

न्यायालय मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर नागौर
पीठासीन अधिकारी-डॉ. जितेन्द्र कुमार सोनी, आई.ए.एस.

भूमि अवाप्ति मध्यस्थता प्रार्थना संख्या-44/2021
जी.सी.एम.एस. पोर्टल नम्बर - 2021/61

प्रार्थी

नैनाराम पुत्र मंगलाराम जाति बनाम
विश्वनोई निवासी चोखा की ढाणी
तहसील डेगाना 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, राजस्थान सरकार, जयपुर।
3. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर।
4. प्रोजेक्ट डायरेक्टर व कार्यपालक इंजीनीयर, सार्वजनिक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग, ब्लॉक अजमेर

उपस्थित-

1. प्रार्थी की ओर से वकील श्री अनिल गौड।
2. अप्रार्थीगण संख्या 1 से 4 की ओर से राजपैरोकार श्री ओम प्रकाश पूनिया।

आदेश

दिनांक: 08/11/2021

1- प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-89 के कि.मी. 24/100 से कि.मी. 157/0 (अजमेर-नागौर खण्ड) तक के भूखण्ड निर्माण (चौड़ा करने 2 लाईन सहित पेव्ड शोल्डर को बनाना) आदि के लिए भूमि की अवाप्ति के संबंध में एन.एच. एक्ट 1956 की धारा 3G के तहत पारित अवार्ड दिनांक 23.07.2014 के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3छः(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं संशोधन अधिनियम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग संशोधन अधिनियम 1997 सपठित धारा 21 माध्यस्थम और सुलह अधिनियम 1996 के अन्तर्गत दिनांक 09.04.2021 को प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थीया का मध्यस्थता प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

2-वकुलाय की बहस सुनी गई। वकील प्रार्थी ने अपनी बहस में स्वयं द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना में दिये गये तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अप्रार्थीगण ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 89 के कि.मी. 0/0 से कि.मी. 161/0 (अजमेर-नागौर सेक्शन) को दो लेन विद पेव्ड शोल्डर में परिवर्तित करने के लिए निजी/राजकीय भूमि अधिग्रहण कार्य हेतु उप सचिव, (एनएच)सार्वजनिक निर्माण विभाग, राजस्थान जयपुर के आदेश क्रमांक अधी. अभि./एनएच/57/डी-1562 दिनांक 15.01.2010 के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्गअधिनियम 1956 की धारा 3 (a) के अन्तर्गत अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर को सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) नियुक्त कर एनएच 89 के कि.मी. 24/100 से कि.मी. 157/100 (नागौर अजमेर सेक्शन) को दो लेन विद पैडशोल्डर में परिवर्तित करने के लिए निजी/राजकीय भूमि अधिग्रहण हेतु भारतके राजपत्र असाधारण भाग द्वितीय खण्ड तृतीय क्रमांक का.आ./1017(अ)दिनांक 04.05.2012 के द्वारा अधिसूचना जारी की गई हैं, जिसे स्थानीय दैनिक समाचार में 10 व 11 नवम्बर 2012 को प्रकाशन करवाकर हितधारियों व हर आम खास को अधिसूचना के प्रकाशन से आपतियां आमंत्रित की गई तथा भूमि अवाप्ति के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3उर्ज के तहत कार्यवाही प्रारम्भ की और भूमि अवाप्ति अलग अलग प्रकरण संधारित कर उनके कब्जे काश्त भूमि को अवाप्त



कलक्टर, नागौर

करना तय किया और मौके पर निर्माण शुरू करने की प्रक्रिया शुरू कर दी तथा इसके आधार पर अर्वार्ड दिनांक 23.07.2014 को अपर कलक्टर नागौर द्वारा पारित कर दिया गया। खसरा नम्बर 644 रकबा 4 बीघा 16 बिस्वा में से 2 बीघा भूमि प्रार्थी ने पूर्व खातेदार सुल्तान व लुकमान पुत्रगण मोलाजी जाति तेली निवासीगण रेण से पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 08.12.2005 के खरीद की, जिस विक्रय पत्र का पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय मेडता में पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 395 में पृष्ठ संख्या 93 क्रम संख्या 2005004293 पर पंजीबद्ध किया गया। जिसके पश्चात उक्त प्रार्थी की खरीदसुदा भूमि के रकबे के संबंध में राजस्व रेकर्ड में नामान्तरकरण संख्या 951 दर्ज हुआ और नये खसरा नम्बर 2714/75 दर्ज हुए, तत्पश्चात प्रार्थी ने अपने उक्त 2 बीघा खरीदसुदा भू भाग में से 167 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हेतु संपरिवर्तन उपखण्ड अधिकारी मेडता से दिनांक 06.09.2006 को करवाया। जिसका नामान्तरकरण 167 वर्गमीटर का नामान्तरकरण संख्या 2853/75 दर्ज हुआ। जिस पर प्रार्थी ने होटल निर्माणकर व्यावसायिक कार्य संचालन शुरू कर दिया। जिसके फोटो प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न है। मगर अर्वार्ड में खसरा नम्बर 75/2579 व 75 सुल्तान पुत्र मौला व मनदू खां, मिसल खां तेली मुसलमान के नाम अर्वार्ड जारी हो गया, जो क्रम संख्या 184 पर अंकित है। हस्तगत अवाप्ति में प्रार्थी को शामिल नहीं किया गया, जबकि उसकी खरीदसुदा व अकृषिक वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरणसुदा भूमि को शामिल कर लिया गया, जिसमें व्यावसायिक होटल निर्मित हैं, जबकि प्रार्थी की भूमि का न ही मुआवजा तय किया गया, न ही नोटिस जारी किये गये, न ही स्ट्रक्चर्स का आंकलन किया गया, न मूल्यांकन किया गया, अप्रार्थीगण बलपूर्वक, विधि विरुद्ध रूप से यह कार्यवाही बिना युक्तियुक्त कारण व आधार के, बिना मुआवजा दिये, बिना विधिक प्रक्रिया अपनाएं प्रार्थी की भूमि संरचना सहित हडपना व कब्जाना चाहते हैं व मौके पर आकर बार बार ऐसी धमकियां दे रहे हैं, प्रार्थी ने अप्रार्थी संख्या 3 व 4 को पिछले काफी समय से कई दफा लिखित व सैकड़ों दफा मौखिक निवेदन किया व उसे साक्ष्य सबूत व सुनवाई का अवसर दिये जाने का निवेदन किया, इसके बावजूद अप्रार्थीगण इस ओर कोई ध्यान नहीं दे रहे हैं तथा किसी भी तरह से सम्पूर्ण प्रक्रिया रफा दफा में, जल्दबाजी में, सरसरी तौर पर निपटाना चाहते हैं व प्रार्थी के साथ अन्याय करना चाहते हैं। हाल ही में दस दिन पूर्वभूमि अवाप्ति व सडक निर्माण के लिए अप्रार्थीगण के अधिकारी व कर्मचारी तथा उनके अधिकृत व्यक्ति मौके पर आये व प्रार्थी की भूमि का कब्जा लेने की बात कही व उक्त भूमि अवाप्ति प्रक्रिया में शामिल होने की बात कही, जिस पर संबंधित कार्यालय से प्रमाणित प्रतिलिपि प्राप्त करने पर अवाप्ति कार्यवाही की जानकारी हुई है, जिसमें प्रार्थी के खसरे का उल्लेख तक नहीं था, न रकम को प्रार्थी को निवेदित किया है, न ही प्रार्थी ऐसी कोई रकम स्वीकार करता है और तथाकथित रकम एर्वार्ड के संबंध में की गई सम्पूर्ण कार्यवाही जो मुआवजा निर्धारण के मूलभूत व स्वीकृत सिद्धान्तों की अनदेखी करते हुए अवाप्ति में ग्रसित सम्पत्ति के मेजरमेन्ट, लेण्ड वेल्यू, मौका स्थिति, काबिज स्थिति, मुआवजा प्राप्त करने के हितधायी व्यक्ति के निर्धारण एवं मुआवजे का सही निर्धारण न किये जाने के कारण हस्तगत अवाप्ति की कार्यवाही के पुर्ननिर्धारण एवं हक अधिकारों के निस्तारण को अवधारित करने हेतु यह आवेदन पेश किया है।

2(1)—खसरा नम्बर 644 रकबा 4 बीघा 16 बिस्वा में से 2 बीघा भूमि प्रार्थी ने पूर्व खातेदार सुल्तान व लुकमान पुत्रगण मोलाजी जाति तेली निवासीगण रेण से पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 08.12.2005 के खरीद की, जिस विक्रय पत्र का पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय मेडता में पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 395 में पृष्ठ संख्या 93 क्रम संख्या 2005004293 पर पंजीबद्ध किया गया। जिसके पश्चात उक्त प्रार्थी की खरीदसुदा भूमि के रकबे के संबंध में राजस्व रेकर्ड में नामान्तरकरण संख्या 951 दर्ज हुआ और नये खसरा नम्बर 2714/75 दर्ज हुए, तत्पश्चात प्रार्थी ने अपने उक्त 2 बीघा खरीदसुदा भू भाग में से 167 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हेतु संपरिवर्तन उपखण्ड अधिकारी मेडता से दिनांक 06.09.2006 को करवाया। जिसका नामान्तरकरण 167 वर्गमीटर का नामान्तरकरण संख्या 951 दर्ज हुआ व नये खसरा नम्बर 2853/75 बनाये गये। जिस पर प्रार्थी ने होटल निर्माण कर व्यावसायिक कार्य संचालन



कलक्टर, नागौर

शुरू कर दिया। जिसके फोटो प्रार्थना पत्रके साथ संलग्न है। मगर अवार्ड में खसरा नम्बर 75/2579 व 75 सुल्तान पुत्र मौला व मनदू खां, मिसल खां तेली मुसलमान के नाम अवार्ड जारी हो गया, जो क्रम संख्या 184 पर अंकित है। मगर प्रार्थी को कभी भी आज दिन तक सुनवाई का कोई अवसर अप्रार्थीगण ने प्रदान नहीं किया, न ही मुआवजा अदायगी की, न ही नोटिस दिया गया, न ही अन्य किसी कार्यवाही में सम्मिलित किया गया तथा मनमाने तौर पर एकपक्षीय रूप से कार्यवाही कर उसकी जमीन को अब हडप करने में लगे हैं, जो कि अनुचित व पूर्णतः अवैध है, जिससे प्रार्थी को ऐसी भारी क्षति होगी, जो प्रार्थी का जीवन ही बदल देगी। प्रार्थी की मौके पर बनी होटल व अन्य सम्पूर्ण निर्माण के रंगीन फोटोग्राफ साथ संलग्न प्रस्तुत किये जा रहे हैं, जिनमें आठ कमरे, दो बरामदे, टिनशेड, दो चौक, 11 फुट उंची चारो तरफ चारदीवारी और होटल में मार्बल, एक दुकान, जिसमें सम्पूर्ण फिटिंग, स्ट्रक्चर व मार्बल फिटिंग हैं।

2(2)—प्रार्थी का उक्त अवाप्ति कार्यवाही में जारी संसूचना में नाम तक प्रकाशित नहीं किया गया है, न ही खसरा नम्बर 2714/75, 2853/75 की अवाप्ति की संसूचना ही हैं, जिससे प्रार्थी को तनिक भी मुआवजा भुगतान नहीं दिया जा रहा है, न ही अवाप्ति कार्यवाही में सम्मिलित ही किया गया है तथा इस कारण से प्रार्थी को अब अविलम्ब त्वरितता व तत्परता से मुआवजा भुगतान कार्यवाही में सम्मिलित भी नहीं किया गया है, जिससे प्रार्थी के हित प्रभावित हुए हैं, अवाप्ति कार्यवाही में उक्त खसरा सम्मिलित नहीं होते हुए भी मौके पर प्रार्थी की उक्त खसरा नम्बर खसरा नम्बर 2714/75, 2853/75 की भूमि व उस पर स्थित संरचनाएं अवाप्त की जा रही हैं।

2(3)—प्रार्थी का नाम मुआवजा सूची में दर्ज कर मुआवजे का वस्तुस्थिति स्पष्ट कर प्रार्थी को मुआवजा दिलवाया जाना उचित एवं न्याय संगत था व हैं। जानकारी के पश्चात हाल ही में इन सब तथ्यों से प्रार्थी ने अप्रार्थीगण को अवगत करवाकर अवाप्ति कार्यवाही में सम्मिलित करने व उचित मुआवजा दिलाने, साक्ष्य, सबूत सुनवाई का अवसर देने का निवेदन किया, किन्तु बावजूद इसके आज दिन तक अप्रार्थीगण द्वारा कोई कार्यवाही नहीं किये जाने से, उपेक्षापूर्ण रवैया अख्तियार कर लेने से प्रार्थी को अब विवश होकर यह मध्यस्थता हेतु आवेदन पेश किया है।

2(4)—इस संबंध में तात्विक रिपोर्ट व सम्पूर्ण कार्यवाही वस्तुस्थिति सहित संबंधित भारसाधक अधिकारी प्रोजेक्ट डायरेक्टर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 89 व भूमि अवाप्ति अधिकारी (अपर जिला कलक्टर) तलब किये जाने से ही सम्पूर्ण वस्तुस्थिति स्पष्ट हो सकेगी।

2(5)—भूमि अवाप्ति के संबंध में हस्तगत प्रयोजनार्थ प्रार्थी की कितनी भूमि के अवाप्ति की आवश्यकता है, इस संबंध में किसी भी प्रकार की कोई कार्यवाही कर इस निर्णय पर पहुंचे बिना अवाप्ति की कार्यवाही पारा की जाना विधि विरुद्ध होने से नियत किये जाने योग्य हैं।

2(6)—भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रकरण में जो कार्यवाही की गई है, वह प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत है और किसी भी स्तर पर अवाप्ति से प्रभावित व्यक्तियों को सुनवाई साक्ष्य का अवसर प्रदान किये बिना की गई है, जो प्रथम दृष्टया ही निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त कार्यवाही व निर्णय लिये जाने से पूर्व प्रार्थी को न तो कोई नोटिस प्रेषित किया गया और गलत रूप से प्रभावित व्यक्तियों ने आपति प्रस्तुत की है, का अंकन करते हुए केवलमात्र प्रावधानों की खानापूर्ति हो सके, इसलिए एवार्ड कार्यवाही में सूचना दिये जाने का गलत तथ्य अंकित किया किन्तु प्रार्थी को यह भी कोई सूचना नहीं दी गई है।

2(7)—भूमि अवाप्ति अधिकारी का अवार्ड पारित करने से पूर्व यह विधिक दायित्व था कि वो अवार्ड की जाने वाली भूमि को मौके पर चिन्हित करते हुए यह सुनिश्चित करते कि प्रार्थी के कब्जे काश्त की किस रूप और क्षेत्रफल की भूमि की आवश्यकता तथाकथित प्रयोजनार्थ जरूरी हैं, जिसकी पालना नहीं करके अवाप्ति रूप से अवार्ड पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है।



कलक्टर, नागौर

2(8)—अवाप्ति अधिकारी द्वारा इस प्रक्रिया से अवार्ड पारित किया गया है कि जिसमें न तो कोई व्यक्ति उनके समक्ष अपना पक्ष रख सका, सबूत प्रस्तुत कर सका, जिसके अभाव में अवाप्ति अधिकारी को यह अधिकार प्राप्त नहीं है कि वह प्रभावित व्यक्ति को बिना सुनवाई का अवसर प्रदान किये एकतरफा कार्यवाही करे। प्रभावित व्यक्ति अथवा जिस व्यक्ति के विरुद्ध कोई आदेश पारित किया जाता है, उसे आदेश पारित करने से पूर्व सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाना चाहिए और तत्पश्चात साक्ष्य सबूत का अवलोकन कर इस संबंधमें उचित आदेश पारित किया जाना चाहिए था। मौके की स्थिति में आई भिन्नता प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के अनुसार ऐसा अवसर प्रदान किये बिना की गई कार्यवाही और इस संबंध में पारित किया गया आदेश निरस्त किये जाने योग्य है। प्रार्थी की भूमि आबादी भूमि है, यदि भूमि अवाप्ति अधिकारी प्रकरण के समस्त तथ्यों, परिस्थितियों पर विचार करते हुए दस्तावेज का भी यदि अवलोकन करते तो प्रार्थी की भूमि का मुआवजा आबादी व उच्ची दरो से निर्धारित किया जाता, वास्तव में केवल पुराने राजस्व रेकॉर्ड के आधार पर ही फोरी तौर पर कार्यवाही की गई है व मौके पर अवाप्त की जा रही भूमि की तात्त्विक जानकारी अप्रार्थीगण द्वारा स्पष्ट रखी ही नहीं गई, जिससे प्रार्थी साक्ष्य सबूत व सुनवाई के अवसर से वंचित रहा है। जिससे उक्त कार्यवाही अवैध है।

2(9)—प्रार्थी की भूमि पूर्व से ही चूंकि राष्ट्रीय राजमार्ग के करीब अवस्थित है तथा साथ ही प्रार्थी की उक्त अवाप्तसुदा भूमि पर अकृषिक प्रयोजनार्थ गतिविधि के रूप में रूपान्तरित है तथा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग अप्रार्थीगण द्वारा किया जाना है, स्वयं प्रार्थी ही उक्त भूमि पर व्यावसायिक उपयोग कर रहा था तथा स्पष्ट रूप से अप्रार्थीगण के कर्मचारियों ने इसकी जानकारी मौखिक रूप से वलिखित रूप से उपलब्ध करवा दी, जिससे प्रार्थी की उक्त भूमि का मुआवजा व्यावसायिक दर से गुणित कर दिलवाया जाना आवश्यक व न्याय संगत है, जिस हेतु भी यह आवेदन पेश है।

2(10)—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 हस्तगत प्रकरण में उक्त प्रावधानों की पालना नहीं की गई है तथा मुआवजा निर्धारण आदेश प्रार्थी से बिना क्लेम आमंत्रित किये एकतरफा आदेश पारित किया गया है, जिस कारण प्रार्थी अपना क्लेम, क्लेम निर्धारण से पूर्व प्रस्तुत नहीं कर पाये और प्रार्थी उक्त कारण से अपने अधिकारों से वंचित रहा है।

2(11)—प्रार्थी की भूमि का मुआवजा निर्धारित ही नहीं किया गया है तथा यदि भूमि अवाप्ति के दौरान वास्तविक बाजार मूल्य के आधार पर मुआवजे का निर्धारण किया जाता तो अकाटय साक्ष्य के द्वारा उनके समक्ष यह स्थिति प्रकट की जा सकती थी कि जिस भूमि को अवाप्त किया जा रहा है वह भूमि बहुत बहुमूल्य किस्म की है, इस दृष्टि से प्रार्थी को सोलेसियम और इस पर वर्णित ब्याज भी प्राप्त करने का अधिकार था, जिसको नजर अंदाज करते हुए वर्तमान कार्यवाही की गई है, जो निरस्त किये जाने योग्य होने का कथन करते हुए वकील प्रार्थी ने प्रार्थी का आवेदन स्वीकार कर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड पारित करते समय मुआवजा राशि जो निर्धारित की गई है, उसे निम्न प्रकार से संशोधित किये जाने निवेदन किया है :- 1—प्रार्थी की भूमि का मुआवजा निर्धारित ही नहीं किया गया है तथा अकृषिक प्रयोजनार्थ भी मुआवजा निर्धारित ही नहीं किया गया है, जिससे उनका निर्धारण किया जाकर मुआवजा दिलवाया जाना आवश्यक है। 2—प्रार्थी को 167 वर्गमीटर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से दिया जावे एवं सम्पूर्ण भूखण्ड पर जो होटल निर्मित है, उसकी संरचना की गणना कर उसका भी भुगतान अलग से किया जावे। 3—प्रार्थी की भूमि का विवरण अवाप्ति अधिसूचना में जारी किया जावे तथा आबादी भूमि की दर से व व्यावसायिक दर से मुआवजा आंकलित किया जावे। 4—अवाप्ताधीन भूमि की बाजार दर निर्धारित कर उक्त बाजार मूल्य को व्यावसायिक दर से गुणित कर इस भूमि को व्यावसायिक भूमि के मापदण्डों से गुणित करते हुए देय राशि निर्धारित की जाये। 5—प्रार्थी की भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण किया जाकर बाजारमूल्य के आधार पर सोलेसियम व इन दोनों पर वर्णित ब्याज व उक्त राशि दिलवाई जावे। 6—अवाप्ति की अधिसूचना से सम्पूर्ण भुगतान की तिथि तक



कलक्टर, नागौर

18 प्रतिशत की दर से ब्याज दिलवाया जावे। 7-भूमि अवाप्ति की स्थिति विकास, तकनीकी रूप से साधन विकसित करने के कारण प्रार्थी को अतिरिक्त सोलेसियम दिलवाया जावे। 8-अन्य अनुतोष जो देय हो, प्रदान किये का निवेदन किया गया है।

3-राजपैरोकार ने अप्रार्थीगण की ओर से बहस में कथन किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग-89 किमी 0/0 से किमी 161/0 अजमेर-नागौर सेक्शन को दो लेन विद पेव्ड शोल्डर में परिवर्तन करने के लिए निजी/राजकीय भूमि अधिग्रहण कार्य हेतु उप सचिव (एन.एच.) सार्वजनिक निर्माण विभागराजस्थान जयपुर के आदेश कमांक: अधी. अभि./NH/57/डी-1562 दिनांक 15.01.2010 के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(A) के अन्तर्गत अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर को सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) नियुक्त किया गया है। एनएच 89 किमी. 24/100 से किमी 157/100 (नागौर अजमेर सेक्शन) को दो लेन विद पैन्ड शोल्डर में परिवर्तित करने के लिए निजी/राजकीय भूमि अधिग्रहण हेतु भारत के राजपत्र असाधारणभाग द्वितीय खण्ड 3 कमांक का.आ./1017(अ) दिनांक 04.05.2012 के द्वारा एनएच अधिनियम 1956 की धारा 3A के अन्तर्गत अधिसूचना जारी की गई। जिसे स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका में कमश: दिनांक 10.11.2012 व दिनांक 11.11.2012 को प्रकाशन करवा कर हितधारक व हर आम खास को अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से 21 दिनके भीतर यानि 02.12.2012 तक के लिए आक्षेपधआपत्तियां आमंत्रित की गई। जिस पर निर्धारित समयावधि में यानी 02.12.2012 तक प्रार्थी नैनाराम पुत्र श्री मंगलाराम जाति विश्नोई द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई। तत्पश्चात् राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3C के अन्तर्गत प्रतिवेदन इस कार्यालय के पत्र कमांक 543 दिनांक 17.04.2013 द्वारा सार्वजनिक निर्माण विभाग(राजमार्ग) को भिजवाया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3D के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 03.05.2013 को जारी की गई। दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका संस्करण दिनांक 27.07.2013 एवं सांध्य ज्योति दर्पण संस्करण दिनांक 27.07.2013 में प्रकाशन किया गया। उपर्युक्त प्रकाशन के पश्चात् किसी भी प्रकार की कोई आपत्तियां प्राप्त नहीं हुई। तत्पश्चात् दिनांक 23.07.2014 को NH एक्ट 1956 की धारा 3G के तहत अवार्ड पारित किया गया।

3(1)-ग्राम रेण के खसरा न. 75/2579 में से 0.765 हैक्टर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 89 में अवाप्त हुई है। जिसका अवार्ड सुल्तान पुत्र मोलाराम के स्थानपर सम्पूर्ण खसरा न. प्रकरण संख्या 184 मनदू खां/मिसल खां तैली मुस्लमान रेण के नाम 18,02,345 रुपये का पारित हुआ है। प्रार्थी ने जरिये पंजीयन दस्तावेज उप पंजियक मेडतासिटी दिनांक 09.12.2005 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 395 में पृष्ठ संख्या 93 कम संख्या 2005004293 पर पंजिबत हुआ है। प्रार्थी द्वारा जमाबंदी एवं नामाकरण प्रति संलग्न नहीं की है। तहसीलदार मेडता से प्राप्त वास्तविक हितबद्ध / हितधारक व्यक्तियों की रिपोर्ट ली गई जिनकी कम संख्या 4 पर नैनाराम पुत्र श्री मंगलाराम जाति विश्नोई निवासी चोखा की ढाणी तहसील डेगाना जिला नागौर 0.0167 हैक्टर अवाप्त होना दर्ज है। वादी की भूमि राजस्व रेकार्ड में नामान्तरकरण संख्या 951 के द्वारा वाणिज्यक प्रयोजनार्थ (ढाबा) संपरिवर्तन स्वीकार हुआ। जिसका नया खसरा 2853/75 कायम हुआ।

3(2)-प्रार्थी की भूमि खसरा न. 75/2579 ग्राम रेण अवाप्त रकबा 0.765 हैक्टर में से आयी हुई है। जिसका अवार्ड सुल्तान पुत्र मोलाराम के स्थान पर मनदू खां/मिसल खां तैली मुस्लमान रेण के नाम पारित है। पारित अवार्ड में प्रार्थी की संरचना है, प्रार्थी द्वारा मुआवजा भुगतान हेतु आवेदन किया गया एवं प्रार्थी को मुआवजा भुगतान किया जा चुका है।

3(3)-प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त कलक्टर नागौर को मुआवजा भुगतान हेतु आवेदन प्रस्तुत कर मुआवजा भुगतान प्राप्त कर लिया है। वादी को साक्ष्य, सबूत, सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया। वादी द्वारा निर्धारित समयावधि में कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई।



कलक्टर, नागौर

3(4)—प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त कलक्टर नागौर (अप्रार्थीगण) द्वारा हस्तगत भूमि अवाप्ति के सम्बन्ध में विधि अनुसार कार्यवाही की गई है। प्रकरण में पारित अवार्ड प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों की पालना करते हुए जारी किया गया है। प्रभावित व्यक्तियों को सुनवाई एवं साक्ष्य का अवसर प्रदान कर कार्यवाही की गई है।

3(5)—प्रार्थी की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर रेण के उत्तर-पश्चिम की तरफ स्थित है। जहां से बाईपास सड़क निर्माण होना है। उक्त भूमि विहित प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी मेडता) के संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजस्व/06/1447 दिनांक 06.09.2006 के द्वारा वाणिज्यक(ढाबा) प्रयोजनार्थ 167.44 वर्ग मीटर रूपान्तरण की हुई है। मौके पर भूखण्ड पर ढाबा स्थित है। प्रार्थी द्वारा वाणिज्यक(ढाबा) प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि का राजस्व रेकार्ड में नामान्तरकरण दिनांक 06.01.2012 को दर्ज करवाया गया, जिससे राजस्व रेकार्ड में कृषि भूमि किस्म बारानी-2 दर्ज है। राजस्व रेकार्ड अनुसार किस्म बारानी 2 की दर से मुआवजा निर्धारण किया गया जो सही है।

3(6)—प्राधिकृत अधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त कलक्टर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधानों की पूर्ण पालना कर अवार्ड पारित किया गया है जो सही है।

3(7)—प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त कलक्टर नागौर मौजा रेण के खसरा नम्बर 75/2579 किस्म बारानी 2 अवाप्त रकबा 0.765 हैक्टर अवार्ड का निर्धारण किया है। अवाप्ति के दौरान प्रचालित बाजार मूल्य, डीएलसी दर एवं अन्य दस्तावेजों का परीक्षण कर किया गया है, कृषि भूमि की दरें सिंचित/असिंचित, सड़क के पास, सड़क से दूर, नलकूप/कुओं, रास्ता बाड़ाआदि का वास्तविक बाजार दर के समकक्ष होने से इनमें किसी प्रकार का परिवर्तन नहीं कर यथावत मूल्यांकन का आधार रखा गया है। अवाप्तधीन भूमि में हितबद्धधारियों के भूमि उपयोग करने के अधिकार का अपवर्जन होने से धारा 3G (1) में प्रतिकार के रूप में अवधारित राशि का 10 प्रतिशत राशि धारा 3G (2) के तहत हितबद्ध सभी व्यक्तियों को दी गई है। उक्त प्रकरण में संरचना स्थित है जिसका मूल्यांकन अनुसार प्रार्थी को भूमि एवं संरचना का भुगतान किया जा सकता है।

4— वकुलाय की बहस पर मनन किया। पत्रावली का अद्योपान्त अवलोकन किया गया। जिसके अनुसार—

4(1)— अजमेर-नागौर खण्ड के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-89 के विकास हेतु भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना दिनांक 04.05.2012 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत जारी हुई है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर नागौर ने धारा 3जी के तहत मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही सम्पादित करते हुए अवार्ड दिनांक 23.07.2014 को जारी किया गया है। इस अवार्ड के अनुसार हस्तगत प्रकरण में ग्राम रेण के खसरा नम्बर 75/2579,75 में से 0.765 हैक्टर भूमि बारानी-2 किस्म का अधिग्रहण किया गया, जिसका कुल मुआवजा 18,02,345/-रुपये हितबद्ध सुलतान पुत्र मौलाराम के स्थान पर मनदू खां मिसल खां तेली मुसलमान रेण के पक्ष में निर्धारित किया गया।

4(2)— अवार्ड दिनांक 23.07.2014 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 04.05.2012 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में कमशः दिनांक 10.11.2012 व 11.11.2012 में प्रकाशन कर 21 दिन की समयावधि देते हुए आपत्तियां मांगी गई थी, जिसके तहत उक्त निर्धारित अवधि में प्राप्त आपत्तियों के संबंध में दस्तावेज/सबूत प्रस्तुत करने का पर्याप्त एवं समुचित अवसर देते हुए आपत्तिकताओं की व्यक्तिगत/जरिये अधिवक्ता सुनवाई की जाकर उक्त आपत्तियां उचित/ठोस आधारों पर नहीं होने से उन्हे अस्वीकार कर दिया। तत्पश्चात राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 03.05.2013 का दो स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं सांध्य ज्योति दर्पण में दिनांक 27.07.2013 को



Handwritten signature
कलक्टर, नागौर

प्रकाशन करवाया गया, परन्तु उक्त प्रकाशन के पश्चात् किसी भी प्रकार की कोई आपत्तियां प्राप्त नहीं हुई। उक्त अधिसूचनाओं के प्रकाशन के समय ग्राम खसरा नम्बर आदि का उल्लेख भी स्थानीय समाचार पत्रों में किया गया था, इसलिए प्रार्थी का कथन की उसे उसकी भूमि अवाप्ति की जानकारी नहीं थी, प्रार्थी का यह कथन माने जाने योग्य नहीं है। इसके अलावा तत्समय निर्धारित समयावधि में प्रार्थी द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई हो, ऐसी कोई दस्तावेजी एवं अन्य कोई ठोस साक्ष्य प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई है। इस प्रकार प्रार्थी को मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व सुनवाई व साक्ष्य सबूत आदि प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिये जाने का वकील प्रार्थी का कथन ठोस आधार पर नहीं है।

4(3)—खसरा नम्बर 644 रकबा 4 बीघा 16 बिस्वा में से 2 बीघा भूमि प्रार्थी ने पूर्व खातेदार सुल्तान व लुकमान पुत्रगण मोलाजी जाति तेली निवासीगण रेण से पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 08.12.2005 के खरीद की, जिस विक्रय पत्र का पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय मेडता में क्रम संख्या 2005004293 पर पंजीबद्ध किया गया। जिसके पश्चात् उक्त प्रार्थी की खरीदसुदा भूमि के रकबे के संबंध में राजस्व रेकर्ड में नामान्तरकरण संख्या 951 दर्ज हुआ और नये खसरा नम्बर 2714/75 दर्ज हुए, तत्पश्चात् प्रार्थी ने अपने उक्त 2 बीघा खरीदसुदा भू भाग में से 167 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हेतु संपरिवर्तन उपखण्ड अधिकारी मेडता से दिनांक 06.09.2006 को करवाया। जिसका नामान्तरकरण 167 वर्गमीटर का नामान्तरकरण संख्या 951 दर्ज हुआ व नये खसरा नम्बर 2853/75 बनाये गये। जिस पर प्रार्थी ने होटल निर्माण कर व्यावसायिक कार्य संचालन शुरू कर दिया। जिसके फोटो प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न है। मगर अवार्ड में खसरा नम्बर 75/2579 व 75 सुल्तान पुत्र मौला व मनदू खां, मिसल खां तेली मुसलमान के नाम अवार्ड जारी हो गया, जो क्रम संख्या 184 पर अंकित होना जिसमें अवाप्तशुदा भूमि का वाणिज्यिक दर से तथा अवाप्तशुदा भूमि में प्रार्थी की सरंचना का मुआवजा पुनर्निर्धारण को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है।

4(3)(अ)— उक्त संबंध में अप्रार्थीगण की ओर से राजपैरोकार द्वारा प्रस्तुत जबाब में कथन किया गया है कि - जबाब के पैरा संख्या-1 में कथन किया है कि तहसीलदार मेडता से प्राप्त वास्तविक हितबद्ध/हितधारक व्यक्तियों की रिपोर्ट ली गई जिनकी क्रम संख्या-4 पर नैनाराम पुत्र श्री मंगलाराम जाति विश्णोई निवासी चोखा की ढाणी तहसील डेगाना जिला नागौर 0.0167 हैक्टर अवाप्त होना दर्ज है। जबाब के पैरा संख्या-2 में कथन किया है कि प्रार्थी की भूमि 75/2579 ग्राम रेण अवाप्त रकबा 0.765 हैक्टर में से आयी हुई है। जिसका अवार्ड सुल्तान पुत्र मोलाराम के सीन पर मनदू खां/मिसल खां तेली मुसलमान रेण के नाम पारित है। पारित अवार्ड में प्रार्थी की सरंचना है, प्रार्थी द्वारा मुआवजा भुगतान हेतु आवेदन किया गया एवं प्रार्थी को मुआवजा का भुगतान किया जा चुका है। जबाब के पैरा संख्या-8 में कथन किया है कि प्रार्थी की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर रेण के उत्तर-पश्चिम की तरफ स्थित है। जहां से बाईपास सड़क निर्माण होना है। उक्त भूमि विहित प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी मेडता) के संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजस्व/06/1447 दिनांक 06.09.2006 के द्वारा वाणिज्यिक(ढाबा) प्रयोजनार्थ 167.44 वर्ग मीटर रूपान्तरण की हुई है। मौके पर भूखण्ड पर ढाबा स्थित है। प्रार्थी द्वारा वाणिज्यिक(ढाबा) प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि का राजस्व रेकार्ड में नामान्तरकरण दिनांक 06.01.2012 को दर्ज करवाया गया, जिससे राजस्व रेकार्ड में कृषि भूमि किस्म बारानी-2 दर्ज है। राजस्व रेकार्ड अनुसार किस्म बारानी 2 की दर से मुआवजा निर्धारण किया गया जो सही है।

4(3)(ब)— इस प्रकार राजपैरोकार द्वारा प्रस्तुत जबाब में उपर्युक्तानुसार किये कथनों से स्पष्ट है कि हस्तगत प्रकरण में पारित अवार्ड के सन्दर्भ में प्रार्थी को हितबद्ध व्यक्ति मानते हुए प्रार्थी को मुआवजा का भुगतान भी किया गया है, जो भूमि की किस्म बारानी-2 की दर से किया गया है। प्रार्थी द्वारा आवेदन में बताई गई भूमि को वाणिज्यिक(ढाबा) प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होना भी अप्रार्थीगण द्वारा स्वीकार किया है। परन्तु प्रार्थी को भुगतान कितनी राशि का एवं कब किया गया है, यह स्पष्ट नहीं किया गया



कलेक्टर, नागौर

है। प्रकरण में धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 04.05.2012 का समाचार पत्रों में दिनांक 10.11.2012 व 11.11.2012 को किया गया है, जबकि उक्त अवाप्तशुदा भूमि का आवासीय रूपान्तरण दिनांक 06.09.2006 को ही हो चुका है, ऐसी स्थिति में प्रार्थी की भूमि के मुआवजा का निर्धारण नियमानुसार आवासीय भूमि की दर से किया जाना उचित है। इसके अतिरिक्त उक्त संबंध में हस्तगत प्रकरण में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर नागौर द्वारा पारित अवाई दिनांक 23.07.2014 बिन्दु संख्या-9 मुआवजा के प्रावधान (Provisions) व स्पष्टीकरण (Clarifications) का बिन्दु संख्या-(3) में वर्णित किया गया है कि "राजस्व अभिलेख की स्थिति, भूमि रूपान्तरण/भूखण्ड (दिनांक 04.05.2012 से पूर्व के रूपान्तरण) सक्षम न्यायालय, विभाग के आदेश तथा अन्य कोई वैध कारणों के परिणामस्वरूप अवाई राशि में कमी/वृद्धि स्वीकार्य होगी।" हस्तगत प्रकरण में वादग्रस्त भूमि का उपर्युक्तानुसार जिला कलक्टर नागौर द्वारा आदेश दिनांक 13.07.2009 से आवासीय संपरिवर्तन किया जा चुका है, ऐसी स्थिति में अवाई दिनांक 23.07.2014 के उक्त बिन्दु संख्या-9 अनुसरण में भी प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) अवाई राशि में कमी/वृद्धि हेतु सक्षम है। जहां तक अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित सरंचनाएँ अवाप्त की जाने को लेकर वकील प्रार्थी का कथन है, तो उक्त संबंध में प्रार्थी द्वारा फोटो अवश्य प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत किये हैं, परन्तु फोटो से यह प्रमाणित नहीं है कि उक्त सरंचनाएँ अवाप्तशुदा भूमि में ही स्थित रही हैं। इसके अतिरिक्त प्रार्थी द्वारा उक्त अवाप्तशुदा सरंचनाओं के मुआवजे के संबंध में कोई विधिक, तकनीकी एवं प्रमाणिक दर अथवा कीमत का कोई उल्लेख अपने कथन अथवा आवेदन में नहीं किया है, इसके अलावा यदि प्रार्थी को अवाप्तशुदा भूमि अवस्थित सरंचनाओं के मुआवजे के संबंध में किसी प्रकार का कोई एतराज रहा था, तो प्रार्थी को निर्धारित समयावधि में आपत्ति सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष क्यों नहीं प्रस्तुत की इसका समुचित एवं कोई ठोस कारण अपने आवेदन में अंकित नहीं किया है। हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थीगण द्वारा अवाप्तशुदा भूमि प्रार्थी की सरंचना स्थित होना एवं प्रार्थी को मुआवजा का भुगतान कर दिया जाना अवगत करवाया है।

5-अतः उपर्युक्त विवेचन के आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह मध्यस्थता प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जाकर, प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर नागौर को निर्देश दिये जाते हैं कि प्रकरण में यथाशीघ्र प्रार्थी की वादग्रस्त भूमि में से अवाप्तशुदा रकबे का वाणिज्यिक (ढाबा) संपरिवर्तित भूमि की नियमान्तर्गत दर अनुसार मुआवजा का निर्धारण करें एवं राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3G(1) में प्रतिकार के रूप में अवधारित राशि का 10 प्रतिशत राशि धारा 3G(2) के तहत प्रार्थी को भुगतान की कार्यवाही करें। उल्लेखनीय है कि प्रार्थी को प्रश्नगत अवाई के तहत अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में पूर्व में यदि प्रकार की राशि अदा की गई है तो ऐसी राशि नियमानुसार निर्धारित की जाने वाली मुआवजा राशि में से कम की जावे। आदेश की प्रति अप्रार्थी संख्या-3 प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर नागौर व अप्रार्थी संख्या-4 प्रोजेक्ट डायरेक्टर एवं कार्यपालक इंजीनियर सार्वजनिक निर्माण विभाग राष्ट्रीय राजमार्ग ब्लॉक अजमेर को पालनार्थ भिजवाई जावे।

6-आदेश सुनाया गया।



(डॉ. जितेन्द्र कुमार सोनी)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
नागौर