

न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा

पीठासीन अधिकारी - देवेन्द्रकुमार

आई०ए०एस०

प्रार्थना पत्र सं० 14/2024 रा.रा.अ.

रामसहाय मेमोरियल कल्याण संस्थान ग्राम झुंगरपुर वर्तमान तहसील राहुवास जिला दौसा द्वारा मंत्री रामविलास पुत्र गेंदाराम निवासी झुंगरपुर तहसील राहुवास जिला दौसा

... प्रार्थी

बनाम

1. परियोजना अधिकारी, राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, भारत सरकार नं. 11 ए, गंगा विहार कॉलोनी, होटल रावत पैलेस के पीछे, आगरा रोड, दौसा जिला दौसा
2. सक्षम अधिकारी (भू अवाप्ति अधिकारी) लालसोट जिला दौसा उप जिला कलेक्टर लालसोट जिला दौसा

... अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 2013

उपस्थित- 1. श्री उमेश कुमार गौड, अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।

2. श्री हरीश चंद शर्मा, श्री सत्यनारायण शर्मा, अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 1

3. श्री राजेश कुमार शर्मा, राजकीय अधिवक्ता।

निर्णय

दिनांक 26.3.2025

1. साक्षित विवरण प्रार्थना पत्र इस प्रकार है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखंड अधिकारी) लालसोट द्वारा एन.एच.11 ए के अंतर्गत ग्राम झुंगरपुर में स्थित खसरा नंबर 268/143 व खसरा नंबर 267/143 के पारित मुआवजा अवार्ड आदेश से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया गया। अप्रार्थीगण को तलब किया गया। भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखंड अधिकारी) लालसोट से बिन्दुवार तत्यात्मक टिप्पणी प्राप्त की गई। उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।
3. अधिवक्ता प्रार्थीगण द्वारा प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में दलील दी कि
 - आराजी खसरा नम्बर 268/143 रकबा 10 बिस्वा वाके ग्राम झुंगरपुर तहसील राहुवास कैलाश प्रसाद पुत्र रामसहाय मीना निवासी झुंगरपुर एवं आराजी खसरा नम्बर 267/143 रकबा 10 बिस्वा ग्राम राहुवास जिला दौसा दीनदयाल पुत्र मेदाराम जाति मीना निवासी झुंगरपुर तहसील राहुवास जिला दौसा की खातेदारी एवं कब्जे काशत की भूमियां थी।
 - खातेदारान द्वारा अपनी उक्त खसरा नम्बर की भूमियां भूमि रूपान्तरण अधिकारी (उप जिला कलेक्टर) लालसोट के यहां आवेदन कर कृषि भूमि से औद्योगिक भूमि में नियमानुसार संपरिवर्तन शुल्क जमा कर दिनांक 25-2-2009 को औद्योगिक भूमि में संपरिवर्तित करवा ली उक्त कृषि भूमियों के नामान्तरकरण संख्या 600 व 601 संपरिवर्तन आदेश की पालना में तहसीलदार द्वारा तस्दीक कर भूमियां औद्योगिक भूमि के रूप में दिनांक 2-9-2016 में खातेदारान के नाम अंकित हो गयी।
 - खातेदारान द्वारा अपनी उक्त भूमियों का दानपत्र दिनांक 27-6-2016 को रामसहाय मेमोरियल कल्याण संस्थान प्रार्थी के पक्ष में कर दिया जिसके आदेश प्रार्थी के नाम दिनांक 27-9-2016 को नामान्तरण संख्या 603 व 604 तस्दीक किया गया। इस प्रकार प्रार्थी भूमि अवाप्ति से पूर्व उक्त खसरा नम्बर की औद्योगिक भूमियों का खातेदार एवं काबिज काशतकार था।

7/2
जिला कलेक्टर, दौसा



- दौसा-कोथून राष्ट्रीय राजमार्ग 11ए के विस्तार एवं चौड़ाईकरण हेतु ग्राम डूंगरपुर मे सडक के पास की भूमियां अवाप्त हुई तदनुसार अवाप्त की जाने वाली खातेदारी भूमि की अवाप्ति हेतु सूचना धारा 3ए- के प्रावधानानुसार समाचार पत्रों में प्रकाशित करवाई जाकर भूमि अवाप्ति के संबंध में 21 दिन में आपत्तियां आहूत की गयी।
- भूमि अवाप्ति से पूर्व दानदातागण द्वारा संपरिवर्तित करवाई गई भूमि का नामान्तरण दानदातागण के पक्ष में औद्योगिक भूमि के रूप में नहीं खुला था तथा दानदातागण द्वारा प्रार्थी को दान की गयी भूमि का नामान्तरण प्रार्थी के नाम नहीं खुला था। अतः आराजीयात की खातेदारी दानदातागण के नाम कृषि भूमि के रूप में खातेदारी अंकित थी।
- तदनुसार भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि 267/143 एवं 268/143 माप 10 बिस्वा प्रत्येक खातेदार का प्रतिकर कृषि भूमि मानकर भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्रतिकर 5,35,334/- अक्षरे पांच लाख पैतीस हजार तीन सौ चोतीस रूपये निर्धारित कर अवाई जारी कर दिया।
- प्रार्थी की ओर से भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष दिनांक 18-1-2016 को आपत्ति प्रस्तुत की तदनुसार प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का प्रतिकर औद्योगिक भूमि की दर से भुगतान करने का निवेदन किया गया जिसे भूमि अवाप्ति द्वारा स्वीकार नहीं किया गया। प्रार्थी ने भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित प्रतिकर अवाई के विरुद्ध प्रार्थना पत्र अंधारा 3जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम जिला कलेक्टर दौसा (मध्यस्थ) के समक्ष प्रस्तुत किया जिनके द्वारा पक्षकारगण की सुनवाई कर दिनांक 21-3-2018 को आदेश पारित फरमाकर भूमि अवाप्ति अधिकारी को आदेशित किया गया एवं प्रतिकर निर्धारण राशि का पुनरावलोकन कर नियमानुसार प्रतिकर का निर्धारण करे।
- भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा न्यायालय अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश दौसा में रेफरेन्स याचिका अ० धारा 3 (एच) 4 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम रेफरेन्स याचिका संख्या 22/2019 प्रस्तुत की गयी। न्यायालय ने पक्षकारगण की सुनवाई कर दिनांक 25-9-2019 को निर्णय पारित फरमाया कि यह न्यायालय प्रतिकर प्राप्त करने को कौन अधिकृत है, पर ही विचार करने में सक्षम है। भूमि प्रकृति कृषि भूमि है व औद्योगिक भूमि इस तथ्य पर विचार करने को सक्षम नहीं है। इस निष्कर्ष के साथ रेफरेन्स निरस्त फरमा दिया।
- प्रार्थी ने भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष अवाप्तशुदा भूमि का प्रतिकर औद्योगिक भूमि पर भुगतान चाहने हेतु आवेदन दिनांक 9-11-2019 ई० को प्रस्तुत किया व प्रार्थी के आवेदन को आदेश दिनांक 14-10-2019 द्वारा निरस्त फरमा दिया। प्रार्थी ने भूमि अवाप्ति अधिकारी के आदेश के विरुद्ध एसबी सिविल रिट पिटीशन नम्बर 20118/2019 माननीय राज० उच्च न्यायालय बैंच जयपुर में प्रस्तुत की। माननीय न्यायालय के आदेश दिनांक 9-11-2023 द्वारा प्रकरण को सुनने हेतु श्रीमान को निर्देशित करते हुए प्रार्थी को आदेशित फरमाया है कि प्रार्थी एक माह में श्रीमान के समक्ष वांछित अनुतोष हेतु आवेदन प्रस्तुत करे। श्रीमान दो माह में प्रकरण का निस्तारण करे।
- प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि 267/143 एवं खसरा नम्बर 268/143 वाके ग्राम डूंगरपुर तत्कालीन तहसील लालसोट को भूमि के खातेदार कैलाश प्रसाद एवं दीनदयाल द्वारा सक्षम भूमि संपरिवर्तन अधिकारी उपजिला कलेक्टर लालसोट जिला कलेक्टर दौसा के समक्ष आवेदन कर एवं 5 रूपये प्रति वर्गमीटर संपरिवर्तित शुल्क जमा कराकर कृषि भूमि से औद्योगिक भूमि में दिनांक 25-2-09 संपरिवर्तित करवा



लिया था। संपरिवर्तित आदेश की प्रति पत्रावली में पूर्व में श्रीमान द्वारा निर्दिष्ट पत्रावली में प्रस्तुत की हुई है। संपरिवर्तित आदेश की पालना में राजस्व अभिलेख में नामान्तरण नहीं हुआ था। भूमि अवाप्ति कार्यवाही के समक्ष अवाप्त कृषि भूमि खातेदार कैलाशचन्द्र व दीनदयाल की खातेदारी भूमि के रूप में अंकित थी। नामान्तरण एक फिसकल कार्यवाही है जिसके आधार पर भूमि की किस्म का निर्धारण भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थी द्वारा यथेष्ट अभिलेख प्रस्तुत करने के बावजूद कृषि भूमि मानकर गलत किया है। भूमि अवाप्ति की कार्यवाही से पूर्व खातेदार कैलाशचन्द्र व दीनदयाल के नाम तहसीलदार रामगढ़ पंचवारा द्वारा संपरिवर्तित आदेश दिनांक 25-2-2009 के आधार पर नामान्तरण संख्या 600 व 601 ग्राम डूंगरपुर दिनांक 7-9-2016 को तस्दीक किये गये जिसके आधार पर खातेदारान के नाम भूमि कृषि भूमि की बजाय औद्योगिक भूमि अंकित हुई। खातेदारान ने उक्त भूमि का दान-पत्र प्रार्थी रामसहाय मेमोरियल संस्थान के नाम दिनांक 27-6-2016 को उपपंजीयक कार्यालय रामगढ़ पंचवारा में पंजीकृत करवाये जिसके आधार पर प्रार्थी के नाम नामान्तरण संख्या 603 व 604 दिनांक 27-09-2016 को तस्दीक हुए। जिनके आधार पर अवाप्तशुदा भूमि औद्योगिक भूमि की खातेदारी राजस्व अभिलेख में अंकित हुई। जमाबन्दी में अंकन अंधारा 140 रा०भू०रा० अधि. विश्वसनीय अंकन है जिनका अन्य का खण्डन नहीं किया जावे। अतः प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि की किस्म कृषि भूमि नहीं होकर औद्योगिक भूमि है।

- अप्रार्थी संख्या दो का यह तर्क कि सड़क सीमा से 40 मीटर की सीमा में औद्योगिक संपरिवर्तन नहीं हो सकता है। अप्रार्थी संख्या दो के इस तर्क को प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत याचिका संख्या 47/20217 अवाप्त भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण हेतु उचित प्रतिकर निर्धारण अधिकार पारदर्शिता भूमि अवाप्ति एवं पुनर्स्थापना तथा पुनः प्रतिकर निर्धारण अधिनियम 2023 की धारा 26 के अनुरूप प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत याचिका में श्रीमान द्वारा पारित आदेश दिनांक 20-9-2017 में अप्रार्थी संख्या 1 को प्रार्थी की अवाप्त भूमि का प्रतिकर औद्योगिक भूमि की दर से भुगतान करने को आदेशित फरमाया था। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रतिकर निर्धारण तदनुरूप नहीं किया गया। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की प्रार्थना को दिनांक 14-10-2019 को अनाधिकृत एवं अवैध रूप से निरस्त फरमाया गया है। जिसके विरुद्ध प्रार्थी द्वारा माननीय राज० उच्च न्यायालय बेंच जयपुर में याचिका प्रस्तुत की थी जिसमें इस तथ्य का उल्लेख है। भूमि अवाप्ति अधिकारी उप जिला कलेक्टर लालसोट जो पदेन भूमि अवाप्ति अधिकारी है, को अपने संपरिवर्तन आदेश दिनांक 25-2-2009 के विरुद्ध प्रतिकूल विचार करने भूमि अवाप्ति आदेश को त्रुटिपूर्ण बताने का अधिकार नहीं है। संपरिवर्तन आदेश दिनांक 25-2-2009 को प्रभावी था, उच्च न्यायालय में अपील विचारणीय आदि पर आदेश कर निरस्त करवाने से पूर्व उक्त आदेश को अवैध करार देने का कोई औचित्य नहीं होते हुए भी प्रार्थी की प्रार्थना को अस्वीकार कर अवाप्त भूमि का प्रतिकर कृषि भूमि दर से भुगतान करने का आदेश न्यायोचित नहीं है। प्रार्थी औद्योगिक दर से प्रतिकर प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि 1254 मीटर का प्रतिकर वाणिज्यक दर से 59,77,460/- अक्षरे उन्सठ लाख सत्तर हजार चार साठ रुपये निर्धारित दर से बनता है प्रार्थी अपनी अवाप्त भूमि का प्रतिकर प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थी को उक्त प्रतिकर राशि अप्रार्थीगण से दिलवाने भुगतान हेतु आदेशित फरमाया जाना न्यायार्थ आवश्यक है।
- अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि कुल क्षेत्रफल 1254 मीटर का प्रतिकर निर्धारित वाणिज्यक दर से 5927407/- रुपये व उक्त

राशि की 100 प्रतिशत सोलेशियम राशि 5927407 / - रूपये इस प्रकार कुल राशि 1,18,54,814 / -रु0 का भुगतान करने हेतु अप्रार्थीगण को आदेशित फरमाया जावे।

4. अधिवक्ता अप्रार्थी सं0 1 ने बहस में कथन किया कि

- प्रार्थी द्वारा यह कथन किया गया है कि उक्त कृषि भूमियों के नामान्तरण संख्या 600 व 601 संपरिवर्तन आदेश की पालना में तहसीलदार द्वारा तस्दीक कर भूमियां औद्योगिक भूमि के रूप में दिनांक 02.09.2016 में खातेदारान के नाम अंकित हो गयी। खातेदारान द्वारा अपनी उक्त भूमियों का दानपत्र दिनांक 27.06.2016 रामसहाय मेमोरियल कल्याण संस्थान प्रार्थी के पक्ष में कर दिया जिसके आधार पर प्रार्थी के नाम दिनांक 27.09.2026 को नामान्तरकरण संख्या 603 व 604 तस्दीक हो गया। उपरोक्त वर्णित समस्त प्रक्रिया धारा 3ए की प्रारम्भिक अधिसूचना दिनांक 29.07.2015 के जारी होने के पश्चात सम्पादित की गई है, जो कि अनुचित एवं अवैध होने से सम्पूर्ण प्रक्रिया शून्य व प्रभावहीन होने से विचारणीय नहीं है, इसलिये उक्त मद में वर्णित कथनों का प्रार्थी को कानूनन कोई लाभ प्राप्त नहीं होता है।
- राष्ट्रीय राजमार्ग के निर्माण हेतु सड़क सीमा से 40 व 75 मीटर तक की कृषि भूमि अवाप्त की गई है, जो कि औद्योगिक भूमि नहीं है, क्योंकि सड़क सीमा से 40 मीटर तक की भूमि का कानूनन संपरिवर्तन नहीं हो सकता है। अतः अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना के तत्समय के राजस्व रिकॉर्ड अनुसार प्रार्थी की अवाप्त भूमि बारानी-3 भूमि है।
- अधिनियम 1956 की धारा 3ए एवं 3डी के तहत क्रमशः दिनांक 29.07.2015 व 26.05.2016 को अधिसूचनाये जारी की गई। उक्त अधिसूचनाओं के जारी होने के उपरान्त आपत्तियां आमंत्रित की गयी, जिन हितधारियों की ओर से निर्धारित समयावधि में आपत्ति प्रस्तुत की गयी, उनका पूर्ण सुनवाई उपरान्त निस्तारण किया गया, लेकिन प्रार्थी द्वारा अधिसूचनाओं में वर्णित भूमि की किस्म बारानी 3 के संबंध में कोई आपत्ति निर्धारित समयावधि में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के समक्ष प्रस्तुत नहीं की गयी, जिससे स्पष्ट है कि प्रार्थी को उक्त अधिसूचनाओं में वर्णित भूमि की किस्म बारानी-3 दर्शित होना स्वीकार थी, इसलिये प्रार्थी द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई। तदुपरान्त सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने आगामी कार्यवाही करते हुए अधिसूचना में वर्णित भूमि की किस्म बारानी-3 की प्रचलित दर उप-पंजीयक से प्राप्त कर भूमि अवार्ड पारित किया है। इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा नियमानुसार सम्पूर्ण कार्यवाही सम्पादित करते हुए धारा 3ए की अधिसूचना के तत्समय के राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की किस्म को ध्यान में रखते हुए प्रचलित दर के अनुसार भूमि के मुआवजे का अवार्ड पारित किया है।
- सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा अवार्ड पारित करने के बाद पुनः सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत करना नियमानुसार नहीं है। प्रार्थी द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष दिनांक 18.01.2016 को कोई आपत्ति आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया। यदि क्षण भर के लिये मान लिया जावे कि कोई आपत्ति पेश की है, तो ऐसे आपत्ति आवेदन की प्रति प्रार्थी द्वारा जवाबदाता को भी उपलब्ध नहीं करवायी गयी है, जिसकी सत्यता व वैधानिकता के संबंध में जवाब दिया जा सके, इसलिये उक्त आपत्ति प्राप्त होने पर संशोधित/विस्तृत/ अतिरिक्त जवाब प्रस्तुत करने का जवाबदाता अपना विधिक अधिकार सुरक्षित रखता है।
- इसी क्रम में आगे लेख है कि प्रार्थी द्वारा पूर्व में प्रस्तुत आवेदन 47/2017 की मद संख्या 5 व 6 में वर्णित कथनानुसार प्रार्थी संस्थान की ओर से मुआवजा निर्धारण होने के उपरान्त भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष दिनांक 23.11.2016 को आपत्ति





प्रस्तुत की गई थी, जो अवार्ड दिनांक 04.09.2016 के पारित होने के बाद सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत की गई थी, जो कि अवधि बाद व भूमि अवाप्ति प्रक्रिया एवं नियमों के विपरीत होने के कारण विचारणीय व पोषणीय नहीं थी। इस प्रकार स्पष्ट है कि प्रार्थी द्वारा निर्धारित समयावधि में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के समक्ष कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी, इसलिये अब मुआवजे के संबंध में प्रार्थी की कोई आपत्ति स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

- प्रार्थी द्वारा पूर्व में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3जी (5) में अवाप्त बारानी-3 भूमि के मुआवजे की मांग औद्योगिक भूमि की दर से की गयी थी, जिसमें अप्रार्थी द्वारा विस्तृत जवाब प्रस्तुत कर आपत्तियां उठायी गयी थी कि प्रार्थी द्वारा धारा 3ए के अधिसूचना का प्रकाशन होने के 21 दिन की अवधि में कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के समक्ष प्रस्तुत नहीं की गयी। प्रार्थी की भूमि धारा 3ए की अधिसूचना को राजस्व रिकॉर्ड में बारानी-3 दर्ज थी। राज्य सरकार के दिशा निर्देशानुसार सड़क सीमा से 40 व 75 मीटर की दूरी छोड़े बिना संपरिवर्तन नहीं किया जा सकता। अप्रार्थी द्वारा 40 मीटर के अन्दर की भूमि ही अवाप्त की है, जो कि औद्योगिक संपरिवर्तन भूमि नहीं है, इसलिये प्रार्थी औद्योगिक भूमि की दर से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।
- उक्त आपत्तियों को दृष्टिगत रखते हुए पुनरावलोकन कर नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण करने का दिनांक 21.03.2018 को आदेश पारित किया गया था। प्रार्थी खसरा नं. 267/143 व 268/143 वाके ग्राम डूंगरपुर तत्कालीन तहसील लालसोट को भूमि के खातेदार कैलाश प्रसाद एवं दीनदयानल द्वारा आवेदन प्रस्तुत करने के बाद संपरिवर्तन करवायी गयी औद्योगिक भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त भूमि बता रहा है, जबकि राज्य सरकार द्वारा जारी उपरोक्त अधिसूचनाओं/परिपत्रों व संपरिवर्तन नियम 2007 के नियमों के अनुसार ग्रामीण क्षेत्रों में सड़क सीमा से 40 व 75 मीटर तक की कृषि भूमि गैर कृषिक प्रयोजन हेतु संपरिवर्तित नहीं की जा सकती। प्रस्तुत प्रकरण में सड़क सीमा से 40 मीटर तक की कृषि भूमि अवाप्त की है, जो औद्योगिक संपरिवर्तित भूमि नहीं होकर बारानी-3 भूमि है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राजस्व अधिकारियों के अनुमोदन उपरान्त जारी धारा 3 ए एवं 3 डी की अधिसूचनाओं के अनुसार भी अवाप्त भूमि औद्योगिक भूमि नहीं होकर बारानी-3 भूमि है। प्रार्थी द्वारा निर्धारित अवधि में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अवाप्त भूमि की किस्म को लेकर कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गयी थी। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने धारा 3ए की अधिसूचना को राजस्व रिकॉर्ड (जो भूमि की किस्म का निश्चयक सबूत होता है) में दर्ज भूमि की किस्म बारानी- 3 के अनुसार ही मुआवजे का अवार्ड पारित किया है, जो कि सही एवं नियमानुसार है।
- प्रार्थी ने अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना में वर्णित भूमि की किस्म को लेकर किसी प्रकार की कोई आपत्ति निर्धारित समयावधि में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के समक्ष प्रस्तुत नहीं की गई और अब अधिक मुआवजा प्राप्त करने बाबत धारा 3ए की अधिसूचना जारी हो जाने के पश्चात तत्समय के राजस्व रिकॉर्ड अनुसार अवाप्त बारानी-3 भूमि को औद्योगिक भूमि बताकर मध्यस्थ महोदय को गुमराह करने का भरसक प्रयास किया जा रहा है, जो कि नियमानुसार नहीं होने के कारण देय नहीं है। उल्लेखनीय है कि राजस्व अभिलेख में दर्ज इन्द्राजो के अनुसार अधिनियम 1956 की धारा 3डी (2) के तहत दिनांक 26.05.2016 को अधिसूचना जारी होने के बाद अवाप्त बारानी-3 कृषि भूमि केन्द्र सरकार में निहित हो गयी, जिसको प्रार्थी भी केन्द्र सरकार में निहित होने से पूर्व के विधिक ठोस प्रमाणित

दस्तावेजो से औद्योगिक भूमि होना सिद्ध नहीं कर पाया है, इसलिये उक्त अधिसूचनायें जारी होने से पूर्व के राजस्व अभिलेखों में दर्ज इन्द्राजो के अनुसार बारानी-3 कृषि भूमि ही अवाप्त हुई है, जिसके कारण भूमि की किस्म को लेकर किसी प्रकार का परिवर्तन राजस्व रिकॉर्ड में कानूनन नहीं किया जा सकता।

- अतः प्रार्थी द्वारा अवाप्त बारानी-3 भूमि को औद्योगिक भूमि होने के सम्बंध में कथन करना कर्तव्य विधिनुसार नहीं है।
 - प्रार्थी द्वारा पूर्व में प्रस्तुत आवेदन संख्या 47/2017 में जवाबदाता आवश्यक पक्षकार होने के बावजूद भी जानबूझकर पक्षकार ही नहीं बनाया गया, इसलिये आदेश दिनांक 20.09.2017 जवाबदाता की पीठ पीछे पारित किया गया था। तदोपरान्त उक्त प्रकरण में जवाबदाता को पक्षकार के रूप में संयोजित किया गया, जिसके बाद मध्यस्थ महोदय द्वारा पक्षकारों को सुनने के पश्चात दिनांक 21.03.2018 को निर्णय पारित किया गया कि भूमि की किस्म व भा.रा.रा. प्रा. द्वारा उठायी गयी आपत्तियों को दृष्टिगत रखते हुए नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण करें।
 - प्रार्थी द्वारा धारा 3ए की अधिसूचना के राजस्व रिकॉर्ड में अंकित अवाप्त भूमि की किस्म बारानी-3 के विपरित जाकर औद्योगिक भूमि की दर से मुआवजे की मांग करते हुए सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया गया, जिसे सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा दिनांक 14.10.2019 को निस्तारित कर दिया गया।
 - प्रार्थी द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में प्रस्तुत रिट याचिका के निर्णय दिनांक 09.01.2024 में भूमि की किस्म को लेकर प्रार्थी को कोई राहत नहीं दी गई है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को अधिनियम 1956 की धारा 3-ए के अनुसार जांच हेतु किसी व्यक्ति को सम्मन करने, दस्तावेजों के प्रकटीकरण, साक्ष्य लेना व किसी न्यायालय या कार्यालय से अभिलेख मंगाना आदि शक्तियां प्राप्त है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने प्रदत्त विधिक अधिकारों व अपने विवेक के अनुसार जांचोपरान्त अवार्ड पारित किया है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने प्रार्थी का प्रार्थना पत्र नियमानुसार नहीं होने के कारण अस्वीकार किया है तथा अधिनियम 1956 की धारा 3जी (7) (ए) के प्रावधानों की अनुपालना में धारा 3ए की अधिसूचना को राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की किस्म बारानी-3 को ध्यान में रखते हुए ही प्रचलित दर के अनुसार मुआवजे का अवार्ड पारित किया है, जो कि नियमानुसार व न्यायोचित है। प्रार्थी स्वयं को अनुचित एवं अवैध लाभ पहुँचाने की नीयत से अवाप्त बारानी-3 भूमि को बार-बार प्रार्थना पत्र में औद्योगिक भूमि बताकर श्रीमान मध्यस्थ महोदय को गुमराह करने का भरसक प्रयास कर रहा है, जिसमें प्रार्थी विधि अनुसार सफल नहीं हो सकता।
 - अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है। प्रार्थी औद्योगिक दर से मुआवजे की मांग कर रहा था और अब इस मद में अवाप्त भूमि की वाणिज्यिक दर 59,77,460/-रूपये बताकर मुआवजे की मांग कर रहा है। उपरोक्त दोनो दरे ही गलत व नियम विरुद्ध होने के कारण स्वीकार व देय नहीं है।
 - प्रार्थना पत्र के अन्त में प्रार्थी द्वारा जो प्रार्थना की गई है, वह व विधिविरुद्ध असत्य एवं गलत होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र सारहीन होने के कारण खारिज फरमाया जाये।
5. राजकीय अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी लालसोट ने प्रार्थी की भूमि की धारा 3 ए के तहत अधिसूचना दिनांक 05.09.2015 व दिनांक 7.9.2015 के अनुसार भूमि अवाप्त की गई थी। तत्समय भूमि की किस्म राजस्व



जिला कलेक्टर, द.स.

रिकार्ड में बारानी -3 होने से कृषि भूमि की दर से मुआवजा अवार्ड आदेश पारित किया गया था। अधिसूचना जारी करने की दिनांक से 21 दिवस के भीतर प्रार्थी द्वारा सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति के समक्ष कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई। इसलिए भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखंड अधिकारी) लालसोट ने संबंधित हितधारी/खातेदारों के पक्ष में नियमानुसार कृषि भूमि की निर्धारित दर से मुआवजे का निर्धारण किया जाकर अवार्ड आदेश पारित किया गया था। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाया जावे।

6. भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी लालसोट से रिपोर्ट तलब की गई जो निम्नानुसार है:-

1. ग्राम डूंगरपुर स्थित भूमि खसरा नंबर 268/143 एवं खसरा नंबर 267/143 स्थित भूमि अवार्ड जारी करते समय राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि दर्ज थी जिसके आधार पर उक्त भूमि को कृषि भूमि मानकर कृषि भूमि की दर से गणना कर राशि 5,35,334 रूपये प्रत्येक का मुआवजा निर्धारित किया गया। राजमार्ग सं0 11 ए हेतु अवाप्त की गई उक्त खसरा नंबरान से संबंधित भूमि के संपरिवर्तन आदेश दिनांक 25.2.2009 के हैं जो कि 3 डी की कार्यवाही से पूर्व कगे है किन्तु उक्त आदेश के तहत खसरा नंबर 268/143 का नामान्तरण सं0 601 दिनांक 7.9.2016 एवं खसरा नंबर 267/143 का नामान्तरण सं0 600 दिनांक 7.9.2016 को दर्ज हुआ है जासे कि 3 डी की कार्यवाही के बाद का है। अतः मुआवजा निर्धारण करते समय उक्त भूमि की प्रकृति बारानी-3 ही है। इस कारण तत्कालीन भूमि अवान्ति अधिकारी द्वारा नामान्तरण 3 डी के प्रकाशन के बाद का होने के कारण राजस्व रिकार्ड के अनुसार उक्त भूमि का कृषि भूमि की दर से मुआवजा निर्धारित किया गया है।

2. प्रार्थी की ग्राम डूंगरपुर स्थित भूमि खसरा नंबर 268/143 एवं खसरा नंबर 267/143 में से राजमार्ग सं0 11 ए हेतु अवाप्त भूमि के संबंध में नामान्तरण सं0 600 व 601 दिनांक 7.9.2016 राजस्व रिकार्ड में दर्ज हुए हैं तथा उक्त भूमि को खातेदारान ने दानपत्र से प्रार्थी रामसहाय मेमोरियल संस्थान के नाम दिनांक 27.6.2016 को पंजीकृत करवाया है जो कि 3 डी की कार्यवाही के बाद के है।

3. उक्त भूमि के संबंध में पूर्व में मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर दौसा के समक्ष न्यायालय में प्रस्तुत प्रकरण अवाप्तशुदा भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण हेतु याचिका अंतर्गत धारा 26 उचित प्रतिकर अधिकार पारदर्शिता भूमि अवाप्ति एवं पुनर्स्थापन तथा पुनर्प्रतिकर निर्धारण अधिनियम 2013 में निर्णय दिनांक 20.9.2017 द्वारा प्रार्थना पत्र स्वीकार कर भूमि की तत्समय किस्म औद्योगिक श्रेणी को दृष्टिगत रखते हुए नियमानुसार देय दरों से पुनः गणना की जाकर अवार्ड पारित करने हेतु आदेशित किया गया है। तहसीलदार रामगढ पचवारा द्वारा पत्र दिनांक 26.10.2017 के माध्यम से भूमि अवाप्ति अधिकारी को रिपोर्ट प्रेषित की गई जिसमें 59,27,407/-रु0 का पृथक-2 रूप से दोनों खसरा नंबरान का मुआवजा गणना की गई है परन्तु मुआवजा राशि स्वीकृत नहीं की गई है।

7. हमने उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

8. प्रकरण में मुख्य विवाद का बिन्दु इस प्रकार है कि जिस भूमि को अवाप्त किया गया है उसकी किस्म कृषि है अथवा औद्योगिक।

9. न्यायालय जिला कलक्टर दौसा द्वारा दिनांक 20.9.2017 को आदेश पारित कर प्रार्थी के प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर भूमि की तत्समय किस्म औद्योगिक श्रेणी को दृष्टिगत रखते हुए नियमानुसार देय दरों से पुनः गणना कर अवार्ड पारित करने के आदेश प्रदान किये गये है।

10. इसके उपरांत पुनः न्यायालय जिला कलक्टर दौसा द्वारा दिनांक 21.3.2018 को रिव्यु प्रार्थना पत्र को आंशिक स्वीकार करते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी लालसोट को प्रकरण





प्रतिप्रेषित किया कि जाकर निर्देश दिया कि भूमि की किस्म एवं भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा जो आपत्तियां उठाई गई है उनको दृष्टिगत रखते हुए इसका पुनरावलोकन कर नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण करें।

11. इसके उपरांत न्यायालय भूमि अवाप्ति अधिकारी लालसोट द्वारा दिनांक 26.2.2019 को आदेश पारित कर रैफरेन्स न्यायालय श्रीमान अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश लालसोट में प्रेषित किये जाने का निर्णय पारित किया गया।
12. माननीय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश महोदय लालसोट द्वारा दिनांक 25.9.2019 को रैफरेन्स याचिका सुनवाई के क्षेत्राधिकार के अभाव में अस्वीकार कर दी गई। तर्क यह दिया गया कि विवाद मुआवजा राशि के विभाजन के संबंध में नहीं है बल्कि जो भूमि अवाप्ति की गई है उस भूमि का मुआवजा औद्योगिक मानकर किया जावे या कृषि भूमि मानकर यह अधिकार न्यायालय को नहीं है।
13. इसके उपरांत प्रकरण माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत हुआ जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 9.1.2024 को आदेश पारित कर प्रकरण जिला कलक्टर दौसा को संबंधित पक्षकारान को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए पुनः आदेश पारित करने हेतु दिशा निर्देश प्रदान किये गये।
14. प्रकरण में हमारे समक्ष 25.9.2009 का संपरिवर्तन आदेश प्रस्तुत है जिसको उपखंड अधिकारी लालसोट द्वारा अपनी रिपोर्ट क्रमांक/पीए/भू.अ./24/302 दिनांक 13.8.2024 की मद सं0 अ में स्वीकार किया। अतः उक्त संपरिवर्तन आदेश की वैधता पर किसी प्रकार का कोई प्रश्नवाचक चिन्ह नहीं है। जहाँ तक राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा अपनी जवाब की मद सं0 15 में सड़क की 100 मीटर छोड़कर उद्योग स्थापना करने के संबंध में टिप्पणी की गई है तो इस बिन्दु पर टिप्पणी एवं निर्णय दिया जाना आर्बिट्रेटर की सीमा से परे है। इन बिन्दुओं पर जांच उक्त संपरिवर्तन आदेश जारी करते समय संबंधित प्राधिकृत अधिकारी की है जो इस प्रकरण में उपखंड अधिकारी लालसोट है जिसके संबंध में चूंकि यह आदेश उनके द्वारा जारी किया जा चुका है। उक्त संपरिवर्तन आदेश का केवल नामान्तरण नहीं क्रिये जाने से यह आदेश शून्य मान लेना उचित प्रतीत नहीं होता है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि उक्त संपरिवर्तन आदेश 3 ए की अधिसूचना से पूर्व का है।
15. जहाँ तक प्रश्न है कि उक्त संपरिवर्तन आदेश की भूमि में से कितनी भूमि अधिग्रहण में गई है तो यह तथ्य हमारे समक्ष स्पष्ट नहीं है जिस पर विस्तृत निर्णय भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा लिया जाना हम उचित समझते हैं।
16. उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रकरण पुनः भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखंड अधिकारी) लालसोट को प्रतिप्रेषित किया जाकर इस आदेश में दिये गये दिशा निर्देश, प्रार्थी द्वारा दिये गये तर्क एवं राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा उठाई गई आपत्तियों को दृष्टिगत रखते हुए पुनरावलोकन कर मुआवजे का निर्धारण करें।
17. पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नंबर से कम हो। बाद पूर्ति पत्रावली प्रविष्ट लेख भंडार हो।

निर्णय आज दिनांक 26 मार्च, 2025 को लिखवाया जाकर मेरे हस्ताक्षरित एवं न्यायालय की मुद्रांकित खुले न्यायालय सुनाया गया। इस निर्णय की अपील सक्षम न्यायालय में नियत समय अवधि में की जा सकेगी।




(देवेन्द्र कुमार)
जिला कलक्टर, दौसा


(देवेन्द्र कुमार)
जिला कलक्टर, दौसा