

न्यायालय आर्बिटर एवं जिला कलेक्टर, चूरु
पीठासीन अधिकारी - संदेश नायक, आई.ए.एस., जिला कलेक्टर, चूरु (राजस्थान)

प्रार्थन-पत्र संख्या 22 सन् 2015

दायरा दिनांक 11.5.2015

सुकनी देवी पत्नी कारगिल शहीद हरफूल सिंह, जाति जाट, निवासी तिलाके का बास(हनुमानपुरा) पोस्ट बिरमी, तहसील मलसीसर, जिला झुन्झुनू हाल अमर शहीद फिलिंग स्टेशन, वार्ड नंबर 23, राजगढ़ रोड चूरु

-प्रार्थनी

बनाम

1. सचिव, सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली।
2. परियोजना प्रबन्धक, परियोजना कार्यान्वयन इकाई, राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, प्लॉट नंबर 187 व 188, विनायक विहार, पिपराली सर्किल, झुन्झुनू बाईपास, सीकर
3. सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति), एन.एच. 65, तहसील व क्षेत्र चूरु व उपखण्ड अधिकारी, चूरु

-अप्रार्थीगण



सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति)एन.एच. 65 एवं उपखण्ड अधिकारी, चूरु द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 14.3.2014 के विरुद्ध प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956।

उपस्थिति :-

1. श्री नरेन्द्र सिहाग, वकील - प्रार्थनी
2. श्री दीपक शर्मा, श्री बजरंगलाल शर्मा, वकील- अप्रार्थीगण

निर्णय

निर्णय दिनांक 25.7.2019

प्रार्थनी सुकनी देवी द्वारा अप्रार्थीगण के विरुद्ध यह प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थना-पत्र के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि भारत सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की अधिसूचना धारा 3ए एवं 3डी क्रमशः दिनांक 5.3.2013 व 9.1.2014 के द्वारा कस्बा चूरु के खसरा नंबर 2387/1122 रकबा 2108.054 वर्गमीटर भूमि सड़क चौड़ी करने के निर्माण कार्य के लिये सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, चूरु को अवाप्ति हेतु अधिकृत किया गया। सक्षम प्राधिकारी ने राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 (जिसे आगे "अधिनियम 1956" कहा गया है) की धारा 3जी के अन्तर्गत अवाप्ताधीन उक्त

hsh
जिला कलेक्टर
२६

भूमि का अवार्ड दिनांक 14.3.2014 को घोषित किया। खसरा नंबर 2387/1122 एन.एच. 65 से सटा हुआ व प्राईम लोकेशन पर स्थित है। ख.नं. 2387/1122 की भूमि की किस्म वाणिज्यिक है तथा मौके पर सन् 2001 से पेट्रोल पम्प चालू है। उक्त पेट्रोल पम्प के लिये 2500 वर्गगज भूमि संपरिवर्तन आदेश क्रमांक 149-152 दिनांक 24.8.2001 जिला कलक्टर चूरू द्वारा जारी किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा मौके पर भौतिक जांच करवाये बगैर राजस्व रिकार्ड में दर्ज स्थिति के अनुसार खसरा नंबर 2387/1122 की भूमि को कृषि भूमि माना जाकर भूमि की दर 372.1482 रूपये प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गई है व उसके अनुसार ही अवार्ड घोषित कर दिया गया। जबकि प्रार्थनी की भूमि नगर परिषद सीमा के अन्दर तथा मुख्य सड़क एन.एच. से लगती हुई है। अवाप्तशुदा कुल भूमि 2108.054 वर्गमीटर भूमि में से 348 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यिक भूमि व 1760 वर्गमीटर भूमि कृषि भूमि है। जिला कलक्टर चूरू द्वारा आदेश दिनांक 24.8.2001 की एक प्रति तहसीलदार चूरू को पालनार्थ प्रेषित की गई थी। जिसकी पालना तहसीलदार चूरू द्वारा नहीं होने के कारण भूमि संपरिवर्तन का अंकन राजस्व रिकार्ड में नहीं हो सका। जिसमें प्रार्थनी की किसी प्रकार की गलती नहीं है। पेट्रोल पम्प हेतु संपरिवर्तित 2500 वर्गगज भूमि में से 348 वर्गमीटर वाणिज्यिक भूमि व इससे लगते ही 1760 वर्गमीटर कृषि भूमि अवाप्त की गई है। परन्तु अवाप्ति अधिकारी द्वारा सम्पूर्ण भूमि को कृषि भूमि मानते हुए मुआवजा निर्धारण कर दिया गया। जो न्याय हित में सही नहीं है। जबकि श्रीमान मुख्य सचिव, राजस्थान सरकार द्वारा अवाप्ति की कार्यवाही से पूर्व दिनांक 10.4.2012 को शासन सचिवालय में अप्रार्थीगण व संबंधित अधिकारियों की मीटिंग की अध्यक्षता करते हुए स्पष्ट दिशा-निर्देश प्रदान किये गये थे कि अवाप्ति/मुआवजा निर्धारण से पूर्व अवाप्तधीन भूमि का मौके पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा जाकर निरीक्षण किया जायेगा तथा भूमि के वास्तविक उपयोग एवं उपभोग के अनुसार ही मुआवजा निर्धारण किया जायेगा। जबकि अवाप्ति अधिकारी द्वारा ऐसा नहीं किया गया है। अन्त में प्रार्थनी की कुल 2108.54 वर्गमीटर भूमि में से 348 वर्गमीटर वाणिज्यिक भूमि का मुआवजा 24036/- रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से व 1760.054 वर्गमीटर कृषि भूमि का मुआवजा नगर परिषद चूरू की सीमा व रोड़ के उपर तीन गुना दर से 375.1 रूपये प्रति वर्गमीटर का तीन गुना 1125.3 रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से मुआवजा मय 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज दिलाये जाने का निवेदन किया।



प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रिजस्टर किया गया। अप्रार्थीगण की तलबी जारी की गई व अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख तलब किया गया। अप्रार्थीगण सं. 2 ने जरिये अभिभाषक जवाब प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया।

अप्रार्थीगण सं. 2 ने अपने जवाब प्रार्थना-पत्र में अंकित किया कि धारा 3ए के तहत अधिसूचना भारत के राजपत्र में दिनांक 5.3.2013 को जारी की

rah
जिला कलेक्टर

गई व जिसका प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रों में किया गया। इसमें इस तथ्य का उल्लेख धारा 3सी के तहत यदि कोई व्यक्ति अधिसूचना जारी करने के दिनांक से 21 दिवस के भीतर कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करता है तो प्राधिकृत अधिकारी धारा 3सी की उपधारा 3 के तहत निर्णय करेगा जो अंतिम निर्णय होगा। प्रार्थनी द्वारा निर्धारित अवधि में आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई। सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3डी के अन्तर्गत अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिसूचना जारी करने हेतु रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी गई जिसके आधार पर सड़क परिवहन एवम् राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3डी के तहत भारत के राजपत्र में दिनांक 9.1.2014 को अधिसूचना जारी की गई। इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन पर उक्त अनुसूचित में विनिर्दिष्ट भूमि सभी विल्लमंगो से मुक्त होकर आत्यान्तिक रूप से केन्द्र सरकार में निहित हो जावेगी। 3डी अधिसूचना के बाद सक्षम प्राधिकारी को भूमि की प्रकृति के अनुसार ही अभिनिर्धारित करके बरानी दर के आधार पर ही मुआवजा राशि निर्धारित करने का अधिकार प्राप्त है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड आदेश अधिनियम में निहित प्रावधानानुसार जारी किया गया है, जो सही व उचित है। इण्डियन रोड कांग्रेस द्वारा जारी दिशा निर्देशानुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रोड के मध्य से आवासीय व पेट्रोल पम्प कार्य हेतु रोड के मध्य से 40 मीटर दोनों ओर छोड़कर ही संपरिवर्तन करने के प्रावधान है। प्रार्थनी के पक्ष में जारी संपरिवर्तन आदेश में भी संपरिवर्तित भूमि सड़क में मध्य से 40 मीटर छोड़कर किये जाने के आदेश दिये हैं। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जो भूमि अवाप्त की है व भूमि सड़क के मध्य से 40 मीटर तक की भूमि ही अवाप्त कर प्राधिकरण को फोरलेनीकरण वास्ते सुपुर्द की है। संपरिवर्तित शुदा भूमि सड़क के मध्य से 40 मीटर छोड़कर है अर्थात् अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक भूमि नहीं है कृषि भूमि है। चूंकि अवाप्त की गई भूमि संपरिवर्तित भूमि नहीं तो संपरिवर्तन दर से मुआवजना राशि प्राप्त करने की प्रार्थनी अधिकारी नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा खसरा नंबर 2387/1122 में से अवाप्त की गई भूमि 2108.054 वर्गमीटर भूमि की किस्म बरानी के आधार पर डीएलसी दर 375.1482 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से अभिनिर्धारित कर मुआवजा राशि 790832.66 रुपये एवं अधिनियम की धारा 3जी(2) के तहत भूमि की कीमत का 10 प्रतिशत 79083.23 रुपये कुल 869916/- रुपये तय किया गया जिसे प्रार्थनी ने प्राप्त कर लिया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनियम 1956 के अन्तर्गत प्रार्थनी का अवार्ड घोषित किया गया है वह सही व उचित है।



विद्वान अभिभाषक पक्षकारान की बहस सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक प्रार्थनी ने अपनी बहस में कहा कि प्रार्थनी के पति सुबेदार श्री हरफुल सिंह कारगिल युद्ध में शहीद हो गये थे। जिनके नाम से प्रार्थनी को चूरू में भारत पेट्रोलियम का पेट्रोल पम्प आवंटित किया गया था।

जिला कलेक्टर

३३

कस्बा चूरु के पुराने खसरा नंबर 1122 तादादी 13-16 बीघा भूमि में से 1/4 हिस्सा में प्रार्थनी खातेदार थी। प्रार्थनी के आवेदन पर उक्त खसरा नंबर में से 2500 वर्ग गज भूमि उपरोक्त पेट्रोल पम्प के लिये जिला कलेक्टर चूरु के आदेश क्रमांक 149-150 दिनांक 24.8.2001 द्वारा भूमि पट्टे पर आवंटन/संपरिवर्तन किया गया। जिसके वर्तमान खसरा नंबर 2387/1122 है जिसमें मौके पर पेट्रोल पम्प चल रहा है। उक्त संपरिवर्तन की गई भूमि का राजस्व विभाग की गलती के कारण राजस्व रिकार्ड में अंकन नहीं किया गया, परन्तु मौके पर भूमि का वाणिज्यिक उपरोक्त दिनांक 24.8.2001 से आजदिनांक तक लगातार है। राष्ट्रीय राजमार्ग 65 के विस्तार के दौरान प्रार्थनी की खेत खसरा नंबर 2387/1122 में से 2108.054 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई। जिसमें से 348 वर्गमीटर पेट्रोल पम्प हेतु संपरिवर्तित वाणिज्यिक भूमि में से व 1760.054 वर्गमीटर कृषि भूमि अवाप्त की गई। किन्तु दिनांक 14.3.2014 को प्राधिकृत अधिकारी द्वारा घोषित अवार्ड में संपूर्ण भूमि को कृषि भूमि मान लिया गया। जो सही नहीं थी। वित्त विभाग राजस्थान सरकार की अधिसूचना दिनांक 26.3.2012 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग, वृहत राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के समीपस्थ कृषि भूमि के लिए सिफारिश की गयी दरें, राष्ट्रीय राजमार्ग, वृहद राजमार्ग और यथास्थिति, राज्य राजमार्ग से 100 मीटर तक स्थित भूमि के मामले में उस क्षेत्र की कृषि भूमि के लिए सिफारिश की गयी सामान्य दरों के तीन गुना से कम नहीं होगी। प्रार्थनी की भूमि तो सड़क से चिपती हुई है तो तीन गुना मुआवजा दिया जाना था, जो कि नहीं दिया गया। RFCTLARRACT. 2013 की धारा 30 के अनुसार कृषि से भिन्न भूमि के मामले में 100 प्रतिशत क्षतिपूर्ति राशि देय है जो नहीं दी गई है। प्रार्थनी द्वारा अपनी भूमि में से 150 गुणा 150 फीट भूमि का तत्कालिन सड़क सीमा की भूमि 75 फीट को छोड़ते हुए संपरिवर्तन करवाया गया था। जिसका जिला कलेक्टर चूरु द्वारा जारी अनापति प्रमाण-पत्र के साथ संलग्न नक्शे में अंकन है। प्रार्थनी की सड़क के मध्य से 100 फीट तक भूमि अवाप्त हुई है जिसमें में 150 गुणा 25 फीट वाणिज्यिक भूमि अवाप्त की गई है। उपखण्ड अधिकारी चूरु की रिपोर्ट दिनांक 5.8.2015 में 697 वर्गमीटर वाणिज्यिक भूमि अवाप्त किया जाना उपखण्ड अधिकारी चूरु द्वारा स्वीकार किया गया है। इस प्रकार कुल 2108.054 वर्गमीटर में से 1411.054 वर्गमीटर भूमि का कृषि भूमि का व 679 वर्गमीटर वाणिज्यिक भूमि का पुनः अवार्ड घोषित किया जावे। सड़क से पेट्रोल तक पहुंच हेतु किये गये निर्माण का अनुमान रिपोर्ट के अनुसार कुल 1,46,17,228.46/- रुपये मय 12 प्रतिशत ब्याज के दिलवाये जावे।



विद्वान अधिभाष अप्रार्थीगण ने अपनी बहस में कहा कि यह प्रार्थना-पत्र अधिनियम 1956 की धारा 3(5)(जी) के तहत है। यह कानून की बात नहीं है तथ्य की बात है। प्रार्थनी की कृषि भूमि को अवाप्त किया गया है वाणिज्यिक भूमि को अवाप्त नहीं किया गया है। अधिसूचना दिनांक 26.3.2012

स्टाम्प का है। जिसमें जिला स्तरीय समिति, भूमि के बाजार मूल्यों की सिफारिश करते समय क्या-क्या बिन्दू ध्यान में रखेगी के बारे में जानकारी है। चूंकि डीएलसी दर पूर्व में ही निर्धारित है तो यह यहां प्रभावी नहीं है। अवाप्ति के लिये नहीं है। RFCTLARR ACT. 2013 को भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के आदेश 12.5.2015 द्वारा 1.1.2015 से पूर्वोक्त किया गया है। चूंकि अवाई दिनांक 14.3.2014 को ही घोषित किया जा चुका है तो इस पर अधिनियम 1956 ही प्रभावी है। जिला कलक्टर चूरू द्वारा संपरिवर्तन आदेश दिनांक 24.8.2001 की शर्त संख्या में स्पष्ट लिखा गया है कि प्रार्थनी आवंटित भूमि पर पेट्रोल पम्प का निर्माण निर्धारित नियमों के तहत राष्ट्रीय राजमार्ग की सीमा एवं राजस्थान भू-राजस्व(सिनेमा घर, होटल एवं पेट्रोल पम्प हेतु कृषि भूमि के आवंटन/संपरिवर्तन एवं नियमन) नियम 1978 के नियम 4(4) के अन्तर्गत प्रतिबंधित भूमि को छोड़ कर पेट्रोल पम्प का निर्माण करेगी। नियम 1978 के नियम 4(4) के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग से 120 फीट भूमि छोड़कर पेट्रोल पम्प का निर्माण करेंगे। यहां इस प्रकरण में प्रार्थनी का पेट्रोल पम्प सड़क से 75 फीट दूरी के बाद शुरू हो जाता है। प्रार्थनी द्वारा संपरिवर्तन आदेश में दी गई शर्तों का पालन नहीं किया गया है जिसके लिये प्रार्थनी स्वयं जिमेवार है। अप्रार्थीगण द्वारा नियमान्तर्गत ही अवाई घोषित किया गया है जो सही है।

वकील पक्षकारान की बहस पर मनन किया गया है व पत्रावली का अवलोकन किया गया। सुनवाई का प्रथम मुख्य बिन्दू यह है कि जो भूमि अवाप्त की गई है वो पूर्ण कृषि भूमि है या उसमें कुछ भूमि वाणिज्यिक भूमि भी है। जिला कलक्टर चूरू द्वारा दिनांक 24.8.2001 को जारी किये गये संपरिवर्तन आदेश की शर्त संख्या 1 के अनुसार नियम 1978 के नियम 4(4) के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग से भूमि छोड़नी होगी। इसके लिये नियम 1978 के नियम 4(4) का अवलोकन किया गया। जिसमें लिखा है कि Land which is situated within one hundred and twenty feet of a railway boundary of the national highway. इसके अनुसार सड़क के मध्य से 120 फीट भूमि छोड़ कर निर्माण किया जाना चाहिए। जिला कलक्टर चूरू द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश दिनांक 24.8.2001 के संलग्न नक्शे के अनुसार सड़क के मध्य से 75 फीट भूमि छोड़ी गई है। तत्कालिन समय सड़क सीमा की भूमि को समर्पित करने के प्रावधान नहीं थे एवं ना ही एन.एच.ए. आई. या अन्य संबन्धित विभाग द्वारा इस बाबत उस वक्त किसी प्रकार एतराज दर्ज करवाया जाना पत्रावली पर है। सड़क के मध्य से 100 फीट तक जो भूमि अवाप्त की गई है वो प्रार्थनी की ही भूमि है। अवाप्ति अधिकारी द्वारा सड़क के मध्य से 100 फीट तक भूमि अवाप्त की गई है। जिसमें से 75 फीट भूमि कृषि भूमि व 25 फीट भूमि वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प की) भूमि होना साबित होता है। इस प्रकार अप्रार्थीगण संख्या 3 द्वारा जो अवाप्ति आदेश जारी किया गया है उसमें



rah
जिला कलक्टर

सड़क के मध्य से 75 फीट तक भूमि का कृषि भूमि के अनुसार व 75 से 100 यानि 25X150 फीट भूमि का वाणिज्यिक भूमि के अनुसार अवार्ड जारी किया जाना चाहिए था जो नहीं किया गया है। इस प्रकार अवाप्त की गई सम्पूर्ण भूमि 2108.054 वर्गमीटर में से 348 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यिक व 1760.054 वर्गमीटर भूमि कृषि भूमि है।

उपरोक्तानुसार, जब अवाप्त की गई भूमि में से 348 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यिक भूमि है तो उसके अनुसार मुआवजा निर्धारण भी वाणिज्यिक भूमि के अनुसार ही होना चाहिये। चूंकि प्रार्थनी की अवाप्त की गई भूमि नगर परिषद चूरू के वार्ड नंबर 23 में स्थित है एवं वार्ड नंबर 23 की तत्कालिन डी.एल.सी. रेट सड़क पर 24036/- रुपये प्रतिवर्गमीटर निर्धारित थी। जिसके अनुसार $348 \times 24036 = 83,64,528/-$ रुपये होते हैं। इसी प्रकार 1760.054 वर्गमीटर कृषि भूमि का डी.एल.सी. दर 375.14/- रुपये प्रति वर्गमीटर के अनुसार $375.14 \times 1760.54 = 6,60,267/-$ रुपये होते हैं। अधिनियम 1956 की धारा 3जी(2) नियम के अनुसार भूमि कीमत का 10 प्रतिशत 9,02,480/- रुपये मुआवजा के होते हैं। इसके अतिरिक्त अधिनियम 1956 की धारा 3एच(5) के अनुसार धारा 3डी की कार्यवाही की दिनांक से 9 प्रतिशत ब्याज राशि दिया जाना आवश्यक है। जिनको प्राप्त करने की प्रार्थनी हकदार है।

अतः उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र स्वीकार किया जाता है। अप्रार्थीगण संख्या 3 द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 14.3.2014 को अपास्त किया जाता है। अप्रार्थीगण संख्या 3 को निर्देशित किया जाता है कि उपरोक्त दिये गये निर्देशानुसार पुनः अवार्ड का निर्धारण 15 दिवस में किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय का तलबी अभिलेख निर्णय की प्रमाणित प्रति के साथ वापस लौटाया जावे। पत्रावली निर्णय में शुमार होकर नंबर में से कम की जाकर दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 25.7.2019 को खुले न्यायालय सुनाया गया।



tab

(संदेश नायक)

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर,

चूरू