

न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा

पीठासीन अधिकारी-कमर चौधरी

आई0ए0एस0

प्रा0 पत्र सं0 77/2016 रा0रा0अ0

1. बादामी देवी पत्नि रामचन्द्र
2. रामखिलाडी पुत्र रामचन्द्र
3. गिरधारी पुत्र रामचन्द्र
4. किशनसिंह पुत्र रामचन्द्र

समस्त जाति गुर्जर निवासी बासडा सिकन्दरा तहसील सिकराय जिला दौसा

....प्रार्थीगण

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी महवा जिला दौसा
2. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण पी.आई.यू. जयपुर एन.एच.11 कार्यालय 165, गिरनार कॉलोनी, वैशाली नगर, जयपुर

..अप्रार्थीगण

प्रा0 पत्र वास्ते पुनः तय कर दिलवाये जाने मुआवजा राशि जो सक्षम प्राधिकारी उपखंड अधिकारी सिकराय द्वारा दिनांक 19.3.2008 को अवार्ड पारित किया है।

- उपस्थिति-1. श्री विनोद कुमार विजय, अधिवक्ता प्रार्थीगण की ओर से।
2. श्री राजेश कुमार शर्मा, राजकीय अधिवक्ता।
3. श्री अभिनव जैन, अधिवक्ता अप्रार्थी सं0 2 की ओर से

निर्णय

दिनांक:28.7.2023

प्रार्थना पत्र का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि प्रकरण सक्षम अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), सिकराय द्वारा ग्राम बासडा के खसरा नंबर 102/38 रकबा 100 वर्गमीटर के पारित अवार्ड आदेश दिनांक 19.3.2008 से असंतुष्ट होकर यह प्रा0 पत्र प्रस्तुत किया है।

प्रा0 पत्र दर्ज रजिस्टर किया गया। अप्रार्थी को तलब किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली से जाँच व टिप्पणी मंगवाई गई। बहस उभय पक्ष सुनी गई।

अधिवक्ता प्रार्थी पक्ष की प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में दलील है कि ग्राम बासडा तहसील सिकराय में स्थित वाणिज्यिक उपयोग की भूमि खसरा नंबर 102/38 रकबा 0.04 है। भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 पर स्थित है। प्रार्थीगण उक्त भूमि के रिकार्ड में खातेदार दर्ज रिकार्ड है। प्रार्थीगण ने उक्त भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाकर और उक्त भूमि में पुख्ता निर्माणात कर दुकानें बना रखी है जिसमें अंडर ग्राउंड बना हुआ है प्रथम ग्राउंड फ्लोर व प्रथम मंजिल बनी हुई है जिसमें प्रार्थीगण अपना रोजगार करते है। प्रार्थीगण की उक्त भूमि में निर्मित दुकानात एवं भूमि में से 140 वर्गमीटर भूमि व निर्माण को राष्ट्रीय राजमार्ग 11 हेतु अवाप्त किया गया है। उक्त भूमि में अंडर ग्राउंड, ग्राउंड फ्लोर व प्रथम मंजिल बनी हुई है, किन्तु अवाप्त करते समय अण्डर ग्राउंड व संपूर्ण निर्माण को नहीं देखा। प्रार्थीगण के अवाप्ति करने के बाद भी मौका स्थिति पर जो निर्माण था उससे कम निर्माण मानकर मुआवजा तय कर दिया व दिनांक 19.3.2008 को अवार्ड पारित कर मौका स्थिति पर जो निर्माण था, उससे कम निर्माण का आकलन कर और अवार्ड पारित किया गया है। प्रार्थीगण ने अवार्ड पारित करने से पूर्व व अवार्ड पारित करने के बाद अनेकों बार मौका स्थिति की रिपोर्ट मंगवाकर मौका स्थिति के अनुसार निर्माण का अवार्ड पारित करने का निवेदन किया किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थीगण के प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर कोई गौर नहीं किया। इसलिए मौका स्थिति की रिपोर्ट मंगवाई जाकर मौका स्थिति के अनुसार जो निर्माण हो, उस निर्माण के अनुसार मुआवजा राशि को बढ़ाया जाना न्यायोचित है। अतः प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत

निरन्तर 2 पर

जिला कलेक्टर, दौसा

प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर खसरा नंबर 103/38 वाके ग्राम बासडा तहसील सिकराय में से प्रार्थीगण की वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग की भूमि एवं उसमें हो रहे निर्माण को अवाप्त कर जो मुआवजा राशि तय की गई है, उसके संबंध में मौके की स्थिति के अनुसार वाणिज्यिक निर्माण की मुआवजा राशि बढ़ाने के आदेश फरमावें।

राजकीय अधिवक्ता की बहस में दलील है कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 11 हेतु प्रार्थीगण की भूमि खसरा नंबर 102/38 वाके ग्राम बासडा में से 100 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई थी। अवाप्ति के समय राजस्व रिकार्ड एवं राजस्व कर्मियों द्वारा किये गये सर्वे तथा निर्माण कार्यों की मैसर्स जैमन एसोसियेट स्वतंत्र एजेन्सी द्वारा निर्माण संरचनाओं का नियमानुसार मूल्यांकन के अनुसार ही धारा 3 ए के तहत अधिसूचना जारी कराई गई है। ग्राम बासडा के खसरा नंबर 102/38 वाणिज्यिक में से भूमि अवाप्त की गई थी जिसके खातेदार बादामी देवी पत्नि रामचन्द्र, रामखिलाडी, गिरधारी सिंह, किशन सिंह पि० रामचन्द्र गुर्जर खातेदारी अनुसार ही मुआवजा निर्धारण किया गया था, जिसका मुआवजा खातेदाराने प्राप्त कर लिया है। प्रार्थीगण अब अनुचित एवं गलत आधारों पर अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करना चाहते हैं। प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 02 की बहस में दलील है कि भारत सरकार के सड़क परिवहन एवम राजमार्ग मंत्रालय केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 को चौड़ा करने/चार लेनीकरण के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 के खण्ड के अन्तर्गत भूमि अवाप्ति अधिकारी को कृत्यों का पालन करते हुए अप्रार्थी संख्या एक उपखण्ड अधिकारी सिकराय को सक्षम प्राधिकारी के रूप में मनोनीत किया गया। अवाप्त की जाने वाली भूमि को अधिनियम 1956 की धारा 3A की उपधारा 1 के तहत भारत के राजपत्र में अधिसूचना दिनांक 10-4-2007 को जारी की गई, जिसे राजस्थान राज्य के दो प्रमुख समाचार पत्रों दैनिक भास्कर में दिनांक 15-4-2007 एवम राजस्थान पत्रिका में दिनांक 16-4-2007 को अधिसूचना का प्रकाशन अधिनियम की धारा 3ए की उपधारा 3 के तहत किया गया तथा 3ए की अधिसूचना के भारत के राजपत्र के प्रकाशन में अवाप्तशुदा भूमि की किस्म तथा अवाप्त की जाने वाली भूमि का प्रकाशन कराया गया एवम अधिसूचना के प्रकाशन में इस तथ्य का उल्लेख भी स्पष्ट रूप से किया गया कि कोई भी व्यक्ति जिसका कि अवाप्त किये जाने वाली भूमि में हित है, वे अधिनियम की 1956 की धारा 3सी की उपधारा 1 के तहत सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी को अधिनियम की धारा 3 ए की अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से 21 दिन के भीतर स्वयं के द्वारा या अपने प्लीडर के माध्यम से आक्षेप या आपत्ति प्रस्तुत करेगा। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 की उपधारा 2 तहत सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अवाप्तशुदा भूमि में हित रखने वाले व्यक्ति या आपत्तिकर्ता को सुनवाई का अवसर देकर उस आपत्ति को स्वीकार या अस्वीकार करेगा व सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्त अधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 3ए की उपधारा 3 के तहत दिया गया निर्णय अंतिम होगा।

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3A के तहत दिनांक 10-4-2007 ई. को भारत के राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित की गई व उक्त अधिसूचना के परिप्रेक्ष्य में तहसील सिकराय की ग्रामवार आपत्तियां प्राप्त हुई, जिसका व्यक्तिगत सुनवाई करने के पश्चात भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा आपत्तियों का निस्तारण किया गया। याचिका में वर्णित भूमि खसरा नम्बर 102/38 वाके ग्राम बासडा तह० सिकराय में से 100 वर्ग मीटर भूमि अवाप्त की गई है, जिसकी किस्म उपपंजीयक सिकराय से प्राप्त डी. एल. सी. दर के अनुसार वाणिज्यिक प्रकृति की है। 3 A की अधिसूचना के अन्तर्गत अवाप्तधीन भूमि पर बने भवन/मकान, निर्माण, कुए, वृक्ष व अन्य स्ट्रक्चर जिस रूप में स्थित है तथा पक्का/स्थाई का मूल्यांकन हेतु बी. एस. आर. (बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट) के आधार पर स्वतंत्र तकनीकी मूल्यांकनकर्ता मैसर्स जैमन एसोसिएट जयपुर से भूमि की संरचनाओं



एवम निर्माण का मूल्यांकन राजस्व कर्मियों की मौजूदगी में करवाया गया जिसके आधार पर भवनो का मुआवजा निर्धारण कर गणना की गई है। प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थी याचिकाकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3G (3) के अन्तर्गत आपत्ति सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गई तथा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष जो भी आपत्तियां प्रस्तुत की गई उन सभी आपत्तियों का निस्तारण कर अवाप्त की गई भूमि एवम निर्माण का अवार्ड पारित किया गया एवम अधिनियम की धारा 3H(1) के तहत अप्रार्थी सं० 2 द्वारा अवार्ड राशि का मुआवजा सक्षम प्राधिकारी के यहां जमा करा दिया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजा राशि पर नियमानुसार 10 प्रतिशत सुखाचार राशि की गणना करके ही मुआवजा राशि निर्धारित की गई है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3G में अधिग्रहित भूमि का मुआवजा तय करने संबंधी प्रावधान दिये गये हैं, जिसमें डी एल सी रेड्स को आधार माना गया है तथा मुआवजे की गणना गजट नोटिफिकेशन अधिनियम की धारा 34 के समय राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की किस्म के आधार पर की गई है। यह उल्लेखनीय है कि प्रार्थी की उक्त विवादग्रस्त भूमि को प्रार्थी ने धारा 3ए की अधिसूचना के पूर्व ही विवादग्रस्त भूमि को वाणिज्यिक रूपान्तरण करा लिया गया था व मिन उत्तरदाता द्वारा भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी गई रिपोर्ट के अनुसार प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि का भुगतान वाणिज्यिक डी एल सी दर से ही किया है। प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि एवम भूमि पर निर्मित संरचना का मुआवजा राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की किस्म एवम सर्वेयर की मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार किया गया है जो कि पूर्णतया न्यायोचित एवम विधि के प्रावधानों के अनुरूप है, इससे स्पष्ट है कि प्रार्थी इसके अतिरिक्त अन्य किसी दर से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजा निर्धारित करने से पूर्व विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रार्थी को पूर्ण सुनवाई का अवसर प्रदान किया था। प्राप्त समस्त आपत्तियों को आपत्तिकर्ता को सक्षम प्राधिकारी ने पूर्ण सुनवाई का अवसर प्रदान कर विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत आपत्तियों का निस्तारण कर मुआवजा राशि तय की है, जो पूर्णतया विधि सम्मत उचित व सही है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमियों का मुआवजा निर्धारण करने हेतु डी.एल.सी दर मंगवाई गई तथा उपपंजीयक के लिए डी एल द्वारा भूमि की दर राष्ट्रीय राजमार्ग की मुख्य सड़क से दूरी के आधार पर अवाप्त भूमियों के संबंध में दर भेजी गई। अवाप्त भूमि की किस्म के सड़क से दूरी के अनुसार ही अवाप्त भूमि का मुआवजा अनुसार तथा निर्धारण करने का निर्णय लिया जाकर मुआवजा निर्धारित किया गया जो कि विधि के प्रावधानों के अनुसार सही एवम उचित है। उपपंजीयक द्वारा प्रत्येक गांव की जो डी एल सी दर भेजी गई उसी आधार पर मुआवजा निर्धारण किया गया। डी.एल.सी. दरों का निर्धारण जिला स्तरीय कमेटी के विशेषज्ञों द्वारा भूमि की उपयोगिता, भूमि की भौगोलिक स्थिति, सड़क एवम शहर से दूरी इत्यादि को पूर्ण ध्यान में रखकर की जाती है ऐसी स्थिति में यहां इस कथन का उल्लेख किया जाना अत्यन्त आवश्यक है कि डी एल सी दरे ही वास्तविक बाजार दर होती है। अवाप्ताधीन भूमि पर बने भवन, मकान व अन्य समस्त संरचनाओं का निर्धारण स्वतंत्र एजेन्सी जैमन एसोसिएट कंपनी द्वारा की गई मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर इन्द्राज किया गया तथा उक्त मूल्यांकन रिपोर्ट के सत्यापन बाबत सार्वजनिक निर्माण विभाग को रिपोर्ट भेजी गई। निर्माण संबंधी मुआवजे का निर्धारण राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट के आधार पर किया गया है। यह उल्लेखनीय है कि वादग्रस्त खसरा नम्बर 102/38 में से अवाप्तशुदा भूमि 100 वर्ग मीटर भूमि की मुआवजा राशि वाणिज्यिक डी एल सी दर 12481.60 रुपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से निर्धारित की गई जिसके वादग्रस्त अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि अनुसार प्रार्थी की 12,48,160/-रुपये बनती है एवम जैमन एसोसिएट इन्जिनियर एवम वेल्युयर द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार उक्त विवादग्रस्त भूमि पर बने निर्माण की कीमत 2,45,349/- रुपये 30 पैसे निर्धारित की गई एवम उक्त दोनों राशियों पर अधिनियम की धारा 3G (2) के तहत 10 प्रतिशत



सुखाचार राशि जोड़ते हुए प्रार्थीगण को कुल 16,42,860/- रुपये मुआवजा निर्धारित करते हुए अप्रार्थी सं० 2 द्वारा अधिनियम की धारा 3H (1) के तहत भूमि अवाप्ति अधिकारी के यहां जमा करा दी गई है। जिसका भुगतान प्रार्थीगण द्वारा प्राप्त कर लिया गया है ऐसी सूरत में प्रार्थीगण अब किसी भी प्रकार की मुआवजा राशि प्राप्त करने के कानूनन अधिकारी नहीं है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विवादित आराजी खसरा नम्बर 102/38 वाके ग्राम बासडा तह० सिकराय की अवाप्तशुदा 100 वर्ग मीटर भूमि का मुआवजा निर्धारण डी एल सी दर 12,481.60/- रुपये मीटर की दर से निर्धारित की गई। एवम निर्माण का मुआवजा जैमन एसोसिएट कम्पनी के मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार तय किया गया प्रार्थीगण अब कोई अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। प्रार्थीगण द्वारा गलत आधार पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है जो खारिज योग्य है। प्रार्थी याचिकाकार द्वारा अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में ऐसी कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है, जिससे कि यह स्पष्ट हो सके कि प्रार्थी द्वारा उल्लेखित राशि को प्रमाणित करती हो।

हमने उभयपक्ष अधिवक्ता की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से ज्ञात होता है कि प्रार्थीगण की खातेदारी भूमि खसरा नंबर 102/38 वाके ग्राम बासडा में से 100 वर्ग मीटर वाणिज्यिक भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 11 हाल राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 21 के निर्माण हेतु अवाप्त की गई थी। अवाप्तशुदा भूमि 100 वर्ग मीटर भूमि की मुआवजा राशि वाणिज्यिक डी एल सी दर 12481.60 रुपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से निर्धारित की जाकर वादग्रस्त अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि अनुसार प्रार्थी की 12,48,160/-रुपये एवम जैमन एसोसिएट इन्जिनियर एवम वेल्युयर द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार उक्त वादग्रस्त भूमि पर बने निर्माण की कीमत 2,45,349/- रुपये निर्धारित की गई एवम उक्त दोनो राशियों पर अधिनियम की धारा 3G (2) के तहत 10 प्रतिशत सुखाचार राशि जोड़ते हुए प्रार्थीगण को कुल 16,42,860/- रुपये मुआवजा निर्धारित किया गया है जिसका भुगतान प्रार्थीगण के द्वारा प्राप्त कर लिया गया है। प्रार्थीगण के द्वारा प्रार्थना पत्र में अनुतोष चाहा गया है कि उनकी 140 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है किन्तु इस कथन के समर्थन में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे उनके कथन को बल मिलता हो। भूमि अवाप्ति अधिकारी सिकराय द्वारा प्रार्थीगण को अवाप्तशुदा भूमि का निर्धारित वाणिज्यिक दर से भूमि का मुआवजा एवं निर्माण का उचित प्रतिकर का अवाई पारित किया गया है जिसका भुगतान प्रार्थीगण ने प्राप्त कर लिया है। प्रार्थीगण अब गलत आधारों पर मुआवजा प्राप्त करना चाहते हैं। हम प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य समझते हैं।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी सिकराय द्वारा पारित अवाई दिनांक 19.3.2008 यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो। बाद पूर्ति पत्रावली प्रविष्ट लेख भंडार हो।



(कमर चौधरी)

जिला कलक्टर दौसा

निर्णय आज दिनांक 28 जुलाई, 2023 को लिखवाया जाकर मेरे हस्ताक्षरित एवं न्यायालय की मुद्रांकित कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(कमर चौधरी)

जिला कलक्टर दौसा