

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या-134/2017

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
नरपतसिंह पुत्र हिंगलाजदान जाति चारण निवासी बच्छवास तहसील डेगाना 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 अति. जिला कलक्टर, नागौर। 4. प्रोजेक्ट डाईरेक्टर एवं अधिशाषी अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग, ब्लॉक नागौर

उपस्थित-

1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री श्यामकुमार व्यास एवं श्री ओमप्रकाश गौड़।
2. अप्रार्थीगण की ओर से श्री कुन्दनसिंह आचीणा।

आदेश

दिनांक: 17/12/2018

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 मध्यस्थता और सुलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 13.11.2017 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का मध्यस्थता दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

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 ने राष्ट्रीय राजमार्ग 89 (अजमेर-नागौर सेक्शन) को चौड़ा करने, दो लेन विद पेण्ड शोल्डर में परिवर्तित करने आदि के प्रयोजनार्थ अनुरक्षक, प्रबन्धक और प्रचालन हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधि. 1956 के तहत कार्यवाही प्रारम्भ की ओर भूमि अवाप्ति प्रकरण सं. 186/2014 प्रार्थी के संबंध में दर्ज कर तहसीलदार मेड़ता को दिनांक 17.2.16 को अवाप्त शुदा भूमि का नामान्तकरण दर्ज करने हेतु भेजा, जिसके द्वारा प्रार्थी को यह जानकारी हुई कि प्रार्थी के कब्जा शुदा खातेदारी की सम्पत्ति कृषि भूमि, पेड़ आदि अवाप्त किये गये। तथाकथित मुआवजा राशि एवार्ड के संबंध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही जो मुआवजा निर्धारण के मूलभूत व स्वीकृत सिद्धांतों की अनदेखी करते हुए अवाप्ति में शामिल सम्पत्ति के मेनेजमेंट, लेण्ड वैल्यू, मुआवजा प्राप्त करने के निर्धारण एवं मुआवजा प्राप्त करने के निर्धारण एवं मुआवजा के निर्धारण बाबत अवाप्ति में शामिल भूमि पर स्थित पेड़ पौधे, लेण्ड वैल्यू का सही निर्धारण उचित तरीके से न किए जाने के कारण हस्तगत अवाप्ति की कार्यवाही के पुनःनिर्धारण एवं हक अधिकारों के निस्तारण को मध्यस्थ द्वारा अवधारित करने हेतु यह आवेदन प्रस्तुत प्रस्तुत किया है।

2(2)-प्रार्थी ग्राम रेण के खसरा नं. 86 रकबा 0.1294 हैक्टर की काबिज, खातेदार और काश्तकार है। इस भूमि को अवाप्त कर मुआवजा राशि के निर्धारण की सूचना नामान्तकरण स्वीकृत करने हेतु तहसीलदार मेड़ता को कहा गया है, के संबंध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही, अधिसूचना विधिक प्रावधानों के विपरीत की गई है।



जिला कलक्टर, नागौर

2(3)—भूमि अवाप्ति द्वारा प्रकरण में जो कार्यवाही की गई है वह प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है और किसी भी स्तर पर अवाप्त से प्रभावित व्यक्तियों को सुनवाई व साक्ष्य का अवसर दिए बिना की गई है जो प्रथम दृष्ट्या ही निरस्त किए जाने योग्य है। उपरोक्त कार्यवाही व निर्णय लिये जाने से पूर्व प्रार्थी को न तो कोई नोटिस प्रेषित किया गया। जो विधिक प्रावधानों के विपरीत पारित किया गया होने से काबिल निरस्त किए जाने योग्य है।

2(4)—अवाप्ति अधिकारी द्वारा इस प्रक्रिया से अवार्ड पारित किया गया है कि जिसमें न तो प्रार्थी उनके समक्ष अपना पक्ष रख सका न ही सबूत पेश कर सका, जिसके अभाव में अवाप्ति अधिकारी को यह अधिकार प्राप्त नहीं है कि वह प्रभावित व्यक्ति को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किए एकपक्षीय कार्यवाही करे जबकि प्रभावित व्यक्ति के विरुद्ध कोई आदेश पारित किया जाता है उसे आदेश पारित करने से पूर्व सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाना चाहिए एवं तत्पश्चात् साक्ष्य सबूत का अवलोकन कर इस संबंध में उचित आदेश पारित किया जाना चाहिए था। इस प्रकार प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के अनुसार ऐसा अवसर प्रदान किए बिना की गई कार्यवाही और इस संबंध में पारित किया गया अवार्ड निरस्त किए जाने योग्य है।

2(5)—विवादित भूमि में आवासीय कॉलोनी हरि नगर-रेण के नाम से विकसित की हुई है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा धारा 3 छ (1) व (2) के अन्तर्गत पारित निर्धारण आदेश की नकल से प्रार्थी की यह जानकारी हुई कि प्रार्थी की जो भूमि अवाप्त की गई है उस भूमि का मुआवजा सही ढंग से निर्धारित नहीं किया गया है तथा भूमि, पेड़ों आदि का मुआवजा बाजार कीमत से बहुत कम निर्धारण किया गया है क्योंकि भूमि अवाप्ति अधिकारी की यह जानकारी में था कि विभिन्न उच्च न्यायालयों ने यह सिद्धांत प्रतिपादित किए हैं कि 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 जानबूझकर गलत अवार्ड पारित किया गया है, जो निरस्त किए 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 और सुनवाई के आधार पर डी.एल.सी. दर पर मुआवजे का निर्धारण किया है जो कि किसी भी सूरत में स्वीकार किए जाने योग्य नहीं है क्योंकि विवादित भूमि का मौके पर भूमि अवाप्ति से पूर्व से ही आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग हो रहा है किन्तु अवाप्ति अधिकारी द्वारा कृषि भूमि मानकार 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 चाहिये था किन्तु प्राधिकृत अधिकारी ने मनमाने ढंग से मुआवजा निर्धारण करने में विधिक भूल की है। इस कारण भी वर्तमान कार्यवाही निरस्त किए जाने योग्य है।

2(7)—भूमि अवाप्ति अधि. 1956 की धारा 3(छ)(7) के उप पैरा (क) से (घ) में यथावर्णित बिन्दुओं के अनुसार प्रतिकर का निर्धारण करना आज्ञापक है लेकिन प्राधिकृत अधिकारी ने अवाप्ताधीन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारण करते समय धारा 3(क) के प्रकाशन की दिनांक 4.5.12 को प्रभावी डी.एल.सी. दर को नजर अंदाज कर अवाप्त भूमि का मुआवजा निर्धारित किया है जबकि ग्राम रेण के लिए विवादित भूमि की अलग से डी.एल.सी. दर निर्धारित है एवं अलग से डी.एल.सी. दर निर्धारित होने के बावजूद भी इस तथ्य की अनदेखी कर गांव की साधारण कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से प्रतिकर निर्धारित किया है जो कि त्रुटिपूर्ण होने के साथ-साथ प्रार्थी के हितों प्रति अन्यायपूर्ण होने से निरस्त किए जाने योग्य 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 हुवे मुआवजा आदेश




कलक्टर, नागौर

पारित किया है जो काबिल निरस्त किए जाने योग्य होने का कथन करते हुए वकील प्रार्थी ने भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित एवार्ड दिनांक 23.7.14 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 किया जाकर मुआवजा राशि व अन्य अनुतोष जो लाभार्थ प्रार्थी हो प्रदान कराने का निवेदन किया है।

3-राजपैराकार श्री कुन्दसिंह आचीणा ने बहस में कथन किया कि प्रार्थी द्वारा मौजा ग्राम रेण में उसके कब्जे व खातेदारी के खसरा नम्बर 86 में से 0.1294 हैक्टर भूमि का राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 89 (अजमेर-नागौर) सड़क विकास कार्य हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत अधिग्रहण के तहत अवाप्त किया गया है। सक्षम अधिकारी द्वारा इस भूमि के लिए अवधारित मुआवजा राशि से प्रार्थी असहमत है। इसलिए माध्यस्थता के द्वारा मुआवजा राशि संशोधित करवाने के लिए प्रार्थना पत्र/दावा प्रस्तुत किया है। प्रार्थी का दावा अपूर्ण/गलत सूचनाओं पर आधारित है।

3(1)-प्रार्थी की खसरा संख्या-86 की 0.1294 हैक्टर भूमि का अधिग्रहण राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों की पालना करके कानूनी तरीके किया गया है। अधिग्रहण की कार्यवाही प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के अनुसार सुनवाई का पूरा मौका देकर अधिसूचनाओं का प्रकाशन करवाकर, आपत्तियों का आमंत्रण करके सुनवाई उपरांत निस्तारण करके की गई है। मुआवजा एवार्ड सभी कानूनी प्रक्रियाओं की पालना करके जारी किया गया है जो सही है।

3(2)-प्रार्थी को उसकी अधिग्रहीत की जा रही भूमि के संबंध में समय-समय पर दैनिक अखबारों में विज्ञापित देकर सूचित किया जाकर आपत्तिये/दावे आमंत्रित किये गये थे। दावा प्राप्त नहीं होने के कारण विभाग द्वारा मुआवजे का निर्धारण करके भुगतान प्रस्तावित किया गया है जो सही है।

3(3)-प्रार्थी की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(ए) के तहत अधिग्रहण में लिये जाने के आशय की अधिसूचना भारत सरकार के राजपत्र में जारी की गई। उस पर आपत्तिये आमंत्रित की जाकर सुनवाई की गई। इस अधिसूचना के समय के खसरा कृषि भूमि किस्म का ही राजस्व रेकॉर्ड में दर्ज था। आवासीय में संपरिवर्तन बाद में कराया गया था जो मान्य नहीं है। इसलिए मुआवजा जो प्रस्तावित किया गया वह कृषि भूमि की बाजार दर से निर्धारित करके किया गया है। जो नियमानुसार सही है।

3(4)-भूमि अधिग्रहण के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(ए) की अधिसूचना दिनांक 04.05.2012 को जारी होने एवं प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण बाद भूमि की किस्म परिवर्तन नहीं किया जा सकता है। अतः कृषि भूमि की दर से अवधारित मुआवजा सही है।

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

3(6)-राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(छ) (7) के उपपैरा (क) से (घ) में वर्णित बिन्दुओं की पालना करते हुए सक्षम अधिकारी द्वारा मुआवजा राशि का निर्धारित किया गया है। राजस्व अधिकारियों के रेकॉर्ड के अनुसार एवं डी.एल.सी. दर के अनुसार अधिकतम देय दर से मुआवजा निर्धारित किया गया है। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि की किस्म अनुसार आवासीय कॉलोनी की दर 377/-रूपये के आधार पर मुआवजा की गणना की गई है, जो विधि सम्मत होने से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है।


3(7)-विवादित भूमि का मुआवजा ग्राम-रेण के लिए कृषि भूमि के लिए निर्धारित डी.एल.सी रेट व बाजार दर में से जो अधिक है, उसके अनुसार निर्धारित करके भुगतान प्रस्तावित किया गया है। धारा 3(छ) (7) (2) के प्रावधानों की पालना की गई है। हस्तगत प्रकरण में पारित एवार्ड नियमानुसार तथा पर्याप्त होने का कथन करते हुए राजपैरोकार ने प्रार्थी का आवेदन निरस्त करने का निवेदन किया है।




कलक्टर, नागौर

- 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 की अधिसूचना दिनांक 04.05.2012 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 23.07.2014 को जारी किया गया है। इस अवार्ड के तहत हस्तगत प्रकरण में ग्राम रेण के खसरा नम्बर 86 में से 0.15 हैक्टर भूमि बारानी-2 किस्म का अधिग्रहण किया गया, जिसका कुल मुआवजा 6,26,905/-रूपये हितबद्ध नरपतसिंह, सूर्यप्रकाश पुत्र रामदास जाति जोशी पारीक ब्राहमण पिता नेमीचन्द्र जोशी जाति पारित आदि के पक्ष में निर्धारित किया गया।
- 4(2)- अवार्ड दिनांक 23.07.2014 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 04.05.2012 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में क्रमशः दिनांक 10.11.2012 व 11.11.2012 में प्रकाशन कर 21 दिन की समयावधि देते हुए आपत्तियां मांगी गई थी, जिसके तहत उक्त निर्धारित अवधि में प्राप्त आपत्तियों के संबंध में दस्तावेज/सबूत प्रस्तुत करने का पर्याप्त एवं समुचित अवसर देते हुए आपत्तिकताओं की व्यक्तिगत/जरिये अधिवक्ता सुनवाई की जाकर उक्त आपत्तियां उचित/ठोस आधारों पर नहीं होने से उन्हें अस्वीकार कर दिया। तत्पश्चात् राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 03.05.2013 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं सांध्य ज्योति दर्पण में दिनांक 27.07.2013 को प्रकाशन करवाया गया, परन्तु उक्त प्रकाशन के पश्चात् किसी भी प्रकार की कोई आपत्तियां प्राप्त नहीं हुई। तत्समय निर्धारित समयावधि में प्रार्थी द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई हो, ऐसी कोई दस्तावेजी एवं अन्य कोई ठोस साक्ष्य प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई है। इस प्रकार प्रार्थी को मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व सुनवाई व साक्ष्य सबूत आदि प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिये जाने का वकील प्रार्थी का कथन ठोस आधार पर नहीं है।
- 4(3)- हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि में किसी प्रकार की संरचना नहीं पाये जाने पर उक्त संबंध में किसी प्रकार के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया गया है। अवाप्तशुदा भूमि में पाये गये पेड़ों के संबंध में अवार्ड दिनांक 23.07.2014 में मुआवजा राशि 4,855/-रूपये निर्धारण किया जा चुका है।
- 4(4)-प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा मुआवजा निर्धारण के लिए धारा 3ए की अधिसूचना के प्रकाशन को प्रभावी डी.एल.सी. दरों की सूचना संबंधित उप पंजीयक से प्राप्त कर अवाप्त शुदा भूमि के मुआवजे की विधिवत गणना की जाकर मुआवजे का निर्धारण किया गया है। हस्तगत प्रकरण में दौराने बहस राजपैराकार द्वारा संबंधित तहसीलदार एवं पटवारी रेण द्वारा ग्राम रेण के खसरा नम्बर 86 की अवाप्त शुदा भूमि के मुआवजे की गणना रिपोर्ट प्रस्तुत की, जिसके अनुसार हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे की गणना आवासीय कॉलोनी, एन एच 89 से दूर की डीएलसी दर 377/-रूपये प्रति वर्गमीटर के आधार पर की गई है। वकील प्रार्थी द्वारा कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की, जिससे यह साबित हो को उक्त दर जो भूमि के मुआवजे की गणना हेतु लगाई गई है, वह गलत हो। इसलिए अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे की गणना हेतु लगाई दर पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है।
- 4(5)- हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी (2) के तहत भूमि की मुआवजा राशि का 10 प्रतिशत अतिरिक्त राशि का भी लाभ दिया जा चुका है।
- 5-उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत मध्यस्थता प्रार्थना पत्र सारहीन होने से खारिज किया जाता है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा दिनांक 28.07.2014 को पारित अवार्ड यथावत कायम रखा जाता है।
- 6-आदेश सुनाया।




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