

**न्यायालय मध्यस्थ अधिकारी (जिला कलक्टर), धौलपुर (राजस्थान)**  
**पीठासीन अधिकारी :- एन. एम. पहाड़िया, आई.ए.एस. मध्यस्थ अधिकारी (जिला कलक्टर),**

**विविध प्रार्थना-पत्र (मुकदमा नम्बर) :- 46/2017 (RCMS No.:2017/00149)**

**उनवानी प्रकरण :-**

1. सुल्तान सिंह पुत्र महाराज सिंह जाति गुर्जर निवासी छोटी रेल्वे कोसिंग के पास जी. टी. रोड धौलपुर ————— प्रार्थी।

**बनाम**

1. परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय परियोजना कार्यान्वयन इकाई 13, विवेकानन्द कॉलोनी विश्वविद्यालय मार्ग ग्वालियर(मध्य प्रदेश)
2. सक्षम अधिकारी पदेन अतिरिक्त जिला कलक्टर धौलपुर ————— अप्रार्थीगण।

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी)(5), राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 बावत मुआवजा राशि की कीमत तय कर दिलाने बावत।

**उपस्थिति :-**

1. प्रार्थी की ओर से :- श्री अमित बघेला अभिभाषक
2. अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से :- श्री दिलीप ठाकुर अभिभाषक
3. अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से :- श्री गोपाल नारायण शर्मा राजकीय अभिभाषक

**निर्णय दिनांक 09.07.2018**

**निर्णय**

प्रार्थी ने एक प्रार्थना पत्र इस आशय का प्रस्तुत किया है कि इस न्यायालय के प्रकरण संख्या 70/2011 उनवानी प्रकरण सुल्तान सिंह बनाम एन.एच.ए.आई. निर्णय दिनांक 22.05.2012 को माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय खण्ड पीठ जयपुर ने रिट पिटीशन संख्या 15938/2013 में पारित निर्णय दिनांक 22.07.2015 द्वारा निरस्त करते हुए प्रकरण को पुनः नम्बर पर लेकर निर्णय पारित करने हेतु निर्देशित किया है। माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय की पालना में प्रकरण पुनः दर्ज किया गया। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय की पालना में प्रकरण अन्दर म्याद माना जाता है।

प्रकरण के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी का एक किता भूखण्ड जिसकी उत्तर से दक्षिण चौड़ाई 60 फुट एवं पश्चिम से पूर्व लम्बाई 133 फुट 3 इंच है जो खसरा नम्बर 195 रकवा 2 बीघा 7 विस्वा वाके ग्राम जिरौली तहसील व जिला धौलपुर में स्थित है। जिसके हद्द अरवा इस प्रकार है कि उत्तर में मकान शोरूम, दुकानात एवं मकान दर्शनलाल व दक्षिण में मकान एवं दुकानात परिमाल सिंह पूर्व में किरोरीलाल की जमीन में बने अन्य मकानात पश्चिम में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 3 स्थित है। उक्त भूखण्ड का प्रार्थी

(नन्मल पहाड़िया)  
मध्यस्थ अधिकारी  
(जिला कलक्टर) धौलपुर

मालिक एवं आधिपत्यधारी है। प्रार्थी ने दिनांक 26.02.1983 को खसरा नम्बर 195 रकवा 2 बीघा 7 विस्वा वाके ग्राम जिरौली के 1/2 हिस्से को केवल किशन पुत्र रामलाल जाति राजपूत निवासी जिरौली धौलपुर से परिमाल सिंह दर्शनलाल व रामवाई के साथ मिलकर क्रय किया था। क्रय करने के बाद प्रार्थी एवं अन्य क्रेतागण ने आपस में 60 वाई 133 फुट 3 इंच के चार भूखण्ड बनाकर बटवारा कर लिया। बटवारा करने के बाद प्रार्थी ने रोड से उपयोग के लिए भूमि छोड़कर 600 वर्गगज भूमि का आवासीय रूपान्तरण कराकर आगे शोरूम एवं पीछे मकान का निर्माण करा लिया है जिसमें वाणिज्यिक कार्य हो रहा है। प्रार्थी के शोरूम की उत्तरी दीवाल व दक्षिणी दीवाल से लगे शोरूम बने हुए है। जिनमें वाणिज्यिक कार्य हो रहा है इस प्रकार प्रार्थी के खसरा नम्बर 195 की भूमि वाणिज्यिक भूमि है। खसरा नम्बर 195 में से एन. एच. 3 को चौड़ा करने हेतु 389 वर्गमीटर भूमि अवाप्ति की गई है जिसमें से प्रार्थी के भूखण्ड में से 66.83 वर्गमीटर भूमि अवाप्ति में चली गई है। 3ए की अधिसूचना जारी होने के बाद प्रार्थी ने अप्रार्थी संख्या 2 सक्षम अधिकारी के समक्ष मय दस्तावेज एवं नक्शे के प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया व अवाप्ति की गई भूमि का वाणिज्यिक दर से मुआवजा तय करने का निवेदन किया था। अप्रार्थी संख्या 2 ने यह कह दिया कि अवार्ड अनुमोदन हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के लिये भेजा गया है वहाँ से लौटने के बाद हम आपको अवश्य सूचित कर देंगे। सक्षम अधिकारी द्वारा अवाप्ति शुदा भूमि का मुआवजा आवासीय दर से तैयार किया है एवं अवाप्ति में मात्र 50 वर्गमीटर भूमि मानी है। प्रार्थी की अवाप्तिशुदा भूमि वाणिज्यिक भूमि है जिसका वाणिज्यिक दर से मुआवजा मिलना चाहिए। सक्षम अधिकारी द्वारा एन.एच.ए.आई. की धारा 3 जी (7) की पालना नहीं की है ना ही अवाप्तिशुदा भूमि की मार्केट वेल्यू की जानकारी की है प्रार्थी की बाउण्ड्री एवं गेट तोड़ा गया है उसका कितना डैमेज हुआ है इसका भी कोई हवाला अवार्ड में नहीं दिया है। जबकि सर्वे कर्ताओं ने गेट के मुआवजे का 84000/-रुपये असिसमेन्ट होना बताया था। प्रार्थी की संस्थान का कितना नुकसान हुआ है इसका आंकलन नहीं किया गया है। डी.एल.सी के नियमों की कोई पालना नहीं की गई है। डीएलसी के नियमों के मुताबिक रोड से 20 फुट तक भूमि वाणिज्यिक मानी जायेगी इस बात का भी गौर नहीं किया गया है। अवाप्ति के समय प्रार्थी के भूखण्ड की कीमत रुपये 30000/- प्रति वर्गमीटर की थी इसलिए प्रार्थी अपनी अवाप्तिशुदा भूमि की वाणिज्यिक दर रुपये 30000/- प्रति वर्गमीटर तय कराना चाहता है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर खसरा नम्बर 195 रकवा 2 बीघा 7 विस्वा वाके ग्राम जिरौली में से अवाप्ति की गई भूमि में से प्रार्थी के हिस्से की 66.83 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से मय कन्स्ट्रक्शन तय किया जाकर मुआवजा राशि दिलाई जावे।

अप्रार्थी संख्या 1 के अभिभाषक ने नोटिस का जबाव प्रस्तुत किया जिसके सक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थी ने अप्रार्थी संख्या 1 को अनावश्यक रूप से पक्षकार बनाया है। क्योंकि सम्पत्ति/जमीन का मूल्य निर्धारण अप्रार्थी संख्या 1 के द्वारा नहीं किया गया है बल्कि सक्षम अधिकारी (अतिरिक्त जिला कलक्टर धौलपुर) द्वारा किया गया है। सक्षम अधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 सी की उपधारा 2 के अनुसार प्रार्थी को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात अवार्ड सभी नियमों का पालन करते हुए विधिवत पारित किया गया है जो धारा 3 सी की उपधारा 3 के तहत अन्तिम हो चुका है। सड़क चौड़ी करने एवं समस्त कार्य निष्पादन करने हेतु भूमि लोक प्रयोजनार्थ व राष्ट्रहित के लिए प्रयुक्त की जा रही है जिसमें बाधा उत्पन्न करने के लिए प्रार्थी को कोई

(नन्मल पहाड़िया)  
मध्यस्थ अधिकारी  
जिला कलक्टर धौलपुर



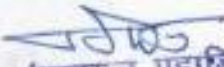
अधिकार प्राप्त नहीं है। प्रार्थी के द्वारा कोई भी रजिस्टर्ड विक्रय पत्र, बटवारा या अन्य कोई दस्तावेज की प्रतिलिपि न तो अपने आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत की है और ना ही उसकी प्रतिलिपि ही प्रदाय की गई है जिसके अभाव में सक्षम जबावदेही करने में असमर्थ है। सक्षम अधिकारी द्वारा अवार्ड पारित किया गया है जो धारा 3 सी की उपधारा 3 के तहत अन्तिम हो चुका है। इस कारण माननीय न्यायालय को सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं होने से आवेदन पत्र प्रथम दृष्टया निरस्त योग्य है। प्रार्थी द्वारा अवार्ड पारित दिनांक से नियत समय अवधि में कोई कार्यवाही नहीं की गई है बल्कि प्रार्थी द्वारा अत्यधिक विलम्ब से आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी किसी भी प्रकार की कोई सहायता प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

अप्रार्थी संख्या 2 के अभिभाषक पैरोकार सरकार ने कोई जबाव प्रस्तुत नहीं किया।

अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से श्री दिलीप ठाकुर अभिभाषक उपस्थित हुए तथा अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से पैरोकार सरकार उपस्थित हुए।

दोनों पक्षों के विद्वान अभिभाषकगणों की बहस सुनी गई। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस में कथन किया कि प्रार्थी ने अपने भूखण्ड में से रोड के उपयोग के लिए भूमि छोड़कर 600 वर्गगज भूमि का आवासीय रूपान्तरण कराकर आगे शोरूम एवं पीछे मकान का निर्माण करा लिया है जिसमें वाणिज्यिक कार्य हो रहा है। प्रार्थी के शोरूम की उत्तरी दीवाल व दक्षिणी दीवाल से लगे शोरूम बने हुए हैं। जिनमें वाणिज्यिक कार्य हो रहा है इस प्रकार प्रार्थी के खसरा नम्बर 195 की भूमि वाणिज्यिक भूमि है। खसरा नम्बर 195 में से एन. एच. 3 को चौड़ा करने हेतु 389 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है जिसमें से प्रार्थी के भूखण्ड में से 66.83 वर्गमीटर भूमि अवाप्ति में चली गई है। सक्षम अधिकारी द्वारा अवाप्त शुदा भूमि का मुआवजा आवासीय दर से तैयार किया है एवं अवाप्ति में मात्र 50 वर्गमीटर भूमि मानी है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक भूमि है जिसका वाणिज्यिक दर से मुआवजा मिलना चाहिए। सक्षम अधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की मार्केट वेल्यू की जानकारी नहीं की है प्रार्थी की बाउण्ड्री एवं गेट तोड़ा गया है उसका कितना डैमेज हुआ है इसका भी कोई हवाला अवार्ड में नहीं दिया है। जबकि सर्वे कर्ताओं ने गेट के मुआवजे का 84000/- रुपये असिसमेन्ट होना बताया था। डी.एल.सी के नियमों की कोई पालना नहीं की गई है। डीएलसी के नियमों के मुताबिक रोड से 20 फुट तक भूमि वाणिज्यिक मानी जायेगी इस बात का भी गौर नहीं किया गया है। अवाप्ति के समय प्रार्थी के भूखण्ड की कीमत रुपये 30000/- प्रति वर्गमीटर की थी इसलिए प्रार्थी अपनी अवाप्तशुदा भूमि की वाणिज्यिक दर रुपये 30000/- प्रति वर्गमीटर तय कराना चाहता है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर खसरा नम्बर 195 रकबा 2 बीघा 7 विस्वा वाके ग्राम जिरौली में से अवाप्त की गई भूमि में से प्रार्थी के हिस्से की 66.83 वर्गमीटर का मुआवजा वाणिज्यिक दर से मय कन्स्ट्रक्शन तय किया जाकर मुआवजा राशि दिलाई जावे।

अप्रार्थी संख्या 1 ने अपनी बहस के दौरान कथन किया गया कि सम्पत्ति/जमीन का मूल्य निर्धारण अप्रार्थी संख्या 1 के द्वारा नहीं किया गया है बल्कि सक्षम अधिकारी (अतिरिक्त जिला कलक्टर धौलपुर) द्वारा किया गया है। सक्षम अधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 सी की उपधारा 2 के अनुसार प्रार्थी को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात अवार्ड सभी नियमों का पालन करते हुए विधिवत पारित

  
(नन्मूल पहाड़िया)  
मध्यस्थ अधिकारी  
(जिला कलक्टर) धौलपुर

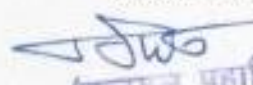


किया गया है जो धारा 3 सी की उपधारा 3 के तहत अन्तिम हो चुका है। सड़क चौड़ी करने एवं समस्त कार्य निष्पादन करने हेतु भूमि लोक प्रयोजनार्थ व राष्ट्रहित के लिए प्रयुक्त की जा रही है जिसमें बाधा उत्पन्न करने के लिए प्रार्थी को कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। भूमि अवाप्ति की समस्त कार्यवाही भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा सभी औपचारिकताएँ पूर्ण कर एवं राजस्व अभिलेखानुसार नाम व किस्म भूखण्ड के आधार पर सही रूप से की जाकर खसरा नम्बर 195 स्थित ग्राम जिरौली में से 50 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की जाकर मुआवजा राशि निर्धारित की गई है वह सही है। अवाप्तशुदा भूखण्ड पर केन्द्रीय सरकार को हर प्रकार का निर्माण करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। प्रार्थी के द्वारा कोई भी रजिस्टर्ड विक्रय पत्र, बटवारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण आदेश या अन्य कोई दस्तावेज की प्रतिलिपि अपने आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत नहीं की है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

अप्रार्थी संख्या 2 के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस में कथन किया कि तहसीलदार धौलपुर की रिपोर्ट के आधार पर भूमि अवाप्ति एवं मुआवजे का निर्धारण किया गया है। प्रार्थी द्वारा भूमि अवाप्ति के सम्बन्ध में आवेदन सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया गया है जिसकी सुनवाई हेतु तारीख पेशी दिनांक 13.4.2010 नियत कर प्रार्थी को नोटिस जारी किया गया। प्रार्थी की आपत्ति पर तहसीलदार धौलपुर की रिपोर्ट के आधार पर आपत्ति का निर्णय अवार्ड में किया गया तथा अवार्ड राशि का भुगतान प्राप्त करने हेतु दिनांक 02.06.2011 को आवेदक को नोटिस जारी किया गया। अवार्ड में मुआवजा राशि निर्धारण से पूर्व तहसीलदार से प्राप्त मौके की रिपोर्ट के अनुसार आवेदक की 50 वर्गमीटर भूमि अवाप्ति में आने पर 50 वर्गमीटर भूमि आवासीय मानते हुए मुआवजा निर्धारण किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आपत्ति में प्रस्तुत भूमि रूपान्तरण पट्टा विलेख की प्रमाणित प्रतिलिपि के अनुसार प्रार्थी की भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण है। तथा तहसीलदार की रिपोर्ट में भूमि मौके पर खाली होना अकिंत है। एन.एच.ए.आई. एक्ट के नियमों की पालना करते हुए अवार्ड पारित किया गया है। अवार्ड दिनांक 01.11.2010 में डी एल सी दर का हवाला दिया गया है। प्रार्थी की भूमि वाणिज्यिक भूमि नहीं है। भूमि आवासीय प्रयोजन में रूपान्तरित है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

दोनों पक्षों के विद्वान अभिभाषकगणों की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड का अवलोकन किया गया। बहस सुनने एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड का अवलोकन करने के पश्चात् हम इस निष्कर्ष पर पहुँचते हैं कि :-

1. माननीय उच्च न्यायालय के द्वारा पारित निर्णय की पालना में प्रकरण को अन्दर म्याद मानते हुए सुनवाई की गई है।
2. अप्रार्थी नम्बर 1 के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से हम सहमत हैं कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 सी की उप धारा 2 के अनुसार प्रार्थी को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात् अवार्ड सभी नियमों का पालना करते हुए विधिवत पारित किया गया है। जो धारा 3 सी की उप धारा 3 के तहत अन्तिम हो चुका है।
3. अप्रार्थी संख्या 2 के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से हम सहमत हैं कि मुआवजा निर्धारण में मात्र डीएलसी दर ही नहीं देखी जाती जबकि भूमि का उपयोग उसकी

  
(नन्मूल पहाड़िया)  
महसुल अधिकारी  
(जिला कलेक्टर) धौलपुर



अवस्थिति आदि को भी ध्यान में रखा जाता है। भूमि के मुआवजा निर्धारण में भूमि की किस्म, भूमि की अवस्थिति, भूमि का उपयोग एवं राष्ट्रीय राजमार्ग के 75 फीट तक निर्माण बर्जित होने की शर्त आदि को भी ध्यान में रखा जाता है।

4. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्ति में प्रस्तुत भूमि रूपान्तरण पट्टा विलेख की प्रमाणित प्रतिलिपि के अनुसार प्रार्थी की भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण है। तहसीलदार की रिपोर्ट में भी भू-खण्ड मौके पर खाली है तथा आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में आ रहा है। भू-खण्ड पर कोई वाणिज्यिक गतिविधियां नहीं होने के कारण भू-खण्ड की वाणिज्यिक में उपयोगिता सिद्ध नहीं होती। प्रार्थी ने सक्षम अधिकारी को सम्बोधित पत्र दिनांक 20.12.2009 में इस तथ्य को स्वीकार किया है कि उसका भू-खण्ड खाली है। मुआवजा तहसीलदार धौलपुर की रिपोर्ट के आधार पर निर्धारित किया गया है।
5. दस्तावेजों एवं साक्ष्यों के आधार पर यह कहना उचित नहीं कि डी एल सी के आधार पर ही किसी भी सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जा सकता है। पंजीयन अधिकारी के समक्ष किया जा रहा मूल्यांकन मात्र मुद्रांक कर के उद्देश्य से होता है, अन्य सुसंगत तथ्य पंजीयन अधिकारी के लिये विचारणीय नहीं होते, परन्तु सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा रहा मूल्यांकन सभी तथ्यों पर विचार करके ऑकलन कर तय किया जाता है एवं सक्षम अधिकारी का क्षेत्राधिकार एवं दायित्व काफी व्यापक है जबकि पंजीयन अधिकारी के प्रकरण में ऐसा नहीं है।
6. जहाँ तक प्रश्न किसी अन्य व्यक्ति को मुआवजा दिये जाने का है। इस तथ्य को प्रार्थी नजीर के रूप में इस्तेमाल नहीं कर सकता, क्योंकि प्रत्येक प्रकरण अपने आप में अलग होता है और स्वतंत्र निर्णय की अपेक्षा रखता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र सारहीन होने के कारण खारिज किया जाता है। पत्रावली फ़ैसल शुमार हो। बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो। नम्बर से कम की जावे।

निर्णय आज दिनांक 09.07.2018 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



  
(**एन.ए.एम. पट्टाडिका**)  
मध्यस्थ अधिकारी (जिला कलेक्टर)  
(जिला कलेक्टर) धौलपुर