

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या-113/2017

प्रार्थनी	बनाम	अप्रार्थीगण
सुमित्रा पुत्री धन्नाराम जाति जाट निवासी रेण तहसील मेड़ता जिला नागौर		<ol style="list-style-type: none"> 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 अधिशाषी अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग, ब्लॉक नागौर

उपस्थित-

1. प्रार्थनी की ओर से वकील श्री श्यामकुमार व्यास।
2. अप्रार्थीगण की ओर से वकील श्री कुन्दनसिंह आचीणा राजपैरोकार।

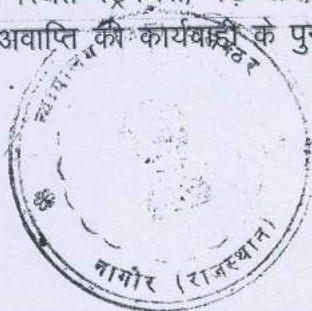
आदेश

दिनांक: 22-2-18

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 04.07.2016 के विरुद्ध प्रार्थनी 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 मध्यस्थता और सुलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 03.10.2017 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थनी का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

2-उभय पक्ष के वकूलाय की बहस सुनी गई। वकील प्रार्थनी 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-89 (अजमेर-नागौर खण्ड) के निर्माण चौड़ा करने, दो लेन पैव्ड शोल्डर को बनाने आदि के लिए भूमि अवाप्ति के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत कार्यवाही प्रारम्भ की ओर भूमि अवाप्ति प्रकरण संख्या-127 प्रार्थनी के संबंध में दर्ज कर प्रार्थनी की आवासीय रूपान्तरण शुदा खसरा नम्बर 691/2599 की 0.5000 हैक्टर भूमि अवाप्त कर दिनांक 4.7.16 को मुआवजा तय करते हुये अवार्ड पारित किया जिसे प्रार्थनी स्वीकार नहीं करती है एवं तथाकथित मुआवजा राशि अवार्ड के संबंध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही जो मुआवजा निर्धारण के मूलभूत व स्वीकृत सिद्धान्तों की अनदेखी करते हुए अवाप्ति में शामिल सम्पत्ति के मेनेजमेन्ट, लेण्ड वेल्यू, मुआवजा प्राप्त करने के निर्धारण एवं मुआवजा के निर्धारण बाबत अवाप्ति में शामिल भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर्स, पेड़ पौधे, दीवार, लेण्ड वेल्यू का सही निर्धारण न किये जाने के कारण हस्तगत अवाप्ति की कार्यवाही के पुनर्निर्धारण हेतु यह आवेदन प्रस्तुत किया है।



2(2)—प्रार्थनी की ग्राम रेण के खसरा नम्बर 691/2599 में से 0.5000 हेक्टर आवासीय रूपान्तरण शुदा भूमि की काबिज व मालिक है, के संबंध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित और किसी भी स्तर पर अवाप्त से प्रभावित व्यक्तियों को सुनवाई व साक्ष्य का अवसर दिये बिना की गई है। उपरोक्त कार्यवाही व निर्णय लिये जाने से पूर्व प्रार्थनी को न तो कोई नोटिस प्रेषित किया गया एवं बिना सुनवाई का मौका दिये दस्तावेजी सबूतों के विपरित जाकर अवार्ड पारित किया है, जो काबिल निरस्त किये जाने योग्य है।

2(3)— अवाप्ति अधिकारी द्वारा इस प्रक्रिया से अवार्ड पारित किया गया है, जिसमें न तो प्रार्थनी उनके समक्ष अपना पक्ष रख सकी न ही सबूत पेश कर सकी, जिसके अभाव में अवाप्ति अधिकारी को यह अधिकारी प्राप्त नहीं है कि वह प्रभावित व्यक्ति को सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना ही एक पक्षीय कार्यवाही करे जबकि प्रभावित व्यक्ति या जिस व्यक्ति के विरुद्ध कोई आदेश पारित किया जाता है तो आदेश पारित करने से पूर्व सुनवाई का अवसर प्रदान किया जाना चाहिए तत्पश्चात साक्ष्य सबूत का अवलोकन कर उचित आदेश पारित किया जाना चाहिए था।

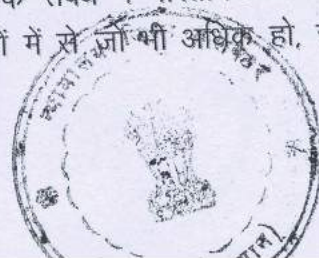
2(4)— उक्त प्रकरण में प्रार्थनी की भूमि के संबंध में अवार्ड पारित किये जाने की जानकारी हल्का पटवारी से होने पर प्रार्थनी ने सम्पूर्ण अवार्ड की नकले प्राप्त की तब प्रार्थनी को प्रथम बार जानकारी हुई, तत्पश्चात अवार्ड से जानकारी हुई की प्रार्थनी शुदा भूमि का मुआवजा आवासीय भूमि के अनुसार नहीं दिया जाकर कृषि भूमि के अनुसार दिया गया है।

2(5)— विवादित भूमि आवासीय रूपान्तरणशुदा भूमि है जिसका रूपान्तरण 29.11.2013 को उपखण्ड अधिकारी मेड़ता द्वारा किया गया, जिस कार्यवाही के तहत उक्त भूमि के संबंध में नेशनल हाईवे निर्माण विभाग मेड़तासिटी द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया। तत्पश्चात उक्त भूमि का आवासीय रूपान्तरण किया गया। उक्त रूपान्तरण के पश्चात दिनांक 12.9.14 को उक्त भूमि बाबत एक अधिसूचना जारी की गई जिसमें उक्त विवादित खसरे को शामिल किया गया। उक्त अधिसूचना के अनुसार प्रार्थनी ने ऐतराज किया गया तब यह माना गया कि उक्त खसरा में 0.5000 हेक्टर भूमि का समपरिवर्तन दिनांक 29.11.13 को हो चुका है, फिर भी भूमि अवाप्ति अधिकारी ने उक्त भूमि बाबत प्रथम अधिसूचना दिनांक 4.5.2012 को होना अवार्ड में माना है जबकि अधिसूचना दिनांक 4.5.12 में प्रार्थनी की उपरोक्त खसरा की भूमि बाबत कोई अंकन नहीं है न ही इस भूमि को 4.5.12 को अधिसूचना में अवाप्त किया गया था। फिर भी अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थनी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा कृषि भूमि के आधार पर तय करने में विधिक भूल की है, जो अवार्ड निरस्त किये जाने योग्य है।

2(6)— भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवार्ड में मनमाने ढंग से डी.एल.सी. दरों व वर्तमान प्रचलित वास्तविक बाजार दरों की तुलना को बिना कोई साक्ष्य सबूत के आधार पर डी.एल.सी. दर मुआवजे का निर्धारण किया है, जो कि किसी भी स्तर में स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। क्योंकि विवादित भूमि का मौके पर भूमि अवाप्ति से पूर्व से ही आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण होकर उपयोग हो रहा है किन्तु अवाप्ति अधिकारी द्वारा कृषि भूमि मानकर मुआवजा का निर्धारण किया गया है, जो पूर्णतया गलत है। क्योंकि भूमि विकसित ऐरिया में स्थित आवासीय भूमि है एवं बाजार मूल्य डी.एल.सी. दर से अधिक है इसलिए प्रतिकर वास्तविक बाजार मूल्य के आधार पर ही दिया जाना चाहिए था। किन्तु प्राधिकृत अधिकारी ने मनमाने ढंग से मुआवजा निर्धारण करने में विधिक भूल की है।

2(7)—भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अधिनियम 2013 में दिये गये विधिक प्रावधानों के अनुरूप मुआवजा राशि तय करनी चाहिए थी किन्तु उक्त अधिनियम में दिये हुवे विधिक प्रावधानों को नजर अंदाज करते हुए मुआवजा राशि तय की है।

2(8)— विवादित भूमि के संबंध में वास्तविक बाजार मूल्य ग्राम रेण के लिए इस विवादित कीमत (बाजार मूल्य) या दोनों में से जो भी अधिक हो, उसके अनुसार संदेय किया जाना चाहिए था एवं



इस प्रकार ज्ञात बाजार मूल्य पर 10 प्रतिशत राशि अतिरिक्त धारा 3(छ)(7)(2) के अनुसार प्रदान की जानी चाहिए थी किन्तु अवाप्ति अधिकारी ने इन आज्ञापक प्रावधानों को नजर अंदाज करते हुए मुआवजा आदेश पारित किया है, जो काबिल निरस्त किये जाने योग्य है। प्रार्थनी की भूमि के संबंध में जो मुआवजा राशि तय की है उसे परिवर्धित/संशोधित करने हुए अवासीय भूमि के अनुसार मुआवजा राशि तय किया जाना उचित एवं न्याय संगत होने का कथन करते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 4.7.16 में से जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई है, उसमें भूमि की कीमत आवासीय दर अनुसार एवं सोलेशियम, अतिरिक्त प्रतिकर व ब्याज आदि को परिवर्धित करते हुए मुआवजा राशि दिलाने का निवेदन किया।

3-वकील अप्रार्थीगण वकील प्रार्थनी की बहस का विरोध करते हुवे अप्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत जबाब में किये गये कथनों को दौहराते हुए कथन किया कि-

3(1)-प्रार्थनी की खसरा संख्या 691/2599 में से अधिग्रहित 0.5000 हैक्टर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों की पालना करके कानूनी तरीके से अधिग्रहित की गई है।

3(2)-अधिग्रहण की कार्यवाही प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के अनुसार एवं राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अनुसार सुनवाई का पूरा मौका देकर अधिसूचनाओं का प्रकाशन करवाकर, आपत्तियों का आमंत्रण करके सुनवाई उपरान्त निस्तारण करके की गई है। तथा मुआवजा एवार्ड सभी कानूनी प्रक्रियाओं की पालना करके जारी किया गया है, जो सही है।

3(3)-प्रार्थनी को उसकी अधिग्रहित की जा रही भूमि के संबंध में समय-समय पर दैनिक अखबारों में विज्ञप्ति देकर सूचित किया जाकर आपत्तिये/दावे आमंत्रित किये गये थे। दावा प्राप्त नहीं होने के कारण विभाग द्वारा मुआवजा का निर्धारण करके भुगतान प्रस्तावित किया गया है, जो सही है।

3(4)-प्रार्थनी की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(ए) के तहत अधिसूचना दिनांक 12.09.2014 को जारी की गई, जिसे दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में 17.11.2014 को प्रकाशित किया गया। दिनांक 06.08.2015 3(डी) की अधिसूचना जारी की गई, जिसे समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में 07.09.2015 एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 06.09.2015 को प्रकाशित कराया गया। दिनांक 11.07.2016 को प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा अवार्ड जारी किया गया, जिसमें प्रार्थनी द्वारा उल्लेखित भूमि खसरा नम्बर 691/2599 में 0.5000 हैक्टर भूमि को अवासीय मानते हुए मुआवजा निर्धारण किया गया है।

3(5)-सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्त की गई भूमि के लिए कानूनन बाजार का अवधारण करके ही मुआवजा राशि का भुगतान प्रस्तावित किया है। डी.एल.सी. रेट व बाजार दर में से जो भी अधिक दर है उससे डी.एल.सी. दर भुगतान प्रस्तावित किया है जो सही है।

3(6)-राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण की कार्यवाहियों में भूमि अर्जन व पारदर्शिता अधिनियम 2013 के प्रावधान जहां तक लागु होते हैं, उसकी पूर्ण पालना की गई है। वकील अप्रार्थीगण राजपैरोकार ने विवादित भूमि का मुआवजा सक्षम अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड नियमानुसार व पर्याप्त होने का कथन करते हुए प्रार्थनी का आवेदन निरस्त करने का निवेदन किया।

4-वकुलाय 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 के संबंध में अधिसूचना दिनांक 12.09.2014 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत जारी हुई है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर ने धारा 3जी के तहत मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही सम्पादित करते हुए अवार्ड दिनांक 04.07.2016 को जारी किया गया है। इस अवार्ड के तहत इस प्रकरण में प्रार्थनी की ग्राम रेंज के खसरा नम्बर



691/2599 में से 0.5000 हैक्टर आवासीय किस्म की का अधिग्रहण किया गया, जिसका कुल मुआवजा 2,91,587/-रूपये निर्धारित किया गया।

4(2)- अर्वाड दिनांक 04.07.2016 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 12.09.2014 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 17.11.2014 में प्रकाशन कर 21 दिन की समयावधि देते हुए आपत्तियां मांगी गई थी, उक्त संबंध में निर्धारित समयावधि में प्राप्त आपत्तियों के संबंध में दस्तावेज/सबूत आदि प्रस्तुत करने का पर्याप्त अवसर देते हुए आपत्तिकर्ताओं की व्यक्तिगत/जरिये अधिवक्ता सुनवाई की जाकर प्राप्त 26 आपत्तियां ठोस आधारों पर नहीं होने से आपत्तियों को अस्वीकार किया गया एवं 2 आपत्तियों को स्वीकार किया गया। धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 06.08.2015 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में दिनांक 07.09.2015 एवं दैनिक भास्कर संस्करण में दिनांक 06.09.2015 में प्रकाशन करवाया गया, उक्त प्रकाशन के पश्चात किसी प्रकार की कोई आपत्तियां प्राप्त नहीं हुई। इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी द्वारा सभी संबंधित हितबद्ध व्यक्तियों को अपनी आपत्तियां प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान किया गया है।

4(3)- मुआवजा राशि बाजारू कीमत पर नहीं देकर डी.एल.सी. दर के आधार पर दिये जाने तथा प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होने परन्तु मुआवजा का निर्धारण कृषि भूमि की दर से गलत रूप से निर्धारण को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है।

उक्त संबंध में वकील प्रार्थीनी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में निश्चित तकनीकी एवं विधिक दर नहीं बताई गई है एवं प्रार्थीयां की भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होने के संबंध में सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी अपने अर्वाड में स्पष्ट किया है कि ग्राम रेण के खसरा नम्बर 691/2599 की किस्म धारा 3ए व 3डी की अधिसूचना अनुसार बाराणी दर्ज हुई थी, लेनि मौका स्थिति एवं रिकार्ड की वस्तुस्थिति की पटवारी/तहसीलदार से लिये जाने से इस खसरा नम्बर की अवाप्त भूमि में से रकबा 5000 वर्गमीटर की किस्म गै.मु. आवासीय है। ऐसा संपरिवर्तन सक्षम प्राधिकारी के संपरिवर्तन आदेश दिनांक 29.11.2013 के द्वारा हुआ है। नामा.सं. 1725 दिनांक 05.04.2016 से अमल दरामद हुआ। इस प्रकार किस्म परिवर्तन का आदेश अधिसूचना 3ए से पूर्व का होने के कारण प्रभावी है, परन्तु इस राजमार्ग हेतु धारा 3ए के अन्तर्गत भारत के राजपत्र असाधारण भाग 2 खण्ड 3 क्रमांक का.आ./1017(अ) का प्रकाशन दिनांक 04.05.2012 को हो चुका था तथा राजमार्ग का लेआउट प्लान भी तैयार किया जा चुका था। अतः उक्त खसरा में से 5000वर्गमीटर भूमि की किस्म बाराणी के स्थान पर आवासीय दर्ज कराना उचित नहीं था। तदनुसार आवासीय डी.एल.सी.दर से बाजार मूल्य न माना जाकर कृषि भूमि की दर से ही मुआवजा निर्धारित किया गया है। इस प्रकार सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजे का निर्धारण कृषि भूमि की दर से किया गया है, जो उचित प्रतीत होता है। इसके अलावा उप पंजीयक द्वारा निर्धारित दरें किस प्रकार से कम अथवा गलत निर्धारित की गई हैं, के संबंध में भी अपने वकील प्रार्थीनी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र एवं बहस से साबित करने में असफल रहे हैं। सक्षम अधिकारी द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत नेशनल हाईवे/स्टेट हाईवे/जिला सड़क/ग्रामीण सड़क/कटाणी रास्ते के सन्दर्भ में उप पंजीयक द्वारा धारा 3ए की दिनांक की मार्केट वेल्यू को अवाप्त शुदा भूमि की कीमत मानकर भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है। डी.एल.सी. दर जिला स्तरीय कमेटी द्वारा प्रत्येक भूमि की उपयोगिता आदि का पूर्ण ध्यान रखते हुए तय की जाती है।

4(4)- प्रार्थीनी द्वारा उसकी अवाप्तशुदा भूमि में किसी प्रकार की संरचना अथवा पेड़ नहीं पाये जाने पर उक्त संबंध में किसी प्रकार के मुआवजे का निर्धारण उक्त अर्वाड नहीं किया गया है। 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 है के

द्वारा ही किया गया जाना प्रतीत होता है, जिस पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है। हस्तगत प्रकरण प्रार्थनी के की भूमि के मुआवजे को कारक 2 से गुणित किया गया है तथा अधिनियम 2013 की धारा 30(1) के तहत प्रतिकार की रकम के समतुल्य तोषण राशि प्रार्थनी को प्रदान की गई है।

5-उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थनी द्वारा प्रस्तुत मध्यस्थता प्रार्थना पत्र ठोस आधारों पर नहीं होने से खारिज किया जाता है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा पारित अर्वाड दिनांक 04.07.2016 को यथावत कायम रखा जाता है।

6-आदेश सुनाया।



(कुमार पाल गौतम)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
नागौर

कलक्टर, नागौर