

न्यायालय आर्बिट्रेटर जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट झालावाड
पीठासीन अधिकारी : अजय सिंह राठौड़ (आई.ए.एस.)

मिसल नं० ०४/२०२१/रेफरेंस

तारीख दायरा ०२.१२.२०२१

०१.ओमप्रकाश पुत्र रतनलाल जाति तेली राठौर निवासी झालावाड

बनाम

०१.भूमि अवाप्ति अधिकारी(उपखण्ड अधिकारी)झालावाड

०२.नेशनल हाईवे ऑथोरिटी ऑफ इण्डिया द्वारा प्रोजेक्ट डायरेक्टर नेशनल हाईवे ऑथोरिटी ऑफ इण्डिया,इन्द्रा विहार कोटा राज०

रेफरेंस बाबत उचित अनुमान के आधार पर मुआवजा निर्धारण करने बाबत ।

—: निर्णय :-

दिनांक: २०.०२.२०२२

संक्षेप में प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि कोटा से प्रकाशित राजस्थान पत्रिका में दिनांक २६.०९.२०१७ प्रकाशित अधिसूचना के तहत प्रार्थीगण/हितकारी की भूमि अवाप्त की गई है। प्रश्नगत आराजी का०आ० १११९(अ) केंद्रीय सरकार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम १९५६ की धारा ३ की उपधारा (०१) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, राजस्थान राज्य के झालावाड जिले में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या १२ (नया राजमार्ग ५२) के ३१८.५०० किमी से ३४६.५४० किमी तक के भूखण्ड (दरा तीनधार सेक्सन) के निर्माण (चोड़ीकरण/चारलेन बनाने आदि) अनुरक्षण, प्रबंध व प्रचालन के लोकप्रयोजन के लिए अपेक्षित भूमि चाही है। इसके अनुसरण में दिनांक २६.०७.२०१७ को पत्र में प्रकाशित अधिसूचना के तहत प्रार्थीगण हितकारीगण की भूमि उक्तानुसार अर्जन सीमा में आ रही है व इसके साथ ही इसके अनुसरण में ही दिनांक २६.०९.२०१७ को समाचार पत्र में प्रकाशित अधिसूचना के तहत प्रार्थीगण हितकारीगण की भूमि खसरा नं० १४९१ की ०.०१४७ एवं ०.०६३५ हेक्टेयर कुल ०.०७८२ है उक्तानुसार अर्जन सीमा में आ रही है। प्रश्नगत आराजी झालावाड जिला मुख्यालय व झालारापाटन सिटी के निकट हैं तथा आबादी के मास्टर प्लान में समाहित है। इस भूमि के करीब ३०० फिट दूरी पर झालारापाटन की राजस्व भूमि खसरा नं० २५६ में देवश्री कोलोनी में प्लॉट नं० ९७ व ९२ पर आवासीय मकान बने हुए हैं जिनका उपयोग आवास के रूप में किया जा रहा है जिनकी वर्तमान बाजार दर १००० रु प्रति वर्गफिट है। जिसके कारण प्रार्थीगण के मुआवजे की वर्तमान दर १००० रु प्रति वर्गफिट है जो The right to the fair compensation and transparency in land acquisition, rehabilitation and resettlement Act २०१३ के प्रावधानों के अनुसरण में घोषित किया जाना आवश्यक है।

रेफरेंस प्रार्थना पत्र भूमि अवाप्ति अधिकारी झालावाड के द्वारा तैयार कर माननीय न्यायालय भू०अ०पु०पु० प्राधिकरण जयपुर के निर्णय दिनांक ०६.०२.२०२० के क्रम में श्रवणाधिकार एवं क्षेत्राधिकार आर्बिट्रेटर की हेसियत से इस न्यायालय को होने के फलस्वरूप वास्ते सुनवाई प्रतिप्रेषित किया है जो दर्ज रजिस्टर किया जाकर वास्ते जवाब एनएचएआई कोटा रखा गया। प्रोजेक्ट डायरेक्टर एनएचएआई कोटा ने जर्ने अधिवक्ता अपना जवाब रेफरेंस दिनांक ६.०९.२०२२ प्रस्तुत किया जो शामिल पत्रावली है जिसकी प्रति वकील रेफरेंसकर्ता को उपलब्ध कराई गई। पत्रावली वास्ते बहस उभयपक्षकारान रखी गई।

पत्रावली में वकील प्रार्थी एवं अप्रार्थी वकील एनएचएआई की बहस सुनी गई वकील प्रार्थी ने अपनी बहस में इस्तदुआ की कि प्रश्नगत आराजी के संबध में मोके की स्थिति, भौगोलिक दशाओं एवं बाजार में प्रचलित दरों को मध्यनजर रखते हुए अवाप्त की गई भूमियों का मुआवजा निर्धारित किया जावे। तत्पश्चात वकील अप्रार्थी एनएचएआई की बहस सुनी गई। जिरह में अवगत करया कि भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रायल नई दिल्ली ने व्यापक लोकहित को देखते हुए भारत में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या १२ नया ५२ के ३१८.५०० किमी से ३४६.५४० किमी दरा तीनधार सेक्सन तक भूखण्ड निर्माण चोडाकरने/फोरलेन बनाने प्रयोजनार्थ राजमार्ग अधिनियम १९५६ की धारा ०३ के खण्ड क के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति के कृत्यों की पालना करने के लिए केंद्र सरकार के सड़क परिवहन विभाग ने उपखण्ड अधिकारी झालावाड को मनोनित किया

१२/०२/२०२२
जिला कलक्टर
झालावाड

गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए की उपधारा (1) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली की अधिसूचना संख्या का0आ0 1119(ए) दिनांक 07.04.2017 को जारी की गई जिसका प्रकाशन राजस्थान के दो प्रमुख अखबारों में क्रमशः दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका में 26.04.2017 को किया गया, के द्वारा भूमि अर्जन किया गया धारा 3ए के प्रावधान अनुसार लोकहित एवं सार्वजनिक हित में उक्त धारा का उपयोग किया गया है।

उक्त अधिनियम 1956 की धारा 3सी के अन्तर्गत अधिनियम की धारा 3ए के अन्तर्गत जारी अधिसूचना के विरुद्ध कोई हितधारी 21 दिन के अन्दर अपनी आपत्तियां सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत कर सकता है। सक्षम प्राधिकारी सुनवाई के पश्चात प्राप्त आपत्तियों को अपने आदेश में स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है तथा प्रश्नगत आपत्तियों पर सक्षम प्राधिकारी का निर्णय ही अंतिम रूप से मान्य है। जैसाकि अधिनियम 1956 की धारा 3सी के अन्तर्गत प्रावधान है।

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए का नोटिफिकेशन जारी होने के बाद जिन व्यक्तियों द्वारा अधिनियम की धारा 3सी के अन्तर्गत आपत्तियां प्रस्तुत की गई हैं उन्हें पूर्ण सुनवाई का अवसर दिया गया है तथा उक्त आपत्तियां सुनने के बाद सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तियों का विधि के प्रावधानों अनुसार निस्तारण किया गया है। अधिनियम 1956 की धारा 3डी में भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया तथा अधिग्रहण की घोषणा के संबंध में प्रावधान दिये गए हैं।

राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 (नया 52) के 318.500 किमी से 346.540 किमी के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3सी के अन्तर्गत प्राप्त समस्त आक्षेपों पर विचार कर अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी गई है जिसके पश्चात सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा सक्षम प्राधिकारी की रिपोर्ट प्राप्त होने के बाद अधिनियम 1956 की धारा 3डी के अन्तर्गत अधिसूचना का0आ0 2140(ए) दिनांक 6.7.2017 को जारी की गई। उक्त अधिसूचनाओं का प्रकाशन स्थानीय दैनिक दो अखबारों क्रमशः दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में क्रमशः दिनांक 26.07.2017 व 27.07.2017 के अंकों में किया गया उसके बाद प्रश्नगत भूमि का अधिग्रहण किया गया जिसका विवरण इस प्रकार है: खसरा नं0 1491 किश्म नहरी प्रथम रकबा 0.0782 है0 खातेदार ओमप्रकाश पुत्र रतनलाल जाति तेली राठौर सा0देह खातेदार है जो ग्राम झालरापाटन तहसील झालरापाटन जिला झालावाड़ में स्थित है जो केन्द्र सरकार में अन्तिम रूप से निहित हो चुकी है। अधिनियम की धारा 3डी (1) के अन्तर्गत तथा घोषणा के प्रकाशन के बाद अधिग्रहित की गई भूमि केन्द्रीय सरकार में निहित हो जाती है जिसमें प्रार्थीगण की भूमि भी शामिल है जिसे किसी भी न्यायालय में चुनोती नहीं दी जा सकती।

अधिनियम की धारा (एफ) के अनुसार धारा 3घ के अन्तर्गत केन्द्रीय सरकार में निहित भूमि पर केन्द्रीय सरकार द्वारा अधिकृत कोई भी व्यक्ति उक्त भूमि पर निर्माण, रखरखाव अथवा उससे सम्बंधित अन्य कोई भी कार्य करने हेतु प्रवेश कर सकता है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी में अधिग्रहित की गई भूमियों का मुआवजा तय करने का प्रावधान है जिसमें यह प्रावधान किया गया है कि हितधारियों का मुआवजा तय करने के संबंध में सक्षम प्राधिकारी संबंधित हितधारी को 15 दिन का नोटिस जारी करके आपत्तियां पेश करने हेतु और उनका निस्तारण कर मुआवजा तय करके अवार्ड पारित करता है उपरोक्त प्रक्रिया पूर्ण होने के पश्चात सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी झालावाड़) द्वारा अवाप्त भूमि के संबंध में अवार्ड निर्णय क्रमांक/भू0आ0/17/3382 दिनांक 19.09.2017 को पारित किया गया है।

सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग की धारा 3जी में दिये गए निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, और पुनः व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम 1913 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि की मौके पर स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किश्म, सड़क सीमा के पास या दूर, उपपंजीयक से प्राप्त डीएलसी 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 द्वारा सक्षम प्राधिकारी को कर दिया गया है। सक्षम प्राधिकारी ने अवाप्तशुदा भूमि की किमत का निर्धारण करने के लिए कार्यालय के पत्र संख्या 1493-94 दिनांक 04.07.2017 को

4/11/17
जिला वाणिज्यिक अधिकारी
झालावाड़

उपपंजीयक झालरापाटन को लिखा गया। उपपंजीयक झालरापाटन को जिला स्तरीय कमेटी द्वारा अधिसूचना जारी होने की तिथी की निर्धारित बाजार दर प्रमाणित प्रति हेतु पत्र लिखे जाने पर उनके द्वारा दिनांक 19.09.2017 को अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3ए की दिनांक के बाजार मूल्य (डीएलसी की वेल्यू) प्राप्त हुई। उपपंजीयक द्वारा भूमि की दर राष्ट्रीय राजमार्ग/स्टेट हाईवे/अन्य मुख्य सड़क से दूरी तक के संदर्भ में जो भूमि की कीमत किश्म के अनुसार दी गई थी उसे ही अवाप्तशुदा भूमि की कीमत माने जाने का निर्णय लिया जाकर भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है जो विधी के प्रावधानों के अन्तर्गत सही व उचित किया गया है। डीएलसी का निर्धारण विशेषज्ञों की कमेटी द्वारा किया जाता है जिसमें प्रत्येक भूमि की उपयोगिता, उसकी भोगोलिक स्थित, बाजार भाव, शहर व सड़क से दूरी इत्यादि का पूर्ण ध्यान रखा जाता है।

इस संदर्भ में राजस्थान सरकार राजस्व (ग्रुप 6 विभाग) की अधिसूचना संख्या प1(3) राज.6/2011/पार्ट 26 जयपुर दिनांक 14.06.2016 के अनुसार ग्रामीण क्षेत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र सीमा से अवाप्ति हेतु प्रस्ताव परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पेकेज के निर्धारण हेतु बाजार मूल्य को जिस गुणक से गुणा किया जाता है वह निम्नानुसार है:

नाम तहसील	ग्राम का नाम	नगरपालिका क्षेत्र सीमा से दूरी	गुणक जिससे बाजार मूल्य गुणित किया जावे
झालरापाटन	झालरापाटन	0किमी	1.00

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(जी) के तहत अवाप्त भूमि का मूल्य एवं निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व अधिनियम की धारा 3(जी) में दिये गए निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता अधिनियम 2013 के तहत अर्जित भूमि के बाजार मूल्य पर समान रूप से 100 प्रतिशत तोषण (solatium) वृद्धि की जाकर नियमानुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा ग्राम झालरापाटन तहसील झालरापाटन में स्थित अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि निर्धारित डीएलसी के मुताबिक अवाई निर्णय क्रमांक/भूआ0/17/3382 दिनांक 19.09.2017 द्वारा निर्धारित की गई जिसका ब्योरा निम्नानुसार है:

क्र.सं.	भूस्वामियों/ हितबद्ध व्यक्तियों के नाम व पते	तालुक का नाम	गाव का नाम	खसरा नं.	भूमि का प्रकार	भूमि की प्रकृति		3डी में प्रकाशित रकबा हैक्टयर	नगरपालिका क्षेत्र से दूरी	एनएच/मंग. हाईवे व एसएच से दूरी
						जमावदी अनुसार	खसरा गिरदावरी व सिंचित प्रमाण पत्र अनुसार सिंचित/असिंचित			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 2 5	ओमप्रकाश पुत्र रतनलाल जाति तेली सा0 देह खातेदार	झालरापाटन	झालरापाटन	1491	निजी	नहरी प्रथम	असिंचित	0.0635	0 कि मी	200मी से अधिक

दर प्रति हैक्टयर	भूमि का मूल्यांकन राशि रूपया कालम 9x12	आरएफसीटीए लआरआर 2013 की धारा 26(2) के अनुसार गुणक	आरएफसीटीए लआरआर 2013 की प्रथम अनुसूची के कम 3 के अनुसार कालम 13x14	आरएफसीटीएलअरआर 2013 की प्रथम अनुसूची की कम संख्या 4 के अनुसार (वृक्ष व संरचना धारा 29 के अनुसार)	आरएफसीटीएल आरआर 2013 सोलांधियम धारा 30(1) कालम (15+16x100 %)	आरएफसीटीएलआर आर 2013 सोलोंधियम धारा 30(3) के अन्तर्गत 12 प्रतिशत देय राशि कालम (13 x 12% x146/365)	कुल देय मुआवजा योग कालम (15+16+17+18)	वि0 वि0
12	13	14	15	16	17	18	19	20
2542229	161432	1.00	161432	0	161432	7749	330613	

जिला कलक्टर
झालावाड़

इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की अधिसूचना दिनांक 07.04.2017 में अंकित ग्राम झालरापाटन की निम्नानुसार डीएलसी दर के आधार पर विधी के प्रावधानों के अनुसार निर्धारण किया गया है।

नाम तहसील	ग्राम का नाम	डीएलसी दर प्रति बीघा राजमार्ग से दूरी(मीटर)(राशि रूपया) दिनांक 07.04.2017	प्रतिबीघा से हेक्टर में परिवर्तित डीएलसी दर दूरीमीटर(राशि रूपया)
झालरापाटन	झालरापाटन	200 मीटर से अधिक	200 मीटर से अधिक
		असंचित	असंचित
		643000	2542229

प्रार्थीगण इसके अतिरिक्त कोई मुआवजा राशि प्राप्त करने योग्य नहीं है रेफरेंस निरस्त किये जाने योग्य है क्योंकि अवाप्तशुदा भूमि की किश्म एवं खातेदारी राजस्व रेकार्ड में दर्ज थी उसके अनुरूप मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है तथा वर्तमान में भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के तहत की गई है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा उपपंजीयक से प्राप्त डीएलसी दर व भूमि की लोकेशन व बाजार भाव, मोके पर भूमि की स्थिति व उपयोगिता आदि का ध्यान रखते हुए मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है जो पूर्णतया सही एवं उचित है।

पत्रावली में उभयपक्षकारान वकील प्रार्थी एवं अप्रार्थी 02 एनएचएआई की बहस सुनी गई। वकील अप्रार्थी एनएचएआई की लिखित बहस का अवलोकन किया गया। बहस में वकील अप्रार्थी ने बताया कि राजमार्ग पर स्थित कृषि भूमि के अकृषि रूपान्तरण हेतु इंडियन रोड कांग्रेस के दिशा निर्देश स्पष्ट रूप से लागू होते हैं, दिशानिर्देशानुसार आवासीय एवं पेट्रोल पम्प हेतु भूरूपान्तरण सड़क के मध्य से 40 मीटर छोड़कर एवं व्यावसायिक प्रयोजनार्थ हेतु सड़क के मध्य से 75 मीटर छोड़कर किया जा सकता है साथ ही केन्द्र सरकार व राज्य सरकारों द्वारा उक्त संबंध में समय समय पर दिशा निर्देश जारी किये जाते हैं जो भूमि संपरिवर्तन आदेशों पर स्पष्टतया लागू होते हैं यदि भू संपरिवर्तन आदेश उक्त दिशानिर्देशों व राज्य सरकार के आदेशों की अवज्ञा करते हुए जारी किये जाते हैं, तो उक्त संपरिवर्तन आदेश स्वमें ही निरस्त व शून्य हो जाते हैं इस संबंध में माननीय उच्चत न्यायालय के श्रीमती कमलाबाई,जगेश्वर जोशी एवं अन्य बनाम महाराष्ट्र राज्य व अन्य एआईआर 1996 एससी 981 में यह अभिनिर्धारित किया है कि अगर कृषि भूमि भले ही नगर पालिका क्षेत्र में स्थित हो और विकास कार्य हेतु अनुज्ञप्ति भी प्राप्त कर ली गई हो तो भी कृषि भूमि ही मानी जायेगी जब तक उस पर विकास कार्य नहीं कर दिया जाता। इस प्रकार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है।

उभयपक्षकारान की बहस एवं पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों का अद्योपान्त अध्ययन एवं सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अधिकारी द्वारा जारी प्रश्नगत भूमि अवाप्ति से संबंधित जारी अवार्ड निर्णयों का अवलोकन किया गया। जारी किये गए अवार्ड एवं अवाप्त की गई आराजियों की उपपंजीयक झालरापाटन द्वारा प्राप्त डीएलसी दरों का भी अवलोकन किया जो पूर्ण रूप से अवाप्त की गई भूमि के सम्बंध में प्राप्त हुई है को भी देखा गया। बाद अवलोकन हम इस निष्कर्ष पर पहुंचते हैं कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र (रेफरेंस) प्रथम दृष्टतया तर्कसंगत साबित नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है क्योंकि वकील प्रार्थी ने दरों के संबंध में ऐसे कोई सत्यापित दस्तावेज एवं साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये हैं जिससे प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने योग्य साबित हो सके। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय खर्चा खारिज किया जाता है। निर्णय की प्रति सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी झालावाड़) को पालनार्थ प्रेषित हो। पत्रावली फेसल शुमार होकर बाद तामील तकमिल दाखिल दफतर हो।

निर्णय आज दिनांक 20⁰²/24 को मेरे द्वारा खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(आर्बी ट्रेटर)

झालरापाटन एवं पंचायत समिति झालरापाटन