

न्यायालय जिला कलेक्टर, कोटा

पीठासीन अधिकारी : डॉ. रविन्द्र गोस्वामी I.A.S.

प्रकरण संख्या - 56/2020 (प्रार्थना पत्र)

जीसीएमएस नं०-2020/00210

1. अख्तरदीन आत्मज श्री अमीचन्द जाति मुसलमान मेवाती निवासी दादर तहसील मालाखेडा जिला अलवर
2. आसरदीन आत्मज श्री अमीचन्द जाति मुसलमान मेवाती निवासी दादर तहसील मालाखेडा जिला अलवर कोटा राज०
3. हफीजन पत्नी रहमतुल्ला जाति मुसलमान मेवाती निवासी मातोर अलवर तहसील मण्डावर जिला अलवर
4. समीर आत्मज सलीम जाति मुसलमान निवासी सुकेत तहसील रामगंजमण्डी जिला कोटा

—प्रार्थी.

बनाम

1. नेशनल हाईवेज ऑथोरिटी ऑफ इण्डिया लिमिटेड जरिये महाप्रबन्धक एवं प्रोजेक्ट डायरेक्टर परियोजना, कार्यन्वयन ईकाई (एन एच-52) ए-504 इन्दिरा विहार कोटा
2. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उप खण्ड अधिकारी रामगंजमण्डी जिला कोटा (एनएच-52)

—अप्रार्थी.



प्रार्थना पत्र वास्ते विनिश्चय किये जाने अवार्ड राशि अन्तर्गत धारा 3 जी-5 दी नेशनल हाईवेज एक्ट 1956 एवं धारा 74(2) भूमि अर्जन पुर्नवासन एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 एवं संशोधित अधिनियम 1997 सपटित मध्यस्थ और सुलह अधिनियम 1996

उपस्थित:-

1. श्री नरेन्द्र कुमार गुप्ता, अभिभाषक प्रार्थी
2. श्री अभिनव जैन, दिलदार सिंह, अभिभाषक अप्रार्थी नं० 2

जिला कलेक्टर  
कोटा

## निर्णय

दिनांक :-13.02.2024

1. यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी) (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956, एवं धारा 74(2) भूमि अर्जन पुर्नवासन एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 एवं संशोधित अधिनियम 1997 सपठित मध्यस्थ और सुलह अधिनियम 1996 के तहत प्रस्तुत कर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड मजिस्ट्रेट रामगंजमण्डी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग 52 दरा-तीनधार सेक्शन के खण्ड कमलपुरा से गोला तक के निर्माण अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचारन के लोक प्रयोजन हेतु अप्रार्थी नं0 2 द्वारा प्रार्थीगण के स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 151 की 0.0967 हे0, की किस्म औद्योगिक श्रेणी की अवाप्त की जाकर अधिनिर्णय अवार्ड दिनांक 16.11.2017 जारी किया गया ।
2. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड मजिस्ट्रेट रामगंजमण्डी अवार्ड दिनांक 16.11.2017 के विरुद्ध इस न्यायालय में प्रार्थना पत्र दिनांक 13.11.2020 को प्रस्तुत किया जो दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थी को जरिये सम्मन तलब किया गया । अप्रार्थी नं0 1 की ओर से अभिभाषक श्री अभिनव जैन, दिलदार सिंह का वकालतनामा पेश हुआ । वकील अप्रार्थी द्वारा अपना जवाब प्रस्तुत किया जो पत्रावली संलग्न है । उपस्थित वकील उपभयपक्ष की बहस सुनी गई ।
3. वकील प्रार्थी द्वारा अपनी बहस में कथन किया है कि ग्राम डींगसी तहसील रामगंजमण्डी की प्रार्थी नं0 1 के स्वामित्व व आधिपत्य की खसरा नं0 151 की 0.1733 हे0, प्रार्थी नं0 2 की खसरा नम्बर 151 की 0.1733 हे0, प्रार्थीनी नं0 3 की 151 की 0.1733 हे0 भूमि लोकेश मीणा से जरिये विक्रय प्रतिफल क्य की गई थी तथा खसरा नं0 151 में से 0.2700 हे0 भूमि नन्दकिशोर आत्मज कालूलाल से जरिये विक्रय प्रतिफल क्य की गई थी । उपरोक्त भूमि वर्ष 2009 में लोकेश मीणा एवं नन्दकिशोर द्वारा विहित प्राधिकारी उपखण्ड रामगंजमण्डी से औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराया गया था । उक्त भूमि रेकार्ड में औद्योगिक प्रयोजनार्थ दर्ज रेकार्ड है जो प्रार्थीगण के खातेदारी व स्वामित्व की भूमि है । इस प्रकार प्रार्थीगण की अवाप्तसुदा भूमि औद्योगिक श्रेणी की है । भारत सरकार के सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली की प्रारम्भिक अधिसूचना के अनुसार तहसील रामगंजमण्डी के ग्राम डींगसी सहित कुल 22 ग्रामों की 104.4046 हे0 भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3-ए के अन्तर्गत भूमि का अर्जन करने के आशय की घोषणा गजट अधिसूचना का प्रकाशन दिनांक 7.4.2017 को किया गया था । उक्त परियोजना के लिए प्रार्थीगण के स्वामित्व व आधिपत्य की उनके खाते व कब्जे की ग्राम डींगसी तहसील रामगंजमण्डी जिला कोटा की हाल खसरा नंबर 151 की 0.0967 हे0 औद्योगिक श्रेणी की भूमि को अवाप्त कर सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड मजिस्ट्रेट रामगंजमण्डी ने उपरोक्त भूमि क सार्वथा गैर कानूनी व अनाधिकृत रूप से कृषि भूमि मानते हुए बारानी असिंचित भूमि के आधार पर प्रति हे0 12,96,606/- के हिसाब से डीएलसी के अनुसार मणना कर कुल मुआवजा राशि 3,19,225/- रू0 की राशि दिलाये जाने बाबत अवार्ड आदेश दिनांक 16.11.2017 को पारित करने में विधिक

भूल की है । प्रार्थीगण की अवाप्त की गयी उपरोक्त भूमि औद्योगिक किस्म, औद्योगिक श्रेणी की भूमि होने से प्रार्थीगण को उपरोक्त भूमि का औद्योगिक किस्म की भूमि की दर से कीमत 31,11,718/- प्रति हेक्टर की दर से गणना कर तदनुसार गुणक कारक लागू कर मूल्य दर पर 100 प्रतिशत सोलेशियम एवं ब्याज की गणना कर समाचार में प्रकाशन की तिथि के अनुसार नियमानुसार ब्याज की गणना कर सम्पूर्ण परिलाभ प्रार्थीगण को प्रदान करने का अधिनिर्णय करना चाहिये था । किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त भूमि की किस्म बारानी तृतीय असिंचित कृषि भूमि के आधार पर मुआवजा राशि की गणना कर सर्वथा गलत, अवैध एवं त्रुटिपूर्ण रूप से दिनांक 16.11.2017 को अवार्ड प्रार्थीगण की अनुपस्थिति में पारित कर दिया था जिसकी सूचना भी प्रार्थीगण को नहीं दी गई । प्रार्थीगण फोरलेन नेशनल हाइवे के लिये अवाप्त अर्जित की गई उपरोक्त भूमि का मुआवजा भूमि की औद्योगिक किस्म के बाजार मूल्य के अनुसार प्राप्त करने के अधिकारी है । इस कारण सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी द्वारा पारित अधिनिर्णय आदेश दिनांक 16.11.2017 सर्वथा अवैध त्रुटिपूर्ण एवं मनमाना होने तथा भारत सरकार की पोलिसी के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है । अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रतिपक्षी नं0 2 द्वारा प्रार्थीगण के स्वामित्व की ग्राम डींगसी की खसरा नम्बर 151 की 0.0967 हे0 औद्योगिक श्रेणी की भूमि का अर्जित अवाप्त की गई का मुआवजा राशि की गणना औद्योगिक किस्म की भूमि की निर्धारित डी एल सी की दर मार्केट वेल्यू के अनुसार 31,11,718/- की दर से गणना कर तदनुसार गुणक कारक के अनुसार सोलेशियम की राशि व अन्य देय परिलाभ सहित तावसूली मुआवजा राशि तक प्रार्थीगण को नियमानुसार ब्याज भी दिलाये जाने का आदेश फरमाने की कृपा करें ।

4. वकील अप्रार्थी संख्या 2 ने अपने जवाब एवं बहस में मुख्यरूप से कथन किया है कि ग्राम डींगसी के खसरा नं0 151 रकबा 0.0967 हे0 भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 52 के निर्माण मरम्मत एवं अनुरक्षण हेतु सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी रामगंजमण्डी द्वारा अवाप्ति हेतु दिनांक 7.4.2017 को 3ए के अन्तर्गत अधिसूचना जारी की गई । 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.2305(अ) दिनांक 21.07.2017 को जारी की जो भारत के राजपत्र में प्रकाशित की गयी । उक्त अधिसूचना का सार दो दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर में दिनांक 4.8.2017 को व राजस्थान पत्रिका में दिनांक 03.08.2017 के अंकों में प्रकाशित किया गया तथा उक्त नोटिफिकेशन के पश्चात समस्त अधिग्रहित भूमियां जिसमें की भूमि खसरा नम्बर 151 रकबा 0.0967 हे0 निजी वाके ग्राम डींगसी तहसील रामगंजमण्डी कोटा सम्मिलित है जो केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहित हो चुकी है । सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3-जी के तहत अवाप्तसुदा भूमि



*(Handwritten signature)*

कलक्टर  
कोटा

की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व अधिनियम की धारा 3 जी में दिये गये निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तसुदा भूमि के मुआवजा राशि निर्धारित की गई । अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) को जमा करवा दिया गया है । सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रतिकर निर्धारण के लिए निहित प्रक्रिया की अनुपालना करते हुए अवार्ड पारित किया गया है ।

5. वकील अप्रार्थी द्वारा दौराने बहस में कथन किया है कि प्रार्थीगण द्वारा अवाप्तसुदा भूमि के संबंध में माननीय न्यायालय के समक्ष मुख्यतया यह आपत्ति उठाई गई है कि अवाप्तसुदा भूमि का मुआवजा औद्योगिक ना मानकर खेतीसुदा भूमि मानकर मुआवजा निर्धारण किया गया है । इस संबंध में प्रार्थीगण द्वारा संपरिवर्तन आदेश दिनांक 19.6.2009 एवं स्वयं के पक्ष में आलेखित विक्रय पत्र का हवाला देते हुये औद्योगिक दर से अवाप्तसुदा भूमि के मुआवजे की मांग की गई है मुख्यतया बिन्दु यह है कि उक्त दोनों ही दस्तावेजों के आधार पर प्रार्थी का अवाप्तसुदा भूमि का मुआवजा औद्योगिक दर से प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है । सम्परिवर्तन आदेश 19.6.2009 के अवलोकन से यह प्रमाणित होता है कि उक्त आदेश की मद नं0 11 में संपरिवर्तन आदेश के संबंध में शर्तें आलेखित की हुई हैं इसकी पहली शर्त यह है (1) कि उपयुक्त अकृषि प्रयोजन के लिये संपरिवर्तन भूमि का उपयोग विहित प्राधिकारी की पूर्व अनुज्ञा प्राप्त किये बिना किसी अन्य प्रयोजन में नहीं की जायेगी शर्त नं0 (2) यदि आवेदक इस आदेश के जारी होने की तारीख से 2 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तन प्रयोजन के लिये भूमि उपयोग करने में विफल रहता है तो उक्त अनुज्ञा प्रत्याहृत कर ली जावेगी और आवेदक द्वारा जमा कराया गया प्रीमियम धन समपहृत (जब्त) हो जायेगा । उक्त दोनों ही शर्तों की पालना भू-धारक द्वारा नहीं की गई है क्योंकि उक्त संपरिवर्तन आदेश दिनांक 19.6.2009 को जारी किया गया है तथा अवाप्ति की दिनांक वर्ष 2017 तक उक्त अवाप्तसुदा भूमि पर किसी प्रकार का उद्योग अथवा व्यवसाय स्थापित नहीं था केवल मात्र उक्त भूमि असिंचित कृषि भूमि थी । इस कारण से प्रार्थीगण किसी प्रकार से औद्योगिक मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है । प्रार्थीगण द्वारा अपने औद्योगिक मुआवजे के संबंध में माननीय न्यायालय के समक्ष अवाप्तसुदा भूमि का विक्रय पत्र भी निष्पादित किया है उक्त विक्रय पत्र के पृष्ठ संख्या 2 पर यह तथ्य अंकित किया हुआ है कि उक्त भूमि के पूर्वत खातेदार लोकेश मीणा जिसके पक्ष में संपरिवर्तन आदेश जारी किया हुआ था वह अपने उक्त विक्रय पत्र में पृष्ठ संख्या 2 पर यह तथ्य अंत करता है कि खसरानं0 151 की रकबा 1.04 हे0 में से मेरा हिस्सा 1/2 में से पूर्व में 1/3 हिस्सा आसरदीन को बेचान किया जा चुका है शेष हिस्सा में से 1/3 हिस्सा दक्षिण की तरफ यानि सम्पूर्ण खाते में 1/6 उद्योग भूमि का बेचान सडक आबादी से करीब 1 किलोमीटर दूरी से अधिक दूरी पर असिंचित मौके पर खाली बिल एवज 3,80,000/- में अख्तरदीन को बेचान करता हूँ । उक्त कथन से स्पष्ट है कि अवाप्तसुदा भूमि मौके पर असिंचित एवं खाली भूमि थी जिसका विक्रय पंजीयन दिनांक 2.5.2012 को आलेखित किया गया था । अवाप्तसुदा भूमि का मुआवजा दिये गये प्रावधानों में स्पष्ट उल्लेख है



जिला कलेक्टर  
कोटा

कि अवाप्तसुदा भूमि का मूल्यांकन उचित बाजार दर एवं डीएलसी दर से किया जाता है जबकि प्रार्थीगण द्वारा जो दस्तावेज विक्रय पत्र माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया है में ही 1/3 हिस्से का बाजार दर 3,80,000/- अंकित की हुई है जबकि उक्त भूमि औद्योगिक होकर उद्योगरत होती तो उसका विक्रय पत्र उसी दर से आलेखित किया जाता । अतः प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे निरस्त फरमाने की कृपा करें । प्रार्थीगण किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है । जो अवार्ड पारित किया गया था वह सम्पूर्ण रिकार्ड एवं तथ्यों के आधार पर पूर्णतया सही पारित किया गया है ।

6. हमने उभयपक्ष की बहस सुनी व बहस पर मनन किया, पत्रावली का भली भांति अवलोकन किया । प्रार्थी द्वारा यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी) (5) दी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956, एवं धारा 74(2) भूमि अर्जन पुर्नवासन एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 एवं संशोधित अधिनियम 1997 सपठित मध्यस्थ और सुलह अधिनियम 1996 के तहत प्रस्तुत कर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड मजिस्ट्रेट रामगंजमण्डी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग 52 दरा-तीनधार सेक्शन के खण्ड कमलपुरा से गोला तक के निर्माण अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचारन के लोक प्रयोजन हेतु अप्रार्थी नं0 2 द्वारा प्रार्थीगण के स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 151 की 0.0967 हे0, की किस्म औद्योगिक श्रेणी की अवाप्त की जाकर अधिनिर्णय अवार्ड दिनांक 16.11.2017 के विरुद्ध इस आधार पर प्रस्तुत किया गया है कि प्रार्थी उक्त भूमि 2009 में ही विहित प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी रामगंजमण्डी द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कर दी गई थी, तथा रेकार्ड में एवं औद्योगिक भूमि दर्ज होते हुए भी कृषि भूमि की दर से मुआवजा दिया गया है, जबकि अवार्ड में भी किस्म औद्योगिक दर्ज है । इसके विपरीत वकील अप्रार्थी का कथन है कि सम्परिवर्तन आदेश 19.6.2009 के अवलोकन से यह प्रमाणित होता है कि उक्त आदेश की मद नं0 11 में संपरिवर्तन आदेश के संबंध में शर्तों का उल्लंघन किया है अर्थात 19.6.2009 से अब तक उद्योग स्थापित नहीं किया जाने से यह भूमि उद्योग की नहीं मानी गई है । वकील अप्रार्थी द्वारा यह भी तर्क दिया है कि प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र के साथ दस्तावेज के रूप में विक्रय पत्र की प्रति प्रस्तुत की है कि उक्त विक्रय पत्र अनुसार उक्त भूमि के पूर्ववत खातेदार लोकेश मीणा जिसके पक्ष में संपरिवर्तन आदेश जारी किया हुआ था वह अपने उक्त विक्रय पत्र में पृष्ठ संख्या 2 पर यह तथ्य अंकित करता है कि खसरानं0 151 की रकबा 1.04 हे0 में से मेरा हिस्सा 1/2 में से पूर्व में 1/3 हिस्सा आसरदीन को बेचान किया जा चुका है शेष हिस्सा में से 1/3 हिस्सा दक्षिण की तरफ यानि सम्पूर्ण खाते में 1/6 उद्योग भूमि का बेचान सडक आबादी से करीब 1 किलोमीटर दूरी से अधिक दूरी पर असिंचित मौके पर खाली बिल एवज 3,80,000/- में अख्तरदीन को बेचान करता हूँ । यदि उक्त भूमि औद्योगिक होकर उद्योगरत होती तो उसका विक्रय पत्र उसी दर से आलेखित किया जाता इसी आधार पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त अवाप्त भूमि की दर उद्योग की नहीं लगाई गई है ।



जिला कलेक्टर  
जोधा

7. उपरोक्त विवेचनानुसार प्रार्थीगण की जो भूमि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त की गई है वह प्रार्थी द्वारा अन्य व्यक्ति से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के क्रय की गई थी, जो कृषि भूमि असिंचित थी, ऐसी स्थिति में कृषि भूमि की दर से क्रय की गई भूमि का उद्योग की दर से मुआवजा दिया जाना उचित नहीं होने से भूमि अर्जन के प्रावधान एवं लोकहित को ध्यान में रखते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जारी अवार्ड आदेश दिनांक 20.9.2017 में हम कोई हस्तक्षेप करना उचित नहीं पाते हैं। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र सारहीन होने से अस्वीकार किया जाकर खारिज किया जाता है
8. निर्णय आज दिनांक 13.02.2024 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ. रविन्द्र गोस्वामी)  
जिला कलक्टर, कोटा

जिला कलक्टर

