

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

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र संख्या-130/2017

प्रार्थीगण

लूणकरण उर्फ लूणाराम पुत्र हरीराम बनाम  
जाति माली निवासी नागौर तहसील व  
जिला नागौर, राजस्थान

अप्रार्थीगण

1. भारत संघ जरिये सचिव, सड़क एवं परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार नई दिल्ली।
2. उप सचिव (राष्ट्रीय राजमार्ग) सार्वजनिक निर्माण विभाग, राज0 जयपुर।
3. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी नागौर
4. परियोजना निदेशक एवं अधिशाषी अभियन्ता, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण पिपराली सर्किल के पास, विनायक विहार, झूझनू, बाईपास रोड, सीकर, राजस्थान

उपस्थित :-

1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री नरेन्द्र सारस्वत ।
2. अप्रार्थी संख्या- 1 एवं 4 की ओर से वकील श्री नूर अहमद ।
3. अप्रार्थी संख्या-3 की ओर से राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा ।

आदेश

दिनांक: 19-12-2019

1-सक्षम प्राधिकारी (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/ पेड शोल्डर के साथ दो लेन का बनाने, पुनःसंरक्षण/बाईपास और चार लेन का बनाने, आदि) के संबंध में पारित अर्वार्ड दिनांक 15.12.2016 के विरुद्ध प्रार्थीगण द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3छ(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम, 1977 सपठित धारा 21 मध्यस्थता और सूलह अधिनियम 1996 सपठित धारा 18 भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 एवं भूमि अवाप्ति पुनर्स्थापन और पुनर्वास अधिनियम 2013 के तहत दिनांक 09.11.2017 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या-2 ने हस्तगत प्रकरण की सुनवाई कार्यवाही में भाग नहीं लिया।

2-उभय पक्ष के वकूलाय की बहस सुनी गई। वकील प्रार्थी ने अपनी बहस में स्वयं द्वारा प्रस्तुत प्रस्तुत मध्यस्थता प्रार्थना पत्र में दिये गये तथ्यों को हूबहू दौहराते हुऐ कथन किया कि प्रार्थी की अवाप्तसुदा भूमि बाबत मुआवजा राशि व अर्वार्ड पारित किया गया है वह अवैध अनाधिकृत विधि विरुद्ध पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरीत तथा बिना क्षेत्राधिकार के होने से अपास्त किये जाने, संशोधित किये जाने व परिवर्तित किये जाने योग्य है, साथ के साथ प्रार्थी को साक्ष्य सबूत पेश करने व सुनवाई का अवसर दिये बगैर यानि प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत होने के अर्वार्ड अपास्त योग्य है।

2(1)- प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि की मुआवजा व अर्वार्ड राशि की गणना विधि अनुसार नहीं की गई है और न ही विधि अनुसार मुआवजा राशि तय की गई है। प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि व दुकाने राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित थी, जिसकी बाजारु तथा उचित दर से मुआवजा राशि तय ही की गई है। नागौर शहरी क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित वाणिज्यिक भूमि की डीएलसी दर 3480 रुपये वर्गफुट है जबकि प्रार्थी को इस दर से भूमि का मुआवजा नहीं दिया गया है। वास्तव में बाजारु दर 7000 रुपये वर्गफुट है जो डीएलसी दर से बहुत ज्यादा है।



7/11  
कलक्टर, नागौर

2(2)- प्रार्थी के मालिकाना हक स्वामित्व की 4571.25 वर्गफुट भूमि पर बारह दुकाने व पोल बनी हुई है। वादी की कुल 12 दुकाने जिनकी कुल लम्बाई चौड़ाई 105 गुणा 27 फुट हैं, अप्रार्थीगण द्वारा अवाप्त की गई हैं, जबकि अवार्ड देखने से स्पष्ट होता है कि प्रार्थी की दो दुकानों को अवाप्त करना बताया है तथा जिनका क्षेत्रफल एक दुकान का 8.3 मीटर लम्बी तथा 6 मीटर चौड़ी बताई गई है तथा दूसरी दुकान की लम्बाई 8 मीटर लम्बी तथा 9 मीटर चौड़ी बताई गई है। वास्तव में प्रार्थी की कुल 12 दुकानों को अवाप्त किया गया है। इस प्रकार प्रार्थी की कुल 105 गुणा 27 फुट कुल 2835 वर्गफुट भूमि का मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। इसके अलावा दुकानों का बाकी बचे हिस्से के निर्माण का कोई औचित्य व महत्व नहीं रहा है, और न किसी उपयोग की रही है, इसलिए प्रार्थी दुकानों की पूरी निर्मित साईज 105 गुणा 27 फुट का मुआवजा पाने का हकदार है। इसलिए डीएलसी दर से ही प्रार्थी की भूमि की कीमत 98,65,800/- रुपये अक्षरे अठानवे लाख पैंसठ हजार आठ सौ रुपये होती है।

2(3)- प्रार्थी की अवाप्तसुदा भूमि पर बने निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण गलत किया गया है। प्रार्थी को 5625 रुपये मीटर की दर से निर्माण कार्य की राशि दी गई है और कुल 541283 रुपये का अवार्ड जारी किया गया है। इस राशि में तो एक दुकान का निर्माण नहीं हो सकता है। प्रार्थी ने अपने स्तर पर इंजीनीयर से कुल अवाप्तसुदा भूमि पर निर्माण का तकमीना निकलवाया, तो उन्होंने प्रति दुकान केवल निर्माण कार्य 4 लाख रुपये बताया है। इस प्रकार प्रार्थी प्रति दुकान से कुल बारह दुकानों को अवाप्त किया गया है, की कुल निर्माण राशि अड़तालीस लाख रुपये प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(4)- प्रार्थी के संबंध में केवल निर्माण सामग्री का अवार्ड जारी किया गया है। प्रार्थी की अवाप्त की जाने वाली भूमि का कोई मुआवजा प्रार्थी को नहीं दिलाया गया है। प्रार्थी की भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि है तथा सन् 1989 में नगर पालिका नागौर से अनुमति लेकर दुकानों का निर्माण कराया गया था और दुकानों की ही अनुमति ली गई थी। सन् 1989 से यह दुकाने वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ काम आ रही है। इन दुकानों के आस पास का पुरा इलाका वाणिज्यिक क्षेत्र है तथा सैकड़ों दुकाने, हाटलें, रेस्टोरेन्ट, मोटर गैरेज, धर्मशाला, वाहन ऐजेन्सिये का बड़ा बाजार बसा हुआ है। चिपते ही रोड़वेज बस स्टेण्ड आया हुआ है। वर्तमान में इस क्षेत्र की बाजार कीमत 7000/-रुपये प्रति वर्गफुट है। प्रार्थी इसी दर से अपनी अवाप्तसुदा भूमि की कीमत से अवार्ड राशि तय कराने का अधिकारी है।

2(5)- प्रार्थी को अपनी किराये पर दी गई दुकानों से पंचार हजार रुपये मासिक मिलते थे, लेकिन दुकानों की भूमि अवाप्त हो जाने से प्रार्थी को ताउम्र इस किराया राशि से वंचित होना पड़ेगा। इस क्षति की पूर्ति किसी राशि से नहीं दी जा सकती। मगर इसकी एक मुस्त राशि पांच लाख रुपये अतिरिक्त प्रार्थी प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(6)- प्रार्थी पिछले लगभग 18 सालों से अपनी दुकान में व्यवसाय करता आ रहा है। यह क्षेत्र के सबसे व्यस्ततम बाजारों में से एक क्षेत्र है और बहुत ही मौके की जगह रही है। मगर दुकानों की भूमि अवाप्त हो जाने से प्रार्थी का 18 साल से जमा जमाया व्यवसाय चौपट हो जायेगा। प्रार्थी को होने वाली यह क्षति भी अपूर्णिय है। जिसकी पूर्ति संभव नहीं है। प्रार्थी को नई जगह अपना व्यवसाय जमाने में बहुत लम्बा समय लगेगा और बहुत ज्यादा मेहनत करनी पड़ेगी। इसलिए उन विशेष परिस्थितियों मध्य नजर प्रार्थी पांच लाख रुपये की अतिरिक्त राशि प्राप्त करने का अधिकारी है।

2(7)- प्रार्थी की दुकानों का डेप्रीसियेशन बीस साल की उम्र बताकर गलत कटौति की गई है। अवाप्ति की विज्ञप्ति के रोज तक दुकानों का निर्माण हुए पन्द्रह साल ही हुए थे, इसलिए बीस साल का निर्माण बताकर कटौती गलत की गई है।

2(8)- निर्माण का मुआवजा तय किया गया है वह गलत किया गया है, नियमानुसार प्रार्थी भूमि की कीमत 9865000/-रुपये निर्माण की कीमत 4800000/-रुपये कुल 14365000/-रुपये



119  
डायरेक्टर, नाक

अक्षरे एक करोड़ तैयालिस लाख पैंसठ हजार रूपये का चार गुणा प्रार्थी को मिलना चाहिए, जिसे प्रार्थी पाने का अधिकारी है।

**2(9)**— अवार्ड जारी करने से पूर्व भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 व 2013 के अन्तर्गत दावे/क्लेम के निपटारे संबंधी बने आज्ञात्मक प्रावधानों की पालना नहीं की गई है। इसलिए भी अवार्ड विधि में पोषणीय नहीं है।

**2(10)**— सरकार द्वारा भूमि अवाप्त संबंध में लागू की गई राष्ट्रीय पुर्नवास और पुर्नस्थापन निति को पूरी तरह से नजर अंदाज करते हुए अवार्ड राशि दी है, जिसके कारण प्रार्थी अवाप्त निति के अन्तर्गत प्राप्त होने वाले महत्वपूर्ण लाभों से वंचित हो गया है।

**2(11)**— प्रार्थी की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग में जाने के बाद प्रार्थी की शेष बची भूमि अत्यधिक हो गया है तथा शेष बची भूमि का क्षेत्रफल अत्यधिक कम रह जाने से शेष भूमि पूर्णतया अनुपयोगी हो गई है। ऐसी सूरत में अवाप्त शुदा भूमि का मुआवजा अधिक आंका जाना आवश्यक था, परन्तु ऐसा कुछ भी आंकलन अप्रार्थीगण नहीं किया है।

**2(12)**— राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार धारा 3छ (1)व (2) के तहत मुआवजा राशि का निर्धारण करने से पूर्व धारा 3छ(3) के प्रावधानों की पालना आवश्यक है। परन्तु इस 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 सका और उक्त कारण से अपने अधिकारों से वंचित रहा है।

**2(13)**— भूमि अवाप्ति अधिकारी से अवाप्ति में प्रार्थी को अधिक मुआवजा नहीं देना पड़े, इसलिए कृषि भूमि की डीएलसी दर मंगवाकर पश्चातवर्ती मदों में वर्णित अनुसार अवाप्ति की मुआवजा की कार्यवाही केवल मात्र दिखावे के लिए की है। अवाप्ति के मुआवजा की कार्यवाही में स्वच्छ न्यायिक आचरण की पालना नहीं की है। इस मामले में अवाप्ति अधिकारी का नैतिक और विधिक दायित्व था कि वह उभय पक्षकारान को साक्ष्य सबूत और सुनवाई का मौका प्रदान कर न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों और अधिनियम के अनुसार बाजार दर के आधार पर अवाप्ति की कार्यवाही अमल में लाते। भूमि अवाप्ति अधिकारी की जानकारी में यह था कि विभिन्न न्यायालयों ने यह सिद्धान्त प्रतिपादित किये हैं कि डीएलसी दरे केवल मात्र सरकार द्वारा स्टाम्प ड्यूटी व पंजीयन की गणना हेतु मान्य है। डीएलसी के आधार पर मुआवजा राशि तय करने का प्रावधान किसी कानून में नहीं है। इस विधिक दृष्टिकोण को नजर अंदाज करते हुए अवार्ड पारित किया गया है।

**2(14)**— राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, भूमि अर्जन अधिनियम 1894, भूमि अवाप्ति पुर्नस्थापन एवं पुर्नवास अधिनियम 2013 के विधिक प्रावधानों, उपबन्धों व नियमों की कोई पालना नहीं की गई है। जिसकी पालना करवाकर प्रार्थी बढ़ी हुई मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी है।

**2(15)**— प्रार्थी को ब्याज राशि नहीं दिलाई गई है, प्रार्थी को ब्याज राशि प्रथम बार अखबार में प्रकाशित विज्ञप्ति के दिन से लेकर जब तक प्रार्थी को मुआवजा राशि का भुगतान नहीं कर दिया जाय तब तक की अवधि का ब्याज दिलवाये जाने का कथन करते हुए वकील प्रार्थी ने दिनांक 15.12.2016 को जारी अवार्ड का पुर्ननिर्धारण कर प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि की मुआवजा राशि बढ़ाकर एक करोड़ तैयालिस लाख पैंसठ हजार रूपये निर्धारित की जाने के आदेश देकर इसकी चार गुणा राशि प्रार्थी को मुआवजा दिलाया जाने था साथ के साथ किराये के होने वाले नुकसान की एकमुश्त पांच लाख रूपये राशि तथा प्रार्थी का व्यवसाय बंद होने के नुकसान की एकमुश्त राशि पांच लाख रूपये अतिरिक्त दिलाये जाने का निवेदन किया है।

**3**— वकील अप्रार्थी श्री नूर अहमद ने अप्रार्थी संख्या 1 व 4 की ओर से बहस में कथन किया कि प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र के माध्यम से अपने स्वामित्व व कब्जे की 4521.75 वर्गफीट भूमि दिल्ली दरवाजे के बाहर बस स्टेण्ड के पास नागौर शहर में स्थित भूमि को स्वयं का बताकर उक्त भूमि के संबंध में मुआवजा राशि निर्धारण करने के संबंध में आक्षेप प्रस्तुत किया है। उक्त भूमि के गांव का नाम, क्षेत्रफल, वास्तविक मालिक का नाम तथा उक्त भूमि में से अवाप्त की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल के संबंध में कोई जानकारी प्रस्तुत नहीं की है। प्रार्थी ने केवल मात्र उक्त भूमि दिल्ली



डायरेक्टर, नगर

दरवाजे के बाहर बस स्टेण्ड के पास नागौर में 12 दुकाने बनी हुई है तथा एक पोल बना रखा है साथ ही स्वयं को इन सभी दुकानों का मालिका होना बताया है, जिसके संबंध में प्रार्थी द्वारा कोई दस्तावेज पेश नहीं किये गये है। उक्त दुकानों के बारे में ना तो जमाबन्दी न ही किसी प्रकार का कोई रेवेन्यू रिपोर्ट प्रस्तुत किया है। उक्त जानकारी के अभाव में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत अवार्ड के संबंध में आक्षेप का निस्तारण नहीं किया जा सकता है।

**3(1)**—प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में ना तो मुआवजे की राशि का उल्लेख किया है न ही प्रार्थी द्वारा इस तथ्य का उल्लेख किया है कि प्रार्थी की कौन सी भूमि है तथा उसका क्षेत्रफल क्या है प्रार्थी द्वारा मनगढ़त तथ्यों के आधार पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।

**3(2)**—प्रतिवादी द्वारा भूमि अवाप्ति के संबंध में प्रत्येक स्तर पर राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 एवं भूमि अर्जन एवं पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार 2013 में दिये गये प्रावधानों का पूर्ण रूप से पालन किया है। प्रतिवादी संख्या-4 द्वारा इस संबंध में राजस्व रिकार्ड में उपलब्ध जानकारी के आधार पर अवाप्ति की प्रक्रिया का उचित समय पर दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन किया गया तथा प्रार्थी द्वारा स्वीकार किया गया कि आवर्ती की प्रक्रिया में प्रतिवादी संख्या 4 की ओर से समय-समय पर प्रकाशन करवाया गया है। इसलिए अवाप्ति की प्रक्रिया पूर्ण रूप से दिये गये प्रावधानों के अनुसार की गई है।

**3(3)**— प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में भूमि के संबंध में अपने मालिकाना हक एवं स्वामित्व से संबंधित कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये है, प्रार्थी स्वयं को आवेदन इन भूमि के मालिकाना हक स्वामित्व को दर्शाते हुए प्रस्तुत किया है, परन्तु प्रार्थी को उक्त भूमि में कोई मालिकाना हक प्राप्त नहीं था। प्रार्थी द्वारा नगरपालिका मण्डल नागौर द्वारा जारी दिनांक 10.01.1989 का स्वीकृति पत्र प्रस्तुत किया है जिसके अन्तर्गत भवन निर्माण की स्वीकृति कुछ शर्तों के अधीन प्रार्थी को प्रदान की गई किन्तु उक्त स्वीकृति पत्र यह स्पष्ट रूप से अंकित है कि स्वीकृति पत्र की अवधि केवल 1 वर्ष की है। उक्त स्वीकृति पत्र की अवधि को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने की दिनांक तक बढ़ाया गया है या नहीं इस संबंध में प्रार्थी द्वारा कुछ भी स्पष्ट नहीं किया गया है। उक्त भूमि के संबंध में मुआवजे का निर्धारण रेवेन्यू रिकार्ड में प्राप्त जानकारी के आधार पर किया गया है। उक्त निर्धारण से पूर्व भूमि की किस्म, प्रकृति तथा अवाप्त की जा रही भूमि का माप आदि का सावधानी पूर्वक आंकलन कर राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 एवं भूमि अर्जन एवं पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार 2013 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार निर्धारण किया गया है। अवाप्त भूमि के संबंध में हितबद्ध पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान कर एवं उनके द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का यथा समय दिये गये प्रावधानों के अनुसार निस्तारण कर मुआवजे का निर्धारण किया गया है।

**3(4)**— नगरपालिका मण्डल नागौर की निर्माण की स्वीकृति पत्र से प्रार्थी के भूमि के संबंध में स्वामित्व के अधिकार प्राप्त नहीं हो जाते हैं। प्रार्थी द्वारा स्वीकार किया गया कि प्रार्थी को उक्त भूमि पर उसके द्वारा किए गये निर्माण के संबंध में अवार्ड जारी किया गया है, किन्तु राजस्व रिकार्ड के अनुसार उक्त भूमि प्रार्थी के नाम दर्ज नहीं है। इसलिए उक्त भूमि के संबंध में जारी किया गया अवार्ड पूर्णतया विधि मान्य है।

**3(5)**— नगर पालिका मण्डल नागौर द्वारा जारी स्वीकृति पत्र दिनांक 10 जनवरी 1989 के स्वीकृति पत्र में भवन निर्माण की स्वीकृति प्रदान की गई है। उक्त दस्तावेज से यह स्पष्ट नहीं होता है कि प्रार्थी को कितनी दुकानों की स्वीकृति प्रदान की गई थी। प्रार्थी द्वारा अपूर्ण दस्तावेजों को आधार बनाकर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है, जो चलने योग्य नहीं है।

**3(6)**— प्रार्थी को भूमि के संबंध में मुआवजा राशि का निर्धारण राजस्व रिकार्ड में दर्ज जानकारी के आधार पर निर्धारित किया गया है जिसमें राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार एवं भूमि अर्जन एवं पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार 2013 में दिये गये नियमों के अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया है। जिसमें प्रार्थी की भूमि की प्रकृति प्रकार एवं उस पर किए गये निर्माण का सही रूप से आकलन कर मुआवजा निर्धारण किया गया है।



*(Handwritten signature)*  
**डायरेक्टर, नगौर**

3(7)- प्रार्थी द्वारा नगरपालिका मण्डल नागौर द्वारा जारी स्वीकृति पत्र के आधार पर किये गये निर्माण के संबंध में मुआवजे का निर्धारण राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 एवं भूमि अर्जन एवं पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार 2013 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार किया गया है। प्रार्थी द्वारा दुकानों के निर्माण के संबंध में डिप्रेसिएशन 20 साल की उम्र बताकर गलत कटौती की गई है। जबकि प्रार्थी द्वारा स्वयं को 18 वर्षों से व्यवसाय करना बताया है। प्रार्थी द्वारा निर्माण के संबंध में उठाया गया आक्षेप चलने योग्य नहीं है। क्योंकि प्रार्थी स्वयं उक्त दुकानों के निर्माण के संबंध में सही व स्पष्ट जानकारी प्रस्तुत करने में असमर्थ रहा है।

3(8)- भूमि के संबंध में स्वामित्व एवं मालिकाना हक के संबंध में प्रार्थी द्वारा कोई दस्तावेज संलग्न नहीं किया है, ना ही प्रार्थी का नाम राजस्व रिकार्ड में उक्त भूमि के संबंध में दर्ज है। उक्त भूमि किसी भी प्रकार से प्रार्थी की ना तो स्वामित्व में है और ना ही प्रार्थी का उसके उपर कोई मालिकाना हक है। इसलिए प्रार्थी उक्त भूमि के संबंध में कोई मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

3(9)- मुआवजा निर्धारित किये जाने से पूर्व राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार समय-समय पर भूमि के संबंध में अधिसूचना प्रकाशित कराई गई। अधिसूचना के प्रकाशन के पश्चात संबंधित व्यक्तियों से आपत्तियां आमंत्रित की गई तथा उनका निस्तारण किया गया। इसलिए प्रार्थी द्वारा यह अंकित किया जाना कि अवाप्ति की प्रक्रिया से पूर्व प्रार्थी को सूचित नहीं किया गया, माने जाने योग्य नहीं है।

3(10)- प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में ब्याज संबंधी आक्षेप प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी के संबंध में मुआवजे का निर्धारण करते समय नया भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 में दिये गये प्रावधानों की पालना की गई है, जिसमें मुआवजा की राशि का निर्धारण अवाप्ति की प्रक्रिया प्रारम्भ किये जाने की तिथि से लेकर अवार्ड जारी किये जाने की तिथि को ध्यान रखते हुए जारी किये जाने का कथन करते हुए प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय हर्जा खर्चा खारिज करने का निवेदन किया है।

4- वकील प्रार्थी ने अप्रार्थी द्वारा बहस में किये गये कथन के रिबटल में कथन किया कि अप्रार्थीगण ने यह गलत उजर लिया है कि वादग्रस्त अवाप्तशुदा भूमि प्रार्थी की नहीं है और प्रार्थी ने भूमि का नाप चौप व स्वामित्व संबंधी दस्तावेज तथा भूमि का खसरा संख्या वगैरा नहीं बताया है। प्रार्थी ने अपने आवेदन में प्रार्थी अवाप्त की गई कुल भूमि का नाप 105 गुणा 27 फुट कुल 2835 वर्गफुट बताया है तथा प्रार्थी की सभी 12 दुकाने एक ही सीध में बनी हुई थी। प्रार्थी ने यह भूमि जरिये रजिस्टर्ड बेचाननामें के दिनांक 19.12.1988 को इस भूमि के पूर्व मालिक स्वामी अब्दुल मजीद से खरीद की थी। खरीद के बाद इस भूमि का मालिक स्वामी प्रार्थी रहता चला आ रहा है। खरीद के बाद प्रार्थी ने नगर पालिका नागौर से अपनी इस भूमि पर 12 दुकानों के निर्माण की स्वीकृति मांगी तब दिनांक 10.01.1989 को नगर पालिका मण्डल नागौर ने प्रार्थी को भूमि का स्वामी मानकर 12 दुकानों के निर्माण की स्वीकृति प्रदान की थी। सन् 1989 से लेकर भूमि अवाप्ति के रोज तक नगर पालिका ने कभी भी प्रार्थी के मालिकाना हक को कभी चुनौती नहीं दी क्योंकि यह भूमि कभी भी नगर पालिका के स्वामित्व की भूमि नहीं है। नागौर शहर का भीतरी ओर बाहरी पूरा इलाका विभिन्न खसरा नम्बरों में बंटा हुआ है तथा सम्पूर्ण आबादी भूमि राजस्व रेकर्ड में आबादी दर्ज कर नगर पालिका को मालिक बताया गया है। लेकिन नगर पालिका वास्तव में मालिक नहीं है अपितु इस पूरी आबादी भूमि में हजारों मकान शहर के भीतरी और शहरी इलाकों में बने हुए, जिन मकानों, भवनों व दुकानों व उस जगह के मालिक स्वामी निजी व्यक्ति न कि नगरपालिका।

4(1)- यदि नगर पालिका प्रार्थी के 12 दुकानों वाली भूमि की स्वामी होती तो प्रार्थी को 12 दुकानों के निर्माण की स्वीकृति कभी नहीं दी जाती। प्रार्थी की स्वामित्व की भूमि नागौर शहर के खसरा नम्बर 536 की भूमि में है, जो राजस्व रेकर्ड में आबादी भूमि दर्ज है। अवार्ड के क्रम संख्या 255 पर इसका उल्लेख है तथा क्रम संख्या 255 के कॉलम संख्या 14 में 170/आर 1 से 170/आर 9 प्रार्थी की दुकाने है। अवाप्त भूमि पर खड़े निर्माण के मूल्यांकन का दस्तावेज तैयार



  
डायरेक्टर, नागौर

किया गया है, इसके कालम नम्बर 6 में खसरा संख्या 536 बताया गया है तथा कॉलम नम्बर 7 में प्रार्थी का नाम दर्ज है। कॉलम नम्बर 8 में भूमि का स्वामी न.प. नागौर गलत दर्ज किया गया है। अवार्ड के क्रम संख्या 255 पर सम्पूर्ण राशि न.प. नागौर के नाम जारी करनी गलत दर्शाई है। जबकि यह राशि प्रार्थी को मिलनी चाहिए। अप्रार्थी ने निर्माण स्वीकृति में दर्ज एक वर्ष शब्द का यह गलत अर्थ निकाला है कि दुकान केवल एक साल के लिए बनाने दी गई थी जबकि वास्तविक स्थिति यह है कि निर्माण स्वीकृति से प्रार्थी को एक साल के भीतर दुकानों का निर्माण करना था जो निर्माण प्रार्थी ने एक साल के भीतर कर दिया था, जिसकी पुष्टि अप्रार्थी के निर्माण मूल्यांकन (स्ट्रक्चर वेल्यूशन) दस्तावेज से होती है, जिससे प्रार्थी की दुकानों के डेप्रिश्येसन 20 वर्ष की अवधि मानकर किया गया है।

5-राजपैरोकार ने अप्रार्थी संख्या-3 की ओर से बहस में कथन किया कि कस्बा नागौर के खसरा नं. 536 किस्म गैर मुमकिन आबादी राजस्व रेकार्ड में नगर पालिका नागौर के नाम दर्ज है एवं अवार्ड नगर पालिका नागौर के नाम बनाया गया है। प्रार्थी लूणाराम का कब्जा अतिक्रमण की श्रेणी में होने से नियमानुसार जारी अवार्ड दिनांक 15.12.2016 में मुआवजा अवार्ड में शामिल नहीं किया गया है। अवार्ड जारी करने से पूर्व विधि अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए का प्रकरण दिनांक 31.07.2015 को भारत के राजपत्र में एवं दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं टाइम्स ऑफ इण्डिया में दिनांक 27.08.2015 को विधिवत प्रकाशन करवाकर की गयी है। अधिनियम की धारा 3डी की अधिसूचना भारत सरकार के राजपत्र में दिनांक 17.02.2016 को एवं दो समाचार पत्र में दैनिक भास्कर व टाइम्स ऑफ इण्डिया को 01.04.2016 व 31.03.2016 को की गयी एवं प्राप्त आपत्तियां का विधि अनुरूप जारी किया गया है। अतः अवार्ड की सम्पूर्ण कार्यवाही नियमानुसार विधि अनुरूप की गई है। परन्तु प्रार्थी की प्रश्नगत संरचना संख्या 170/R/10 भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण सीकर के पत्रांक 1010 दिनांक 08.01.2019 जो संलग्न है। जिसके अनुसार पूर्व में प्रचलित राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 की सड़क भूमि में ही स्थित होकर अतिक्रमण की श्रेणी में आने से उक्त भूमि सनिर्माण का मुआवजा अवार्ड में शामिल नहीं किया गया है।

5(1)-मुआवजा अवार्ड में शामिल नहीं किये जाने से डीएलसी दर आदि पर विचार की आवश्यकता नहीं है। अवाप्त भूमि में स्थित संरचना का सर्वे एवं मूल्यांकन रिपोर्ट परियोजना सलाहकार मेसर्स ए.ई.कॉम से करवाया जाकर मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त होने पर इस कार्यालय के पत्रांक राजस्व/2016/1647 दिनांक 21.10.2016 द्वारा अधीक्षण अभियंता सार्वजनिक निर्माण द्वारा गठित कमेटी द्वारा निर्धारित मापदण्ड के अनुसार सनिर्माण का सत्यापन करवाकर मूल्यांकन रिपोर्ट अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया जिसका उल्लेख जारी अवार्ड दिनांक 15.12.2016 के पैरा 2 में है।

5(2)-उप पंजियक नागौर से अवाप्त भूमि की डीलएसी दर जो अधिसूचना दिनांक 27.08.2015 को प्रभावी है। ली गयी यह दर दिनांक 01.10.2014 से प्रभावी है। भूमि की क्रय-विक्रय करने का रजिस्ट्रेशन सब रजिस्ट्रार नागौर पंजीबद्ध करता है। पूछताछ करने पर अवगत करवाया कि डीलएसी दर के आधार पर ही भूमि का क्रय विक्रय होता है। तथा इसकी दर से स्टाम्प ड्यूटी वसूल की जाती है। RFCTLARR Act 2013 की धारा 26ABC में उल्लेखित प्रावधानों में से धारा 26(क) के तहत डीलएसी 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 डीलएसी दर व उस ग्राम के निकट ग्राम के 3 वर्षों के विक्रय लेख पत्र के इकरारनामों की औसत में से अधिक दर से मार्केट वेल्यू ऑफ लेण्ड का निर्धारण किया है। नागौर में खसरा नम्बर 536 रेकार्ड के अनुसार गैर मुमकिन आबादी दर्ज है। अतः आबादी भूमि की प्रचलित बाजार दर 2906.28 प्रति वर्गमीटर तय की गयी है।

5(3)-अवार्ड जारी करने से पूर्व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, भूमि अर्जन अधिनियम आदि की विधिक प्रावधानों उपबंधों व नियमों की पूर्ण पालना कर अवार्ड जारी किया गया है। हस्तगत प्रकरण में निवेदन है कि प्रार्थी का कब्जा एवं सनिर्माण पूर्व से प्रचलित राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65



  
अधिकारी, नागौर

की सड़क भूमि में स्थित ही होकर अतिक्रमण की श्रेणी में आती है। इसी कारण से सनिर्माण संख्या 170/R/10 का मुआवजा अवार्ड में शामिल नहीं किये जाने का कथन करते हुए प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज करने का निवेदन किया है।

6-वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया गया। जिसके अनुसार -

6(1)- 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 भूमि अधिग्रहण की राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 31.07.2015 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 अवार्ड दिनांक 15.12.2016 को जारी किया गया है। वकील प्रार्थी ने उक्त संबंध में यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उक्त अवार्ड दिनांक 15.12.2016 को चुनौती दी है। वकील प्रार्थी द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र में अपने मालिकाना हक स्वामित्व की 4521.75 वर्गफुट भूमि दिल्ली दरवाजा के बाहर बस स्टेण्ड नागौर के पास आई हुई होना तथा इस भूमि पर प्रार्थी की 12 दुकाने बनी हुई होना बताया है, परन्तु उक्त भूमि एवं उसमें बनी दुकाने किस खसरा नम्बर में स्थित है ? के संबंध में अपने प्रार्थना पत्र में स्पष्ट नहीं किया है। उक्त संबंध में वकील अप्रार्थी श्री नूर अहमद द्वारा अप्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत जबाब में उज्र लिया कि प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में अपने भू खण्ड के खसरा नम्बर का उल्लेख नहीं किया है। जिस पर वकील प्रार्थी ने जबाबुल जबाब प्रस्तुत कर प्रार्थी की स्वामित्व की भूमि नागौर शहर के खसरा नम्बर 536 होना बताया है। नागौर के खसरा नम्बर 536 सरकारी गै.मु. आबादी की 0.2810 हेक्टर भूमि एवं भूमि में स्थित संरचना 170/आर-1 से 170/आर/09 संरचनाओं के संबंध में कुल 1,94,51,363/-रूपये के मुआवजे का नगर पालिका नागौर के पक्ष में दिनांक 15.12.2016 को अवार्ड जारी किया गया है।

6(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 आक्षेपों 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 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 किये गये हैं। इसलिए प्रार्थी का कथन की उसे साक्ष्य, सुनवाई आदि का अवसर प्रदान नहीं किया गया, विश्वसनीय प्रतीत नहीं होता।

6(3)-वकील प्रार्थी ने जबाबुल जबाब में उल्लेख किया है इन दस्तावेजों को पूर्व में पेश कर रखा है लेकिन अप्रार्थी इन दस्तावेजों के पेश होने से इंकार कर रहा है। इसलिए प्रार्थी ने बेचान रजिस्ट्री मय नक्शे की फोटो प्रति, निर्माण स्वीकृति मय नक्शे की फोटो प्रति वापस प्रस्तुत की है। परन्तु वकील प्रार्थी द्वारा बेचान रजिस्ट्री की प्रति प्रस्तुत नहीं की है। प्रार्थी के पास दुकानों के संबंध में कोई टाइटल नहीं है। परन्तु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(G) के अंतर्गत



*[Handwritten signature]*  
वकील, नागौर

जहां इस अधिनियम के अधीन किसी भूमि पर उपयोग का अधिकार अर्जित किया जाता है वहां उस भूमि के स्वामी को और किसी ऐसे अन्य व्यक्ति को, जिसका उस भूमि में उपयोग का अधिकार ऐसे अर्जन के कारण किसी भी रूप में प्रभावित हुआ है, के लिए सक्षम प्राधिकारी के आदेश से प्रतिकर (मुआवजा) निर्धारित किये जाने का प्रावधान है। अवधारित रकम किसी पक्षकार को स्वीकार नहीं होने पर किसी भी पक्षकार के द्वारा आवेदन पर मध्यस्थ द्वारा निर्धारित किये जाने का विधिक प्रावधान है। इस प्रकार प्रार्थी भी भूमि के अवाप्त होने से भूमि के उपयोग का लाभ प्राप्त करने से वंचित हुआ है तथा धारा 3जी(5) के तहत मध्यस्थ में आवेदन करने का अधिकार रखता है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3एच(3) के अनुसार रकम में कई व्यक्ति हितबद्ध होने या दावा करते हैं। वहां सक्षम प्राधिकारी हकदार व्यक्तियों को भुगतान करने का अधिकार रखता है। विवाद की स्थिति में सक्षम प्राधिकारी प्रधान सिविल न्यायालय को हकदार व्यक्ति के विनिश्चय के लिए निर्देशित करेगा। इस प्रकार हितधारक के लिए राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज होना या पट्टाधारक होना बाध्यकारी नहीं है। निर्धारित मुआवजे की रकम के हितधारक के विनिश्चय करने के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी या प्रधान सिविल न्यायालय सक्षम है।

**6(4)**—वकील प्रार्थी ने जबाबुल जबाब में उल्लेख किया है कि प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि व उस पर बनी दुकानों की राशि कम आंक कर मुआवजा अवार्ड जारी किया गया है। प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि डेह रोड दिल्ली दरवाजा पर स्थित है। पास में से ही डीडवाना रोड चलती है। इस पर वर्ष 2016 में व्यवसायिक भूखण्डों की कीमत 1,26,500/-रूपये प्रति वर्गगज रही है। प्रार्थी इस संबंध में न.प. कार्यालय नागौर से जारी प्रमाण पत्र दिनांक 13.11.17 प्राप्त किया है, जो पेश किया गया है। इस प्रकार प्रार्थी इसी बाजारू दर से, जो भूमि का वास्तविक मूल्य है, अपनी अवाप्तशुदा भूमि की राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। परन्तु वकील प्रार्थी द्वारा न.प. कार्यालय नागौर से जारी प्रमाण पत्र दिनांक 13.11.17 प्रस्तुत नहीं किया गया है।

**6(5)**—प्रकरण में कस्बा नागौर के खसरा नं. 536 किस्म गैर मुमकिन आबादी राजस्व रेकार्ड में नगर पालिका नागौर के नाम दर्ज है एवं अवार्ड नगर पालिका नागौर के नाम बनाया गया है। नागौर के खसरा नम्बर 536 में से अवाप्त भूमि 0.2810 हैक्टर एवं भूमि पर स्थित संरचना संख्या 170/आर-1 से 170/आर/09 के एवज में कुल 1,94,51,363/-रूपये का सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियमानुसार निर्धारित किया गया है, जो उचित है। प्रार्थी लूणाराम का नाम अवाप्त भूमि पर मालिकाना हक नहीं होने के कारण निर्धारित मुआवजा सूची दिनांक 15.12.2016 में शामिल नहीं है।

**7**—उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है। अप्रार्थी संख्या-3 ने वादग्रस्त भूमि पर प्रार्थी का मौके पर अतिक्रमण होना माना है, इस प्रकार प्रार्थी का मौके पर कब्जा है तथा दुकाने बना रखी है। अवाप्त भूमि के अवार्ड दिनांक 15.12.2016 में प्रार्थी के नाम से कोई मुआवजा निर्धारित नहीं है, परन्तु खसरा नम्बर 536 का नगर पालिका नागौर के नाम से अवार्ड घोषित है जिसका स्वामित्व निर्धारण करने के लिए भूमि अवाप्ति अधिकारी या प्रधान सिविल न्यायालय अधिकार रखते हैं। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत Valution no-170/R/10 Valution for Structure laying in land Acquisition Nagaur tehsil , Chainage & Side 170+930 RHS (Design Ch.270+590) के अनुसार खसरा नंबर 536 में स्थित यह संरचना लूणाराम की निजी दुकाने है। जिनका कूल मूल्य 541283/- रु. निर्धारित है। प्रार्थी को राष्ट्रीय राजमार्ग के प्रावधानों के अंतर्गत सरकारी भूमि पर स्थित संरचनाओं की मुआवजा राशि भी देय है। उक्त संबंध में Government of India Ministry of Road Transport and Highways के December 2018 में जारी A Manual of Guidelines On Land Acquisition for National Highways Under The National Highways Act, 1956 के पेज संख्या 130 में उल्लेखित है कि—

**Payment of compensation for private structures like houses & other buildings on Government land:**

(B)There may be cases where people have been living on the government land for a long period and State Government determine such persons as bona-fide & genuine users of the said land. Such a right must have been created by the Government through



*[Handwritten signature]*  
डायरेक्टर, नार्थ

an instrument/ GO of the government. Other civic facilities like water supply, roads, electricity etc. are also provided to them by the Government but no ownership document is available with them. In such cases ex-gratia may be paid for the structures based on the valuation done by following the procedures mentioned in the above paras, provided the proposal is received through CALA/ Government. इसलिए प्रार्थी अवाप्तशुदा भूमि पर उपरोक्तानुसार अवस्थित संरचना का मुआवजा एवं राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 की अनुसूची 1 के अनुसार तोषण व ब्याज राशि का भी भुगतान प्राप्त करने का हकदार होने से जिसका भुगतान करने, साथ ही उपरोक्त संरचना के अलावा प्रार्थी की अन्य कोई संरचना के भाग भी यदि राजमार्ग निर्माण की कार्यवाही से क्षतिग्रस्त हुए हैं तो उनका मूल्यांकन कर उपरोक्तानुसार भुगतान करने का अप्रार्थी संख्या 3 व 4 को निर्देश दिया जाता है। आदेश की प्रति अप्रार्थी संख्या-3 व 4 को पालनार्थ भिजवाई जावे।

8-आदेश सुनाया।



(दिनेश कुमार यादव)

मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर

नागौर

कलक्टर, नागौर

