

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या-90/2017

प्रार्थी	वनाम	अप्रार्थीगण
शिवकरण पुत्र आईदानराम जाति जाट निवासी खरनाल तहसील मूण्डवा जिला नागौर।		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. परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता सा.नि.विभाग, रा.उ.मा. वृत्त जोधपुर रातानाडा।

उपस्थित :-

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

आदेश

दिनांक: 14/06/18

1-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) में परिवर्तित करने के लिए भूमि की अवाप्ति हेतु पारित अवार्ड दिनांक 24.08.2016 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 सपठित धारा 21 माध्यस्थम् और सुलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 21.07.2017 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

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

2(1)- अप्रार्थीगण ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के भूखण्ड (नागौर-जोधपुर सेक्शन) का निर्माण चौड़ा करने/दो लेन/चार लेन आदि में परिवर्तित करने के लिए उप सचिव एनएच सार्वजनिक निर्माण विभाग जयपुर के आदेश दिनांक 15.1.2010 के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के अन्तर्गत अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर को सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) नियुक्त किया और राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी के तहत कार्यवाही प्रारम्भ की और धारा 3डी के अन्तर्गत कार्यवाही करने की प्रक्रिया प्रारम्भ की और मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही की, प्रार्थी को नोटिस प्रेषित किया, जिसके द्वारा प्रार्थी को यह जानकारी हुई की प्रार्थी के कब्जा सुद स्वामित्व की सम्पत्ति कृषि भूमि पेड़, कुआ, नलकूल व सरंचना सहित कब्जा सुपुर्द करने हेतु कहा गया, जिस पर सूचना पत्र में प्रार्थी को देय प्रतिकर के रूप में मुआवजा राशि के निर्धारण की सूचना प्राप्त हुई। जिस रकम को प्रार्थी स्वीकार नहीं करता है तथाकथित रकम/अवार्ड के संबंध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही जो मुआवजा निर्धारण के मूलभूत एवं स्वीकृत सिद्धान्तों की अनदेखी करते हुए अवाप्ति में ग्रसित सम्पत्ति के मेजरमेन्ट, लेण्ड वैल्यू व मुआवजा प्राप्त करने के उतरदायी व्यक्ति के निर्धारण व मुआवजा निर्धारण बाकत सभी निर्धारण नहीं किये जाने के कारण

कलक्टर, नागौर



प्रार्थी ने आपत्ति श्रीमान् के न्यायालय में प्रस्तुत की। परन्तु उक्त आपत्ति की जाँच किये बिना ही ठण्डे बस्ते में पड़ी है। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी की वाणिज्यिक भूमि गै.मु. होटल प्रयोजनार्थ दर्ज है जो राजस्व रेकार्ड में दर्ज है। प्रार्थी के गांव खरनाल तहसील मूण्डवा के खसरा नम्बर 718/1222 के रकबा 05 बिस्वा वाणिज्यिक दर्ज है, जिसका नामान्तरकरण संख्या 1030 दिनांक 7.10.2015 के द्वारा दर्ज किया गया है।

2(2)- नामान्तरकरण संख्या 1319 दिनांक 10.5.2017 के आदेश से खसरा नम्बर 1499/1222 रकबा 0-0-2-16 बीघा गैर मुमकिन सड़क भारत सरकार के नाम स्वीकृत किया गया है। इस प्रकार प्रार्थी की जमीन में भारत सरकार के नाम दर्ज हो गया है।

2(3)- भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत व अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत अवार्ड पारित किया है। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी की भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ यानि होटल दर्ज है, उक्त भूमि के मुआवजे का निर्धारण वाणिज्यिक दर से किया जाना चाहिए था, परन्तु उक्त प्रकरण में कृषि भूमि से मुआवजा का निर्धारण किया है, जो गलत है। उक्त विवादित भूमि जो 0-2-16 सड़क के नाम दर्ज की है, जो वाणिज्यिक है, जो  $2.80 \times 871.2 = 2439$  वर्गफुट बनती है। उप पंजीयक/तहसीलदार की वाणिज्यिक दर मौजा खरनाल 170/-रूपये प्रति वर्गफुट बताई जा रही है, जिसके अनुसार  $2439 \times 170 = 4,14,691$ /-रूपये बनते हैं। परन्तु हस्तगत प्रकरण में 1,37,550/-रूपये ही अवार्ड पारित किये हैं, जो गलत है।

2(4)- उक्त प्रकरण में मौके पर होटल, टीनशेड बने हुए हैं, पक्का निर्माण किया हुआ है और कुछ पेड़ पौधे, संरचना, निर्माण, टांके वगैरह बने हुए हैं। उक्त संरचनाओं की राशि का कोई निर्धारण किया है। भूमि अवाप्ति व राजस्व अधिकारियों ने बिना मौका निरीक्षण देखे, बिना रेकार्ड को ध्यानपूर्वक देखे कृषि भूमि से निर्धारण किया है, जो गलत किया है। हस्तगत प्रकरण की भूमि वाणिज्यिक भूमि है खरनाल की आबादी के पास आई हुई है, जिसकी बाजारू कीमत 700/-रूपये प्रति वर्गफुट है। जबकि नियमानुसार भूमि अवाप्ति बाजारू दर पर की जाती है।

2(5)- उक्त भूमि अवाप्ति अधिकारी ने बाजारू मूल्य के आधार पर अवाप्ताधीन भूमि का विनिश्चय नहीं किया है। इस प्रकरण में केवल डी.एल.सी. रेट वह भी कृषि भूमि के आधार पर मुआवजा का विनिश्चय किया गया है, जबकि उक्त भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रेकार्ड में दर्ज है मौके पर निर्माण किया हुआ है। राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी होने के कारण उक्त भूमि का बाजारू मूल्य भी अधिकतम 700/-रूपये प्रति वर्गफुट है। इस प्रकार मनमाने ढंग से स्वेच्छापूर्वक बिना माईन्ड अप्लाई किये भूमि की अवाप्ति की दर निर्धारित की है, जिससे अवाप्त की गई भूमि का मुआवजा पुनः निर्धारण किया जाना न्यायोचित होने के कथन करते हुए वकील प्रार्थी ने निवेदन किया कि अवाप्ताधीन भूमि की बाजारू दर न्यूनतम 700/-रूपये प्रति वर्गफुट है व वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि की दर 170/-रूपये प्रति वर्गफुट मौजा खरनाल की है, को मानते हुए व्यवसायिक मापदण्ड से गुणित करते हुए देय राशि पुनः निर्धारित की जावे जो न्यूनतम 4,14,691 होते हैं। प्रार्थी की भूमि का मुआवजा अत्यन्त कम निर्धारित किया गया है, भूमि पर स्थित निर्माण टांका, टीनशेड, पेड़ों का मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया है, जिससे पुनः निर्धारण करवाया जावे। अवाप्त की गई भूमि वाणिज्यिक होने से उस पर निर्मित परिसर का अतिरिक्त मुआवजा व राशि दिलाई जावे व उस पर सोलिसियम व इन दोनों पर वर्णित ब्याज व राशि दिलाई जावे। अवाप्ति की अधिसूचना से सम्पूर्ण भुगतान की तिथि तक 18 प्रतिशत दर से ब्याज दिलाया जावे। अन्य अनुतोष जो भी देय हो दिलाये जावे।

3. वकील अप्रार्थीगण राजपैरोकार ने प्रार्थी के वकील की बहस का विरोध करते हुवे अप्रार्थीगण की और से प्रस्तुत जबाब में किये गये कथनों को देखते हुवे अपनी बहस में कथन किया कि-



3(1)- प्रार्थी ने उसके स्वामित्व की राजस्व ग्राम खरनाल में स्थित खसरा नम्बर 718/1222 के रकबा 0.05 बीघा भूमि (होटल प्रयोजनार्थ) दर्ज (07.10.2015) के राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-66 के विकास हेतु अधिग्रहण करके उसके लिए निर्धारित कम मुआवजे से व्यथित होकर अपील/परिवाद प्रस्तुत किया है। प्रार्थी का आवेदन गलत तथ्यों पर आधारित होने से मान्य नहीं किया जा सकता है। भूमि का अधिग्रहण राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की विभिन्न धाराओं के तहत निर्धारित प्रक्रियाओं की पूर्ण पालना के पश्चात प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों को ध्यान में रखते हुए सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया गया है। अधिग्रहण के आशय की अधिसूचना 3ए दिनांक 15.09.2015 को जारी होने तक प्रार्थी की भूमि कृषि किस्म की राजस्व रेकॉर्ड में दर्ज थी, उसी के अनुरूप मुआवजा निर्धारित किया गया है, जो सही है।

3(2)- उक्त भूमि का वाणिज्यिक भूमि में संपरिवर्तन अधिग्रहण के आशय की अधिसूचना 3ए जारी होने के पश्चात कराया गया। जिसका म्यूटेशन भी भूमि अधिग्रहण की सम्पूर्ण कार्यवाही होने के पश्चात करवाया गया है, जो मान्य नहीं होने के कारण भूमि की किस्म कृषि भूमि से मुआवजा निर्धारित किया गया है, जो सही है। भूमि पर स्थित सरचनाओं का मुआवजा दिया गया है। भूमि पर पेड़ नहीं है। सोलेसियम तथा ब्याज भी दिया गया है।

3(3)- अधिग्रहित भूमि जो 0.0225 हैक्टर है, उसके लिए कृषि भूमि की दर से सही मुआवजा निर्धारित किया जाकर भुगतान प्रस्तावित किया गया है। अतः दिनांक 24.08.2016 को जारी अवार्ड में प्रार्थी की भूमि का सही मुआवजा भुगतान किया गया है। इसलिए प्रार्थी का आवेदन निरस्त योग्य है। सक्षम राजस्व अधिकारियों द्वारा निर्धारित दरें सही हैं, इन्हें संशोधित किया जाना संभव व उचित नहीं है।

3(4)- राजपैरोकार ने हस्तगत प्रकरण में अवार्ड दिनांक 24.08.2016 (3ए अधिसूचना दिनांक 15.09.2015 राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर अखबार में प्रकाशन दिनांक 22.12.2015) की प्रति तथा संरचना के मुआवजे के संबंध में सहायक अभियन्ता सा.नि.वि. एन.एच. खण्ड जोधपुर, अधिशाषी अभियन्ता सा.नि.वि. एन.एच. खण्ड जोधपुर, तहसीलदार मूण्डवा, पटवारी खरनाल की रिपोर्ट की प्रति प्रस्तुत कर कथन किया की हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि में केवल मात्र वाटर टेक स्थित होने से उसके संबंध में नियमानुसार 13,943/- रुपये का मुआवजा प्रार्थी के पक्ष में निर्धारित किया जा चुका है, इसके अतिरिक्त अन्य कोई संरचना प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि नहीं पाई गई है। प्रार्थी द्वारा भी उक्त संरचना के अतिरिक्त अन्य कोई संरचना प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि में स्थित हो के संबंध में कोई दस्तावेजी व अन्य साक्ष्य सबूत पेश नहीं किये हैं, इसलिए प्रार्थी द्वारा अन्य संरचनाओं के संबंध में की गई मांग पूर्णया निराधार है। इसके अतिरिक्त प्रार्थी के स्वामित्व की अधिग्रहित भूमि का मुआवजा बाजार दर से भूमि की किस्म के अनुसार दिया गया है, जो पर्याप्त एवं सही है।

3(5)- भूमि की डी.एल.सी. दर बाजार मूल्य के समकक्ष ही है। इसलिए डी.एल.सी. दर से भुगतान उचित व पर्याप्त है। भूमि की किस्म कृषि भूमि भी राजस्व रेकार्ड के अनुसार सही थी। इसमें किसी भी प्रकार से परिवर्तन/संशोधन/परिवर्द्धन की गुंजाईश नहीं है। प्रार्थी का आवेदन निरस्त फरमावें।

3(6)- अधिग्रहित भूमि तत्कालीन समय राजस्व रेकार्ड में कृषि भूमि ही दर्ज थी। इसलिए वाणिज्यिक दर से भुगतान नहीं किया गया है। प्रार्थी की विधि सम्मत स्वामित्व की भूमि में स्थित संरचना के लिए मुआवजा दे दिया गया है। भूमि का मुआवजा व सोलेसियम तथा ब्याज आदि जो नियमानुसार देय है, समस्त देयताओं का भुगतान प्रस्तावित किया गया है। नियमानुसार देय ब्याज प्रस्तावित किया गया है। अन्य कोई अनुतोष नहीं। प्रार्थी को प्रस्तावित मुआवजा पर्याप्त एवं नियमानुसार सही होने के कारण इनमें किसी भी प्रकार के संशोधन किया जाना उचित नहीं

कृषि, नागौर



होने का राजपैरोकार ने कथन करते हुए प्रार्थी का आवेदन खारिज 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 15.09.2015 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत जारी हुई है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर ने मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही सम्पादित करते हुए अर्वाड दिनांक 24.08.2016 को जारी किया गया है। इस अर्वाड के तहत हस्तगत प्रकरण में अर्वाड के कम संख्या 70 पर अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 718/1222 में से 0.0225 हैक्टर भूमि गैर मु. होटल प्रयोजनार्थ किस्म का अधिग्रहण किया गया, जिसका कुल मुआवजा 1,37,550/-रुपये निर्धारित किया गया।

4(2)- अर्वाड दिनांक 24.8.2016 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 15.09.2015 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 22.12.2015 में प्रकाशन कर 21 दिन की समयावधि देते हुए आपत्तियां मांगी गई थी। तत्पश्चात धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 04.04.2016 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र यथा दैनिक भास्कर में दिनांक 11.05.2016 एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 12.05.2016 को प्रकाशन करवाया गया। इसके पश्चात धारा 3 जी के अन्तर्गत मुआवजा निर्धारण के संबंध में प्राधिकृत अधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी (3) के तहत पत्रांक-कोर्ट/भूमि अवाप्ति/2016/960 दिनांक 05.05.2016 को सूचना के प्रकाशन की तिथि से 21 दिवस में प्रतिकार निर्धारण से पूर्व अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में दावे आमंत्रित करने हेतु दो स्थानीय अखबार राजस्थान पत्रिका में दिनांक 12.05.2016 एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 11.05.2016 को प्रकाशन करवाया गया। इस प्रकार प्रार्थी को मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व सुनवाई व सबूत प्रस्तुत करने का पर्याप्त अवसर प्रदान किया गया है।

4(3)- प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि (2439 वर्गफुट) के मुआवजे का आंकलन कृषि भूमि के हिसाब से किया गया गया है, जबकि प्रार्थी की भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ यानी होटल दर्ज है, जिसकी उप पंजीयक/तहसीलदार की वाणिज्यिक दर मौजा खरनाल 170/-रुपये वर्गफुट के हिसाब से 4,14,691/-रुपये बनते हैं, को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है।

हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि की किस्म कृषि भूमि राजस्व रेकॉर्ड में दर्ज होने से उसी के अनुरूप मुआवजा निर्धारित करने एवं वाणिज्यिक दर से भुगतान नहीं किया जाने का कथन राजपैरोकार द्वारा किया गया है। मुआवजा निर्धारण के लिए दिनांक 15.09.2015 अर्थात धारा 3ए की अधिसूचना प्रकाशन को प्रभावी भूमि के बाजार मूल्य के आधार किये जाने का प्रावधान है। हस्तगत प्रकरण में वकील प्रार्थी द्वारा जिला कलक्टर नागौर के आदेश दिनांक 04.07.95 की छाया प्रति प्रस्तुत की है, जिसके अनुसार प्रार्थी की ग्राम खरनाल की खसरा नम्बर 718/1222 की 404.68 वर्गमीटर भूमि अकृषि होटल प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया हुआ है। इस प्रकार प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का अकृषि होटल प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन धारा 3ए की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि से पूर्व ही किया जा चुका है, ऐसी स्थिति में प्रार्थी की अवाप्त शुदा भूमि के मुआवजे का निर्धारण कृषि भूमि की दर किया जाना उचित नहीं है।

4(4)- भूमि पर स्थित निर्माण, टांका, टीनशेड की मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि में पायी गयी संरचना के संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 13943/2016 को मुआवजा प्रार्थी के पक्ष में निर्धारण

वकील, नागौर



किया जा चुका है। हस्तगत प्रकरण में राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा द्वारा संरचना के मुआवजे के संबंध में सहायक अभियन्ता सा.नि.वि. एन.एच. खण्ड जोधपुर, अधिशाषी अभियन्ता सा. नि.वि. एन.एच. खण्ड जोधपुर, तहसीलदार मूण्डवा, पटवारी खरनाल की रिपोर्ट प्रस्तुत कर कथन किया की हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि में केवल मात्र वाटर टैंक स्थित होने से उसके संबंध में नियमानुसार 13,943/- रुपये का मुआवजा प्रार्थी के पक्ष में निर्धारित किया जा चुका है। राजपैरोकार के उक्त कथन की ताईद उनके द्वारा प्रस्तुत उक्त रिपोर्ट से होती है। इसलिए राजपैरोकार का उक्त कथन उचित है। उक्त वाटर टैंक के अतिरिक्त अन्य कोई संरचना प्रार्थी अवाप्तशुदा भूमि में स्थित हो इस संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है। संरचनाओं का मूल्यांकन सार्वजनिक निर्माण विभाग के अभियन्ताओं की कमेटी द्वारा करवाया गया है, जो कि इस संबंध में तकनीकी विशेषज्ञ है के द्वारा ही किया गया जाना प्रतीत होता है, जिस पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है। हस्तगत प्रकरण में धारा 26(2) के तहत प्रार्थी को प्रार्थी अवाप्तशुदा भूमि के कुल बाजार मूल्य को कारक-2 से गुणित कर लाभ दिया गया है। धारा 30(1) के तहत प्रतिकार की रकम के समतुल्य तोषण राशि का भी लाभ दिया गया है। इसके अतिरिक्त धारा 30(3) के अनुसार बाजार मूल्य पर धारा 3ए के प्रकाशन की तिथि से अवार्ड निर्धारण की तिथि तक 12 प्रतिशत वार्षिक दर से प्रार्थीनी को ब्याज का भी अवार्ड में निर्धारण किया गया है।

5-उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थी का द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जाकर प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर को उपरोक्तनुसार बिन्दु संख्या-4(3) में दिये गये तथ्यों के संबंध में आवश्यक जाँच एवं कार्यवाही कर यथाशीघ्र विधि अनुसार आवश्यक कार्यवाही करने के निर्देश दिये जाते हैं। आदेश की प्रमाणित प्रति प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा प्राप्तार्थ भिजवाई जावे।

6-आदेश सुनाया।



  
(कुमार पाल गौतम)  
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर  
नागौर  
**कलक्टर, नागौर**