

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या-28/2017

प्रार्थीगण

1. बिरमाराम पुत्र भैराराम
 2. तुलसीराम पुत्र भैराराम
- जाति जाट निवासीगण
रामसिया तहसील व जिला
नागौर

बनाम

अप्रार्थीगण

1. भारत संघ जरिये सचिव सड़क एवं परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार नई दिल्ली।
2. उप सचिव (राष्ट्रीय राजमार्ग) सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान सरकार, जयपुर।
3. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर।
4. प्रोजेक्ट डायरेक्टर एवं कार्यपालक इंजीनीयर, सार्वजनिक निर्माण विभाग, ब्लॉक नागौर कार्यालय-104, आदर्श नगर, अजमेर।

उपस्थित:-

1. प्रार्थीगण की ओर से वकील श्री रिद्धकरण धोलिया।
2. अप्रार्थीगण की ओर से वकील राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा।

आदेश

दिनांक: 26-4-2018

1- प्रकरण में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के 166/260 कि.मी. से 226/400 कि.मी. तक के भूखण्ड (नागौर-जोधपुर सेक्शन) का निर्माण(चौड़ा करने/दो लेन/चार लेन बनाने आदि) के लिए अधिग्रहित भूमि के संबंध में पारित अर्वाड दिनांक 23.05.2016 के विरुद्ध प्रार्थीगण द्वारा यह भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3छ(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपठित धारा 21 माध्यस्थम् और सुलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 28.02.2017 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

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

2(1)- अप्रार्थीगण ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के 166/260 कि.मी. से 226/400 कि.मी. तक के भूखण्ड (नागौर-जोधपुर सेक्शन) का निर्माण(चौड़ा करने/दो लेन बनाने) के लिए भूमि अवाप्ति के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत कार्यवाही प्रारम्भ की ओर भूमि अवाप्ति प्रकरण संख्या-107/2015 संधारित कर सूचना पत्र अन्तर्गत धारा 3ड(1) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत जारी करना बताते हुए प्रार्थीगण को प्रेषित किया, जिसके द्वारा प्रार्थीगण को यह जानकारी हुई की उसकी कब्जासुदा स्वामित्व की सम्पति कृषि भूमि, पेड़, कुआं, नलकूप व संरचना सहित कब्जा सुपुर्द करने हेतु कहा गया है, जिस सूचना प्रपत्र में प्रार्थीगण को देय प्रतिकर के रूप में मुआवजा राशि के निर्धारण की सूचना प्राप्त हुई है। अवाप्ति में ग्रसित सम्पति के मेजरमेन्ट, लेण्ड वेल्यू, मुआवजा प्राप्त करने के हितधायी व्यक्ति के निर्धारण एवं मुआवजा के निर्धारण बाबत अवाप्ति में ग्रहित भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर्स, पेड़ पौधे, दीवार आदि के मुआवजे का सही निर्धारण न किये जाने के कारण प्रार्थीगण ने रकम स्वीकार नहीं की है।

2(2)- प्रार्थीगण की ग्राम दुडीवास के खसरा नम्बर 23 रकबा 11.18 बीघा, खसरा नम्बर 23/1 रकबा 11.18 बीघा में से 0.6994 हैक्टर भूमि को अवाप्त कर मुआवजा राशि के निर्धारण की सूचना प्रार्थी संख्या 1 प्रेषित करते हुए कब्जा प्रदान करने हेतु कहा गया, जिस पर प्रार्थी संख्या 2



कलक्टर, नागौर

द्वारा भी इस भूमि में अपना हिस्सा निहित होने के संबंध में कथन करते हुए आवेदन पेश किया, चूंकि अवार्ड में केवल मात्र प्रार्थी संख्या 1 का ही नाम था, किन्तु उक्त भूमि खसरा नम्बर 23/1 की खातेदारी प्रार्थी संख्या 2 के नाम थी, इसलिए प्रार्थी संख्या 1 व 2 दोनों की और से यह आवेदन प्रस्तुत किया गया है। भूमि को मौके पर चिन्हित कर, प्रार्थीगण के कब्जे काश्त की किस माप और क्षेत्रफल की भूमि की आवश्यकता तथाकथित प्रयोजनार्थ जरूरी है, इस निर्णय पर पहुँचे बिना ही आर्बिट्रेरी रूप से अवाप्ति की कार्यवाही कर अवार्ड पारित किया है, जो विधि के प्रावधानों के विपरित है।

2(3)— 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 सकता, जिसके अभाव में अवाप्ति अधिकारी को यह अधिकार प्राप्त नहीं है कि वह प्रभावित व्यक्ति को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये एकतरफ 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 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।

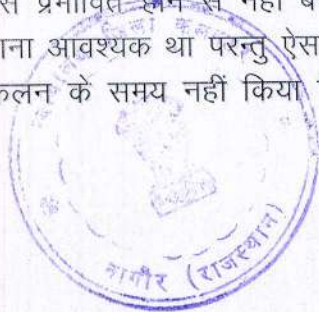
2(4)— हस्तगत प्रकरण में अधिनियम की धारा 3ड(1) के तहत सूचना पत्र के द्वारा ही सर्वप्रथम प्रार्थीगण को यह जानकारी हुई है कि अवाप्त की गई भूमि व उस पर स्थित ट्यूबवेल, विद्युत कनेक्शन व अवस्थित संरचना की राशि का निर्धारण किया जा चुका है और कब्जे की मांग की गई है, जिसके द्वारा ही प्रार्थीगण को यह ज्ञात हुआ है कि उसके अधिकारों का हनन हुआ है, प्रार्थीगण पेड़ों की मुआवजा की मद में ट्यूबवेल के 500000/-रूपये का मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(5)— प्रार्थीगण ने वर्षों की मेहनत से भूमि का काश्त योग्य बनाया था व लाखों रूपये उक्त भूमि को उर्वरक बनाने के लिए व्यय किये थे, जो राशि व्यर्थ हो गई है तथा प्रार्थीगण की भूमि मात्र औसर रह गई है। इस हेतुक के लिए भी प्रार्थीगण 1,00,000/-रूपये एकमुश्त प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(6)— प्रार्थीगण की भूमि में से जो भूमि अवाप्त की गई है, उस अप्रार्थीगण द्वारा जिस प्रयोजनार्थ निर्माण किया जा रहा है, जिससे बड़ी मात्रा में राजस्व वसूली की जायेगी तथा इस दृष्टि से आय के बड़े स्त्रोत का निर्माण प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि पर किया जा रहा है, परन्तु इसके अनुरूप प्रार्थीगण को मुआवजा राशि व्यावसायिक अवाप्ति के अनुकूल आंक्टित नहीं की गई है। अप्रार्थीगण द्वारा सभी परिस्थितियों को समान नजरिये से आंक कर मुआवजा राशि आंकलित करने आदि तत्वों की उपस्थिति के बावजूद मुआवजा राशि बढ़ाकर प्रार्थीगण को अदा नहीं की गई है। अप्रार्थीगण के उक्त कृत्य से प्रार्थीगण को दुविधा, मानसिक सन्ताप आदि से गुजरना पड़ रहा है तथा अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थीगण के वाजिब हकों पर कुटाराघात किया गया है।

2(7)— अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थीगण की अवाप्त की गई भूमि प्रार्थीगण के खेत चक के बीच के हिस्से कि भूमि है, अप्रार्थीगण के द्वारा ऐसा किये जाने से प्रार्थीगण के खातेदारी खेत की भूमि दो अलग-अलग चक में फंट गई है तथा दोनों चक के मध्य सड़क अवस्थित होगी, ऐसी दशा में प्रार्थीगण पूर्ण निपुणता से काश्त, सारसंभाल व व्यवस्था आदि नहीं कर पायेंगे। भूमि दो चक में बंट जाने से कृषि कार्य में मजदूरी व अन्य व्यय भी अतिरिक्त वहन करने पड़ेगे व उपज एवं सिंचाई व्यवस्था भी इससे प्रभावित होने से नहीं बच सकेगी। ऐसी दशा में अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा अधिक आंका जाना आवश्यक था परन्तु ऐसा कुछ भी आंकलन अप्रार्थीगण ने प्रार्थीगण को मुआवजा अदायगी व आंकलन के समय नहीं किया जिससे प्रार्थीगण को भारी कष्ट, वेदना से गुजरना पड़ा

कलक्टर, नागौर



है, इन सभी की मद में प्रार्थीगण अप्रार्थीगण से 500000/-रूपये अतिरिक्त प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(8)— राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार धारा 3छ(1)व(2) के तहत मुआवजा राशि का निर्धारण करने से पूर्व धारा 3छ(3) के आवश्यक प्रावधानों की हस्तगत प्रकरण में पालना नहीं की गई है तथा मुआवजा निर्धारण आदेश प्रार्थीगण से बिना क्लेम आमन्त्रित किये एकतरफा आदेश पारित किया गया है, जिससे प्रार्थीगण अपना क्लेम, क्लेम निर्धारण से पूर्व प्रस्तुत नहीं कर पाये और उक्त कारण से अपने अधिकारों से वंचित रहा है।

2(9)— भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा धारा 3छ(1)व(2) के अन्तर्गत पारित निर्धारण आदेश की नकल से प्रार्थीगण को ज्ञात हुआ कि उसके खेत से अवाप्त की गई भूमि का मुआवजा निर्धारित सही ढंग से नहीं किया गया है तथा भूमि में पेड़ों की प्रजाति व संख्या आदि गलत दर्ज की गई है। प्रार्थीगण उक्त सभी तथ्य अपने क्लेम में ही दर्शित कर सकते थे, परन्तु प्रार्थीगण को उक्त अवसर ही प्रदान नहीं किया गया है। प्रार्थीगण को आपत्ति हेतु भी नाममात्र का समय मात्र 21 दिन देकर जल्दबाजी में सम्पूर्ण कार्यवाही अमल में लाई गई है, जो विधि विरुद्ध है।

2(10)— भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मनमाने ढंग से डी.एल.सी. की रिपोर्ट प्राप्त की ओर अधिनियम में वर्णितानुसार कोई साक्ष्य नहीं ली व प्रार्थीगण व अन्य हितधारी व्यक्तियों को साक्ष्य प्रस्तुत करने का मौका भी नहीं दिया। जिन आधारों पर अवार्ड राशि का निर्धारण किया गया है, वह मौके पर स्थिति भूमि के नाप चौप, संरचना, पेड़ पौधों की स्थिति और संख्याओं के विपरित है। प्रार्थीगण के कब्जे काश्त की भूमि को अवाप्त किया गया है, उसके आस-पास की भूमि पर आबादी भी बसी हुई है।

2(11)— भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवार्ड में प्रार्थीगण को अधिक मुआवजा नहीं देना पड़े, इसलिए कृषि भूमि की डी.एल.सी. मंगवाकर पश्चातवर्ती मदों में वर्णित अनुसार अवाप्ति कार्यवाही में स्वच्छ न्यायिक आचरण की पालना नहीं की है, जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी को उभय पक्षकारान को सबूत और सुनवाई का मौका प्रदान कर अधिनियम के अनुसार बाजार दर के आधार पर अवाप्ति की कार्यवाही अमल में लाते। भूमि अवाप्ति अधिकारी को यह जानकारी थी कि विभिन्न उच्च न्यायालयों ने 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 का निर्धारण किया जा सके, जिस विधिक दृष्टि को नजर अंदाज करते हुए गलत अवार्ड पारित किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने डी.एल.सी. दरों व वर्तमान प्रचलित वास्तविक बाजार दरों की तुलना को बिना कोई साक्ष्य, सबूत और सुनवाई के आधार पर डी.एल.सी. दर पर मुआवजे का निर्धारण किया है, जो स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त भूमि कृषि कार्य हेतु अवाप्त नहीं की गई है, इसलिए डी.एल.सी. दर पर मुआवजे का सही निर्धारण नहीं किया गया।

2(12)— भूमि अवाप्ति अधिकारी ने उप पंजीयक से डीएलसी दरें प्राप्त की ओर केवलमात्र डीएलसी दर के आधार पर मुआवजा राशि की गणना की है। बाजारु दर का निर्धारण किये बिना मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। 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 वास्तविक बाजारु मूल्य के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया जाता तो अकादमिक 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 2000/-रूपये प्रति वर्गफुट मूल्य की है। इस दृष्टि से प्रार्थीगण को सोलेसियम ओर इस पर वर्णित ब्याज भी प्राप्त करने का अधिकार था, जिसको नजर अंदाज करते हुए वर्तमान कार्यवाही की गई है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

2(13)— अवार्ड पारित करके समय सम्पत्ति अर्थात् भूमि व उसमें पेड़ पौधे 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 से नाप चौप निर्धारित नहीं किया गया है। भूमि को वर्गफुट में अवाप्त किया जा रहा है इसलिए उसकी कीमत का भी निर्धारण वर्गफुट में ही किया जाना न्याय संगत है।

2(14)— हस्तगत भूमि के सम्बन्ध 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 हुई होने के आधार पर व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया जाना जरूरी था, हस्तगत भूमि का बाजार मूल्य 2000/- रुपये प्रति वर्गफुट है। मुआवजा निर्धारण अधिकारी ने प्रार्थीगण के प्रकरण में सौतेला व्यवहार करते हुए इसके पास की अन्य भूमि का निर्धारण पृथक पृथक दरों से वर्गफुट में भूमि की कीमत का निर्धारण किया है, किसी व्यक्ति को 100/- प्रति वर्गफुट से, किसी को 150/-रुपये प्रति वर्गफुट से, तो किसी को 200/-रुपये प्रति वर्गफुट से, किसी को 350/-रुपये प्रति वर्गफुट से, किसी को 80/-रुपये प्रति वर्गफुट से, तो किसी को 50/-रुपये प्रति वर्गफुट से मुआवजे का निर्धारण किया है, कुल मिलाकर मनमाने ढंग से स्वेच्छा पूर्वक बिना मारिड अप्लाई किये भूमि की अवाप्ति की दर निर्धारित की गई है, जिससे अवाप्त की गई भूमि के मुआवजे का पुनः निर्धारण किया जाना न्यायोचित है।

2(15)— वकील प्रार्थीगण ने आगे बहस जारी रखते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा हस्तगत प्रकरण में पारित अवार्ड में निर्धारित की गई मुआवजा राशि में संशोधन के संबंध में निवेदन किया कि अवाप्ताधीन भूमि की बाजारू दर न्यूनतम 2000/- रुपये प्रति वर्गफुट है, जिस दर पर अवाप्ति की कार्यवाही व्यावसायिक मानते हुए इसके अन्तर्गत देय राशि पुर्ननिर्धारित की जाये एवं उस राशि पर सोलेसियम व इन दोनों वर्णित ब्याज व उक्त राशि दिलाई जावे। प्रार्थीगण को भूमि की उर्वरकता जो उनके द्वारा खाद आदि डालकर की गई, की मद में 100000/-रुपये अप्रार्थीगण से दिलाये जावे। प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि में अवस्थित स्थित ट्यूबवेल, बिजली कनेक्शन, सिंचित भूमि होने संबंधी मुआवजा राशि रुपये 800000/-प्रार्थीगण को अप्रार्थीगण से दिलाये जावे। प्रार्थीगण की भूमि दो चक में विभक्त हो जाने से प्रार्थीगण को होने वाली असुविधा, दुविधा, कष्ट, अतिरिक्त श्रम, व्यय व कम उपज इत्यादि की मद में अप्रार्थीगण से प्रार्थीगण को एकमुश्त न्यूनतम 5,00,000/-रुपये दिलाये जावे। अवाप्ति की अधिसूचना से सम्पूर्ण भुगतान की तिथि तक 18 प्रतिशत ब्याज व भूमि अवाप्ति की स्थिति विकास, तकनीकी रूप से सिंचाई से साधन विकसित करने के कारण प्रार्थीगण को अतिरिक्त सोलेसियम दिलवाया जाने का कथन करते हुवे प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अवार्ड अन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 दिनांक 23.05.2016 को संशोधित/परिवर्तित करते हुए नया अवार्ड पारित करने का निवेदन किया है।

3—वकील अप्रार्थीगण राजपैरोकार ने वकील की बहस का विरोध करते हुवे स्वयं की बहस में कथन किया कि—

3(1)—राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा ने दौराने बहस हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा गणना प्रपत्र जो पटवारी फिडोद एवं तहसीलदार(भू.अ.) मूण्डवा द्वारा हस्ताक्षरित है, जिसकी छाया प्रति प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि सिंचित एवं ग्रामीण रास्ते पर स्थित होने से तदनुसार निर्धारित दर से दोनों ही प्रार्थीगण के पक्ष में मुआवजा निर्धारित किया गया है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर के पत्र क्रमांक-2017/694 दिनांक 27.3.2017 की छाया प्रति प्रस्तुत कर हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में प्रार्थीगण बीरमाराम एवं तुलछाराम को अवाप्त रकबे के अनुसार निर्धारित मुआवजा की रकम भी उनके खाते में जमा करवाई जा चुकी है।

3(2)— ग्राम दुढीवास के खसरा नम्बर 23 में से 0.6994 हैक्टर भूमि को अवाप्त कर के मुआवजा निर्धारित किया गया है। जो कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 एवं संशोधित अधिनियम 1997 के नियमों के अनुसार विधिक प्रावधानों की पालना करते हुए सही राशि का किया गया है।

3(3)— प्रार्थीगण के खसरे की कितनी भूमि की आवश्यकता है। इस संबंध में सर्वे कम्पनी द्वारा तकनीकी आधारों पर पूरा नाप-जोखा करके भूमि की मात्रा का निर्धारण किया जाकर ही अवाप्ति का निर्णय लिया जाकर सही मुआवजा राशि निर्धारित की गई है।

3(4)— भूमि अधिग्रहण संबंधी समस्त कार्यवाही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 एवं संशोधित अधिनियम 1997 के प्रावधानों एवं नियमों की पूर्ण पालना करते हुए तथा प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों को ध्यान में रखते हुए की गई है।

3(5)—भूमि अवाप्ति की कार्यवाही परियोजना के क्रियान्वयन हेतु अत्यन्त आवश्यक होने के कारण मौके पर सर्वे कम्पनी द्वारा तकनीकी रूप से सड़क पर यातायात व परिवहन सुविधाओं के अनुरूप विकास को ध्यान में रखते हुए चिन्हित करके, पत्थर गढ़ी करके की गई है। उसी के अनुसार अवाप्त भूमि के मुआवजे का एवार्ड पारित किया गया है, जो अधिकारिक है।

3(6)—भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए, 3डी, 3जी के तहत समय-समय पर सार्वजनिक सूचना स्थानीय दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित करके समस्त प्रभावितों को सूचित किया गया था। आपत्तिये जो प्राप्त हुई उनका निस्तारण भी नियमानुसार सक्षम अधिकारी द्वारा किया गया था। तत्पश्चात ही तहसीलदार आर.आई, पटवारी आदि समस्त राजस्व अधिकारियों से भूमि की बाजार दर का सर्वे करवाया गया। जिला दर निर्धारण समिति द्वारा निर्धारित भूमि की दरों एवं बाजार दरों की तुलना करके युक्तिसंगत मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है।

3(7)— भूमि अवाप्ति एवं मुआवजा अवधारण कार्यवाही पूर्णतः राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अनुसार समय-समय पर प्रभावित को सार्वजनिक रूप से एवं व्यक्तिगत रूप से सूचित करते हुए की गई है। प्रार्थीगण के अधिकारों का पुरा सम्मान किया गया है। भूमि पर ट्यूबवेल/अन्य संनिर्माण यदि किया हुआ है तो सबूत पेश करने पर मुआवजा पुनः निर्धारित करवाया जा सकता है।

3(8)—प्रार्थीगणों द्वारा स्वयं के स्वामित्व की भूमि का विकास करके उसे उर्वरा बनाया, तथा उससे मनचाहा उत्पादन निरन्तर प्राप्त कर लिया है। अब भूमि का अधिग्रहण समुचित मुआवजा देकर किया जा रहा है, जो कानून के अनुसार किया जा रहा है।

3(9)— सड़क का निर्माण/विकास आम जनता के हित में सुरक्षित एवं सुविधाजनक यातायात व्यवस्था के लिए किया जा रहा है। इस सड़क निर्माण से कोई व्यवसायिक लाभ प्राप्त करने की सरकार की मंशा नहीं है। अवाप्ति के एवज में समुचित मुआवजा निर्धारित किया गया है।

3(10)—राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3छ(3) की पालना की गई है और मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही नियमानुकूल की गई है। उक्त अधिनियम की धारा 3छ(1) (2) के अन्तर्गत अधिग्रहित भूमि की बाजार दर की कीमत से नाप के अनुसार युक्तियुक्त राशि का अवधारण किया है। भूमि में प्रभावित पेड़-पौधों का प्रजाति अनुसार नियमानुसार निर्धारित दर से प्रति पेड़ का मुआवजा निर्धारित किया है। प्रार्थी को कोई क्षति नहीं हुई है।

3(11)— भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा नियमानुसार विधिपूर्ण तरीके से प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के अनुरूप, मौके पर स्थित भूमि की किस्म व नाप-चौप, अन्य सरंचना, पेड़-पौधों की स्थिति और संख्याओं के लिए युक्तियुक्त राशि मुआवजे के तौर पर अवधारित की गई है।

3(12)—भूमि अवाप्ति की कार्यवाही प्रभावित व्यक्ति को सरकारी कानूनों, नियमों के अनुसार मुआवजे की युक्ति युक्त पूरी राशि दी गई है। किसी भी हितधारी को उसके हितों का मूल्यांकन कम नहीं

कलक्टर, नागौर



हो, इसका सक्षम अधिकारी द्वारा पूरा ध्यान रखा जाता है। इस प्रकरण में मुआवजे का निर्धारण केवल डी.एल.सी. रेट पर ही नहीं किया गया है, बल्कि प्रचलित दर का भी ध्यान रखा गया था। तत्पश्चात ही मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही की गई है, जो सही है।

3(13)— भूमि अवाप्ति की कार्यवाही से प्रभावित व्यक्ति को सरकारी कानूनों, नियमों के अनुसार मुआवजे की युक्तियुक्त पूरी राशि दी गई है। किसी भी हितधारी को उसके हितों का मूल्यांकन कम नहीं हो, इसका समक्ष अधिकारी द्वारा पूरा ध्यान रखा जाता है। इस प्रकरण में मुआवजे का निर्धारण केवल डी.एल.सी. रेट पर ही नहीं किया गया है, बल्कि बाजार दर का भी ध्यान रखा गया था। तत्पश्चात ही मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही की गई है, जो सही है।

3(14)—प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा तत्समय प्रवृत्त समस्त अधिनियमों में वर्णित प्रावधानों एवं विधिक सिद्धांतों की पालना करते हुए किया गया है। वर्तमान समय में भूमि की स्थिति को मौके पर अवस्थिति के आधार पर बाजार दर के अनुरूप मूल्य अवधारित किया गया है। पेड़ों का मुआवजा दिया गया है। यदि स्ट्रक्चर होने के सबूत पत्रावली पर आवे तो अवार्ड संशोधित किया जा सकता है।

3(15)—समक्ष भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रकरण में दर्ज नाप-जोख के अनुसार अति आवश्यक भूमि एवं उससे संलग्न पेड़ पोधों व स्ट्रक्चर के मूल्य का निर्धारण करके पूर्ण राशि का एवार्ड पारित किया है। भूमि की अवाप्ति हेतु नाप-जोख हैक्टर में किया गया है। कृषि भूमि होने के कारण कीमत हैक्टर में ही निर्धारित की गई है, जो सही है।

3(16)— भूमि की किस्म कृषि भूमि है। इसके लिए बाजार दर का अवधारण करके मुआवजा राशि का सही निर्धारण किया गया है। भूमि की उर्वरता के लिए डाली गई खाद से अच्छी फसल प्रार्थी द्वारा ली जा चुकी है। भूमि की कीमत प्रति हैक्टर में देय की गई है तथा इस पर सोलेसियम व ब्याज आदि भी देय किया गया है। नियमानुसार देय ब्याज का भुगतान एवं देय समस्त परिलाभ मुआवजे में सम्मिलित किये जा चुके होने का कथन करते हुए राजपैरोकार ने प्रार्थी का आवेदन तर्कसंगत एवं नियमानुकूल नहीं होने के कारण निरस्त करने का निवेदन किया है।

4—वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया गया। जिसके अनुसार—

4(1)— नागौर-जोधपुर खण्ड के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के विकास हेतु भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना दिनांक 04.03.2014 (अवार्ड दिनांक 23.5.16 के प्रथम पृष्ठ में दिनांक 06.03.2014 अंकित है जबकि तृतीय पृष्ठ पर बिन्दु संख्या-5 में 04.03.2014 अंकित है, राजपैराकार द्वारा बताया गया की उक्त सही दिनांक 04.03.2014 ही सही दिनांक है) को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत जारी हुई है। जिस पर प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर नागौर द्वारा धारा 3जी के तहत 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 दुडीवास के खसरा नम्बर 23 में से 0.6994 हैक्टर किस्म बारानी-3 का अधिग्रहण किया गया, जिसका कुल मुआवजा 6,50,367/-रूपये का प्रार्थी बीरमाराम पिता भेराराम कौम जाट सा10 रामसिया खातेदार के पक्ष में निर्धारित किया गया। राजपैरोकार द्वारा दौराने बहस प्रस्तुत दस्तावेज की प्रतियों के अनुसार हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा सिंचित भूमि एवं ग्रामीण सड़क पर स्थित होने से उसी अनुरूप दर के अनुसार दोनों ही प्रार्थीगण पक्ष में निर्धारित किया गया है।

4(2)—प्रकरण में भूमि अवाप्ति की कार्यवाही के संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत धारा 3ए व 3डी अधिसूचनाओं का दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन किया जाकर संबंधित हितधारियों को निर्धारित अवधि में अपनी आपत्तियां प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान किया गया। प्रार्थीगण द्वारा तत्समय सक्षम प्राधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई हो और



कलक्टर, नागौर

जिसका कोई निस्तारण नहीं किया गया हो, ऐसी कोई ठोस साक्ष्य एवं सबूत पेश प्रार्थीगण ने पेश नहीं किये गये हैं। इसलिए प्रार्थीगण का कथन की उसे सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया गया, विश्वसनीय नहीं है।

4(3)— अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे का निर्धारण बाजार दर से नहीं कर डी.एल.सी. दर के आधार पर करने एवं अवाप्तशुदा भूमि की बाजार दर कम से कम 2000/—रूपये प्रति वर्गफुट होने से इस दर अनुसार मुआवजा निर्धारण को लेकर वकील प्रार्थीगण का कथन है।

उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि वकील प्रार्थीगण द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की न्यूनतम बाजार दर 2000/—रूपये प्रति वर्गफुट बताई गई है। वकील प्रार्थीगण द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की बाजार दर के संबंध में अपना एक कयास मात्र व्यक्त किया है, उक्त दर कोई विधिक एवं तकनीकी आधार नहीं बताया गया है। जबकि प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत उप पंजीयक से धारा 3ए की अधिसूचना की दिनांक की डी.एल.सी. दरें मंगवाई गई तथा उप पंजीयक/तहसीलदार से बाजार मूल्य निर्धारण RFCTLARR Act 2013 के प्रावधानों के अनुसार करने हेतु निर्धारित गणना करवाई। उनके द्वारा मुआवजा निर्धारण हेतु 3ए प्रकाशन के पूर्ववर्ती तीन वर्षों के दौरान विक्रय करार जिनमें उच्चतम विक्रय मूल्य का उल्लेख किया गया है, के कुल संख्या के आधे के हिसाब से औसत मूल्य की गणना धारा 3ए की अधिसूचना को विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य (डी.एल.सी) से तुलना की गई, जिसमें डी.एल.सी. दर उच्चतम पाई गई। इसलिए डी.एल.सी. दर के अनुसार मुआवजा निर्धारण की गणना का विनिश्चय किया गया है, जो नहीं मानने का कोई आधार नहीं है।

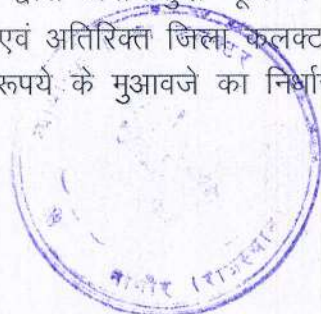
4(4)— वकील प्रार्थीगण द्वारा अवाप्तशुदा भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी हुई होने के आधार पर व्यावसायिक मानकर का मुआवजे का निर्धारण व्यावसायिक दर से दिये जाने को लेकर कथन है। वकील प्रार्थीगण द्वारा उक्त अवाप्तशुदा भूमि व्यावसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित हो इस संबंध में कोई साक्ष्य पेश नहीं की है। इसके अलावा अवाप्तशुदा भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी हुई होने के आधार पर उस भूमि को व्यावसायिक माने जाने के संबंध में भी कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है। ऐसी स्थिति में वकील प्रार्थी का उक्त कथन आधारहीन होने से माने जाने योग्य नहीं है।

4(5)— प्रार्थीगण द्वारा भूमि को मेहनत से काश्त योग्य बनाने एवं लाखों रुपये उक्त भूमि को उर्वरक बनाने के लिए व्यय किये एवं भूमि औसर रह जाने से, इस हेतु 1,00,000/—रूपये दिलाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा कोई ठोस साक्ष्य, सबूत पेश नहीं किये गये हैं। इसके अतिरिक्त वकील प्रार्थी स्वयं द्वारा किये गये उक्त कथनों के सन्दर्भ में किन प्रावधानों के अन्तर्गत अप्रार्थीगण से उक्त राशि प्राप्त करने का अधिकारी है, यह वकील प्रार्थी ने कहीं भी स्पष्ट नहीं किया है।

4(6)— अवाप्ति के कारण, प्रार्थीगण की भूमि दो चक में विभक्त हो जाने से होने वाली असुविधा, दुविधा, अतिरिक्त श्रम, व्यय व कम उपज होने से इस मद में प्रार्थी को एकमुश्त 5,00,000/—रूपये अप्रार्थीगण से प्रार्थीगण को दिलवाये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा कोई ठोस साक्ष्य, सबूत पेश नहीं किये गये हैं। विशेषतः यह उल्लेखनीय है कि वकील प्रार्थी स्वयं द्वारा किये गये उक्त कथनों के सन्दर्भ में किन प्रावधानों के अन्तर्गत अप्रार्थीगण से उक्त राशि प्राप्त करने का अधिकारी है, यह वकील प्रार्थी ने कहीं भी स्पष्ट नहीं किया है।

4(7)— वकील प्रार्थीगण द्वारा अवाप्तशुदा भूमि में अवस्थित पेड़ों के संबंध में सक्षम प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर ने उनके द्वारा पारित अवाई दिनांक 23.05.2016 में 2869/—रूपये के मुआवजे का निर्धारण किया गया है। अवाप्तशुदा भूमि में स्थित

कलक्टर, नागौर



पेड़ों के संबंध में उप वन संरक्षक नागौर से रिपोर्ट ली जाकर तत्पश्चात उक्त राशि के मुआवजे का निर्धारण किया गया है। इसलिए पेड़ों का मुआवजा का निर्धारण उचित प्रतीत होता है।

4(8)- वकील प्रार्थीगण द्वारा अवाप्तशुदा भूमि सिंचित होने तथा दोनों प्रार्थीगण की भूमि अवाप्त होने परन्तु मुआवजा का निर्धारण के बीरमाराम के नाम ही निर्धारण को लेकर कथन है। उक्त संबंध में राजपैराकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा ने दौराने बहस हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा गणना प्रपत्र जो पटवारी फिड़ोद एवं तहसीलदार(भू.अ.) मूण्डवा द्वारा हस्ताक्षरित है, जिसकी छाया प्रति प्रस्तुत कर अवगत करवाया कि प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि सिंचित एवं ग्रामीण रास्ते पर स्थित होने से तदनुसार निर्धारित दर से दोनों ही प्रार्थीगण के पक्ष में मुआवजा निर्धारित किया गया है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर के पत्र क्रमांक-2017/694 दिनांक 27.3.2017 की छाया प्रति प्रस्तुत कर हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में प्रार्थीगण बीरमाराम एवं तुलछाराम को अवाप्त रकबे के अनुसार निर्धारित मुआवजा की रकम भी उनके खाते में जमा करवाई जा चुकी है। राजपैराकार का उक्त कथन उनके द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों की प्रतियों से सही प्रतीत होता है।

4(9)- हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि में स्थित ट्यूबवेल का मुआवजा निर्धारित नहीं किये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में अप्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत जबाब में कथन किया है कि भूमि पर ट्यूबवेल/अन्य संनिर्माण यदि किया हुआ है तो सबूत पेश करने पर मुआवजा पुनः निर्धारित करवाया जा सकता है। अप्रार्थीगण की ओर से पूर्णरूप से स्पष्ट तथ्य अंकित नहीं किये की प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि में ट्यूबवेल स्थित था अथवा नहीं। हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा का निर्धारण सिंचित भूमि की दर से किया गया है। इसके अतिरिक्त प्रार्थीगण ने अपने कथन में अवाप्तशुदा भूमि में ट्यूबवेल स्थित होने के कथन के सन्दर्भ में श्री भीरमाराम/भेराराम ढुढीवास के नाम का विद्युत बिल माह जनवरी 2008 की छाया प्रति तथा खसरा गिरदावरी ग्राम ढुढीवास तहसील मूण्डवा संवत् 2072 की सत्य प्रतिलिपि पेश की उक्त गिरदावरी के कॉलम संख्या-7 सिंचाई स्रोत तरीके सहित में नलकूल का उल्लेख किया हुआ है। अतः उक्त परिस्थितियां एवं तथ्यों के मध्य हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि में प्रार्थीगण का ट्यूबवेल स्थित था अथवा नहीं के संबंध में पुनः जाँच कर पक्षकारान को सुनकर विधि सम्मत कार्यवाही करने के प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर को निर्देश दिये जाना न्यायहित में उचित है।

4(10)-हस्तगत प्रकरण में नियमानुसार अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में बाजार मूल्य को 2(दो) से गुणित किया जाकर उक्त राशि अवार्ड में सम्मिलित की गई है। इसके अलावा कारक से गुणित भूमि की कीमत व सम्पत्तियों के मूल्य के योग के बराबर तोषण राशि का निर्धारण अवार्ड में किया गया है। अधिनियम 2013 की धारा 30(3) के प्रावधान के अन्तर्गत 747 दिवस का 12 प्रतिशत की दर से ब्याज(अतिरिक्त राशि) दी गई है।

5-उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर को उपर्युक्त आदेश के बिन्दु संख्या-4(9) में वर्णित तथ्यों के संबंध में न्यायहित में पुनः जाँच कर पक्षकारान को नियमानुसार समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान कर यथाशीघ्र विधि सम्मत आवश्यक कार्यवाही करने के निर्देश दिये जाते हैं। आदेश की एक प्रति प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर नागौर को पालनार्थ भिजवाई जावे।

6-आदेश सुनाया।



(कुमार पाल गौतम)

मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
नागौर

कलक्टर, नागौर