

न्यायालय आर्बिट्रेटर (जिला कलक्टर) नागौर  
पीठासीन अधिकारी-दिनेश कुमार यादव, आई.ए.एस.

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना पत्र संख्या-144/2018

प्रार्थी

बनाम

अप्रार्थीगण

सुनिल उर्फ कालू पुत्र श्री श्याम  
जांगीड़ जाति खाति निवासी भगतावाडी  
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 लाडनूँ जिला नागौर
4. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वयन ईकाई सीकर पीपराली सर्किल के पास प्लॉट नम्बर-187-188, विनायक विहार, झुन्डुनूँ बाई पास रोड, सीकर(राज0)

उपस्थित:-

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

आदेश

दिनांक 23/1/2020

1- सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनूँ द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के तहसील लाडनूँ जिला नागौर के 72.600 कि.मी. से 112.760 कि.मी. (सालासर से नागौर सेक्शन) तक के भूखण्ड के निर्माण (चौड़ा करने/पेव्ड सोल्डर के साथ दो लेन का बनाने, पुनःसरेखण/बाईपास और चार लेन का बनाने आदि) के लिए भूमि अवाप्ति हेतु एन.एच.एक्ट 1956 की धारा 3(जी) के तहत पारित संशोधित अवार्ड दिनांक 20.09.2018 के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 3(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के विरुद्ध दिनांक 26.12.2018 को पेश किया है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता का 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- वकील प्रार्थी ने प्रार्थी की ओर से इसमें कथन किया कि अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के 72.600 कि.मी. से 112.760 कि.मी. (सालासर से नागौर सेक्शन) तक के भूखण्ड के निर्माण (चौड़ा करने/पेव्ड सोल्डर के साथ दो लेन का बनाने, पुनःसरेखण/बाईपास और चार लेन का बनाने आदि) के संबंध में दिनांक 04.09.2018 को अवार्ड पारित किया गया व संशोधित अवार्ड दिनांक 26.09.2018 को पारित किया गया जिसके विरुद्ध प्रार्थी द्वारा धारा 3(जी)(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 व सपठित धारा 21 मध्यस्थता एवं सुलह अधिनियम के अन्तर्गत एक प्रार्थना पत्र संख्या 6/2018 न्यायालय हाजा के समक्ष पेश किया जिसमें दाद सुनवाई के न्यायालय हाजा द्वारा दिनांक 28.03.2018 को आदेश पारित करते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी को प्रकरण प्रतिप्रेषित करते हुए आदेश के बिन्दु



दिनेश कुमार यादव  
जिला कलक्टर, नागौर

संख्या 5 से 5(9) में किये गये विवेचन के संबंध में संबंधित पक्षकारों को सुनवाई एवं साक्ष्य सबूत का अवसर प्रदान कर विधि अनुसार आवश्यक जॉच आदि कर यथाशीघ्र विधि सम्मत कार्यवाही करने के निर्देश दिये गये, जिस पर अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा आदेशानुसार पटवारी हल्का लाडनू व तहसीलदार लाडनू से नाप रिपोर्ट प्राप्त कर नाप रिपोर्ट के अनुसार 110 गुणा 25 कुल 2750 वर्गफीट (255.57 वर्गमीटर) जिसके 0.0255 हैक्टर होते हैं, अवाप्त हुई होना बताया परन्तु अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा उक्त मौका रिपोर्ट के अनुसार केवल मात्र 12.5 गुणा 110 वर्गफीट का ही मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी मानते हुए व इतनी ही भूमि अवाप्त करना मानते हुए आदेश पारित किया है तथा सम्पूर्ण अवाप्तशुदा भूमि के संबंध मुआवजा जारी नहीं करते हुए केवल मात्र 12.5 गुणा 110 वर्गफीट भूमि को गलत रूप से अवाप्त करना माते हुए दिनांक 06.08.2018 को निर्णय पारित किया व दिनांक 20.09.2018 को संशोधित एवार्ड पारित किया है, जिससे क्षुब्ध होकर प्रार्थी द्वारा यह आवेदन पेश किया गया है।


**2(1)**—अधिनस्थ न्यायालय ने माननीय न्यायालय के आदेशानुसार बिन्दु संख्या 5(5) 5(8) में अवाप्तशुदा भूमि का निर्धारण गलत रूप से किया है, जबकि माननीय न्यायालय द्वारा अवाप्त भूमि के संबंध में जॉच कर बाद जॉच निर्णय पारित करने का आदेश दिया था, जिसके अनुसार अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा तहसीलदार लाडनू व पटवारी हल्का लाडनू से जॉच रिपोर्ट मंगवाई गई, जिस पर पटवारी हल्का लाडनू द्वारा दिनांक 30.05.2018 को मौके पर जाकर नापचौप कर अपनी रिपोर्ट तहसीलदार लाडनू के जरिये उपखण्ड अधिकारी लाडनू के समक्ष पेश की जिसमें निर्माण संबंधी रिपोर्ट पेश की गई साथ ही एन.एच.ए.आई. के नक्शा अनुसार 12.5 गुणा 110 वर्गफीट भूमि अवाप्त होना बताया परन्तु मौके की स्थिति व रेकर्ड के अनुसार सड़क के मध्य से 5.0 फीट छोड़कर नाप किया गया तो 110 गुणा 25 वर्गफीट अर्थात 255.57 वर्गमीटर जिसके अनुसार 0.0255 हैक्टर भूमि अवाप्त होना जॉच रिपोर्ट के अनुसार प्रमाणित है तथा उसी भूमि के संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी को मुआवजा तय किया जाना चाहिए था, जो नहीं कर गलत रूप से मात्र 12.5 गुणा 110 वर्गफीट भूमि को ही अवाप्त होना मानकर गलत रूप से आदेश पारित किया है, जो गलत होने से अपास्त होने योग्य है।

**2(2)**—न्यायालय हाजा द्वारा बाद जॉच, जॉच के अनुसार पुनः आदेश व अवार्ड पारित करने का आदेश अप्रार्थी संख्या 2 को दिया गया परन्तु अप्रार्थी संख्या 2 ने माननीय न्यायालय हाजा द्वारा पारित निर्णय दिनांक 28.03.2018 में दिये गये निर्देशों की पूर्ण रूप से पालना नहीं की गई तथा जॉच रिपोर्ट तलब करने के बाद भी व जॉच रिपोर्ट के अनुसार अधिक भूमि अवाप्त होना प्रमाणित होते हुए भी कम भूमि का अवार्ड पारित किया है, जो गलत होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

**2(3)**—न्यायालय द्वारा अपने आदेश के अनुच्छेद संख्या 5 से 5(9) में दिये गये निर्देशों की पालना किये बिना ही गलत रूप से आदेश पारित किया है। साथ ही जॉच रिपोर्ट प्रमाणित होते हुए भी सम्पूर्ण अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में मुआवजा तय कर गलत रूप से कम भूमि का मुआवजा तय किया है व जिस बाबत कोई युक्तियुक्त कारण भी अपने आदेश में नहीं दिया है, जबकि जॉच रिपोर्ट से पूर्णतया प्रमाणित है कि 2750 वर्गफीट भूमि अवाप्त की गई है। जिसके संबंध में मुआवजा आदेश पारित किया जाना आवश्यक था, परन्तु मुआवजा आदेश पारित नहीं करने में विधिक भूल किये जाने का कथन करते हुए वकील प्रार्थी ने आदेश दिनांक 6.08.2018 व संशोधित अवार्ड दिनांक 20.09.2018 को अपास्त कर प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि 25 गुणा 110 वर्गफीट भूमि का सिनेमा प्रयोजनार्थ के रूप में मुआवजा राशि दिलाये जाने का आदेश प्रदान करने का निवेदन किया है।

**3**—वकील अप्रार्थी श्री नूर अहमद ने अप्रार्थी संख्या 1 व 4 की ओर से बहस में कथन किया कि पोत परिवहन, सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय (सड़क परिवहन और राजमार्ग विभाग) केन्द्र सरकार, नई दिल्ली ने व्यापक लोकहित को देखते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के सालासर से नागौर सेक्शन को चौड़ा करने हेतु भूमि अवाप्ति करने वास्ते भारत के राजपत्र में अधिसूचना दिनांक 18.02.2015 को जारी की, जिसमें राजस्थान राज्य के सालासर से नागौर के 72.600 कि.मी. से 112.760 कि. मी. के भूखण्ड को चौड़ा करने के लिए भूमि अर्जन के लिए उपखण्ड अधिकारी, लाडनू को सक्षम



  
वकील, नागौर

प्राधिकारी प्राधिकृत किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की समस्त धाराओं की पालना करते हुए अधिनियम की धारा 3 (ए) के तहत अधिसूचना दिनांक 18.02.2015 जारी की गई, जिससे अधिनियम की धारा 3 (ए) की उप-धारा (3) के तहत सक्षम प्राधिकारी ने स्थानीय समाचार-पत्रों "राजस्थान पत्रिका" व "दी टाइम्स ऑफ इंडिया" के दिनांक 26.05.2015 के संस्करण में हिन्दी भाषा में प्रकाशित करवाया तथा हितबद्ध पक्षकारों से धारा 3(ए)(सी) के तहत 21 दिन के भीतर आपत्तियाँ आमंत्रित की गईं। अप्रार्थी-क्लेमेन्ट द्वारा धारा-3 (ए) के तहत जारी अधिसूचना के परिप्रेक्ष में जो आपत्तियाँ की गईं, उनका धारा 3 (सी) के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारण किया गया। प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण के पश्चात् सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3 (डी) के अन्तर्गत अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिसूचना जारी करने हेतु रिपोर्ट भेजी गई, जिसके आधार पर सड़क परिवहन एवम् राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3 (डी) के तहत भारत के राजपत्र में दिनांक 02.02.2016 को अधिसूचना जारी की गई। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (जी) के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवम् निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण करवाया गया व धारा 3 (जी) (7) में दिये गये निर्देशों के स्थान पर भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्स्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 में दिए गए प्रावधानों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि की गणना उप पंजीयक कार्यालय लाडनू व निंबी जोधा से प्राप्त निर्धारित डी.एल.सी. दर के आधार पर की गई। तत्पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजा राशि निर्धारित की गई एवं इसके सम्बन्ध में अवार्ड दिनांक 26.09.2016 पारित किया गया, खसरा नंबर 1125 जिसके अनुसार तहसील लाडनू जिला नागौर में स्थित खसरा नम्बर 1125 प्रार्थी की वादग्रस्त आराजी खसरा संख्या-1125 अवाप्तशुदा रकबा 0.0180 हेक्टर प्रकार सरकारी व किस्म नगर पालिका बरानी 1 की मुआवजा राशि 191929/- निर्धारित की गई।

**3(1)**-उक्त अवार्ड दिनांक 26.09.2016 सक्षम प्राधिकारी, भूमि अवाप्ति, उपखण्ड अधिकारी तहसील लाडनू के द्वारा पारित किया गया, जिसके विरुद्ध प्रार्थी द्वारा आपत्ति आवेदन दिनांक 03.01.2018 अन्तर्गत धारा 3(जी)(5) न्यायालय जिला कलेक्टर (आर्बीट्रेटर) जिला नागौर (प्रकरण संख्या 06/2018) उनवानी "सुनील उर्फ कालू -बनाम- सक्षम प्राधिकारी, इस आशय का प्रस्तुत किया गया कि अवार्ड पारित करने से पूर्व आपत्तिकर्ता को विपक्षीगण ने नियमानुसार न तो कोई नोटिस जारी किया और ना ही सुनवाई का अवसर दिया तथा अवाप्ताधीन भूमि व्यावसायिक महत्व की होने पर भी विपक्षीगण द्वारा मुआवजा गलत निर्धारित किया गया। यह भी अंकित किया गया की खसरा नंबर 1125 मौजा लाडनू के रकबा 1965.78 वर्ग मीटर भूमि जो कि सिनेमा होटल व पेट्रोल पंप हेतु रूपांतरण नियम 1978 के तहत सिनेमा प्रयोजन परिवर्तित भूमि स्थित है जिसकी लीज डीड प्रार्थी व दिलीप कुमार के नाम से दिनांक 04.01.2000 को राजस्थान सरकार जरिए जिला कलेक्टर नागौर द्वारा जारी की गई है जो रिलीज डीड विधिवत रूप से पंजीकृत लीज डीड है जिसके आधार पर सिनेमा हॉल का निर्माण करवाया गया है तथा सिनेमा हॉल संचालित किया जा रहा है जिसका लाइसेंस नंबर 1/2000 जारी किया गया है उक्त भूमि में से 0.0180 हेक्टर भूमि को मुआवजा जारी करने की कार्यवाही की गई जिस की विज्ञप्ति जारी की गई परंतु मौके पर सिनेमा हॉल बना हुआ होने के बावजूद भी प्रार्थी के नाम से किसी प्रकार की विज्ञप्ति जारी नहीं की गई है जिसकी सुनवाई हेतु कोई अवसर नहीं दिया व मौके की स्थिति और भूमि के उपयोग व संपरिवर्तन भूमि एवं सिनेमा हॉल की लीज की शर्तें एवं संपरिवर्तन आदेश की शर्तों का अवलोकन किए बिना ही गलत रूप से अवार्ड पारित किया है साथ ही यह भी निवेदन किया गया कि भूमि सिनेमा प्रयोजनार्थ रूपांतरित भूमि है तथा रूपांतरण की शर्तों के अनुसार सड़क के मध्य से 50 फीट छोड़कर व सड़क सीमा से न्यूनतम 42 फीट सेटबैक छोड़े जाने की शर्त तय की गई अर्थात् सिनेमा का निर्माण सड़क के मध्य बिन्दु से 92 फीट की दूरी पर करवाया जाने की शर्त तय की गई जिसमें 42 फीट पार्किंग हेतु सेटबैक के रूप में रखे जाने की आवश्यक शर्त तय की गई जिसके अनुसार ही सिनेमा हॉल का निर्माण सन 2000 में करवाया गया तथा मार्च 2000 से सिनेमा

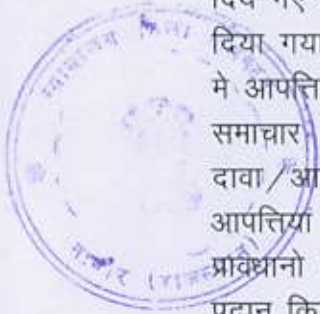



  
जिला कलेक्टर, नागौर

हॉल को चालू भी सुचारू रूप से कर दिया था तथा विद्युत कनेक्शन भी लिया हुआ है। इन आधारों के साथ अन्य आधारों पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें प्रार्थी द्वारा अन्त में यह प्रार्थना की गई कि प्रार्थी को उक्त भूमि मुआवजा बाजारू दर पर दिया जाये।

**3(2)**—उक्त प्रार्थना पत्र के प्रस्तुत किए जाने के पश्चात माननीय कलेक्टर महोदय द्वारा विपक्षी पक्षकारान को नोटिस जारी किए गए तथा अप्रार्थी को उक्त प्रार्थना पत्र में विपक्षी संख्या 4 के रूप में दर्शित किया गया व नोटिस प्राप्त के पश्चात प्रार्थी द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र का विस्तार पूर्वक जवाब प्रस्तुत किया गया जिसमें प्रार्थी द्वारा यह अंकित किया गया कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में नगर पालिका लाडनू को पक्षकार नहीं बनाया है उक्त भूखण्ड नगर पालिका लाडनू के नाम से राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है तथा राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार उक्त भूमि का मालिक एवं उक्त भूमि का स्वामित्व केवल नगर पालिका लाडनू ही है। इस संबंध में नगर पालिका लाडनू को पक्षकार बनाया जाना अत्यंत आवश्यक है उक्त भूमि दिनांक 22.11.1999 को राज्य सरकार के पक्ष में परित्याग कर दी गई। उक्त दिनांक से ही उक्त भूमि के संबंध में समस्त अधिकार राज्य सरकार में निहित हो गए। रेवेन्यू रिकार्ड में उक्त भू खण्ड नगर पालिका लाडनू के नाम दर्ज है। तथा इस संबंध में नगर पालिका लाडनू के समक्ष प्रार्थी द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई है उक्त भूमि के संबंध में लीज डीड दिनांक 04.01.2000 को प्रार्थी एवं दिलीप कुमार के पक्ष में जारी की गई। साथ ही उक्त लीज डीड दिनांक 04.01.2000 के मद संख्या 6 में इस तथ्य का स्पष्ट उल्लेख किया गया कि यदि भविष्य में लीज डीड के संबंध में यदि कोई विवाद उत्पन्न होता है तो उसका निस्तारण पक्षकारों के मध्य मध्यस्थता नियमों द्वारा किया जाएगा। यदि प्रार्थी उक्त भूमि का मुआवजा प्राप्त करना चाहता है तो इस संबंध में प्रार्थी सर्वप्रथम अर्बीट्रेशन के माध्यम से अपनी आपत्ति सक्षम अर्बीट्रेशन (रेवेन्यू सेक्रेटरी राजस्थान सरकार) के समक्ष प्रस्तुत करें तथा उसके पश्चात ही प्रार्थी के मुआवजे का निर्धारण किया जा सकता है वर्तमान में लीज डीड के माध्यम से यदि प्रार्थी उक्त भूमि के संबंध में मुआवजा प्राप्त करना चाहता है तो सर्वप्रथम प्रार्थी को अपनी आपत्तियां अर्बीट्रेशन महोदय के सामने प्रस्तुत करनी पड़ेगी। जिसमें लीज डीड के द्वितीय पक्षकार अर्थात् राजस्थान सरकार के विरुद्ध अपना क्लेम प्रस्तुत करना पड़ेगा और जब प्रार्थी का अधिकार तय हो जाएगा उसके पश्चात प्रार्थी न्यायालय हाजा के समक्ष अपना अधिकार प्रस्तुत कर सकता है तथा उक्त अवाप्ताधीन भूमि के मुआवजे की राशि प्राप्त कर सकता है। प्रार्थी द्वारा उक्त तथ्यों को छिपाकर न्यायालय हाजा के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है जो कि खारिज किये जाने योग्य है।

**3(3)**—प्रार्थी द्वारा अपने जवाब में यह भी अंकित किया गया कि उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा अवाप्त की गई है तथा अवाप्त की प्रक्रिया से पूर्व राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 में दिये गए प्रावधानों की पूर्ण रूप से पालना की गई। जिसके अनुसार प्रार्थी को सुनवाई हेतु पूर्ण अवसर दिया गया राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम की धारा 3 डी के अनुसार अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में आपत्तियों को आमंत्रित करने के लिए दिनांक 11.03.2016 दी टाईम्स ऑफ इंडिया, दैनिक भास्कर समाचार पत्र के माध्यम से सूचना प्रकाशित की गई तथा अवाप्ताधीन भूमि के हितधारियों की दावा/आपत्तियां 21 दिन के अंतर्गत आमंत्रित की गई। सूचना प्रकाशित किए जाने के पश्चात कुल 29 आपत्तियां प्राप्त की। जिनका निस्तारण राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 में दिए गए प्रावधानों के अनुसार यथा समय किया गया। प्रार्थी को अपनी आपत्ति प्रस्तुत करने का पूर्ण अवसर प्रदान किया गया लेकिन प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि के संबंध में आपत्ति न्यायालय हाजा के समक्ष प्रथम बार प्रस्तुत की गई है। अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में आपत्तियां प्राप्त करने के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 में दिए गये प्रावधानों का अक्षर से पालन किया गया है उसी के अनुसार उक्त भूमि के संबंध में प्रकाशन स्थानीय अखबारों में किया जाना आवश्यक है। पृथक से व्यक्तियों को लीगल नोटिस या सुनवाई हेतु नोटिस का भेजा जाना आवश्यक नहीं है।



  
कलेक्टर, नागौर

3(4)—प्रार्थी द्वारा उक्त लीज डीड का रजिस्ट्रेशन दिनांक 29.12.2017 को करवाया गया है जबकि वास्तविकता तो यह है कि प्रार्थी को उक्त लीज डीड का पंजीयन यथा समय लगभग 1 माह पश्चात कराया जाना आवश्यक था किन्तु प्रार्थी द्वारा इस शर्त का उल्लंघन करते हुए लीज डीड का रजिस्ट्रेशन 29.12.2017 को करवाया गया जोकि पूर्ण तरह से अवैध अमान्य है तथा इस कारण रेवेन्यू रिकॉर्ड में इस की कोई एंट्री नहीं पाई। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में केवल मात्र दिनांक 04.01.2000 को जारी प्रार्थी के पक्ष में लीज डीड को आधार बनाकर प्रस्तुत किया गया है। उक्त भूखण्ड प्रार्थी के पक्ष में सिनेमा हॉल निर्माण करने हेतु लीज के माध्यम से आवंटित किया था। किन्तु उक्त आवंटन के पश्चात प्रार्थी द्वारा रेवेन्यू रिकॉर्ड में उक्त खसरा नम्बर 1125 के संबंध में किसी प्रकार का कोई नामांतरण या नोट नहीं डलवाया गया। इससे स्थिति स्पष्ट होती है कि प्रार्थी द्वारा स्वयं न तो लीज डीड को पंजीकृत करवाया गया ना ही इस बाबत रेवेन्यू रिकॉर्ड में इंड्राज करवाया गया इसके उपरांत भी प्रार्थी नियमों की अवहेलना करते हुए उक्त भूमि को उपयोग उपभोग किया गया है।

3(5)—प्रार्थी द्वारा अपने जवाब में यह भी अंकित किया गया कि उक्त भूमि का मुआवजा रेवेन्यू रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की किस्म के अनुसार एवं राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 में दिए गए प्रावधानों के अनुसार निर्धारित किया गया। मुआवजा निर्धारित किए जाते समय भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्स्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 में दिए गए प्रावधानों का पूर्णता पालन किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कोई कमी या कोताही नहीं बरती गई है। अंत में प्रार्थी द्वारा अपने जवाब प्रार्थना पत्र में प्रार्थना की गई की प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निराधार होने के कारण खारिज किए जाने योग्य है तथा सक्षम प्राधिकारी अधिकारी लाडनू द्वारा जारी अवॉर्ड पूर्ण तरह से सही उचित एवं विधि अनुसार है जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है।

3(6)—प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत जवाब के पश्चात न्यायालय हाजा द्वारा प्रकरण में बहस सुनी गई। प्रकरण के दोनों पक्षकारों द्वारा अपने अपने तथ्य प्रस्तुत किए गए। बहस सुनने के पश्चात न्यायालय हाजा द्वारा दिनांक 28.03.2018 को प्रकरण का निस्तारण इस दिशा निर्देश के साथ किया की उक्त अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा पुनः अवार्ड का निर्धारण न्यायालय हाजा द्वारा दिए गए बिंदुओं के आधार पर निर्धारित करें। इस पश्चात् न्यायालय हाजा द्वारा उक्त प्रकरण पुनः अवॉर्ड निर्धारण हेतु सक्षम प्राधिकारी अधिकारी लाडनू के समक्ष प्रेषित किया।

3(7)—सक्षम प्राधिकारी अधिकारी लाडनू अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा अवार्ड के पुनः निर्धारण हेतु दोनों पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान किया जिसमें प्रार्थी द्वारा पुनः उन्ही आधारों को सक्षम प्राधिकारी अधिकारी लाडनू अप्रार्थी संख्या 3 के समक्ष प्रस्तुत करते हुये प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपतियों का निस्तारण करने का निवेदन किया। किन्तु अवार्ड का पुनः निर्धारण करते समय सक्षम प्राधिकारी अधिकारी लाडनू अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 व भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्स्थापना में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 में दिए गए प्रावधानों के विपरीत जाकर उक्त भूमि को व्यवसायिक मानते हुए तथा खसरा नंबर 1125 में से बिना कोई नामांतरण खोलें तथा बिना कोई विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए खसरा नंबर 1125/1 नया खसरा नंबर तैयार कर दिया तथा साथ ही नया खसरा नंबर 1125/1 को व्यवसायिक मानते हुए दिनांक 20.09.2018 को आवप्ताधीन भूमि का मुआवजा कुल रकम 191929/-से लगभग 70 गुना ज्यादा 1,32,46,352/-तय किया गया है जोकि अनुचित एवं अवैध है साथ ही उक्त अवार्ड दिनांक 20.09.2018 में प्रार्थी के नाम से भी जारी किया गया जो कि अवैध एवं अनुचित है। प्रार्थी का नाम न तो रेवेन्यू रिकार्ड में दर्ज है न ही प्रार्थी द्वारा अवार्ड के संबंध में कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई है। सक्षम प्राधिकारी अधिकारी लाडनू अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा पुनः जारी अवॉर्ड दिनांक 20.09.2018 जो बिना किसी आधार के, पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य एवं राजस्व रिकॉर्ड तथा मौके की स्थिति के विरुद्ध जाकर भारत सरकार की लोक नीति एवं विधि के स्थापित सिद्धांतों के विरुद्ध जाकर तथा अधिनियम की मंशाओं के विरुद्ध जाकर पारित किया गया है जिसे अप्रार्थी द्वारा न्यायालय हाजा के समक्ष मुकदमा



  
कलक्टर, नमी

नम्बर...../2019 उनवान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण बनाम सुनिल उर्फ कालू के माध्यम से चुनौती दी गई, जो कि वर्तमान में विचाराधीन है। ऐसी स्थिति में जब अप्रार्थी द्वारा अर्वार्ड दिनांक 20.09.2018 को चुनौती दी गई है, तो उक्त अवाप्ताधीन प्रक्रिया से प्रार्थी को मिलने वाली मुआवजा राशि पर भी प्रभाव आयेगा। इसलिए जब तक अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रकरण विचाराधीन है प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र का निस्तारण नहीं किया जा सकता है।

**3(8)**—प्रार्थी के आवेदन की मद संख्या 1 अस्वीकार है। इस संबंध में तहसीलदार, लाडनूँ द्वारा रिपोर्ट तैयार कर अप्रार्थी संख्या 3 के समक्ष प्रस्तुत की एवं उक्त रिपोर्ट के आधार पर ही मुआवजे की गणना की गई है। तहसीलदार लाडनूँ द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट में अवाप्ताधीन भूमि 1375 वर्गफुट दर्शाया गया है एवं उसी के अनुसार 127.3 वर्गगज का मुआवजा निर्धारित किया गया है। परन्तु सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा उक्त मुआवजे का निर्धारण वाणिज्यिक दर से किये जाने पर अर्वार्ड दिनांक 20.09.2018 को न्यायालय हाजा के समक्ष चुनौती दी गई है, जो कि वर्तमान में विचाराधीन है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है।

**3(9)**—प्रार्थी के आवेदन की मद संख्या 2 अस्वीकार है। सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा जारी अर्वार्ड दिनांक 20.08.2018 को न्यायालय हाजा के समक्ष अप्रार्थी द्वारा चुनौती दी गई है, जिसमें सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधि के प्रावधानों के विपरित जाकर अर्वार्ड जारी किया है, किन्तु उक्त चुनौती में अप्रार्थी द्वारा अवाप्ताधीन भूमि के क्षेत्रफल के संबंध में कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की है। अपील सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी अर्वार्ड दिनांक 20.08.2018 अवाप्ताधीन भूमि के क्षेत्रफल को दर्शाये जाने की हद तक सही है। उक्त अवाप्ताधीन भूमि के क्षेत्रफल का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा न्यायालय हाजा के आदेश दिनांक 28.03.2018 की अक्षरशः पालना करते हुये निर्धारित की गई है, जिसमें कोई कमी बेसी नहीं है। अतः ऐसी स्थिति में प्रार्थी का प्रार्थना पत्र पोषणीय नहीं है।

**3(10)**—प्रार्थी के आवेदन की मद संख्या 3 अस्वीकार है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी अर्वार्ड दिनांक 20.08.2018 अवाप्ताधीन भूमि के क्षेत्रफल को दर्शाये जाने की हद तक सही है। इस संबंध में सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा आदेश दिनांक 28.03.2018 की पालना में उस क्षेत्र के तहसीलदार व पटवारी से मौका रिपोर्ट चाही गई थी, उक्त मौका रिपोर्ट में भी अवाप्ताधीन भूमि का क्षेत्रफल 1375 वर्गफीट ही दर्शाया गया है एवं उक्त क्षेत्रफल 1375 के अनुसार ही मुआवजे का निर्धारण किया गया है। इसलिए अर्वार्ड दिनांक 20.09.2018 में अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में निर्धारित क्षेत्रफल की हद तक जारी अर्वार्ड न्यायोचित है एवं तहसीलदार एवं पटवारी के आधार पर निर्धारण किये जाने का कथन करते हुये प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय हर्जा खर्चा के खारिज करने का निवेदन किया है।

**4**—राजपैरोकार श्री कुन्दनसिंह आचीणा ने अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से बहस में कथन किया कि सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनूँ द्वारा हस्तगत प्रकरण में दिनांक 20.09.2018 को पारित अर्वार्ड विधि के प्रावधानों के अनुरूप होने का कथन करते हुये प्रार्थी का आवेदन पत्र खारिज करने का निवेदन किया है।

**5**—वकुलाय की बहस सुनी गई। सम्पूर्ण पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया गया। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनूँ 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/ पेव्ड शोल्डर के साथ दो लेन का बनाने, पुनःसंरक्षण/बाईपास और चार लेन का बनाने, आदि) के संबंध में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी लाडनूँ द्वारा पारित अर्वार्ड दिनांक 04.08.2016 एवं संशोधित अर्वार्ड दिनांक 26.09.2016 के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा पूर्व में एक मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (संशोधन) अधिनियम 1997 सपठित धारा 21 माध्यस्थम् और सुलह अधिनियम के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया है, जिस पर प्रकरण संख्या 06/2018 सुनिल उर्फ कालू बनाम भारत संघ वगैरह दर्ज कर पक्षकारान की विधिवत सुनवाई कर दिनांक 28.03.2018 को आदेश पारित कर प्रार्थी सुनील उर्फ कालू



डॉक्टर, नागौर

द्वारा प्रस्तुत उक्त मध्यस्थता प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार कर प्रकरण समक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनूँ को प्रतिप्रेषित कर उक्त आदेश दिनांक 28.03.18 के बिन्दु संख्या 5 से 5(9) में किये गये विवेचन के संबंध में संबंधित पक्षकारों को सुनवाई एवं साक्ष्य सबूत का अवसर प्रदान कर विधि अनुसार आवश्यक जाँच आदि कर यथाशीघ्र विधि सम्मत कार्यवाही करने के निर्देश दिये गये थे। उक्त आदेश दिनांक 28.03.2018 में दिये गये बिन्दु संख्या 5 से 5(9) इस प्रकार है :-

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

5(1)-राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 तहसील लाडनूँ कि.मी. 72.600 से कि.मी. 112.760 तक के भूखण्ड (सालासर से नागौर सेक्शन) का निर्माण (चौड़ा करने/पेव्ड 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 लाडनूँ 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 लाडनूँ के खसरा नम्बर 1125 में से 0.0180 हैक्टर भूमि नगर पालिका बरानी-1 किस्म का अधिग्रहण किया गया, जिसका कुल मुआवजा 191929/-रूपये नगर पालिका लाडनूँ के पक्ष में निर्धारित किया गया।

5(2)- खसरा नम्बर 1125 सरहद लाडनूँ 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 लाडनूँ 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 सुनिल 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 पुनर्विध किया गया, जिस पर उप पंजीयक लाडनूँ द्वारा उक्त लीज डीड को दिनांक 29.12.2017 को पंजीबद्ध किया गया।

इसके अतिरिक्त वकील प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत लिखापढी इकरारनामा दिनांक 28.12.12 की प्रति के अनुसार खसरा नम्बर 1125 रकबा 23.48 बिस्वा (1900.78 वर्गमीटर) भूमि कस्बा लाडनूँ 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 लाडनूँ से पंजीकृत है, के अनुसार उक्त वादग्रस्त भूमि के दिलीप कुमार व कालू उर्फ सुनील



कलक्टर, नागौर

दोनों ही व्यक्ति लीज होल्डर हैं, 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)- अर्वादि 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 विज्ञापित 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।

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 उन्हे 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 इक्यारनामों की औसत, में से अधिक दर से मार्केट वेल्यू 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 अनुसूची-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 अनुसूची-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 अवार्ड 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 हस्तगण 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 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 बिन्दु से न्यूनतम 92 फीट की दूरी पर करवाये जाने की शर्त है। वकील प्रार्थी के अनुसार उसके द्वारा निर्माण सड़क के मध्य बिन्दु 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 लाडनूँ द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 22.08.2017 की प्रति प्रस्तुत कर कथन किया की हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि स्थित सनिर्माण 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 सनिर्माण का राशि 91316/-रूपये के संबंध में पुनः मूल्यांकन सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, लाडनूँ 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 पुर्ननिर्धारित 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 बेक 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।”

5(1)— सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू ने उपरोक्तानुसार इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.03.2018 में दिये गये निर्देशों के क्रम में उनके द्वारा प्रकरण संख्या 1/2018 दिनांक 09.04.2018 को दर्ज कर संबंधित पक्षकारों को नोटिस जारी किये गये। जिसमें दोनों पक्षों द्वारा अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया एवं दिनांक 25.07.2018 को पक्षकारान की बहस सुनी गई। पक्षकारान द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य एवं दस्तावेजों, तहसीलदार व पटवारी लाडनू की जाँच एवं सहायक अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग लाडनू की उक्त अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संनिर्माणों की मूल्यांकन रिपोर्ट एवं रेफरेन्स प्रार्थना पत्र संख्या 6/2018 की पालना में पत्रांक 149 दिनांक 12.02.2018 को इस न्यायालय को प्रेषित बिन्दुवार टिप्पणी आदि दस्तावेजों के अवलोकन एवं दोनों पक्षकारों की बहस के पश्चात सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू ने दिनांक 06.08.2018 को निर्णय किया गया, जिसके अनुसार यह आदेश दिये गये कि ग्राम लाडनू के खसरा नम्बर 1125 वर्तमान तरमीम खसरा नम्बर 1125/1 में से दिलीप कुमार एवं सुनिल उर्फ कालू की सिनेमा प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि में से राष्ट्रीय राजमार्ग 65 हेतु अवाप्तशुदा 12.5 गुणा अर्थात् 1375 वर्गफीट अर्थात् 127.78 वर्गमीटर अर्थात् 0.0127 हैक्टर भूमि का मुआवजा व्यावसायिक दर से निर्धारण किया जावे एवं उक्त अवाप्तशुदा भूमि पर किये गये निर्माण का मुआवजा भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत निर्धारण किया जाकर परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकार परियोजना क्रियान्वयन इकाई सीकर को प्रकरण का संशोधित अर्वाड जारी कर भेजा जावे। उक्त निर्णय दिनांक 06.08.2018 के अनुपालना में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू द्वारा हस्तगत प्रकरण में ग्राम लाडनू के वार्ड संख्या 24 खसरा नम्बर 1125/1 रकबा 127 वर्गमीटर भूमि का कुल मुआवजा 1,32,46,352/-रूपये तथा संनिर्माणों का कुल मुआवजा 3,42,914/-रूपये अर्थात् अवाप्तशुदा भूमि एवं उसमें स्थित संनिर्माणों का कुल मुआवजा राशि 1,35,89,266/-रूपये का संशोधित अर्वाड दिनांक 20.09.2018 को पारित किया गया एवं उक्तानुसार भूमि एवं उसमें स्थित संनिर्माणों की कुल मुआवजा राशि 1,35,89,266/-रूपये में से पूर्व में अवाप्त भूमि की स्वीकृत राशि 1,35,416/- व संनिर्माणों की पूर्व में स्वीकृत राशि 91,316/- कुल 2,26,732/-रूपये जो इन्ही हितधारियों को देय है, को कम करते हुए 1,33,62,534/- (अक्षरे एक करोड़ तेतीस लाख बासठ हजार पांच सौ चौतिस रूपये मात्र) मुआवजा राशि निर्धारित की गई है।

5(2)—हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा तहसीलदार लाडनू व पटवारी हल्का लाडनू से जाँच रिपोर्ट मंगवाई गई, जिस पर पटवारी हल्का लाडनू द्वारा दिनांक 30.05.2018 को मौके पर जाकर नापचौप कर अपनी रिपोर्ट तहसीलदार लाडनू के जरिये उपखण्ड अधिकारी लाडनू के समक्ष पेश की



कलक्टर, नागौर

जिसमें निर्माण संबंधी रिपोर्ट पेश की गई साथ ही एन.एच.ए.आई. के नक्शा अनुसार 12.5 गुणा 110 वर्गफीट भूमि अवाप्त होना बताया परन्तु मौके की स्थिति व रेकर्ड के अनुसार सड़क के मध्य से 50 फीट छोड़कर नाप किया गया तो 110 गुणा 25 वर्गफीट अर्थात् 255.57 वर्गमीटर जिसके अनुसार 0.0255 हैक्टर भूमि अवाप्त होना जाँच रिपोर्ट के अनुसार प्रमाणित है तथा उसी भूमि के संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी को मुआवजा तय किया जाना चाहिए था, जो नहीं कर गलत रूप से मात्र 12.5 गुणा 110 वर्गफीट भूमि को ही अवाप्त होना मानकर गलत रूप से आदेश पारित करने का कथन करते हुए प्रार्थी ने उसकी अवाप्तशुदा भूमि 25 गुणा 110 वर्गफीट का भूमि का मुआवजा सिनेमा प्रयोजनार्थ के रूप में मुआवजा राशि दिलावाये जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है। उक्त संबंध में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू ने अपने पत्रांक-276 दिनांक 09.05.2018 से तहसीलदार लाडनू से सुनील उर्फ कालू पुत्र श्याम जी जांगीड़ की एन.एच.65 के चौड़ाईकरण में अवाप्त हो रही भूमि की पूर्ण एवं स्पष्ट तथ्यात्मक रिपोर्ट चाही, जिसके क्रम में तहसीलदार लाडनू द्वारा अपने पत्रांक-3882 दिनांक 04.06.2018 से पटवारी लाडनू की रिपोर्ट दिनांक 30.05.2018 भिजवाई गई। उक्त रिपोर्ट 30.05.2018 के अनुसार नक्शा लट्टा, नक्शा एन.एच.ए.आई. व मौका स्थिति व अवाप्त भूमि सूची का अवलोकन कर रिपोर्ट में पटवारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में खसरा नम्बर 1125 में से नक्शा एन.एच.ए.आई. व अवाप्त भूमि सूची अनुसार 0.0180 हैक्टर भूमि अवाप्त हुई है, जिसमें से नक्शा एन.एच.ए.आई. के अनुसार खसरा नम्बर 1125/1 सिनेमा हॉल की भूमि 12.5 गुणा 110 कुल 1375 वर्गफुट (127.78 वर्गमीटर)(0.0127 हैक्टर) भूमि अवाप्त है। मौका स्थिति व प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत कागजात अनुसार प्रार्थी का सड़क के मध्य से 50 फुट छोड़कर कब्जा दीवार बनी हुई है। जहां से उसकी 110 गुणा 25 अर्थात् 2750 वर्गफुट (255.57 वर्गमीटर) (0.0255 हैक्टर) भूमि अवाप्त होती है। इस प्रकार पटवारी की उक्त रिपोर्ट दिनांक 30.05.2018 के अनुसार प्रार्थी की कुल 2750 वर्गफुट (255.57 वर्गमीटर) (0.0255 हैक्टर) भूमि एन.एच.ए.आई. द्वारा सड़क निर्माण हेतु उपयोग में ली गई है, परन्तु सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू द्वारा प्रश्नगत संशोधित अवार्ड दिनांक 20.09.2018 से प्रार्थी की 127 वर्गमीटर भूमि का ही मुआवजा निर्धारित किया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3छ की उप-धारा-5 के अनुसार उप-धारा 1 व 2 के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवधारित रकम किसी पक्षकार को स्वीकार्य नहीं है तो रकम किसी पक्षकार के आवेदन पर मध्यस्थ द्वारा अवधारित किये जाने का प्रावधान है। उक्त प्रावधान के अन्तर्गत मध्यस्थ न्यायालय को अवार्ड में उल्लेखित भूमि से कम अथवा ज्यादा भूमि अवाप्त होने के संबंध में विनिश्चय करने का क्षेत्राधिकार नहीं है। किसी राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु की गई BULK ACQUISITION के दौरान कोई प्लॉट/भूखण्ड अवाप्ति से छूट गया हो तो सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार नई दिल्ली के परिपत्र क्रमांक-NH-11011/30/2016-LA दिनांक 15.03.2016 के तहत प्रार्थी, अप्रार्थी संख्या-4 के समक्ष कार्यवाही हेतु स्वतन्त्र है।

5(3)-हस्तगत प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि की किस्म राजस्व रिकार्ड अनुसार बरानी 1 होने को लेकर वकील अप्रार्थी नूर अहमद का कथन है। उक्त संबंध में जिला कलक्टर नागौर के पत्र क्रमांक-प. 12(83)राज/99/790-795 दिनांक 27.12.1999 से खसरा नम्बर 1125 रकबा 1900.78 वर्गमीटर भूमि श्री दिलीप कुमार एवं कालू उर्फ सुनील के नाम राजस्थान भू राजस्व (सिनेमा, हॉटल व पेट्रोल पम्प) नियम 1978 के तहत सिनेमा प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित की गई, जिसमें शर्त संख्या-7 के अनुसार सड़क के मध्य से कम से कम 50 फीट छोड़कर एवं तत्पश्चात् सड़क सीमा से 42 फीट सेट बेक छोड़कर अर्थात् भवन का निर्माण सड़क के मध्य बिन्दु से 42 फीट की दूरी पर करवाने की शर्त निर्धारित की गई थी। हस्तगत प्रकरण में भूखण्ड के अन्दर सेट बेक 42 फिट छोटा गया है, विनिमय एकीकृत भवन 2017 के अनुसार "सेटबेक" से उन न्यूनतम दूरियां जो भू-खण्ड की सीमा रेखाओं से भू-खण्ड के अन्दर विधिपूर्वक किसी भवन की कुर्सी का निर्माण किया जा सकता है, से अभिप्रेत है। इससे स्पष्ट है कि सेटबेक रूपान्तरित भूमि के अन्दर से छोड़ा जाता है। इसलिए सेटबेक भूमि रूपान्तरित भूमि की

कलक्टर, नागौर

श्रेणी की होती है व सैटबेक सहित कुल भूमि का मुआवजा रूपान्तरित दर से तय किया जाना उचित है। उक्त संबंध में लीजडीड दिलीप कुमार एवं कालू उर्फ सुनील के नाम दिनांक 04.01.2000 को 20 वर्ष हेतु ग्राम लाडनू के खसरा नम्बर 1125 रकबा 1 बीघा 3 बिस्वा भूमि की जिला कलक्टर नागौर के यहां से जारी की गई थी, किन्तु राजस्व रिकार्ड में इसका अंकन नहीं किया गया था। राजस्थान भू राजस्व (सिनेमा, हॉटल व पेट्रोल पम्प) नियम 1978 के तहत सिनेमा प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित आदेश दिनांक 27.12.1999 की प्रति तहसीलदार लाडनू को भी भिजवाई गई है, जिसके अनुसार तहसीलदार लाडनू का दायित्व था की वह नामान्तकरण दर्ज कर भूमि की किस्म परिवर्तन दर्ज करे। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू ने भूमि सिनेमा प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि मानकर सुनिल उर्फ कालू को सिनेमा प्रयोजनार्थ रूपान्तरित दर से मुआवजा दिया जाना उचित माना है। उक्त वादग्रस्त भूमि सिनेमा प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि होने से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि ही है। अतः उक्त संबंध में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू द्वारा उक्त निर्णय के क्रम में पारित संशोधित अवार्ड दिनांक 20.09.2018 उचित है।

5(4)- राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3डी में अधिसूचित होने से राजस्व रिकार्ड को शुद्ध करने व अपडेट करने से भूमि के अधिकारों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है। भूमि सड़क के लिए मूल खसरा नंबर 1125 में से अवाप्त हो चुकी है और मूल खसरा नंबर 1125 में से ही बट्टा नंबर 1125/1 बना है इस प्रकार अवाप्तशुदा भूमि खसरा नंबर 1125/1 के लीज होल्डर की भी निविदादित है। खसरा नंबर 1125/1 की भूमि खसरा नंबर 1125 में से ही तरमीम नहीं होने के कारण भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त वास्तविक स्थिति अनुसार खसरा नंबर 1125/1 में से भूमि अवाप्त होने बाबत अवार्ड पारित किया जो पूर्णतया न्यायोचित है।

6- अतः उपर्युक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। अप्रार्थी संख्या-3 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाडनू द्वारा पारित निर्णय दिनांक 06.08.2018 एवं संशोधित अवार्ड दिनांक 20.09.2018 को यथावत रखा जाता है। उक्त संशोधित अवार्ड दिनांक 20.09.2018 अनुसार निर्धारित मुआवजा राशि को नियमानुसार स्वीकृत करवाकर आदेश प्राप्ति की दिनांक से एक माह में अप्रार्थी संख्या 3 के खाते में जमा करवाकर हितबद्ध को भुगतान करने हेतु, अप्रार्थी संख्या 1 से 4 को निर्देश दिये जाते हैं। आदेश की प्रति अप्रार्थी संख्या 1 से 4 को पालनार्थ भिजवाई जावे।

7- आदेश सुनाया गया।



*(दिनेश कुमार यादव)*  
23/11/2020  
जिला कलक्टर, नागौर  
राजस्थान

