी को अवार्ड राशि के भुगतान की तिथि को गणना करते हुए माफिक प्रचलित डीएलसी दर के चार गुणा के हिसाब से प्राप्त करने का विधिक अधिकारी है।

2(14)- विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि किसी भी व्यक्ति की भूमि के अवाप्ति संबंधी कार्यवाही होने पर उस भूमि की परिस्थितियों, भौगोलिक दशाओ व क्षेत्र के विकास की संभावनाओं को देखते हुए उसको उसी अनुरूप विकसित भूमि उसी प्रकृति की बतौर मुआवजा दी जाकर ऐसे विस्थापित परिवारों का पुर्नवास व पुर्नस्थान किया जाना नितान्त आवश्यक होता है, यदि ऐसा किया जाना संभव न हो तो उस दशा में उसको भूमि की आनुपातिक राशि का मुआवजा अलग से प्रदान किया जाता है, परन्तु हस्तगत प्रकरण में ऐसी कोई प्रक्रिया की पालना नहीं की गई है और न ही अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत ही पालना की गई है। ऐसी सूरत में प्रार्थी विधि के सुस्थापित सिद्धान्तों के अन्तर्गत संशोधित क्लेम की राशि प्राप्त करने की विधिक अधिकारी नहीं है।

2(15)- उक्त खसरान की भूमि जिस जगह अवस्थित है तथा जो भूमि प्रार्थी की उक्त खसरान की अवाप्त की गई है उससे चिपती हुई भूमि की बाजारु कीमत 40,00,000/-रूपये प्रति बीघा के हिसाब से है, जबकि प्रार्थी की भूमि मुख्य राष्ट्रीय राजमार्ग अजमेर रोड के चौराहे पर स्थित होने से उसकी भूमि की वेल्यू बाजारु कीमत अत्यधिक हो जाती है परन्तु अवाप्ति अधिकारी द्वारा आस पास की भूमि की बाजारु कीमत का आंकलन किये बिना ही मुआवजा राशि करने में कानूनी भूल की है। इस कारण प्रार्थी की अवार्ड राशि के भुगतान की तिथि को गणना करते हुए माफिक बाजारु कीमत के चार गुणा के हिसाब से प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(16)- उक्त खसरान की भूमि अवाप्ति की कार्यवाही प्रारम्भ होने से लेकर यह आवेदन पेश करने के दिन तक लगभग चार वर्षों का समय व्यतीत हो चुका है, इस कारण प्रार्थी ताप्राप्ति मुआवजा राशि उक्तानुसार संशोधित राशि की गणना कर विधि अनुसार देय होने वाले सोलट्रियम की राशि भी प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(17)- प्रार्थी की भूमि अवाप्ति किये जाने पर प्रार्थी को अपूर्णिय क्षति कारित हुई, जिसका मूल्यांकन कदापि नहीं किया जा सकता है, इसलिए प्रार्थी भूमि अवाप्ति की कार्यवाही के अन्तर्गत उसको हुई आर्थिक, मानसिक व शारीरिक संताप के एवजाना बतौर मुआवजा राशि भी अलग से प्राप्त करने के अधिकारी है।

2(18)- अवाप्तशुदा भूमि स्थानीय निकाय की म्यूनिसिपल क्षेत्र नगर पालिका मूण्डवा के क्षेत्राधिकार में आती है, जो नगरपालिका के वार्ड संख्या 18 में अवस्थित होने से तथा मास्टर प्लॉन मूण्डवा में सम्मिलित होने के कारण इस भूमि की गणना वर्गफुट के हिसाब से ही की जा सकती है, ना की बीघा, बिस्वा अथवा अन्य किसी गणना के हिसाब से। इस कारण मुआवजा राशि जाहिरा तौर पर भी अत्यधिक



डिप्टी, नागौर

कम कर आंकी गई है, जिसे संशोधित किया जाना वांछित गणना अनुसार राशि की गणना कर उसका मुआवजा राशि तय कर उसका भुगतान यथाशीघ्र प्रार्थी दिलवाया जावे।

2(19)- अप्रार्थीगण द्वारा कम मुआवजा राशि दिये जाने के कारण प्रार्थी शेष बकाया मुआवजा राशि जो कि नियमानुसार व उक्त वर्णित आधारों अनुसार प्रार्थी प्राप्त करने का विधिक अधिकारी है, वह अंतर राशि प्रार्थी को दिलवाई जावे।

2(20)- प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा अत्यन्त कम निर्धारित किया गया है तथा भूमि पर स्थित स्ट्रक्चर्स पेड़ों आदि का निर्धारण ही नहीं किया गया है, यदि भूमि अवाप्ति के दौरान डीएलसी दरों के स्थान पर वास्तविक बाजार मूल्य के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया जाता तो अकादय साक्ष्य के द्वारा उनके समक्ष यह स्थिति प्रकट की जा सकती थी कि जिस भूमि को अवाप्त किया जा रहा है वह भूमि कम से कम 2000रूपये प्रति वर्गफुट मूल्य की है, इस दृष्टि से प्रार्थीगण को सोलेसियम और इस पर वर्णित ब्याज भी प्राप्त करने का अधिकारी था, जिसको नजर अंदाज करते हुए वर्तमान कार्यवाही की गई है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

2(21)-यदि भूमि अवाप्त अधिकारी ने बाजार मूल्य के आधार पर अवाप्ताधीन भूमि का विनिश्चय नहीं किया है और केवलमात्र डीएलसी रेट के आधार पर अवाप्ताधीन भूमि के मुआवजे का विनिश्चय किया है, तो उन्हें हस्तगत भूमि के संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी होने के आधार पर उन सभी मापदण्डों को उपयोग में लेना चाहिए था, जिनको कि सम्पत्ति के विक्रय के समय पंजीयन के दौरान काम में लिया जाता है अर्थात् सर्वप्रथम तो हस्तगत भूमि का निर्धारण बाजार मूल्य के आधार पर करते हुए इस भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी होने के आधार पर व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया जाना जरूरी था, हस्तगत भूमि का बाजार मूल्य 2000/-रूपये प्रति वर्गफुट है और मुआवजा निर्धारण अधिकारी ने प्रार्थीगण के प्रकरण में सौतेला व्यवहार करते हुए अन्य भूमि जो प्रार्थीगण के उपयोग उपभोग की भूमि के आस पास की भूमि है, उसमें मुआवजे का निर्धारण 223 रूपये, 195 रूपये, 232 रूपये, 100 रूपये, 97 रूपये अर्थात् पृथक-पृथक दर से वर्गफुट में भूमि की कीमत का निर्धारण किया है, जबकि प्रार्थीगण की भूमि का निर्धारण मनमाने ढंग से अत्यन्त कम प्रति वर्गफुट के आधार पर करने का कोई भी आधार उनके समक्ष नहीं होने के बावजूद मनमाने ढंग से मुआवजे का निर्धारण किया गया है, जिससे अवाप्त की गई भूमि के मुआवजे का पुर्ननिर्धारण किया जाना न्यायोचित है।

2(22)- अवार्ड पारित करते समय सम्पत्ति अर्थात् भूमि व उसमें पेड़ पौधों आदि की उपयोगिता/उपादेयता के संबंध में मुआवजे का कोई निर्धारण ही नहीं किया गया है। तथा जो स्ट्रक्चर्स इस भूमि पर बने हुए हैं उनका किसी भी प्रकार का नाप चौप निर्धारित नहीं किया गया है। जो भूमि अवाप्त की गई है उस भूमि के मुआवजे का निर्धारण वर्गफुट में भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करके किया जाना आवश्यक है, क्योंकि जो भूमि अवाप्त की जा रही है, उसे वर्गफीट में अवाप्त किया जा रहा है, इसलिए जब भूमि के मुआवजे का निर्धारण किया जाना है, तो उसकी कीमत का भी निर्धारण वर्गफुट में किया जाना न्याय संगत है। इस तथ्य पर गौर किये बिना निर्णय किया गया है, जिससे हस्तगत प्रकरण में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही को निरस्त करते हुए पुनः भूमि के मुआवजे का निर्धारण किया जाना न्याय संगत है।

2(23)- अवाप्ति अधिकारी द्वारा इस प्रक्रिया से अवार्ड पारित किया गया है, कि जिसमें न तो कोई व्यक्ति उनके समक्ष अपना पक्ष रख सका, सबूत प्रस्तुत कर सका, जिसके अभाव में अवाप्ति अधिकारी को यह अधिकार प्राप्त नहीं है कि वह प्रभावित व्यक्ति को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये एकतरफा कार्यवाही करे। प्रभावित व्यक्ति अथवा जिस व्यक्ति के विरुद्ध कोई आदेश पारित किया जाता है, उसे आदेश पारित करने से पूर्व सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाना चाहिए और

अवार्ड, नगौर



तत्पश्चात साक्ष्य सबूत का अवलोकन कर इस संबंध में उचित आदेश पारित किया जाना चाहिए था, प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के अनुसार ऐसा अवसर प्रदान किये बिना की गई कार्यवाही और इस संबंध में पारित किया गया आदेश निरस्त किये जाने योग्य है।

2(24)- भूमि अवाप्ति अधिकारी का अवार्ड पारित करने से पूर्व यह विधिक दायित्व था कि वो अवार्ड की जाने वाली भूमि को मौके पर चिन्हित करते हुए यह सुनिश्चित करते कि प्रार्थीगण के कब्जे काश्त की किस माप और क्षेत्रफल की भूमि की आवश्यकता तथाकथित प्रयोजनार्थ जरूरी है, जिसकी पालना नहीं करके आर्बिट्रेटरी रूप से अवार्ड पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

2(25)- प्रार्थी अप्रार्थीगण से बतौर मुआवजा राशि विधिवत रूप से 1.25 गुणा अतिरिक्त अनुतोष के रूप में व दुगुनी राशि सोलेसियम राशि के रूप में सकल राशि पर ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है, लेकिन वर्तमान प्रकरण में इन सभी राशियों का प्रार्थीगण के हक में निर्धारित नहीं किया गया है, इस कारण से उपरोक्त मदों पेटे राशि भी प्रार्थी प्राप्त करने का अधिकारी होने का वकील प्रार्थी ने कथन करते हुए प्रार्थी का आवेदन स्वीकार फरमाया जाकर माफिक आधार में उल्लेखित किये गये तथ्यों व गणना अनुसार प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा की गणना कर मुआवजा राशि प्रार्थी को अवाप्ति की तिथि से गणना कर मय बाजार में प्रचलित ब्याज दर पर ब्याज की गणना कर भुगतान किये जाने का आदेश प्रदान करने का निवेदन किया है।

3(1)- अप्रार्थीगण की ओर से वकील श्री कुन्दनसिंह आदीणा राजपैरोकार ने वकील प्रार्थी की बहस का विरोध करते हुए कथन किया कि प्रार्थी रामनिवास एवं उसके पुत्र व पुत्रों के खसरा संख्या 745, 746 व 427 की भूमि अवाप्ति से संबंधित मुआवजा सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा तत्समय प्रचलित नियमों के अनुसरण में पूर्ण न्यायिक विवेक के साथ तथ्यों एवं परिस्थितियों की समीक्षा के उपरान्त निर्धारित किया जाकर भुगतान प्रस्तावित किया गया है। जो अवार्ड दिनांक 23.07.2014 के क्रम संख्या 273, 274 व 305 पर अंकित है। अवार्ड सही है। प्रार्थी का अवार्ड संशोधन/परिवर्द्धन का दावा सही नहीं होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

3(2)- सक्षम अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड में विधि अनुसार सही गणना करते हुए पूर्णतः न्यायिक विवेक के अनुसार बाजार मूल्य का अवधारण करके मुआवजा राशि भुगतान हेतु प्रस्तावित की गई हैं। प्रार्थी द्वारा अवार्ड का स्वेच्छाचारी एवं मनमान कहने का कोई आधार/औचित्य नहीं है। इसलिए दावा निरस्त योग्य है।

3(3)- प्रार्थी की अधिग्रहित की गई भूमि राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार कृषि भूमि है, इसलिए इसका नाप चौक हैक्टर में करके भूमि की किरम के अनुसार नियमानुसार मुआवजा तदनुसार अवधारित किया गया है।

3(4)- सड़क विकास हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु निर्धारित मानको के अनुरूप अनवरत, बाधा रहित, निर्धारित स्पीड से वाहनों में संचालन को सुगम व सुव्यवस्थित बनाने के लिए नियुक्त कन्सल्टैन्सी कम्पनी के अध्ययन एवं सुझावों के मोर्ध द्वारा अनुमोदन उपरान्त एलाइन्मेन्ट निश्चित किया गया है। अतः इस एलाइन्मेन्ट में होने के कारण भूमि का अधिग्रहण अनिवार्य है। इसलिए प्रार्थी का दावा उचित नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

3(5)- राजमार्ग का निर्माण पूर्णतः तकनीकी सर्वे के अनुसार कम से कम आबादी क्षेत्र को प्रभावित करते हुए उपलब्ध सुगम एलाइन्मेन्ट के अनुरूप करना होता है। इसमें किसी के प्रति दुर्भावना नहीं होती है। अत्यावश्यक भूमि ही अधिग्रहित की जाती है। प्रार्थी का दावा उचित तथ्यों पर आधारित नहीं होने के कारण निरस्त योग्य है।

3(6)- सरकार के संबंधित क्षेत्राधिकार की अर्थोरिटी के रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की किरम के अनुरूप उचित इकाई हैक्टर/वर्गफुट आदि में नाप चौक द्वारा मुआवजा निर्धारित किया जाता है। इस प्रकरण में



मुआवजे का निर्धारण सही किया गया है। राजमार्ग के सड़क सीमा के बाहर उपलब्ध भूमि की किस्म का उपाय-उत्तरण करवाकर नकाना/पुकाना के रूप में उपयोग करना के लिए प्रार्थीगण स्वतंत्र है, जिसकी उन्हे अच्छी कीमत मिल सकती है, तो प्रार्थीगण लाभ ले सकते हैं। वर्तमान में जारी अवार्ड सही है।

3(7)- भूमि का मूल्यांकन नियमानुसार तत्समय प्रवृत्त बाजार मूल्य के अनुसार की गई है। तथा भूमि अधिग्रहण पारदर्शित अधिनियम 2013 के प्रावधानों/राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया है। इसलिए प्रार्थी का दावा तथ्यों पर आधारित नहीं होने से निरस्त योग्य है।

3(8)- प्रार्थी को नियमानुसार देय समस्त लाभ भूमि मुआवजे की राशि में सम्मिलित है। अधिग्रहित भूमि की गणना एवं मूल्यांकन नियमानुसार किया जाकर मुआवजे का भुगतान प्रस्तावित किया जा चुका है।

3(9)- बाजार दर के अवधारण हेतु तत्समय प्रवृत्त डीएलसी दरों को ध्यान में रखा जाता है तथा भूमि की किस्म, उपादेयता आदि को ध्यान में रखा जाता है तथा उच्चतम दर को काम में लेकर मूल्यांकन किया जाकर मुआवजा निर्धारित किया जाता है। राजमार्ग के नजदीक होने से सम्पत्ति व्यवसायिक नहीं होती है। अतः प्रार्थीगणों को दिया गया मुआवजा सही होने से उसका दावा निरस्त योग्य है।

3(10)- अवार्ड पारित करते समय भूमि एवं उसमें स्थित पेड़ों तथा स्ट्रक्चर का मूल्यांकन भी सम्मिलित है।

3(11)- भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही कई चरणों में होती है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए, 3डी, 3जी आदि विभिन्न धाराओं में भारत सरकार द्वारा गजट नोटिफिकेशन जारी होता है, जिनका प्रकाशन स्थानीय अखबारों में किया जाता है। आपत्तियां आमंत्रित की जाती हैं, उनका निस्तारण व्यक्तिगत सुनवाई का मौका देकर किया जाता है। तत्पश्चात मुआवजा निर्धारित किया जाता है। अतः प्रार्थी का सुनवाई का मौका नहीं देने का कथन अमान्य है।

3(12)- राष्ट्रीय राजमार्ग के चौड़ाईकरण कार्य के एलाईन्मेंट में आने वाली भूमि का कन्सल्टेन्सी कम्पनी द्वारा पूरा नाप चौक किया जाकर पत्थर गढ़ी की जाती है, जिससे सभी प्रभावितों को सूचित हो जाता है। उसी अनुसार अधिग्रहण कार्यवाही की गई हैं। प्रार्थी का दावा सही नहीं है।

3(13)- तत्समय प्रवृत्त एवं प्रचलित नियमों के अनुसार मुआवजा राशि निर्धारित की जाकर भुगतान प्रस्तावित किया जाने का कथन करते हुये अब संशोधन/परिवर्द्धन उचित नहीं होने से प्रार्थी का दावा निरस्त किये जाने योग्य है। प्रार्थी को कानून सम्मत अवधारित मुआवजे में किसी भी प्रकार के परिवर्तन, परिवर्द्धन, का लाभ नये तथ्य अभिलेख पर लेने के पश्चात ही अनुज्ञेय किये जाने का कथन करते हुवे राजपैरोकार ने अन्य स्थितियों में प्रार्थी का आवेदन निरस्त घोषित करने का निवेदन किया है।

4-वकूलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया गया। जिसके अनुसार-

4(1)- अजमेर-नागौर खण्ड के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-89 के विकास हेतु भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना संख्या-1017(अ) दिनांक 04.05.2012 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत जारी हुई है, जिस पर प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा धारा 3जी के तहत मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही सम्पादित करते हुए अवार्ड दिनांक 23.7.2014 को जारी किया गया है। इस अवार्ड के तहत इस प्रकरण में ग्राम मूण्डवा के खसरा नम्बर 746 में से 0.126 हैक्टर भूमि बरानी-1 किस्म की मुआवजा राशि 3,70,962/-रूपये एवं खसरा नम्बर 745 में से 0.589 हैक्टर भूमि बरानी-1 किस्म की कुल मुआवजा 17,32,686/-रूपये का गोकाम देवी पत्नी रामनिवास कौम जाट साठ मूण्डवा के पक्ष में निर्धारित किया गया है। इसके अलावा ग्राम मूण्डवा के खसरा नम्बर 427 में से 0.038 हैक्टर भूमि बरानी-2 किस्म की मुआवजा राशि 1,18,430/-रूपये का रामनिवास पुत्र गंगाराम कौम जाट निवासी मूण्डवा के पक्ष में निर्धारित किया गया है। वकील प्रार्थी द्वारा

वकील, नागौर



कथन किया गया कि श्रीमति मौकादेवी उर्फ गोका देवी पत्नी रामनिवास का स्वर्गवास हो जाना अवगत कराया है, परन्तु उक्त संबंध में स्वयं के कथनों के सिवाय अन्य कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है।

4(2)- अवार्ड दिनांक 23.7.2014 के अनुसार राष्ट्रीय उच्च मार्ग संख्या 89 कि.मी. 24/100 से कि.मी. 157/100 (अजमेर-नागौर रोड) को दो लेन विद पैड शोल्डर में परिवर्तित करने के लिए निजी/राजकीय भूमि अधिग्रहण हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत जारी अधिसूचना दिनांक 04.05.2012 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका में क्रमशः दिनांक 10.11.2012 व दिनांक 11.11.2012 को प्रकाशन करवाकर हितधारियों व हर आम खास को अधिसूचना के प्रकाशन की दिनांक से 21 दिन के भीतर यानि 02.12.2012 तक के लिए आक्षेप/आपत्तियां आमंत्रित की गईं, जिस पर निर्धारित समयवधि में प्राप्त आपत्तियों के संबंध में दरस्तावेज/सबूत आदि प्रस्तुत करने का पर्याप्त एवं समुचित अवसर देते हुए आपत्तिकर्ताओं की व्यक्तिगत/जरिये अधिवक्ता भी सुनवाई की जाकर निस्तारण किया गया। तत्पश्चात राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3डी के तहत जारी अधिसूचना दिनांक 03.05.2013 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं सांध्य ज्योति दर्पण में प्रकाशन करवाया गया, उक्त प्रकाशन के पश्चात किसी भी प्रकार की कोई आपत्तियां प्राप्त नहीं हुईं। तत्समय प्रार्थीगण द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई हो, ऐसा कोई दरस्तावेजी आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं किये गये है। इस प्रकार प्रार्थी द्वारा मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व उन्हे सुनवाई व सबूत प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिये जाने का कथन ठोस आधार पर नहीं है।

4(3)- प्रार्थी द्वारा जहां तक हस्तगत प्रकरण में बाईपास रोड आस-पास स्थित अन्य सरकारी खसरे अथवा अन्य स्थान पर बनाने एवं भूमि प्रार्थी खसरे में अनुचित मोड़ देने का आदि को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है, प्रार्थी की उक्त आपत्ति पर सुनवाई का क्षेत्राधिकार मध्यस्थ न्यायालय को नहीं है।

4(4)- वकील प्रार्थी का कथन की हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा खसरान की भूमि आवासीय भूमि के अन्तर्गत आने से व उक्त भूमि से चिपती हुई भूमि के आवासीय रूपान्तरित होकर भूखण्ड कट चुके है व पट्टे जारी हो चुके है और प्रार्थी की भूमि के चिपती भूमि के जो आवासीय कॉलोनी कटी है उसका मूल्यांकन वर्गफुट के अनुसार किया गया है। प्रार्थी की आवासीय भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से लगती हुई थी। हस्तगत भूमि का बाजार मूल्य 2000/-रूपये प्रति वर्गफुट के हिसाब से मुआवजा निर्धारण का निवेदन किया गया है।

उक्त संबंध में वकील प्रार्थी ने हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि आवासीय/वाणिज्यिक रूपान्तरित होने के संबंध में कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं है। हस्तगत प्रकरण अवाप्तशुदा भूमि की किस्म बारानी होने तथा अजमेर रोड पर स्थित होने से तथा नेशनल हाईवे पर लगती हुई होने से तदनुसार दर के आधार पर हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है, जो कि हस्तगत प्रकरण में पारित अवार्ड के क्रम संख्या 5(4)के नोट-ग-2 अजमेर रोड व घ के अनुसार निर्धारित किया गया है। इसके विपरित वकील प्रार्थी ने हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि का बाजार मूल्य 2000/-रूपये प्रति वर्गफीट होने का कयास मात्र व्यक्त किया है, क्योंकि बाजार मूल्य 2000/-वर्गफीट होने के संबंध वकील प्रार्थी द्वारा उक्त दर का कोई ठोस तकनीकी एवं विधिक आधार नहीं बताया गया है एवं न ही उक्त दर माने जाने के संबंध अन्य कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत की है। इस प्रकार हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि जो मुआवजा प्राधिकृत अधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा पारित किया गया है, उसमें किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना विधि सममत नहीं है।

4(5)- वकील प्रार्थी का कथन नये अधिनियम 2013 के अनुसार मुआवजा राशि नहीं दिये जाने को लेकर कथन है। उक्त संबंध में जहां तक केन्द्र सरकार द्वारा जारी दिशा निर्देशों के अनुसार भूमि अर्जन,



पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकारी अधिनियम 2013 की धारा 26 के प्रावधानों के तहत मुआवजा पुर्ननिर्धारित करवाये जाने का प्रश्न है। उक्त अधिनियम 2013 दिनांक 1.1.2014 से प्रभावी हुआ जिसकी धारा 105 के अन्तर्गत चौथी सूची में विनिर्दिष्ट भूमि अर्जन से संबंधित अधिनियमों पर इस अधिनियम को लागू नहीं किया गया, उनमें राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 भी है। सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के पत्र दिनांक 29.4.2015 में प्रदत्त निर्देशों के अनुसार राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत अधिग्रहण की जाने वाली भूमियों के मामलों में दिनांक 1.1.2015 व इसके बाद में जारी किये जाने वाले अवार्ड्स में भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकारी अधिनियम 2013 की धारा 26 के प्रावधान अनुसार मुआवजा निर्धारण के निर्देश है। परन्तु प्रस्तुत मामले में दिनांक 1.1.15 से पूर्व ही सक्षम अधिकारी द्वारा अवार्ड दिनांक 23.7.2014 को ही पारित किया जा चुका है, ऐसी स्थिति में नये अधिनियम के प्रावधान प्रस्तुत प्रकरण में भूतलक्षी प्रभाव से लागू नहीं माने जा सकते हैं।

4(6)— प्रार्थी द्वारा हस्तगत प्रकरण में बतौर मुआवजा राशि 1.25 गुणा अतिरिक्त अनुतोष के रूप में तथा दुगुनी राशि सोलेसियम राशि के रूप में अप्रार्थीगण से दिलाने को लेकर कथन है। उक्त संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा प्रार्थी को 1.25 गुणा अतिरिक्त अनुतोष के रूप में तथा दुगुनी राशि सोलेसियम राशि के रूप में अप्रार्थीगण से दिलाने के संबंध में ऐसा कोई प्रावधान अर्थात् नियम, परिपत्र प्रस्तुत नहीं किया है, जिसके आधार पर प्रार्थी को उक्तानुसार भी मुआवजा अप्रार्थीगण से दिलावाया जा सके। इसलिए प्रार्थी का उक्त कथन विधि सम्मत नहीं है।

4(7)— प्रार्थी द्वारा भूमि पर स्थित संरचनाओं के मूल्यांकन एवं पेड़ों की संख्या एवं इनकी मुआवजा राशि एवं उनकी उपादेयता को लेकर उज्र लिया गया है। हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि पर किसी प्रकार की संरचना नहीं पाये जाने संरचना के संबंध में किसी प्रकार के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया गया है। हस्तगत प्रकरण में खरारा नम्बर 746, 745 व 427 में से अवाप्तशुदा भूमि पाये गये पेड़ों के संबंध में मुआवजा राशि रुपये 933/- 2948/- एवं 6834/- का मुआवजे का निर्धारण किया गया है। इस संबंध में प्रार्थी द्वारा किस संरचना का मूल्यांकन नहीं हुआ है तथा कितने पेड़ अवाप्ति क्षेत्र में आये जिनका मुआवजा निर्धारण नहीं हुआ हो ऐसा कोई दस्तावेजी आधार प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। संरचनाओं का मूल्यांकन सार्वजनिक निर्माण विभाग के अभियन्ताओं की कमेटी द्वारा करवाया जाना एवं वृक्षों का मूल्यांकन वन विभाग के अधिकारी द्वारा, जो कि इस संबंध में तकनीकी विशेषज्ञ हैं के द्वारा ही किया गया जाना प्रतीत होता है, जिस पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है। जहां तक भूमि/सम्पदा और उसमें पेड़े पौधों की उपयोगिता/उपादेयता का प्रश्न है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी(2) के अन्तर्गत अर्जन किये जाने वाली भूमि के उपयोग का अधिकार ऐसे अर्जन के कारण प्रभावित होता है, तो भूमि के मुआवजे की राशि का 10 प्रतिशत राशि संगणित किये जाने के प्रावधान है। प्रस्तुत मामले में अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त 10 प्रतिशत राशि को मुआवजा में शामिल किया गया है।

5—उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र टोस आधारों पर नहीं होने से खारिज किया जाता है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 23.7.2014 को यथावत कायम रखा जाता है। अधिनियम का मूल रिकार्ड अन्य किसी प्रकरण में वांछित नहीं होने पर लौटाया जावे।

6—अवार्ड सुनाया।



(कुमार पाल गौतम)

मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर,

**कलक्टर, नागौर**