

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

पीठासीन अधिकारी :- नेहा गिरि, मध्यस्थ अधिकारी (जिला कलक्टर), धौलपुर

विविध प्रार्थना-पत्र (मुकदमा नम्बर) :- 07/2018

(RCMS No.:- 2018/00016)

उनवानी प्रकरण :-

1. मुकेश कुमार सिंघल पुत्र मथुरा प्रसाद सिंघल जाति वैश्य निवासी अग्रसेन कोलोनी बाड़ी तहसील बाड़ी जिला धौलपुर ————— प्रार्थी।

बनाम

1. परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग परियोजना कार्यवहन इकाई-2 इन्द्राकोलोनी रोड़वेज बस डिपो के सामने दौसा (राज0)
2. सक्षम एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्डाधिकारी धौलपुर) ————— अप्रार्थीगण ।

प्रार्थना पत्र धारा 3(जी)(5), राष्ट्रीय उच्च मार्ग अधि01956


उपस्थिति :-

1. प्रार्थी की ओर से :- श्री हरिवीरसिंह अभिभाषक
2. अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से :- श्री भीष्मप्रतापसिंह अभिभाषक
3. अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से:- श्री गोपाल नारायण शर्मा राजकीय अभिभाषक

निर्णय दिनांक:-31.05.2019

निर्णय

प्रार्थी ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय उच्च मार्ग अधिनियम 1956 के तहत इस आशय का प्रस्तुत किया है कि खसरा नम्बरान 558 रकवा 1 बीघा 19 विस्वा, 559 रकवा 1 बीघा 6 विस्वा, 560 रकवा 2 बीघा 7 विस्वा कुल किता 3 रकवा 5 बीघा 12 विस्वा बाकै ग्राम अलहपुरा तहसील व जिला धौलपुर का खातेदार काश्तकार शिवसिंह पुत्र हटीलाराम जाति जाटव निवासी वार्ड नम्बर 34 हिंडोन सिटी जिला करौली राज0 था और इसी हैसियत से मौके पर काबिज था। शिवसिंह ने उक्त आराजी की 90 ए एल.आर.एक्ट की कार्यवाही करा कर उसका यूज ऑफ चेंज रिसोर्ट करा लिया था उसके पश्चात् शिवसिंह ने दिनांक 24.04.2013 को रिसोर्ट उपयोग हेतु मुबलिंग 7,00,000/- सात लाख रुपये में जरिये विक्रय अनुबन्ध प्रार्थी को विक्रय कर दिया और जरिये प्रोवीजनल पट्टा मौके पर कब्जा दे दिया तभी से प्रार्थी उपरोक्त आराजी पर काबिज होकर अपने उपयोग उपभोग में लेता रहा है। रिसोर्ट बनाने की कार्यवाही शुरू कर दी है। उक्त खसरा नम्बरान


(नेहा गिरि)

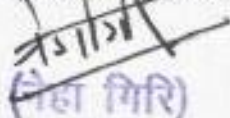
मध्यस्थ अधिकारी
(जिला कलक्टर) धौलपुर



को प्रार्थी ने रिसोर्ट बनवाने के लिए शिवसिंह पुत्र हटीलाराम से कय किया था जिसकी राष्ट्रीय उच्च मार्ग अधिनियम की धारा 3 ए की अधिसूचना दिनांक 07.01.2015 से पूर्व ही दिनांक 27.02.2013 को 90 ए एल.आर.एक्ट का आदेश होकर कृषि यूज से रिसोर्ट में भूपरिवर्तन हो चुका था एवं उसकी बैल्यू वाणिज्यिक हो चुकी थी। प्रार्थी ने स्वयं के नाम अवार्ड बनवाने हेतु सक्षम अधिकारी अप्रार्थी संख्या 2 के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया उस समय तक प्रार्थी के नाम नगर परिषद से रूपान्तरण पट्टा जारी नहीं हो सका था। इसलिये अप्रार्थी संख्या 2 ने दिनांक 28.04.2016 को प्रार्थी के प्रार्थनापत्र का निर्णय करते हुये यह आदेश किया कि राजस्व रिकार्ड में दर्ज भूमि को किस्म अनुसार मुआवजे का निर्धारण किया जावे एवं स्वामित्व संबन्धी दस्तावेज पेश करने पर सम्बन्धित को मुआवजे का भुगतान किया जावे इस प्रकार मुआवजा नगर परिषद धौलपुर के नाम बना दिया। इकरारनामा एवं प्रोवीजनल पट्टा के आधार पर नगर परिषद धौलपुर द्वारा उपरोक्त खसरा नम्बरान की भूमि का दिनांक 28.07.2016 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ के लिए प्रार्थी के हक में पट्टा जारी कर दिया है। जिसका उप पंजीयक धौलपुर से दिनांक 29.07.2016 को पंजीयन करा लिया है इस प्रकार प्रार्थी उपरोक्त खसरा नम्बरान का मालिक, स्वामित्व एवं अधिपत्यधारी है। पट्टा प्राप्त होने के पश्चात् प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र अप्रार्थी संख्या 2 सक्षम अधिकारी के समक्ष मुआवजा राशि को अण्डर प्रोटेस्ट में प्राप्त करने के लिए प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर सक्षम अधिकारी ने प्रार्थी एवं नगर परिषद दोनों को सुनवाई करने के पश्चात् मुआवजा राशि का अण्डर प्रोटेस्ट में दिये जाने के आदेश कर दिये। मुताबिक निर्णय दिनांक 28.04.2016 मुआवजे का निर्धारण राजस्व रिकार्ड में दर्ज भूमि की किस्म के आधार पर करना था धारा 3 ए एन.एच.एक्ट की कार्यवाही अधिसूचना से पहले ही धारा 90 ए एल.आर.एक्ट की कार्यवाही होकर राजस्व रिकार्ड में भूमि की किस्म में रिसोर्ट चेंज होकर नगरपरिषद धौलपुर के नाम दर्ज हो गई थी। सक्षम अधिकारी के निर्णय दिनांक 28.04.2016 को अवाप्त की जा रही भूमि की किस्म रिसोर्ट थी कृषि भूमि नहीं थी इसलिए सक्षम अधिकारी के निर्णय के बाबजूद अवाप्त की गई भूमि के मुआवजे का निर्धारण कृषि भूमि से किया गया है, जो प्रार्थी को स्वीकार नहीं है प्रार्थी अवाप्त की गई भूमि के मुआवजे का निर्धारण रिसोर्ट (वाणिज्यिक) दर के आधार पर मध्यस्तम अवार्ड जारी करा पाने का अधिकारी है। सक्षम अधिकारी को अपने ही निर्णय के विरुद्ध मुआवजा निर्धारण करने का कोई अधिकार नहीं है। प्रार्थना पत्र स्वीकार कर सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किये गये मुआवजा दिनांक 02.05.2016 में संशोधन किया जाकर उक्त आराजी में से अवाप्त की गई भूमि का 90 ए एल. आर .एक्ट के आदेश दिनांक 27.02.2013 के मुताबिक रिसोर्ट (वाणिज्यिक) के आधार पर मुआवजा निर्धारण कर मध्यस्तम अवार्ड जारी किया जाने का निवेदन किया है।

प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर जाकर अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किया गया तथा अधीनस्थ

त्यागालय की टिप्पणी तलब की गई।



(निहा मिश्र)

मध्यस्थ अधिकारी
(जिला कलक्टर) धौलपुर



अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से श्री भीष्मप्रतापसिंह सिकरवार अभिभाषक उपस्थित हुए।
अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से श्री गोपाल नारायण शर्मा राजकीय अभिभाषक उपस्थित हुए।
अधीनस्थ न्यायालय से टिप्पणी प्राप्त होने पर शामिल पत्रावली की गई।

अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से प्रार्थना पत्र का जबाब प्रस्तुत किया गया, जिसके संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं, कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, प्राधिकरण अधिनियम 1988 के प्रावधानों के तहत गठित एक निकाय है जिसको कि राष्ट्रीय राजमार्गों के विकास, प्रबन्ध एवं 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। सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोक हित को देखते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग में परिवर्तन करने का कार्य करती है तथा अधिनियम की धारा 2 के तहत किसी भी राजमार्ग को राष्ट्रीय राजमार्ग में परिवर्तित करने की अधिघोषणा करती है तथा उक्त अधिघोषणा केन्द्र सरकार द्वारा भारत के राजपत्र में अधिसूचना जारी कर अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग में परिवर्तित करती है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी की उपधारा 3 के अन्तर्गत यह प्रावधान है कि सक्षम अधिकारी मुआवजा निर्धारित करने से पूर्व सम्बन्धित खातेदार अथवा हितधारी व्यक्तियों को मुआवजे के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखते हेतु एक सार्वजनिक नोटिस का प्रकाशन कराये। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के उक्त प्रावधान के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थानीय समाचार पत्रों में सार्वजनिक नोटिस का प्रकाशन करवाया गया तथा हितधारी व्यक्तियों को भूमि एवं उसके निर्माण के मुआवजे के सम्बन्ध में 21 दिन के भीतर अपना पक्ष रखने हेतु मौका दिया गया। वर्तमान प्रकरण में भू-स्वामियों व ऐसे व्यक्ति जिनका हित भूमि की अवाप्ति के कारण प्रभावित हो रहा है, ऐसे व्यक्तियों द्वारा विभिन्न आपत्तियों सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गई उपरोक्त सभी आपत्तियों का विधि अनुसार निस्तारण एवं निर्धारण करने के बाद सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड पारित किया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमियों का मुआवजा निर्धारित करने के लिए जिला स्तरीय कमेटी द्वारा दी गई सिफारिशों व नियमों का अक्षरशः ध्यान रखा गया है। किसी भी भूमि का मुआवजा निर्धारित करते समय भूमि की किस्म एवं उस किस्म से सम्बन्धित जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित दरों का परीक्षण किया गया है। उक्त परीक्षण के उपरान्त मुआवजे की राशि का निर्धारण किया गया है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमियों का मुआवजा निर्धारित करने के लिए उप पंजीयक से जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित दरों से सम्बन्धित दस्तावेज मंगवाये गये। उप पंजीयक द्वारा भूमि की दर राष्ट्रीय राजमार्ग की मुख्य सड़क से दूरी के आधार पर अवाप्त भूमियों के सम्बन्ध में तय दर से भेजी गई। अवाप्त भूमि की किस्म के अनुसार तथा सड़क से दूरी के अनुसार जिसका निर्धारण पूर्व में जिला स्तरीय कमेटी द्वारा किया जा चुका था, के अनुसार मुआवजा निर्धारण करने का निर्णय किया गया। उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार


(नेहा गिरि)
मध्यस्थ अधिकारी
(जिज्ञा कलक्टर) धौलपुर



मुआवजे का निर्धारण विधिसम्मत प्रणाली के अनुसार किया गया। यह उल्लेख करना आवश्यक है कि उप पंजीयक द्वारा प्रत्येक ग्राम की जो डीएलसी दर भेजी गई, उसी आधार पर मुआवजें का निर्धारण किया गया है। डीएलसी दरों का निर्धारण जिला स्तरीय कमेटी के विशेषज्ञों द्वारा भूमि की भौगोलिक स्थिति, सड़क एवं शहर से दूरी इत्यादि को ध्यान में रखकर की जाती है। यहाँ यह उल्लेख किया जाना अत्यन्त आवश्यक है कि जिला स्तरीय कमेटी में जन प्रतिनिधि भी भाग लेते हैं एवं दरों का निर्धारण पूर्व में हुई रजिस्ट्री के अनुसार किया जाता है। अतः उपरोक्त कथनों के आधार पर यह माना जा सकता है, कि डीएलसी की दरें वास्तविक बाजार की दर होती हैं। डीएलसी की दर के अनुसार ही जन साधारण भूमि का आदान प्रदान करते हैं एवं निर्धारित शुल्क भी जमा कराते हैं। अवाप्तशुदा भूमि में जिन खातेदारों द्वारा बिना भू-रूपान्तरण करवाये निर्माण इत्यादि किये गये हैं तथा भूमि का रजिस्टर्ड विक्रय पत्र, इकरारनामा आदि द्वारा कय किया गया है। ऐसे व्यक्तियों के मुआवजें का निर्धारण सम्बन्धित ग्राम पंचायत, नगरपालिका के द्वारा किये गये सर्वे के अनुसार तय किया जाता है। मुआवजा राशि के भुगतान के सम्बन्ध में किसी भी विवाद को सिविल न्यायालय द्वारा आपत्ति निस्तारण के उपरान्त ही दिया जाना तय किया गया। उपरोक्त आपत्तियों पर प्रभाव डाले बिना ही मिन उत्तरदाता निवेदन करते हैं कि राज्य सरकार द्वारा जारी की गई अधिसूचना में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भूमि का रूपान्तरण सड़क के मध्य से 75 मीटर तथा आवासीय एवं पैट्रोलपम्प इत्यादि का भूमि रूपान्तरण 40 मीटर के पश्चात् ही किया जा सकेगा। ऐसी कृषि भूमि जिनका आवासीय अथवा औद्योगिक अथवा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण अधिसूचना के प्रकाशन से पूर्व किया जा चुका था, उसका मुआवजा उक्त आधार पर ही देना तय किया गया है। ऐसी रूपान्तरित हो चुकी भूमियों के मुआवजे की राशि का भुगतान राजस्व रिकार्ड, राजस्व नक्शों, रूपान्तरण आदेश के साथ संलग्न नक्शे/ब्ल्यू प्रिन्ट एवं मौक की वास्तविक स्थिति के अनुसार ही देना तय किया गया। भूमि के निर्धारित मूल्य में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3-जी के उप नियम 2 के प्रावधान के अनुसार भूमि की देय कीमत पर भूमि अर्जन पुर्नवास एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 एवं भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार (कठिनाईयों का दूर करना) आदेश 2015 के अन्तर्गत 100 प्रतिशत विधि समान रूप से मुआवजें में की गई मुआवजा राशि के निर्धारण में जो दूरी गुणांक राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 16.10.2014 के अन्तर्गत आती है। अतः कारक बाजार मूल्य उक्त गुणांक के अनुसार दिया जाना तय किया गया।

अवाप्तशुदा भूमि के अवॉर्ड में 12 प्रतिशत की दर से ब्याज राशि का निर्धारण राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के 3-ए के अधिसूचना स्थानीय समाचार पत्र में प्रकाशन की तिथि से अवॉर्ड के दिनांक तक दिया जाना तय किया गया है। विधि के अनुसार

15/11/14
(के. वि. गिरि)
मुख्य अधिकारी
(जिला कलक्टर) धौलपुर




समस्त प्रावधानों को ध्यान में रखकर ही मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है एवं मुआवजा राशि को प्रार्थी ने प्राप्त भी कर लिया है।

राजस्व रिकार्ड में प्रार्थी की जो भूमि की किस्म थी उसी के अनुरूप अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है जो कि पूर्णतः न्यायोचित एवं विधिक के प्रावधानों के अनुरूप है। वर्तमान प्रकरण में प्रार्थी इसके अतिरिक्त किसी भी अन्य दर से या अन्य प्रावधानों के अनुसार मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। यह उल्लेख करना आवश्यक है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो डीएलसी की दर उप पंजीयक से प्राप्त की गई है एवं जिसका अनुमोदन जिला स्तरीय कमेटी द्वारा किया गया है, जो कि विधि सम्मत एवं विधि के प्रावधानों के अनुसार है। उपरोक्त मुआवजा राशि का निर्धारण करते समय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 में दिये गये प्रावधानों का अक्षरशः पालन किया गया है। प्रार्थी के द्वारा अत्यन्त ही गलत आधारों पर वास्तविक बाजार दर से कई गुणा दर पर मुआवजा राशि देने की मांग की गई है, जो कि किसी भी तरह से अप्रार्थी को स्वीकार नहीं है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा मुआवजा राशि का निर्धारण करने से पूर्व अधिनियम के प्रावधानों का पूर्णतः पालन किया गया है। भूमि की किस्म एवं अवाप्त भूमि के मुआवजों का निर्धारण सुनवाई का अवसर देकर ही पारित किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र माननीय न्यायालय में पोषणीय नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा तय किया गया मुआवजा विधि के अनुसार है। प्रार्थी द्वारा उक्त प्रार्थनापत्र गलत तथ्यों पर आधारित करते हुए प्रस्तुत किया गया है, जो कि खारिज करने योग्य है। उपरोक्त आपत्तियां बिना एक-दूसरे पर प्रभाव डाले प्रस्तुत की जा रही हैं, जिनसे स्पष्ट है कि अवाप्तशुदा भूमि की जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई है। वह पूर्णतया विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत ही निर्धारित की गई है, प्रार्थी इसके अतिरिक्त अन्य कोई राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

जबाब प्रार्थना पत्र के विशेष कथन है कि भूमि अवाप्ति के दौरान सभी प्रावधानों का पालन किया गया है। प्रार्थी मध्यस्थ अधिकारी के सम्मुख तब ही आ सकता है, जब उसके पास अवाप्ति के मुआवजे को बढ़ाने हेतु कोई ठोस आधार हो। वर्तमान प्रकरण में प्रार्थी के अधिकारों का हनन नहीं हुआ है। प्रार्थी ने सम्पूर्ण मुआवजा नियमानुसार प्राप्त कर लिया है। भूमि के मुआवजे का भुगतान जमाबंदी में अंकित तथ्यों के आधार पर किया जाता है। भूमि के स्वामित्व के अनुसार मुआवजे का भुगतान किया जा सकता है। तथा प्रार्थी जिन खसरा नम्बर की बात कर रहा है, वह नगर परिषद् धौलपुर के नाम दर्ज व्यक्त किये जा रहे हैं। भूमि के मुआवजे का निर्धारण भूमि की किस्म जो कि जमाबंदी में अंकित होती है, उसके अनुसार ही बाजार मूल्य का निर्धारण किया जाता है। प्रार्थी के कथनानुसार भूमि का उपयोग का रूपान्तरण रिसोर्ट के रूप में करवाया जा चुका था, यह तथ्य जमाबंदी से मेल नहीं खाता अतः भूमि का मुआवजा नियमानुसार जमाबंदी के अनुसार ही देने के कारण प्रार्थी द्वारा चाही गई रिसोर्ट के रूप में दे पाना सम्भव नहीं है। प्रार्थी अपने कथन के साथ अन्य कोई दस्तावेज पेश

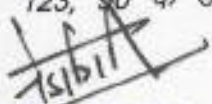

नेहा गिरि
मध्यस्थ अधिकारी
(जिम्मेदार कलक्टर) धौलपुर



करने में असमर्थ रहा है, जिससे यह साबित हो सके कि प्रार्थी ने एन.एच. एक्ट 1956 की अधिसूचना दिनांक 07.01.2015 से पूर्व ही भूमि के उपयोग का समपरिवर्तन करवा लिया था। यहाँ यह भी स्पष्ट करना आवश्यक है कि भूमि अवाप्ति के दौरान बनाई गई रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत भूमि पर किसी प्रकार के रिसोर्ट का संचालन नहीं हो रहा था। अतः भूमि का उपयोग कृषि के रूप में ही हो रहा था। अतः उपरोक्त तथ्यों को मददेनजर रखते हुये यह कहा जा सकता है कि प्रार्थी को उसके हक के अनुसार मुआवजे का भुगतान किया गया है। भूमि अवाप्ति की अधिसूचना के दिन भूमि का रूपान्तरित पट्टा ही जारी नहीं हुआ था, अतः भूमि का रिसोर्ट के रूप में उपयोग में लेना प्रारम्भ नहीं किया था। भूमि का पट्टा 28.07.2016 को जारी किया गया, जबकि भूमि अवाप्ति की अधिसूचना पूर्व में ही जारी की जा चुकी थी। भूमि की किस्म का निर्धारण अधिसूचना दिनांक के अनुसार किया जाता है, ना कि भूमि अवाप्ति के आदेश की दिनांक के अनुसार, प्रार्थी ने भूमि को वाणिज्यिक दर से गणना करने का कथन किया है, जबकि राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 17.06.2015 के अनुसार वाणिज्यिक दर केवल उतने ही भाग पर लागू होती है, जितने भाग पर पक्का निर्माण किया गया हो, शेष भूमि की दर का निर्धारण कृषि भूमि की दर से डेढ़ गुना की दर से गणना कर दिया जाता है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से प्रार्थना पत्र के सम्बन्ध में अपनी टिप्पणी प्रस्तुत की गई, जिसके संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि न्यायालय उपखण्डाधिकारी धौलपुर के निर्णय दिनांक 19.01.2018 के द्वारा प्रार्थी को भूमि का पट्टा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ अवार्ड जारी होने के बाद जारी हुआ है। इसलिए प्रार्थी अवाप्त भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक किस्म अनुसार प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थी को निर्णय अनुसार आ0 ख0 नं0 558, 559, 560 ग्राम अलहपुरा का अवार्ड में तय किया गया मुआवजा दिये जाने के आदेश दिये गये। नगर परिषद् धौलपुर द्वारा प्रार्थी को उक्त खसरा नम्बरान की भूमि का दिनांक 28.07.2016 को रिसोर्ट प्रयोजन के लिए प्रार्थी के हक में पट्टा जारी किया गया है, जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी पदेन उपखण्डाधिकारी धौलपुर के कार्यालय द्वारा दिनांक 02.05.2016 को अवार्ड जारी किया जा चुका है। प्रार्थी द्वारा उक्त खसरा नम्बरान का मुआवजा प्राप्त करने हेतु स्वामित्व सम्बन्धी कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं करने के कारण न्यायालय द्वारा निर्णय कर मुआवजा दिये जाने के आदेश पारित किये गये। उपखण्डाधिकारी धौलपुर के कार्यालय से जो मुआवजा दिया गया है। वह तहसीलदार धौलपुर की रिपोर्ट, मौके की स्थिति तथा उप पंजीयक धौलपुर द्वारा तय की गई डी0एल0सी0 की रिपोर्ट के आधार पर उचित व नियमानुसार दिया गया।

प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में नकल निर्णय तिथि 19.01.2018, फोटो प्रति अवार्ड खसरा नम्बर 558, 559, 560 बाकै ग्राम अलहपुरा तहसील धौलपुर एन0एच0 123, 90 क आदेश नगर परिषद् धौलपुर, विक्रय अनुबंध पत्र बहक मुकेश कुमार सिंघल


निहा मिश्रि

माध्यस्थ अधिकारी
(विश्वा कलक्टर) धौलपुर



जरिये शिवसिंह पुत्र हटीलाराम, पट्टा बहस मुकेश कुमार सिंघल नगर परिषद् धौलपुर की प्रति पेश की।

अप्रार्थी संख्या 1 ने अपने जबाब के समर्थन में धारा 3 ए में दी गई अधिसूचना की प्रति, धारा 3 डी में दी गई अधिसूचना की प्रति, परिपत्र दिनांक 17.06.2015 की प्रति, पेश की।

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

दोनों पक्षों के विद्वान अभिभाषकगणों की बहस सुनी गई। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस में प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि खसरा नम्बरान 558 रकवा 1 बीघा 19 विस्वा, 559 रकवा 1 बीघा 6 विस्वा, 560 रकवा 2 बीघा 7 विस्वा कुल किता 3 रकवा 5 बीघा 12 विस्वा बाकै ग्राम अलहपुरा तहसील व जिला धौलपुर का खातेदार काश्तकार शिवसिंह पुत्र हटीलाराम जाति जाटव निवासी वार्ड नम्बर 34 हिंडोन सिटी जिला करौली राज0 था और इसी हैसियत से मौके पर काबिज था। शिवसिंह ने उक्त आराजी की दिनांक 27.2.2013 को 90 ए एल.आर.एक्ट की कार्यवाही करा कर उसका यूज ऑफ चेंज रिसोर्ट करा लिया उसके पश्चात् शिवसिंह ने दिनांक 24.04.2013 को रिसोर्ट उपयोग हेतु मुबलिग 7,00,000/- सात लाख रुपये में जरिये विक्रय अनुबन्ध प्रार्थी को विक्रय कर दिया और जरिये प्रोवीजनल पट्टा मौके पर कब्जा दे दिया तभी से प्रार्थी उपरोक्त आराजी पर काबिज होकर अपने उपयोग उपभोग में लेता रहा है। राष्ट्रीय उच्च मार्ग अधिनियम की धारा 3 ए की अधिसूचना दिनांक 07.01.2015 से पूर्व ही दिनांक 27.02.2013 को 90 ए एल.आर.एक्ट का आदेश होकर कृषि भूमि के उपयोग से रिसोर्ट में भूपरिवर्तन हो चुका था। प्रार्थी ने स्वयं के नाम अवार्ड बनवाने हेतु दिनांक 11.2.2016 को सक्षम अधिकारी अप्रार्थी संख्या 2 के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया उस समय तक प्रार्थी के नाम नगर परिषद् से रूपान्तरण पट्टा जारी नहीं हो सका था। इसलिये अप्रार्थी संख्या 2 ने दिनांक 28.04.2016 को प्रार्थी के प्रार्थनापत्र का निर्णय करते हुये यह आदेश किया कि राजस्व रिकार्ड में दर्ज भूमि को किस्म अनुसार मुआवजे का निर्धारण किया जाये एवं स्वामित्व संबन्धी दस्तावेज पेश करने पर सम्बन्धित को मुआवजे का भुगतान किया जावे इस प्रकार मुआवजा नगर परिषद् धौलपुर के नाम बना दिया। इकरारनामा एवं प्रोवीजनल पट्टा के आधार पर नगर परिषद् धौलपुर द्वारा उपरोक्त खसरा नम्बरान की भूमि का दिनांक 28.07.2016 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ के लिए प्रार्थी के हक में पट्टा जारी कर दिया है। जिसका उप पंजीयक धौलपुर से दिनांक 29.07.2016 को पंजीयन करा लिया है इस प्रकार प्रार्थी उपरोक्त खसरा नम्बरान का मालिक, स्वामित्व एवं आधिपत्यधारी है। पट्टा प्राप्त होने के पश्चात् प्रार्थी ने मुआवजा राशि को अण्डर प्रोटेस्ट में प्राप्त कर लिया है। सक्षम अधिकारी के निर्णय दिनांक 28.04.2016 को अवाप्त की जा रही भूमि की किस्म रिसोर्ट थी कृषि भूमि नहीं थी इसलिए सक्षम अधिकारी के निर्णय के बाबजूद अवाप्त की गई भूमि के मुआवजे का निर्धारण कृषि भूमि से किया गया है, जो गलत है। इस सम्बन्ध में डी एन जे. 2013 पेज संख्या 833 दिगम्बर सिंह एवं अन्य बनाम स्टेट ऑफ महाराष्ट्र एवं अन्य में की नजीर प्रस्तुत है जिसमें यह प्रतिपादित किया गया है कि Land Acquisition Act, 1894 -Sec. 23--- Determination of compensation---

12/11/16
(निहा गिर) मध्यस्थ अधिकारी (जिला कलक्टर) धौलपुर



Agricultural land-- Acquisition of land for the purpose of industrial development-- Determination of market value of the land -- Acquired land has got non- agricultural potentiality-- Acquisition of land is for commercial purpose-- Acquired land was in proximity of residential lay -out- possibility of developing township in the future for enhancing the market value of the land-- Held, Reference court rightly determined the compensation and the High court was not justified in reversing the judgment and award and set aside. इसी सम्बन्ध में डी. एन. जे. 2016 उच्चतम न्यायालय पेज संख्या 357 में यह प्रतिपादित है कि 'Land Acquisition Act, 1894 -- Secs 4(1)&23-- Determination of market value -- Reference Court fixed the land value of 31/-per sq.yd. and affirmed by the High court -- Acquired land has much potential and adjoining to village Kharak Mangoli-- Land has access to N.H. Nos.22 and 73 -- Held, No justification in not granting the same land value as given in Prasash Ranis case and the appellaants are entitled to land value @250/-per yd. डी. एन. जे. 2016 उच्चतम न्यायालय पेज संख्या 691 में यह प्रतिपादित है कि Land Acquisition Act, 1894--Sec.23---- Acquisition of land for school and play ground--- Market value assessed at 110/- per sq. meter -- for the land adjoining the road value determined at 140/- per sq.meter-- Land situated within the heart of the town and surrounded by residential houses and commercial complexes and major part of the land adjoined the Akola--Akot Road -- High court determined the market value at 200/-per sq.meter and directed deduction 1/3rd towards development charges-- Value payable was 133/-- per sq.meter -- Deduction of 1/3 rd was not justified-- Exemplar land was sold at 161/-- per sq. meter -- Held, Market value of the acquiried land is determined at the rate of 161/- per sq. meter. अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से दिलाये जाने के आदेश पारि किये जावे ।

अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस के दौरान जबाव में अकिंत तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी की उपधारा 3 के अन्तर्गत यह प्रावधान है कि सक्षम अधिकारी मुआवजा निर्धारित करने से पूर्व सम्बन्धित खातेदार अथवा हितधारी व्यक्तियों को मुआवजे के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखते हेतु एक सार्वजनिक नोटिस का प्रकाशन कराये। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के उक्त प्रावधान के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थानीय समाचार पत्रों में सार्वजनिक नोटिस का प्रकाशन करवाया तथा हितधारी व्यक्तियों को भूमि एवं उसके निर्माण के मुआवजे के सम्बन्ध में 21 दिन के भीतर अपना पक्ष रखने हेतु मौका दिया गया। प्रार्थी ने दिनांक 11.2.2016 को आपत्ति प्रस्तुत कर मुआवजा दिलाये जाने हेतु निवेदन किया उपरोक्त सभी आपत्तियों का विधि अनुसार निस्तारण एवं निर्धारण करने के बाद सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड पारित किया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमियों का मुआवजा निर्धारित करने के लिए जिला स्तरीय कमेटी द्वारा दी गई सिफारिशों व नियमों का अक्षरशः ध्यान रखा गया है। किसी भी भूमि का मुआवजा निर्धारित


 (नेहा गौर)
 सक्षम अधिकारी
 (जिला कलेक्टर) धौलपुर



करते समय भूमि की किस्म एवं उस किस्म से सम्बन्धित जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित दरों का परीक्षण किया गया है। उक्त परीक्षण के उपरान्त मुआवजे की राशि का निर्धारण किया गया है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमियों का मुआवजा निर्धारित करने के लिए उप पंजीयक से जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित दरों से सम्बन्धित दस्तावेज मंगवाये गये। उप पंजीयक द्वारा भूमि की दर राष्ट्रीय राजमार्ग की मुख्य सड़क से दूरी के आधार पर अवाप्त भूमियों के सम्बन्ध में तय दर से भेजी गई। अवाप्त भूमि की किस्म के अनुसार तथा सड़क से दूरी के अनुसार जिसका निर्धारण पूर्व में जिला स्तरीय कमेटी द्वारा किया जा चुका था, के अनुसार मुआवजा निर्धारण करने का निर्णय किया गया। उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार मुआवजे का निर्धारण विधिसम्मत प्रणाली के अनुसार किया गया। भूमि के निर्धारित मूल्य में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3-जी के उप नियम 2 के प्रावधान के अनुसार भूमि की देय कीमत पर भूमि अर्जन पुर्नवास एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 एवं भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार (कठिनाईयों का दूर करना) आदेश 2015 के अन्तर्गत 100 प्रतिशत विधि समान रूप से मुआवजें में की गई मुआवजा राशि के निर्धारण में जो दूरी गुणांक राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 16.10.2014 के अन्तर्गत आती है। अतः कारक बाजार मूल्य उक्त गुणांक के अनुसार दिया जाना तय किया गया। विधि के अनुसार समस्त प्रावधानों को ध्यान में रखकर ही मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है एवं मुआवजा राशि को प्रार्थी ने प्राप्त भी कर लिया है। राजस्व रिकार्ड में प्रार्थी की जो भूमि की किस्म थी उसी के अनुरूप अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है जो कि पूर्णतः न्यायोचित एवं विधिक के प्रावधानों के अनुरूप है। वर्तमान प्रकरण में प्रार्थी इसके अतिरिक्त किसी भी अन्य दर से या अन्य प्रावधानों के अनुसार मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। भूमि की किस्म एवं अवाप्त भूमि के मुआवजें का निर्धारण सुनवाई का अवसर देकर ही पारित किया गया है। प्रार्थी द्वारा उक्त प्रार्थनापत्र गलत तथ्यों पर आधारित करते हुए प्रस्तुत किया गया है, जो कि खारिज करने योग्य है। प्रार्थी मध्यस्थ अधिकारी के सम्मुख तब ही आ सकता है, जब उसके पास अवाप्ति के मुआवजे को बढ़ाने हेतु कोई ठोस आधार हो। वर्तमान प्रकरण में प्रार्थी के अधिकारों का हनन नहीं हुआ है। प्रार्थी ने सम्पूर्ण मुआवजा नियमानुसार प्राप्त कर लिया है। भूमि के मुआवजे का भुगतान जमाबंदी में अंकित तथ्यों के आधार पर किया जाता है। भूमि के मुआवजे का निर्धारण भूमि की किस्म जो कि जमाबंदी में अंकित होती है, उसके अनुसार ही बाजार मूल्य का निर्धारण किया जाता है। प्रार्थी के कथनानुसार भूमि का उपयोग का रूपान्तरण रिसोर्ट के रूप में करवाया जा चुका था, यह तथ्य जमाबंदी से मेल नहीं खाता अतः भूमि का मुआवजा नियमानुसार जमाबंदी के अनुसार ही देने के कारण प्रार्थी द्वारा चाही गई रिसोर्ट के रूप में दे पाना सम्भव नहीं है। प्रार्थी अपने कथन के साथ अन्य कोई दस्तावेज पेश करने में असमर्थ रहा है, जिससे यह साबित हो सके कि प्रार्थी ने एन.एच. एक्ट 1956 की अधिसूचना दिनांक 07.01.2015 से पूर्व ही भूमि के उपयोग का समपरिवर्तन करवा लिया था। भूमि अवाप्ति के दौरान बनाई गई रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत भूमि पर किसी प्रकार के रिसोर्ट का संचालन नहीं हो रहा था। अतः भूमि का उपयोग कृषि के रूप में ही हो रहा था। अतः उपरोक्त तथ्यों को मददेनजर रखते हुए यह कहा जा सकता है कि प्रार्थी को उसके हक के अनुसार मुआवजे का



(नेहा गिरि)
मध्यस्थ अधिकारी
(जिला कलेक्टर) बीलपुर



भुगतान किया गया है। भूमि अवाप्ति की अधिसूचना के दिन भूमि का रूपान्तरित पट्टा ही जारी नहीं हुआ था, अतः भूमि का रिसोर्ट के रूप में उपयोग में लेना प्रारम्भ नहीं किया था। भूमि का पट्टा 28.07.2016 को जारी किया गया, जबकि भूमि अवाप्ति की अधिसूचना पूर्व में ही जारी की जा चुकी थी। भूमि की किस्म का निर्धारण अधिसूचना दिनांक के अनुसार किया जाता है, ना कि भूमि अवाप्ति के आदेश की दिनांक के अनुसार, प्रार्थी ने भूमि को वाणिज्यिक दर से गणना करने का कथन किया है, जबकि राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 17.06.2015 के अनुसार वाणिज्यिक दर केवल उतने ही भाग पर लागू होती है, जितने भाग पर पक्का निर्माण किया गया हो, शेष भूमि की दर का निर्धारण कृषि भूमि की दर से डेढ़ गुना की दर से गणना कर दिया जाता है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

अप्रार्थी संख्या 2 के विद्वान राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस में कथन किया कि न्यायालय उपखण्डाधिकारी धौलपुर के निर्णय दिनांक 19.01.2018 के द्वारा प्रार्थी को भूमि का पट्टा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ अवार्ड जारी होने के बाद जारी हुआ है। इसलिए प्रार्थी अवाप्त भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक किस्म अनुसार प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थी को निर्णय अनुसार आ० ख० नं० 558, 559, 560 ग्राम अलहपुरा का अवार्ड में तय किया गया मुआवजा दिये जाने के आदेश दिये गये। नगर परिषद् धौलपुर द्वारा प्रार्थी को उक्त खसरा नम्बरान की भूमि का दिनांक 28.07.2016 को रिसोर्ट प्रयोजन के लिए प्रार्थी के हक में पट्टा जारी किया गया है, जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी पदेन उपखण्डाधिकारी धौलपुर के कार्यालय द्वारा दिनांक 02.05.2016 को अवार्ड जारी किया जा चुका है। प्रार्थी द्वारा उक्त खसरा नम्बरान का मुआवजा प्राप्त करने हेतु स्वामित्व सम्बन्धी कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं करने के कारण न्यायालय द्वारा निर्णय कर मुआवजा दिये जाने के आदेश पारित किये गये। मुआवजा तहसीलदार धौलपुर की रिपोर्ट, मौके की स्थिति तथा उप पंजीयक धौलपुर द्वारा तय की गई डी०एल०सी० की रिपोर्ट के आधार पर उचित व नियमानुसार दिया गया है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

दोनों पक्षों के विद्वान अभिभाषकगणों की बहस सुनने एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड का अवलोकन करने एवं प्रस्तुत नजीरों का गहनता पूर्वक अध्ययन कर मनन करने के पश्चात् हम इस निष्कर्ष पर पहुँचते हैं कि:-

1. आराजी खसरा नम्बर 558 रकवा 1 बीघा 19 विस्वा, 559 रकवा 1 बीघा 6 विस्वा, 560 रकवा 2 बीघा 7 विस्वा कुल किता 3 कुल रकवा 5 बीघा 12 विस्वा वाके ग्राम अल्हेपुरा तहसील धौलपुर का खातेदार काश्तकार शिवसिंह पुत्र हटीलालराम जाति जाटव निवासी वार्ड नम्बर 34 हिण्डोनसिटी जिला करौली था।
2. काश्तकार शिव सिंह द्वारा दिनांक 27.2.2013 को उक्त आराजी का रिसोर्ट के लिये उपयोग हेतु राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 क के तहत कार्यवाही करा ली। किन्तु अधिसूचना दिनांक 20.10.2014 एवं 20.28.2015 तक आराजी राजस्व रिकॉर्ड में बरानी प्रथम दर्ज थी जिसका रिसोर्ट बनाये जाने हेतु पट्टा विलेख जारी नहीं हुआ था। अधिसूचना दिनांक तक भूमि कृषि कार्य के उपयोग में आ रही थी।

~~न्यायालय~~
(नेहा मिश्र)
सहायक अधिकारी
(विश्व कल्याण) धौलपुर



3. खातेदार काश्तकार शिवसिंह द्वारा उक्त आराजी की भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 क की कार्यवाही के पश्चात् आराजी को जरिये विक्रय अनुबंध पत्र प्रार्थी मुकेश को विक्रय कर दिया। विक्रय अनुबंध पत्र पंजीकृत नहीं हैं। अपंजीकृत(अनरजिस्टर्ड) विक्रय पत्र के आधार पर किसी व्यक्ति को मालिकाना हक प्राप्त नहीं होता है।
4. खातेदार काश्तकार शिवसिंह द्वारा प्रार्थी के हक में प्रोविजनल भू- आवंटन पत्र / कब्जा पत्र राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 बी के तहत जारी किया जो भूमि अवाप्ति अधिकारी पदेन उपखण्डाधिकारी धौलपुर की पत्रावली में संलग्न है। जिस पर कोई दिनांक अंकित नहीं हैं ना ही किसी सक्षम अधिकारी द्वारा प्रमाणित किया गया है जबकि राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 बी की उप धारा 3 में यह प्रति पादित है कि " जब ऐसी भूमि का काश्तकार या धारक का, यथास्थिति, उसके द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत कोई भी व्यक्ति ऐसी भूमि को (आवास, वाणिज्यिक, संस्थागत, अर्द्ध वाणिज्यिक, औद्योगिक, सिनेमा या पेट्रोल पम्प के प्रयोजनों के लिए या मल्टिप्लैक्स इकाइयो, अवसंरचना परियोजनाओं या पर्यटन परियोजनाओं के प्रयोजन के लिए या ऐसी अन्य सामुदायिक सुविधाओं के या लोकोपयोगी प्रयोजनों के लिए जहाँ राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किये जाये) विकसित करने के आशय से ऐसी भूमि में के अपने अधिकारों को अभ्यर्पित करने के लिए अपनी रजामन्दी अभिव्यक्त करते हुए कलक्टर या इस निमित्त राज्य सरकार द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को आवेदन करता है तो कलक्टर या इस निमित्त राज्य सरकार द्वारा प्राधिकृत अधिकारी, ऐसे व्यक्ति को रजामन्दी के बारे में समाधान होने पर, उस भूमि में के ऐसे व्यक्ति के अधिकारों और हित के पर्यवसान के लिए और भूमि के पुनर्ग्रहण के लिए आदेश देगा। उक्त प्रोविजनल कब्जा पत्र के सम्बन्ध में यह प्रक्रिया नहीं अपनाई गई है। यह प्रोविजनल कब्जा पत्र नियमानुसार नहीं है।
5. अपंजीकृत (अनरजिस्टर्ड) विक्रय अनुबंध पत्र (इकरार नामा) एवं इस प्रकार के प्रोविजनल कब्जा पत्र के आधार पर नगर परिषद धौलपुर द्वारा प्रार्थी के हक में रिसोर्ट प्रयोजन के लिए भूमि का पट्टा विलेख दिनांक 28.7.2016 को जारी किया है वह नियम विरुद्ध एवं विधि के प्रावधानों के विपरीत है। उक्त दस्तावेजों के आधार पर किसी व्यक्ति का मालिकाना हक तय नहीं किया जा सकता।
6. प्रार्थी मुकेश कुमार ने सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) पदेन उपखण्डाधिकारी धौलपुर के समक्ष दिनांक 2.11.2016 को एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अवाप्ति की गई भूमि के मुआवजा राशि को अण्डर प्रोटेस्ट में दिये जाने के आदेश दिये जाने हेतु कथन किया जिस पर सक्षम अधिकारी पदेन उपखण्डाधिकारी धौलपुर ने अपने निर्णय दिनांक 19.1.2018 में नगर परिषद धौलपुर द्वारा जारी पट्टा विलेख को आधार मानते हुए अवाई का मुआवजा प्रार्थी मुकेश कुमार को दिये जाने के आदेश दिये गये हैं। सक्षम अधिकारी को प्रार्थी के मालिकाना हक के सम्बन्ध में विस्तृत जाँच करने के उपरान्त ही आदेश पारित करने चाहिए थे मात्र पट्टा विलेख के आधार पर मालिकाना हक मानकर पारित आदेश नियम विरुद्ध है।
7. नोटिफिकेशन के पश्चात् समस्त अधिग्रहीत भूमि केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहित हो चुकी है। अधिग्रहीत भूमि का मुआवजा खातेदार/ हितबद्ध व्यक्ति को भूमि की किंमत की डीएलसी दर के आधार पर किया गया है।

(निहा गिर)
 मध्यस्थ अधिकारी
 (जिला कलक्टर) धौलपुर



8. राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 जी (3) के अन्तर्गत सक्षम अधिकारी ने मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व सम्बन्धित खातेदार अथवा हितधारी व्यक्तियों को मुआवजा के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखने हेतु एक सार्वजनिक नोटिस दो समाचार पत्रों में प्रकाशन कराया। प्रकाशन के 21 दिन के भीतर आपत्तियां प्रस्तुत करने हेतु कहा। प्रार्थी द्वारा आपत्तियां प्रस्तुत की गई। प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर अवार्ड दिनांक 2.5.2016 पारित किया गया।
9. राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी के तहत प्रकरण में वर्णित भूमि का मुआवजा सक्षम अधिकारी द्वारा सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्व विभाग एवं एनएचएआई के प्रतिनिधियों के संयुक्त सर्वे उपरान्त एवं उप पंजीयक धौलपुर से धारा 3 की अधिसूचना के प्रकाशन के समय दिनांक 07.01.2015 को लागू सम्बन्धित ग्रामों की डी एल सी के आधार पर मुआवजा निर्धारण किया गया है।
10. सक्षम अधिकारी द्वारा मुआवजा निर्धारण में अवाप्तशुदा भूमि की कीमत, प्रभावित व्यक्ति को अवाप्ति से हुए नुकसान आदि कारकों को ध्यान में रख कर अवाप्त भूमि के निर्धारित मूल्य में भूमि की देय कीमत, भूमि अर्जन पुर्नवासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 एवं भूमि अर्जन पुर्नवासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार (कठिनाईयों को दूर करना) आदेश 2015 के तहत सौ प्रतिशत वृद्धि कर मुआवजा राशि दी गई है।
11. सक्षम अधिकारी द्वारा अधिग्रहीत भूमि की प्रकृति, उपयोग एवं उपादेयता के आधार पर तथा आपत्तिकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य एवं अधिनियम में उल्लेखित प्रावधानों तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय में एवं उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्तों के आधार पर प्रतिकर का निर्धारण किया गया है।
12. अप्रार्थी 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 विधिवत सभी नियमों का पालन करते हुये पारित किया गया है जो धारा 3 सी की उपधारा 3 के अन्तिम हो चुका है।
13. प्रार्थी संख्या 2 के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से हम सहमत हैं कि मुआवजा निर्धारण में मात्र डी एल सी दर ही नहीं देखी जाती जबकि भूमि का उपयोग उसकी 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। पंजीयन अधिकारी के समक्ष किया जा रहा मूल्यांकन मात्र मुद्रांक कर के उद्देश्य से होता है। अन्य सुसंगत तथ्य पंजीयन अधिकारी के लिए 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।
14. भूमि अवाप्ति हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (ए) के तहत अधिसूचना दिनांक 20.10.2014 एवं 20.8.2015 को जारी हो चुकी है तथा अवार्ड दिनांक 2.5.2016 को जारी हो चुका है। जबकि नगर परिषद धौलपुर द्वारा प्रार्थी के हक में रिस्टर्त प्रयोजनों के लिए भूमि का पट्टा विलेख दिनांक 28.7.2016 को जारी किया

~~न्यायालय~~
 (नेहा गिरि)
 मध्यस्थ अधिकारी
 (जिम्मा कलक्टर) धौलपुर



गया है। इससे यह स्पष्ट है कि पट्टा जारी होने से पूर्व ही भूमि अवाप्ति का अवार्ड जारी हो चुका था। अवाप्ति के समय भूमि राजस्व रिकॉर्ड में कृषि दर्ज थी। इस प्रकार प्रार्थी वाणिज्यिक दर से मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। सक्षम अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड पूर्णतः सही है।

15. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से हम सहमत नहीं हैं कि अवाप्तशुदा भूमि से लगी हुई आवासीय कॉलोनी है जो कृष्णा कॉलोनी के नाम से जानी जाती है। इस सम्बन्ध में हमारा मत है कि जहाँ तक प्रश्न किसी अन्य भूमि का 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।
16. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा दी गई नजीरें इस प्रकरण पर चर्चा नहीं होती है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) एवं उपखण्डाधिकारी धौलपुर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 2.5.2016 पूर्ण रूपेण सही है अवार्ड में किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं समझते हैं।

अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) एवं उपखण्डाधिकारी धौलपुर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 2.5.2016 यथावत रखा जाता है। निर्णय की प्रतिलिपि के साथ अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड वापिस भिजवाया जाये। पत्रावली फौसल शुमार हो। बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो। नम्बर से कम की जावे।

निर्णय आज दिनांक 31.5.2019 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।




(नेहा गिरि)
मध्यस्थ अधिकारी
जिला कलक्टर धौलपुर
(जिला कलक्टर) धौलपुर