

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

मिसल न0: 12/2021/रेफरेंस

तारीख दायरा 02.12.2021

आयुषि देवी पत्नी गोपालदास माधवानी जाति सिंधी
निवासी झालरापाटन तहसील झालरापाटन जिला झालावाड
बनाम



- 01. भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) झालावाड
- 02. नेशनल हाईवे ऑथोरिटी ऑफ इण्डिया द्वारा प्रोजेक्ट डायरेक्टर नेशनल हाईवे ऑथोरिटी ऑफ इण्डिया, इन्द्रा विहार कोटा राज0

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

उपस्थित : श्री विजय जैन अभिभाषक रेफरेंसकर्ता

श्री अभिनव जैन अभिभाषक एनएचएआई

-: निर्णय :-

दिनांक: 21.05.2024

संक्षेप में प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि भारत का राजपत्र दिनांक 07.04.2017 में प्रकाशित अधिसूचना के तहत प्रार्थीगण/हितकारी की भूमि अवाप्त की गई है। प्रश्नगत आराजी का0आ0 1119(अ) केन्द्रीय सरकार के राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 की उपधारा (01) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, राजस्थान राज्य के झालावाड जिले में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 (नया राजमार्ग 52) के 318.500 किमी से 346.500 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।

उपरोक्त अधिसूचना के क्रम में प्राप्त आक्षेपों का निस्तारण उपरान्त सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 3घ की उपधारा (1) के अनुसरण में सक्षम प्राधिकारी द्वारा रिपोर्ट केन्द्रीय सरकार को प्रस्तुत करने पर राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3घ की उपधारा 2 के अनुसार केन्द्र सरकार द्वारा अधिसूचना क्रमांक 2140(अ) दिनांक 06.07.2017 जारी की गई जिसका राजपत्र में प्रकाशन होने पर उक्त अनूसूची में विनिर्दिष्ट भूमि सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली की अधिसूचना क्रमांक 2140(अ) दिनांक 06.07.2017 द्वारा भूमियां सभी विल्लगमों से मुक्त होकर अंत्यांतिक रूप से केन्द्रीय सरकार में निहित हो चुकी है। अधिसूचना में प्रार्थीगण की निम्न वर्णित भूमियां अधिग्रहित की गई है।

ग्राम का नाम	खसरा नं0	कुल क्षे0 बीघा बिस्वा में	अधिग्रहित क्षे0 हेक्टेयर में	भूमि की किश्म	वि0वि0
झालरापाटन	2859/1954	0-08	0.0958	मालदोयम	-
झालरापाटन	2343	0-06	0.0532	बीड	-

अवाप्त भूमियों के संदर्भ में कार्यालय के अवाई निर्णय क्रमांक 3382-85 दिनांक 19.09.2017 द्वारा अधिसूचना में अंकित 88.8050 निजी एवं सरकारी भूमियों का मुआवजा राशि रुपये 570495060/- सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) द्वारा दिनांक 19.09.2017 को संपत्तीयक झालरापाटन से प्राप्त निर्धारित बाजार दर व भूमियों की नगरपालिका क्षेत्र व राजमार्ग से दूरी आधारित दर के अनुसार निर्णय कर मुआवजा निम्नानुसार तय किया गया है:-

ख0नं0	भूमि का प्रकार	अवाप्त क्षेत्र0	एनएच/एसए च से दूरी	दर प्रति हेक्टेयर	मुआवजा राशि	प्रतिकर राशि	12प्रतिशत ब्याज	कुल योग
2859/1954	मालदोयम	0.0958	200 मीटर से अधिक	2542229	243546	243546	11690	498782
2343	बीड	0.0532	200 मीटर से अधिक	2542229	135247	135247	6492	276986

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner.

प्रार्थी की अधिकृत भूमियां स्टेट हाईवे-1 जो इंदोर को जाता है की सीमा से 100 से 200 मीटर की सीमा में 0.0640 हेक्टेयर आती है एवं 0.0850 हेक्टेयर 200 मीटर से अधिक में आती है जबकि उपरोक्त तालिका अनुसार प्रार्थी को 200 मीटर अधिक की दूरी का भूमि मुआवजा 775768/- रुपये तय किया गया है। 100 से 200 मीटर दूरी का मुआवजा दर 6219170 रु प्रति हेक्टेयर है जबकि 200 मीटर से अधिक की दर की दूरी का मुआवजा तय किया गया है। प्रार्थी अपनी 0.0640 हे० भूमि का 100 से 200 मीटर दूरी आधारित मुआवजा पाने का हकदार है अतः 0.0640 हेक्टेयर का मुआवजा रूपया 6219170 रु प्रति हेक्टेयर की दर से दिलाया जावे।



प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र में इसी परियोजना में अधिसूचना क्रमांक 3057(अ) दिनांक 15.09.2017 में अंकित खसरा नं० का 100 मी से 200 मीटर दूरी आधारित मुआवजा प्रार्थी के आपत्ति किये जाने पर 6219170 रूपया प्रति हेक्टेयर स्वीकृत किया गया है अंकित किया है।

रेफरेंस प्रार्थना पत्र भूमि अवाप्ति अधिकारी झालावाड़ के द्वारा तैयार कर माननीय न्यायालय भू०अ०पु०पु० प्राधिकरण जयपुर के निर्णय दिनांक 11.02.2020 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 जर्गे अधिवक्ता अपना जवाब रेफरेंस दिनांक 24.02.2022 प्रस्तुत किया जो शामिल पत्रावली है जिसकी प्रति वकील रेफरेंसकर्ता को उपलब्ध कराई गई। वकील अप्रार्थी एनएचए आई ने अपने जवाब में अवगत कराया कि भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली ने व्यापक लोकहित को देखते हुए भारत में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 नया 52 के 318.500 किमी से 346.540 किमी दरा तीनधार सेक्सन तक भूखण्ड निर्माण चोड़ाकरने/ फोरलेन बनाने प्रयोजनार्थ राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 के खण्ड क के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति के कृत्यों की पालना करने के लिए केन्द्र सरकार के सड़क परिवहन विभाग ने उपखण्ड अधिकारी झालावाड़ को मनोनित किया 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 का०आ० 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 है उन्हे 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 का०आ० 2140(अ) दिनांक 06.07.2017 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का अधिग्रहण निम्नानुसार किया गया है: खसरा नं० 2859/1954 की 0.0958 हेक्टेयर एवं खसरा नं० 2343 की 0.0532 हेक्टेयर, खातेदार आयुषि देवी पत्नी गोपालदास माधवानी जाति सिंधी सा०देह 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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	आयुषि देवी पत्नी गोपालदास माधवानी जाति सिंधी सा0देह खातेदार	झालरा पाटन	झालरा पाटन	2859 / 1954	निजी	माल दायम	असिंचित	0.0958	0 किमी	200 मी अधिक
4		झालरा पाटन	झालरा पाटन	2343	निजी	बीड	असिंचित	0.0532	0 किमी	200 मी अधिक



भूमि का मूल्यांकन राशि रूपया कालम 9x12	आरएफसीटीए लआरआर 2013 की धारा 26(2) के अनुसार गुणक	आरएफसीटीए लआरआर 2013 की प्रथम अनुसूची के क्रम 3 के अनुसार कालम 13x14	आरएफसीटीएलआरआर 2013 की प्रथम अनुसूची की क्रम संख्या 4 के अनुसार (वृक्ष व सरचना धारा 29 के अनुसार)	आरएफसीटीएलआरआर 2013 सोलोपियम धारा 30(1) कातम (15+16x100 %)	आरएफसीटीएलआरआर 2013 सोलोपियम धारा 30(3) के अन्तर्गत 12 प्रतिशत देय राशि कालम (13 x 12% x146/365)	कुल देय मुआवजा योग कालम (15+16+17+18)	क्रो क्रो	
12	13	14	15	16	17	18	19	20
2542229	243546	1.00	243546	0	243546	11690	498782	
2542229	135247	1.00	135247	0	135247	6492	276986	

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 हेक्टेयर में परिवर्तित डीएलसी दर दूरीमीटर(राशि रूपया)
झालरापाटन	झालरापाटन	200. मीटर से अधिक	200 मीटर से अधिक
		असिंचित	असिंचित
		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 वास्ते बहस उभयपक्ष रखी गई।

पत्रावली में वकील अप्रार्थी एनएचएआई की लिखित बहस का अवलोकन एवं उपस्थित वकील प्रार्थी/रेफरेंसकर्ता की बहस सुनी गई। वकील प्रार्थी ने दौरान बहस एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 21 आबीट्रेशन एण्ड रिक्न्सीलेशन एक्ट 1996 पेश किया तथा प्रति वकील अप्रार्थी को दिये जाने के बाद तथा अप्रार्थी वकील का जवाब प्रार्थना पत्र आने पर सुनवाई किये जाने की इस्तदुआ की है। न्यायालय द्वारा वकील प्रार्थी द्वारा की गई इस्तदुआ प्रस्तुत प्रार्थना पत्र का जवाब वकील अप्रार्थीगण से लिया जाकर प्रार्थना पत्र सुनवाई की जावे। न्यायालय द्वारा वकील अप्रार्थीगण से वकील प्रार्थी का जवाब नहीं लिया जाकर विचाराधीन रेफरेंस एवं प्रार्थना पत्र पर वकील प्रार्थी की बहस सुनी गई क्योंकि प्रकरण अंतिम बहस में विचाराधीन था ऐसे अवसर पर किसी भी तरह के प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर यह न्यायालय बहस या विचार किया जाना न्यायोचित नहीं समझता है। फिर भी न्यायालय द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर विचार कर मूल रेफरेंस एवं धारा 21 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर बहस सुनी गई। वकील प्रार्थी ने जिरह में बताया कि कस्बा झालरापाटन के ख0 नं0 2859/1954 रकबा 0 बीघा 08 बिस्वा में से 0.0958 हैक्टेयर एवं ख0 नं0 2343 रकबा 0 बीघा 06 बिस्वा में से 0.0532 हैक्टेयर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा अवाप्त की जाकर दिनांक 19.09.2017 को अवाई पारित किया है जिसमें स्टेट हाईवे से 200 मीटर से अधिक दूरी पर आराजी अवस्थित होना माना जाकर अवाप्त की गई भूमि की कीमत 2542229 रूपये प्रति

Handwritten notes and signatures in the left margin.

हेक्टेयर की दर से गणना कर मुआवजा निर्धारित किया गया है इसके बाद अवाप्त भूमि पर बनाये जाने वाले राष्ट्रीय राजमार्ग की चौड़ाई 45 मीटर से बड़ाकर 60 मीटर की गई व उस अनुसार पूर्व में अवाप्त की गई भूमि से लगवा भूमि को अवाप्त किया जिसे जारी अवाई दिनांक 09.11.2017 में स्टेट हाईवे से 0 से 100 मीटर की दूरी में आराजी अवस्थित होना माना जाकर अवाप्त की गई भूमि की कीमत 9330732 रुपये प्रति हेक्टेयर मानी जाकर गणना कर मुआवजा निर्धारित किया गया है। प्रार्थीगण की अवाप्त की गई समान नम्बर की भूमि हेतु दो अवाई कमश दिनांक 19.09.2017 व 09.11.2017 को जारी किये गये, जिसमें भूमि की कीमत में भारी अंतर किया गया है जिसे अवाई दिनांक 19.09.2017 को प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि की कीमत 2542229 रु प्रति हेक्टेयर के स्थान पर 9330732 रु प्रति हेक्टेयर मानी मुआवजा दिये जाने की इस्तदुआ की है।



इसी के संदर्भ वकील अप्रार्थी 02 एनएचएआई की पत्रावली में पूर्व में प्रस्तुत लिखित का अवलोकन किया गया प्रस्तुत लिखित बहस में वकील अप्रार्थी ने बताया है कि राजमार्गों 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 स्वमेंव 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। अतः भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मये हर्जे खर्चे निरस्त फरमावे प्रार्थी किसी भी प्रकार की अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी झालावाड़ द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में जो अवाई पारित किया गया है वह संपूर्ण रिकार्ड एवं तथ्यों के आधार पर पूर्णतया सही पारित किया गया 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 अवाई निर्णयों का अवलोकन किया गया। जारी किये गए अवाई एवं अवाप्त की गई आराजियों की उपपंजीयक झालरापाटन से प्राप्त डीएलसी दरों का भी अवलोकन किया गया जो पूर्ण रूप से अवाप्त की गई भूमि के सम्बंध में प्राप्त हुई है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्व में जारी किये गए अवाई निर्णयोंनुसार मुआवजा राशि तय कर भुगतान की गई है जो कि नियमानुसार है। इसके अलावा प्रार्थी/रेफरेंसकर्ता किसी भी तरह की अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। वकील प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत रेफरेंस एवं दौराने रेफरेंस बहस प्रस्तुत किया गया प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 21 आर्बीट्रेशन एण्ड रिकन्सीलेशन एक्ट 1996 साबित नहीं होने से अस्वीकार कर 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 तकमील दाखिल दफतर हो।

निर्णय आज दिनांक 21.05.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

Handwritten signature and date: 21/5/24

Official stamp: जिला कलेक्टर एवं जिला अभियंता झालावाड़