# न्यायालय जिला कलेक्टर, कोटा

**पीठासीन अधिकारी : उज्ज्वल राठौड़ I.A.S.**

प्रकरण संख्या – 54 / 2020 (प्रार्थना पत्र)

जीसीएमएस नं0–2020 / 00208

1. महेश गुप्ता आत्मज श्री रमेशचन्द गुप्ता जाति महाजन निवासी छ–4, साबरमती कॉलोनी कोटा (राज0)
2. अनुराग बंसल आत्मज श्री रामगोपाल जी बंसल जाति महाजन निवासी छीपा बडोद जिला बारां ।

––अपीलाण्ट

*बनाम*

1. नेशनल हाईवेज ऑथोरिटी ऑफ इण्डिया लिमिटेड, जरिये महाप्रबन्धक एवं प्रोजेक्ट डायरेक्टर परियोजना, कार्यनवयन ईकाई, (एनएच–148 एन दिल्ली–बडोदरा एक्सप्रेस वे) ए–504, इन्द्रा विहार, कोटा राज0
2. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति), एवं उपखण्ड अधिकारी कोटा जिला कोटा (एनएच–148–एन दिल्ली बडौदरा एक्सप्रेस वे)

–––रेस्पोडेन्ट

**प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा–3(जी)(5) दी नेशनल हाइवेज एक्ट 1956 एवं धारा 73 (2) भूमि अर्जन पुर्नवासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 बाबत विनिश्चय किये जाने अवार्ड राशि सपठित मध्यस्थ और सुलह अधिनियम 1996**

उपस्थितः–

1. श्री नरेन्द्र कुमार गुप्ता, अभिभाषक प्रार्थी
2. श्री अभिनव जैन, अभिभाषक अप्रार्थी नं0 1
3. श्री दिलदार सिंह, सह अभिभाषक अप्रार्थी नं0 1

जिला कलेक्टर
कोटा

# निर्णय

दिनांक :– 06.10.2021

1. यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा–3(जी)(5) दी नेशनल हाइवेज एक्ट 1956 एवं धारा 73 (2) भूमि अर्जन पुर्नवासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 बाबत विनिश्चय किये जाने अवार्ड राशि सपठित मध्यस्थ और सुलह अधिनियम 1996 के तहत सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड मजिस्ट्रेट कोटा द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग 148–एन दिल्ली बडोदरा एक्सप्रेस वे परियोजना के लिए अवाप्त भूमि ग्राम गोपालपुरा तहसील लाडपुरा में जारी अवार्ड दिनांक 14.08.2019 से असन्तुष्ट होकर प्रस्तुत किया है ।
2. प्रार्थी द्वारा यह प्रार्थना पत्र इस न्यायालय में दिनांक 26.11.2020 को प्रस्तुत किया कि प्रार्थीगण के स्वामित्व एवं आधिपत्य की ग्राम गोपालपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा में खसरा नम्बर 637/100 की 0.9800 हे0 किस्म गैर मुमकिन उद्योग आराजी स्थित है । उपरोक्त भूमि दिनांक 26.7.2012 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र खरीद की है । राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 148 –एन दिल्ली–बडोदरा एक्सप्रेस वे के निमार्ण (8 लेन बनाने आदि) अनुरक्षण, प्रबन्धन और प्रचलन के लिये दीगर आराजीयात के साथ प्रार्थीगण की उपरोक्त भूमि के अवाप्ति की कार्यवाही की गयी है । उपरोक्त भूमि औद्योगिक किस्म की है औद्योगिक एवं व्यवसायिक प्रयोजनार्थ है । उपरोक्त भूमि एनएच सं0 52 से 140 मीटर से कम की दूरी पर स्थित है । प्रार्थीगण द्वारा इस संबंध में अपनी आपत्तियां भी दर्ज करवायी गयी थी प्रार्थी के स्वामित्व व आधिपत्य की उपरोक्त सम्पूर्ण भूमि अवाप्त की गयी है । प्रार्थी के स्वामित्व व आधिपत्य की उपरोक्त अवाप्तसुदा भूमि ख0नं0 637/100 में से रकबा 0.72 हे0 गे0मु0 उद्योग है जो 77499.72 वर्गफीट, है । सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी कोटा ने प्रार्थीगण की ग्राम गोपालपुरा की उपरोक्त भूमि का मुआवजा –ख0नं0 637/100 रकबा 0.72 हे0 किस्म गे0मु0 उद्योग का मुआवजा 69,51,747/– रू0 निर्धारित किया है । प्रार्थीगण की अवाप्त की गयी भूमि के मुआवजा राशि की गणना सर्वथा गलत एवं त्रुटिपूर्ण रूप से निर्धारित मापदण्डों के विपरीत की है जो निरस्त किये जाने / संशोधित किये जाने योग्य है । प्रार्थीगण की उपरोक्त भूमि कृषि भूमि नहीं है बल्कि औद्योगिक प्रयोजनार्थ किस्म गे0मु0 उद्योग राजस्व अभिलेख जमाबंदी में दर्ज है । अवाप्त की गयी भूमि की गणना 114/– प्रतिवर्ग फीट के हिसाब से मय समस्त परिलाभ किया जाना न्यायोचित एवं विधि संगत है । प्रार्थीगण की उपरोक्त अवाप्त की गयी भूमि का मुआवजा कानूनन के अन्तर्गत मुआवजा राशि– बाजार मूल्य (1.5 गुणा) 1,32,52,452/– मूल दर पर 100 प्रतिशत सोलेशियम–1,32,52,452/– , एवं 185 दिन के ब्याज की राशि–5,37,360/– टयूबवेल की कीमत–1,25,000/– कुल देय राशि 2,71,67,264/– एवं नियमानुसार भविष्य का ब्याज प्राप्त करने के अधिकारी है । नेशनल हाईवे

जिला कलेक्टर
कोटा

एक्ट 1956 के अन्तर्गत उक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने की अवधि निर्धारित नहीं है । अतः अनुच्छेद 137 लिमिटेशन एक्त 1963 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने की अवधि तीन वर्ष निर्धारित होने से प्रार्थीगण द्वारा यह प्रार्थना पत्र अवधि मध्य पेश है । अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रतिपक्षी नं0 1 के लिए प्रतिपक्षी नं0 2 द्वारा प्रार्थीगण की अवाप्त की गयी ग्राम गोपालपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा की उपरोक्त खसरा नम्बर 237/100 की 0.9800 हे0 भूमि में से 0.7200 हे0 भूमि यानि 77499.72 वर्गफीट भूमि की गणना 114/– रूपये प्रति वर्गफीट की दर से की जाकर मुआवजा राशि निर्धारित फरमायी जाकर प्रार्थीगण को देयलाभ सोलेशियम की राशि समस्त परिलाभों की राशि एवं ताप्राप्ति मुआवजा राशि तक नियमानुसार ब्याज दिलाये जाने का आदेश फरमाने की कृपा करें ।

3. प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रतिपक्षीगण की तलबी की गई । अप्रार्थी नं0 1 की ओर से श्री अभिनव जैन, का वकालतनामा पेश हुआ। अप्रार्थी की ओर से जवाब प्रार्थना पत्र पेश हुआ जो शामिल पत्रावली है । उपस्थित वकील उभय पक्ष की बहस सुनी गई ।

4. वकील प्रार्थी द्वारा अपनी बहस में प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को ही दौहराते हुए कथन किया कि प्रार्थीगण के स्वामित्व एवं आधिपत्य की ग्राम गोपालपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा में खसरा नम्बर 637/100 की 0.9800 हे0 किस्म गैर मुमकिन उद्योग आराजी स्थित है जो प्रार्थी द्वारा दिनांक 26.7.2012 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र खरीद की है । राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 148 –एन दिल्ली–बडोदरा एक्सप्रेस वे के निमार्ण (8 लेन बनाने आदि) दीगर आराजीयात के साथ प्रार्थीगण की उपरोक्त भूमि के अवाप्ति की कार्यवाही की गयी है जो औद्योगिक एवं व्यवसायिक प्रयोजनार्थ है । उपरोक्त भूमि एनएच सं0 52 से 140 मीटर से कम की दूरी पर स्थित है । सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी कोटा ने प्रार्थीगण की उपरोक्त भूमि का मुआवजा –ख0नं0 637/100 रकबा 0.72 हे0 किस्म गे0मु0 उद्योग का मुआवजा 69,51,747/– रू0 कृषि भूमि की दर से निर्धारित किया है । जबकि यह भूमि कृषि भूमि नहीं होकर उद्योग की भूमि है जो राजस्व रेकार्ड में गे0मु0 उद्योग दर्ज रेकार्ड है । इस हेतु अवाप्त की गयी भूमि की गणना 114/– प्रतिवर्ग फीट के हिसाब से मय समस्त परिलाभ किया जाना न्यायोचित एवं विधि संगत है । प्रार्थीगण की उपरोक्त अवाप्त की गयी भूमि का मुआवजा कानून के अन्तर्गत मुआवजा राशि– बाजार मूल्य (1.5 गुणा) 1,32,52,452/– मूल दर पर 100 प्रतिशत सोलेशियम–1,32,52,452/– , एवं 185 दिन के ब्याज की राशि–5,37,360/– टयूबवेल की कीमत–1,25,000/– कुल देय राशि 2,71,67,264/– एवं नियमानुसार भविष्य का ब्याज प्राप्त करने के अधिकारी है ।

जिला कलेक्टर
कोटा

5. वकील अप्रार्थी नं0 1 ने अपने जवाब एवं बहस में मुख्यरूप से कथन किया है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र ख0नं0 637/100 की 0.72 हे0 गे.मु. उद्योग, वाके ग्राम गोपालपुरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 एन (भरतमाला) हेतु सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी कोटा द्वारा प्रार्थी की उक्त अवाप्त भूमि के साथ साथ धारा 3 सी के अन्तर्गत समस्त प्राप्त आक्षेपों पर विचार कर उन्हें निर्णित करने के पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी जिसके पश्चात केन्द्र सरकार सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा सक्षम प्राधिकारी की रिपोर्ट प्राप्त हो जाने के पश्चात राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी के अन्तर्गत अधिसूचना का.आ.2535(अ) दिनांक 12.07.2019 को जारी की जो भारत के राजपत्र में दिनांक 16.07.2019 को प्रकाशित की गयी । उक्त अधिसूचना का सार दो दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका में दिनांक 21.07.2019 के अंकों में प्रकाशित किया गया तथा उक्त नोटिफिकेशन के पश्चात समस्त अधिग्रहित भूमि जिसमें की भूमि खसरा नम्बर 637/100 की 0.72 हे0 गे.मु. उद्योग, निजी महेश गुप्ता पुत्र रमेश चन्द गुप्ता जाति महाजन निवासी छः 4 साबरमती कॉलोनी कोटा एवं अनुराग बंसल पुत्र रामगोपाल बंसल निवासी छीपाबडोद, बांरा वाके ग्राम गोपालपुरा लाडपुरा जिला कोटा सम्मिलित है जो केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहित हो चुकी है । राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी के तहत अवाप्तसुदा भूमि का मूल्य एवं निमार्ण का मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 जी में दिये गये निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनः व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि की मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सडक सीमा के पास या दूर, उप पंजीयक से प्राप्त डीसलसी दर के आधार पर की गई है । राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(एच)(1) के तहत अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी को जमा करवा दिया गया है । उक्त अवाप्त भूमि की गणना राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 16.10.2014 के अनुसार ग्रामीण क्षैत्र की स्थित की दशा में निकटतम शहरी क्षैत्र से अवाप्ति हेतु प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पैकेज के निर्धारण हेतु बाजार मूल्य को निर्धारित गुणक से गुणा किया जाकर प्रतिकर का निर्धारण किया गया है । प्रतिकर का निर्धारण उप पंजीयक मण्डाना से प्राप्त डीएलसी के अनुसार भूमि की किस्म के अनुरूप ही किया गया है । अतः प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे निरस्त फरमाने की कृपा करें । प्रार्थीगण किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है । सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के सम्बन्ध में जो अवार्ड पारित किया गया था वह सम्पूर्ण रिकार्ड एवं तथ्यों के आधार पर पूर्णतया सही पारित किया गया है ।

जिला कलेक्टर
कोटा

6. हमने उभयपक्ष की बहस सुनी व बहस पर मनन किया, पत्रावली का भली भांति अवलोकन किया । प्रार्थी द्वारा यह प्रार्थना पत्र नेशनल हाईवे अधिनियम की धारा–3(जी)(5) दी नेशनल हाइवेज एक्ट 1956 एवं धारा 73 (2) भूमि अर्जन पुर्नवासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 बाबत विनिश्चय किये जाने अवार्ड राशि सपठित मध्यस्थ और सुलह अधिनियम 1996 के तहत प्रस्तुत किया है । सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी कोटा द्वारा प्रार्थी की भूमि ग्राम गोपालपुरा के खसरा नम्बर 637/100 की 0.72 हे0 गे.मु. उद्योग का 69,51,747/– मुआवजा तय किया गया एवं भूमि उक्त 8 लेन परियोजना (भारतमाला) में अवाप्ति हेतु एवार्ड पारित कर दिया गया । कृषि भूमि का मुआवजा अवार्ड दिनांक 14.08.2019 को प्रतिपक्षी नं0 2 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी कोटा द्वारा वक्त अवाप्ति अधिसूचना 3क की प्रचलित डीएलसी के आधार पर मुआवजे का निर्धारण भूमि अर्जन पुर्नवासन एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार गणना कर तय किया गया है । उपरोक्त भूमि की किस्म गे0मु0 उद्योग होने से जहां पर उद्योग की दर निर्धारित नहीं होती है वहां पर कृषि भूमि की दुगुनी दर लगाई जाने का प्रावधान होने से उसी अनुरूप कृषि भूमि की दुगुनी दर लगाई गई है । प्रार्थी द्वारा यह भूमि एन0एच0–52 के लगती हुई बताई गई है, वकील प्रार्थी द्वारा ग्राम गोपालपुरा में ही वादग्रस्त भूमि के समीप की अवाप्त भूमि ख0नं0 103,104,109 की भूमि एनएच 52 के नजदीक होने से संशोधित अवार्ड की प्रति पेश कर कथन किया है कि वादग्रस्त आराजी भी ख0नं0 103,104,109 के लगवा होने व एनएच 52 से 140 मीटर से कम दूरी पर होने से इसी अनुरूप संशोधित अवार्ड जारी किया जाकर भुगतान प्राप्त करने का अधिकारी होना बताया है, किन्तु संलग्न नक्शा अनुसार वादग्रस्त भूमि ख0नं0 103,104,109 और एनएच 52 से आगे की ओर दूर प्रतीत होती है, फिर भी न्यायहित को दृष्टिगत रखते हुए हम इस प्रकरण में मौके की जांच तहसीलदार एवं एन.एच.ए.आई. के प्रतिनिधि के साथ कराई जाना उचित समझते है, यदि वादग्रस्त भूमि 3–ए की अधिसूचना से पूर्व ही ओद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हो चुकी हो एवं मौके पर सड़क एनएच–52 से 500 मीटर से कम दूरी पर हो तो उसी अनुरूप 3ए की अधिसूचना के समय की प्रभावी डी0एल0सी0 दर से भुगतान की कार्यवाही की जाना उचित प्रतीत होता है ।

7. परिणामतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र आंशिकरूप से स्वीकार किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी कोटा को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाकर आदेश दिये जाते है कि वादग्रस्त भूमि के सम्बन्ध में एन0एच0ए0आई0 के प्रतिनिधि एवं तहसीलदार लाडपुरा से संयुक्त मौके की एवं रेकार्ड की जांच रिपोर्ट प्राप्त करें, यदि प्रार्थी की उक्त अवाप्तसुदा भूमि ख0नं0 637/100 की 0.72 हे0 राष्ट्रीय राजमार्ग एनएच 52 से 500 मीटर की दूरी के अन्दर हो तथा धारा 3ए

जिला कलेक्टर
कोटा

की अधिसूचना से पूर्व ही वादग्रस्त भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ दर्ज हो तो अवाप्तसुदा भूमि का प्रतिकर अधिसूचना 3ए के प्रकाशन के समय की प्रचलित औद्योगिक भूमि की डी.एल.सी. दर से प्रचलित नियमों एवं प्रावधानों के तहत मूल्यांकन किया जाकर संशोधित अवार्ड जारी करें । तदनुसार भुगतान की कार्यवाही की जावें ।

8. निर्णय आज दिनांक 06.10.2021 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय सुनाया गया ।

6/10/21

(उज्ज्वल राठौड़)
जिला कलक्टर, कोटा

जिला कलेक्टर
कोटा