

न्यायालय मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर नागौर
पीठासीन अधिकारी-दिनेश कुमार यादव, आई.ए.एस.

भूमि अवाप्ति मध्यस्थताप्रार्थना पत्र संख्या-139/2017

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
हीराराम पुत्र प्रेमराम जाति जाट निवासी रामपुरा बी, (झाड़ेली) तहसील जायल जिला नागौर		1. भारत संघ जरिये सचिव सडक एवं परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार नई दिल्ली। 2. उप सचिव, (राष्ट्रीय राजमार्ग) सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान सरकार जयपुर। 3. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल जिला नागौर 4. प्रोजेक्ट डायरेक्टर एवं परियोजना निदेशक, परियोजना क्रियान्वयन ईकाई, एन.एच.ए.आई, प्लॉट नम्बर-187-188, विनायक विहार, झून्डुनू, बाईपास, सीकर। (राज0) 5. नायब तहसीलदार डेह तहसील जायल जिला नागौर

उपस्थित :-

1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री रामेश्वरलाल।
2. अप्रार्थी 1 व 4 की ओर से वकील श्री नूर अहमद।
3. अप्रार्थी संख्या-3 व 5 की ओर से श्री कुन्दसिंह आचीणा राजपैरोकार।

आदेश

दिनांक: 01-08-2019

1-राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के कि.मी. 120.630 से कि.मी. 155.600 (सालासर से नागौर सेक्शन) तक के भू खण्ड निर्माण (चौड़ा करने/ पेड शोल्डर के साथ दो लेन का बनाने, पुनःसंरक्षण/बाईपास और चार लेन का बनाने, आदि) के संबंध में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी जायल द्वारा अपने पत्रांक 441 दिनांक 26.09.2016 के द्वारा संशोधित अवार्ड में निर्धारित मुआवजा राशि 6,23,22,821/-को अनुमोदित करने हेतु परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वयन ईकाई-सीकर को भेजा, जिसके अनुक्रम में पारित संशोधित अवार्ड दिनांक निल के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3छ(5)राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपठित धारा 21 माध्यस्थता और सूलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 05.12.2017 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या-2 ने हस्तगत प्रकरण की सुनवाई कार्यवाही में भाग नहीं लिया।

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

2(1)-अप्रार्थीगण ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के कि.मी. 120.630 से 155.600 (सालासर से नागौर सेक्शन) तक भूमि को चौड़ा करने, दो लेन बनाने हेतु भूमि अधिग्रहण हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के तहत कार्यवाही प्रारम्भ की तथा प्रार्थी की भूमि (कम संख्या 178) दर्ज कर प्रार्थी की ग्राम रामपुरा बी (झाड़ेली) तहसील जायल स्थित खातेदारी व वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हेतु उपयोग में ली जाने वाली भूमि खसरा नम्बर 1122/490 रकबा 2 बीघा तथा उक्त खसरा में से खसरा नम्बर



11
कलक्टर, नागौर

1148/490 रकबा 0.05 बीघा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ (अर्थात 412 वर्गमीटर) की है। उपरोक्त प्रकार से प्रार्थी की भूमि 0.2750 हेक्टेयर जिसमें से 412 वर्गमीटर के अलावा शेष भूमि प्रार्थी के कृषि कार्य हेतु उपयोग ली जाती रही है तथा 412 वर्गमीटर जगह में चुना भट्टा लगा है तथा पक्का निर्माण कर लगभग 6 लाख का खर्च किया हुआ है। इस प्रकार से प्रार्थी की 412 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हेतु संपरिवर्तन भूमि रही है। प्रार्थी की उपरोक्त खसरो की भूमि अधिकृत कर धारा 3 (छ)(1) के अन्तर्गत प्रतिकर के रूप में राशि का निर्धारण करते हुए दिनांक 25.08.2015 को किये प्रकाशन की अवार्ड घोषणा दिनांक 26.09.2016 को की गई, जिसमें प्रार्थी का नाम भी अवार्ड राशि प्राप्तकर्ता लिस्ट क्रम संख्या 178 पर सम्मिलित किया गया तथा अवार्ड पारित कर दिया गया एवं तथा कथित 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 मेजरमेण्ट, लेण्ड वेल्यू, मुआवजा प्राप्त करने के निर्धारण एवं मुआवजा के निर्धारण बाबत अवाप्ति में शामिल प्रार्थी की कृषि तथा वाणिज्य भूमि की वेल्यू का अलग-अलग तथा सही निर्धारण नहीं किये जाने के कारण एवं मुआवजा राशि को भूमि दो किस्मों में होना प्रमाणित मौका व रेकोर्ड के आधार पर होते हुए भी केवलमात्र कृषि भूमि के आधार पर वेल्यू का गलत निर्धारण कर प्रार्थी के नाम गलत तथा अपूर्ण मुआवजा राशि जारी किये जाने से हस्तगत अवाप्ति की कार्यवाही के पुनः निर्धारण एवं प्रार्थी की अवाप्ति भूमि का दो स्वरूपों में अर्थात कृषि एवं वाणिज्य दोनों प्रकार की मुआवजा राशि हेतु प्रार्थी अपने वैधानिक हक अधिकारों का निस्तारण माध्यस्थ द्वारा अवधारित करने हेतु प्रार्थी ने आवेदन पेश किया है।

2(2)— अप्रार्थीगण द्वारा नागौर जिले में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के संदर्भ में किमी. 120.60 से किमी 155.600 तक के भूखण्ड (सालासर से नागौर सेक्शन) के लिए दो/चार लेन एवं बाईपास सड़क निर्माण हेतु अतिरिक्त भूमि अवाप्ति हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत भारत सरकार द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिसूचना को भारत सरकार के राजपत्र (असाधारण) में धारा 3 (क) की उपधारा (1) के का. आ. 364 (ए) दिनांक 05.02.2015 को प्रकाशित हुई तथा उक्त अधिसूचना का राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 के अन्तर्गत दो स्थानीय समाचार पत्रों यथा "दी टाइम्स ऑफ इण्डिया" तथा "राजस्थान पत्रिका" में दिनांक 25.08.2015 को प्रकाशित करवाया एवं अधिनियम की धारा 3(ग)(1) के अन्तर्गत 21 दिवस की अवधि देकर आपतियां यदि कोई हो, को आमंत्रित किया गया तथा प्राप्त सभी आपतियों की व्यक्तिशः सुनवाई कर निर्णय लिया गया और उसकी पालना में अप्रार्थीगण संख्या 1 से 4 द्वारा भूमि अवाप्ति के संबंध में एवं अवार्ड के संबंध में कार्यवाही को प्रेषित कर दिया गया।

2(3)— उपरोक्त अवाप्त की जाने वाली भूमियों में प्रार्थी की खसरा नम्बर 1122/490 रकबा 2 बीघा तथा 1122/490 में से 1148/490 रकबा 0.5 बीघा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ के नाम रेकॉर्ड में दर्ज भूमि सम्मिलित की गई, जिसके संबंध में मुआवजा राशि का अवार्ड पारित किया जाना अर्जित भूमियों में सम्मिलित रहा। प्रार्थी की उपरोक्त दोनों भूमियां अलग-अलग किस्म तथा अलग-अलग रूप से कृषि तथा वाणिज्यिक प्रयोग में ली जाती रही, जिसमें वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उक्त खसरे की भूमि का 412 वर्गमीटर भाग में प्रार्थी का पक्का निर्माण किया हुआ था, में चुना भट्टा उद्योग स्थापित रहा, सहित अर्जित भूमि का प्रार्थी को खातेदार के रूप में दर्ज करते हुए मुआवजे की राशि अवार्ड के तहत अदा करने की अनुशंसा की गई।

2(4) प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण संख्या 1 से 4 द्वारा प्रकाशित समाचार पत्र में विज्ञप्ति दिनांक 25.08.2015 के कुछ दिनों बाद अर्थात 7 दिवस पश्चात ही दिनांक 03.09.2015 को भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड जायल के समक्ष लिखित में आपति इस आशय से पेश की गई खसरा नम्बर 1122/490 रकबा 2 बीघा में से 412 मीटर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ चुना भट्टा बना है तथा प्रार्थी के नाम लाईसेन्ससुदा है। इस कारण प्रार्थी को उपरोक्त कार्य हेतु 6 लाख का अतिरिक्त व्यय करना पड़ा है। जिस कारण सम्पूर्ण अवाप्त की जाने वाली भूमि का मुआवजा बाजारु दर से वाणिज्यिक दर के अनुसार प्रार्थी को अदा करवाया जावे, प्रार्थी आपतिकर्ता के उपरोक्त प्रार्थना पत्र को अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा प्रकरण संख्या 01/2015 के रूप में दिनांक 03.09.2015 को दर्ज करते



114
अवाप्त, नम्बर

हुए आगामी सुनवाई 05.10.2015 को सुनिश्चित की गई, इस प्रकार प्रार्थी द्वारा तय समय की अवधि से पूर्व अवाप्ति भूमि के संबंध में लिखित आवेदन तथा दस्तावेज अप्रार्थीगण के यहां पेश कर दिये गये थे तथा प्रार्थी द्वारा वाणिज्यिक संपरिवर्तन भूमि व शेष 1.15 बीघा भूमि दोनों का शामिल कर वाणिज्य दर से मुआवजा जो वास्तविक रूप से विधि अनुसार होता है, दिये जाने की न्यायोचित मांग की गई, किन्तु अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा बावजूद सारे रिकार्ड के यकायक अपना निर्णय दिनांक 01.12.2015 को सुना दिया गया तथा यह बतलाया कि अधिनियम 1956 की धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही की गई है। प्रार्थी की आपति जो पूर्णतः वैधानिक रही, को नजरअंदाज कर निरस्त कर दिया गया, जो निर्णय गलत था व रहा।

2(5)— प्रार्थी द्वारा गलत रूप से की गई कार्यवाही के कारण अप्रार्थी संख्या 3 के यहां आवेदन पेश किया, जिसे अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा अप्रार्थी संख्या 5 को पुनः कम संख्या 43/22.02.2017 को लिखा गया एवं अप्रार्थी संख्या 5 से प्रार्थी की वाणिज्य भूमि बाबत रिपोर्ट मांगी गई तथा 7 दिन में विवरण भेजने के आदेश किये, जिसकी पालना में अप्रार्थी संख्या 5 द्वारा कम संख्या 17/625 दिनांक 25.09.2017 को बनाई रिपोर्ट में प्रार्थी की खसरा नम्बर 1122/490 (2338 वर्गमीटर) को बारानी तथा खसरा नम्बर 1148/490 (412 वर्गमीटर) भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ होना बतलाया गया, जिसे अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा प्राप्त होने पर आगे सक्षम अधिकारी के समक्ष कम संख्या 17/179 दिनांक 09.10.2017 को भिजवाया गया तथा यह स्पष्टीकरण दिया गया कि प्रार्थी द्वारा इस संबंध में दिनांक 03.09.2015 को 3 (डी) जारी होने से पूर्व आपति की तथा धारा 3(घ) दिनांक 02.02.2017 में भी प्रार्थी की अवाप्ति भूमि को वाणिज्यिक भूमि दर्ज होना माना गया है एवं दिनांक 14.07.2017 को अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा जारी पत्र क्रमांक 2017/117 में प्रार्थी को विधिवत मुआवजा निर्धारण कर प्रस्ताव भिजवाने हेतु भी कार्यवाही करने का निर्देश दिये गये तथा इसी क्रम में दिनांक 23.05.2017 को अप्रार्थी संख्या 3 का पत्र जारी हुआ। तत्पश्चात दिनांक 01.09.2017 को अप्रार्थी संख्या 5 की रिपोर्ट भी बनी। उपरोक्त प्रकार से प्रार्थी उपरोक्त खसरा, नम्बरों की भूमि जो अवाप्ति की गई, वह वाणिज्यिक भूमि होना प्रमाणित रहा, जिस कारण प्रार्थी को सम्पूर्ण अवाप्ति भूमि का वाणिज्यिक दर अनुसार मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है, जो 50 लाख रुपये से भी ज्यादा होता है किन्तु सम्पूर्ण भूमि को एक ही किस्म में दर्ज किया जाकर बारानी के हिसाब से 0.2750 भूमि की दर 47.49 रुपये तय कर दी गई, जो विधि के प्रावधान तथा नियमों के विपरित है। जबकी प्रार्थी को विधि द्वारा निर्धारित नियमों के अनुसार वाणिज्य भूमि का मुआवजा बाजारू दर से मय ब्याज प्राप्त करने का अधिकार जो अवाप्तसुदा भूमि की मुआवजा राशि होती है, जिसे प्रार्थी प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(6)—अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा दिनांक 14.08.2017 को प्रार्थी की वाणिज्यिक भूमि बाबत की गई सम्पूर्ण वैधानिक आपतियों को इस आधार पर अस्वीकार कर दिया गया कि रिफलेक्टर एक्ट की धारा 33 के अनुसार अधिनिर्णय की तारीख से 6 माह पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड सुधार करने का कोई प्रावधान नहीं है, उल्लेखित करते हुए मामले को आर्बिट्रेटर/सक्षम न्यायालय में अपील करने का अधिकार होने का हवाला दिया जाकर मामले को रफा दफा कर दिया गया, जो प्रार्थी के साथ उसे मिलने वाले लाभ से वंचित किया गया है।

2(7)—कि खसरा नम्बर 1122/490 तथा खसरा नम्बर 1148/490 कुल 2750 वर्गमीटर वाणिज्य भूमि अवाप्त कर मुआवजे की राशि अदा करने के संबंध में प्रार्थी का नाम मुआवजा प्राप्त करने वाले व्यक्तियों के रूप में दर्ज किया है एवं मुआवजा राशि अपूर्ण तथा अपर्याप्त विधि विरुद्ध तरीके से निर्धारित की गई एवं राशि को प्रार्थी को दिये जाने के जो आदेश हुए उस राशि को प्रार्थी द्वारा प्राप्त नहीं करता है। पूर्व में उपरोक्त धन राशि बाबत समुचित आपतियां प्रार्थी द्वारा सक्षम अधिकारियों के समक्ष पेश की गई है, जिस पर किसी प्रकार का वैधानिक गौर किये वगैर खानापूर्ति करने के उद्देश्य से मुआवजा राशि निर्धारित किये वगैर प्रार्थी के पक्ष में गलत व अपूर्ण मुआवजा राशि दिये जाने के सशोधित आदेश दिनांक 26.09.2016 को पारित कर अवार्ड पारित कर दिया गया, जो निरस्त किय जाने योग्य है।



(Handwritten signature)
अपट्ट नाक

2(8)—प्रार्थी की वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग व उपभोग की भूमि बाबत मुआवजा राशि बाजार मूल्य के अनुरूप तय नहीं किया गया है, न ही भूमि के संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी होने के आधार पर सभी मापदण्डों का उपयोग किया गया है तथा मुआवजा राशि अधिनियम 2013 व 2015 के प्रावधानों के अनुरूप तय नहीं किये जाने का कथन करते हुए वकील प्रार्थी ने भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 26.09.2016 में जो मुआवजा राशि प्रार्थी के हक में निर्धारित की गई है, उसमें सुधार करते हुए प्रार्थी के हक तथा अधिकार अनुसार भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ आधार पर भूमि का मूल्यांकन कर बाजार मूल्य के आधार पर मुआवजा राशि दिलाई जावे तथा उसमें भूमि की कीमत, सोलेसियम, अतिरिक्त प्रतिकर व ब्याज आदि को परिवर्द्धित किया जाकर मुआवजा राशि व अन्य अनुतोष जो लाभार्थ प्रार्थी हो, प्रार्थी को प्रदान कराने के आदेश पारित करने का निवेदन किया है।

3—राजपैराकार श्री कुन्दसिंह आचीणा ने बहस में कथन किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 तहसील जायल के किमी. 120.630 से 155.600 तक (सालासर नागौर खण्ड) के भूखण्ड के निर्माण चौड़ा करने/दो, चार लेन बनाने, पुनःसरवेरण/वाईपास निर्माण राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत भारत सरकार द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिसूचना को भारत सरकार के राजपत्र (असाधारण) में धारा 3 (क) की उपधारा (1) के तहत दिनांक 05.12.2015 को प्रकाशित हुई तथा उक्त अधिसूचना का प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रों (राज-पत्रिका व टाइम्स ऑफ इण्डिया) में दिनांक 25.08.2015 को प्रकाशित करवाया जाकर आपतियां आमंत्रित की गईं। तदुपरान्त भारत सरकार द्वारा अधिनियम की धारा 3(ग) की अधिसूचना जारी की गई, जिसका प्रकाशन भारत सरकार के राजपत्र में 02.02.2016 को हुआ। उक्त अधिसूचना का स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन 22.03.2016 को कराया जाकर भूमि अवाप्ति अधिकारी जायल के कार्यालय के पत्र क्रमांक/राजस्व/16/318 दिनांक 18.03.2016 को पत्र जारी कर दावा/आपतियां आमंत्रित की गईं। इस संबंध में प्राप्त सभी आपतियों को सुनकर निर्णय किया जाकर भूमि अवाप्ति एवं अवार्ड के संबंध में कार्यवाही हेतु प्रेषित की गई।

3(1)— उपरोक्त अवाप्त की जाने वाली भूमियों के सम्बन्ध में प्रार्थी श्री हीराराम पुत्र पेमाराम जाट निवासी रामपुरा (झाडेली) ने खसरा नम्बर 1122/490 रकबा 2.00 बीघा तथा 1122/490 में से खसरा नं. 1148/490 के रकबा 0.05 बीघा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रिकॉर्ड में दर्ज भूमि खसरा नं. 1148/490 के रकबे 412 वर्गमीटर (वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ) का मुआवजा वाणिज्यिक दर से नहीं दिये जाने के संबंध में आपति प्रस्तुत की। भूमि अवाप्ति नक्शे में खसरा नम्बर 1148/490 की तरमीम नहीं होने से ख.न. 1122/490 की सम्पूर्ण भूमि को कृषि भूमि मानते हुए मुआवजा का निर्धारण बारानी भूमि की दर से किया गया।

3(2)— प्रार्थी श्री हीराराम पुत्र पेमाराम जाट निवासी रामपुरा (झाडेली) ने दिनांक 03.09.2015 को आपति प्रस्तुत की जिसको दर्ज रजिस्टर कर परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वयन ईकाई सीकर से टिप्पणी चाही जाकर दिनांक 05.10.2015 को सुनवाई रखी गई। आपति का निर्णय परियोजना निर्देशक भार.रा.रा.प्राधिकरण सीकर की रिपोर्ट अनुसार बाईपास निकालना आवश्यक मानते हुए एवं अवाप्त की जाने वाली भूमि का मुआवजा राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार निर्धारण किया जाना मानते हुए आपति दिनांक 01.12.2015 को खारिज की गई। जबकि धारा 3(जी) के तहत मुआवजा निर्धारण के समय खसरा नं. 1122/490 की पूर्ण भूमि को बारानी मानते हुए अवाप्त भूमि 0.2750 हैक्टेयर का मुआवजा, कृषि भूमि की दर से निर्धारण किया गया। भूलवश तथाकथित खसरा नं. 1148/490 का रकबा 412 वर्गमीटर जो अवाप्ति में आ रहा है। नक्शे में तरमीम नहीं होने से गणना वाणिज्यिक दर से करने से रह गई इस संबंध में अवाप्त भूमि में संनिर्माणों के मुआवजा राशि के निर्धारण का अवार्ड 3 जी दिनांक 11.04.2017 को तैयार कर भिजवाया गया जिसमें ख.न. 1122/490 में स्थापित चुना भट्टे की राशि 88102/- का निर्धारण किया गया है। जिसकी स्वीकृति दिनांक 09.10.2017 को प्राप्त हुई है।



अवाप्त, नाम

3(3)— प्रार्थी द्वारा ख.न. 1148/490 के मुआवजा राशि का निर्धारण सही कर दिलवाने हेतु दिनांक 20.02.2017 को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल के कार्यालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। इसके संबंध में ना.त.डेह के पत्र क्रमांक 43 दिनांक 22.02.2017 के जांच रिपोर्ट चाही गई। नायब तहसीलदार डेह के पत्र क्रमांक/भूअ./247 दिनांक 18.04.2017 में प्राप्त जांच रिपोर्ट अनुसार 0.2750 हैक्टेयर अवाप्त भूमि में ख.न.1148/490 की 412 वर्गमीटर भूमि (वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ) एवं ख.न. 1122/490 की 2338 वर्गमीटर भूमि अवाप्त हो रही है। नायब तहसीलदार की प्राप्त रिपोर्ट के आधार पर परियोजना निदेशक भा.रा.रा.प्रा.सीकर को ग्राम झाडेली के ख.न. 1122/490 में से 412 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक दर से मुआवजा निर्धारण करने हेतु ख.न. 1148/490 के प्रस्ताव भिजवाने हेतु लिखा गया। प्रार्थी द्वारा दिनांक 11.07.2017 को ख.न. 1148/490 की अवाप्त भूमि 412 वर्गमीटर का मुआवजा वाणिज्यिक दर से दिलाने हेतु निवेदन किया गया है। इस संबंध में ना.त. डेह से प्राप्त पूर्ण जांच रिपोर्ट जमाबन्दी की नकल प्रति संपरिवर्तन आदेश की प्रति सहित ख.न. 1148/490 रकबा 412 वर्गमीटर का मुआवजा विधिवत निर्धारण करने हेतु कार्यालय के पत्र क्रमांक 117 दिनांक 14.07.2017 एवं पत्रांक 179 दिनांक 09.10.2017 से परि. निदेशक सीकर से प्रस्ताव चाहा गया। प्रार्थी की 2750 वर्गमीटर भूमि के मुआवजा का निर्धारण बारानी भूमि की बाजार दर से किया गया लेकिन इसमें से 412 वर्गमीटर भूमि का ही मुआवजा वाणिज्यिक दर से निर्धारण किये जाने योग्य है। शेष 2338 वर्गमीटर भूमि के मुआवजा का नियमानुसार किया गया है।

3(4)—परियोजना निदेशक भा.रा.रा.प्राधिकरण सीकर के पत्र क्रमांक भा.रा.रा.प्रा/पकाई/सीकर /599 दिनांक 14.08.2017 द्वारा खसरा नं. 1148/490 के वाणिज्यिक दर से मुआवजे निर्धारण हेतु RFCTLARA ACT 2013 की धारा 33 के अनुसार अधिनिर्णय की तारीख से 6 माह की अवधि के पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड में सुधार करने का कोई प्रावधान नहीं है। यदि संबंधित हितबद्ध को कोई आपति हो तो आर्बिट्रेटर/सक्षम न्यायालय में अपील दायर करने के लिए स्वतंत्र है।

3(5)—मुआवजे का निर्धारण रिफ्टेलयर एक्ट 2013 के प्रावधानों अनुसार सही किया गया है। ख.न. 1122/490 के पूर्ण रकबे 0.2750 हेक्टेयर भूमि का मुआवजा प्रचलित बाजार दर के अनुसार बारानी भूमि मानते हुए किया गया है। नक्शे में तरमीम नहीं होने से 412 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से निर्धारण करने से वंचित रह गया है।

3(6)—प्रार्थी की अवाप्त भूमि 0.2750 हैक्टेयर मुआवजे का निर्धारण कृषि भूमि मानते हुए अधिनियम 2013 व 2015 के प्रावधानों अनुसार ही किये जाने का राजपैरोकार द्वारा कथन किया गया है।

4—वकील अप्रार्थी श्री नूर अहमद ने अप्रार्थी संख्या-1 व 4 की ओर से प्रस्तुत जवाब में किये गये कथनों को हूबहू दोहराते हुए कथन किया कि प्रकरण गावं रामपुरा-बी (झाडेली) तहसील जायल के खसरा संख्या 1122/490 की निजी भूमि जिसकी किस्म बरानी-2 में से 0.2750 अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा 5,39,479/- निर्धारित किया गया है।

4(1)—प्रार्थी द्वारा बिना किसी आधार पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर मुआवजे की राशि बढ़ाये जाने की प्रार्थना की है, जो कि भूमि की किस्म, डी.एल.सी. रेट तथा उपरोक्त वर्णित आधारों के अनुसार निरस्त किये जाने योग्य है।

4(2)—प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र केवल इसी आधार पर प्रस्तुत किया गया है कि अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा निर्धारण तहसील जायल जिला नागौर में प्रचलित डी.एल.सी. व भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों को अनदेखा किया गया है। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अवार्ड दिनांक 26.09.2016 को भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अनुसार अवाप्ताधीन भूमि खसरा नं. 1122/490 का मुआवजा राशि 5,39,479/- रु. आंकी गई है। अतः प्रार्थी का कथन सत्यता एवं रिकार्ड से परे है। अवार्ड डी.एल.सी. दर से किया गया है।




नागौर (राजस्थान)

4(3)—प्रार्थी द्वारा अपनी भूमि के बारे में खसरा नम्बर 1122/490 रकबा 2 बीघा तथा खसरा न. 1122/490 में से 1148/490 रकबा 0.5 बीघा (412 मीटर) वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ में दर्ज भूमि सम्मिलित की गई अंकित किया गया है, जबकि प्रार्थी द्वारा खसरा न. 1122/490 में से खसरा न. 1148/490 को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित किये जाने की किसी तिथि का अंकन नहीं किया है। प्रार्थी द्वारा भूमि के उपयोग उपभोग के आधार पर भूमि के प्रकृति में कोई परिवर्तन नहीं आता है। प्रार्थी का खसरा नम्बर 1122/490 राजस्व रिकार्ड में दर्ज सूचनाओं के आधार पर प्रार्थी की भूमि की प्रकृति बरानी 2 है तथा भूमि का प्रकार निजी है। इस प्रकार प्रार्थी की भूमि खसरा न. 1122/490 के संबंध में जारी अवार्ड में प्रार्थी के साथ किसी प्रकार का कोई भेदभाव नहीं किया गया है। राजस्व रिकार्ड के आधार पर प्रार्थी की भूमि की प्रकृति निजी व प्रकार बरानी 2 है तथा उक्त भूमि की डी.एल.सी दर का निर्धारण करते समय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 व भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादरिश्ता अधिकार अधिनियम, 2013 में दिये गये प्रावधानों का पूर्ण रूप से पालन किया गया है। इस प्रकार प्रार्थी मुआवजे की राशि के अतिरिक्त अन्य किसी राशि का विधि अनुसार हकदार नहीं है। प्रार्थी की भूमि का मुआवजा राजस्व रिकार्ड में दर्ज भूमि की प्रकृति व प्रकार के आधार पर निर्धारित किया गया है।

4(4)—राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 की धारा-3ए के अन्तर्गत दिनांक 05.02.2015 को अधिसूचना जारी कर उक्त अधिसूचना का दिनांक 25.08.2015 को राजस्थान पत्रिका एवं दी टाइम्स ऑफ इण्डिया में प्रकाशित करवाकर धारा 3सी के तहत अवाप्ताधीन भूमि से संबंधित खातेदारों को आपत्तियां प्रस्तुत करने हेतु निर्देश जारी किये गये थे। इसी के अंतर्गत प्रार्थी द्वारा अपनी आपत्तियां प्रस्तुत की गई जिसको सुनवाई का उचित अवसर प्रदान कर निस्तारण किया गया। अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में प्राप्त हुयी सभी आपत्तियों का निस्तारण किये जाने के पश्चात् उक्त भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 की धारा 3डी दिनांक 02.02.2016 को अधिसूचना जारी कर राष्ट्र को समर्पित कर दिया। प्रार्थी द्वारा इस मद में खसरा नम्बर 1122/490 रकबा 2 बीघा में से 412 वर्ग मीटर भूमि को वाणिज्य भूमि के रूप में चूना भट्टा बनाना अंकित किया है। किन्तु भूमि की प्रकृति एवं प्रकार में परिवर्तन विधिमान्य प्रक्रिया अपना कर ही किया जा सकता है। प्रार्थी द्वारा उक्त अवाप्ताधीन भूमि पर चूना भट्टा लगाये जाने मात्र से ही उक्त भूमि को वाणिज्यिक भूमि के रूप में दर्शित नहीं किया जा सकता तथा ना ही उक्त भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक आधार पर तय किया जा सकता है। अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से तभी जारी किया जा सकता है जब उक्त अवाप्ताधीन भूमि राजस्व रिकार्ड में वाणिज्यिक दर्शायी गयी हो। प्रार्थी की अवाप्ताधीन भूमि का प्रकार निजी व प्रकृति बरानी 2 राजस्व रिकार्ड में दर्ज है उसी के अनुरूप प्रार्थी की भूमि के संबंध में मुआवजा जारी किया गया है, जो विधि अनुसार उचित है।

4(5)—प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में खसरा न. 1122/490 में से खसरा न. 1148/490 (412 वर्गमीटर) भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ बतलाया है परन्तु प्रार्थी द्वारा भूमि के संपरिवर्तित किये जाने के आदेश की न तो प्रति उपलब्ध करायी है और ना ही किसी तिथि को अंकित किया है। प्रार्थी का कथन कि अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा अप्रार्थी संख्या 5 से प्रार्थी के भूमि के संबंध में रिपोर्ट चाही गई है किन्तु उक्त सभी प्रक्रियाएं अवार्ड दिनांक 26.09.2016 के जारी किये जाने के पश्चात् की गई कार्यवाहियां हैं, जो विधि मान्य नहीं है। क्योंकि राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 की धारा 3डी की दिनांक 02.02.2016 को जारी अधिसूचना के द्वारा अवाप्ताधीन भूमि राष्ट्रीय हित में समर्पित की जा चुकी है तथा उक्त भूमि के संबंध में किसी प्रकार की कोई कार्यवाही केवल मात्र केन्द्र सरकार द्वारा ही की जा सकती है। इसलिए अवार्ड जारी किये जाने की दिनांक 26.09.2016 के पश्चात् उक्त अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में की गई कार्यवाही विधि विरुद्ध है एवं मुआवजे से संबंधित राशि के संबंध में कोई भी आपत्तियां या आक्षेप प्रस्तुत होने पर संबंधित भूमि के संबंध में कार्यवाही करने का अधिकार केवल मात्र श्रीमान को है। अवाप्ताधीन भूमि के मुआवजे के संबंध में भूमि की किस्मानुसार जोकि रेवेन्यू रिकार्ड में दर्ज है के आधार पर ही सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा निर्धारण किया गया है। सक्षम अधिकारी द्वारा विधि के सिद्धान्तों के अनुरूप, सभी पक्षकारों



(Handwritten signature)
अवार्ड नम्बर

की सुनवाई करने के उपरान्त व सर्वे के आधार पर व राजस्व रिकॉर्ड व संरचनाओं के मूल्यांकन हेतु राज्य सरकार/लोक निर्माण विभाग द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप अवाई पारित किया गया है। सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा मुआवजे की राशि का निर्धारण करते समय भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अनुसार भूमि की डी.एल.सी. दर व उस भूमि के निकट ग्राम/शहर के गत तीन वर्ष के विक्रय लेख पत्र व इकरारनामे की औसत, में से अधिक दर से मार्केट वेल्यू ऑफ लेण्ड का निर्धारण किया है। वेल्यू ऑफ लेण्ड का निर्धारण भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के आधार पर किया गया है। अतः मुआवजा निर्धारण उचित रूप से तथा रिकॉर्ड के आधार पर किया गया है।

4(6)—प्रार्थी द्वारा इस मद में भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा संख्या 33 का हवाला देकर प्रार्थी को मिलने वाले लाभों से वंचित करने का कथन किया है। जबकि प्रार्थी द्वारा अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में मुआवजा राशि को लेकर किये गये आक्षेप के लिये राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 की धारा 3जी5 में प्रावधान किया गया है। इसलिये प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का निस्तारण भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार किया गया है जो उचित है।

4(7)—अवाप्ताधीन भूमि खसरा नम्बर 1122/490 के मुआवजे के संबंध में भूमि की किस्मानुसार जोकि रेवेन्यु रिकार्ड में दर्ज है के आधार पर ही सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा निर्धारण किया गया है। सक्षम अधिकारी द्वारा विधि के सिद्धान्तों के अनुरूप, सभी पक्षकारों की सुनवाई करने के उपरान्त व सर्वे के आधार पर व राजस्व रिकॉर्ड व संरचनाओं के मूल्यांकन हेतु राज्य सरकार/लोक निर्माण विभाग द्वारा जारी परिपत्रों के अनुरूप अवाई पारित किया गया है। सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा मुआवजे की राशि का निर्धारण करते समय भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अनुसार भूमि की डी.एल.सी. दर व उस भूमि के निकट ग्राम/शहर के गत तीन वर्ष के विक्रय लेख पत्र व इकरारनामे की औसत, में से अधिक दर से मार्केट वेल्यू ऑफ लेण्ड का निर्धारण किया है। वेल्यू ऑफ लेण्ड का निर्धारण भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 व रा.रा.प्रा.धि 1956 के प्रावधानों के आधार पर किया गया है। अतः मुआवजा निर्धारण उचित रूप से तथा रिकॉर्ड के आधार पर किया गया है।

4(8)—प्रार्थी किसी प्रकार का कोई अनुतोष माननीय न्यायालय से मिन अप्रार्थी के विरुद्ध प्राप्त करने के अधिकारी नहीं होने का कथन करते हुए वकील अप्रार्थीगण प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय हर्षा-खर्चा खारिज किये जाने का आदेश प्रदान करने का निवेदन किया है।

5—वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया गया। हस्तगत प्रकरण में पारित उक्त संशोधित अवाई के अनुसार ग्राम झाड़ेली के खसरा नम्बर 1122/490 में से 0.2750 हैक्टर भूमि किस्म बारानी अवाप्त की गई है, जिसका कुल मुआवजा 539479/-रुपये प्रार्थी हीराराम पुत्र पेमाराम जा सा. रामपुरा (झाड़ेली) खातेदार के पक्ष में निर्धारित किया गया है। वकील प्रार्थी का कथन कि हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी की अवाप्तशुदा कुल भूमि 0.2750 हैक्टर में से 412 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित है तथा शेष भूमि कृषि उपयोग की है, किन्तु सम्पूर्ण भूमि को एक ही किस्म दर्ज किया जाकर बारानी के हिसाब से 0.2750 भूमि की दर 47.49 रुपये गलत रूप से तय करने का कथन करते हुए प्रार्थी की सम्पूर्ण भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर अनुसार करने तथा उक्त 412 वर्गमीटर भूमि में प्रार्थी का पक्का निर्माण चुना भट्टा उद्योग स्थापित है, इस कारण प्रार्थी को उपरोक्त कार्य हेतु 6 लाख का अतिरिक्त व्यय किये जाने का कथन किया है।

5(1)—हस्तगत प्रकरण में वकील प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत रिकार्ड अनुसार प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी जायल द्वारा अपने पत्रांक-102 दिनांक 23.05.2017 से प्रार्थी के खसरा नम्बर



11
वकील, नाम

1122/490 में से 0.2750 हैक्टर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग में अवाप्त की गई जिसकी किमत 47.49 रुपये प्रतिवर्गमीटर की दर से अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। नायब तहसीलदार डेह की जॉच रिपोर्ट क्रमांक-247 दिनांक 18.04.2017 के अनुसार उक्त खातेदार खसरा नम्बर 1148/490 में से 412 वर्गमीटर भूमि अवाप्त हो रही है। उक्त भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित उपखण्ड अधिकारी जॉच के आदेश क्रमांक 29 दिनांक 17.01.2013 से किया जा चुका है। प्रार्थी द्वारा मुआवजा राशि का निर्धारण वाणिज्यिक दर से किये जाने का निवेदन किया है, इत्यादि परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वयन इकाई सीकर को अवगत कराते हुए विधिवत मुआवजा करने हेतु प्रस्ताव भिजवाने हेतु लिखा गया है। तत्पश्चात पुनः इसी सन्दर्भ में प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी जायल द्वारा अपने पत्रांक-117 दिनांक 14.07.2017, 179 दिनांक 08.10.2017 से परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वयन इकाई सीकर को लिखा गया, जिस पर परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वयन इकाई सीकर द्वारा पत्रांक-599 दिनांक 14.08.2017 से प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी जायल उनके उक्त पत्रों के सन्दर्भ में मुख्यतः यह अवगत कराया कि RFLARR Act 2013 की धारा 33 के अनुसार अधिनिर्णय की तारीख से 6 माह की अवधि के पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड में सुधार करने का कोई प्रावधान नहीं है। यदि संबंधित हितधारी को किसी तरह की कोई आपत्ति है तो आर्बीट्रेटर/सक्षम न्यायालय में अपील दायर करने के लिए स्वतन्त्र है। प्रकरण में नायब तहसीलदार डेह की रिपोर्ट पत्रांक-625 दिनांक 25.09.2017 अनुसार खसरा नम्बर 1122/490 में से 2338 वर्गमीटर भूमि जिस भूमि की किस्म बारानी तथा खसरा नम्बर 1148/490 रकबा 412 वर्गमीटर भूमि किस्म भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि अवाप्त होना बताया है, जिसके हितधारक प्रार्थी को बताया गया है। इसके अतिरिक्त राजपैरोकार ने भी बहस में कथन किया कि धारा 3(जी) के तहत मुआवजा निर्धारण के समय खसरा न. 1122/490 की पूर्ण भूमि को बारानी मानते हुए अवाप्त भूमि 0.2750 हैक्टर का मुआवजा, कृषि भूमि की दर से निर्धारण किया गया। भूलवश तथाकथित खसरा न. 1148/490 का रकबा 412 वर्गमीटर जो अवाप्ति में आ रहा है। नक्शे में तरमीम नहीं होने से गणना वाणिज्यिक दर से करने से रह गई इस संबंध में अवाप्त भूमि में संनिर्माणों के मुआवजा राशि के निर्धारण का अवार्ड 3 जी दिनांक 11.04.2017 को तैयार कर भिजवाया गया जिसमें ख.न. 1122/490 में स्थापित चुना भट्टे की राशि 88102/- का निर्धारण किया गया है। जिसकी स्वीकृति दिनांक 09.10.2017 को प्राप्त हुई है। इस प्रकार समग्र तथ्यों को देखते हुए राजपैरोकार के कथनानुसार प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि में स्थापित चुना भट्टे की राशि 88102 को निर्धारण अवार्ड दिनांक 11.04.2017 में किया जा चुका है, परन्तु प्रार्थी की खसरा नम्बर 1148/490 रकबा में से 412 वर्गमीटर भूमि किस्म भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि होना सावित है, तथा इसलिए खसरा नम्बर 1148/490 रकबा में से 412 वर्गमीटर भूमि किस्म भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि होना सावित होने से इस संबंध में विधि सम्मत कार्यवाही हेतु अप्रार्थी संख्या 3 व 4 को निर्देशित किया जाना उचित है।

6-उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है। अप्रार्थी संख्या-3 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल व अप्रार्थी संख्या-4 प्रोजेक्ट डाईरेक्टर एवं परियोजना निदेशक, परियोजना कार्यान्वयन इकाई, एन.एच.आई. सीकर को इस आदेश के पैरा 5 व 5(1) में किये गये विवेचन के मध्य नजर विधि सम्मत आवश्यक कार्यवाही करने के निर्देश दिये जाते हैं। आदेश की प्रति अप्रार्थी संख्या 3 व 4 को पालनार्थ भिजवाई जावे।

7-आदेश सुनाया।



(दिनेश कुमार यादव)

मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर

जयपुरा