

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या-62/2018

प्रार्थी

नारायण राम पुत्र आशाराम,
जाति जाट, निवासी टांकला,
तहसील व जिला नागौर।

बनाम

अप्रार्थीगण

1. भारत संघ जरिये सचिव सड़क एवं परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार नई दिल्ली।
2. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिलाधीश, नागौर
3. परियोजना निदेशक एवम अधिशाषी अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग, खण्ड नागौर।

उपस्थित :-

1. प्रार्थीगण की ओर से वकील श्री हनुमानराम।
2. अप्रार्थी संख्या 1 से 3 की ओर से राजपरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा।

आदेश

दिनांक: 07/03/2019

1-प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के 166/280 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 के संबंध में पारित अर्वाइड दिनांक 24.08.2016 के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी)(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1958 एवं संशोधित अधिनियम 1997 सपटित धारा 21 मध्यस्थ और सुलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 11.05.2018 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। वकील प्रार्थी ने अपनी बहस में स्वयं द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना में दिये गये तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के लिए 174/0 कि.मी. से 307/0 कि.मी. तक के भूखण्ड (नागौर-जोधपुर सेक्शन) का निर्माण (चौड़ा करने/ दो लेन/ चार लेन आदि बनाने) के लिए भूमि अवाप्त करके उपरोक्त अधिनियम की धारा 3(डी) के अन्तर्गत अर्वाइड दिनांक 04.04.2016 को जारी किया था। तत्पश्चात उक्त अर्वाइड को केंद्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के अनुसरण में संशोधित किया जाकर दिनांक 24.08.2016 को अन्तिम अर्वाइड जारी किया गया। उक्त अन्तिम अर्वाइड पारित करने से पूर्व आपत्ति आमंत्रित की गई थी, तब प्रार्थी ने भी अपनी रुपान्तरणसुदा भूमि को अवाप्त नहीं करने का निवेदन किया तथा उसके परिवार व सौजी सेटी का यही एक मात्र जरिये है। उक्त जायगा प्रार्थी की रुपान्तरणसुदा जायगा है। जिसमें एक किराणा की दुकान व ढाबा स्थित है। उक्त भूमि खसरा नम्बर 5 में से खरीद की गई भूमि है। जिसमें खसरा नम्बर 5/1 रकबा 0.00.07 गैर मुमकीन ढाबा मौजा डेहरू में स्थित है तथा राष्ट्रीय राजमार्ग के चिपती है एवं पास में ही आवादी क्षेत्र व बस स्टेण्ड टांकला का है। प्रार्थी की वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रुपान्तरित सुदा भूमि 305 वर्गफुट भूमि अवाप्त की गई, जिस पर उन्होंने प्रार्थी की आपत्तियों पर बिना विचार किये, उक्त मुआवजे की राशि का विधिनुसार निर्धारण नहीं किया। जिसका असंवाट होकर यह आवेदन पेश किया है।

2(1)-प्रार्थी की जायगा मौका डेहरू में राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है तथा उक्त भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रुपान्तरणसुदा भूमि है। जिसका अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी को वाणिज्यिक रुपान्तरणसुदा

भूमि के अनुसार कोई मुआवजा नहीं दिया गया है जबकि प्रार्थी को वाणिज्यक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि के अनुसार ही मुआवजा दिया जाना चाहिए था।

2(2)—उपरोक्तानुसार प्रार्थी की जायगा राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है तथा भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ काम में आती तथा वाणिज्यक प्रयोजनार्थ ही उक्त भूमि संपरिवर्तन की हुई है। इस प्रकार वाणिज्यक प्रयोजनार्थ की दरों के अनुसार आंकलन करके मुआवजा निर्धारित करना चाहिए किन्तु प्रार्थी को उक्त अवाप्त की गई 305 फुट भूमि का कोई मुआवजा नहीं दिया गया। जबकि ग्राम डेहरू में वाणिज्यक दरें नेशनल हाईवे पर 170 रुपये डी.एल.सी. प्रतिवर्ग फीट है व भूमि अवाप्त अवार्ड में वाणिज्यक दर 150 रुपये प्रतिवर्ग फुट निर्धारित की गई है। इसके अलावा वास्तविक बाजारू किमत करीब 10,00,000/- रुपये है। जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी ने उक्त संपरिवर्तनसुदा भूमि की केवल बारानी भूमि के अनुसार गलत रूप से मुआवजे की गणना की है, जो अनुचित है। विधि अनुसार अवाप्त की गई भूमि 305 वर्गफुट बनती है तथा उक्त भूमि नेशनल हाईवे पर स्थित है। उक्त ढाबें से प्रार्थी के परिवार की रोजी रोटी चलती थी। उक्त भूमि ग्राम डेहरू के आबादी क्षेत्र के नजदीक है। जिसमें 100 प्रतिशत सोलेशियम जोड़ने पर उक्त राशि दुगुनी होती है व उपरोक्त राशि पर भूमि अवाप्ति की तारीख 24.08.2016 से अदायगी तक 12 प्रतिशत ब्याज की राशि प्रार्थी पाने के लिये अधिकारी है।

2(3)— भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित एवं अधिनियम के प्रावधानों के विपरित अवार्ड पारित किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मनमाने ढंग से बाजार दर की रिपोर्ट प्राप्त की और अधिनियम में वर्णितानुसार कोई साक्ष्य नहीं ली व प्रार्थीगण व अन्य हितधारि 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 की किस्म व प्रकृति तथा उसकी मौके पर स्थिति के विपरित है।

2(4)—भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवाप्ति में प्रार्थी को अधिक मुआवजा राशि नहीं देना पड़े, इसलिए अवाप्ति कार्यवाही केवलमात्र दिखावे के लिये की है और अवाप्ति की कार्यवाही में स्वच्छ न्यायिक आचरण की पालना नहीं की है। हस्तगत प्रकरण में भूमि अवाप्ति अधिकारी का यह नैतिक और विधिक दायित्व था कि वह उभय पक्षकारान को साक्ष्य सबूत और सुनवाई का मौका प्रदान कर न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों और अधिनियम के अनुसार वास्तविक बाजार दर के आधार पर अवाप्ति की कार्यवाही अमल में लाता। इस प्रकार से विधिक दृष्टि को नजर अंदाज करते हुए जानबूझ कर गलत अवार्ड पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।

2(5)— भूमि अवाप्ति अधिकारी ने बाजारू मूल्य के आधार पर अवाप्ताधीन भूमि का विनिश्चय नहीं किया है और केवलमात्र प्रार्थी की वाणिज्यक प्रयोजनार्थ भूमि को बारानी भूमि मानते हुए निर्धारण किया है, जो गलत किया है। इस प्रकार अवाप्ताधीन भूमि के मुआवजे का गलत विनिश्चय किया है जबकि उन्हे हस्तगत भूमि के संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग 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 हस्तगत भूमि का निर्धारण बाजार मूल्य पर करते हुए इस भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी हुई होने के आधार पर व वाणिज्यक संपरिवर्तन करने के कारण व्यावसायिक दर के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया जाना जरूरी था।

2(6)— प्रार्थी की भूमि का मुआवजा अत्यन्त कम निर्धारित किया गया है। इसलिये उसका पुर्ननिर्धारण उपरोक्तानुसार किया जाकर मुआवजा राशि दिलवाई जाने का कथन करते हुए वकील प्रार्थी ने प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार फरमाया जाकर अवार्ड को संशोधित/परिवर्तित करते हुए नया अवार्ड पारित किया जावे तथा प्रार्थी को वास्तविक बाजार दर से मुआवजा की राशि से

कमलेश्वर नारायण



भुगतान करें व उक्त राशि पर अवाप्ति की दिनांक 24.08.2016 से अदायगी की दिनांक तक 12 प्रतिशत ब्याज प्रार्थी को अप्रार्थी से दिलाया जाने का निवेदन किया है।

3- वकील अप्रार्थीगण राजपैरोकार श्री कुन्दन सिंह आधीणा ने बहस में कथन किया कि प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि के लिये मुआवजा नहीं दिये जाने से व्यथित होकर यह अपील प्रस्तुत की गई है। प्रार्थी द्वारा वर्णित तथ्यों का बिन्दुवार प्रत्युत्तर गिनानुसार प्रस्तुत किया है।

3(1)-भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 की धारा 3डी की अधिसूचना के पूर्व सर्वे कम्पनी द्वारा संबंधित भूमि के राजस्व रेकार्ड को आधार मानकर कार्यवाही की गई थी। तत्समय प्रार्थी की भूमि के संपरिवर्तन का इन्द्राज राजस्व रेकार्ड में नहीं होने से भूमि की किस्म बरानी कृषि भूमि दर्ज थी। अतः उरसी के अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया था।

3(2)-अपील में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य के अनुसार उसकी अवाप्तिसुदा भूमि वाणिज्यक संपरिवर्तित भूमि राजस्व अधिकारियों द्वारा सत्यापित की जाती है तो संशोधित मुआवजा वाणिज्यक दर से किया जाकर संशोधित एवार्ड जारी करना अनुचित नहीं है। अपील में पारित आदेश के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

3(3)-सरकार द्वारा विकास योजनाओं के लिए अवाप्त की जाने वाली भूमि के लिए नियमानुसार तथा पूर्ण सदभावना के साथ रेकार्ड के अनुसार मुआवजा निर्धारित किया जाता है। जिसमें प्राकृतिक न्याय की पालना की जाती है तथा कार्यवाही न्यायिक विवेक के साथ की जाती है। तत्समय प्रवृत्त बाजार दरों के अनुसार अधिकतम मुआवजा निर्धारित किया जाता है।

3(4)-प्रार्थी की राष्ट्रीय राजमार्ग के निकट स्थित भूमि की अवाप्ति के एवज में बाजार भाव के अनुरूप देय अधिकतम दर से मुआवजा राजस्व रेकार्ड में भूमि की किस्म के अनुसार निर्धारित किया गया था। अब अवाप्त भूमि का वाणिज्यक संपरिवर्तित होना ज्ञात/सत्यापित होने के कारण संशोधित एवार्ड जारी करने में कोई आपत्ति नहीं है। आधीट्रेटर महोदय के आदेशानुसार कार्यवाही तत्काल की जायेगी।

3(6)-प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि का वाणिज्यक किस्म के अनुसार बाजार दर पर राष्ट्रीय राजमार्ग के निकट होने के तथ्य को ध्यान में रखकर राजस्व रेकार्ड अनुसार राजस्व अधिकारियों से प्राप्त जांच रिपोर्ट अनुसार पुनः संशोधित एवार्ड जारी कर दिया जायेगा का कथन करते हुए राजपैरोकार ने अपील निरस्तारित करने का निवेदन किया है।

4- वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अधोपान्त 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 अवार्ड दिनांक 24.08.2016 को जारी किया गया है। इस अवार्ड के तहत हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 5 में से 0.0212 हैक्टर बरानी 2 भूमि के संबंध में कुल मुआवजा 14,04,371/-रुपये का अवार्ड शंकरलाल पुत्र मेहतावराम कौम भाट रकबा 0.16 बीघा सा. टांकला खातेदार, ख.नं 5/1 रकबा 0.07 बीघा गै.मु. दावा नारायणराम पुत्र आसाराम कौम जाट सा. टांकला खातेदार, ख.नं. 1406/5 रकबा 0.00.13बीघा गै. मु. दावा बाबुलाल पुत्र आसाराम कौम जाट सा. टांकला खातेदार के पक्ष में निर्धारित किया गया।

4(2)-अवार्ड दिनांक 24.8.2016 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 15.09.2015 का अर्थ स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 22.12.2015 को प्रकाशन करवाकर कर 21 दिन के भीतर यानि 11.01.2016 तक

के लिए आक्षेप/आपत्तियां आमंत्रित की गईं। तत्पश्चात् धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 04.04.2016 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र यथा दैनिक भास्कर संस्करण में दिनांक 11.05.2016 एवं राजस्थान पत्रिका संस्करण में दिनांक 12.05.2016 में प्रकाशन करवाया गया। तत्पश्चात् धारा 3जी/RFCTLARR Act 2013 के अन्तर्गत मुआवजा निर्धारण के संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3जी(3) के अन्तर्गत सार्वजनिक सूचना प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा 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। इससे स्पष्ट है कि प्रार्थी को मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही में यथा समय अपनी आपत्ति/आक्षेप प्रस्तुत करने का प्रार्थी को अवसर प्रदान किया गया है, परन्तु उक्तानुसार निर्धारित समय में प्रार्थी द्वारा कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर के सक्षम प्रस्तुत की गई हो, इस संबंध में कोई ठोस दस्तावेजी साक्ष्य प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई है।

4(3)—हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि कि वास्तविक बाजार कीमत करीब 10,00,000/-रूपये होने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में वकील प्रार्थी के कथन से ही स्पष्ट है कि वकील प्रार्थी द्वारा उक्त बाजार कीमत अनुमानित बताई है। उक्त बाजार कीमत का कोई तकनीकी एवं विधिक आधार वकील प्रार्थी द्वारा प्रकट नहीं किया गया है। जबकि मुआवजा निर्धारण के लिए प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा धारा 3ए की अधिसूचना प्रकाशन को प्रभावी भूमि के बाजार मूल्य व डी.एल.सी. दरों की सूचना हेतु संबंधित उप पंजीयक/तहसीलदार को पत्र दिनांक 17.06.2016 व 22.06.2016 लिखा गया। उक्त पत्र में संबंधित तहसीलदारों से अवाप्त होने वाले रकबे का पूर्ण विवरण एवं स्वामीधारक का विवरण देते हुए निर्धारित प्रारूप में सूचना और दिनांक 15.09.2015 से पूर्ववर्ती तीन वर्षों के दौरान पंजीबद्ध विक्रय/करार विलेखों की सूची का धारा 26 के अनुसार गणना कर बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु लिखा गया। संबंधित उप पंजीयक/तहसीलदारों ने डी.एल.सी. दरें भिजवाई गईं। तहसीलदारों से बाजार मूल्य निर्धारण RFCTLARR Act, 2013 के प्रावधान अनुसार करने हेतु निर्धारित गणना करवाई गई। उनके द्वारा मुआवजा निर्धारण हेतु दिनांक 15.09.2015 के पूर्ववर्ती तीन वर्षों के दौरान विक्रय करार जिनमें उच्चतम विक्रय मूल्य का उल्लेख किया गया है, के कुल संख्या के आधे के हिसाब से औसत मूल्य की गणना धारा 3ए की अधिसूचना को विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य (डी.एल.सी.) से तुलना की गई, जिसमें डी.एल.सी. दर उच्चतम पाई गई। इसलिए प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा डी.एल.सी. दर के अनुसार मुआवजा निर्धारण की गणना का विनिश्चय किया गया है। इस प्रकार प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा विधि सम्मत प्रक्रिया का पालन करते हुए अवाप्तशुदा भूमि मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही की गई है, जो उचित है।

4(4)—हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि की दर से दिलाये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा ग्राम डेहरू के खसरा नम्बर 5/1 रकबा 80.94 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक (ढाबा व्यवसाय) हेतु उपखण्ड अधिकारी नागौर के संपरिवर्तन आदेश क्रमांक-253-56 दिनांक स्पष्ट नहीं है, की छाया प्रति प्रस्तुत की है। इसके अलावा राजपैरोकार ने बहस में माना है कि प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि का वाणिज्यिक किस्म के अनुसार बाजार दर पर राष्ट्रीय राजमार्ग के निकट होने के तथ्य को ध्यान में रखकर राजस्व रिकार्ड अनुसार राजस्व अधिकारियों से प्राप्त जॉच रिपोर्ट अनुसार पुनः संशोधित

A.
कलक्टर, नागौर

