न्यायालय मध्यस्थ अधिकारी (जिला कलक्टर), धौलपुर (राजस्थान)

पीठासीन अधिकारी :— शुचि त्यागी, मध्यस्थ अधिकारी (जिला कलक्टर), धौलपुर

विविध प्रार्थना—पत्र (मुकदमा नम्बर) :— 35 / 2017 (RCMS No.:- 2017/00132)

उनवानी प्रकरण :—

1. श्रीभगवान पुत्र मिठ्ठनलाल गर्ग जाति वैश्य निवासी सरमथुरा तहसील सरमथुरा जिला धौलपुर
2. राजेन्द्र प्रसाद पुत्र मिठ्ठनलाल गर्ग जाति वैश्य निवासी सरमथुरा तहसील सरमथुरा जिला धौलपुर————————————————— प्रार्थीगण।

बनाम्

1. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये प्रोजेक्ट डायरेक्टर, राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण 87 गंगा विहार कॉलोनी, रावत पैलेस होटल के पीछे दौसा, जिला दौसा (राज0)
2. सक्षम अधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी (एस.डी.एम.) बसेड़ी, जिला धौलपुर
3. चतुरी पत्नि चिरौंजीलाल जाति मीना निवासी ग्राम गढाखो तहसील सरमथुरा
4. देबीचरन पुत्र चिरौंजीलाल जाति मीना निवासी ग्राम गढाखो तहसील सरमथुरा
5. बादामी पुत्री चिरौंजीलाल जाति मीना निवासी ग्राम मई तहसील बसेडी जिला धौलपुर
6. हलुकी पुत्री चिरौंजीलाल जाति मीना निवासी ग्राम मई तहसील बसेडी जिला धौलपुर
7. मुन्नी पुत्री चिरौंजीलाल जाति मीना निवासी ग्राम बडापुरा भारली तहसील मासलपुर जिला करौली
8. जलदेवी पुत्री चिरौंजीलाल जाति मीना निवासी ग्राम मई तहसील बसेडी जिला धौलपुर
9. गिर्राज प्रसाद मित्तल पुत्र देबीचरन जाति वैश्य निवासी अग्रवाल कालोनी सरमथुरा तहसील सरमथुरा जिला धौलपुर
10. रनसिंह पुत्र हलुके जाति मीना निवासी ग्राम गढाखो तहसील सरमथुरा जिला धौलपुर————————————————— अप्रार्थीगण।

प्रार्थना पत्र धारा 3(जी)(5), राष्ट्रीय राजमार्ग अधि01956 खिलाफ आदेश सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति (एस.डी.एम.) बसेडी जिला धौलपुर द्वारा अनुमोदित दिनांक 15.10.2015 स्वीकृत अवार्ड दिनांक 04.12.2015

उपस्थिति :—

1. प्रार्थीगण की ओर से :— श्री रामनिवास मित्तल अभिभाषक
2. अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से :— श्री विजय कुमार मित्तल अभिभाषक
3. अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से:— श्री गोपाल नारायन शर्मा राजकीय अभिभाषक
4. अप्रार्थी संख्या 09 की ओर से:— श्री जानकी प्रसाद शर्मा अभिभाषक
5. अप्रार्थी संख्या 10 की ओर से:— श्री प्रमोद कुमार अग्रवाल अभिभाषक

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर

न्यायालय जिला कलक्टर धौलपुर (राज.)

निर्णय दिनांक 10.04.2018

निर्णय

प्रार्थीगण की ओर से यह प्रार्थना पत्र सक्षम अधिकारी एंव भूमि अवाप्ति अधिकारी (एस.डी.एम.) बसेडी के द्वारा स्वीकृत अवार्ड दिनांक 15.10.2015 के विरूद्ध प्रस्तुत किया गया है जिसके संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार हैं, कि:–

1. अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग 11बी के लिए धौलपुर से करौली तक भूमि अवाप्ति विज्ञप्ति जारी कर आराजी खसरा नम्बर 286 जिसका बन्दोबस्त पूर्व खसरा नम्बर 4066/2 बाके ग्राम गढाखो पटवार क्षेत्र सरमथुरा संख्या 1 तहसील सरमथुरा में प्रार्थी श्रीभगवान की आवासीय भूमि 225 X 40 बर्गगज एंव राजेन्द्र प्रसाद की औद्योगिक भूमि भूमि 75 X 40 बर्गगज व अप्रार्थी संख्या 10 की कृषि भूमि 125 X 40 बर्गफुट तथा अप्रार्थी संख्या 3 लगायत 9 की कृषि भूमि व आवासीय भूमि को अवाप्त किया। जिसमें समस्त भूमि को कृषि भूमि मानकर अवाप्त करने की विज्ञप्ति जारी की।
2. प्रार्थीगण ने पृथक पृथक आपत्ति भूमि को आवासीय व औद्योगिक अनुसार व निर्माण के अनुसार अवार्ड जारी करने बावत पेश की जो स्वीकार की गई। फिर भी मुआवजा कृषि भूमि की दर से दिया है।
3. अप्रार्थी संख्या 1 ने भूमि अवाप्ति अधिकारी को अवार्ड राशि के मूल्यांकन वास्ते एक पत्र क्रमांक NHAI/11013/DMG(LA&Coors.)/2015/FTS-417/70689 Dated 24.08.2015 भूमि अवाप्ति अवार्ड का मूल्यांकन निम्नानुसार किए जाने बावत जारी किये –

   (1) The Collector (in case of NH Act, CaLa instead of Collctor) shall adopt the following criteria in assessing and determining the market value of the land, namely,:

   (a) the market value, if any, specified in the Indian Stamp Act. 1899 (2 of 1899) for the registration of sale deeds or agreements to sell as the may be, in the area. Where the land is situated, or

   (b) the average sale price for similar type of land situated in the nearest village or nearest vicinity area, Whichever is higher.
4. प्रार्थी की आवासीय 225 फुट लम्बी व 40 फुट गहरी भूमि को अवाप्त किया है जो आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण है व आवासीय कमरा बने है अवार्ड आवासीय दर 440/– रूपये प्रति वर्गगज से दिये जाने के आदेश दिये जावे तथा उस पर नियमानुसार ब्याज व मूल अवार्ड पर दो गुना राशि दिये जाने के आदेश दिये जावे।
5. प्रार्थी संख्या 2 की आद्यौगिक भूमि जो औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण है फैक्ट्री लगी है का अवार्ड औद्योगिक दर 440/– रूपया प्रति वर्गगज का डेढ गुना से दिये जाने के आदेश दिये जावे तथा उस पर नियमानुसार ब्याज व मूल अवार्ड पर दो गुना राशि दिये जाने के आदेश दिये जावे।
6. प्रार्थी की भूमि जो आवासीय राजस्व अभिलेख के अनुसार है तथा अवार्ड कृषि भूमि का दिया है उसे धौलपुर जिला की डी.एल.सी. दर के अनुसार आवासीय दर 440 रूपये प्रति वर्गगज से नही देकर गलत तरीके से कृषि भूमि की दर से मूल्याकंन अवार्ड स्वीकृत किया है जो कतई गलत है क्योकि 440 रूपये प्रति वर्गगज डी.एल.

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर

न्यायालय जिला कलक्टर धौलपुर (राज.)

सी. धौलपुर जिला की मीटिंग दिनांक 22.09.2012 से प्रभावी है से देय था ऐसी अवस्था में प्रार्थीगण की भूमि का मूल्यांकन आवासीय तथा औद्योगिक होने के कारण तदनुसार पुनः अवार्ड का निर्धारिण किये जाने हेतु अप्रार्थी संख्या 1 व 2 को निर्देश दिया जावे।

7. प्रार्थीगण की भूमि को अवाप्त किया है उसमें व निर्माण में अप्रार्थी संख्या 3 लगायत 10 को शामिल कर लिया है अतः अप्रार्थी संख्या 1 व 2 को निर्देश दिये जावे कि वह प्रार्थी संख्या 1 की आवासीय भूमि 225 X 40 बर्गफुट भूमि का अवार्ड मय निर्माण प्रार्थी के नाम जारी करे तथा अप्रार्थी संख्या 2 की औद्योगिक भूमि का अवार्ड प्रार्थी संख्या 2 के नाम जारी करें अतः अप्रार्थी संख्या 1 व 2 को प्रकरण पुनः भिजवाया जावे अथवा प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि का मूल्यांकन दर डीएलसी 2012 के अनुसार निर्धारित किये जाकर अवार्ड राशि पर नियमानुसार ब्याज व मूल अवार्ड पर दो गुना राशि जोड कर दिये जाने के आदेश दिये जावे। तथा निर्माण का मुआवजा दिया जावे।

8. प्रार्थना पत्र सुनने का क्षेत्राधिकार न्यायालय को है। प्रार्थी ने पूर्व में धारा 64 सेन्ट्रल एक्ट संख्या 30/2013 के अधीन पेश किया गयाथा जिसे ओदश 23 नियम 1 सीपीसी के तहत वापिस लेते हुए पुनः प्रार्थना पत्र की अनुमति चाही थी व न्यायालय द्वारा रैफरेन्स प्रार्थना पत्र क्षेत्राधिकार के अभाव में खारिज कर दिया। अतः प्रार्थना पत्र किसी विधि के अनुसार बाधित नही है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थी संख्या 01 को आवासीय दर से तथा प्रार्थी संख्या 02 को औद्योगिक दर से धौलपुर जिला की डी.एल.सी. 22.09.2012 के अनुसार मूल्याकंन करते हुए अवार्ड दिया जावे तथा उस राशि पर 12 प्रतिशत शूद व मूल राशि पर दो और जोड का अवार्ड दिया जावे।

प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय की टिप्पणी तलब की गई।

अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से श्री विजय कुमार मित्तल अभिभाषक उपस्थित हुए। अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से श्री गोपाल नारायन शर्मा राजकीय अभिभाषक उपस्थित हुए। अप्रार्थी संख्या 9 की ओर से श्री जानकी प्रसाद शर्मा अभिभाषक उपस्थित हुए तथा अप्रार्थी संख्या 10 की ओर से श्री प्रमोद कुमार अग्रवाल अभिभाषक उपस्थित हुए तथा अप्रार्थी संख्या 3 लगायत 08 की तलबी हेतु रजिस्टर्ड नोटिस दिनांक 07.09.2017 को जारी किये गये जो दिनांक 27.03.2018 तक वापिस प्राप्त नही हुए ना ही अप्रार्थीगण स्वंय अथवा जरिये अभिभाषक उपस्थित हुए। अतः अप्रार्थीगण संख्या 03 लगायत 08 के विरूद्ध दिनांक 27.03.2018 को एकपक्षीय कार्यवाही की गई। अधीनस्थ न्यायालय से टिप्पणी प्राप्त होने पर शामिल पत्रावली की गई।

अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से प्रार्थना पत्र का जबाव प्रस्तुत किया गया, जिसके संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं, कि :–

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर

न्यायालय जिला कलक्टर
धौलपुर (राज.)

1. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1988 के प्रावधानो के तहत गठित एक निकाय है जिसको कि राष्ट्रीय राजमार्गो के विकास, प्रबन्ध एंव रख रखाव की जिम्मेदारी सौंपी गई है। तथा प्राधिकरण का यह सतत प्रयास है कि वह जनसाधारण को सुरक्षित तथा पर्याप्त रूप से निर्मित व विकसित राजमार्ग उपलब्ध कराये।
2. सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोक हित को देखते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11बी के 107/900 कि.मी. से 140/500 कि. मी. (करौली–धौलपुर सैक्शन) तक के भूखण्ड का निर्माण आदि, अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचारन के लोक प्रयोजन हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 (1956 का 48) की धारा 3 के खण्ड(क) के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति के कृत्यों का पालन करने के लिए अप्रार्थी संख्या 2 उपखण्डाधिकारी बसेडी को सक्षम प्राधिकारी के रूप में मनोनीत किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (अ) की उपधारा (1) में प्रदत् शक्तियों का प्रयोग करते हुए सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली की अधिसूचना दिनांक 28.12.2012 जिसका प्रकाशन राजस्थान के दो प्रमुख समाचार पत्रों राजस्थान पत्रिका में दिनांक 02.03.2013 और दैनिक भास्कर में दिनाक 01.03.13 को किया, जिसके द्वारा भूमि का अर्जन किया गया।
3. उक्त अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अन्तर्गत अधिनियम की धारा 3 ए के अन्तर्गत नोटिफिकेशन के विरूद्ध उस भूमि में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 3ए के नोटिफिकेशन जारी होने के 21 दिन के अन्दर अपनी आपत्तियॉ सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर सकता था तथा सक्षम अधिकारी उक्त व्यक्ति को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् ऐसे व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों को अपने आदेश द्वारा स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है। धारा 3ए का नोटिफिकेशन जारी होने के पश्चात् जिन व्यक्तियों द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3सी के अन्तर्गत आपत्तियॉ प्रस्तुत की गई उन्हें पूर्ण सुनवाई का अवसर दिया गया तथा आपत्तियों को सुनने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तियों का विधि के प्रावधानों के अनुसार निस्तारण किया गया। समस्त प्राप्त आक्षेपों पर विचार कर उन्हें निर्णित करने के पश्चात् अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी जिसके पश्चात् केन्द्र सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3डी के अन्तर्गत नोटिफिकेशन दिनांक 22.11.2013 को जारी किया गया, जिसके पश्चात् समस्त अधिग्रहीत भूमि जिसमें कि भूमि खसरा नम्बर 286 की 0.2075 है0 किस्म बारानी–सोयम ग्राम गढाखो तहसील बसेडी जिला धौलपुर सम्मिलित है, जो केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहित हो चुकी है।
4. प्रस्तुत प्रकरण में अधिग्रहित उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (ए) एवं धारा 3 (डी) के अन्तर्गत जो उपरोक्त अधिसूचना जारी की गई उसके द्वारा खसरा नम्बर 286 की 0.2075 हैक्टेयर बारानी–सोयम ग्राम गढाखो तहसील बसेडी जिला धौलपुर अवाप्त की गई।
5. धारा 3 डी (1) के अन्तर्गत घोषणा के प्रकाशन के पश्चात् समस्त अधिग्रहित भूमि केन्द्रीय सरकार में निहित हो जाती है, जिसमें प्रार्थी की भूमि भी सम्मलित है तथा जिसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी जा सकती है।

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर

न्यायालय जिला कलक्टर
धौलपुर (राज.)

6. यह कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी के तहत, अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 286 बारानी–सोयम का मूल्य एवम् निर्माण का मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 जी(7) में दिये गये निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, पुनवार्सन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 एवं भूमि अर्जन, पुनवार्सन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादर्शिता का अधिकार (कठिनाईयों को दूर करना) आदेश 2015 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि की मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सडक सीमा के पास या दूर, उपपंजीयक से प्राप्त डीएलसी दर के आधार पर की गई। अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित संरचनओ/निर्माण कार्यो का मुआवजा स्वतं कन्सलटेन्ट/सार्वजनिक निर्माण के इंजीनियर्स से प्राप्त सर्वे के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शेड्यूल आफॅ रेट(बी.एस.आर.) के अनुसार मूल्यांकन कराया गया जो कि पूर्णतः सही व उचित है।

7. कृषि भूमि से आवासीय/औद्योगिक/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित ऐसी भूमियां जो अधिसूचना दिनांक को अथवा इससे पूर्व रूपान्तरित हो चुकी हैं उनके मुआवजा राशि का भुगतान राजस्व रिकॉर्ड, राजस्व नक्शे, रूपान्तरण आदेश के संलग्न नक्शे/ब्लू प्रिन्ट व मौके की वास्तविक स्थिति के अनुसार दिया गया है। कृषि भूमि से संपरिवर्तित भूमि के प्रकरणो में भारतीय रोड कांग्रेस के नियमानुसार सडक के मध्य बिन्दु से संपरिवर्तित भू–भाग के बीच में आने वाली भूमि राज्य सरकार के पक्ष में समर्पण किया जाना आवश्यक है, ऐसे प्रकरण जिनमें यह भू–भाग समर्पण नही हुआ है उसका मूल्यांकन कृषि भूमि की दर से किया गया है।

8. भूमि के निर्धारण मूल्य में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी के उपनियम 2 के प्रावधान अनुसार भूमि की देय कीमत पर भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 एंव भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार आदेश 2015 के तहत 100 प्रतिशत वृद्धि समान रूप से प्रत्येक मुआवजे में अंकित की गई है। 0 से 15 किमी हेतु गुणक 1.25, 15 से30 किमी हेतु गुणक 1.50 व 30 किमी से अधिक हेतु गुणक 1.75 के आधार पर भूमि की कीमत की गणना की गई है। अवार्ड में 12 प्रतिशत की दर के अतिरिक्त राशि निर्धारण भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के अनुसार 3ए की अधिसूचना के समाचार पत्रो में प्रकाशन की तिथि से गणना की गई है।

9. राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(जी)2 व 7 की उपधारा 2 व 7 में मुआवजा निर्धारण के सम्बन्ध में निम्न बिन्दु उद्दृत हैं:–

3(G)(2) Where the right of use or any right of user or any right in the nature of an easement on, any land is acquired under this act, there shall be paid an amount to their owner and any other person whose right of enjoyment in that land has been affected in any manner whatsoever by reason or such acquisition an amount calculated at ten percent of the amount determined under sub-section (1) for the land.

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर

न्यायालय जिला कलेक्टर धौलपुर (राज.)

3(G)(7) The competent authority or he arbitrator while determining the amount under sub-section (1) or sub-section (5), as the case may be, shall take into consideration.

(i) The market value of the land on the date of publication of the notification under section 3A

(j) The damage, if any, sustained bye person interested at the time of taking possessions of the land, by reason of the severing of such land from other land,

(k) The damage, if any, sustained by person interested at the time of taking possessions of the land, by reason of the acquisition injuriously affecting his other immovable property in any manner, or his earnings.

(l) If, any consequences of the acquisition of the land, the person interested is compelled to change his residence or place of business, the place of business, the reasonable expenses, if reasonable expenses, if any incidental to such change,"

उक्त बिन्दुओ के परिप्रेक्ष्य में अधिनियम की धारा 3ए की अधिसूचना के दिनांक को बाजार मूल्य के संबध में तहसील क्षेत्र बसेडी जिला धौलपुर की अवाप्ताधीन भूमि के संबध में उप पंजीयक अधिकारी की डीएलसी दर के आधार पर मुआवजा निर्धारण किया गया। अधिकारिक रूप से डी0एल0सी0 दर ही बाजार मूल्य मानी जाती है। अवाप्तशुदा भूमि के निर्धारित मूल्य में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी(2) के प्रावधान अनुसार भूमि की देय कीमत पर भूमि अर्जन, पुनवार्सन और पुर्नव्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शितका का अधिकार अधिनियम 2013 एंव भूमि अर्जन, पुनवार्सन और पुर्नव्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शितका का अधिकार अधिनियम (कठिनाईयों को दूर करना) आदेश 2015 के तहत 100 प्रतिशत वृद्धि मुआवजे में अंकन किया गया।

10. सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानो के अन्तर्गत उप पंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3ए की दिनांक मार्केट वैल्यू (डी.एल.सी.) मंगवाई गई जिससे मुआवजा निर्धारित किया गया है जो कि विधि के प्रावधानो के अन्तर्गत सही व उचित है।

11. राजमार्गो पर स्थित कृषि भूमि के अकृषि रूपान्तरण हेतु इण्डियन रोड कांग्रेस के दिशा निर्देश स्पष्ट रूप से लागू होते है। जिसके अनुसार आवासीय व पेट्रोल पम्प हेतु भू रूपान्तरण सडक के मध्य से 40 मीटर छोडकर व व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू – रूपान्तरण सडक के मध्य से 75 मीटर छोडकर ही किया जा सकता है। तथा केन्द्र सरकार व राज्य सरकारों द्वारा उक्त संबध में समय–समय पर दिशा निर्देश जारी किये जाते है जो कि भू–सम्परिवर्तन आदेशो पर स्पष्टतया लागू होते है। यदि भू–सम्परिवर्तन आदेश उक्त दिशा निर्देशो व राज्य सरकार के आदेशो की अवज्ञा करते हुए जारी किये जाते है तो उक्त सम्परिवर्तन आदेश स्वतः ही निरस्त व शून्य हो जाते है।

12. यदि किसी व्यक्ति ने कृषि भूमि का उपयोग अन्य किसी प्रयोजनार्थ कर रखा था तो उनको विधि के प्रावधानो के अन्तर्गत मुआवजे की दर कृषि भूमि की दर के हिसाब

(भूमि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर

से ही गई है जो पूर्णत सही व उचित है। अवाप्तशुदा भूमि की जो किस्म एंव खातेदारी राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज थी उसी के अनुरूप मुआवजा निर्धारित किया गया है।

13. भूमि का अर्जन निकाय द्वारा लोक हित में राष्ट्रीय राजमार्ग के निर्माण हेतु किया गया है। लोकहित में राजमार्ग का निर्माण किया जा रहा है जिससे अधिक दूरी को कम समय में तय किया जा सके। ईंधन/उर्जा की कम खपत हो तथा दुर्घटनाओ से बचा जा सके। आवागमन सुगम एंव सुरक्षित हो। उपरोक्त से स्पष्ट है कि अवाप्तशुदा भूमि की जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई है वह पूर्णतः विधि के प्रावधानो के अन्तर्गत ही निर्धारित की गई है। प्रार्थीगण इसके अतिरिक्त अन्य कोई राशि प्राप्त करने का अधिकारी नही है। व प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।
14. राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए एंव धारा 3डी के अन्तर्गत जो उपरोक्त अधिसूचना जारी की गई उसके द्वारा खसरा नम्बर 286 की 0.2075 है0 किस्म बारानी–सोयम ग्राम गढाखो जिला धौलपुर अवाप्त की गई है। खसरा नम्बर 286 की भूमि अवाप्त की गई जो कि राजस्व रिकॉर्ड की जमाबन्दी के अनुसार अवाप्त की गई भूमि की बारानी सोयम दर्ज थी जिसका मुआवजा खातेदार/हितबद्ध को भूमि की किस्म की डी.एल.सी. दर के आधार पर कर दिया गया।
15. प्रार्थीगण की अवाप्त शुदा भूमि नियमानुसार रूपान्तरित भूमि नही है तथा अप्रार्थीगण द्वारा जो मुआवजा निर्धारित किया गया है वह राजस्व रिकॉर्ड में अंकित भूमि की किस्म के आधार किया गया है । यदि प्रार्थीगण की भूमि रूपान्तरित होती तो उसका इन्द्राज राजस्व रिकॉर्ड में होता जो कि नही है। इससे स्पष्ट है कि प्रार्थीगण की भूमि आवासीय रूपान्तरित नही है। सक्षम अधिकारी द्वारा अवाप्त शुदा भूमि की मौके की स्थिति , भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सडक सीमा के पास या दूर, उपपंजीयक से प्राप्त डीएलसी दर के आधार पर मुआवजा राशि निर्धारित की गई। प्रार्थीगण किसी भी आधार पर रूपये 440/– प्रति वर्गगज की दर से अथवा जिस दर से मुआवजा दिया गया उसके अलावा अन्य किसी दर से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नही है। प्रार्थीगण द्वारा मात्र विभाग के अमूल्य समय को नष्ट करने तथा अतिरिक्त लाभ प्राप्त करने के लिए प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है जो कि खारिज किये जाने योग्य है।
16. अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे निरस्त फरमाने की कृपा करें। प्रार्थी किसी प्रकार का अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। जो अवार्ड पारित किया गया था, वह सम्पूर्ण रिकार्ड एवं तथ्यों के आधार पर पूर्णतया सही पारित किया गया था।

अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से प्रार्थना पत्र के सम्बन्ध में अपनी टिप्पणी प्रस्तुत की गई, जिसके संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थीगण को मुताबिक 3डी में अंकित भूमि का मुआवजा, उपपंजीयक सरमथुरा की दिनांक 22.09.2012 को प्रचलित बाजार भाव से भुगतान किया गया है क्योकि प्रार्थीगण द्वारा परिवेदना दिनांक 29.02.2014 को प्रस्तुत कर अपनी भूमि को रूपान्तरित तथा निर्मित बताया है। साक्ष्य के रूप में नकल जमाबन्दी खसरा नम्बर 286 वाके ग्राम गढाखो नकल बयनामा दिनांक 23.12.1993 की छायाप्रति प्रस्तुत की थी लेकिन इस खसरा नम्बर में रूपान्तरित रकबे का पृथक से बटा नं. नही होने के कारण पृथक से प्रदर्शित नही हुआ और जमाबंदी में सभी खातेदारो का मुताबिक

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर

जिला कलक्टर

हिस्सा अंकन होने के कारण कृषि भूमि का नियमानुसार अवार्ड जारी किया गया है। यदि परिवादी नक्शे में बटा नं. तरमीम कराकर प्रस्तुत करता तब ही यह दर्शित होता कि सडक चौडीकरण में रूपान्तरित भूमि आई है। यह अवार्ड भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानो के तहत तैयार किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी 5 एनएचएआई एक्ट के तहत काबिल खारिजी है।

अप्रार्थीगण संख्या 9 व 10 को जवाब प्रस्तुत करने हेतु 03 अवसर दिये गये परन्तु उनके द्वारा जवाब पेश नही किया गया। अतः अप्रार्थीगण संख्या 9 व 10 का जवाब बन्द करने की कार्यवाही की गई।

प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में नकल अवार्ड अधिनिर्णय तिथि 15.10.2015, निर्णय दिनांक 04.04.15 सक्षम अधिकारी एंव उपखण्डाधिकारी बसेडी, नकल प्रार्थना पत्र प्रार्थी संख्या 01 व 02 पृथक–पृथक दिनांक 12.02.14 समक्ष उपखण्डाधिकारी बसेडी, नकल विक्रय पत्र शिवचरन बनाम श्रीभगवान, रसीद प्रमाणित जमा पैनल्टी राशि, प्रमाणित प्रति पत्र द्वारा जिला कलक्टर वास्ते जमा कराने रूपान्तरण शुल्क दिनांक 04.08.88, रसीद जमा शुल्क राशि 2000 दिनांक 05.09.88, छायाप्रति संपरिवर्तन आदेश, छायाप्रति बयनामा शिवचरन बनाम राजेन्द्र कुमार गर्ग दिनांक 11.01.2000, छायाप्रति आदेश जिला कलक्टर धौलपुर दिनांक 02.03.89 जो अपठनीय स्थिति में है। प्रमाणित प्रति निर्णय दिनांक 12.06.2017 मु0नं0 30/2016 उनवानी श्रीभगवान बनाम सरकार व अन्य न्यायालय उपखण्डाधिकारी सरमथुरा की पेश की।

अप्रार्थी संख्या 1 ने अपने जबाव के समर्थन में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किए।

अप्रार्थी संख्या 2 ने अपनी टिप्पणी के साथ कोई दस्तावेज साक्ष्य पेश नही की।

दोनों पक्षों के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गई। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस में प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि :–

1. अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग 11बी के लिए धौलपुर से करौली तक भूमि अवाप्ति विज्ञप्ति जारी कर आराजी खसरा नम्बर 286 जिसका बन्दोबस्त पूर्व खसरा नम्बर 4066/2 बाके ग्राम गढाखो पटवार क्षेत्र सरमथुरा संख्या 1 तहसील सरमथुरा में प्रार्थी श्रीभगवान की आवासीय भूमि 225 X 40 बर्गगज एंव राजेन्द्र प्रसाद की औद्योगिक भूमि भूमि 75 X 40 बर्गगज व अप्रार्थी संख्या 10 की कृषि भूमि 125 X 40 बर्गफुट तथा अप्रार्थी संख्या 3 लगायत 9 की कृषि भूमि व आवासीय भूमि को अवाप्त किया। जिसमें समस्त भूमि को कृषि भूमि मानकर अवाप्त करने की विज्ञप्ति जारी की।

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर

न्यायालय जिला कलक्टर धौलपुर (राज.)

2. प्रार्थीगण ने पृथक पृथक आपत्ति भूमि को आवासीय व औद्योगिक अनुसार व निर्माण के अनुसार अवार्ड जारी करने बावत पेश की जो स्वीकार की गई। फिर भी मुआवजा कृषि भूमि की दर से दिया है।
3. प्रार्थी की आवासीय 225 फुट लम्बी व 40 फुट गहरी भूमि को अवाप्त किया है जो आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण है व आवासीय कमरा बने है अवार्ड आवासीय दर 440/– रूपये प्रति वर्गगज से दिये जाने के आदेश दिये जावे तथा उस पर नियमानुसार ब्याज व मूल अवार्ड पर दो गुना राशि दिये जाने के आदेश दिये जावे।
4. प्रार्थी संख्या 2 की आद्यौगिक भूमि जो औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण है फैक्ट्री लगी है का अवार्ड औद्योगिक दर 440/– रूपया प्रति वर्गगज का डेढ गुना से दिये जाने के आदेश दिये जाबे तथा उस पर नियमानुसार ब्याज व मूल अवार्ड पर दो गुना राशि दिये जाने के आदेश दिये जाबे।
5. प्रार्थी की भूमि जो आवासीय राजस्व अभिलेख के अनुसार है तथा अवार्ड कृषि भूमि का दिया है उसे धौलपुर जिला की डी.एल.सी. दर के अनुसार आवासीय दर 440 रूपये प्रति वर्गगज से नही देकर गलत तरीके से कृषि भूमि की दर से मूल्याकंन अवार्ड स्वीकृत किया है जो कतई गलत है क्योकि 440 रूपये प्रति वर्गगज डी.एल. सी. धौलपुर जिला की मीटिंग दिनांक 22.09.2012 से प्रभावी है से देय था ऐसी अवस्था में प्रार्थीगण की भूमि का मूल्यांकन आवासीय तथा औद्यौगिक होने के कारण तदनुसार पुनः अवार्ड का निर्धारण किये जाने हेतु अप्रार्थी संख्या 1 व 2 को निर्देश दिया जाबे।
6. प्रार्थीगण की भूमि को अवाप्त किया है उसमें व निर्माण में अप्रार्थी संख्या 3 लगायत 10 को शामिल कर लिया है अतः अप्रार्थी संख्या 1 व 2 को निर्देश दिये जावे कि वह प्रार्थी संख्या 1 की आवासीय भूमि 225 X 40 बर्गफुट भूमि का अवार्ड मय निर्माण प्रार्थी के नाम जारी करे तथा अप्रार्थी संख्या 2 की औद्योगिक भूमि का अवार्ड प्रार्थी संख्या 2 के नाम जारी करें अतः अप्रार्थी संख्या 1 व 2 को प्रकरण पुनः भिजवाया जावे अथवा प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि का मूल्यांकन दर डीएलसी 2012 के अनुसार निर्धारित किये जाकर अवार्ड राशि पर नियमानुसार ब्याज व मूल अवार्ड का दोगुना भुगतान तथा निर्माण का मुआवजा दिलाया जावे।

अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान अभिभाषक ने लिखित बहस पेश करते हुए मौखिक बहस में कथन किया कि:–

1. धारा 3 ए का नोटिफिकेशन जारी होने के पश्चात् जिन व्यक्तियो द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3सी के अन्तर्गत आपत्तियां प्रस्तुत की गई उन्हे पूर्ण सुनवाई का अवसर दिया गया तथा आपत्तियों को सुनने के पश्चात् सक्षम अधिकारी द्वारा आपत्तियों का विधि के प्रावधानो अनुसार निस्तारण किया गया।
2. राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11बी के करौली–धौलपुर खण्ड के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3 सी के अन्तर्गत समस्त प्राप्त आक्षेपों पर विचार कर उन्हें निर्णित करने के पश्चात् अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी जिसके पश्चात् केन्द्र सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी के अन्तर्गत

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर

नोटिफिकेशन दिनांक 22.11.2013 को जारी किया गया, जिसका प्रकाशन दो समाचार पत्रों राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में किया गया तथा उक्त नोटिफिकेशन के पश्चात समस्त अधिग्रहित भूमि जिसमें की भूमि खसरा नम्बर 286 ग्राम गढाखो तहसील सरमथुरा जिला धौलपुर सम्मिलित है, जो केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहित हो चुकी है।

3. प्रकरण में अधिग्रहित उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (ए) एवं धारा 3 (डी) के अन्तर्गत जो उपरोक्त अधिसूचना जारी की गई उसके द्वारा खसरा नम्बर 286 की 0.2075 हैक्टेयर ग्राम गढाखो तहसील सरमथुरा जिला धौलपुर अवाप्त की गई।
4. धारा 3 डी (1) के अन्तर्गत घोषणा के प्रकाशन के पश्चात् समस्त अधिग्रहित भूमि केन्द्रीय सरकार में निहित हो जाती है जिसमें प्रार्थी की भूमि भी सम्मलित है तथा जिसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी जा सकती है।
5. राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी के तहत, अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 8 का मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 जी(7) में दिये गये निर्देशों की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि की मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सडक सीमा के पास या दूर, उपपंजीयक से प्राप्त डीएलसी दर के आधार पर की गई। धारा 3 (एच)(1) के तहत अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी को जमा करवा दिया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तिधीन भूमि की निर्धारित डी.एल.सी. दर के मुताबिक मुआवजा राशि निर्धारित की गई।

अप्रार्थी संख्या 2 के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस के दौरान कथन किया, कि:–

1. प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 286 ग्राम गढाखो में 0.2075 है0 अवाप्त की गई है। अवार्ड से सम्बन्धित समस्त प्रक्रियाऐं विधिवत कानून अनुसार सम्पन्न की गई है। प्रार्थी को सुनवाई का विधिवत पूर्ण अवसर प्रदान किया गया है।
2. प्रार्थीगण को भूमि का मुआवजा, उपपंजीयक सरमथुरा की दिनांक 22.09.2012 को प्रचलित बाजार भाव से भुगतान किया गया है।
3. प्रार्थीगण द्वारा परिवेदना दिनांक 29.02.2014 को प्रस्तुत कर अपनी भूमि को रूपान्तरित तथा निर्मित बताया। साक्ष्य के रूप में नकल जमाबन्दी खसरा नम्बर 286 वाके ग्राम गढाखो नकल बयनामा दिनांक 23.12.1993 की छायाप्रति प्रस्तुत की थी लेकिन इस खसरा नम्बर में रूपान्तरित रकबे का पृथक से बटा नं. नही होने के कारण पृथक से प्रदर्शित नही हुआ। जमाबंदी में सभी खातेदारो का मुताबिक हिस्सा अंकन होने के कारण कृषि भूमि का अवार्ड जारी किया गया है।
4. अवार्ड भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानो के तहत तैयार किया गया है।

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर

न्यायालय जिला कलक्टर धौलपुर (राज.)

5. उप पंजीयक द्वारा पंजीयन नियमों एवं समय–समय पर जारी पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्रों के अध्याधीन रहते हुए विक्रित भूमि की तत्कालीन भौगोलिक स्थिति, भूमि का उपयोग, भूमि की किस्म आदि को ध्यान में रखा जाकर भूमि का मूल्यांकन स्वविवेक से किया जाता है।
6. अवार्ड की समस्त प्रक्रिया कानून द्वारा निर्धारित है जो प्रारम्भ से अन्त तक विधिक रूप से सम्पादित की गई है एवं आपत्तिकर्ताओं को विधिवित सुनवाई का पूर्ण अवसर दिया गया है तथा अवार्ड निर्णय में विधिक रूप से समस्त तथ्यों को समाहित कर विस्तृत निर्णय पारित किया गया है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र खारिज योग्य है।

दोनों पक्षों के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनने एवं लिखित बहस तथा पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन कर मनन करने के पश्चात हम इस निष्कर्ष पर पहुँचते हैं कि:–

1. प्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से सहमत है कि अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग 11बी के लिए धौलपुर से करौली तक भूमि अवाप्ति विज्ञप्ति जारी कर आराजी खसरा नम्बर 286 जिसका बन्दोबस्त पूर्व खसरा नम्बर 4066/2 बाके ग्राम गढाखो पटवार क्षेत्र सरमथुरा संख्या 1 तहसील सरमथुरा में प्रार्थी श्रीभगवान की भूमि 225 X 40 बर्गगज एंव राजेन्द्र प्रसाद की भूमि 75 X 40 बर्गगज भूमि को अवाप्त किया है।
2. अप्रार्थी संख्या 01 के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से सहमत है कि धारा 3 डी (1) के अन्तर्गत घोषणा के प्रकाशन के पश्चात् समस्त अधिग्रहित भूमि केन्द्रीय सरकार में निहित हो जाती है जिसमें प्रार्थी की भूमि भी सम्मलित है तथा जिसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी जा सकती है।
3. अप्रार्थी संख्या 01 के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से सहमत है कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी के तहत, अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 286 का मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 जी(7) में दिये गये निर्देशों की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि की मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सडक सीमा के पास या दूर, उपपंजीयक से प्राप्त डीएलसी दर के आधार पर की गई। धारा 3 (एच)(1) के तहत अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी को जमा करवा दिया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तिधीन भूमि की निर्धारित डी.एल.सी. दर के मुताबिक मुआवजा राशि निर्धारित की गई।
4. अप्रार्थी संख्या 02 ने अपनी बहस के दौरान कथन किया कि प्रार्थीगण को मुताबिक 3डी में अंकित भूमि का मुआवजा उपपंजीयक सरमथुरा के दिनांक 22.09.2012 को प्रचलित बाजार भाव से दिया गया है प्रार्थीगण द्वारा परिवेदन दिनांक 29.02.14 को प्रस्तुत कर अपनी भूमि को रूपान्तरित तथा निर्मित बताया है किन्तु खसरा नम्बर 286 में रूपान्तरित रकवे का पृथक से बटा नम्बर नही दर्शाया गया है। इस कारण पृथक से प्रदर्शित नही हुआ है। जमाबन्दी में सभी खातेदारो का मुताबिक हिस्सा अंकन होने के कारण कृषि भूमि का नियमानुसार अवार्ड जारी किया गया है। यदि प्रार्थीगण नक्शे में बटा नम्बर तरमीम कराकर प्रस्तुत करता तब ही यह दर्शित होता कि सडक

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर

जिला कलक्टर

चौडीकरण में रूपान्तरित भूमि आई है। यह अवार्ड भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानो के तहत तैयार किया गया है। अवार्ड में किसी प्रकार की कोई त्रुटि नही है।

5. अप्रार्थी संख्या 2 के उपरोक्त कथन से हम सहमत है। प्रार्थीगण द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष परिवेदनाऐं प्रस्तुत की गई है। जिन्हे सक्षम अधिकारी अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा स्वीकार किया गया था। इसी परिप्रेक्ष्य में प्रार्थीगण को आराजी खसरा नम्बर 286 में पैमाइश एंव नक्शे में तरमीम करवाकर राजस्व रिकॉर्ड में बटा नम्बर का अंकन कराना चाहिए था जिससे यह साबित हो सके कि प्रार्थीगण की आराजी सडक चौडीकरण में अवाप्त की गई है। क्योकि आराजी खसरा नम्बर 286 का कुल रकवा 3 वीघा 1 विस्वा है जबकि प्रार्थीगण ने 1 बीघा 3 विस्वा जमीन क्रय की है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र सारहीन होने के कारण खारिज किया जाने योग्य है। सक्षम अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड में कोई हस्तक्षेप किया जाना उचित नही समझते है।

अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। सक्षम अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार हो। बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो। प्रकरण नम्बर से कम किया जावे।

आदेश आज दिनांक 10.04.2018 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(शुचि त्यागी)
मध्यस्थ अधिकारी
(जिला कलक्टर), धौलपुर

न्यायालय जिला कलक्टर धौलपुर (राज.)