

न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा

तहसील अधिकारी- नरेश कुमार शर्मा
आई0ए0एस0

प्रा0 पत्र सं0 60/2009

1. श्रीकिशन
2. भगवान पुत्र राम सहाय जाति हरियाणा ब्राह्मण निवासी भण्डाना तहसील व जिला दौसा
3. हरि प्रसाद पुत्र राम सहाय जाति हरियाणा ब्राह्मण निवासी भण्डाना तहसील व जिला दौसा(फौत)
- 3/1 श्रीमति मनभरी शर्मा पत्नी हरि प्रसाद
- 3/2 दीन दयाल शर्मा पुत्र हरि प्रसाद
- 3/3 शिव गोपाल शर्मा पुत्र हरि प्रसाद
- 3/4 कुमारी सीमा शर्मा पुत्री हरि प्रसाद
- 3/5 कुमारी कविता शर्मा पुत्री हरि प्रसाद जाति हरियाणा ब्राह्मण निवासी भण्डाना तहसील व जिला दौसा
- 3/6 श्रीमति ललिता देवी शर्मा पुत्री हरि प्रसाद पत्नी राजेश शर्मा जाति हरियाणा ब्राह्मण निवासी राजपुरा तहसील बस्सी जिला जयपुर
4. रामवतार पुत्र राम सहाय जाति हरियाणा ब्राह्मण निवासी भण्डाना तहसील व जिला दौसा
...प्रार्थीगण

बनाम

1. सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) दौसा
2. आई0जे0एम0 (इण्डिया इन्फ्रास्टेचर लिमिटेड) जरिए प्रबंधक, आई जे एम (इण्डिया) (इण्डिया इन्फ्रास्टेचर लिमिटेड), दौसा कैम्प खेडली तहसील व जिला दौसा
3. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक, पी0 आई0 यू0 भरतपुर एन0एच0 11 कार्यालय सी-79 जवाहर नगर पीएनबी क्वाटर के सामाने भरतपुर, जिला भरतपुर
...अप्रार्थीगण

प्रा0 पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय
राजमार्ग अधिनियम 1956

- उपस्थिति-1. श्री अविनाश नागर अधिवक्ता प्रार्थी पक्ष
2. श्री दीपक शर्मा अप्रार्थी सं0 3 की ओर से

निर्णय

दिनांक:13.06.18

संक्षिप्त विवरण प्रार्थना पत्र इस प्रकार है कि सक्षम प्राधिकारी, (भूमि अवाप्ति उपखण्ड अधिकारी), दौसा के अवार्ड आदेश से असंतुष्ट होकर प्रार्थीगण द्वारा यह प्रा0 पत्र इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। प्रा0 पत्र दर्ज रजिस्टर किया गया। अप्रार्थीगण को तलब किया गया व अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली से जांच टिप्पणी मँगवाई गई। बहस उभय पक्ष सुनी गई।



विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी पक्ष की बहस में दलील है कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 11 की चार लाईन निर्माण में प्रार्थीगण की ग्राम भण्डाना तहसील दौसा स्थित आराजी ख० नं० 729 में से 525 वर्ग मीटर, 737 में से 390 वर्गमीटर, 738 में से 300 वर्गमीटर, 739 में से 300 वर्गमीटर एवं 739 में से 540 वर्गमीटर कुल- 1755 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई उसका मुआवजा 8,00,000/- रुपये प्रति बीघा की दर से 5,55,099/- रुपये दिये जाने का अवार्ड सक्षम अधिकारी द्वारा पारित किया गया। इसके अलावा वृक्षों का मुआवजा 1,44,000/- रुपये निर्मित संरचना का 1,14,417 व दस प्रतिशत राशि 55,511/- रुपये इस प्रकार कुल देय राशि मुआवजा रुपये 8,69,027/- रुपये घोषित किये गये। चूँकि यह मुआवजा अत्यधिक कम है। यह भूमि जिला मुख्यालय के बिल्कुल सन्निकट है मात्र 6 किमी दूर है। प्रार्थीगण की भूमि तक अनेक दुकानें, बड़े-बड़े शोरूम बन गये, जिनमें कार, ट्रेक्टर आदि महत्वपूर्ण कमोडिटीज का प्रमुख बाजार बन गया है। इसलिए प्रार्थी को भूमि का मुआवजा व्यावसायिक दर से दिया जाना चाहिए। जबकि गलत तौर से कृषि भूमि मानकर मुआवजा राशि केवल रुपये 8,00,000/- प्रति बीघा मानकर दिलवाया गया है। जबकि ग्राम भण्डाना में व्यावसायिक भूमि की डीएलसी दर 770/- रुपये प्रति वर्गफीट है। प्रार्थीगण की अवाप्त की गई 1755 वर्ग मीटर भूमि को वर्गफीट में कन्वर्ट करने पर 18,000 वर्गफीट होता है और 770/- वर्गफीट की दर से कुल मुआवजा राशि 1,38,60,000/- रुपये बनते हैं। इसलिए प्रार्थी को उक्त दर से वाणिज्यिक दर से मुआवजा दिलवाया जावे। साथही उक्त अवाप्त की गई भूमि में प्रार्थीगण का काफी पुख्ता निर्माण करीब 150 मीटर लम्बा व 5 फीट उँचा पुख्ता कम्पाउण्ड वॉल बन रहा है, उसमें दो पाईप लाईन अण्डर ग्राउण्ड सीमेंट की डल रही है। दो लेटरिन, दो बॉथरूम, एक पानी का टैंक अण्डर ग्राउण्ड व दो पानी का टैंक ओवरहैड, गटर टैंक, चैम्बर आदि बने हुए हैं। इस समस्त निर्माण का रजिस्टरर्ड वेल्यूवर इंजीनियर से प्रार्थीगण द्वारा निजी तौर पर करवाया गया जिनका 5,04,790 रुपये कीकम का तकमीना पेश किया गया है। जबकि पारित अवार्ड में 1,14,417/- मात्र दिलवाया गया इसलिए 3,60,373 राशि और दिलवाई जावे। इसके अलावा 100 वर्गगज या 900 फीट भूमि पर पशुबाड़ा बना हुआ है, जिसका 2,43,000/- रुपये दिलवाया जावे। ग्राम भण्डाना में वर्तमान में 13,00,000/- प्रति बीघा डीएलसी दर है और पूर्व में सन् 2008 में 12,00,000/- प्रति बीघा दर थी। इस प्रकार प्रार्थीगण को निम्नानुसार मुआवजा राशि बनती है:-

1. 18000 वर्गफीट वाणिज्यिक भूमि की दर 770 रुपये प्रति वर्गफीट कुल राशि- 1,38,60,000/-
2. 900 वर्गफीट आवासीय बाड़ा कुल राशि- 2,43,000/-
3. निर्मित संरचना का मुआवजा- 5,04,790/-
4. पेड़ों का मुआवजा- 1,44,000/- इस प्रकार कुल मुआवजा राशि-1,47,51,790 बनती है, जिसमें से पारित अवार्ड राशि-8,69,027/- इसलिए इस अवार्ड में राशि 1,38,82,763/- रुपये की बढोतरी कर संशोधित कुल अवार्ड 1,47,51,790/- रुपये दिलवाये जावे। साथ ही 9 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज का भुगतान भी करवाया जावे। प्रार्थी द्वारा लिखित बहस के साथ एक प्रा० पत्र प्रा० पत्र अंतर्गत राईट टू फेयर कम्पनसेशन एक्ट एण्ड ट्रांसपेरेन्सी इनल लैण्ड एक्विजेशन रिहेबिलिटेशन व रिसैटलमेंट एक्ट 2013 की धारा 32,38 व 105 प्रस्तुत कर मुआवजा राशि तदनुसार दिलवाये जाने की मांग की गई है। साथ ही राष्ट्रीय पुनर्वास तथा पुनर्स्थापित नीति, 2007 के उद्धरण भी पेश किये गये। साथ ही प्रार्थीगण द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में रिट पेश की गई है, जिसमें भी नये एक्ट के अनुसार मुआवजा देने के आदेश प्रदान कर श्रीमान् को प्रकरण शीघ्र निपटारे के आदेश प्रदान किये गये हैं। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर उप जिल कलेक्टर दौसा (भूमि अवाप्ति अधिकारी) का आदेश निरस्त फरमाया जावे व मुआवजा पुनः निर्धारण करने हेतु आदेश फरमाये।



अधिवक्ता अप्रार्थी की बहस में दलील है कि प्रार्थीगण द्वारा नये एक्ट राईट टू फेयर कम्पनसेशनएण्ड ट्रांसपेरेन्सी इन लैण्ड एक्विजेशन रिहेबिलिटेशन व रिसैंटलमेंट एक्ट 2013 के अनुसार मुआवजा बढ़ाकर दिये जाने का प्रार्थना पत्र पेश किया गया है, जो उक्त प्रकरण में लागू नहीं है क्योंकि उक्त प्रार्थना पत्र में वर्णित भूमि की अवाप्ति के संदर्भ में राजमार्ग अधिनियम-1956 के तहत धारा 3क की अधिसूचना दिनांक 17.03.2006 को जारी की गई व उक्त भूमि की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 17.01.2007 को जारी की गई एवं धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 25.10.2007 को जारी की गई। राजमार्ग अधिनियम की धारा 3डी की अधिसूचना जारी होने पर उक्त अवाप्तशुदा भूमि सभी प्रकार से विल्लगनों से मुक्त होकर भारत सरकार में निहित हो गयी। तत्पश्चात अवाप्तशुदा भूमि का सक्षम प्राधिकारी महोदय द्वारा अवार्ड आदेश पारित किया गया जिसके मुताबिक प्राधिकरण द्वारा मुआवजा राशि सक्षम प्राधिकारी के समक्ष हितबद्ध व्यक्ति के नाम जमा करवा दी गई। इस प्रकार प्रार्थना -पत्र में वर्णित भूमि की अवाप्ति व अवार्ड निर्धारण की सम्पूर्ण प्रक्रिया प्रार्थी द्वारा वर्णित नये अधिनियम के प्रभावी होने से पूर्व ही सम्पूर्ण हो चुके है। न्याय का सर्वमान्य सिद्धांत है कि किसी भी कानून का भूतलक्षी प्रभाव नहीं होता है। अतः दी राईट टू फेयर कम्पनसेशन एण्ड ट्रांसपेरेन्सी इन लैण्ड एक्विजेशन रिहेबिलिटेशन व रिसैंटलमेंट एक्ट 2013 के प्रावधान उक्त प्रकरण पर लागू नहीं होते है। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा जो निर्णय दिनांक 12.07.2017 को फरमाया है, उसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा श्रीमान् न्यायालय को केवल इस आशय से निर्देशित किया गया है कि उक्त प्रकरण का 6 माह के भीतर निर्णीत करें। अतः प्रार्थना पत्र पोषणीय नही होने से खारिज किए जाने योग्य है। प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया । अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तथा संलग्न दस्तावेजात का अवलोकन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि प्रार्थीगण द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), दौसा के निर्णय दिनांक 15.09.2008 के विरुद्ध इस न्यायालय के समक्ष यह प्रा0 पत्र प्रस्तुत किया गया है। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के (महवा-जयपुर खण्ड) रोड को चौड़ा करने के उद्देश्य से भूमि ग्राम भण्डाना तहसील दौसा स्थित आराजी ख0नं0 729 में से 525 वर्ग मीटर, 737 में से 390 वर्गमीटर, 738 में से 300 वर्गमीटर, एवं 739 में से 540 वर्गमीटर कुल- 1755 वर्गमीटर भूमि की अधिसूचना जारी की जाकर हितबद्ध व्यक्ति से 21 दिन के भीतर यदि कोई आपत्ति हो, तो भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), दौसा के यहाँ लिखित रूप से पेश कर सकेंगे। इस परिपेक्ष में ग्राम भण्डाना के खातेदार श्रीकिशन, भगवा सहाय, हरिप्रसाद रामोतार पि0 राम सहाय शर्मा द्वारा ग्राम भण्डाना स्थित आराजी भूमि खसरा नंबर 729, 737, 738 एवं 739 में से अवाप्त की जाने वाली भूमि में स्थित विभिन्न फलदार वृक्ष एवं स्थित संरचना का मुआवजा अलग से दिलवाये जाने हेतु निवेदन किया गया। जिसकी रिपोर्ट तहसीलदार दौसा व एनएचआई के प्रतिनिधित से प्राप्त की जाकर तदनुसार उसका मुआवजा जारी किया गया। पत्रावली में फलदार वृक्षों की संख्या व अनुमानित राशि के अनुसार सूची को खतौनी में शामिल किया गया तथा आपत्तियों में अंकित खसरा नंबर की अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचना का मूल्यांकन जैमन एसोसियेट्स जयपुर से करवाया जाकर संबंधित खसरा नंबर में पर्चा खतौनी में शामिल किया गया। प्रार्थीगण द्वारा अपने प्रा0 पत्र व वरवक्त बहस व लिखित बहस में उनकी भूमि की डीएलसी दर बहुत कम दिया जाना बताया जाकर ग्राम भण्डाना तक अनेक दुकानें, बड़े-बड़े शोरूम बन जाना, जिनमें कार, ट्रेक्टर आदि महत्वपूर्ण कमोडिटीज का प्रमुख बाजार बन जाना बताया गया है तथा ग्राम भण्डाना में व्यावसायिक भूमि की डीएलसी दर 770/- रुपये प्रति वर्गफीट होना बताया गया है। साथ ही उक्त अवाप्त की गई भूमि में प्रार्थीगण का काफी पुख्ता निर्माण करीब 150 मीटर लम्बा ब 5 फीट उँचा पुख्ता कम्पाउण्ड वॉल बन रहा है, उसमें दो पाईप लाई अण्डर ग्राउण्ड सीमेंट की डल रही है। दो लेटरिन, दो बॉथरूम, एक पानी का टैंकअण्डर ग्राउण्ड व दो पानी का टैंक ओवरहैड, गटर टैंक, चैम्बर आदि बने हुए है। इसलिए इस अवार्ड में राशि की बढ़ोतरी कर संशोधित अवार्ड दिलवाये



जाने हेतु निवेदन किया है। प्रार्थी द्वारा लिखित बहस के साथ एक प्रा0 पत्र प्रा0 पत्र अंतर्गत राईट टू फेयर कम्पनसेशन एक्ट एण्ड ट्रांसपेरेन्सी इन लैण्ड एक्विजेशन रिहेबिलिटेशन व रिसैंटलमेंट एक्ट 2013 की धारा 32,38 व 105 प्रस्तुत कर मुआवजा राशि तदनुसार दिलवाये जाने की मांग की गई है। साथ ही राष्ट्रीय पुनर्वास तथा पुनर्स्थापित नीति, 2007 के उद्धरण भी पेश किये गये। प्रार्थीगण द्वारा माननीय उच्च न्यायालय पीठ जयपुर में एसबी सिविल रिट पीटिशन सं0 10528/2017 में पारित निर्णय दिनांक 12.07.2017 की प्रति प्रार्थी द्वारा अपने आवेदन के साथ दिनांक 12.02.2018 को इस न्यायालय के समक्ष पेश की गई है। हालांकि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा विचाराधीन इस प्रकरण को प्राप्ति की तारीख से 06 माह के भीतर निस्तारण के आदेश प्रदान किये गये हैं। निर्धारित अवधि में प्रकरण का निस्तारण किया जाकर माननीय न्यायालय की पालना की जानी है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तत्समय खातेदार द्वारा प्रस्तुत आपत्ति की जाँच करवाई जाकर पत्रावली में संलग्न तालिकानुसार उसका निस्तारण किया जाकर हितबद्ध व्यक्तियों को मुआवजा जारी किया जा चुका है। खातेदार द्वारा अपने कथनों की पुष्टि में ऐसे कोई दस्तावेजात/साक्ष्य पेश नहीं किये गये तथा ग्राम भण्डाना तक बड़े-बड़े शोरूम आदि का निर्माण होना बताया जाकर वाणिज्यिक मुआवजा किसी भी प्रकार से देय नहीं है क्योंकि उक्त निर्माण किन्हीं अन्य लोगों का है जिसको उदाहरण बनाकर खातेदार द्वारा वाणिज्यिक मुआवजा चाहा गया है, जो किसी भी प्रकार से उचित नहीं है। साथ ही तत्समय जो डीलएसी दर देय थी तदनुसार भूमि का मुआवजा जारी किया गया था। इसलिए उनका यह कथन मानने योग्य नहीं है कि डीलएसी दर कम दी गई है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय के आदेश में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। उपरोक्त समस्त तथ्यों एवं कानूनी बिंदुओं का परीक्षण करने के उपरांत हम इस निष्कर्ष पर पहुँचते हैं प्रार्थी का प्रा0 पत्र खारिज योग्य है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय का आदेश यथावत रखा जाता है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली मय निर्णय की प्रति प्रेषित की जावें। बाद पूर्ति पत्रावली प्रविष्ट लेख भण्डार हो।

(नरेश कुमार शर्मा)
जिला कलेक्टर, दौसा
जिला कलेक्टर, दौसा

निर्णय आज दिनांक: 13 जून, 2018 को लिखवाया जाकर मेरे हस्ताक्षरित एवं न्यायालय की मुद्रांकित खुले न्यायालय सुनाया गया।

(नरेश कुमार शर्मा)
जिला कलेक्टर, दौसा
जिला कलेक्टर, दौसा

