

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या-72/2018

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
पांचाराम पुत्र मंगलाराम जाति जाट निवासी बरण गांव, तहसील व जिला नागौर।		1. भारत संघ जरिये सचिव सड़क व परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार नई दिल्ली। 2. उप सचिव (राष्ट्रीय राजमार्ग) सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान सरकार जयपुर। 3. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवम् अतिरिक्त जिला कलक्टर, नागौर 4. प्रोजेक्ट डायरेक्टर व कार्यपालक इन्जिनियर, सार्वजनिक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग, खण्ड नागौर 5. भागाराम उर्फ बाघाराम पुत्र सुखराम जाट निवासी नागड़ी, तहसील खीवसर, जिला नागौर, राजस्थान

उपस्थित :-

1. प्रार्थीगण की ओर से वकील श्री नरेन्द्र सारस्वत।
2. अप्रार्थी संख्या 1 से 4 की ओर से राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा।

आदेश

दिनांक: 22/5/2019

1-प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के 166/260 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 अर्वाइ दिनांक 24.08.2016 के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 छ (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 व संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1997 सपठित धारा 18 भूमि अवाप्ति अधिनियम 1844 एवम् भूमि अवाप्ति, पुनर्स्थापन व पुनर्वास अधिनियम 2013 के अन्तर्गत दिनांक 06.06.2018 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या-5 भागाराम उर्फ बाघाराम ने हस्तगत प्रकरण की सुनवाई कार्यवाही में भाग नहीं लिया।

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

2(1)- राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 ए के अन्तर्गत राष्ट्रीय उच्चमार्ग संख्या-65 के 166/260 कि.मी. से 226/400 कि.मी. तक के (नागौर-जोधपुर सेक्शन) सड़क को करने के लिए निजी तथा राजकीय भूमि अधिग्रहित करने के लिए भारत के राजपत्र में अधिसूचना जारी की गई। करबा खीवसर के खसरा संख्या 1361 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि है जिसमें से 1000 वर्ग फुट भूमि प्रार्थी ने दो भिन्न भिन्न बेचाननामों से भागाराम से खरीद कर रखी है। उक्त 1000 वर्ग फुट भूमि में से राष्ट्रीय राजमार्ग वालो द्वारा 12 बिस्वासी भूमि अवाप्त की गई लेकिन भूमि अवाप्ति की मुआवजा राशि प्रार्थी के नाम जारी नहीं कर प्रार्थी के बेचानकर्ता भागाराम के नाम जारी की गई जो गलत जारी की गई तथा साथ के साथ उक्त अवाप्तसुदा भूमि का मुआवजा निर्धारण विधि अनुसार, नियमानुसार नहीं दिलाया गया है इसलिए इस मुआवजे के पुनर्निर्धारण हेतु तथा मुआवजा राशि प्रार्थी को दिलाने हेतु यह प्रार्थना पत्र पेश किया गया है।

- 2(2)- कस्बा खींवसर के खसरा संख्या 1361 की 1 बीघा 15 बिस्वा भूमि में से 1415 वर्गमीटर भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रुपान्तरित भूमि है जो तहसीलदार के आदेश क्रमांक 40/96 दिनांक 11.03.96 से आवासीय प्रयोजनार्थ रुपान्तरित है। इस रुपान्तरित भूमि की खरीद इसके तत्कालीन खातेदारों से भागाराम पुत्र श्री सुखराम जाट निवासी नागडी ने जरिए बेचाननामा के खरीद की हुई थी। भागाराम के नाम 5.3.98 को उपपंजीयन कार्यालय खींवसर में पुस्तक संख्या एक जिल्द संख्या 20 में बेचाननामा पंजीबद्ध किया गया है। भागाराम द्वारा खसरा संख्या 1361 में से एक हजार वर्गफुट भूमि की खरीद कर लेने से भागाराम के नाम म्यूटेशन भरा जाकर अलग से खसरा संख्या 1361/1 दर्ज होकर भागाराम के खातेदारी में दर्ज हो गई।
- 2(3)- खसरा संख्या 1361/1 कर 1000 वर्गफुट भूमि की खरीद दो अलग अलग बेचाननामों से भागाराम से प्रार्थी पांचाराम ने खरीद कर ली। दिनांक 17.02.2010 को प्रार्थी पांचाराम ने जरिए बेचाननामा से 200 वर्गफुट भूमि की खरीद की जो बेचाननामा उपपंजीयक कार्यालय खींवसर में पुस्तक संख्या एक जिल्द संख्या 106 में पृष्ठ संख्या 119 पर पंजीबद्ध किया गया है। इसी प्रकार खसरा संख्या 1361/1 की 800 वर्गफुट की खरीद भागाराम से दिनांक 17.2.18 को जरिए रजिस्टर्ड बेचाननामा के खरीद की। इस 800 वर्गफुट भूमि का बेचाननाम उप पंजीयन कार्यालय खींवसर में पुस्तक संख्या एक जिल्द संख्या 106 में पृष्ठ संख्या 120 पर पंजीबद्ध किया गया है।
- 2(4)- इस प्रकार खींवसर के खसरा संख्या 1361/1 कर 1000 वर्गफुट भूमि भागाराम से हटकर प्रार्थी के मालिकाना हक की भूमि हो गई लेकिन प्रार्थी के नाम इस भूमि का म्यूटेशन नहीं भरने से राजस्व रेकॉर्ड में यह भूमि भागाराम के खातेदारी में ही दर्ज रही।
- 2(5)- प्रार्थी द्वारा 1361/1 के 1000 वर्गफुट आवासीय भूमि की खरीद की गई उसमें से 12 बिस्वासी भूमि की अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा कर ली गई। अवाप्ति से पूर्व प्रार्थी ने इस अवाप्त भूमि की मुआवजा राशि प्रार्थी को दिलाये जाने की मांग भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष पेश की लेकिन अवार्ड जारी हुआ उसमें प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि की मुआवजा राशि प्रार्थी के नाम जारी नहीं की गई अपितु राजस्व रेकॉर्ड खतोनी में यह भूमि ख.न. 1361/1 भागाराम के नाम खातेदारी में दर्ज होने के कारण मुआवजा राशि भागाराम के नाम जारी की गई जो गलत की गई जबकि वास्तविक मालिक स्वामी काबिज प्रार्थी होने से प्रार्थी इस भूमि की मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी है।
- 2(6)- प्रार्थी की अवाप्ति पर पटवारी हल्का रो गौके की जांच कराई गई तब तहसीलदार खींवसर आर.आई. तथा पटवारी ने मौके पर पहुंच कर वास्तविक हितबद्ध व्यक्ति की रिपोर्ट तैयार की गई जिसमें भी अवाप्तसुदा भूमि की मुआवजा राशि को प्राप्त करने का वास्तविक हितबद्ध व्यक्ति प्रार्थी पांचाराम को बताया गया है। इस रिपोर्ट तथा म्यूटेशन संख्या 6000 की प्रति साथ में प्रस्तुत है। भूमि अवाप्ति से पूर्व खसरा संख्या 1361/1 भूमि राजस्व रेकॉर्ड खतोनी में प्रार्थी के विक्रेता भागाराम पुत्र सूरजाराम के नाम दर्ज थी तथा भूमि अवाप्ति पश्चात म्यूटेशन संख्या 6000 से यह भूमि सड़क परिवहन राजमार्ग मंत्रालय केन्द्र सरकार के नाम भरा गया तथा इस अवाप्त भूमि के नये खसरा संख्या 7026/1361 रकबा 0.00.12 गैर मु. सड़क बताया गया है। तहसीलदार पटवारी वगैरह की वास्तविक हितबद्ध व्यक्ति की रिपोर्ट में क्रम संख्या दो पर कॉलम संख्या तीन में पुराने खसरा संख्या 1361/1 जिसका कुल रकबा 0.01.03 तथा कालम संख्या आठ में खातेदार का नाम भागाराम पुत्र सूरजाराम जाट तथा कालम संख्या नौ में वास्तविक हितबद्ध व्यक्ति प्रार्थी पांचाराम पुत्र सूरजाराम जाट निवासी बरण गांव अवाप्त रकबा 0.00.12 दर्शाया गया है। इस प्रकार 1361/1 की अवाप्तसुदा भूमि का बेचान से वास्तविक मालिक स्वामी प्रार्थी पांचाराम होने से इसकी मुआवजा राशि प्राप्त करने का वास्तविक हकदार व्यक्ति प्रार्थी पांचाराम है मगर फिर भी अवार्ड जारी करते समय यह अवार्ड राशि गलत रूप से भागाराम को भरने का हकदार बताया है जबकि इस भूमि को 17.2.2010 को प्रार्थी को बेचने के बाद भागाराम इस भूमि का मालिक स्वामी खातेदार नहीं रहा था

बल्कि खरीद के बाद से यानि 17.02.2010 से अवाप्तसुदा भूमि का मालिक स्वामी काबिज प्रार्थी पांचाराम ही था।

2(7)- प्रार्थी की इस अवाप्तसुदा भूमि का मुआवजा बाजार दर से नहीं आंका गया है तथा न ही बाजार दर से और न ही विधि अनुसार इसका मूल्यांकन किया गया है। मुआवजा राशि का कालम में इसकी कीमत शून्य बताई जा रही है, जबकि बाजार कीमत से तथा नियम अनुसार व सोलेशियम राशि जोड़ने तथा मूल राशि व सोलेशियम राशि पर ब्याज सहित प्रार्थी अपनी इस अवाप्तसुदा भूमि की मुआवजा राशि तीस लाख रुपये प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(8)- प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि बाद आवासीय भूखण्ड को जो हिस्सा बचता है वह छोटा रह जाने से अब किसी काम का नहीं रहा है और बाकि बचे भूखण्ड की भूमि की मुआवजा राशि बीस लाख रुपये अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने का हकदार है। इस प्रकार प्रार्थी कुल पचास लाख रुपये प्राप्त करने का हकदार है।

2(9)- भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित एवं अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत कार्यवाही की है तथा भूमि अवाप्ति के इतने सालों बाद भी अवाप्तसुदा भूमि की मुआवजा राशि न तो अवार्ड में दिखाई है और न ही प्रार्थी को अदा की है। इतने वर्षों तक मुआवजा राशि रोक कर रखने का अप्रार्थीगण को अधिकार नहीं है। इस राशि को रोकने से प्रार्थी को भारी मानसिक शारीरिक संताप उठाना पड़ा है जिसकी अलग से क्षति राशि पांच लाख रुपये प्राप्त करने का प्रार्थी अधिकारी है।

2(10)- प्रार्थी अवाप्ति विज्ञप्ति के दिन से लेकर प्रार्थी को भुगतान करने के दिन तक ब्याज तथा सोलेशियम राशि पर भी अलग से ब्याज प्राप्त करने एवं भूमि अवाप्ति व पुनर्वास अधिनियम 2003 के तमाम लाभों को प्राप्त करने का अधिकारी होने का कथन करते हुए वकील प्रार्थी ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के संबंध में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त कलेक्टर नागौर द्वारा पारित दिनांक 24.8.16 के अवार्ड को संशोधित, परिवर्धित, परिवर्तित कर कस्बा खींवसर के खसरा संख्या 1361/1 (नये नम्बर 7026/1) की अवाप्त भूमि का मुआवजा राशि 55 लाख रुपये प्रार्थी को अविलम्ब दिलाने का निवेदन किया।


3- वकील अप्रार्थीगण राजपैरोकार श्री कुन्दन सिंह आचीणा ने अप्रार्थी संख्या 1 से 4 की ओर से बहस में कथन किया कि सड़क विकास हेतु अवाप्त भूमि के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(ए) व 3 (डी) के लिए जारी अधिसूचनाओं के समय राजस्व रेकार्ड में दर्ज भू-स्वामी के नाम ही उदघोषित किये जाते हैं तथा उसी के नाम एवार्ड जारी किया जाता है। प्रार्थी ने उक्त खसरे के स्वामी भागाराम से जो भूमि क्रय की थी, उसका म्यूटेशन देरी से किया गया था। इस कारण एवार्ड में उसका नाम नहीं है।

3(1)- अवाप्त की गई भूमि आवासीय किस्म की है। भागाराम से क्रय की गई 1000 वर्गगज में से केवल 0.12 किस्म भूमि ही अवाप्ति में आई है। जिसका मुआवजा पांचाराम (प्रार्थी) प्राप्त करने का अधिकारी है। जबकि यह मुआवजा अन्य भूमि के साथ ही भागाराम के नाम एवार्ड में सम्मिलित हो गया है।

3(2)- पांचाराम (प्रार्थी) द्वारा दिनांक 17.02.2010 को भागाराम से 200 वर्गफुट भूमि क्रय की गई थी। जिसका म्यूटेशन देरी से हुआ। जबकि सड़क विकास के लिए सर्वे कम्पनी द्वारा भूमि का सर्वे करके चिन्हीकरण किया जा चुका था। इसलिए नाम भागाराम का ही रेकार्ड में दर्ज हो रखा था।

3(3)- खसरा संख्या 1361 की 1000 वर्गफुट भूमि भी भागाराम के नाम दर्ज होने से एवार्ड उसी के नाम जारी हो गया था।

3(4)- अवाप्त सुदा भूमि में यह विस्वा भूमि पांचाराम के स्वामित्व की है। इसलिए इसके लिए मुआवजा राशि पांचाराम को दी जानी चाहिए। जो अब जरिए अपील मांग करने पर आर्बीट्रेटर


वकील, नागौर



महोदय के आदेश द्वारा प्रार्थी को भुगतान की जाने से कोई आपत्ति नहीं है। पारित किये गये एवार्ड के प्रावधान व स्पष्टीकरण के बिन्दू संख्या-5 एवं 13 के अनुसार कार्यवाही करके प्रार्थी पांचाराम को भुगतान किया जायेगा।

3(5)- प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत तथ्यो को सत्यापित करके शीघ्र भुगतान किया जायेगा।

3(6)- भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा मुआवजे का निर्धारण बाजार मूल्य के अनुसार देय अधिकतम लाभप्रद दर से किया गया है। अतः इसमें संशोधन की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

3(7)- प्रार्थी की भूमि में से अवाप्ति के बाद शेष रही भूमि का मूल्य कम नहीं होकर अधिक ही होना संभावित है। अतः कोई क्षति नहीं हुई है।

3(8)- भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित एवार्ड में प्राकृतिक न्याय एवं न्यायिक विवेक की भावना से नियमानुसार अधिकतम लाभ देय किया गया है।

3(9)- एवार्ड में सम्मिलित राशि का नियमानुसार निर्धारण किया गया है। अतः प्रार्थी के स्वामित्व के हिस्से की भूमि के लिए देय राशि का निर्धारण करके भुगतान कर दिया जायेगा। जिसमें ब्याज व सोलेशियम की राशि भी सम्मिलित होगी।

3(10)- एवार्ड पारित करते समय भूमि अवाप्ति पुर्नस्थापन व पुर्नवास अधिनियम 2013 के समस्त प्रावधानों को ध्यान में रखकर ही कार्यवाही की गई है।

3(11)- प्रार्थी अपने स्वामित्व की 12 बिस्वा भूमि के लिए मुआवजा पाने के अतिरिक्त अन्य कोई लाभ पाने का अधिकारी नहीं होने का कथन करते हुए वकील राजपैरोकार ने अपील का निस्तारण करने का निवेदन किया है।

4- वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया गया। नागौर-जोधपुर खण्ड के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के विकारा हेतु भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना दिनांक 04.03.2014 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 एवार्ड दिनांक 24.08.2016 को जारी किया गया है। इस एवार्ड के तहत हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 1361 में से 0.1378 हैक्टर गै.मु. आवासीय भूमि के संबंध में शून्य मुआवजा राशि का एवार्ड उक्त भूमि के संबंधित हितवद्ध व्यक्तियों के पक्ष में निर्धारित किया गया। भूमि अवाप्त की गई है, तो उसका नियमानुसार मुआवजा राशि का निर्धारण प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा किया जाना चाहिए था। राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा के कथनानुसार अवाप्त सुदा भूमि में 12 बिस्वा भूमि पांचाराम के स्वामित्व की है। इसलिए इसके लिए मुआवजा राशि पांचाराम को दी जानी चाहिए। प्रार्थी को भुगतान की जाने से कोई आपत्ति नहीं है। पारित किये गये एवार्ड के प्रावधान व स्पष्टीकरण के बिन्दू संख्या-5 एवं 13 के अनुसार कार्यवाही करके प्रार्थी पांचाराम को भुगतान किया जायेगा का कथन किया है।

5-उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जाकर इस आदेश के बिन्दू संख्या-4 में वर्णित तथ्यों के मध्यनजर पक्षकारान को पुनः सुनवाई साक्ष्य आदि का समुचित अवसर प्रदान करते हुए विधि सम्मत कार्यवाही करने के प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर को निर्देश दिये जाते हैं। आदेश की प्रति प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर को पालनार्थ भिजवाई जावे।

6-कथन सुनाया।



(दिनेश कुमार यादव)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
नागौर