

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र संख्या-58/2018

प्रार्थी

साबिर हुसैन आयु 32 साल पुत्र चांद बनाम  
मोहम्मद जाति मुसलमान लोहार  
निवासी सिपाहियो का मौहल्ला दिल्ली  
दरवाजा के बाहर नागौर तहसील व  
जिला नागौर (राजस्थान)

अप्रार्थीगण

1. सचिव, सड़क परिवहन एवं राज मार्ग  
मंत्रालय, नई दिल्ली।
2. मुख्य अभियन्ता (राष्ट्रीय राज मार्ग)  
सार्वजनिक निर्माण विभाग, राजस्थान  
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,  
झुन्झुनू बाई पास रोड, सीकर (राजस्थान)

उपस्थित :-

1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री ठाकुर प्रसाद राठी ।
2. अप्रार्थी संख्या-1, 2 व 4 की ओर से वकील श्री ओमप्रकाश गौड़।
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/वाईपास और चार लेन का बनाने, आदि) के संबंध में पारित अवार्ड दिनांक 15.12.2016 के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 21 मध्यस्थ और सुलह अधिनियम 1996 सपठित धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत दिनांक 26.04.2018 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 चुनी 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)-प्रार्थी की वाणिज्यक प्रयोजनार्थ एवं इसी रूप में उपयोग व उपभोग की भूमि वाके मौजा नागौर के खसरा नम्बर 536 गैर मुमकिन आबादी में अवस्थित है चूंकि यह भूमि नगरपरिषद नागौर के क्षेत्राधिकार में होने से विधि अनुसार रिकॉर्ड में मिल्कियत के अधिकार नगरपरिषद नागौर के नाम दर्ज अवश्य है। प्रार्थी ने उक्त जायगा का एक हिस्सा मोहम्मद शकूर व अन्य से दिनांक 15.11.2010 को क्रय किया था जो कार्यालय उप पंजीयक नागौर के यहां दिनांक 24.03.2006 को पंजीबद्ध है तथा दूसरा भाग श्रीमति मुन्नी से दिनांक 24.03.2006 को कय किया जो कार्यालय उप पंजीयक नागौर के यहां दिनांक 24.03.2006 को पंजीबद्ध है।

2(2)-प्रार्थी ने अपने पक्ष में निमित्त भूमि पर नगरपरिषद नागौर की निर्माण स्वीकृति लेकर दुकान व भवन का निर्माण करवाया था और इसी स्वीकृति अनुरूप वाणिज्यक भूमि राशि का भुगतान करते हुए इस प्रकरण में प्रश्नगत संरचना संख्या 170/आर/6 का निर्माण किया था। निर्माण के पश्चात प्रार्थी अपनी इस व्यवसायिक परिसर का उपयोग व उपभोग इसके होने वाले लाभो को निरन्तर शांतिपूर्ण व निर्बाधित रूप से अर्जित करता आ रहा।

कलक्टर, नागौर



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

2(4)— CALA द्वारा आक्षेपित निकाय द्वारा प्रस्तुत संरचनाओं की जानकारी को बिना किसी आधार एवं अपनी ओर से स्वतन्त्र जाँच करवाये बगैर मानकर संरचना की कीमत निर्धारण करने में भी भंग्यकर भूल की है।

2(5)— CALA द्वारा कस्बा नागौर के खसरा नम्बर 536 की भूमि का मुझ प्रार्थी 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 प्रार्थी 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 CALA द्वारा अवार्ड दिनांक 15.12.2016 में नये सिरे से भूमि की कीमत का निर्धारण करवावे।

2(6)— 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 प्रार्थी 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 विपरीत है।

2(7)— अनुसूची प्रथम के अनुसार बाजार मूल्य का निर्धारण धारा 26 में यथाउपबन्धित रूप में अवधारण किया जाना है। यह प्रावधान आज्ञापक है। विद्वान CALA द्वारा अवार्ड दिनांक 15.12.2016 को बाजार मूल्य का निर्धारण 2906.28 वर्गमीटर की गई है, जो गलत गलत रूप से की गई है। क्योंकि CALA द्वारा यह राशि आवासीय मानकर तय की है, जबकि प्रार्थी की भूमि 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/-रूपये प्रति वर्गफुट थी ऐसी स्थिति में CALA द्वारा 2,906.28 वर्गमीटर आंकी है, जबकि उस समय की वाणिज्यिक दरे 37,445/-रूपये वर्गमीटर थी। इस प्रकार से CALA ने उक्त दर का आंकलन भी आवासीय मानकर गलत रूप से किया है। इसके अतिरिक्त CALA द्वारा मुझ प्रार्थी 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 प्रार्थी की कितनी वर्गमीटर भूमि अवाप्त की जा रही है उसी अनुसार मुझ प्रार्थी को मुआवजा राशि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ डीएलसी दर के आधार पर 3480 वर्गफीट जिसके 37,445/-रूपये वर्गमीटर बनती है। जो भूमि अवाप्त की जा रही है उसका पट्टा विलेख, भवन निर्माण स्वीकृति एवं अन्य सभी दस्तावेजात वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ थे व है एवं मौके पर उपयोग व उपभोग भी वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ किया जा रहा है।

2(8)— भूमि एवं निर्माण से जुड़ी आस्तियों का मूल्य प्रारूप अवार्ड दिनांक 15.12.2016 में निर्धारित रकम पूर्णतया अपूर्ण एवं अपर्याप्त है। उक्त प्रकरण में प्रार्थी का जो निर्माण तोड़ा जाकर अवाप्त किया जा रहा है उसमें प्रार्थी की चार दुकाने एवं एक हॉल, टीनसेड सहित पक्का निर्माण बना

154  
नागौर



हुआ है, जहां पर प्रार्थी द्वारा राज एग्रीको के नाम से कारोबार किया जाता है। उक्त निर्माण की कीमत 1,29,74,000/-सक्षम सिविल इंजीनीयर द्वारा व वेल्यूवर द्वारा आंकी गई है, जिसकी रिपोर्ट आवेदन के साथ पेश की गई है। उक्त राशि प्रार्थी अप्रार्थीगण से पाने का हकदार है, परन्तु CALA ने इस बिन्दू पर घोर नहीं करते हुए उक्त राशि का आंकलन रुपये 61,998/-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 प्रार्थी हकदार होता है।

2(9)- कारोबार समाप्त हो जाने के कारण नया कारोबार करने बाबत क्षति का आंकलन- चूंकि प्रार्थी की जो भूमि अवाप्त की जा रही है वहां पर अपने वाणिज्यिक कारोबार कर रहा था, जिससे आय अर्जित करके प्रार्थी अपने व अपने परिवार का भरण पोषण कर रहा था। उक्त जगह पर जहां प्रार्थी अपना राज एग्रीको के नाम से व्यवसाय कर रहा था उक्त व्यवसाय उक्त भूमि अवाप्त किये जाने के परिणाम स्वरूप बन्द हो जायेगा। प्रार्थी अपने जमे जमाये व्यवसाय से वंचित हो जायेगा। प्रार्थी को अन्यत्र अपना व्यवसाय स्थापित करना पड़ेगा जिसके लिए प्रार्थी को रुपये 40,00,000/-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 प्रार्थी हकदार है।

2(10)- प्रारूप अर्वार्ड 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 प्रार्थी को दिलवाया जाना उचित है। इस पर CALA द्वारा कोई घोर नहीं किया गया है।

2(11)- 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 पर धारा 4 की उप धारा 2 के अधीन सामाजिक क्षमाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से ही प्रारम्भ होने वाली ओर CALA के 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(12)- कब्जा लेने की दिनांक से प्रतिकर भुगतान तक सम्पूर्ण अर्वार्ड राशि पर 12 प्रतिशत की दर से ब्याज दिलाया जाने आदि का कथन करते हुए वकील प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी को उपरोक्तानुसार मुआवजा राशि, तोषण राशि, ब्याज एवं अन्य प्रतिकर अप्रार्थीगण से दिलाये जाने का निवेदन किया है।

3-वकील अप्रार्थीगण श्री ओमप्रकाश गौड़ ने वकील प्रार्थी की बहस का पुरजोर विरोध करते हुए कथन किया केन्द्र सरकार किसी भी राष्ट्रीय राजमार्ग के प्रबंधन, अनुरक्षण, प्रचालन, उसके 4/6 लेनीकरण करने के उद्देश्य से राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 की उपधारा A के तहत केन्द्र सरकार भारत के राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित कर सक्षम प्राधिकारी की नियुक्ति करती है, जिसके तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि अधिग्रहण एवम् मुआवजा अभिनिर्धारण का कार्य सम्पन्न करवाया जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधानों के तहत अवाप्ति की सम्पूर्ण कार्यवाही कर राष्ट्रीय राजमार्गों निर्माण (घोड़ा करने/चार लेन का बनाने आदि) अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन के लिए भूमि उत्तरदाता प्राधिकरण को सुपुर्द करती है, जिसके पश्चात् ही उत्तरदाता प्राधिकरण द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग का निर्माण/4/6 लेनीकरण का कार्य सम्पन्न करवाया जाता है। धारा 3ए में यह स्पष्ट प्रावधान है कि राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु भूमि को अवाप्त किया जा सकता है।

3(1)-राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 सी की उपधारा 2 के तहत सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अवाप्तशुदा भूमि में हित रखने वाले व्यक्ति या आपत्तिकर्ता को सुनवाई का

  
क्याक्टर, नागौर



अवसर देकर उस आपत्ति को स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 3-सी की उप-धारा 3 के तहत दिया गया निर्णय अन्तिम होता है। धारा 3-सी के अन्तर्गत 21 दिन का समय दिया जाता है, जिसमें कोई भी व्यक्ति अपनी आपत्तियाँ पेश कर सकता है। उक्त धारा 3-सी की उप धारा 3 के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकारी ने इस प्रकरण में सुनवाई करके आदेश पारित किया है, जो वर्तमान में अन्तिम हो गया है। उपरोक्त धारा के अन्तर्गत प्राप्त सभी आपत्तियों व आक्षेपों पर विचार करने के उपरान्त तथा उनका अन्तिम रूप से निस्तारण करने बाद भूमि अवाप्ति अधिकारी एक रिपोर्ट तैयार करता है, जिसको वह धारा 3-डी की अधिसूचना जारी करने से पूर्व केन्द्र सरकार को भेजता है। वर्तमान प्रकरण में उक्त रिपोर्ट में अवाप्त की जाने वाली भूमि की किस्म सहित समस्त विवरण भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा तैयार कर केन्द्र सरकार को भेजे गये हैं। इसके बाद ही अन्तिम रूप से भूमि के अधिग्रहण व अवाप्ति की सूचना धारा 3-डी के अन्तर्गत उद्घोषणा की गई है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3-डी में भूमि के अधिग्रहण की प्रक्रिया एवं अधिग्रहण की घोषणा के सम्बन्ध में विभिन्न प्रावधान दिये गये हैं।

3(2)-राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3-जी में अधिग्रहित भूमि का मुआवजा तय करने का अधिकार भूमि अवाप्ति अधिकारी को दिया गया है। धारा 3-जी की उप-धारा 3 के अन्तर्गत यह प्रावधान है कि सक्षम अधिकारी मुआवजा निर्धारित करने से पूर्व सम्बन्धित खातेदार अथवा हितधारी व्यक्तियों को मुआवजे के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखने हेतु एक सार्वजनिक नोटिस का प्रकाशन कराये। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के उक्त प्रावधान के अनुसार इस हस्तगत प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थानीय समाचार पत्रों में सार्वजनिक नोटिस का प्रकाशन करवाया गया तथा हितधारी व्यक्तियों को भूमि एवं उसके निर्माण के मुआवजे के सम्बन्ध में 21 दिन के भीतर अपना पक्ष रखने हेतु मौका दिया गया।

3(3)-वर्तमान प्रकरण में भू-स्वामियों व ऐसे व्यक्ति जिनका हित भूमि की अवाप्ति के कारण प्रभावित हो रहा है, ऐसे व्यक्तियों द्वारा विभिन्न आपत्तियाँ सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गईं। उपरोक्त सभी आपत्तियों का विधि अनुसार निस्तारण एवं निर्धारण करने के बाद सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अर्बॉर्ड पारित किया गया।

3(4)-सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमियों का मुआवजा निर्धारित करने के लिये जिला स्तरीय समिति द्वारा दी गई सिफारिशों व नियमों का अक्षरशः ध्यान रखा गया है। किसी भी भूमि का मुआवजा निर्धारित करते समय भूमि की किस्म एवं उस किस्म से सम्बन्धित जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दरों का परीक्षण किया गया है। उक्त परीक्षण के उपरान्त मुआवजे की राशि का निर्धारण किया गया है। इसके अतिरिक्त अवाप्तशुदा भूमि पर बने मकान, निर्माण व अन्य स्ट्रक्चर आदि का मुआवजा प्राप्त रिपोर्ट के आधार पर देना तय किया गया।

3(5)-सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमियों का मुआवजा निर्धारित करने के लिये उप पंजीयक महोदय से जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दरों से सम्बन्धित दस्तावेज मंगवाये गये। उप पंजीयक द्वारा भूमि की दर राष्ट्रीय राजमार्ग की मुख्य सड़क से दूरी के आधार पर अवाप्त भूमियों के सम्बन्ध में तय दर भेजी गईं। अवाप्त भूमि की किस्म के अनुसार तथा सड़क से दूरी के अनुसार, जिसका निर्धारण पूर्व में जिला स्तरीय समिति द्वारा किया जा चुका था, के अनुसार मुआवजा निर्धारण करने का निर्णय किया गया। उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार मुआवजे का निर्धारण विधिसम्मत प्रणाली के अनुसार किया गया। उप पंजीयक द्वारा प्रत्येक ग्राम की जो डीएलसी दर भेजी गई, उसी आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया गया है। डीएलसी दरों का निर्धारण जिला स्तरीय समिति के विशेषज्ञों द्वारा भूमि की उपयोगिता, भूमि की भौगोलिक स्थिति, सड़क एवं शहर से दूरी इत्यादि को ध्यान में रखकर की जाती है। जिला स्तरीय समिति में जन प्रतिनिधि भी भाग लेते हैं एवं दरों का निर्धारण पूर्व में हुई रजिस्ट्री के अनुसार किया जाता है। अतः उपरोक्त कथनों के आधार पर यह माना जा सकता है कि डीएलसी की दरों की वास्तविक बाजार की दर होती है। डीएलसी की दर के अनुसार ही जिले में निर्धारण भूमि का आदान-प्रदान करते हैं एवं निर्धारित शुल्क भी जमा कराते हैं।

17  
क्याक्टर, नागा



3(6)—अवाप्तशुदा भूमि में जिन खातेदारों द्वारा बिना भू-रूपान्तरण करवाये निर्माण इत्यादि किये गये हैं तथा भूमि को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र, इकरारनामा आदि द्वारा कय किया गया है, ऐसे व्यक्तियों के मुआवजों का निर्धारण सम्बन्धित ग्राम पंचायत, नगर पालिका के द्वारा किये गये सर्वे के अनुसार तय किया जाता है। मुआवजा राशि के भुगतान के सम्बन्ध में किसी भी विवाद को सिविल न्यायालय द्वारा आपत्ति निस्तारण के उपरान्त ही दिया जाना तय किया गया।

3(7)—राज्य सरकार द्वारा जारी की गई अधिसूचना में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भूमि का रूपान्तरण सड़क के मध्य से 75 मीटर तथा आवासीय एवं पेट्रोल पम्प इत्यादि का भूमि रूपान्तरण 40 मीटर के पश्चात ही किया जा सकेगा।

3(8)—ऐसी कृषि भूमि जिनका आवासीय अथवा औद्योगिक अथवा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण अधिसूचना के प्रकाशन से पूर्व किया जा चुका था, उनका मुआवजा उक्त आधार पर ही देना तय किया गया है। ऐसी रूपान्तरित हो चुकी भूमियों के मुआवजे की राशि का भुगतान राजस्व रिकॉर्ड, राजस्व नक्शें, रूपान्तरण आदेश के साथ संलग्न नक्शे/ब्ल्यू प्रिन्ट एवं मौके की वास्तविक स्थिति के अनुसार ही देना तय किया गया है। यहां यह उल्लेख करना आवश्यक है कि भूमि के निर्धारित मूल्य में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3-जी के उप नियम 2 के प्रावधान के अनुसार भूमि की देय कीमत पर भूमि अर्जन, पुनर्वास एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनः व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार (कठिनाईयों को दूर करना) आदेश 2015 के अन्तर्गत 100 प्रतिशत विधि समान रूप से मुआवजों में वृद्धि की गई है। मुआवजा राशि के निर्धारण में जो दूरी गुणांक राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 14.06.2016 के अन्तर्गत आती है, अतः कारक बाजार मूल्य उक्त गुणांक के अनुसार दिया जाना तय किया गया। तथा अधिगृहित भूमि पर स्थित निर्माण कुओं/ट्यूबवेल, परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन नियमानुसार स्वतन्त्र कन्सलटेन्ट/सार्वजनिक निर्माण विभाग के अभियन्ताओं से प्राप्त सर्वे के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शेड्यूल ऑफ रेट (बीएसआर) के अनुसार मूल्यांकन कराकर निर्धारित किया गया है।

3(9)—अवाप्तशुदा भूमि के अर्बोर्ड में 12 प्रतिशत की दर से ब्याज राशि का निर्धारण राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के 3-ए के अधिसूचना स्थानीय समाचार पत्र में प्रकाशन की तिथि से अर्बोर्ड के दिनांक तक दिया जाना तय किया गया है। अतः उपरोक्त कथनों के अनुसार माननीय न्यायालय से निवेदन है कि विधि के अनुसार समस्त प्रावधानों को ध्यान में रखकर ही मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है एवं मुआवजा राशि को प्रार्थी ने प्राप्त भी कर लिया है।

3(10)—राजस्व रिकॉर्ड में प्रार्थी की जो भूमि की किस्म थी उसी के अनुरूप अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है, जो कि पूर्णतः न्यायोचित एवं विधि के प्रावधानों के अनुरूप है। वर्तमान प्रकरण में प्रार्थी इसके अतिरिक्त किसी भी अन्य दर से या अन्य प्रावधानों के अनुसार मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो डीएलसी की दर उप पंजीयक महोदय से प्राप्त की गई है एवं जिसका अनुमोदन जिला स्तरीय समिति द्वारा किया जाता है, के आधार पर ही मुआवजा राशि को अधिनिर्धारित किया गया है, जो कि विधि सम्मत एवं विधि के प्रावधानों के अनुसार है। उपरोक्त मुआवजा राशि का निर्धारण करते समय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 में दिये गये प्रावधानों का अक्षरशः पालन किया गया है। प्रार्थी के द्वारा अत्यन्त ही गलत आधारों पर वास्तविक बाजार दर से कई गुणा दर पर मुआवजा राशि देने की मांग की गई है, जो कि किसी भी तरह से अप्रार्थी को स्वीकार नहीं है।

3(11)—भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा मुआवजा राशि का निर्धारण करने से पूर्व अधिनियम के प्रावधानों का पूर्णतः पालन किया गया है। भूमि की किस्म एवं अवाप्त भूमि के मुआवजों का निर्धारण सुनवाई का अवसर देकर ही पारित किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र माननीय न्यायालय में पोषणीय नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा तय किया हुआ मुआवजा विधि के अनुसार है। प्रार्थी द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र गलत तथ्यों पर आधारित करते हुए प्रस्तुत किया गया है, जो कि खारिज किये जाने योग्य है।

  
साबिर हुसैन, नागौर



3(12)-भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित किये गये अवार्ड में विधिवत एवं उचित प्रावधानों के अनुसार अवाप्तशुदा भूमि की नाप उसकी किस्म तथा निर्धारित मुआवजा आदि का विवरण दिया गया है। हस्तगत प्रकरण में केवल वही भूमि तथा उतनी ही भूमि अवाप्त की गई है जिसका विवरण अवार्ड दिनांक 15.12.16 में दिया गया है।

3(13)-अर्जन निकाय द्वारा अधिगृहित भूमि लोक हित में राष्ट्रीय राजमार्ग के निर्माण हेतु अधिगृहित की गई है। अधिगृहण का उद्देश्य ना तो आवासीय और ना ही व्यवसायिक है। लोक हित में राजमार्ग का निर्माण किया जा रहा है जिसमें अधिक दूरी को कम समय में तय किया जा सके। ईंधन/उर्जा की कम खपत हो तथा मार्ग दुर्घटनाओं से बचा जा सके तथा आवागमन सुगम एवं सुरक्षित हो तथा अधिगृहित भूमि के प्रतिकर का निर्धारण अधिनियम में उल्लेखित प्रावधानों के अन्तर्गत नियमानुसार निर्धारित किया गया है जो विधि सम्मत एवं उचित है।

3(14)-एन.एच. 1956 के अनुसार भूमि का मुआवजा भूमि के स्वामि को ही दिया जाता है। जिस भी व्यक्ति का नाम रिकॉर्ड पर होता है, वही व्यक्ति भूमि का मुआवजा पाने का अधिकारी होता है। अन्य कोई भी व्यक्ति हितबद्ध नहीं होता है। अतः ऐसे व्यक्तियों को अवार्ड पारित करते समय सूचित भी नहीं किया जाता है।

3(15)-भूमि का मुआवजा भूमि के स्वामि को भूमि की किस्म व उपयोग के आधार पर किया जाता है। प्रार्थी की भूमि का नियमानुसार ही मुआवजा अथवा प्रतिकर का निर्धारण किया गया है, जो कि नियमानुसार सही है।

3(16)-भूमि का उपयोग चूँकि आवासीय प्रयोजनार्थ हो रहा था, अतः भूमि का मुआवजा आवासीय दर के अनुसार ही निर्धारित कर अवार्ड पारित किया गया है। भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण परिपत्र दिनांक 17.06.2015 के अनुसार किया जाता है।

3(17)-वर्तमान प्रकरण जिन आधारों पर पेश किया गया है, वह पूर्णतया कूटरचित एवं गलत है। प्रार्थना पत्र में दिये गये आधार विधिगान्य नहीं हैं। प्रार्थी ने अपने कथन के समर्थन में कोई दस्तावेज भी पेश नहीं किया है। प्रार्थी ने स्वयं ही काल्पनिक रूप से भूमि की दर का निर्धारण कर लिया है, जो कि गलत है।

3(18)-अवाप्तशुदा भूमि की जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई है वह पूर्णतया विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत ही निर्धारित की गई है, प्रार्थी इसके अतिरिक्त अन्य कोई राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होने का कथन करते हुए प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त करने का निवेदन किया है।

4-राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा ने भी अप्रार्थी संख्या-4 की और से बहस में कथन किया की मौजा नागौर के खसरा नं. 536 राजस्व रेकार्ड में गैर मुमकिन आबादी नगरपालिका नागौर के नाम दर्ज होने से मुआवजा नगरपालिका नागौर के नाम से बनाया गया 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 प्रगावी है, ली गयी यह दर दिनांक 01.10.2014 से प्रगावी है। भूमि की क्रय-विक्रय करने का रजिस्ट्रेशन सब रजिस्ट्रार नागौर पंजिबद्ध करता है। पूछताछ करने पर अवगत करवाया कि डीएलसी दर के आधार पर ही भूमि का क्रय विक्रय होता है तथा इसकी दर से स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जाती है। RFLTLARR 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 वेल्थ ऑफ लेण्ड का निर्धारण किया है। नागौर में खसरा नं. 536 रेकार्ड के अनुसार गैरमुमकिन आबादी दर्ज है। अतः आबादी भूमि की प्रचलित बाजार दर 2906.28 प्रति वर्गमी. तय की गयी है।

4(2)-प्रार्थी के संरचना संख्या 170/आर/6 का अतिरिक्त प्रार्थी अवार्ड दिनांक 15.12.2016 के पैरा संख्या-2 के अनुसार सनिर्माण का सर्वे एवं मूल्यांकन परिशुद्धना सलाहकार से करवाई जाकर मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त होने पर अप्रार्थी संख्या 3 के कार्यालय के पत्र दिनांक 21.10.2016 द्वारा

15  
कॉन्क्टर, नागौर



अधीक्षण अभियन्ता पीडब्लूडी नागौर द्वारा गठित कमेटी द्वारा सत्यापन करवाया जाकर मूल्यांकन रिपोर्ट अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया, जो नियमानुसार है। संरचना संख्या 170/आर/6 उपभोगकर्ता चांद जी के नाम खसरा संख्या 536 कस्बा नागौर में बनायी गयी है। इस संरचना में नियमानुसार निर्धारित दर से मुआवजा की गणना की गई 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 हस्तगत प्रकरण में नियमानुसार तोषण का निर्धारण अर्वाड के पैरा सं. 1(1) अनुसार भूमि की कीमत, सनिमार्ग 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 अर्वाड घोषणा दिनांक 15.12.2016 तक 476 दिन का अतिरिक्त मुआवजा ब्याज 12 प्रतिशत दिया गया है, जो अर्वाड के पैरा 3 में अंकित है। इस प्रकार नियमानुसार अर्वाड में देय राशि की गणना साथ में की जा चुकी है।

4(4)-हस्तगत प्रकरण में पारित अर्वाड राशि दिनांक 15.12.2016 में निर्धारित मुआवजा राशि का भुगतान नहीं किया गया है। खसरा नं. 536कस्बा नागौर की अवाप्त भूमि के सम्बन्ध में हितवद्ध 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 हितवद्ध व्यक्ति को मुआवजा भुगतान की कार्यवाही की जावेगी। अथवा उक्त अवाप्त सुदा भूमि से हितवद्ध व्यक्ति द्वारा भूमि स्वामित्व का दस्तावेज प्रस्तुत करने पर सम्बन्धित हितवद्ध 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 मनन किया। पत्रावली का अधोपान्त अवलोकन किया गया। जिसके अनुसार -

5(1)- राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 (सालासर-नागौर) 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 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी नागौर द्वारा सम्पादित करते हुए अर्वाड दिनांक 15.12.2016 को जारी किया गया है। इस अर्वाड के तहत नागौर के खसरा नम्बर 536 सरकारी में से 0.2810 हैक्टर गैर मुमकिन आवादी की अधिग्रहित भूमि एवं संरचनाओं का कुल मुआवजा राशि 19451363/-रूपये अर्वाड राजस्व रेकॉर्ड में अवाप्तसुदा 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 सवूत प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिये जाने का कथन किया गया है, जबकि हस्तगत प्रकरण में अवाप्त भूमि के संबंध में अर्वाड 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 मण्डल 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

डॉक्टर, नागौर



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 प्रति 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 किरम गैर मुमकिन आबादी की होने से तदनुसार गैर मुमकिन आबादी की भूमि की डी.एल.सी दर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है। वकील प्रार्थी द्वारा नगर पालिका मण्डल नागौर का प्रमाण पत्र संख्या 37 दिनांक 01.04.2010 की प्रति प्रस्तुत की है, जिसके अनुसार प्रार्थी की खरीदशुदा भूमि में से 312.5 वर्गगज भूमि का अवाप्तीय से व्यावसायिक परिवर्तन करते हुए निर्धारित शुल्क 26875/-पालिका कोष में जरिये रसीद नम्बर 28487 दिनांक 23.06.2010 को जमा कराये जाने के उपरान्त व्यावसायिक परिवर्तन स्वीकार किया है। इससे स्पष्ट है कि उक्त भूमि 312.5 वर्गगज भूमि वाणिज्यिक संपरिवर्तित रही है। परन्तु हस्तगत प्रकरण में खसरा नम्बर 536 सरकारी में से 0.2810 हेक्टर गैर मुमकिन आबादी की अधिग्रहित में से प्रार्थी की कितनी भूमि अवाप्त हुई है अथवा प्रार्थी की उक्त भूमि अवाप्त हुई भी है अथवा नहीं यह स्पष्ट नहीं है। उक्त राजपैरोकार के कथनानुसार हस्तगत प्रकरण में अवाप्त भूमि के संबंध में अवाप्त नगर पालिका के नाम से जारी किया गया है एवं मुआवजा राशि का भुगतान नहीं किया गया है। खसरा नम्बर 536 कस्बा नागौर की अवाप्त भूमि के संबंध में हितवद्ध की सूचना आयुक्त नगर पालिका नागौर से उनके द्वारा पत्र दिनांक 02.11.2017, 27.11.2017 एवं 31.01.2018 के द्वारा चाही गई है। उक्त सूचना प्राप्त होने पर अवाप्तशुदा भूमि से संबंधित हितवद्ध व्यक्ति को मुआवजा भुगतान की कार्यवाही करने इसके अलावा उक्त अवाप्तशुदा भूमि में से हितवद्ध व्यक्ति द्वारा भूमि स्वामित्व का दस्तावेज प्रस्तुत करने पर हितवद्ध व्यक्ति को भुगतान की कार्यवाही किये जाने एवं इसके अतिरिक्त उक्त अवाप्तशुदा भूमि से हितवद्ध व्यक्ति द्वारा भूमि स्वामित्व का दस्तावेज प्रस्तुत करने पर संबंधित हितवद्ध व्यक्ति को भुगतान की कार्यवाही करने का निवेदन किया है। इस प्रकार हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि में यदि प्रार्थी की भूमि अवाप्ति में सम्मिलित है, तो प्रार्थी को उसकी अवाप्त भूमि का मुआवजा प्राप्त करने हेतु सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी के समक्ष अपने स्वामित्व के संबंध में कार्यवाही करना चाहिए अथवा नगर पालिका से स्वामित्व से संबंधित अभिशंषा पत्र प्राप्त करने की कार्यवाही कर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी के समक्ष अपने स्वामित्व के संबंध में कार्यवाही करना चाहिए। प्रार्थी द्वारा हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि में हितवद्ध पाये जाने पर एवं प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि प्रमाणिक दस्तावेजों के अनुसार व्यावसायिक प्रयोजनार्थ तदनुसार व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भूमि की दर से प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा पुनः निर्धारण करने हेतु सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी नागौर को निर्देशित किया जाना उचित है।

5(4)—हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर स्थित प्रार्थी की चार दुकाने व एक हॉल टीन सेड सहित पक्का निर्माण जिसकी कीमत 1,29,74,000/-सिविल इंजीनीयर व वेल्यूवर 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 अपने निजी वेल्यूवर 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 मूल्यांकन रिपोर्ट परियोजना सलाहकार मैसर्स ई.ई. कॉंग 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

17  
नगर नागौर



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 सनिर्माण 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 सरचना संख्या 170/आर/6 उपयोगकर्ता चांद जी के नाम खसरा नम्बर 536 कस्बा नागौर में बनाई गई, जिसका नियमानुसार निर्धारित दर से मुआवजा की गणना की जाने का राजपैरोकार द्वारा कथन किया गया है।

5(5)—प्रश्नगत भूमि पर जहां पर प्रार्थी अपना 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 50,00,000/-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 कहीं 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, सनिर्माण 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. 536 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 आंशिक रूप से स्वीकार किया जाकर प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी नागौर को इस आदेश के बिन्दु संख्या-5(3) में किये गये विवेचन के सन्दर्भ में विधि अनुसार आवश्यक कार्यवाही करने के निर्देश दिये जाते हैं। आदेश की प्रति प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी नागौर को पालनार्थ भिजवाई जावे।

7—आदेश सुनाया।



(दिनेश कुमार शर्मा)  
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर  
नागौर