

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र संख्या-84/2018

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
अखाराम पुत्र स्व. रतनाम जाति जाट निवासी डेह, तहसील जायल, 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 उपखण्ड अधिकारी जायल (नागौर) 4. निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, एलए/आरओजी/पीआईयू प्लॉट नम्बर 187-188, विनायक विहार, झुझनू बाईपास, सीकर (राज0)

उपस्थित :-

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

आदेश

दिनांक: 11-07-2019

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/ पेव्ड 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 38(5)राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपटित धारा 21 माध्यस्थता और सूलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 17.07.2018 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 अप्रार्थीगण ने अपनी बहस में स्वयं द्वारा प्रस्तुत प्रस्तुत मध्यस्थता प्रार्थना में दिये गये तथ्यों को दोहराते 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 और भूमि अवाप्ति प्रकरण संख्या 266/2016 प्रार्थी/ आवेदक के संबंध में संधारित कर उसके कब्जे काश्त की भूमि को अवाप्त करना तय किया और गौके पर निर्माण शुरू कर दिया जिससे प्रार्थी को सर्वप्रथम यह जानकारी हुई की प्रार्थी की कब्जासुदा स्वामित्व की सम्पत्ति कृषि भूमि पेड़, कुआं, नलकूप व संरचना सहित उक्त भूमि को अवाप्त किया गया है। जिस पर संबंधित कार्यालय से प्रमाणित प्रतिलिपि प्राप्त करने पर मुआवजा राशि की जानकारी हुई है, जिस रकम को प्रार्थी स्वीकार नहीं करता है तथाकथित रकम अवार्ड के



Handwritten signature in blue ink, followed by the printed name 'कलक्टर, नागौर' in blue ink.

संबंध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही, जो मुआवजा निर्धारण के मूलभूत व स्वीकृत सिद्धान्तों की अनदेखी करते हुए अवाप्ति में ग्रसित सम्पत्ति के मेजरमेन्ट, लेण्ड वेल्यू, मुआवजा प्राप्त करने के हितधायी व्यक्ति के निर्धारण एवं मुआवजा के निर्धारण बाबत अवाप्ति में ग्रसित भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर, पेड़ पोधे दीवार आदि के मुआवजे का सही निर्धारण न किये जाने के कारण हस्तगत अवाप्ति कार्यवाही के पुर्ननिर्धारण एवं हक अधिकारों के निस्तारण को मध्यस्थ द्वारा अवधारित करने हेतु यह आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

2(2)- प्रार्थी ग्राम डेह तहसील जायल जिला नागौर के खसरा नम्बर 1583 रकबा 9.12 बीघा का काविज खातेदार और काश्तकार है, जिस भूमि में से 0.6900 हैक्टर भूमि को अवाप्त कर मुआवजा निर्धारण किया गया है, के संबंध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही अधिसूचना और विधिक प्रावधानों के विपरित की गई है।

2(3)- प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि प्रार्थी के खेत चक के बीच के हिस्से की भूमि है, अप्रार्थीगण द्वारा ऐसा किये जाने से प्रार्थी के खातेदारी की भूमि दो अलग अलग चक में फंट गई है तथा दोनों चक के मध्य सड़क अवस्थित होगी, ऐसी दशा में प्रार्थी पूर्ण निपुणता से न तो काश्त कर पायेगा, न ही अपने उपरोक्त खेत की सार संभाल, व्यवस्था आदि युक्तियुक्त तरीके से कर पायेगा। प्रार्थी को कृषि कार्य में मजदूरी व अन्य व्यय भी अतिरिक्त वहन करने पड़ेगे व उपज पर भी इसका दुष्प्रभाव पड़ेगा, सिंचाई की व्यवस्था भी इससे प्रभावित होने से नहीं बच सकेगी। ऐसी दशा में प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा अधिक आंका जाना आवश्यक था व है, परन्तु ऐसा कुछ भी आंकलन अप्रार्थीगण ने प्रार्थी को मुआवजा अदायगी व आंकलन के समय नहीं किया गया, जिससे प्रार्थी को मानसिक वेदना आदि से भी गुजरना पड़ा है। इसके अतिरिक्त प्रार्थी की भूमि जो कि मुख्य मार्ग पर स्थित थी, में से रिंग रोड हेतु अवाप्ति कार्यवाही किये जाने से प्रार्थी की भूमि के दक्षिणी पूर्वी हिस्सा अत्यधिक कम रह गया है, जो कृषि योग्य नहीं रहा है, इन सभी की मद में प्रार्थी अप्रार्थीगण से 10,00,000/-रुपये अतिरिक्त प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(4)- भूमि अवाप्ति के संबंध में हस्तगत प्रयोजनार्थ प्रार्थीगण की कितनी भूमि के अवाप्ति की आवश्यकता है, इस संबंध में किसी भी प्रकार की कोई कार्यवाही कर इस निर्णय पर पहुंचे बिना अवाप्ति की कार्यवाही प्रारम्भ की जाना विधि विरुद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

2(5)- भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रकरण में जो कार्यवाही की गई है, वह प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत है और किसी भी स्तर पर अवाप्ति से प्रभावित व्यक्तियों को सुनवाई व साक्ष्य का अवसर प्रदान किये बिना की गई है, जो प्रथम दृष्ट्या ही निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त कार्यवाही व निर्णय लिये जाने से पूर्व प्रार्थीगण को न तो कोई नोटिस प्रेषित किया गया और गलत रूप से प्रभावित व्यक्तियों ने आपत्ति प्रस्तुत की है, का अंकन करते हुए केवलमात्र प्रावधानों की खानापूर्ति को सके, इसलिए एवार्ड कार्यवाही में सूचना दिये जाने का गलत तथ्य अंकित किया गया है।

2(6)- भूमि अवाप्ति अधिकारी का एवार्ड पारित करने से पूर्व यह विधिक दायित्व था कि वो एवार्ड की जाने वाली भूमि को मौके पर विन्हित करते हुए यह सुनिश्चित करते कि प्रार्थीगण के फब्जे काश्त की किस माप और क्षेत्रफल की भूमि की आवश्यकता तथाकथित प्रयोजनार्थ जरूरी है, जिसकी पालना नहीं करके आर्बिट्रेरी रूप से एवार्ड पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

2(7)- अवाप्ति अधिकारी द्वारा इस प्रक्रिया से एवार्ड पारित किया गया है कि जिसमें न तो कोई व्यक्ति उनके समक्ष अपना पक्ष रख सका, सबूत प्रस्तुत कर सका, जिसके अभाव में अवाप्ति अधिकारी को यह अधिकार प्राप्त नहीं है कि वह प्रभावित व्यक्ति को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये एकतरफा 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 तत्पश्चात् 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। यदि भूमि



[Handwritten signature]
कमलेश नम्वरे

अवाप्ति अधिकारी प्रकरण के समस्त तथ्यों, परिस्थितियों पर विचार करते हुए दस्तावेज का भी यदि अवलोकन करते तो प्रार्थी की भूमि का मुआवजा इतनी न्यून दर पर निर्धारित नहीं किया जाता। इसलिए प्रार्थीगण की भूमि के संबंध में निर्धारित किया गया अवार्ड पुर्ननिर्धारित किये जाने योग्य है।

2(8)- अधिनियम की धारा 3ड(1) के तहत सूचना पत्र के द्वारा ही सर्वप्रथम प्रार्थी को यह जानकारी हुई कि अवाप्त की गई भूमि व उस भूमि पर स्थित पेड व संरचना की राशि का निर्धारण किया जा चुका है और कब्जे की मांग की गई है, जिसके द्वारा ही प्रार्थी को यह ज्ञात हुआ है कि उसके अधिकारों का हनन हुआ है।

2(9)- 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 प्रावधानों की पालना आवश्यक है, परन्तु हस्तगत प्रकरण में उक्त प्रावधानों की पालना नहीं की गई है तथा मुआवजा निर्धारण आदेश प्रार्थी से बिना वलेम आमंत्रित किये एकतरफा आदेश पारित किया गया है, जिस कारण प्रार्थी अपना वलेम, वलेम निर्धारण से पूर्व प्रस्तुत नहीं कर पाये और प्रार्थीगण उक्त कारण से अपने अधिकारों से वंचित रहे हैं।

2(10)- भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा धारा 3छ (1) (2) के अन्तर्गत पारित निर्धारण आदेश की नकल से प्रार्थीगण को ज्ञात हुआ है कि प्रार्थी के खेत से जो भूमि अवाप्त की गई है, उस भूमि का मुआवजा सही ढंग से नहीं किया गया है तथा भूमि में पेडों की प्रजाति व संख्या आदि गलत दर्ज की गई है तथा भूमि व पेडों का मुआवजा बाजारू कीमत से बहुत कम निर्धारित किया गया है। प्रार्थी उक्त सभी तथ्य अपने वलेम में ही दर्शित कर सकते थे, परन्तु प्रार्थी को उक्त अवसर ही प्रदान नहीं किया गया है, जिससे प्रार्थी को अपूर्ण क्षति हुई है।

2(11)- भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत एवं अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत अवार्ड पारित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है, क्योंकि भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मनमाने ढंग से डीएलसी की रिपोर्ट प्राप्त की और अधिनियम में वर्णितानुसार कोई साक्ष्य नहीं ली व प्रार्थी 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 स्थित भूमि के नाप चौप, संरचना, पेड पौधे की स्थिति और संख्याओं के विपरीत है।

2(12)- भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवाप्ति में प्रार्थी को अधिक मुआवजा राशि नहीं देना पड़े, इसलिए कृषि भूमि की डीएलसी मंगवाकर पश्चातवर्ती मर्दों में वर्णितानुसार अवाप्ति कार्यवाही केवलमात्र दिखावे के लिए की है और अवाप्ति कार्यवाही में स्वच्छ न्यायिक आचरण की पालना नहीं की है। हस्तगत प्रकरण में भूमि अवाप्ति अधिकारी का यह नैतिक दायित्व था कि वह उभय पक्षकारान को साक्ष्य सबूत और सुनवाई का मौका प्रदान कर न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों और अधिनियम के अनुसार बाजार दर के आधार पर अवाप्ति की कार्यवाही अमल में लाता। भूमि अवाप्ति अधिकारी की जानकारी में यह था कि विभिन्न उच्च न्यायालयों ने यह सिद्धान्त प्रतिपादित किये हैं कि डीएलसी दरें केवल मात्र राज्य सरकार द्वारा स्टाम्प ड्यूटी व पंजीयन की गणना हेतु ही मान्य हैं। डीएलसी 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 जानबूझ कर गलत अवार्ड पारित किया गया है।

2(13)- भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवार्ड में मनमाने ढंग से डीएलसी दरों व वर्तमान प्रचलित वास्तविक बाजार दरों की तुलना को दिना कोई साक्ष्य, सबूत और सुनवाई के आधार पर डीएलसी दर पर मुआवजे का निर्धारण किया है, जो किसी भी सूरत से स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त भूमि कृषि कार्य हेतु अवाप्त नहीं की गई है, इसलिए डीएलसी दर पर मुआवजे का सही निर्धारण नहीं किया जा सका है।

2(14)- भूमि अवाप्ति अधिकारी ने डीएलसी की सूचना हेतु उप पंजीयक कार्यालय से डीएलसी दरें प्राप्त की और केवल मात्र डीएलसी दर के आधार पर मुआवजा राशि की गणना की है।



[Handwritten signature]
कलक्टर, नोएडा

बाजारू दर का निर्धारण किये बिना मुआवजे का निर्धारण ही नहीं किया जा सकता। भूमि अवाप्ति के प्रकरण में न्यायिक विवके काम में नहीं लिया गया है, केवल मात्र सरसरी तौर से डीएलसी रेटों के आधार पर मनमाने ढंग से अवार्ड का निस्तारण किया गया है, जिससे अवार्ड निरस्त किये जाने योग्य है।

2(15)- प्रार्थी की भूमि का मुआवजा अत्यन्त कम निर्धारित किया गया है तथा भूमि पर स्थित स्ट्रक्चर्स पेडो आदि का निर्धारण ही नहीं किया गया है, यदि भूमि अवाप्ति के दौरान डीएलसी दरों के स्थान पर वास्तविक बाजारू मूल्य के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया जाता तो अकाटय साध्य के द्वारा उनके समक्ष यह स्थिति प्रकट की जा सकती थी कि जिस भूमि को अवाप्त किया जा रहा है वह भूमि बहुत बहुमूल्य किस्म की है, इस दृष्टि से प्रार्थीगण को सोलेसियम और इस पर वर्णित ब्याज भी प्राप्त करने का अधिकारी था, जिसको नजर अंदाज करते हुए वर्तमान कार्यवाही की गई है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

2(16)- अवार्ड पारित करते समय सम्पत्ति अर्थात् भूमि व उसमें पेड़ पौधों आदि की उपयोगिता/उपादेयता के संबंध में मुआवजे का कोई निर्धारण नहीं किया गया है तथा जो स्ट्रक्चर्स इस भूमि पर बने हुए हैं उनका किसी भी प्रकार का नाप चौप निर्धारित नहीं किया गया है। जो भूमि अवाप्त की गई है उस भूमि के मुआवजे का निर्धारण वर्गफुट में भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करके किया जाना आवश्यक है, क्योंकि जो भूमि अवाप्त की जा रही है, उसे वर्गफीट में अवाप्त किया जा रहा है। इसलिए जब भूमि के मुआवजे का निर्धारण किया जाना है तो उसकी कीमत का भी निर्धारण वर्गफुट में ही किया जाना न्याय संगत है। इस तथ्य पर गौर किये बिना निर्णय किया गया है, जिससे हस्तगत प्रकरण में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही को निरस्त करते हुए पुनः भूमि के मुआवजे का निर्धारण किया जाना न्याय संगत है। प्रार्थी के निकट स्थित जो भूमि अवाप्त की गई है, उसका मुआवजा बिना किसी कारण के अत्यधिक तय किया गया है, जबकि प्रार्थी के साथ सौतेला व्यवहार करते हुए उसे बहुत कम भूमि का मुआवजा दिया जा रहा है।

2(17)- भूमि अवाप्ति अधिकारी ने बाजारू मूल्य के आधार पर अवाप्ताधीन भूमि का विनिश्चय नहीं किया है और केवलमात्र डीएलसी रेट के आधार पर अवाप्ताधीन भूमि के मुआवजे का विनिश्चय किया है, तो उन्हें हस्तगत भूमि के संबंध में मार्ग 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 व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया जाना जरूरी था, जिससे अवाप्त की गई भूमि के मुआवजे का पुर्ननिर्धारण किया जाना न्यायोचित है।

2(18)- वकील प्रार्थी ने बहस जारी रखते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड दिनांक 26.09.2016 पारित करते समय मुआवजा राशि जो निर्धारित की गई है, उसे निम्नानुसार संशोधित करने का निवेदन किया कि अवाप्ताधीन भूमि की बाजारू दर निर्धारित कर उक्त बाजार मूल्य को व्यावसायिक दर से गुणित कर इस भूमि को व्यावसायिक भूमि के मापदण्डों से गुणित करते हुए उक्त राशि पुनर्निर्धारित की जाये। प्रार्थी की भूमि दो चक में विभक्त हो जाने से प्रार्थी को होने वाली असुविधा, दुविधा, कष्ट, अतिरिक्त श्रम, व्यय, कृषि कार्य में व्यवधान, एक टूकड़े में अत्यधिक कम भूमि कृषि योग्य नहीं रहने व कम उपज इत्यादि की मद में अप्रार्थीगण से प्रार्थी को एकमुश्त न्यूनतम 10,00,000/-रुपये दिलाये जावे। प्रार्थी की भूमि का मुआवजा अत्यन्त कम निर्धारित किया गया है तथा भूमि पर स्थित स्ट्रक्चर्स, पेडों का मुआवजा निर्धारित ही नहीं किया गया है, जिससे उनका पुर्ननिर्धारण किया जाकर मुआवजा दिलवाया जाना आवश्यक है। प्रार्थी की भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण किया जाकर बाजार मूल्य के आधार पर सोलेसियम व इन दोनों पर वर्णित ब्याज व उक्त राशि दिलवाई जावे। अवाप्ति की अधिसूचना से सम्पूर्ण भुगतान की तिथि तक 18 प्रतिशत की दर से ब्याज दिलवाया जावे। भूमि अवाप्ति की स्थिति विकास, तकनीकी रूप से सिंचाई के साधन विकसित करने के कारण प्रार्थीगण को अतिरिक्त सोलेसियम दिलाने का निवेदन किया है।




कंसल्टर, नगरपालिका

3-राजपैरोकार ने अप्रार्थी संख्या 3 की ओर से बहस में कथन किया की प्रकरण में खसरा नम्बर 1583 में से 0.6900 हैक्टर भूमि अवाप्त कर मुआवजा राशि 4,16,128/-रुपये का निर्धारण कर प्रार्थी को मुआवजा राशि का भुगतान जरिये चैक किया जा चुका है।

3(1)-भूमि अवाप्ति के संबंध में परियोजना निदेशक राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण सीकर के सर्वे अनुसार ही जितनी भूमि की आवश्यक है, की अधिसूचना भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 3ए एवं 3डी की जारी कर स्थानीय समाचार पत्रों यथा राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में प्रकाशन कराया जाने के बाद ही, जितनी भूमि की आवश्यकता थी, उसी अनुसार भूमि अवाप्त की गई है। उक्त अधिसूचनाओं धारा 3ए व 3डी का उक्तानुसार अखबार में प्रकाशन करवाकर संबंधित हितवद्ध व्यक्तियों से 21 दिवस में आपत्तियां/आक्षेप चाहे गये, जिस पर प्राप्त आपत्तियां का नियमानुसार सुनवाई कर निस्तारण किया गया है।

3(2)-प्रार्थी की जो भूमि अवाप्त की गई उसका मुआवजा का निर्धारण सही किया गया है। भूमि की कीमत (बाजार मूल्य) का निर्धारण उप पंजीयक डेह से प्राप्त डी.एल.सी. दर व उस ग्राम के निकट ग्राम के तीन वर्षों के लेख पत्रों व इकरारनामों की औसत से अधिक दर से मार्केट वेल्यू ऑफ लेण्ड का निर्धारण किया गया। उप पंजीयक डेह से प्राप्त डी.एल.सी दर जो दिनांक 1.10.14 से दिनांक 31.3.2016 तक प्रभावी है, को आधार मानते हुए प्रचलित बाजार दर तय की गई। उप पंजीयक डेह से प्राप्त डी.एल.सी. दर अनुसार प्रार्थी भूमि असिंचित होने से एवं ग्रामीण व कटाणी रास्ता पर स्थित होने की दर 26,880/-रुपये प्रति बीघा सड़क से दूर तय की गई है। इसी अनुसार मुआवजा राशि का सही निर्धारण अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार अवार्ड पारित किया गया है। प्रार्थी व अन्य हितधारी व्यक्तियों को साक्ष्य प्रस्तुत करने का मौका देने के पश्चात ही अवार्ड पारित किया गया है। डी.एल.सी. दर के आधार पर ही भूमि का कय विक्रय होता है। RFCTLARR Act 2013 की धारा 26 a,b,c में उल्लेखित प्रावधानों में से धारा 26ए के तहत डी.एल.सी. दर को स्वीकार माना क्योंकि स्टाम्प ड्यूटी इण्डियन स्टाम्प एक्ट 1899 के अनुसार कय विक्रय के पंजीयन पर उप पंजीयक द्वारा डी.एल.सी. के आधार पर ही स्टाम्प शुल्क वसूल करता है।

3(3)-प्रार्थी की भूमि का मुआवजा सही निर्धारण किया गया है तथा उक्त भूमि पर कोई सरंचना नहीं होने से मुआवजे का भुगतान नहीं किया गया है। जहां तक पेड़ों की कीमत का प्रश्न है, प्रार्थी स्वयं द्वारा पेड़ ले जाने से पेड़ों के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया गया है।

3(4)-भूमि मार्ग पर स्थित होने से व्यवसायिक नहीं मानी जा सकती क्योंकि अवाप्त भूमि पर कृषि कार्य किया जाता है न कि व्यवसायिक, इसलिए भूमि का मुआवजे का निर्धारण कृषि भूमि की दर से किया गया है। अवाप्ति की अधिसूचना 3ए से अवार्ड निर्धारण तक 12 प्रतिशत ब्याज व नियमानुसार सोलेशियम राशि का अवार्ड में निर्धारण कर दिये जाने का कथन करते हुए राजपैरोकार ने प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज करने का निवेदन किया है।

4- वकील अप्रार्थी ने बहस में (अप्रार्थी संख्या 1 व 4) की ओर से प्रस्तुत जवाब में किये गये तथ्यों को हूबहू दोहराते हुए कथन किया कि प्रकरण गांव डेह तहसील जायल के खसरा संख्या 1583 की निजी भूमि जिसकी किस्म बरानी-1 में से 0.6900 अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा 4,16,128/- 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 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 ग्राम डेह तहसील जायल जिला नागौर में प्रचलित डी.एल.सी. व भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादरिश्ता 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 पादरिश्ता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अनुसार अवाप्ताधीन भूमि खसरा नं. 1583 का मुआवजा राशि 4,16,128/- रु. आंकी गई है। अवार्ड डी.एल.सी. दर से किया गया है।



14
अवार्ड, नागौर

4(3)—अवाप्ति से संबंधित अधिसूचनाएँ सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा दिनांक 25.08.2015 व 22.03.2016 को स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन कराया गया। इस अवाप्ति की प्रक्रिया में व्यक्तिगत सूचनाएँ या नोटिस प्रेषित नहीं किये जाते बल्कि विधि अनुसार सूचनाओं का प्रकाशन समाचार पत्रों के माध्यम से किया जाता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा सूचनाओं का प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रों में किये जाने के पश्चात कुल 21 आपत्तियाँ प्राप्त हुई जिसका निस्तारण समय अनुसार व विधि अनुसार सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा किया गया है।

4(4)—अवाप्ताधीन भूमि के मुआवजे के संबंध में भूमि की किरमानुसार जो कि 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 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 अवार्ड 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(5)—अवाप्ताधीन भूमि पर स्थित संरचनाओं व पेड़ पौधों का विधि अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया है। मुआवजा निर्धारण किये जाने के संबंध में हितधारी व्यक्तियों में किसी प्रकार का कोई भेदभाव या पक्षपात नहीं किया गया है। रेवेन्यू रिकार्ड में दर्ज आंकड़ों के आधार पर तथा भूमि की प्रकृति व प्रकार के आधार पर मुआवजा निर्धारण की प्रक्रिया विधि अनुसार पूर्ण की गई है।

4(6)—प्रार्थी किसी प्रकार का कोई अनुतोष माननीय न्यायालय से भिन्न अप्रार्थी के विरुद्ध प्राप्त करने के अधिकारी नहीं होने का कथन करते हुए वकील अप्रार्थीगण प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय हर्जा-खर्चा खारिज किये जाने का आदेश प्रदान करने का निवेदन किया है।

5—वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अधोपान्त अवलोकन किया गया, जिसके अनुसार—

5(1)— हस्तगत प्रकरण में पारित उक्त संशोधित अवार्ड के अनुसार ग्राम डेह के खसरा नम्बर 1583 में से 0.6900 हैक्टर किरम बरानी-1 भूमि अवाप्ति के संबंध में कुल 4,16,128/-रुपये का अवार्ड प्रार्थी अखाराम पुत्र रतनाराम कौम जाट सा. देह खातेदार रहन ज.था.ग्रा.बैंक देह मुर्तहीन के पक्ष में पारित किया गया है।

5(2)— हस्तगत प्रकरण में पारित अवार्ड अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा भूमि अवाप्ति के संबंध में धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 05.02.2015 का दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दी टाइम्स ऑफ इण्डिया में दिनांक 25.08.2015 को विधिवत प्रकाशन किया जाकर संबंधित से आपत्तियाँ आमंत्रित की गईं। उक्त अधिसूचना के समाचार पत्रों में प्रकाशन के बाद प्राप्त आक्षेपों पर सक्षम प्राधिकारी ने विचार कर आक्षेपों को अननुज्ञात कर दिया। तत्पश्चात उक्त अधिनियम की धारा 3डी का की अधिसूचना 02.02.2016 का दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 22.03.2016 को प्रकाशन कराया गया तथा एक विज्ञापित सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल द्वारा उनके पत्रांक-राजस्व/16/318 दिनांक 18.03.2016 को जारी कर अवाप्ताधीन भूमि के हितधारकों को दावा/आपत्तियाँ 21 दिवस के अन्तर्गत आमंत्रित की गईं। उक्त संबंध में जो आपत्तियाँ/दावे प्राप्त हुए उनका निस्तारण कर दिया गया। इस प्रकार स्पष्ट कि सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल द्वारा हस्तगत प्रकरण में समय-समय पर संबंधित व्यक्ति को आपत्ति/आक्षेप आदि प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान किया गया था, परन्तु तत्समय प्रार्थी



17
अवकाश, नमो

द्वारा निर्धारित समयावधि में कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की हो ऐसी कोई ठोस साक्ष्य वकील प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई है।

5(3)—हस्तगत प्रकरण में पारित अवार्ड अनुसार भूमि के मुआवजे की राशि का निर्धारण हेतु उप पंजीयक डी.एल.सी. दर व उस ग्राम के निकट ग्राम के गत तीन वर्षों से विक्रय लेखपत्र व इकरारनामों की औसत में से अधिक दर से मार्केट वेल्यू ऑफ लेण्ड निर्धारण इस प्रकार किया गया है। उप पंजीयक डेह से अवाप्त भूमि के ग्रामों की डी.एल.सी. दरें जो अधिसूचना दिनांक 25.08.2015 को प्रभावी हैं, ली गईं। उक्त डी.एल.सी. दर दिनांक 1.10.14 से 31.3.2016 तक प्रभावी हैं। भूमि के क्रय विक्रय का रजिस्ट्रेशन सब रजिस्ट्रार डेह पंजीबद्ध करता है। इस संबंध में पूछताछ की गई, सब रजिस्ट्रार द्वारा अवगत कराया गया कि डी.एल.सी. की दर के आधार पर ही भूमि का क्रय विक्रय होता है, तथा इसकी दर से स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जाती है। RFCTLARR Act 2013 की धारा 26ए, बी, सी में उल्लेखित प्रावधानों में से धारा 26ए के तहत डी.एल.सी. दर को स्वीकार किया गया है, क्योंकि स्टाम्प ड्यूटी, इण्डियन स्टाम्प एक्ट 1899 के अनुसार क्रय विक्रय के पंजीयन पर उप पंजीयक डेह डी.एल.सी. दर के आधार पर ही स्टाम्प शुल्क चार्ज करता है, इसलिए डी.एल.सी. दर को आधार मानते हुए अवाप्त भूमि के ग्रामों में प्रचलित बाजार दर (मार्केट वेल्यू) तय की गई है। इस प्रकार हस्तगत प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जो बाजार दर का निर्धारण किया गया है, वह किस प्रकार से गलत है, के संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है।

5(4)—अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा व्यावसायिक भूमि के मापदण्डों से गुणित करते हुए देय राशि पुनर्निर्धारित करने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा ऐसी कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है, जिससे यह साबित हो की अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक रूपान्तरित हो। इसलिए अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा व्यावसायिक भूमि की दर से दिये जाने का वकील प्रार्थी का कथन विधि सम्मत नहीं है।

5(5)—प्रार्थी की भूमि दो चक में विभक्त हो जाने से प्रार्थी को होने वाली असुविधा, दुविधा, अतिरिक्त श्रम, व्यय, कृषि कार्य में व्यवधान, एक टुकड़े में अत्यधिक कम भूमि कृषि योग्य नहीं रहने व कम उपज इत्यादि की मद में प्रार्थी को अप्रार्थीगण से एकमुश्त न्यूनतम 10,00,000/-रुपये दिलाये जाने को लेकर कथन है। उक्त संबंध में वकील प्रार्थी ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि प्रार्थी की भूमि दो भागों में विभक्त हो जाने से कृषि कार्य किया जाना किस प्रकार से प्रभावित होता है। भूमि दो भागों में विभक्त होने से किसी प्रकार का आर्थिक नुकसान होने बाबत भी कोई तथ्य पेश नहीं किया है। इसके अलावा एकमुश्त राशि 10,00,000/-देने की गणना का कोई विधिक प्रावधान भी स्पष्ट नहीं किया है। उक्त राशि एक कयास मात्र प्रतीत होती है।

5(6)—अवाप्तशुदा भूमि ग्रामीण ग्रेवल सड़क पर स्थित होने से ग्रामीण ग्रेवल सड़क की दर से मुआवजा निर्धारण किये जाने को लेकर वकील प्रार्थी ने दौराने बहस अतिरिक्त कथन किया है। उक्त संबंध में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल की इस न्यायालय को प्रेषित पैरावार टिप्पणी के बिन्दु संख्या-16 के अनुसार अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 1583 गैर मुम्किन गोवा पर स्थित होने से सड़क पर स्थित होने की दर नहीं दी गई है। इसके अतिरिक्त वकील प्रार्थी द्वारा प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल के पत्रांक-भू. अ./2017/103 दिनांक 23.05.2017 की प्रति प्रस्तुत की है, जिसके अनुसार प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल ने खसरा नम्बर 1583 के ग्रामीण डामर सड़क पर स्थित होने के कारण मुआवजा निर्धारण करने हेतु प्रस्ताव भिजवाने के लिए परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना कार्यान्वयन इकाई सीकर को निर्देशित किया गया है। इस प्रकार वकील प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज एवं प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जायल की इस न्यायालय को प्रेषित पैरावाईज टिप्पणी में भूमि सड़क पर स्थित है अथवा नहीं, के संबंध में विरोधाभास है। अतः अप्रार्थी संख्या-3 व 4 को प्रार्थी को सुनवाई का अवसर प्रदान कर अवाप्तशुदा भूमि की मौका स्थिति अनुसार मुआवजा के संबंध में विधि सम्मत कार्यवाही करने के निर्देश दिये जाना उचित है।



15
कलेक्टर, जहानपुर

5(7)—प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित स्ट्रक्चर एवं पेड़ों का मुआवजा अप्रार्थीगण द्वारा निर्धारण नहीं करने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि अवाप्त की गई भूमियों के संबंध में स्ट्रक्चर का अवार्ड पृथक से जारी किया गया है। वकील प्रार्थी द्वारा स्ट्रक्चर्स के संबंध में पारित अवार्ड को इस प्रार्थना पत्र के माध्यम से चुनौती नहीं दी गई है, न ही स्ट्रक्चर्स के संबंध में पारित अवार्ड की प्रति इस प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत की है और न ही वकील प्रार्थी द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि अवाप्तशुदा भूमि में उसका किस प्रकार का स्ट्रक्चर अवस्थित था। उक्त संबंध में राजपैरोकार के कथनानुसार उक्त भूमि पर कोई सरंचना नहीं होने से मुआवजे का भुगतान नहीं किया गया है। जहां तक पेड़ों के मुआवजे को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है तो वकील प्रार्थी यह स्पष्ट नहीं किया है कि अवाप्त शुदा भूमि में कितने पेड़ अवस्थित थे, उनकी किसम क्या थी। उक्त संबंध में राजपैरोकार के कथनानुसार प्रार्थी स्वयं द्वारा पेड़ ले जाने से पेड़ों के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया गया है।

5(8)—हस्तागत प्रकरण में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए के अंतिम प्रकाशन दिनांक 25.05.15 से अवार्ड घोषणा दिनांक 26.09.2016 (398 दिवस) का 12 प्रतिशत वार्षिक अतिरिक्त प्रतिकर, सोलिशियम व गुणक का नियमानुसार लाग अवार्ड में प्रार्थी का दिया गया है।

6—उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जाकर इस आदेश के बिन्दु संख्या-5(6) में किये गये विवेचन अनुसार कार्यवाही करने हेतु अप्रार्थी संख्या-3 व 4 को निर्देश दिये जाते हैं। आदेश की प्रति अप्रार्थी संख्या 3 व 4 को पालनार्थ भिजवाई जावे।

7—आदेश सुनाया।



(दिनेश कुमार शर्मा)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
कलकट, गौ. मार्ग