

पीठासीन अधिकारी :- शुचि त्यागी, मध्यस्थ अधिकारी (जिला कलक्टर), धौलपुर
विविध प्रार्थना-पत्र (मुकदमा नम्बर) :- 37/2017 (RCMS No. 2017/00134)

उनवानी प्रकरण :-

1. सविता गर्ग पत्नी सुनील कुमार जाति वैश्य निवासी 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) बसेडी 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 :- 10.04.2018

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 संख्या 1 द्वारा धौलपुर से करौली के 11बी राष्ट्रीय राजमार्ग के लिए भूमि अवाप्ति विज्ञप्ति जारी करके प्रार्थीया की औद्योगिक भूमि आराजी खसरा नम्बर 287 रकवा 0.22 हैक्टेयर वाके ग्राम गढाखों तहसील सरमथुरा में से 53.58 वर्गगज अर्थात 0.0045 हैक्टेयर भूमि को अवाप्त करने की विज्ञप्ति जारी की लेकिन सडक का निर्माण प्रार्थीया के खसरा नम्बर 287 के सम्पूर्ण रकवा 0.22 हैक्टेयर यानी 730.99 वर्गगज अर्थात 0.0611 हैक्टेयर भूमि पर करवा दिया है अप्रार्थीगण द्वारा जो अवार्ड स्वीकृत किया गया है वह प्रार्थीया के खसरा नम्बर के रकवा 730.99 वर्गगज अर्थात 0.0611 हैक्टेयर भूमि के स्थान पर 53.58 वर्गगज अर्थात 0.0045 हैक्टेयर भूमि का कृषि भूमि के अनुसार गलत किया दिया है। प्रार्थीया की भूमि औद्योगिक रूपान्तरित है तथा राजस्व अभिलेख में औद्योगिक भूमि दर्ज है लेकिन प्रार्थीया को अवार्ड कृषि भूमि की दर से स्वीकृत किया है जो गलत जारी

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर



किया है। प्रार्थीया की भूमि आराजी खसरा नम्बर 287 औद्योगिक भूमि है जैसा कि जमाबन्दी सम्बत् 2066 लगायत 2069 में जरिये इन्तकाल संख्या 22 दिनांक 20.11.2009 को इन्द्राज हो चुके हैं। इसलिए औद्योगिक भूमि के अनुसार मूल्यांकन करने के आदेश दिये जावे। प्रार्थीया की आराजी खसरा नम्बर 287 के सम्पूर्ण रकवा 0.22 हैक्टेयर यानी 730.99 वर्गगज अर्थात् 0.0611 हैक्टेयर भूमि पर सडक का निर्माण किया है। अप्रार्थी संख्या 1 ने अपने नक्शा में प्राथीया के खसरा नम्बर 287 के स्थान पर गलत नम्बर 289 डाल कर गलत रकवा का अंकन किया है। जबकि वास्तविक प्रार्थीया के खसरा नम्बर के रकवा 0.0611 हैक्टेयर को अवाप्त करने के बावजूद 0.0045 हैक्टेयर गलत अवार्ड दिया जिसे सही किये जाने बावत प्रार्थी ने एतराज भी किया था। अतः प्रार्थीया के खसरा नम्बर 287 बावत भूमि अवाप्ति अधिकारी को पुनः उसके रकवा बावत जाँच करके नये सिरे से अवार्ड जारी करने के आदेश दिये जावे। तथा मुआवजा राशि डीएलसी के अनुसार औद्योगिक भूमि की ही दिये जाने के आदेश दिये जावे। भूमि अवाप्ति की रेट में कोई गलती न हो तथा अवार्ड का पैसा ज्यादा या कम नहीं जावे अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा अवार्ड राशि के मूल्यांकन बास्ते एक पत्र कमांक NHA/11013/DMG(LA&Coors.) 2015@FTS-417@70689 Dated 24-8-2015 को जारी करते हुये 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 determining 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,

प्रार्थीया की औद्योगिक भूमि आराजी खसरा नम्बर 287 में 730.99 वर्गगज अर्थात् 0.0611 हैक्टेयर भूमि 11 बी में लिया जाकर गलती से उसे 0.0045 हैक्टेयर अर्थात् 53.58 वर्गगज भूमि का अवार्ड दिया है जिसे सही किया जाकर प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 287 के रकवा 730.99 वर्गगज अर्थात् 0.0611 हैक्टेयर का अवार्ड दिये जाने के आदेश दिये जावे । तथा औद्योगिक दर आवासीय रेट डी एल सी 440/- रूपये प्रति वर्गगज का डेढ गुना से अवार्ड दिये जाने के आदेश दिये जावे तथा उस राशि पर नियमानुसार ब्याज 12 प्रतिशत वार्षिक से तथा मूल राशि की दो गुना राशि शामिल करते हुए अवार्ड दिये जाने के आदेश दिये जावे ।

अतः प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थीया की औद्योगिक भूमि आराजी खसरा नम्बर 287 में से 730.99 वर्गगज अर्थात् 0.0611 हैक्टेयर भूमि पर सडक का निर्माण किया है इस बावत जाँच करवा कर पुनः शेष भूमि के अवार्ड जारी करने के आदेश प्रदान किये जावे। प्रार्थी की भूमि औद्योगिक रूपान्तरण है इसलिए मुआवजा डी एल सी दर 2012 के अनुसार 440/-रूपया प्रति वर्गगज का डेढ गुना दिये जाने तथा उस राशि पर विधि अनुसार शूद 12 प्रतिशत व राशि की तीन गुना राशि अवार्ड दिया जावे ।

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर



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 एवं 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 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 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 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 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 287 की 0.0045 है० किस्म बारानी-सोयम ग्राम गढाखो 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 287 की 0.0045 हैक्टेयर बारानी-सोयम ग्राम गढाखो तहसील बसेडी जिला धौलपुर अवाप्त की गई।

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर



4. धारा 3डी (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 287 की 0.0045 है० बारानी-सोयम 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 कार्यों का मुआवजा स्वतंत्र कन्सालटेन्ट/सार्वजनिक निर्माण विभाग के इंजीनियर्स से प्राप्त सर्वे के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शिड्यूल 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 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।
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 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।
9. 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

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर



calculated at ten percent of the amount determined under sub-section (1) for the land.

3(G)(7) The competent authority or the 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 by person interested at the time of taking possession 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 possession 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.”
10. सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत उपपंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3ए की दिनांक की मार्केट वैल्यू (डी.एल.सी. की वैल्यू) 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।
11. 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।
12. 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।

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर



13. राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (ए) एवं धारा 3 (डी) के अन्तर्गत जो उपरोक्त अधिसूचना जारी की गई उसके द्वारा खसरा नम्बर 287 की 0.0045 हैक्टेयर अवाप्त की गई।
14. 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।
15. 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 हर्जे खर्चे 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 कृषि भूमि का मुआवजा, उपपंजीयक सरमथुरा की दिनांक 22.09.2012 को प्रचलित बाजार भाव 3,41,880 रुपये प्रति हैक्टेयर के हिसाब से भुगतान किया गया। तहसीलदार सरमथुरा ने अपनी रिपोर्ट में अंकित किया था कि आराजी खसरा नम्बर 285 हलुका पुत्र गोली की खातेदारी भूमि है। सविता गर्ग के नाम खसरा नम्बर 287 है जो दिनांक 30.11.2007 को गैर मुमकिन उद्योग में रूपान्तरित हुई थी। मध्य सड़क से 150 फीट छोड़कर की गई है। रूपान्तरित भूमि में कोई उद्योग कार्य नहीं है बल्कि भूमि में तत्समय चने की फसल बोई गई थी। इसलिए जो अवार्ड जारी किया गया है वह 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 28,29,30 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 12/02/2014 की छायाप्रति, नक्शा ट्रेस, जमाबन्दी ग्राम गढाखो तहसील सरमथुरा सम्वत् 2066 से 2069, जमाबन्दी ग्राम गढाखो तहसील सरमथुरा सम्वत् 2066 से 2069, डीएलसी दर कस्बा सरमथुरा की छायाप्रति, संपरिवर्तन आदेश दिनांक 30.11.07, वयनामा अमरलाल बहक रामनाथ दिनांक 14.01.2008, वयनामा रामनाथ बहक सविता गर्ग तारीखी 11.03.2013, भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अति०जिला कलक्टर धौलपुर के नाम प्रार्थिया का प्रार्थना पत्र दिनांक 12.03.2013, जांच रिपोर्ट तहसील सरमथुरा दिनांक 08.01.15 की छायाप्रति जमाबन्दी ग्राम गढाखो सम्वत् 2070 से 2073 एवं प्रार्थिया का शपत्र पत्र वास्ते मुख्य परीक्षा पेश किया।

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर



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। प्रार्थीया के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस के दौरान प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अप्रार्थी संख्या 1 ने प्रार्थीया की औद्योगिक भूमि आराजी खसरा नम्बर 287 रकवा 0.22 हैक्टेयर वाके ग्राम गढाखों तहसील सरमथुरा में से 53.58 वर्गगज अर्थात् 0.0045 हैक्टेयर भूमि को अवाप्त करने की विज्ञप्ति जारी की लेकिन सडक का निर्माण प्रार्थीया के खसरा नम्बर 287 के सम्पूर्ण रकवा 0.22 हैक्टेयर यानी 730.99 वर्गगज अर्थात् 0.0611 हैक्टेयर भूमि पर करवा दिया है। अप्रार्थीगण द्वारा जो अवार्ड स्वीकृत किया गया है वह प्रार्थीया के खसरा नम्बर के रकवा 730.99 वर्गगज अर्थात् 0.0611 हैक्टेयर भूमि के स्थान पर 53.58 वर्गगज अर्थात् 0.0045 हैक्टेयर भूमि का कृषि भूमि के अनुसार गलत किया है। प्रार्थीया की भूमि औद्योगिक रूपान्तरित है तथा राजस्व अभिलेख में औद्योगिक भूमि दर्ज है लेकिन प्रार्थीया को अवार्ड कृषि भूमि की दर से स्वीकृत किया है जो गलत जारी किया है। प्रार्थीया की भूमि आराजी खसरा नम्बर 287 औद्योगिक भूमि है जैसा कि जमाबन्दी सम्बत् 2066 लगायत 2069 में जरिये इन्तकाल संख्या 22 दिनांक 20.11.2009 को इन्द्राज हो चुके है। इसलिए औद्योगिक भूमि के अनुसार मूल्यांकन करने के आदेश दिये जावे। अप्रार्थी संख्या 1 ने अपने नक्शा में प्रार्थीया के खसरा नम्बर 287 के स्थान पर गलत नम्बर 289 डाल कर गलत रकवा का अंकन किया है। जबकि वास्तविक प्रार्थीया के खसरा नम्बर 287 के रकवा 0.0611 हैक्टेयर को अवाप्त करने के बावजूद 0.0045 हैक्टेयर गलत अवार्ड दिया जिसे सही किये जाने बावत प्रार्थी ने एतराज भी किया था। अतः प्रार्थीया के खसरा नम्बर 287 बावत भूमि अवाप्ति अधिकारी को पुनः उसके रकवा बावत जाँच करके नये सिरे से अवार्ड जारी करने के आदेश दिये जावे। अतः प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थीया की औद्योगिक भूमि आराजी खसरा नम्बर 287 में से 730.99 वर्गगज अर्थात् 0.0611 हैक्टेयर भूमि पर सडक का निर्माण किया है इस बावत जाँच करवा कर पुनः शेष भूमि के अवार्ड जारी करने के आदेश प्रदान किये जावे। प्रार्थी की भूमि औद्योगिक रूपान्तरण है इसलिए मुआवजा डी एल सी दर 2012 के अनुसार 440/-रूपया प्रति वर्गगज का डेढ गुना दिये जाने तथा उस राशि पर विधि अनुसार शूद 12 प्रतिशत व राशि की तीन गुना राशि अवार्ड दिया 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

(शुचि त्वागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर



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 287 की 0.0045 हैक्टेयर ग्राम गढाखा 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. 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।
6. 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।
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 वैल्यू) 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 कृषि भूमि का मुआवजा, उपपंजीयक सरमथुरा की दिनांक 22.09.2012 को प्रचलित बाजार भाव 3,41,880 रुपये प्रति हैक्टेयर के हिसाब से भुगतान किया गया। तहसीलदार सरमथुरा ने अपनी रिपोर्ट में अंकित किया था कि आराजी खसरा नम्बर 285 हलुका पुत्र गोली की खातेदारी भूमि है। सविता गर्ग के नाम खसरा नम्बर 287 है जो दिनांक 30.11.2007 को गैर मुमकिन उद्योग में रूपान्तरित हुई थी। मध्य सड़क से 150 फीट छोड़कर की गई है। रूपान्तरित भूमि में कोई उद्योग कार्य नहीं है बल्कि भूमि में तत्समय चने की फसल बोई गई थी। इसलिए जो अवार्ड जारी किया गया है वह अवार्ड भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के तहत तैयार किया जाकर अधिनियम की

(शुधि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर



धारा 28,29,30 सपटित 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 का यह कथन कि प्रार्थिया की अवाप्त शुदा भूमि आराजी खसरा नम्बर 287 रकवा 0.22 हैक्टेयर बाके ग्राम गढाखों तहसील सरमथुरा में से 53.58 वर्गगज अर्थात् 0.0045 हैक्टेयर भूमि को अवाप्त किया है लेकिन सडक का निर्माण प्रार्थिया के खसरा नम्बर 287 के सम्पूर्ण रकवा 0.22 हैक्टेयर यानी 730.99 वर्गगज अर्थात् 0.0611 हैक्टेयर भूमि पर करवा दिया है अप्रार्थीगण द्वारा जो अवार्ड स्वीकृत किया गया है वह प्रार्थिया के खसरा नम्बर के रकवा 730.99 वर्गगज अर्थात् 0.0611 हैक्टेयर भूमि के स्थान पर 53.58 वर्गगज अर्थात् 0.0045 हैक्टेयर भूमि का कृषि भूमि के अनुसार गलत किया दिया है।

विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया के इस कथन से हम सहमत नहीं है। इस सम्बन्ध में प्रार्थिया के विद्वान अभिभाषक ने अपना पक्ष साबित करने हेतु कोई दस्तावेज या साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है जिससे यह साबित हो सके कि प्रार्थिया की आराजी खसरा नम्बर 287 का सम्पूर्ण रकवे में होकर सडक निर्माण किया गया है।

2. प्रार्थिया के विद्वान अभिभाषक का यह कथन कि प्रार्थिया की अवाप्त शुदा भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि है किन्तु अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा कृषि भूमि की दर से मुआवजा राशि दी गई है, जो गलत है।

इस बिन्दु के सम्बन्ध में प्रार्थिया के विद्वान अभिभाषक द्वारा जो संपरिवर्तन आदेश प्रस्तुत किये हैं वह आराजी खसरा नम्बर 4069 रकवा 17 विस्वा बाके ग्राम सरमथुरा के पेश किये हैं आदेश में खसरा नम्बर 4069 का हाल खसरा नम्बर अंकित नहीं है। ना ही प्रार्थिया के अभिभाषक द्वारा नक्शा मिलान क्षेत्रफल पेश किया गया है जिससे यह स्पष्ट हो सके कि खसरा नम्बर 4069 में से कौनसा नया नम्बर कायम हुआ है। यहां यह भी स्पष्ट किया जाता है कि प्रार्थिया का आराजी खसरा नम्बर 285 से कोई सम्बन्ध व सरोकार नहीं है यह आराजी खसरा नम्बर हलुका पुत्र गोली निवासी गढाखों की खातेदारी भूमि का है। प्रार्थिया का आराजी खसरा नम्बर 287 रकवा 0.12 है० भूमि गै०मु० औद्योगिक में रूपान्तरित है। वर्तमान में कोई औद्योगिक कार्य नहीं चल रहा है। बल्कि वर्तमान में चने की फसल खड़ी हुई है। इस प्रकार अवाप्त शुदा भूमि आराजी खसरा नम्बर 287 औद्योगिक भूमि नहीं है।

3. अप्रार्थी संख्या 01 के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से हम सहमत है कि अधिनियम 1956 की धारा 3 सी 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 आपत्तियाँ सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर सकता था तथा सक्षम अधिकारी उक्त व्यक्ति को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् ऐसे व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत आपत्तियाँ को अपने आदेश द्वारा स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है।

4. अप्रार्थी संख्या 01 के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से हम सहमत है कि प्रकरण में अधिग्रहित उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (ए) एवं धारा 3

(शुचि त्वागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर



- (डी) के अन्तर्गत जो उपरोक्त अधिसूचना जारी की गई उसके द्वारा खसरा नम्बर 287 की 0.0045 हैक्टेयर ग्राम गढाखो तहसील बसेडी जिला धौलपुर अवाप्त की गई।
5. अप्रार्थी संख्या 01 के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से हम सहमत हैं 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 सम्मिलित है तथा जिसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी जा सकती है।
 6. अप्रार्थी संख्या 01 के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से हम सहमत हैं 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।
 7. अप्रार्थी संख्या 01 के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से हम सहमत हैं कि 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।
 8. अप्रार्थी संख्या 01 के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से हम सहमत हैं 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 उपपंजीयक द्वारा सक्षम प्राधिकारी को भेजी गई थी व उपपंजीयक 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। उपपंजीयक 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 अभिभाषक पैरोकार सरकार के इस कथन से सहमत हैं कि प्रार्थिया को कृषि भूमि का मुआवजा, उपपंजीयक सरमथुरा की दिनांक 22.09.2012 को प्रचलित बाजार भाव 3,41,880 रुपये प्रति हैक्टेयर के हिसाब से भुगतान किया गया। इस सम्बन्ध में तहसीलदार सरमथुरा ने अपनी रिपोर्ट में स्पष्ट अंकित किया है कि आराजी खसरा नम्बर 285 हलुका पुत्र गोली की खातेदारी भूमि है। सविता गर्ग के नाम खसरा नम्बर 287 है जो दिनांक 30.11.2007 को गैर मुमकिन उद्योग में रूपान्तरित हुई थी। मध्य सड़क से 150 फीट छोड़कर की गई है। रूपान्तरित भूमि में कोई उद्योग कार्य नहीं है बल्कि भूमि में तत्समय चने की फसल बोई गई थी। इसलिए जो अवार्ड जारी किया गया है वह 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 28,29,30 सपटित THE FIRST SCHEDULE के मुताबिक अवार्ड राशि का नियमानुसार भुगतान किया गया है।

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
धौलपुर



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 नहीं समझते हैं।

अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। सक्षम अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड यथावत रखा जाता है। पत्रावली फ़ैसल 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।



(शुद्धि विभाग)
मुख्य अधिकारी
(जिला कैलाशपुर), धौलपुर