

न्यायालय मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर नागौर
पीठासीन अधिकारी-कुमार पाल गौतम, आई.ए.एस.

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र संख्या-06/2018

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
सुनिल उर्फ कालू पुत्र श्री श्याम जांगीड़ जाति खाती निवासी भगतावाड़ी नागौर तहसील व जिला नागौर (राजस्थान)		1. भारत संघ जरिये सचिव सड़क एवं परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार नई दिल्ली। 2. उप सचिव, (राष्ट्रीय राजमार्ग) सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान जयपुर। 3. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू। 4. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वयन ईकाई सीकर पीपराली सर्किल के पास प्लॉट नम्बर-187 व 188, विनायक विहार, झून्झुनू बाई पास रोड़, सीकर (राजस्थान)

उपस्थित :-

1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री महेन्द्र कुमार शर्मा ।
2. अप्रार्थी 1 व 4 की ओर से वकील श्री नूर अहमद ।
3. अप्रार्थी संख्या-3 की ओर से राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा ।

आदेश

दिनांक: 28/03/18

1-प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के कि.मी. 72.600 से कि.मी. 112.760 (सालासर से नागौर सेक्शन) तक के भू खण्ड निर्माण (चौड़ा करने/ पैड शोल्डर के साथ दो लेन का बनाने, पुनःसंरक्षण/बाईपास और चार लेन का बनाने, आदि) के संबंध में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी लाडनू द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 04.08.2016 एवं संशोधित अवार्ड दिनांक 26.09.2016 के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 (जी)(6) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) 1997 सपटित धारा 21 माध्यस्थता और सूलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 03.01.2018 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या-2 को नोटिस रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 11.01.2018 को भिजवाये गये, परन्तु अप्रार्थी संख्या-2 द्वारा प्रकरण की सुनवाई कार्यवाही में भाग नहीं लिया गया।

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

2(1)- राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के लिए तहसील लाडनू जिला नागौर के 72.600 कि.मी. से 112.760 कि.मी. (सालासर से नागौर सेक्शन) के निर्माण चौड़ा करने/पैड शोल्डर के साथ दो लेन का बनाने आदि हेतु अधिनियम 1956 के तहत कार्यवाही प्रारम्भ करते हुये भूमि अवाप्ति हेतु दिनांक 18.2.2015 को अधिसूचना का राजपत्र में प्रकाशन किया व दिनांक 26.5.2015 को दैनिक समाचार पत्र में प्रकाशन किया गया, जिसके तहत अप्रार्थी संख्या 3 के यहां भूमि अवाप्ति की कार्यवाही संधारित कर भूमि अवाप्ति की कार्यवाही की गई व आपत्तियां आमंत्रित की गई। जिसमें प्रार्थी सहस्वामित्व की खसरा नम्बर 1125 मौजा लाडनू के रकबा 1900.78 वर्गमीटर भूमि जो कि सिनेमा, होटल व पेट्रोल पम्प हेतु रूपान्तरण नियम 1978 के तहत सिनेमा प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि स्थित है, जिसकी लीज डीड प्रार्थी व दिलीप कुमार के नाम से दिनांक 4.1.2000 को राजस्थान सरकार जरिये जिला कलक्टर नागौर द्वारा जारी की गई है। जो लीज डीड विधिवत रूप

कलक्टर, नागौर



से पंजीकृत लीज डीड है जिसके आधार पर सिनेमा हाल का निर्माण करवाया गया है। तथा सिनेमा हाल संचालित किया जा रहा है। जिसका लाईसेन्स नम्बर 1/2000 जारी किया गया है। उक्त भूमि में से 0.0180 हैक्टर भूमि को अवाप्त करने की कार्यवाही की गई। जिसकी विज्ञप्ति जारी की गई परन्तु मौके पर सिनेमा हॉल बना हुआ होने व लीज डीड जारी होने के बावजूद भी प्रार्थी के नाम से किसी भी प्रकार की विज्ञप्ति जारी नहीं की गई। इस कारण प्रार्थी आपत्ति पेश करने में असमर्थ रहा व उसे सुनवाई का कोई अवसर प्राप्त नहीं हुआ व बिना सुनवाई का अवसर दिये भूमि अवाप्त करने का आदेश पारित करे हुये दिनांक 4.8.16 को 1,90,382/-रूपये का अवार्ड पारित कर दिया व तत्पश्चात बिना नोटिस जारी किये गलत रूप से संशोधित अवार्ड दिनांक 26.9.2016 को पारित करते हुये 1,91,929/-रूपये का अवार्ड पारित कर दिया। जिसकी सुनवाई हेतु कोई अवसर नहीं दिया व मौके की स्थिति व भूमि के उपयोग व संपरिवर्तित भूमि एवं सिनेमा हॉल की लीज की शर्तों एवं संपरिवर्तन आदेश की शर्तों का अवलोकन किये बिना ही गलत रूप से अवार्ड पारित किया गया है। तथा अवार्ड प्रार्थी के नाम से स्वीकृत नहीं कर प्रार्थी की भूमि को गलत रूप से अवाप्त किया है व अवार्ड पारित किया है। जिसे प्रार्थी स्वीकार नहीं करता है। तथा तथाकथित रकम अवार्ड के संबंध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही जो की मुआवजा निर्धारण के मूलभूत व स्वीकृत सिद्धान्तों की अनदेखी करते हुये अवाप्ति में ग्रसित भूमि के लेण्ड वेल्यू व मुआवजा के निर्धारण बाबत भूमि के संबंध में मुआवजा के सही निर्धारण नहीं किये जाने के कारण हस्तगत अवाप्ति की कार्यवाही के पुनः निर्धारण एवं हक व अधिकारों के निस्तारण को मध्यस्थ द्वारा अवधारित करते हुये यह आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

2(2)— प्रार्थी खसरा नम्बर 1125 मौजा लाडनू में से सिनेमा प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि का प्रार्थी स्वामी व लीज होल्डर है। रूपान्तरित भूमि में से भूमि को अवाप्त कर मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। जिसकी सम्पूर्ण कार्यवाही अधिसूचना व विधिक प्रावधानों के विपरित की गई है। तथा सम्पूर्ण कार्यवाही विधि विरुद्ध तरीके से की गई है, जो अपास्त योग्य है।

2(3)— भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो कार्यवाही की गई है। वह प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित है और किसी भी स्तर पर अवाप्ति से प्रभावित व्यक्तियों को सुनवाई व साक्ष्य का अवसर प्रदान किये बिना की गई है। जो प्रथम दृष्टया निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त कार्यवाही व निर्णय लिये जाने से पूर्व प्रार्थी को नोटिस प्रेषित नहीं किया गया एवं विज्ञप्ति में भी प्रार्थी का नाम प्रकाशित नहीं किया गया और गलत रूप से प्रभावित व्यक्तियों ने आपत्ति प्रस्तुत की है का अंकन करते हुये केवल मात्र प्रावधानों की खानापूर्ति हो सके इसलिए अवार्ड कार्यवाही में सूचना दिये जाने का गलत तथ्य अंकित किया गया व उसके आधार पर दिनांक 4.8.16 को आदेश पारित किया गया। तत्पश्चात बिना कोई नोटिस जारी किये व बिना सुनवाई का अवसर दिये किसी भी प्रकार का अधिकार नहीं होते हुये भी अप्रार्थी संख्या 3 ने बिना अधिकार के पूर्व अवार्ड आदेश दिनांक 4.8.16 को रिव्यू करते हुये आदेश पारित किया है, जो सम्पूर्ण कार्यवाही बिना अधिकार के की गई है। जबकि विधि अनुसार अवार्ड से पहले नोटिस जारी किया जाना आवश्यक है तथा किसी भी प्रकार के रिव्यू से पूर्व संबंधित पक्षकार को नोटिस किया जाकर सुनवाई का अवसर दिया जाना आवश्यक होता है जो कि आज्ञापक प्रावधान है फिर भी विधि के आज्ञापक प्रावधानों की पालना किये बिना व विधि के सामान्य सिद्धान्तों एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित जाकर आदेश पारित किया है जो विधि सम्मत नहीं होने से अपास्त होने योग्य है।

कलक्टर, नागौर

2(4)— अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो अवार्ड पारित किया गया उसमें न तो कोई व्यक्ति उनके सक्षम अपना पक्ष रख सका व न ही सबूत प्रस्तुत कर सका ऐसी स्थिति में अवाप्ति अधिकारी को यह अधिकार प्राप्त नहीं है कि वह प्रभावित व्यक्ति को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये इकतरफा कार्यवाही करे। प्रभावित व्यक्ति अथवा जिस व्यक्ति के विरुद्ध जो आदेश पारित किया जाता है। उसे आदेश पारित करने से पूर्व सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाना चाहिए व तत्पश्चात साक्ष्य सबूत का अवलोकन कर इस संबंध में उचित आदेश पारित किया जाना चाहिए। बिना सुनवाई आदेश दिनांक 26.9.2016 पारित करने से पूर्व किसी भी व्यक्ति को कोई नोटिस नहीं दिया व न ही कोई सबूत आदि पेश करने का अथवा पक्ष पेश करने का कोई अवसर ही दिया। बिना अवसर दिये ही आदेश पारित है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।



2(5)- राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार धारा 3छ(1)(2) के तहत मुआवजा राशि का निर्धारण करने से पूर्व धारा 3छ(3) की पालना आवश्यक है। परन्तु हस्तगत प्रकरण में उक्त प्रावधानों की पालना नहीं की गई है। तथा मुआवजा निर्धारण आदेश प्रार्थी से बिना क्लेम आमंत्रित किये एकतरफा आदेश पारित किया गया है, जिस कारण प्रार्थी अपना क्लेम निर्धारण से पूर्व प्रस्तुत नहीं कर पाया और प्रार्थी उक्त कारण से अपने अधिकारों से वंचित रहा है, इसलिए आदेश अपास्त किये जाने योग्य है।

2(6)- अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड का निर्धारण गलत रूप से किया है तथ डी.एल.सी. रिपोर्ट प्राप्त कर उसी के आधार पर पारित किया है। जबकि अवाप्ति की कार्यवाही में अवार्ड का निर्धारण विधि अनुसार भूमि के बाजार दर के आधार पर किया जाना आवश्यक है तथा डी.एल.सी. की रेट केवल मात्र राज्य सरकार द्वारा स्टाम्प ड्यूटी व पंजीयन शुल्क की गणना हेतु ही मान्य है। डी.एल.सी. रेट के आधार पर सम्पत्ति का बाजार मूल्य व निर्धारण नहीं किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में जो डी.एल.सी. रेट के आधार पर अवार्ड का निर्धारण किया गया है वह विधिक प्रावधानों के विपरित है। भूमि अवाप्ति अधिकारी को अवाप्त की जाने वाली भूमि के बाजार मूल्य के संबंध में पर्याप्त साक्ष्य सबूत लेकर व पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देकर बाजार मूल्य से संबंधित साक्ष्य प्राप्त कर बाजार मूल्य का निर्धारण किया जाना व उसी आधार पर अवार्ड का निर्धारण किया जाना आवश्यक था। भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार भी डी.एल.सी. के आधार पर मुआवजा का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। बल्कि बाजार मूल्य के आधार पर किया जाना आवश्यक था। फिर भी अवाप्ति अधिकारी ने विधिक प्रावधानों के विपरित जाकर अवार्ड पारित किया है, जो निरस्त होने योग्य है।

2(6)- भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मनमाने ढंग से डी.एल.सी. दरों के अनुसार निर्धारण किया है। प्रार्थी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि लाडनू में मुख्य सड़क व राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है। साथ ही भूमि सिनेमा प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि है तथा रूपान्तरण की शर्तों के अनुसार सड़क के मध्य से 50 फीट छोड़कर व सड़क सीमा से न्यूनतम 42 फीट सेट बैक छोड़े जाने की शर्त तय की गई। अर्थात् सिनेमा का निर्माण सड़क के मध्य बिन्दु से 92 फिट की दूरी पर करवाये जाने की शर्त तय की गई। जिसमें 42 फिट की पार्किंग हेतु सेटबैक के रूप में रखे जाने की आवश्यक शर्त तय की गई, जिसके अनुसार ही सिनेमा हॉल का निर्माण सन् 2000 में करवाया गया। तथा मार्च 2000 में सिनेमा हाल को चालू भी सुचारू रूप से कर दिया था। तथा विद्युत कनेक्शन भी लिया हुआ है तथा पूर्व में स्थित सड़क के मध्य बिन्दु से 92 फीट छोड़कर निर्माण कार्य करवाया गया। उक्त 42 फीट की भूमि में से भूमि अवाप्त की गई है। तथा अवाप्त के पश्चात सिनेमा की बिल्डिंग से मात्र 20 फीट के करीब सेटबैक भूमि रहेगी, जो सिनेमा हेतु रूपान्तरण आदेश का उल्लंघन है तथा तय की गई शर्तों के अनुसार सिनेमा हाल का संचालन किया जाना संभव नहीं होगा तथा सम्पूर्ण सिनेमा हाल ही औचित्यहीन हो गया है। तथा भूमि की अवाप्ति के कारण अब सिनेमा हॉल का संचालन संभव नहीं होने से प्रार्थी का सिनेमा हॉल बेकार हो गया है तथा रूपान्तरण की शर्तों के अनुसार अब उक्त सिनेमा हाल का किसी भी प्रकार का संचालन करना लीज व रूपान्तरण की शर्तों का उल्लंघन होगा तथा लाईसेन्स की शर्तों का उल्लंघन होगा। इस कारण प्रार्थी सम्पूर्ण सिनेमा हॉल के उपयोग से वंचित हो गया है। ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण सिनेमा हाल अवाप्ति से प्रभावित होने के कारण प्रार्थी सम्पूर्ण सिनेमा हाल के संबंध में मुआवजा निर्धारण करवाकर मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। जिसके संबंध में अप्रार्थी संख्या 3 ने कोई निष्कर्ष नहीं दिया व न ही किसी भी प्रकार की सुनवाई का अवसर ही दिया है। इसलिए सिनेमा हॉल औचित्यहीन होने के कारण सम्पूर्ण सिनेमा हाल के संबंध में मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना आवश्यक है। जिसके लिए यह आवेदन पत्र पेश है।

2(7)- अवाप्त की गई भूमि सिनेमा प्रयोनार्थ रूपान्तरित भूमि है साथ ही राष्ट्रीय उच्च राजमार्ग पर स्थित है तथा उक्त भूमि में चार दीवारी तथा जनरेटर रूम व अन्य कमरे का निर्माण किया हुआ है जो निर्माण भी उक्त अवाप्त भूमि के अन्दर आता है जिसके निर्माण व भूमि का किसी भी प्रकार का कोई मुआवजा तय नहीं किया गया है जबकि भूमि रूपान्तरित संपरिवर्तित भूमि है तथा सिनेमा प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि है जिसकी निर्धारित दरों के अनुसार मुआवजा राशि बाजार मूल्य के

कलक्टर, नागौर



अनुसार तय की जानी चाहिए थी परन्तु अप्रार्थी संख्या 3 ने आवासीय प्रयोजनार्थ दर अनुसार डीएसलसी रेट के आधार पर मुआवजा राशि तय की है जो नहीं की जा सकती है बल्कि भूमि संपरिवर्तित व सिनेमा प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि होने के कारण भूमि के उपयोग के अनुसार बाजार मूल्य के आधार पर मुआवजा का निर्धारण किया जाना आवश्यक था साथ ही भूमि एवं निर्मित भाग का अलग-अलग मुआवजा राशि बाजार मूल्य अनुसार तय की जानी आवश्यक थी तथा बाजार के मूल्य के दुगुने के आधार पर व दो के गुणक के आधार पर मुआवजा निर्धारण किया जाना आवश्यक था। साथ ही अवाप्त शुदा भूमि का उपयोग के अनुसार मुआवजे का निर्धारण बाजार मूल्य के आधार पर किया जाना आवश्यक था जो विधि का आज्ञापक प्रावधान है, परन्तु अप्रार्थी संख्या 3 ने भूमि संपरिवर्तन आदेश व उपयोग एवं मौके की स्थिति के संबंध में किसी भी प्रकार का निष्कर्ष नहीं देते हुए गलत रूप से मुआवजा एवार्ड पारित किया है जो विधि सम्मत नहीं होने से अपास्त होने योग्य है।

2(8)— अप्रार्थी संख्या-3 द्वारा दिनांक 4.8.2016 को जो मुआवजा निर्धारण एवार्ड पारित किया गया उसमें अप्रार्थी संख्या एक के विभाग के परिपत्र क्रमांक 11011 के अनुसार दो की गुणक के आधार पर तय किया गया जो डीएसलसी रेट के आधार पर किया गया जबकि बाजार मूल्य व डीएसलसी रेट में अत्यधिक फर्क है तथा मार्केट वेल्यू के अनुसार ही मुआवजा का निर्धारण किया जाना आवश्यक था, उक्त एवार्ड पारित करने के बाद में भी अप्रार्थी संख्या 3 ने गलत रूप से दिनांक 26.9.16 को राजस्थान सरकार के राजस्व विभाग की अधिसूचना 14.6.16 अनुसार मुआवजा का निर्धारण बाजार मूल्य को निर्धारित गुणक बताते हुए 1.50 के गुणक से पुनः निर्धारित करते हुए बिना किसी अधिकार गलत रूप से आदेश को रिव्यू करते हुए नया एवार्ड आदेश पारित किया जो बिल्कुल ही गलत आधारों पर किया गया है। भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त की गई है तथा भूमि का पजेशन एवं टाईटल राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के नाम से हुआ ऐसी स्थिति में एक्ट 2013 के अनुसार एवं अप्रार्थी संख्या 1 के विभाग द्वारा जारी पत्र के अनुसार दो के गुणक व के अनुसार ही मुआवजा निर्धारण किया जाना आवश्यक है, इसके लिए राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र कोई महत्व नहीं रखता है। रिव्यू का आदेश पारित करने से पूर्व पक्षकारान को बिना सुनवाई का अवसर दिये आदेश पारित किया गया है जो विधि सम्मत नहीं होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

2(9)— प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि मौके की स्थिति एवं अवाप्ति के बाद सिनेमा हाल औचित्य हीन होने के आधार पर सम्पूर्ण सिनेमा हाल का मुआवजा निर्धारण एवं किये गये निर्माण व भूमि का मुआवजा निर्धारण संपरिवर्तित व सिनेमा प्रयोजनार्थ भूमि के अनुसार बाजार मूल्य पर मुआवजा राशि का निर्धारण करते हुए उसके अनुसार दो का गुणक तय कर उसके अनुसार मुआवजा राशि तय कर 18 प्रतिशत की दर से ब्याज राशि सहित दिलवाये जाने व एवार्ड बाजार मूल्य के आधार पर भुगतान करने व अन्य समुचित आदेश पारित करने हुए एवार्ड दिलवाये जाने व मुआवजा राशि घोषित कर सभी अनुसार दिलवाये जाने का आदेश दिया जाना उचित एवं न्याय संगत है जिसके लिए यह आवेदन पेश किये जाने का कथन करते हुए प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर एवार्ड दिनांक 26.9.2016 व 04.08.2016 को अपास्त करते हुए प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का, उस पर किये गये निर्माण व रूपान्तरित शर्तों के अनुसार सिनेमा प्रयोजनार्थ उपयोग औचित्यहीन होने के कारण सम्पूर्ण सिनेमा निर्माण के संबंध में भूमि के उपयोग अनुसार व राष्ट्रीय उच्च राजमार्ग पर स्थित होने व रूपान्तरित भूमि होने के अनुसार उक्त भूमि के बाजार मूल्य के अनुसार दो का गुणक पर पुनः युक्ती संगत मुआवजे का निस्तारण करते हुए नया एवार्ड आदेश पारित करने व प्रार्थी को मुआवजा राशि मय 18 प्रतिशत ब्याज के दिलाये जाने का आदेश पारित करने का निवेदन किया है।

3— वकील अप्रार्थीगण (अप्रार्थी संख्या-1 व 4) ने अपनी बहस में वकील प्रार्थी की बहस का विरोध करते हुए कथन किया कि उक्त भूमि अवाप्ति की कार्यवाही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार की गई है। प्रार्थी को अपनी आपत्ति प्रस्तुत करने का पूर्ण अवसर प्रदान किया गया तथा इस उद्देश्य की पूर्ति के लिए प्रतिवादी संख्या 1 व 4 की ओर से दिनांक 11.03.2016 को दी टाईम्स ऑफ इंडिया, दैनिक भास्कर समाचार पत्र के माध्यम से सूचना प्रकाशित की गई तथा अवाप्ताधीन भूमि के हितधारितियों की आपत्तियां 21 दिवस के अन्तर्गत

कलक्टर, नागौर



आमंत्रित की गई, परन्तु प्रार्थी द्वारा उक्त सूचना के संबंध में कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गई ना ही किसी प्रकार का दस्तावेज उपलब्ध करवाया गया। राजस्व रिकार्ड के अनुसार खसरा नम्बर 1125 की भूमि नगर पालिका लाडनू के नाम से दर्ज है उक्त भूमि के संबंध में लीज डीड दिनांक 04.01.2000 को प्रार्थी व श्री दिलीप कुमार के पक्ष में जारी की गई थी उक्त लीज डीड के माध्यम से दोनों पक्षकारों के पक्ष में जारी की गई थी उक्त अधिकार को हस्तांतरित करने से प्रतिबंधित किया गया था। किन्तु दिनांक 22.12.2012 श्री दिलीप कुमार द्वारा अपने अधिकारों का स्थानांतरण प्रार्थी के पक्ष में कर दिया गया जो कि लीज डीड की मद संख्या 7 के विरुद्ध है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किए जाने योग्य है।

3(1)— मद संख्या 2 जिस प्रकार वर्णित है अस्वीकार है सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 04.08.2016 को राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश के माध्यम से दिनांक 26.09.2016 संशोधित कर पुनः अवार्ड जारी किया गया है। परन्तु उक्त दोनो अवार्ड में से किसी भी अवार्ड में से किसी भी अवार्ड में अवाप्तिधीन भूमि प्रार्थी के नाम से दर्ज नहीं है। उक्त सरकारी भूमि है तथा नगरपालिका के नाम से राजस्व रेकार्ड में दर्ज है। उक्त रिकॉर्ड में प्रार्थी व दिलीप कुमार का ना तो नाम दर्ज है ना ही जमाबंदी में इस संबंध में किसी प्रकार का कोई नोट अंकित है उक्त भूमि प्रार्थी व श्री दिलीप कुमार को शर्तों के अधीन लीज पर दी गई थी जिसमें प्रार्थी व श्री दिलीप कुमार को शर्तों के अधीन लीज डीड दिनांक 04.01.2000 के माध्यम से पाबंद किया गया था। कि यदि उक्त भूखण्ड के संबंध में किसी प्रकार का कोई वाद विवाद उत्पन्न होता है तो उसका निस्तारण आबिट्रेशन के माध्यम से किया जाएगा इसलिए सर्वप्रथम तो प्रार्थी को इस संबंध में आबिट्रेशन के माध्यम से उक्त भूमि पर अपने अधिकारों की सुनिश्चितता को तय करने के लिए कार्यवाही किया जाना आवश्यक था क्योंकि लीज डीड दिनांक 04.01.2000 के माध्यम से प्रार्थी श्री दिलीप कुमार दोनों इस शर्त को मानने के लिए बाध्य है कि यदि भविष्य में कोई भूखण्ड के संबंध में वाद विवाद उत्पन्न होता है तो उसका निस्तारण आबिट्रेशन वाद के माध्यम से ही किया जाएगा प्रार्थी द्वारा बिना किसी आधार व अधिकार के यह प्रार्थना पत्र श्रीमान के समक्ष प्रस्तुत किया है जो कि पोषणीय नहीं है।

3(2)— मद संख्या 3 जिस प्रकार वर्णित है अस्वीकार है उक्त अवाप्ति की प्रक्रिया राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 में दिए गए प्रावधानों के अनुसार की गई जिसमें समय-समय पर प्रावधानों के अनुसार अवाप्ति के संबंध में आपत्तियां आमंत्रित की गई उक्त आपत्तियों के संबंध में कुल 29 आपत्तियां प्राप्त हुईं तथा सभी आपत्तियों का निस्तारण यथा समय समक्ष प्राधिकारी अधिकारी द्वारा किया गया राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 में दिए गये प्रावधानों को अनुसार अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में आपत्तियों का निस्तारण करना तथा भूमि से संबंधित व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर दिए जाने की प्रक्रिया का पालन किया गया। इस हेतु दिनांक 11.03.2016 दी टाईम्स ऑफ इंडिया, दैनिक भास्कर समाचार पत्र के माध्यम से सूचना प्रकाशित की गई तथा आपत्ति आमंत्रित की गई इसलिए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किए जाने योग्य है क्योंकि प्रार्थी द्वारा अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में निर्धारित समय के अंतर्गत किसी प्रकार की कोई आपत्ति समक्ष प्राधिकारी अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत नहीं की गई।

3(3)— मद संख्या 4 जिस प्रकार वर्णित है अस्वीकार है उक्त भूमि के संबंध में मुआवजे का निर्धारण राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 की धारा 3जी(1 व 2) तथा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 में दिए गए प्रावधानों के अनुसार निर्धारित की गई है जिसमें किसी प्रकार की कोई कमी दोष नहीं है अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में रेवेन्यू रिकॉर्ड में दर्ज जानकारियों को प्राप्त कर मुआवजे का निर्धारण किया गया है। भूमि अवाप्ति के संबंध में प्रस्तुत की गई आपत्ति इस आधार पर भी खारिज किए जाने योग्य है कि प्रार्थी द्वारा यथा समय प्राधिकारी अधिकारी व अवाप्ति अधिकारी के समक्ष कोई आपत्तियां प्रस्तुत नहीं की। प्रार्थी द्वारा लीज डीड में दी गई शर्तों का उल्लंघन कर प्रार्थना पत्र श्रीमान के समक्ष प्रस्तुत किया है जो कि खारिज किए जाने योग्य है।

3(4)— मद संख्या 5 जिस प्रकार वर्णित है अस्वीकार है, उक्त भूमि के संबंध में मुआवजे का निर्धारण राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 तथा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और

कलक्टर, नागौर



पुनर्व्यवस्थापन में अचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार किया गया है।

3(5)— मद संख्या 6 जिस प्रकार वर्णित है अस्वीकार है, प्रार्थी द्वारा इस संबंध किसी प्रकार का कोई दस्तावेज श्रीमान के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है। उक्त सिनेमा हॉल के संचालन के संबंध में किसी प्रकार कोई दस्तावेज श्रीमान के रिकार्ड पर नहीं है। प्रार्थी द्वारा इस संबंध में संचालन की प्रति न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत करना आवश्यक था। वर्तमान पर उक्त स्थान पर किसी प्रकार के सिनेमा का संचालन नहीं किया जा रहा है। अगर सिनेमा का संचालन किया जाता तो प्रार्थी द्वारा केवल मात्र एक ही लाईट का बिल प्रस्तुत किया है। सिनेमा का संचालन किया जाता तो प्रार्थी द्वारा दिए गए इनकम टैक्स की कोई रसीद या स्लीप या किसी प्रकार की कोई पिक्चर की प्रति न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य था परन्तु प्रार्थी इन तथ्यों को छिपाकर न्यायालय हाजा के समक्ष केवल मात्र पिक्चर हॉल को लीज डीड के माध्यम से प्रस्तुत किया गया है। जबकि लीज डीड में दी गई शर्तों के अनुसार यदि प्रार्थी को उक्त भूमि के संबंध में अपने अधिकार न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु सर्वप्रथम उक्त के संबंध में अपना अधिकार आबिट्रेशन के माध्यम से तय करे इसके पश्चात ही प्रार्थी के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर सकता है।

3(6)— खसरा नंबर 1125 के संबंध में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निर्माण संबंधि आपत्तियों का निस्तारण किया जा चुका है इसके लिए अवाप्ताधीन भूमि का मूल्यांकन परियोजना के विस्तृत परियोजना सलाहकार से सर्वे एवं मूल्यांकन करवाया गया तथा पुनः जांच सहायक अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग लाडनूं से करवाई गयी। इसके पश्चात राजस्थान सरकार की पी.डब्ल्यू.डी की वी.एस. आर. X-3/2011 सीबीएसआर स्टेपिंग ऑर्डर नंबर X-3/2011 को मुख्य आधार बनाकर कुल 91316 रुपये का मुआवजा तय किया जो विधी अनुसार सही है।

3(7)— पूर्व में जारी अवार्ड में संशोधन किया जाना अनिवार्य था। केन्द्र सरकार के पत्र दिनांक 8.8.2016 क्रमांक एनएच-11011/30/2015-एलए के माध्यम से सक्षम प्राधिकारी को सूचित किया गया कि उक्त गुणांक 2 केवल मात्र केन्द्र शासित प्रदेशों के लिए ही लागू किया जा सकता है। उक्त पत्र की अनुपालना में लाडनु केन्द्र शासित प्रदेशों में अवाप्ति की प्रक्रिया में भूमि के मुआवजे का निर्धारण करते समय गुणांक 2 से कम रखा जाएगा उक्त गुणांक का निर्धारण जिला मुख्यालय से दूरी के अनुसार तय होगा इस प्रकार केन्द्र सरकार के आदेशों के अनुसार पूर्व में जारी अवार्ड में संशोधन कर लाडनूं नगरपालिका क्षेत्र में गुणांक का निर्धारण किया गया तथा उन्हीं के अनुसार मुआवजे की राशि का निर्धारण किया गया है।

3(8)— सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड में किसी प्रकार का कोई रिव्यू नहीं किया गया है ना ही उसमें कोई संशोधन किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वार केन्द्र सरकार द्वारा जारी आदेशों की पालना कर गलत गुणांक के आधार पर जारी अवार्ड को दुरुस्त कर सभी गुणों के आधार पर अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा का निर्धारण किया गया है। यदि प्रार्थी को केन्द्र सरकार द्वारा जारी आदेशों से आपत्ति है तो प्रार्थी को उन आदेशों को माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष अवैध एवं शून्य घोषित कराये जाने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है।

3(9)— उक्त भूमि के संबंध में अवार्ड जारी करने से पूर्व राजस्व रिकॉर्ड से रिकॉर्ड प्राप्त किया गया उक्त भूमि नगरपालिका लाडनूं के नाम से दर्ज है उक्त भूमि सरकारी भूमि है तथा नगरपालिका क्षेत्र में है। भूमि का प्रकार बारानी एक के रूप में दर्ज है। उसी अनुसार भूमि की मुआवजा राशि का निस्तारण किया गया है। रेवेन्यू रिकॉर्ड उक्त भूमि बारानी एक दर्ज होने के कारण उक्त भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक भूमि के रूप में नहीं किया जा सकता है। यदि प्रार्थी को इस संबंध में कोई आपत्ति थी तो प्रार्थी की प्रक्रिया के दौरान जारी कि गई विज्ञप्तियों के अनुसार आपत्ति की सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करनी चाहिए थी। परन्तु प्रार्थी द्वारा इस संबंध में यथा समय में कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं कि गई है। प्रार्थी किसी प्रकार का कोई अनुतोष माननिय न्यायालय से मिन अप्रार्थी के विरुद्ध प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होने का कथन करते हुए प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज करने का निवेदन किया है।

कलक्टर, नागौर



4- राजपैरोकार कुन्दसिंह आचीणा ने अप्रार्थी संख्या-3 की और से बहस करते हुए कथन किया की राजस्व रेकार्ड के अनुसार प्रार्थी कस्बा लाडनू के खसरा नम्बर 1125/1 रकबा 1.03 बीघा किस्म बा. 1 में लीज होल्डर है। प्रार्थी जिसकी खातेदारी राजस्थान सरकार खाता संख्या 1 में सिनेमा हॉल बनाकर लीज डीड के आधार पर उक्त खसरे में काबिज है।

4(1)- खसरा नम्बर 1125/1 राजस्व रिकार्ड के अनुसार खाता नम्बर 1 राजस्थान सरकार के नाम खातेदार दर्ज है। अतः नेशनल हाईवे 65 के दोहरीकरण हेतु अवाप्त भूमि के मुआवजे के पारित अवार्ड आदेश में प्रार्थी का नाम नहीं है। खसरा नम्बर 1125/1 में से $110 \times 12.5 = 1375$ वर्गफुट अर्थात् 127.78 वर्गमीटर भूमि नेशनल हाईवे 65 के दोहरीकरण हेतु अवाप्त हो रही है।

4(2)-मुआवजा सूची के प्रकाशन समाचार पत्रों में गजट नोटिफिकेशन प्रकाशित कर सुनवाई का पूर्ण अवसर प्रदान किया जाकर आपत्तियां मांगी जाकर उन पर पूर्ण सुनवाई की जाकर अवाप्ति कार्यवाही नियमानुसार की गई है। भूमि अवाप्ति की कार्यवाही नियमानुसार की गई तथा संबंधित पक्षों को सुनवाई का पूर्ण अवसर प्रदान करते हुए सम्पादित की गई है।

4(3)-प्रार्थी द्वारा सिनेमा हॉल की बिल्डिंग के समक्ष सेटबेक भूमि नहीं होने से सिनेमा हॉल का संचालन नहीं होने से सम्पूर्ण सिनेमा हॉल की प्रभावित होने से सम्पूर्ण भूमि का मुआवजा चाहा गया है, परन्तु नियमों में इस प्रकार का कोई प्रावधान नहीं है।

4(4)-प्रार्थी के अनुसार अवाप्त की गई भूमि सिनेमा प्रयोजनार्थ रूपान्तरित है तथा उस पर बाजार दर के आधार पर मुआवजे की मांग की गई है, जबकि राजस्व रेकार्ड के अनुसार जिस स्थान पर प्रार्थी का सिनेमा हॉल बना हुआ है, वह भूमि राजस्थान सरकार के नाम दर्ज है एवं प्रार्थी लीज होल्डर है। अवाप्त भूमि में स्थित संनिर्माण का मुआवजा जारी अवार्ड संख्या 628 दिनांक 22.08.2017 में राशि रूपये 91316/- प्रार्थी के नाम स्वीकृत हुआ है। उक्त संनिर्माण का पुनः मूल्यांकन सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, लाडनू से करवाये जाने पर पुनर्मूल्यांकन राशि रूपये 342914/- (सोलिशियम सहित) मूल्यांकित हुई है। प्रार्थी का संनिर्माण पेटे राशि रूपये 2,51,598/- भुगतान योग्य है।

4(5)-प्रार्थी द्वारा अपनी उक्त भूमि का व्यावसायिक उपयोग नहीं होने की स्थिति में सम्पूर्ण भूमि का बाजार दर और उन पर दोहरा गुणक कर मुआवजे की मांग की है, जिसका नियमों में प्रावधान नहीं है। पारित अवार्ड खसरा नम्बर 1125 में से 180 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है, जिसकी खातेदारी राजस्थान सरकार के नाम दर्ज होने से अवार्ड नगरपालिका के नाम राशि रूपये 191929/- जारी हुआ है। खसरा नम्बर 1125/1 जो खसरा नम्बर 1125 का ही भाग है। खसरा नम्बर 1125/1 रकबा 1.03 बीघा किस्म बा. 1 खातेदारी राजस्थान सरकार खाता संख्या-1 में है। खसरा नम्बर 1125/1 में से $110 \times 12.5 = 1375$ वर्गफुट (127.78 वर्गमीटर) भूमि नेशनल हाईवे 65 के दोहरीकरण हेतु अवाप्त हो रही है। जिसका मुआवजा पेराफेरी क्षेत्र में स्थित असिंचित हाईवे की भूमि की दर 4934702/- रूपये प्रति हेक्टर की डी.एल.सी. दर से गणना किये जाने का कथन किया है।

5-वकूलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया गया। जिसके अनुसार-

5(1)-राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 तहसील लाडनू कि.मी. 72.600 से कि.मी. 112.760 तक के भूखण्ड (सालासर से नागौर सेक्शन) का निर्माण (चौड़ा करने/पेड्ड शोल्डर के साथ दो लेन का बनाने, पुनः संरेखण/बाईपास और चार लेन का बनाने, आदि) के लिए भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना दिनांक 18.02.2015 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत जारी हुई है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही सम्पादित करते हुए अवार्ड दिनांक 04.08.2016 एवं तत्पश्चात संशोधित अवार्ड दिनांक 26.09.2016 को जारी किया गया है। इस संशोधित अवार्ड के तहत इस प्रकरण में ग्राम लाडनू के खसरा नम्बर 1125 में से 0.0180 हेक्टर भूमि नगर पालिका बरानी-1 किस्म का अधिग्रहण किया गया, जिसका कुल मुआवजा 191929/- रूपये नगर पालिका लाडनू के पक्ष में निर्धारित किया गया।

कलक्टर, नागौर



5(2)- खसरा नम्बर 1125 सरहद लाडनू की भूमि दिलीप कुमार पुत्र सन्तोष कुमार जाति जांगीड़ व कालू उर्फ सुनील पुत्र श्याम जांगीड़ निवासी नागौर द्वारा कय करने के संबंध में विक्रय पत्र दिनांक 15.10.1999 को लिखा गया एवं उक्त विक्रय पत्र को उप पंजीयक लाडनू द्वारा दिनांक 27.10.1999 को पंजीकृत किया गया है। उक्त खसरा नम्बर 1125 रकबा 1900.78 वर्गमीटर यानि 1 बीघा 3.48 बिस्वा भूमि का उक्त दिलीप कुमार व कालू उर्फ सुनील के नाम जिला कलक्टर कार्यालय नागौर द्वारा आदेश दिनांक 27.12.99 के द्वारा सिनेमा प्रयोजनार्थ रूपान्तरण किया गया। इससे स्पष्ट है कि उक्त अवाप्तशुदा भूमि सिनेमा प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि है परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त भूमि के मुआवजे का निर्धारण भूमि की किस्म बरानी-1 मानते हुए उसके लिए निर्धारित दर से किया गया है, जो उचित नहीं है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अधिकारी को भूमि का मुआवजा सिनेमा प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि की दर से किया जाना चाहिए था।

5(3)-दिनांक 4.1.2000 को उक्त भूमि के संबंध में दिलीप कुमार व कालू उर्फ सुनील के नाम जिला कलक्टर कार्यालय नागौर द्वारा लीज डीड जारी की गई। प्रस्तुत उक्त लीज डीड की प्रति के अंतिम पृष्ठ पर अंकितानुसार दिनांक 29.12.2017 को जिला कलक्टर नागौर द्वारा लीज डीड को पंजीबद्ध हेतु पुर्नवैध किया गया, जिस पर उप पंजीयक लाडनू द्वारा उक्त लीज डीड को दिनांक 29.12.2017 को पंजीबद्ध किया गया।

इसके अतिरिक्त वकील प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत लिखापट्टी इकरारनामा दिनांक 28.12.12 की प्रति के अनुसार खसरा नम्बर 1125 रकबा 23.48 बिस्वा (1900.78 वर्गमीटर) भूमि कस्बा लाडनू जो दिलीप कुमार व कालू उर्फ सुनील द्वारा दिनांक 15.10.1999 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के खरीद की थी तथा उक्त भूमि के संबंध में लीज डीड जिला कलक्टर नागौर द्वारा दिनांक 4.1.2000 को जारी हुई तथा उक्त भूमि पर लक्ष्मीतारा सिनेमा हॉल निर्मित है, जिसका लाईसेन्स भी दिलीप कुमार व कालू उर्फ सुनील के पक्ष में जारी है। उक्त भूमि व सम्पत्ति में से दिलीप कुमार अपने हिस्से का सम्पूर्ण प्रतिफल प्राप्त कर उक्त अचल सम्पत्ति से अपना हक कालू उर्फ सुनील के पक्ष में त्याग कर दिया गया है। उक्त संबंध में उल्लेखनीय है कि उक्त लीज डीड दिनांक 4.1.2000 जो 29.12.2017 को उप पंजीयक लाडनू से पंजीकृत है, के अनुसार उक्त वादग्रस्त भूमि के दिलीप कुमार व कालू उर्फ सुनील दोनों ही व्यक्ति लीज होल्डर है, जबकि यह प्रार्थना मध्यस्थता प्रार्थना पत्र केवल सुनील उर्फ कालू द्वारा ही प्रस्तुत किया गया है। दिलीप कुमार भी लीज होल्डर होने से वह भी हस्तगत प्रकरण में आवश्यक पक्षकार था, जो हस्तगत प्रकरण में पक्षकार नहीं है। साथ ही भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे का निर्धारण नगर पालिका मण्डल लाडनू के पक्ष में निर्धारित किया गया था। अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे के वास्तविक हकदार व्यक्ति के निर्धारण का अधिकार विधि अनुसार मध्यस्थ को नहीं होकर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अधिकारी को है। एन.एच. एक्ट की धारा 3एच(2व3) के अनुसार सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अधिकारी द्वारा वास्तविक हकदार व्यक्ति को मुआवजा राशि सुपुर्द किये जाने का प्रावधान है। इसलिए सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अधिकारी को विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत वास्तविक हकदार व्यक्ति का निर्धारण कर मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही की जानी चाहिए।

5(4)- अवार्ड दिनांक 26.09.2016 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 18.02.2015 का दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दी टाइम्स ऑफ इण्डिया में दिनांक 26.05.2015 को प्रकाशन कर आपत्तियां आमंत्रित की गई थी, जिसके संबंध में प्राप्त आक्षेपों पर सक्षम प्राधिकारी ने उन पर विचार कर अनुज्ञात कर दिया। तदुपरान्त केन्द्रीय सरकार सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 3डी की दिनांक 02.02.2016 को अधिसूचना जारी की जिसका दो समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं दी टाइम्स ऑफ इण्डिया में दिनांक 11.03.2016 को प्रकाशन करवाया गया एवं एक विज्ञप्ति सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू के कार्यालय के क्रमांक-राजस्व/16/67 दिनांक 03.03.2016 को जारी कर अवाप्ताधीन भूमि के हितधारकों की दावा/आपत्तियां 21 दिन के अन्तर्गत आमंत्रित की गई एवं इस संबंध में प्राप्त आपत्तियां एवं दावे का निस्तारण कर दिया गया।

कलक्टर, नागौर



उक्तानुसार अधिसूचना के प्रकाशन के समय उसमें खसरा नम्बर 1125 तथा एन.एच.65 हेतु प्रस्तावित मार्गाधिकार का उल्लेख किया गया एवं तत्समय मौके पर सड़क मार्गाधिकार क्षेत्र के संरेखण बिन्दु पर चिन्ह भी बनाये गये थे, इसलिए प्रार्थी का कथन की हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि की अवाप्ति के संबंध में उसे कोई सूचना नहीं दी गई, प्रार्थी का यह कथन निराधार है तथा प्रार्थी द्वारा मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व उन्हें सुनवाई व सबूत प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिये जाने का कथन भी विश्वसनीय प्रतीत नहीं होता है।

5(5)— वकील प्रार्थी द्वारा मुआवजे का निर्धारण डी.एल.सी. दर से नहीं करके बाजार दर से किये जाने का कथन है। हस्तगत प्रकरण में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा संबंधित उप पंजीयक द्वारा अवाप्त की जा रही भूमि के ग्राम की डी.एल.सी. दर व उस ग्राम के गत तीन वर्षों के विक्रय लेखपत्र व इकरारनामों की औसत, में से अधिक दर से मार्केट वेल्थ जो कि धारा 3ए की अधिसूचना के प्रकाशन दिनांक 26.05.2015 को प्रभावी होने से भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26ए के प्रावधानों व अनूसूची-1 तथा इण्डियन स्टाम्प एक्ट 1899 के अनुसार डी.एल.सी. दर को आधार मानकर अवाप्तशुदा भूमि की प्रचलित बाजार दर से मुआवजे का निर्धारण किया गया है। उक्तानुसार निर्धारित दर किस प्रकार गलत है, इसके सम्बन्ध में भी वकील प्रार्थी द्वारा कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है।

5(6)— वकील प्रार्थी द्वारा मुआवजा का निर्धारण गुणक दो से गुणित किये जाने को लेकर कथन है। वकील प्रार्थी द्वारा मुआवजा का निर्धारण गुणक दो से गुणित करने के संबंध में ऐसी कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30(2) के प्रावधानों व अनूसूची-1 के बिन्दु संख्या-2 के अनुसार ग्रामीण क्षेत्रों की दशा में वे कारक जिनके द्वारा बाजार मूल्य को गुणित किया जाना है, के संबंध में उल्लेखित किया गया है कि शहरी क्षेत्र में परियोजना की दूरी के आधार पर, जो समुचित सरकार द्वारा राजपत्र में अधिसूचित की जाए, 1.00(एक) से 2.00(दो) लिखा गया है एवं नगरीय क्षेत्रों की दशा में वे कारक, जिनके द्वारा बाजार मूल्य गुणित किया जाना है, के संबंध में 1(एक) उल्लेखित किया गया है। इसके अलावा अर्वाड में किये गये विवेचन के अनुसार सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार के पत्र दिनांक 08.08.2016 एवं भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण नई दिल्ली के क्रमांक 87253 दिनांक 22.08.2016 एवं राजस्व (गुप-6) विभाग जयपुर की अधिसूचना क्रमांक-प1(3)राज.6/2011/पार्ट/26 दिनांक 14.6.2016 के अनुसार हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में कारक 1.00 से गुणित किया गया है। इसलिए वकील प्रार्थी का कथन की मुआवजा का निर्धारण गुणांक दो से गुणित किया जावे, ठोस आधारों पर नहीं होने से माने जाने योग्य नहीं है।

5(7)— वकील प्रार्थी ने सिनेमा हॉल के संचालन के संबंध में दिसम्बर 2012 को जोधपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड का बिल की प्रति प्रस्तुत की है। इससे स्पष्ट है कि प्रार्थी का सिनेमा हाल वर्ष 2012 के पश्चात संचालित नहीं हो रहा है। यदि प्रार्थी का सिनेमा हॉल अवाप्ति के समय संचालित होता तो प्रार्थी अवश्यमेव तत्समय का ही विद्युत बिल प्रस्तुत करता, परन्तु प्रार्थी द्वारा विद्युत बिल उपरोक्तानुसार वर्ष 2012 का पेश किया है। इसलिए सड़क हेतु भूमि अधिग्रहण के समय हॉल बंद होने के कारण प्रार्थी की स्थावर सम्पत्ति के संबंध में अतिरिक्त हानि होना नहीं मानी जा सकती है। इसलिए उक्त संबंध में हस्तगत प्रकरण में अवाप्त शुदा भूमि के लिए अन्य कोई मुआवजा देय नहीं है।

5(8)— वकील प्रार्थी का कथन की सिनेमा हाल का निर्माण सड़क के मध्य बिन्दु से 50 फीट छोड़कर तथा सड़क सीमा से न्यूनतम 42 फीट सेटबैक छोड़ कर अर्थात् सड़क के मध्य बिन्दु से कुल 92 फीट दूरी छोड़ कर सिनेमा हाल का निर्माण करवाया गया। उक्त 42 फीट की भूमि में से भूमि अवाप्त की गई है। उक्त संबंध में वकील प्रार्थी द्वारा हस्तगत प्रकरण में उसकी अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में एक नक्शा की छाया प्रति प्रस्तुत की है, परन्तु उक्त छाया प्रति किसी सक्षम अधिकारी द्वारा हस्ताक्षरित/प्रमाणित नहीं है। वकील प्रार्थी ने उक्त नक्शे के आधार पर उसकी 110 गुणा 25 अर्थात् 2750वर्ग फुट भूमि अवाप्त की जाने का कथन किया। जबकि राजपैरोकार ने

कलक्टर, नागौर



कथन किया है कि हस्तगत प्रकरण में 1375 वर्गफुट भूमि ही अवाप्त की गई है। वकील प्रार्थी द्वारा सिनेमा प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण के संबंध में जिला कलक्टर कार्यालय नागौर के आदेश दिनांक 27.12.99 की शर्त संख्या-7 के अनुसार कालू उर्फ सुनील(प्रार्थी) एवं दिलीप कुमार को सड़क के मध्य से कम से कम 50 फीट दूरी छोड़ने तथा सड़क सीमा से न्यूनतम 42 फीट सेट बैक छोड़ने अर्थात् इस प्रकार भवन का निर्माण सड़क के मध्य बिन्दू से न्यूनतम 92 फीट की दूरी पर करवाये जाने की शर्त है। वकील प्रार्थी के अनुसार उसके द्वारा निर्माण सड़क के मध्य बिन्दू से 50 फीट दूरी छोड़ी गई है एवं सड़क सीमा से 42 फीट सेटबैक छोड़ा जाकर निर्माण कार्य करवाया गया है और सेटबैक की भूमि में से उसकी 110 गुणा 25 अर्थात् 2750वर्ग फुट भूमि अवाप्त की जाने का कथन किया है। इस प्रकार वकील प्रार्थी के उक्त कथनों की विश्वनीयता के संबंध में न्यायहित में हस्तगत प्रकरण में वास्तव में कितनी भूमि अवाप्ति में गई, के संबंध में विधि अनुसार जाँच कर अग्रिम कार्यवाही करने हेतु भूमि अवाप्ति अधिकारी को निर्देशित किया जाना विधि सम्मत है।

5(9)— वकील प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि में चार दीवारी तथा जनरेटर रूम व अन्य कमरे का निर्माण किया हुआ होना जिसके संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा किसी प्रकार के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जाने का कथन किया है। हस्तगत प्रकरण के संबंध में वकील अप्रार्थी ने सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 22.08.2017 की प्रति प्रस्तुत कर कथन किया की हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि स्थित संनिर्माण के संबंध में प्रार्थी के पिता श्री श्याम जी खाती के नाम से 91316/-रूपये का मुआवजा का निर्धारण किया जा चुका है। राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा ने कथन किया की उक्त संनिर्माण का राशि 91316/-रूपये के संबंध में पुनः मूल्यांकन सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, लाडनू से करवाये जाने पर पुनर्मूल्यांकन राशि रूपये 3,42,914/-(सोलिशियम सहित) मूल्यांकित हुई है। प्रार्थी को 251598/-भुगतान योग्य माना है, परन्तु उक्त राशि का मुआवजा निर्धारण के संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा कोई कार्यवाही नहीं की गई है। इस प्रकार राजपैरोकार श्री कुन्दसिंह आचीणा के उक्त कथनानुसार अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संनिर्माण का पुनर्निर्धारित का मुआवजा यदि नियमान्तर्गत देय हो तो, ऐसी स्थिति में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अधिकारी द्वारा उक्त संबंध में विधि अनुसार मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही की जानी चाहिए। इसके साथ ही सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अधिकारी द्वारा संनिर्माण के संबंध में मुआवजा निर्धारण के संबंध में कार्यवाही करते समय इस तथ्य को भी संज्ञान में रखना चाहिए कि वादग्रस्त भूमि के संबंध में जिला कलक्टर नागौर द्वारा सिनेमा हेतु भूमि रूपान्तरण आदेश दिनांक 27.12.99 के बिन्दु संख्या-7 में उल्लेखित शर्त के अनुसार दिलीप कुमार एवं कालू उर्फ सुनील को सड़क के मध्य बिन्दु से कम से कम 50 फीट दूरी छोड़ने तथा सड़क सीमा से न्यूनतम 42 फीट सेट बैक छोड़ने अर्थात् भवन का निर्माण सड़क मध्य बिन्दु से 92 फीट की दूरी पर करवाये जाने की शर्त है। इस प्रकार यदि सड़क के मध्य बिन्दु से 92 फीट की दूरी के मध्य किया गया कोई भी निर्माण उक्त शर्त के उल्लंघन में किया हुआ होने से ऐसे किसी भी निर्माण का मुआवजा देय नहीं बनता है।

6—उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत मध्यस्थता प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार कर प्रकरण सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि उपर्युक्त आदेश के बिन्दु संख्या 5 से 5(9) में किये गये विवेचन के संबंध में संबंधित पक्षकारों को सुनवाई एवं साक्ष्य का सबूत अवसर प्रदान कर विधि अनुसार आवश्यक जाँच आदि कर यथाशीघ्र विधि सम्मत कार्यवाही करने के निर्देश दिये जाते हैं। आदेश की प्रति सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू को पालनार्थ भिजवाई जावे।

7—आदेश सुनाया।



(कुमार प्राल गौतम)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
नागौर
कलक्टर, नागौर