

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र संख्या-05/2018

प्रार्थीगण	बनाम	अप्रार्थीगण
1. रामविलास पुत्र धूलाराम 2. पवन कुमार पुत्र धूलाराम समस्त जाति माली निवासीगण बास गड़डी कुआ ताउसर हाल कच्छावाह होटल व रेस्टोरेन्ट रोडवोज डिपो के सामने नागौर तहसील व जिला नागौर (राजस्थान)		1. सचिव, सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली। 2. मुख्य अभियन्ता (राष्ट्रीय राजमार्ग) सार्वजनिक निर्माण विभाग, राज0 जयपुर। 3. प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी नागौर 4. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वयन ईकाई-सीकर, पीपराली सर्किल के पास, प्लॉट नम्बर-187 व 188, विनायक विहार, झुन्डुनू बाई पास रोड़, सीकर

उपस्थित :-

1. प्रार्थीगण की ओर से वकील श्री ठाकुर प्रसाद राठी ।
2. अप्रार्थी संख्या-1 से 4 की ओर से वकील श्री कमलेन्द्र सियाग, श्री राजेश रावल।
3. अप्रार्थी संख्या-3 की ओर से राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा।

आदेश

दिनांक: 25-4-2019

1-प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के तहसील नागौर जिला नागौर के कि.मी. 155.600 से कि.मी. 171.450 (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 पारित अवार्ड दिनांक 15.12.2016 के विरुद्ध प्रार्थीगण द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 21 मध्यस्थ और सूलह अधिनियम 1996 सपठित धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत दिनांक 03.01.2018 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थीगण का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

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)- अप्रार्थी संख्या 3 (CALA) के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956, पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत प्रार्थीगण की भूमि अवाप्ति के बदले काला द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 15.12.2016 में निर्धारित प्रतिकर को सही व विधि सम्मत रीति से पुनः निर्धारण हेतु यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।

2(2)- प्रार्थीगण की वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ एवं इसी रूप में उपयोग व उपभोग की भूमि वाके मौजा नागौर के खसरा नम्बर 559 गैर मुमकिन आबादी में अवस्थित है। चूंकि यह भूमि नगर परिषद नागौर के क्षेत्राधिकार में होने से विधि अनुसार रेकॉर्ड में मिल्कियत के अधिकार नगर परिषद नागौर के नाम दर्ज अवश्य है। सबसे पहले सदररूदीन के हक में एक पटटा विलेख पत्रावली संख्या 51/2002-2003 के द्वारा जारी हुआ जो पटटा विलेख कार्यालय उप पंजीयक नागौर के यहा दिनांक 26.11.2002 को पंजीबद्ध है। तत्पश्चात प्रार्थीगण ने उक्त जायगा को सदररूदीन से कय की जो कार्यालय उप पंजीयक नागौर के यहा दिनांक 5.5.2003 को पंजीबद्ध है। तत्पश्चात प्रार्थीगण ने अपनी उक्त भूमि पर निर्माण के अनुमति लेकर निर्माण करवा लिया चूंकि निर्माण वाणिज्यिक हो जाने के कारण नगर परिषद नागौर द्वारा नोटिस दिया गया। उक्त नोटिस पर उक्त निर्माण के संबंध में भू उपयोग परिवर्तन केरवाते हुए व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरकरण


कलक्टर, नागौर



करवाकर जरिये रसीद संख्या 51277 दिनांक 07.11.2003 के द्वारा कुल रूपये 33,200/- जमा करवाये गये है। इस प्रकार से उक्त भूमि व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित हुई। उक्त भूमि पर पहले दुकान बनी हुई थी तत्पश्चात दुकानों के उपर तीन मंजिला होटल का निर्माण किया गया। उक्त सम्पूर्ण निर्माण कार्य के लिए सर्व प्रथम सदरुद्दीन के नाम से भवन निर्माण पत्रावली संख्या 241/02-03 के द्वारा निर्माण स्वीकृति जारी हुई, तत्पश्चात उपरी मंजिला के निर्माण हेतु पुनः पत्रावली संख्या 64/2003-2004 दिनांक 07.11.2003, भवन निर्माण पत्रावली संख्या 305/2003-2004 दिनांक 28.08.2004, भवन निर्माण पत्रावली संख्या 32/2009-2010 दिनांक 25.08.2008 में स्वीकृति जारी हुई। अन्ततः वर्ष 2011 में पुनः उपरी मंजिलों की निर्माण हेतु भवन निर्माण पत्रावली संख्या 45/2011-12 में भवन निर्माण स्वीकृति जारी हुई। इस प्रकार से विधिवत् रूप से भवन निर्माण स्वीकृतियां लेकर उक्त जायगा पर कच्छवा होटल व रेस्टोरेन्ट के नाम से होटल व रेस्टोरेन्ट चल रहा है।

2(3)- प्रार्थीगण ने अपने पक्ष में निमित और नगर परिषद नागौर द्वारा विक्रय की गई भूमि पर नगर परिषद नागौर की निर्माण स्वीकृति से कच्छवा होटल व रेस्टोरेन्ट के निर्माण की स्वीकृति जारी की गई थी और इसी स्वीकृति के अनुरूप वाणिज्यिक भूमि राशि का भुगतान करते हुए इस प्रकरण में प्रश्नगत संरचना संख्या 171/आर/8 का निर्माण किया था। निर्माण के पश्चात प्रार्थीगण अपनी इस व्यवसायिक परिसर का उपयोग व उपभोग एवं इससे होने वाले लाभों को निरन्तर शांतिपूर्ण व निर्बाधित रूप से अर्जित करता आ रहा है।

2(4)- अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा इस प्रकरण में प्रश्नगत अवार्ड दिनांक 15.12.2016 में प्रार्थीगण को किसी भी रूप में अवार्ड में हितवद्ध नहीं किया गया है, जिसके फलस्वरूप प्रार्थीगण की भूमि अवाधि के बदले उसके पक्ष में कोई मुआवजे का निर्धारण नहीं किया गया है। अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा ऐसा करना सर्वथा विधि विपरित है। वस्तुतः धारा 3ए के जॉच रिपोर्ट में ऐसा तथ्य समाविष्ट होकर धारा 3डी अधिसूचना में हितवद्ध व्यक्तियों के नाम आने आज्ञापक होते है। परिणामतः CALA द्वारा विधि के इन प्रावधानों की अनदेखी की है, जिस कारण अवार्ड शून्य प्रभावी है।

2(5)- CALA द्वारा आक्षेपित निकाय द्वारा प्रस्तुत संरचनाओं की जानकारी को बिना किसी आधार एवं अपनी ओर से स्वतन्त्र जॉच करवाये बगैर मानकर संरचना की कीमत निर्धारण करने में भी भयंकर भूल की है।

2(6)- CALA द्वारा कस्बा नागौर के खसरा नम्बर 559 की भूमि का प्रार्थीगण के स्वामित्व की हद तक कीमत निर्धारण में अवासीय प्रयोजनार्थ डीएलसी रेट के अनुसार कीमत का निर्धारण किया गया है, जो कि गलत है। वस्तुतः प्रार्थीगण द्वारा इस भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ प्रीमियम भरके नगर परिषद नागौर की वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ स्वीकृति लेकर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ ही निर्माण करवाया था, लिहाजा भूमि की कीमत उसके उपयोग व उपभोग के अनुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ डीएलसी रेट या इस प्रकरण में धारा 3ए के नोटिस प्रकाशन की तिथि दिनांक 28.07.2015 से पूर्व के इसी प्रयोजनार्थ भूमि की विगत 3 वर्षों के विक्रय पत्रों की प्रति वर्गमीटर कीमत अनुसार अवरोही क्रम में सूची बनाकर उसका आधा कर आधे का औसत से ज्ञात कीमत को एवं इन दोनों प्रकार की कीमत में से ज्ञात कीमत से जो भी अधिक हो, को कीमत निर्धारण में काम में लिया जाना था जो नहीं लिया। अतः नये सिरे से भूमि की कीमत का निर्धारण करवावे।

2(7)- CALA द्वारा भूमि की कीमत का सही निर्धारण नहीं करने तदनुसार गुणक भी गलत होने, संरचना की कीमत का वास्तविक एवं स्वतन्त्र मूल्यांकन नहीं कर निर्धारित कीमत गलत होने एवं प्रार्थीगण को व्यवसाय की भूमि अवाप्त कर लेने से व्यवसाय बन्द हो जाने से उसको होने वाले उन सालों का मुआवजे में कोई परिलाभ नहीं दिया और ऐसे तथ्यों के अभाव में सोलिसियम एवं अतिरिक्त प्रतिकर का निर्धारण कर दिया, जो विधि के सुस्थापित सिद्धान्तों के विपरित है।

2(8)- अनुसूची प्रथम के अनुसार बाजार मूल्य का निर्धारण धारा 26 में यथाउपबन्धित रूप में अवधारण किया जाना है। यह प्रावधान आज्ञापक के विद्वान CALA द्वारा अवार्ड दिनांक 15.12.2016 को बाजार मूल्य का निर्धारण 2986-28 वर्गमीटर की गई है, जो गलत गलत रूप से की गई है। क्योंकि CALA द्वारा यह राशि आवासीय मानकर तथ्य की है, जबकि प्रार्थीगण की भूमि

K.17
कलक्टर, नागौर



वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ है। इस प्रकरण में 3ए की अधिसूचना दिनांक 31.07.2015 को व प्रकाशन दिनांक 27.08.2015 के समय उक्त क्षेत्र में वाणिज्यिक दरे मुख्य सड़क पर 3480/-रुपये प्रति वर्गफुट थी ऐसी स्थिति में CALA द्वारा 2,906.28 वर्गमीटर आंकी है, जबकि इस क्षेत्र में उस समय की वाणिज्यिक दरे 37,445/-रुपये वर्गमीटर थी। इस प्रकार से CALA ने उक्त दर का आंकलन भी आवासीय मानकर गलत रूप से किया है। इसके अतिरिक्त CALA द्वारा मुझ प्रार्थीगण की अवाप्त की जाने वाली भूमि की कीमत कितने रूपये बनती है, के बारे में पृथक कोई मुआवजा राशि का आंकलन नहीं किया है, जबकि पृथक से मुआवजा राशि का आंकलन किया जाना आवश्यक था। ऐसा नहीं करने में CALA ने भारी त्रुटि की है। ऐसी स्थिति में अप्रार्थीगण को यह बताना होगा कि मुझ प्रार्थीगण की कितनी वर्गमीटर भूमि अवाप्त की जा रही है उसी अनुसार मुझ प्रार्थीगण को मुआवजा राशि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ डीएलसी दर के आधार पर 3160 वर्गफीट जिसके 37,445/-रुपये वर्गमीटर बनती है। जो भूमि अवाप्त की जा रही है उसका पट्टा विलेख, भवन निर्माण स्वीकृति एवं अन्य सभी दस्तावेजात वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ थे व हैं एवं मौके पर उपयोग व उपभोग भी वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ किया जा रहा है।

2(9)- भूमि एवं निर्माण से जुड़ी आस्तियों का मूल्य प्रारूप अवाई दिनांक 15.12.2016 में निर्धारित रकम पूर्णतया अपूर्ण एवं अपर्याप्त है। उक्त प्रकरण में प्रार्थीगण का जो निर्माण तोड़ा जाकर अवाप्त किया जा रहा है उसमें प्रार्थीगण के कच्चावा होटल व रेस्टोरेन्ट के नाम से परिसर संचालित की जा रही है, जो होटल भूतल के अलावा तीन मंजिला उपर वेल फरनीचर्ड निर्माण किया हुआ है, जिसमें नीचे दुकाने, उसके उपर तीन मंजिला होटल तथा नीचे बेसमेन्ट बना हुआ है, जिसमें अत्याधुनिक होटल व्यवसाय किया जा रहा है। उक्त निर्माण की कीमत 1,26,60,000/-सक्षम सिविल इंजीनीयर द्वारा व वेल्यूवर द्वारा आंकी गई है, जिसकी रिपोर्ट आवेदन के साथ पेश की गई है। उक्त राशि प्रार्थीगण अप्रार्थीगण से पाने का हकदार है, परन्तु CALA ने इस बिन्दू पर धोर नहीं करते हुए उक्त राशि का आंकलन रूपये 12,59,186/-किया है, जो उंट के मुंह में जीरा जितनी है। जो निर्माण कार्य तोड़ा जायेगा उक्त निर्माण कार्य चाहे कितने फीट भी तोड़ा जाय शेष सम्पूर्ण निर्माण कार्य नष्ट हो जाता है। उसका किसी भी प्रकार से कोई उपयोग एवं उपभोग शेष नहीं रहता है। उसकी पूरी उपयोगिता समाप्त हो जाती है। ऐसी स्थिति में उक्त सम्पूर्ण निर्माण की राशि के संबंध में मुआवजा प्राप्त करने के प्रार्थीगण हकदार होता है। प्रार्थीगण के होटल व रेस्टोरेन्ट में फर्नीचर, फिटिंग, एंसेसरीज एवं सेनेट्री जो लगी हुई थी वो सारी व्यर्थ हो जायेगी जिसकी कीमत करीब 40,00,000/- बनती है। यह राशि भी प्राप्त करने का हकदार है।

2(10)- प्रार्थीगण की जो भूमि अवाप्त की जा रही है वहां पर अपने वाणिज्यिक कारोबार कर रहा था, जिससे आय अर्जित करके प्रार्थीगण अपने व अपने परिवार का भरण पोषण कर रहा था। उक्त जगह पर जहां प्रार्थीगण होटल व्यवसाय व रेस्टोरेन्ट कर रहा था उक्त व्यवसाय उक्त भूमि अवाप्त किये जाने के परिणाम स्वरूप बन्द हो जायेगा। प्रार्थीगण अपने जमे जमाये व्यवसाय से वंचित हो जायेगा। प्रार्थीगण को अन्यत्र अपना व्यवसाय स्थापित करना पड़ेगा जिसके लिए प्रार्थीगण को रूपये 70,00,000/-अतिरिक्त व्यय करने पड़ेगे तथा इस बारे में भी क्षति भी होगी। इस संबंध में CALA द्वारा कोई मुआवजा राशि आंकलित नहीं की है। जबकि ऐसी राशि पाने का प्रार्थीगण हकदार है।

2(11)- प्रारूप अवाई दिनांक 15.12.2016 में बाजार मूल्य का आंकलन पूर्णतया गलत रूप से किया है। उक्त प्रकरण में भूमि एवं उससे जुड़ी निर्माण आस्तियों एवं पुनः व्यापार करने को लेकर होने वाले अतिरिक्त व्यय आदि का मूल्यांकन बाजार मूल्य पर किया जाकर उक्त बाजार मूल्य से आने वाली प्रतिकर राशि के शत प्रतिशत तोषण निर्धारित किया जाकर प्रार्थीगण को दिलवाया जाना उचित है।

2(12)- अधिनियम 2013 की धारा 30(3) के अनुसार धारा 26 के अधीन उपबन्धित भूमि, निर्माण एवं अन्यत्र व्यापार को लेकर होने वाली क्षति के बाजार मूल्य के अतिरिक्त CALA प्रत्येक मामले में उस भूमि की बाबत ऐसे बाजार मूल्य प्राप्ति के उप धारा 2 के अधीन सामाजिक क्षमाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से ही प्रारम्भ होने वाली ओर CALA के


डॉक्टर. नागौर



निर्णय की तारीख तक 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से अतिरिक्त प्रतिकर देय होगा। इस बारे में CALA द्वारा कोई आदेश पारित नहीं किया गया है।

2(13)— कब्जा लेने की दिनांक से प्रतिकर भुगतान तक सम्पूर्ण अवाड राशि पर 12 प्रतिशत की दर से ब्याज दिलाया जाने आदि का कथन करते हुए वकील प्रार्थीगण ने प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थीगण को उपरोक्तानुसार मुआवजा राशि, तोषण राशि, ब्याज एवं अन्य प्रतिकर अप्रार्थीगण से दिलाये जाने का निवेदन किया है।

3— वकील अप्रार्थीगण (अप्रार्थी संख्या 1 से 4) ने वकील प्रार्थी की बहस का पुरजोर विरोध करते हुए कथन किया कि प्रार्थी का द्वारा यह कहा गया है कि उसकी भूमि खसरा नम्बर 559 वाके मौजा नागौर जो कि गैर मुमकिन आवादी भूमि में स्थित है, जिसका उसके कथनानुसार एक पट्टा विलेख पत्रावली संख्या 51/2002-03 के द्वारा उसके पक्ष में नगर परिषद नागौर द्वारा सदरुदीन के पक्ष में जारी किया गया। तत्पश्चात प्रार्थीगण ने उक्त भूमि को सदरुदीन से जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 05.05.2003 को क्य कर लिया। प्रार्थी के कथनानुसार उसके स्वयं के द्वारा निर्माण की अनुमति लेकर, अनुमति के विपरित निर्माण कार्य करवाया गया है एवं उस निर्माण का नियमितिकरण हेतु नोटिस दिये जाने पर व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाया जाना कथित किया है। लेकिन ऐसे किसी रूपान्तरण आदेश को पत्रावली में प्रस्तुत नहीं किया है। नगर परिषद नागौर द्वारा खसरा नम्बर 559 में से कुछ भूमि का आवंटन जो कि कुल 1699 वर्गफुट भूमि है, का आवंटन आवासीय प्रयोजनार्थ प्रार्थी को किया जाना प्रार्थी द्वारा कथित किया गया है, लेकिन प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में प्रार्थी इसके विपरित व्यवसायिक दर से भूमि का मुआवजा मांग रहा है, जो कि आवंटन पत्र के विपरित है।

3(1)— प्रार्थी द्वारा गिथ्या कथन किया गया है कि नगर परिषद नागौर की निर्माण स्वीकृति से दुकान का निर्माण किया गया है। पत्रावली पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से कही भी यह परिलक्षित नहीं होता है कि प्रार्थी को व्यवसायिक निर्माण की अनुमति दी गई थी। जहां प्रार्थी का आवंटन पत्र विशुद्ध रूप से आवासीय प्रयोजनार्थ है, तो ऐसे भूखण्ड का व्यवसायिक दर से मुआवजा किसी भी परिस्थिति में देय नहीं हो सकता। अतः प्रार्थी का आवासीय प्रयोजनार्थ आवंटित भूमि का व्यवसायिक दर से मुआवजा मांगा जाना कानूनी रूप से निषिद्ध है।

3(2)— राजस्व रिकार्ड में खसरा संख्या 559 गैर मुमकिन आवादी भूमि किस्म में दर्ज होकर सरकारी भूमि बताते हुए नगर पालिका मण्डल नागौर का नाम भूमि स्वामी के तौर पर दर्ज है। उसी अनुरूप मुआवजा अवाड आदेश नगरपालिका मण्डल नागौर के पक्ष में जारी किया है। प्रार्थी को मुआवजा हेतु यदि कोई उज्र करना है तो वह अपने हिस्से की भूमि के मुआवजे हेतु नगर पालिका मण्डल नागौर के समक्ष प्रस्तुत होकर अवाप्त भूमि में से अपने हिस्से की भूमि के संबंध में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर सकता है जिसका निर्धारण एवं निस्तारण नगर पालिका मण्डल नागौर के द्वारा ही किया जावेगा एवं इसमें किसी प्रकार की त्रुटि या विवाद होने की स्थिति में प्रार्थी सक्षम न्यायालय के समक्ष वाद प्रस्तुत करने हेतु भी स्वतन्त्र है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजा आदेश दिनांक 15.12.2016 में किसी प्रकार की त्रुटि नहीं की गई है।

3(3)—सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तीधीन भूमि का सम्पूर्ण सर्वे करवाने के पश्चात उसमें उपस्थित सरंचनाओं, निर्माणों एवं पेड़ पौधों का भी सर्वे किया गया एवं रिकार्ड बनाया गया है अवाप्त भूमि में उपस्थित ऐसी सरंचनाओं एवं निर्माणों का मूल्यांकन राजकीय दरों के आधार पर सक्षम अधिकारियों एवं एजेन्सियों से निष्पक्ष रूप से करवाया गया है। इन सरंचनाओं के निर्माण का मूल्यांकन स्वतन्त्र प्रमार के अधिकारियों एवं एजेन्सियों की मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर किया गया है।

3(4)—सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपने अवाड आदेश दिनांक 15.12.2016 में स्पष्ट कथन किया है कि अवाप्त की गई भूमि का मूल्य निर्धारण उप पंजीयक नागौर से प्राप्त अवाप्ताधीन भूमि के ग्राम की डीएलसी दर व उस ग्राम के निकट ग्राम के गत तीन वर्षों के विक्रय लेखपत्र व इकरारनामों की औसत में से अधिक दर से मार्केट वैल्यू ऑफ़ लेण्ड का निर्धारण किया गया है। इस संबंध में जांच करने पर सक्षम अधिकारी को सब रजिस्ट्रार नागौर द्वारा अवगत कराया गया है कि डीएलसी दर के आधार पर ही भूमि का क्य विक्रय होता है एवं उसी अनुरूप RFCTLARR Act 2013 की धारा

17
जवाहर, नागौर



26ए के तहत डीएलसी दर को स्वीकार करना उचित पाते हुये उसी आधार पर अवाप्त भूमि की प्रचलित बाजार दर तय की गई है। उक्त प्रकार से किये गये मूल्य निर्धारण में किसी प्रकार की कानूनी त्रुटि नहीं है एवं प्रार्थी द्वारा भी अपने कथन के समर्थन में ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य से अधिक प्रचलित बाजार मूल्य की दर को समर्थन देता हो।

3(5)—प्रार्थी द्वारा भूमि की कीमत का सही निर्धारण नहीं करना, गलत गुणक का उपयोग करना, संरचना की कीमत का सही मूल्यांकन नहीं करना एवं व्यवसायिक भूमि को अवाप्त कर आवासीय दर से मुआवजे को चुनौती दी है, जबकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा समस्त बिन्दुओं पर समुचित रूप से उल्लेख अपने अवार्ड आदेश दिनांक 15.12.2016 में स्पष्ट रूप से किया गया है। सक्षम प्राधिकारी का उक्त मुआवजा आदेश न्यायपूर्ण एवं विस्तृत है।

3(6)—प्रार्थी को जो भूमि आवंटित की गई थी वह आवासीय प्रयोजनार्थ की भूमि थी। प्रार्थी को निर्माण स्वीकृति भी आवासीय प्रयोजनार्थ दी गई थी, जिसकी पुष्टि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से होती है। आवासीय प्रयोजनार्थ ली गई भूमि का अब प्रार्थी गिथ्या कथन करते स्वयं द्वारा किये गये गैर कानूनी कृत्यों के आधार पर व्यवसायिक दर से मुआवजे की मांग कर रहा है जो कि कानूनी रूप से स्वीकार्य नहीं है। प्रार्थी के सभी दस्तावेज प्रार्थी के कथन के विपरित स्पष्ट रूप से आवासीय प्रयोजनार्थ के हैं।

3(7)— सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि में उपस्थित समस्त संरचनाओं एवं निर्माणों का सर्वे करवाये जाने के पश्चात राज्य सरकार द्वारा निर्धारित बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट के अनुसार उक्त संरचनाओं का मूल्य निर्धारण किया है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत वैल्यूवेशन उसके निजी वैल्यूवर द्वारा की गई है, जो कि स्वीकार्य नहीं है एवं जिसमें निर्माण की कीमत को आंकने का कोई आधार ही नहीं दिया गया है। जबकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट को आधार बनाते हुए निर्माण एवं संरचनाओं का मूल्यांकन अनुमोदित किया है एवं मात्र अवाप्त भूमि पर उपस्थित संरचनाओं का ही मूल्य निर्धारण किया गया है। अवाप्ति से मुक्त भूमि पर उपस्थित स्वतन्त्र संरचनाओं के मूल्यांकन किये जाने की कोई आवश्यकता नहीं होने से उनका मूल्यांकन नहीं किया गया है। अतः प्रार्थी द्वारा निजी प्रभाव से निजी लाभ हेतु बनवाई गई मूल्यांकन रिपोर्ट की कोई अहमियत नहीं होने से प्रार्थी का यह प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है।

3(8)—प्रार्थी अपने कथनों के अनुसार यह स्पष्ट करने में असफल रहा है कि उसकी कुल भूमि में से कितनी भूमि का अधिग्रहण किया गया है। उक्त अधिग्रहण से भूमि में उपस्थित संरचनाओं को कितना नुकसान पहुंचा है एवं उससे प्रार्थी के व्यवसाय को कितना नुकसान हुआ है, यह भी स्पष्ट नहीं किया गया है। चूंकि उक्त भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ थी एवं उस पर स्थित भवन भी आवासीय प्रयोजनार्थ था, उसी अनुरूप प्रार्थी की अवाप्त शुदा भूमि का मुआवजा आदेश निर्धारण किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कानूनी त्रुटि न होने से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है।

3(9)—सक्षम प्राधिकारी द्वारा समस्त तथ्यों का अवलोकन करते हुए मुआवजा अवार्ड आदेश दिनांक 15.12.2016 की घोषणा की गई है जिसमें समस्त आज्ञापक एवं कानूनी प्रावधानों की पालना की गई है। जिसमें किसी प्रकार की कानूनी त्रुटि नहीं है। अवाप्त भूमि का सक्षम प्राधिकारी द्वारा उप पंजीयक से प्राप्त रिपोर्ट के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, जिसके विपरित प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है, जो कि उसके कथनों का समर्थन करता हो।

3(10)—अवाप्तशुदा भूमि हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजा अवार्ड आदेश में स्पष्ट रूप से RFLTLARR Act 2013 की अनुपालना में 100 प्रतिशत सोलेशियम का प्रावधान दिया गया है एवं उसी अनुसूचित निर्धारित बाजार मूल्य पर 100 प्रतिशत सोलेशियम राशि भी प्रदान की गई है।

17
क्राफ्टर, नवी



3(11)—सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपने मुआवजा अवार्ड आदेश में स्पष्ट कथन किया गया है कि अवाप्त भूमि की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 27.08.2015 से अवार्ड घोषणा की दिनांक 15.12.2016 तक (476 दिवस) 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष का ब्याज अतिरिक्त मुआवजा राशि के रूप में दिया गया है।

3(12)—सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित मुआवजा अवार्ड कानूनी रूप से समुचित एवं उचित बाजार मूल्य पर आधारित होने से स्वीकार्य है। जिसमें प्रार्थी को किसी प्रकार की अतिरिक्त राशि दिये जाने का कोई आधार नहीं बचता है। ऐसी परिस्थिति में भी प्रार्थी अन्य किसी प्रकार से लाभ प्राप्त करने का अधिकारी भी अपनी अवाप्तशुदा भूमि पर उक्त मुआवजा अवार्ड के आधार पर नहीं बनता है।

3(13)—सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली ने व्यापक लोकहित को देखते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के किमी. 155/600 से 171.450 किमी (सालासर-नागौर) खण्ड को चौड़ा करने आदि के लिए भूमि अर्जन के लिए नागौर जिले को उपखण्ड अधिकारी को सक्षम प्राधिकारी प्राधिकृत किया गया।

3(14)— राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की उपधारा 1 के तहत राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के किमी. 155.600 से 171.450 किमी सालासर-नागौर को चौड़ा करने, फोर लेन करने आदि के लिए अवाप्त की जानी वाली भूमि की अधिनियम की धारा 3ए के तहत अधिसूचना दिनांक 31.07.2015 को जारी की, जिसका स्थानीय समाचार पत्रों में राजस्थान पत्रिका व टाईम्स ऑफ इण्डिया में दिनांक 27.08.2015 को किया गया। इस अधिसूचना जारी करने की दिनांक से 21 दिवस के भीतर कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करने पर प्राधिकृत अधिकारी सुनवाई का अवसर देकर उस आपत्ति को स्वीकार या अस्वीकार करेगा एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया गया निर्णय अंतिम होगा। उक्त निश्चित समय में प्रस्तुत की गई आपत्तियों को अनुज्ञात कर लिया गया। इसके पश्चात संबंधित सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3डी(1) के अन्तर्गत अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिसूचना जारी करने हेतु रिपोर्ट भेजी गई जिसके आधार पर दिनांक 17.02.2016 को सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3डी के तहत भारत के राजपत्र में अधिसूचना जारी की गई तथा उक्त अधिसूचना का दो स्थानीय समाचार पत्रों टाईम्स आफ इण्डिया में दिनांक 31.03.2016 एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 01.04.2016 को प्रकाशन करवाया गया।

3(15)— राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं निर्माण का मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया व अधिनियम की धारा 3जी(7) में दिये गये निर्देशों की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि की गणना उप पंजीयक सीकर से प्राप्त निर्धारित डी.एल.सी. दर के आधार पर RFCTLARR Act 2013 की धारा 26 के अनुसार किया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण आदि के मुआवजा का निर्धारण राजस्थान सरकार के बैसिक शिड्यूल ऑफ रेंट के आधार पर किया गया। धारा 3एव(1) के तहत अवार्ड राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी को जमा करा दिया गया है। ऐसी दशा में प्रार्थी विधि के प्रावधानों के अनुसार विवधित है।

3(16)— सक्षम प्राधिकारी द्वारा खसरा नम्बर 559 मौजा वाके नागौर में बने सरंचनाओं का राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 पर निर्धारित दर के अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया, जिसके अनुसार कुल मुआवजा राशि जिसमें की भूमि का बाजार मूल्य, भूमि पर उपस्थित सरंचनाओं का मूल्य कुल बाजार मूल्य पर 100 प्रतिशत सोलेशियम राशि एवं 426 दिवस का 12 प्रतिशत वार्षिक दर से अतिरिक्त मुआवजा राशि को जोड़कर खसरा संख्या 559 वाके मौजा ग्राम नागौर हेतु कुल 13711651/-रूपये का मुआवजा राशि का अवार्ड जारी किया गया है, जो कि अब सम्पूर्ण प्रक्रिया के पश्चात जबाबदाता भू अवाप्त अधिकारी के बैंक खाते में जमा करवाई जा चुकी होने का कथन करते हुए वकील अप्रार्थीमार्ग ने प्रार्थी का प्रथम पत्र गय हर्जा खर्चा खारिज करने का निवेदन किया है।


वकील, नागौर



4-राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा ने भी अप्रार्थी संख्या-4 की और से बहस में कथन किया की मौजा नागौर के खसरा नं. 559 राजस्व रेकार्ड में गैर मुमकिन आबादी नगरपालिका नागौर के नाम दर्ज होने से खसरा नं. 559 में अवाप्त भूमि 630 वर्गमी. का अवार्ड नगरपालिका नागौर के नाम से बनाया गया है, जिसके प्रकरण संख्या-260 है। रेकार्ड में प्रार्थी का नाम नहीं होने से अवार्ड प्रार्थी के नाम से नहीं बनाया गया है।

4(1)-उप पंजियक नागौर से अवाप्त भूमि की डीएलसी दर जो अधिसूचना दिनांक 27.08.2015 को प्रभावी है, ली गयी यह दर दिनांक 01.10.2014 से प्रभावी है। भूमि की कय-विकय करने का रजिस्ट्रेशन सब रजिस्ट्रार नागौर पंजिबद्ध करता है। पूछताछ करने पर अवगत करवाया कि डीएलसी दर के आधार पर ही भूमि का कय विकय होता है तथा इसकी दर से स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जाती है। RFCTLARR Act 2013 की धारा 26(क) के तहत डीएलसी दर को स्वीकार कर इसी को आधार मानते हुए एवं इस कार्यालय द्वारा अवाप्त की जा रही भूमि का मूल्य निर्धारण उप पंजियक नागौर से प्राप्त अवाप्त की जा रही भूमि के ग्राम की डीएलसी दर व उस ग्राम के निकट ग्राम के 3 वर्षों के विक्रय लेख पत्र व इकरारनामों की औसत में से अधिक दर से मार्केट वेल्यू ऑफ लेण्ड का निर्धारण किया है। नागौर में खसरा नं. 559 रेकार्ड के अनुसार गैरमुमकिन आबादी दर्ज है। अतः आबादी भूमि की प्रचलित बाजार दर 2906.28 प्रति वर्गमी. तय की गयी है।

4(2)-अवाप्त भूमि में स्थित संरचना का सर्वे एवं मूल्यांकन रिपोर्ट परियोजना सलाहकार मैसर्स ए.ई. कॉम से करवाया जाकर मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त होने पर इस कार्यालय के पत्रांक राजस्व/2016/1649 दिनांक 21.10.2016 द्वारा अधीक्षण अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा गठित कमेटी द्वारा निर्धारित मापदण्ड के अनुसार संनिर्माण का सत्यापन करवाकर मूल्यांकन रिपोर्ट अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया जिसका उल्लेख जारी अवार्ड दिनांक 15.12.2016 के पैरा 2 में है। संरचना संख्या 171/आर/8 में नियमानुसार निर्धारित दर प्रति वर्ग मी. की दर से लगायी गयी है।

4(3)-प्रार्थी का कारोबार समाप्त हो जाने के कारण नया कारोबार करने के लिए क्षति का मुआवजा दिलाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है, परन्तु RFCTLARR Act 2013 के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थी को ऐसी कोई क्षति नहीं होने के कारण अतिरिक्त मुआवजा देय नहीं है। इसके अतिरिक्त हस्तागत प्रकरण में नियमानुसार तोषण का निर्धारण अवार्ड के पैरा सं. 1(1) अनुसार भूमि की कीमत, संनिर्माण की राशि के बराबर 100 प्रतिशत राशि जोड़ते हुए निर्धारित की है। अतिरिक्त प्रतिकर अधिनियम 2013 में निर्धारित मापदण्ड अनुसार गुणक 1.00 प्रति दर से अतिरिक्त प्रतिकर दिया गया है। विधि के अनुसार अवाप्त भूमि की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 27.08.2015 से अवार्ड घोषणा दिनांक 15.12.2016 तक 476 दिन का अतिरिक्त मुआवजा ब्याज 12 प्रतिशत दिया गया है, जो अवार्ड के पैरा 3 में अंकित है। इस प्रकार नियमानुसार अवार्ड में देय राशि की गणना साथ में की जा चुकी है।

4(4)-हस्तागत प्रकरण में पारित अवार्ड राशि दिनांक 15.12.2016 में निर्धारित मुआवजा राशि का भुगतान नहीं किया गया है। खसरा नं. 559 करवा नागौर की अवाप्त भूमि के सम्बन्ध में हितबद्ध की सूचना आयुक्त नगर पालिका नागौर से इस कार्यालय के पत्रांक भूमि अवाप्ति/2017/208 दिनांक 02.11.2017 एवं पत्रांक 215 दिनांक 27.11.2017 एवं पत्रांक 253-54 दिनांक 31.01.2018 द्वारा चाही गयी है। उक्त सूचना प्राप्त होने पर अवाप्त सुदा भूमि से सम्बन्धित हितबद्ध व्यक्ति को मुआवजा भुगतान की कार्यवाही की जावेगी। अथवा उक्त अवाप्त सुदा भूमि से हितबद्ध व्यक्ति द्वारा भूमि स्वामित्व का दस्तावेज प्रस्तुत करने पर सम्बन्धित हितबद्ध व्यक्ति को भुगतान की कार्यवाही की जावेगी का कथन करते हुए राजपैरोकार ने प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज करने का निवेदन किया है।

5-वकुलाय की बहस पर गणन किया। पत्रावली का अधोपान्त अवलोकन किया गया। जिसके अनुसार -

5(1)-राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-105 (मालासर से नागौर खण्ड) के विकास हेतु भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना संख्या-का.आ.2088(अ) दिनांक 31.07.2015 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत जारी हुई है। जिस पर धारा 3जी के तहत मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही


डॉक्टर, नागौर



सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी नागौर द्वारा सम्पादित करते हुए अवार्ड दिनांक 15.12.2016 को जारी किया गया है। इस अवार्ड के तहत नागौर के खसरा नम्बर 559 सरकारी में से 0.0630 हैक्टर गैर मुमकिन आबादी की अधिग्रहित भूमि एवं संरचनाओं का कुल मुआवजा राशि 13711651/-रूपये अवार्ड राजस्व रेकॉर्ड में अवाप्तशुदा भूमि नगर पालिका मण्डल नागौर के नाम होने से नगर पालिका मण्डल नागौर के पक्ष में पारित किया गया।

5(2)-वकील प्रार्थी द्वारा मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व उन्हें सुनवाई व सबूत प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिये जाने का कथन किया गया है, जबकि हस्तगत प्रकरण में अवाप्त भूमि के संबंध में अवार्ड दिनांक 15.12.2016 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 31.07.2015 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दी टाइम्स ऑफ इण्डिया में दिनांक 27.08.2015 में विधिवत प्रकाशन किया गया। उक्त अधिसूचना के समाचार पत्रों में प्रकाशन के बाद प्राप्त आक्षेपों पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा उन पर विचार कर आपेक्षों का अननुज्ञात कर दिया। मगर तत्समय प्रार्थी द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत करने हेतु निर्धारित अवधि में कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई हो, ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। तत्पश्चात धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 17.02.2016 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर में दिनांक 01.04.2016 एवं दी टाइम्स ऑफ इण्डिया में दिनांक 31.03.2016 तथा एक विज्ञप्ति प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी नागौर द्वारा क्रमांक-218 दिनांक 13.03.2016 को जारी कर अवाप्ताधीन भूमि के हितधारकों की दावा/आपत्तिया 21 दिन के अन्तर्गत आमन्त्रित की गयी। इस के संबंध में जो आपत्तियां/दावे प्राप्त हुए उनका निस्तारण कर दिया गया, परन्तु उक्त निर्धारित अवधि में प्रार्थी द्वारा कोई आपत्ति सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गई हो, के संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य हस्तगत प्रकरण में प्रस्तुत नहीं की गई है। इसलिए प्रार्थी का कथन की उसे साक्ष्य, सुनवाई आदि का अवसर प्रदान नहीं किया गया, विश्वसीय प्रतीत नहीं होता।

5(3)-हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ डी.एल.सी. दर 37445/-रूपये वर्गमीटर के आधार पर निर्धारित करने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि की किसम गैर मुमकिन आबादी की होने से तदनुसार गैर मुमकिन आबादी की भूमि की डीएलसी दर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है। वकील प्रार्थी ने अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होने के संबंध में कोई ठोस दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है, ऐसी स्थिति में अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा का निर्धारण वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ डी.एल.सी. दर के आधार पर निर्धारित किया जाना विधि सम्मत नहीं है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्त की जा रही भूमि का मूल्य निर्धारण उप पंजीयक नागौर से प्राप्त अवाप्त की जा रही भूमि के ग्राम की डी.एल.सी. दर व उस ग्राम के निकट ग्राम के तीन वर्षों के विक्रय लेख पत्र व इकरारनामों की औसत में से अधिक दर से मार्केट वेल्यू ऑफ लैण्ड का निर्धारण किया है। उप पंजीयक नागौर से अवाप्त भूमि के संबंध में डी.एल.सी. दर जो अधिसूचना दिनांक 27.8.2015 को प्रभावी है, ली गई उक्त डीएलसी दर दिनांक 01.10.2014 से प्रभावी है। भूमि के कय-विकय करने का रजिस्ट्रेशन सब रजिस्ट्रार, नागौर द्वारा पंजीबद्ध करने से सब रजिस्ट्रार से इस संबंध में पूछताछ की गई तो उनके द्वारा डी.एल.सी. दर के आधार पर ही भूमि का कय-विकय होना तथा इसकी दर से स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जाना अवगत करवाया। RFCTLARR Act 2013 की धारा 26 a,b,c में उल्लेखित प्रावधानों में से धारा 26(a) के तहत डी.एल.सी. दर को स्वीकार करना उचित पाया। क्योंकि स्टाम्प ड्यूटी इण्डियन स्टैम्प एक्ट 1899 के अनुसार कय-विकय के पंजीयन पर उप पंजीयक नागौर डी.एल.सी. के आधार पर ही स्टाम्प शुल्क चार्ज करता है। इसलिए डीएलसी दर को आधार मानते हुए अवाप्त भूमि के ग्रामों की प्रवर्तित बाजार दर (मार्केट वेल्यू) तय की गई है।

5(4)-हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर स्थित प्रार्थीगण निर्माण जिसकी कीमत 1,26,60,000/-सिमिलेनर वगैरह वगैरह द्वारा आंकी जाकर सम्पूर्ण निर्माण की राशि अप्रार्थीगण से दिलाये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि प्रार्थी द्वारा

वकील, नागौर



अपने निजी बेल्यूवर से संरचनाओं का मूल्यांकन करवाया गया है, उसे स्वतन्त्र मूल्यांकन नहीं माना जा सकता। इसके अतिरिक्त अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचना का ही नियमानुसार मुआवजा निर्धारण किया जा सकता है, जो संरचना अवाप्तशुदा भूमि में स्थित नहीं है, उस संरचना का मुआवजा नहीं दिया जा सकता है। हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचना का सर्वे एवं मूल्यांकन रिपोर्ट परियोजना सलाहकार मैसर्स ए.ई.कॉम से करवाया जाकर मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त होने पर प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी नागौर द्वारा उनके पत्रांक राजस्व/2016/1649 दिनांक 21.10.2016 द्वारा अधीक्षण अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग वृत्त नागौर को उक्त मूल्यांकन रिपोर्टों के सत्यापन हेतु लिखा गया। अधीक्षण अभियन्ता द्वारा गठित कमेटी द्वारा निर्धारित मापदण्ड के अनुसार सन्निर्माण का सत्यापन करवाकर मूल्यांकन रिपोर्ट अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया। जिसका उल्लेख जारी अर्वार्ड दिनांक 15.12.2016 के पृष्ठ संख्या-3 के पैरा II, में है, जिस पर अविश्वास करने का कोई कारण नहीं है। हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि में पाई गई संरचना के मुआवजे का नियमानुसार अर्वार्ड में निर्धारण किया गया है।

5(5)-प्रश्नगत भूमि पर जहां पर प्रार्थी होटल व्यवसाय व रेस्टोरेन्ट कर रहा था, उक्त भूमि अवाप्त किये जाने से प्रार्थी का व्यवसाय बन्द हो जाने एवं अन्यत्र व्यवसाय स्थापित करने हेतु 70,00,000/-रूपये का मुआवजा अप्रार्थीगण से दिलाये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की जिससे यह साबित हो की प्रार्थी की सम्पूर्ण भूमि अवाप्त कर ली गई, जिससे उसके पास अब व्यवसाय हेतु उक्त स्थान पर कोई भूमि नहीं रही है एवं उसका व्यवसाय बन्द हो चुका है। इसके अतिरिक्त उक्त प्रकार का मुआवजा किस नियम, अधिनियम, परिपत्र आदि के तहत किस प्रकार से एवं कितनी राशि का प्रार्थी को देय है, यह भी प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र में कही भी स्पष्ट नहीं किया है। ऐसी स्थिति में यह पूर्णतया साबित नहीं है, कि उक्त अवाप्ति से प्रार्थी का व्यवसाय बन्द हो चुका है।

5(6)-हस्तगत प्रकरण में नियमानुसार तोषण राशि का निर्धारण अर्वार्ड के पैरा सं. 1(1) अनुसार भूमि की कीमत, सन्निर्माण की राशि के बराबर 100 प्रतिशत राशि जोड़ते हुए निर्धारित की है। अतिरिक्त प्रतिकर अधिनियम 2013 में निर्धारित मापदण्ड अनुसार गुणक 1.00 प्रति दर से अतिरिक्त प्रतिकर दिया गया है। विधि के अनुसार अवाप्त भूमि की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 27.08.2015 से अर्वार्ड घोषणा दिनांक 15.12.2016 तक 476 दिन का अतिरिक्त मुआवजा ब्याज 12 प्रतिशत दिया गया है, जो अर्वार्ड के पृष्ठ संख्या-3 के पैरा-III, में अंकित है। इस प्रकार नियमानुसार अर्वार्ड में देय राशि की गणना साथ में की जा चुकी है।

5(7)- भूमि अवाप्ति की कार्यवाही में हितबद्ध व्यक्ति के निर्धारण का क्षेत्राधिकार मध्यस्थ न्यायालय को नहीं है। उक्त संबंध में राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा द्वारा अवगत करवाया गया कि हस्तगत प्रकरण में पारित अर्वार्ड राशि दिनांक 15.12.2016 में निर्धारित मुआवजा राशि का भुगतान नहीं किया गया है। खसरा नं. 559 कस्बा नागौर की अवाप्त भूमि के सम्बन्ध में हितबद्ध की सूचना आयुक्त नगर पालिका नागौर से प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी नागौर के पत्रांक भूमि अवाप्ति/2017/208 दिनांक 02.11.2017 एवं पत्रांक 215 दिनांक 27.11.2017 एवं पत्रांक 253-54 दिनांक 31.01.2018 द्वारा चाही गयी है। उक्त सूचना प्राप्त होने पर अवाप्त सुदा भूमि से सम्बन्धित हितबद्ध व्यक्ति को मुआवजा भुगतान की कार्यवाही की जावेगी अथवा उक्त अवाप्त सुदा भूमि से हितबद्ध व्यक्ति द्वारा भूमि स्वामित्व का दस्तावेज प्रस्तुत करने पर सम्बन्धित हितबद्ध व्यक्ति को भुगतान की कार्यवाही की जावेगी।

6-उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र ठोस आधारों पर नहीं होने के आधार पर खारिज किया जाता है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी नागौर द्वारा पारित अर्वार्ड दिनांक 15.12.2016 को सथावत रखा जाता है।

7-अर्वार्ड सुनाया।



(दिनेश कुमार शर्मा)
मध्यस्थ एवं जिला कलेक्टर
नागौर