

पीठासीन अधिकारी :- शुचि त्यागी, मध्यस्थ अधिकारी (जिला कलक्टर), धौलपुर
विविध प्रार्थना-पत्र (मुकदमा नम्बर) :- 36/2017 (RCMS No-2017/50/33)

उनवानी प्रकरण :-

1. मन्चल पत्नी कृष्णकुमार जाति वैश्य निवासी कस्वा सरमथुरा तहसील सरमथुरा जिला धौलपुर _____ प्रार्थीया।

बनाम

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.) बसेडी, जिला धौलपुर _____ अप्रार्थीगण।

प्रार्थना पत्र धारा 3 (जी) 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरुद्ध आदेश भूमि अवाप्ति अधिकारी (एसडीएम) बाड़ी जिला धौलपुर द्वारा अनुमोदित अवार्ड दिनांक 14.10.2015 स्वीकृत अवार्ड दिनांक 04.12.2015

उपस्थिति :-

- प्रार्थीया की ओर से :- श्री रामनिवास मित्तल अभिभाषक
- अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से :- श्री विजय कुमार मित्तल अभिभाषक
- अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से:- श्री गोपाल नारायण शर्मा राजकीय अभिभाषक

निर्णय दिनांक :-28.03.2018

निर्णय

प्रार्थीया द्वारा एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 (जी) 5 राष्ट्रीय राज मार्ग अधिनियम 1956 विरुद्ध सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) एस. डी. एम. बसेडी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 15.10.2015 इस आशय का पेश किया है कि अप्रार्थी नम्बर 1 द्वारा धौलपुर से करौली के 11 बी राष्ट्रीय राजमार्ग के लिए भूमि अवाप्ति विज्ञप्ति जारी करके प्रार्थीया की औद्योगिक भूमि आराजी खसरा नम्बर 627 रकवा 0.23 हैक्टेयर 626 रकवा 0.15 हैक्टेयर 745/627 रकवा 0.08 हैक्टेयर ग्राम मुगलपुरा सरमथुरा पटवार क्षेत्र सरमथुरा संख्या 1 तहसील सरमथुरा में है। उक्त भूमि औद्योगिक भूमि है तथा मौके पर गैंगसा यूनिट लगी है। अप्रार्थीगण ने एन.एच. 11 बी के लिए प्रार्थीया की आराजी खसरा नम्बर 627 में से 2405.38 वर्गगज यानी 0.2011 हैक्टेयर भूमि आराजी खसरा नम्बर 626 में से 616.17 वर्गगज यानी 0.0515 हैक्टेयर भूमि, खसरा नम्बर 745/627 में से 956.79 वर्गगज यानी 0.0800 हैक्टेयर भूमि अवाप्ति की है। प्रार्थीया जा आराजी खसरा नम्बर 626 में गैंगसा यूनिट पूरी जमीन में लगी है तथा तीनों नम्बर औद्योगिक काम में आ रहे हैं। उक्त तीनों खसरा

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर



नम्बर मुख्य रोड एन.एच. 11बी पर स्थित है जिसकी डी.एल.सी. दर वर्ष 2012 के अनुसार 440/-रुपये प्रति वर्गगज का डेढ गुना है । प्रार्थीया को जब अवार्ड फाइनल होने की जानकारी हुई तो उसने माह 15 जनवरी के बाद नकल प्राप्त की तब प्रार्थीया को जानकारी हुई कि अप्रार्थीगण 1 व 2 द्वारा आराजी खसरा नम्बर 626 में गैंगसा प्लांट की कीमत नहीं दी है। तथा आराजी खसरा नम्बर 627 में से 2405.38 वर्गगज यानी 0.211 हैक्टेयर व आराजी खसरा नम्बर 745/627 में से 956.79 वर्गगज यानी 0.0800 हैक्टेयर भूमि अवाप्ति के स्थान पर पूरे रकवा को अपने कब्जे में लेकर सडक का निर्माण करा दिया है। तथा रेट 440/-रुपये प्रति वर्गगज का डेढ गुना औद्योगिक भूमि की दर के स्थान पर केवल 440/-रुपये प्रति वर्गगज की रेट दी है। जब औद्योगिक भूमि की बाजार दर आवासीय दर 440/-रुपये प्रतिगज की डेढ गुना जो 660/-रुपये प्रति वर्गगज डी. एल. सी. धौलपुर जिला की मीटिंग दिनांक 22.9.2012 से प्रभावी है से देय थी। ऐसी अवस्था में प्रार्थीया की भूमि का मूल्यांकन औद्योगिक भूमि का आवासीय दर 440/-रुपये का डेढ गुना की दर से किया जाना था जिसे नहीं किया है। गैंगसा प्लांट की कीमत नहीं दी है जबकि गैंगसा लगे भाग को अवाप्त कर लिया है।

प्रार्थीया की औद्योगिक भूमि की रेट 440/-रुपये प्रतिवर्गगज से गलत दी गई है क्योंकि डी एल सी के अनुसार 440/-रुपये प्रति वर्गगज का डेढ गुना है जो 660/-रुपये प्रति वर्गगज है के अनुसार अवार्ड नहीं दिया है जबकि जिला कलेक्टर धौलपुर द्वारा डीएलसी द्वारा निर्धारित दर आवासीय का डेढ गुना देय है। भूमि अवाप्ति की दर में कोई गलती न हो तथा अवार्ड का पैसा ज्यादा या कम नहीं जावे अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा अवार्ड राशि के मूल्यांकन वास्ते एक पत्र क्रमांक NHAI/11013/DMG(LA&Coors.) 2015@FTS-417@70689Dated 24-8-2015 को जारी करते हुऐ भूमि अवाप्ति अवार्ड का मूल्यांकन निम्न अनुसार किये जाने हेतु आदेश जारी किये ।

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

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

(B) the average sale price for similar type of land situated in the nearest village of nearest vicinity area, Whichever is higher,

अप्रार्थीगण ने प्रार्थीया के आराजी खसरा नम्बर 626 में लगे गैंगसा यूनिट का मुआवजा नहीं दिया है जबकि जिस स्थान पर गैंगसा यूनिट लगा है उस स्थान को अवाप्त कर लिया है अतः प्रार्थीया की भूमि में लगे गैंगसा यूनिट का मुआवजा नियमानुसार दिलाया जावे। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थीया की आराजी खसरा नम्बर 527 तथा 745/627 के कम रकवा को अवाप्त किया है लेकि सम्पूर्ण रकवा पर कब्जा करे सडक का निर्माण करा दिया है इसलिए प्रार्थीया को उसके दोनो नम्बरान के पूरे रकवा का मुआवजा दिलाया जावे। अप्रार्थीगण द्वारा जो भूमि अवाप्त की गई है वह मुख्य सडक एन. एच. 11बी पर स्थित है तथा मुख्य सडक एन.एच.11 बी की डी.एल. सी. दर 440/- रुपया प्रति वर्गगज आवासीय की औद्योगिक की दर आवासीय का डेढ गुना है जबकि प्रार्थीया को गलत रेट 440/-रुपये प्रति वर्गगज की गलत

(शुचि त्यागी)
जिला कलेक्टर
धौलपुर



दी है। अप्रार्थीगण को पत्रावली को रिमाण्ड कर निर्देश दिये जावे कि वह प्रार्थीया की आराजी खसरा नम्बर 627 तथा 745/627 के बावत जॉच करें कि कितने रकवा को कब्जे में लिया है के अनुसार अवार्ड डी.एल.सी. दर 440/-रूपये के डेढ गुना के अनुसार दिये जाने तथा आराजी खसरा नम्बर 626 में से अवाप्त की गई भूमि में लगे गँगसा का मुआवजा दिये जाने के आदेश दिये जावे।

अतः प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अप्रार्थीगण को निर्देश दिये जावे कि वह प्रार्थीया को अवार्ड 440/-रूपया प्रति वर्गगज का औद्योगिक दर से आवासीय दर 440/-रूपये प्रति वर्गगज का डेढ गुना 660/-रूपये से अवार्ड जारी किया जावे। तथा मूल अवार्ड पर नियमानुसार दो गुना राशि और जोड कर दी जावे तथा ब्याज 12 प्रतिशत वार्षिक दिलाई जावे। प्रार्थीया की आराजी खसरा नम्बर 627 तथा 745/627 के बावत जॉच करने के आदेश दिये जावे कि उसके कितने रकवा को कब्जे में लिया है तथा आराजी खसरा नम्बर 626 में से अवाप्त की गई भूमि में लगे गँगसा का मुआवजा दिये जाने के आदेश दिये जावे।

प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को नोटिस इस आशय का जारी किया गया कि उन्हें इस सम्बन्ध में कोई आपत्ति हो तो असालतन व वकालतन न्यायालय में उपस्थित होकर उजदारी पेश करें।

अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से श्री विजय मित्तल अभिभाषक ने अपना वकालतनामा पेश किया एव अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से पैरोकार सरकार उपस्थित हुए।

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

1. सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने 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 प्रदत्त 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 2.3.2013 और दैनिक भास्कर में दिनांक 1.3.2013 को किया के द्वारा भूमि का अर्जन किया गया।
2. उक्त अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अन्तर्गत अधिनियम की धारा 3 ए के अन्तर्गत नोटिफिकेशन के विरुद्ध उस भूमि में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 3ए के नोटिफिकेशन जारी होने के 21 दिन के अन्दर अपनी आपत्तियों 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

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौसपुर



नोटिफिकेशन जारी होने के पश्चात् जिन व्यक्तियों द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3सी के अन्तर्गत आपत्तियों प्रस्तुत की गईं 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, उक्त नोटिफिकेशन के पश्चात् समस्त अधिग्रहित भूमि जिसमें की भूमि खसरा नम्बर 626 गैर मुमकिन औद्योगिक क्षेत्र खसरा नम्बर 627 गैर मुमकिन औद्योगिक क्षेत्र खसरा नम्बर 745/627 गैर मुमकिन औद्योगिक क्षेत्र ग्राम मुगलपुरा तहसील बसेडी जिला धौलपुर सम्मिलित है, जो केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहत हो चुकी है।

3. 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 626 रकवा 0.0515 हैक्टेयर गैर मुमकिन औद्योगिक क्षेत्र खसरा नम्बर 627 रकवा 0.2011 हैक्टेयर गैर मुमकिन औद्योगिक क्षेत्र खसरा नम्बर 745/627 रकवा 0.0800 हैक्टेयर गैर मुमकिन औद्योगिक क्षेत्र ग्राम मुगलपुरा तहसील बसेडी 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 सम्मिलित 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 626 की 0.0515 है०, खसरा नम्बर 627 की 0.2011 है०, खसरा नम्बर 745/627 की 0.0800 है० का मूल्य एवं निर्माण का मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी(7) में दिये गये निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता 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, सड़क सीमा के पास या दूर, उपपंजीयक से प्राप्त डीएलसी दर के आधार पर मुआवजा राशि निर्धारित की गई। अवाप्तशुदा भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण आदि के मुआवजे का निर्धारण राजस्थान सरकार के सार्वजनिक निर्माण विभाग के बेसिक शिड्यूल आफ रेट के आधार पर किया गया। 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 है।
6. अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित संरचनाओं/निर्माण कार्यो का मुआवजा स्वतंत्र कन्सलटेन्ट/ सार्वजनिक निर्माण विभाग के इंजीनियर्स से प्राप्त सर्वे के अनुसार

(शुचिस्थानी)
जिला कलक्टर
धौलपुर



- वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शेड्यूल ऑफ रेट (बी.एस.आर.) के अनुसार मूल्यांकन कराया गया जो कि पूर्णतः उचित व सही 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।
 8. कृषि भूमि से संपरिवर्तित भूमि के प्रकरणों में भारतीय रोड काग्रेस के नियमानुसार सड़क 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 नहीं हुआ है उसका मूल्यांकन कृषि भूमि की दर से किया गया है।
 9. 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 एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार (कठिनाईयों को दूर करना) आदेश 2015 के तहत 100 प्रतिशत वृद्धि समान रूप से प्रत्येक मुआवजे में अंकित की गई है।
 10. अवार्ड में 12 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त राशि का निर्धारण भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के अनुसार 3(ए) की अधिसूचना के समाचार पत्र में प्रकाशन की तिथि से गणना की गई है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(जी)(2) व (7) की उपधारा 2 व 7 में मुआवजा निर्धारण के सम्बन्ध में निम्न बिन्दु उद्धृत 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.

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.

- (e) The market value of the land on the date of publication of the notification under section 3A
- (f) The damage, if any, sustained by person interested at the time of taking possessions of the land, by reason of the severing of such land from other land,
- (g) 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.
- (h) 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."

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर



11. सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत उपपंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 ए की दिनांक की मार्केट वेल्यू (डी.एल.सी. की वेल्यू) मंगवाई गई थी, जो कि उप पंजीयक द्वारा सक्षम प्राधिकारी को भेजी गई थी व उप पंजीयक द्वारा भूमि की जो दर राष्ट्रीय राजमार्ग/स्टेट हाईवे/अन्य मुख्य सड़क एवं सड़क से दूरी तक के सन्दर्भ में जो भूमि की कीमत भूमि की किस्म के अनुसार दी गई थी, उसे ही अवाप्तशुदा भूमि की कीमत माने जाने का निर्णय लिया जाकर भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है, जो कि विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत सही व उचित किया गया है। उप पंजीयक द्वारा जिस ग्राम की जो दर दी गई थी। उसी के अनुसार उस गांव की भूमि की दर निर्धारित की गई है। डी.एल.सी. की दर विशेषज्ञों की कमेटी द्वारा निर्धारित की जाती है व दर निर्धारित करने से पूर्व विशेषज्ञों द्वारा प्रत्येक भूमि की उपयोगिता, उसकी भौगोलिक स्थिति बाजार भाव, शहर व सड़क से दूरी इत्यादि का पूर्ण ध्यान रखा जाता है।
12. राजमार्गों पर स्थित कृषि भूमि के अकृषि रूपान्तरण हेतु इण्डियन रोड कांग्रेस के दिशा निर्देश स्पष्ट रूप से लागू होते हैं। इण्डियन रोड कांग्रेस के दिशा निर्देश अनुसार आवासीय व पेट्रोल पम्प हेतु भू रूपान्तरण सड़क के मध्य से 40 मीटर छोड़कर व व्यावसायिक प्रयोजन हेतु भू रूपान्तरण सड़क के मध्य से 75 मीटर छोड़कर ही 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 कि भू-सम्परिवर्तन आदेशों पर स्पष्टतया लागू होते हैं। यदि भू-सम्परिवर्तन आदेश उक्त दिशा निर्देशों व राज्य सरकार के आदेशों की अवज्ञा करते हुए जारी किये जाते हैं, तो उक्त सम्परिवर्तन आदेश स्वमेव ही निरस्त व शून्य हो जाते हैं। यदि किसी व्यक्ति ने कृषि भूमि का उपयोग अन्य किसी प्रयोजनार्थ कर रखा था तो उनको विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत मुआवजे की दर कृषि भूमि की दर के हिसाब से ही दी गई है जो कि पूर्णतः सही व उचित है। अवाप्तशुदा भूमि की जो किस्म एवं खातेदारी राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज थी उसी के अनुरूप मुआवजा निर्धारित किया गया है। यदि अवाप्तशुदा भूमि को बिना विधिवत रूपान्तरित करवाये राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज उसकी प्रकृति के अतिरिक्त अन्य किसी प्रयोग में लिया जा रहा है तो इसके लिए वह स्वयं जिम्मेदार हैं तथा ऐसे अवैधानिक उपयोग के आधार पर मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं।
13. प्रार्थना पत्र में प्रार्थी द्वारा अंकित तथ्य जिस प्रकार लिखे गये हैं गलत हैं एवं स्वीकार नहीं हैं। यह भी गलत है कि मुआवजा राशि का निर्धारण किसी नियम अनुसार गलत हो अथवा विधि के किसी प्रावधान के विरुद्ध हो। सही तथ्य यह है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा बाजार भाव का आंकलन उपपंजीयक से प्राप्त डी.एल.सी. दर व भूमि के बाजार भाव, मौके पर भूमि की स्थिति व उपयोगिता आदि का पूर्ण ध्यान रखते हुए ही मुआवजे की राशि का निर्धारण किया गया है जो कि विधि के प्रावधानों के अनुसार पूर्णतया सही व उचित किया गया है।
14. राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (ए) एवं धारा 3 (डी) के अन्तर्गत जो उपरोक्त अधिसूचना जारी की गई उसके द्वारा खसरा नम्बर 626 की 0.0515

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धनपुर



है 0 गै.मु. औद्योगिक क्षेत्र खसरा नम्बर 627 की 0.2011 है 0 गै.मु. औद्योगिक क्षेत्र, खसरा नम्बर 745/627 की 0.0800 है 0 गै.मु. औद्योगिक अवाप्त की गई।

15. सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिग्रहीत भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण करने हेतु उपपंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3ए की दिनांक की मार्केट बैल्यू मंगाई गई थी। उपपंजीयक द्वारा भूमि की जो दर राष्ट्रीय राजमार्ग/स्टेट हाइवे/अन्य मुख्य सड़क एवं सड़क से दूरी तक के सन्दर्भ में जो भूमि की कीमत भूमि की किस्म के अनुसार दी गई थी उसे ही अवाप्तशुदा भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण करने हेतु चयनित करते हुए निर्णय पारित किया गया है।
16. प्रार्थी 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। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय हर्ज खर्च निरस्त फरमाने की कृपा करें। प्रार्थी किसी प्रकार का अनुतोष प्राप्त करने का 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 प्रकरण में प्रार्थिया को औद्योगिक भूमि का मुआवजा, उपपंजीयक सरमथुरा की दिनांक 22.09.2012 को प्रचलित बाजार भाव 440 रुपये प्रतिवर्गगज तथा अधिशाषी अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग बाडी द्वारा निर्माण राशि के आंकलन के हिसाब से भुगतान किया गया है जो अवार्ड भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के तहत तैयार किया जाकर अधिनियम की धारा 28,29,3 सपटित THE FIRST SCHEDULE के मुताबिक अवार्ड राशि का नियमानुसार भुगतान किया गया है।

प्रार्थिया ने अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में अवार्ड दिनांक 15.10.2015 की प्रमाणित प्रति, प्रार्थिया द्वारा सक्षम अधिकारी को दिये गये प्रार्थना पत्र दिनांक 20.03.2013 की छायाप्रति, फोटो मौका एवं प्रार्थिया का शपत्र पत्र वास्ते मुख्य परीक्षा पेश किया।

अप्रार्थी संख्या 01 व 02 ने क्रमशः अपने जवाब एवं टिप्पणी के समर्थन में कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं की।

दोनों पक्षों की बहस सुनी गई। प्रार्थिया के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस के दौरान प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अप्रार्थीगण ने एन.एच. 11 बी के लिए प्रार्थिया की आराजी खसरा नम्बर 627 में से 2405.38 वर्गगज यानी 0.211 हैक्टेयर भूमि आराजी खसरा नम्बर 626 में से 616.17 वर्गगज यानी 0.0515 हैक्टेयर भूमि, खसरा नम्बर 745/627 में से 956.79 वर्गगज यानी 0.0800 हैक्टेयर भूमि अवाप्ति की है। प्रार्थिया के आराजी खसरा नम्बर 626 में गैंगसा यूनिट पूरी जमीन में लगी है तथा तीनों नम्बर औद्योगिक काम में आ रहे हैं। तीनों खसरा नम्बर मुख्य रोड एन.एच. 11बी पर स्थित है जिसकी डी.एल.सी. दर वर्ष 2012 के अनुसार 440/-रुपये प्रति वर्गगज का डेढ गुना है। आराजी खसरा नम्बर 627 में से 2405.38 वर्गगज यानी 0.211 हैक्टेयर व आराजी खसरा नम्बर 745/627 में से

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
बौलपुर



956.79 वर्गगज यानी 0.0800 हैक्टेयर भूमि अवाप्ति के स्थान पर पूरे रकवा को अपने कब्जे में लेकर सडक का निर्माण करा दिया है। तथा रेट 440/-रूपये प्रति वर्गगज का डेढ गुना औद्योगिक भूमि की दर के स्थान पर केवल 440/-रूपये प्रति वर्गगज दी है। जब औद्योगिक भूमि की बाजार दर आवासीय दर 440/-रूपये प्रतिगज की डेढ गुना जो 660/-रूपये प्रति वर्गगज डी.एल.सी. धौलपुर जिला की मीटिंग दिनांक 22.9.2012 से प्रभावी है से देय थी। ऐसी अवस्था में प्रार्थीया की भूमि का मूल्यांकन औद्योगिक भूमि का आवासीय दर 440/-रूपये का डेढ गुना की दर से किया जाना था जिसे नहीं किया है। अप्रार्थीगण ने प्रार्थीया के आराजी खसरा नम्बर 626 में लगे गैंगसा यूनिट का मुआवजा नहीं दिया है जबकि जिस स्थान पर गैंगसा यूनिट लगा है उस स्थान को अवाप्त कर लिया है अतः प्रार्थीया की भूमि में लगे गैंगसा यूनिट का मुआवजा नियमानुसार दिलाया जावे। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थीया की आराजी खसरा नम्बर 627 तथा 745/627 के कम रकवा को अवाप्त किया है लेकिन सम्पूर्ण रकवा पर कब्जा कर सडक का निर्माण करा दिया है इसलिए प्रार्थीया को उसके दोनों नम्बरान के पूरे रकवा का मुआवजा दिलाया जावे। अतः प्रकरण सक्षम अधिकारी को पुनः जाँच कर आदेश पारित करने हेतु रिमाण्ड किया जावे।

अप्रार्थी संख्या 01 के विद्वान अभिभाषक ने लिखित बहस पेश करते हुए मौखिक बहस में कथन किया कि:-

1. राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (अ) की उपधारा (1) में प्रदत्त 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 2.3.2013 और दैनिक भास्कर में दिनांक 1.3.2013 को किया के द्वारा भूमि का अर्जन किया गया।
2. अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अन्तर्गत अधिनियम की धारा 3 ए के अन्तर्गत नोटिफिकेशन के विरुद्ध उस भूमि में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 3ए के नोटिफिकेशन जारी होने के 21 दिन के अन्दर अपनी आपत्तियों 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।
3. 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 626 रकवा 0.0515 हैक्टेयर गैर मुमकिन औद्योगिक क्षेत्र खसरा नम्बर 627 रकवा 0.2011 हैक्टेयर गैर मुमकिन औद्योगिक क्षेत्र खसरा नम्बर 745/627 रकवा 0.0800 हैक्टेयर गैर मुमकिन औद्योगिक क्षेत्र ग्राम मुगलपुरा तहसील बसेडी 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 सम्मिलित है तथा जिसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी जा सकती है।

(शुचितामनी)
जिता कलक्टर
धौलपुर



5. अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित संरचनाओ/निर्माण कार्यो का मुआवजा स्वतंत्र कन्सलटेन्ट/ सार्वजनिक निर्माण विभाग के इंजीनियर्स से प्राप्त सर्वे के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शेड्यूल ऑफ रेट (बी.एस.आर.) के अनुसार मूल्यांकन कराया गया जो कि पूर्णतः उचित व सही है।
6. कृषि भूमि से आवासीय/औद्योगिक/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित ऐसी भूमियां जो अधिसूचना दिनांक को अथवा इससे पूर्व रूपान्तरित हो चुकी है, 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।
7. सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत उपपंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 ए की दिनांक की मार्केट वेल्यू (डी.एल.सी. की वेल्यू) मंगवाई गई थी, जो कि उप पंजीयक द्वारा सक्षम प्राधिकारी को भेजी गई थी व उप पंजीयक द्वारा भूमि की जो दर राष्ट्रीय राजमार्ग/स्टेट हाईवे/अन्य मुख्य सड़क एवं सड़क से दूरी तक के सन्दर्भ में जो भूमि की कीमत भूमि की किस्म के अनुसार दी गई थी, उसे ही अवाप्तशुदा भूमि की कीमत माने जाने का निर्णय लिया जाकर भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है, जो कि विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत सही व उचित किया गया है। उप पंजीयक द्वारा जिस ग्राम की जो दर दी गई थी। उसी के अनुसार उस गांव की भूमि की दर निर्धारित की गई है।

अप्रार्थी संख्या 2 के विद्वान पैरोकार सरकार ने अपनी बहस में कथन किया कि प्रकरण में प्रार्थिया को औद्योगिक भूमि का मुआवजा, उपपंजीयक सरमथुरा की दिनांक 22.09.2012 को प्रचलित बाजार भाव 440 रूपये प्रतिवर्गगज तथा अधिशाषी अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग बाडी द्वारा निर्माण राशि के आंकलन के हिसाब से भुगतान किया गया है जो अवार्ड भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के तहत तैयार किया जाकर अधिनियम की धारा 28, 29, 3 सपठित THE FIRST SCHEDULE के मुताबिक अवार्ड राशि का नियमानुसार भुगतान किया गया है।

दोनों पक्षों की बहस सुनने एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड का अवलोकन करने के पश्चात् हम इस निष्कर्ष पर पहुँचते हैं कि :-

1. प्रार्थिया के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से सहमत है कि अप्रार्थीगण ने एन.एच. 11बी के लिए प्रार्थिया की आराजी खसरा नम्बर 627 में से 2405.38 वर्गगज यानी 0.2011 हैक्टेयर भूमि आराजी खसरा नम्बर 626 में से 616.17 वर्गगज यानी 0.0515 हैक्टेयर भूमि, खसरा नम्बर 745/627 में से 956.79 वर्गगज यानी 0.0800 हैक्टेयर भूमि अवाप्ति की है।
2. प्रार्थिया के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से हम सहमत नहीं है कि प्रार्थिया के आराजी खसरा नम्बर 626 में गैंगसा यूनिट लगी हुई है तथा जिसकी बिल्डिंग भी अवाप्त की गई है और मुआवजा नहीं दिया गया है। एवं उक्त

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर



तीनो नम्बर ही औद्योगिक काम आ रहे हो। क्योंकि प्रार्थिया के द्वारा जो बिल्डिंग व गैंगसा यूनिट के फोटो बतौर साक्ष्य पेश किये है उनसे यह स्पष्ट नहीं होता कि उक्त फोटो किस खसरा नम्बर के है तथा किस स्थान के है। फोटो किसी भी सक्षम स्तर से प्रमाणित नहीं है।

3. प्रार्थिया के विद्वान अभिभाषक का यह कथन सत्य नहीं है कि अप्रार्थीगण द्वारा आराजी खसरा नम्बर 627 एवं 745/627 के कम रकवा को अवाप्त किया गया है। लेकिन सम्पूर्ण रकवा पर कब्जा कर सडक का निर्माण करा दिया है। क्योंकि इस सम्बन्ध में प्रार्थिया के अभिभाषक द्वारा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है।
4. प्रार्थिया के अभिभाषक द्वारा अवाप्त शुदा भूमि का औद्योगिक दर से आवासीय दर का डेढ गुना मुआवजा डी.एल.सी. की दरों में होना अवगत कराया है किन्तु रिकॉर्ड पर प्रार्थिया के अभिभाषक ने डी.एल.सी. की दर प्रस्तुत नहीं की है।
5. अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान अभिभाषक का कथन उचित है कि अधिनियम 1956 की धारा 3 ए के अन्तर्गत नोटिफिकेशन के विरुद्ध उस भूमि में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 3ए के नोटिफिकेशन जारी होने के 21 दिन के अन्दर अपनी आपत्तियों 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। इस सम्बन्ध में प्रार्थिया द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति निर्धारित अवधि में प्रस्तुत नहीं की गई।
6. अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान अभिभाषक का यह कथन सत्य 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।
7. अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से सहमत है कि अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित संरचनाओं/निर्माण कार्यों का मुआवजा स्वतंत्र कन्सलटेन्ट/सावर्जजनिक निर्माण विभाग के इंजीनियर्स से प्राप्त सर्वे के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शेड्यूल ऑफ रेट (बी.एस.आर.) के अनुसार मूल्यांकन कराया गया जो कि पूर्णतः उचित व सही है।
8. अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान अभिभाषक का यह कथन उचित है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत उपपंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 ए की दिनांक की मार्केट वेल्यू (डी.एल.सी. की वेल्यू) मंगवाई गई थी, जो कि उप पंजीयक द्वारा सक्षम प्राधिकारी को भेजी गई थी व उप पंजीयक द्वारा भूमि की जो दर राष्ट्रीय राजमार्ग/स्टेट हाईवे/अन्य मुख्य सडक एवं सडक से दूरी तक के सन्दर्भ में जो भूमि की कीमत भूमि की किस्म के अनुसार दी गई थी, उसे ही अवाप्तशुदा भूमि की कीमत माने जाने का निर्णय लिया जाकर भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है, जो कि विधि के

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धोलपुर



प्रावधानों के अन्तर्गत सही व उचित किया गया है। उप पंजीयक द्वारा जिस ग्राम की जो दर दी गई थी। उसी के अनुसार उस गांव की भूमि की दर निर्धारित की गई है।

9. अप्रार्थी संख्या 2 के विद्वान पैरोकार सरकार ने कथन से हम सहमत है कि प्रार्थिया को औद्योगिक भूमि का मुआवजा उपपंजीयक सरमथुरा की दिनांक 22.09.2012 को प्रचलित बाजार भाव 440/-रूपये प्रति वर्गगज तथा अधिशाषी अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग बाडी द्वारा निर्माण राशि के आंकलन के हिसाब से भुगतान किया गया है जो अवार्ड भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के तहत तैयार किया जाकर उक्त अधिनियम की धारा 28,29,30 सपटित THE FIRST SCHEDULE के मुताबि अवार्ड राशि का नियमानुसार भुगतान किया गया।

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

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

आदेश आज दिनांक 28.03.2018 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(राजि कर्मा)
 सहायक अधिकारी
 जिला कलेक्टर, धौलपुर