

न्यायालय जिला कलक्टर धौलपुर (राज०)

पीठासीन अधिकारी:- श्रीनिधि बी.टी., आई.ए.एस. जिला कलक्टर धौलपुर

मुकदमा नम्बर 02/2019

जीसीएमएस न० 2019/00010

व उनवानी प्रकरण :-

दुर्गादत्त शास्त्री पुत्र स्व. श्री कृष्ण दत्त शास्त्री, जाति ब्राह्मण निवासी मौहल्ला बजरिया, धौलपुर (राज.)

बनाम

1. राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकारी मार्फत परियोजना निदेशक, आपरेशन यूनिट, 13 विवेकानन्द कॉलोनी, विश्वविद्यालय मार्ग, ग्वालियर (म.प्र.)
2. सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी पदेन अतिरिक्त जिला कलक्टर), धौलपुर (राज.)

प्रकरण राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम,
1956 अन्तर्गत धारा 3(4)(5)

उपस्थिति :-

- | | |
|-----------------------|------------------------------------|
| 1. प्रार्थी की ओर से | :- श्री अशोक कुमार सक्सेना अभिभाषक |
| 2. अप्रार्थी की ओर से | :- संजय बंसल अभिभाषक |

निर्णय दिनांक:-05.05.2026

निर्णय

उपरोक्त प्रकरण में माननीय मध्यस्थ पदेन जिला कलक्टर महोदय, धौलपुर द्वारा दिनांक 28-10-2014 को प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अस्वीकार कर दिया गया था। जिसके विरुद्ध प्रार्थी ने माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान जयपुर में रिट पिटीशन संख्या 1643/2015 प्रस्तुत की थी जो माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान जयपुर द्वारा दिनांक 17-01-2019 को स्वीकार कर ली गई है और माननीय मध्यस्थ पदेन जिला कलक्टर, धौलपुर का आदेश अपास्त कर दिया है तथा उक्त प्रकरण को गुणावगुण के आधार पर निस्तारण करने का आदेश प्रदान किये है।

प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थी को नोटिस जारी कर तलव किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से संजय बंसल अभिभाषक ने वकालतनामा पेश कर नोटिस का जबाव इस आशय का पेश किया कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1988 के प्रावधानों के तहत गठित एक संविधिक 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 राष्ट्रीय राजमार्ग उपलब्ध कराये। भारत सरकार किसी भी राष्ट्रीय राजमार्ग

परिवर्तित करने हेतु या किसी भी राष्ट्रीय राजमार्ग को लोकहित में चौड़ा करने, उसका प्रबंधन करने या पुनः निर्माण करने के उद्देश्य से गजट नोटिफिकेशन जारी करती है। भारत सरकार के सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोक हित को देखते हुए भारत में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 3 के 51.00 कि.मी. से 61 कि.मी. तक दो लाइन से चार लाइन तक चौड़ीकरण कार्य के लोक प्रयोजन हेतु भूमि अपेक्षित है। जिसका कि भारत का राजपत्र पोत, परिवहन, सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय (सड़क परिवहन और राजमार्ग विभाग) की अधिसूचना नई दिल्ली 5 जनवरी 2009 को 3 ए का प्रकाशन हुआ। उक्त अधिसूचना का दो स्थानीय समाचार पत्रों (राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर) में दिनांक क्रमशः 3 फरवरी 2009 व 4 फरवरी 2009 में प्रकाशन कराया। उक्त अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अन्तर्गत नोटिफिकेशन के विरुद्ध उस भूमि में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 3 ए 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 पश्चात ऐसे व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों को अपने आदेश द्वारा स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है। धारा 3 ए का नोटिफिकेशन जारी होने के पश्चात जिन व्यक्तियों द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अन्तर्गत आपत्तियाँ प्रस्तुत की गईं उन्हें पूर्ण सुनवाई का अवसर दिया गया तथा उक्त आपत्तियों को सुनने के पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तियों का विधि के प्रावधानों के अनुसार निस्तारण किया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3 सी के अन्तर्गत समस्त प्राप्त आक्षेपों पर विचार कर उन्हें निर्णित करने के पश्चात अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी जिसके पश्चात केन्द्र सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी के अन्तर्गत नोटिफिकेशन दिनांक 03.11.2009 को जारी किया गया जिसका प्रकाशन दो समाचार पत्रों हिन्दुस्तान एक्सप्रेस जिला धौलपुर एवं दैनिक भास्कर जिला धौलपुर में दिनांक 3 व 4 दिसम्बर 2009 को किया गया तथा उक्त नोटिफिकेशन के पश्चात समस्त अधिग्रहित भूमि केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहित हो चुकी है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 जी में अधिग्रहित भूमि का मुआवजा तय करने सम्बन्धित प्रावधान दिये गये हैं। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (जी)(3) के अन्तर्गत यह प्रावधान है कि सक्षम प्राधिकारी 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 प्रकाशित करेगा। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के उक्त प्रावधान के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा सार्वजनिक नोटिस का प्रकाशन कर सम्बन्धित खातेदार/हितधारी व्यक्तियों से भूमि संरचना के मुआवजे के सम्बन्ध में नोटिस के प्रकाशन से 21 दिवस के अन्दर अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु कहा गया। प्रस्तुत प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जो भी आपत्तियाँ उनके समक्ष प्रस्तुत की गईं उनका निस्तारण करने के पश्चात मुआवजे के सम्बन्ध में अपना अवार्ड पारित कर दिया गया तथा प्रस्तुत प्रकरण के सम्बन्ध में दिनांक 01.11.2010 को अवार्ड पारित कर दिया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत श्रीमान उप पंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3ए की दिनांक की मार्केट वेल्यू मंगवाई गई थी जो उप पंजीयक द्वारा सक्षम प्राधिकारी को भेजी गई थी व उप पंजीयक द्वारा भूमि की जो दर राष्ट्रीय राजमार्ग/स्टेट/अन्य मुख्य सड़क एव सड़क से दूरी तक के संदर्भ 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। यहां यह लिखना भी उचित होगा कि डी.एल.सी. की 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। अवाप्तशुदा भूमि को बिना विधिवत रूपान्तरित करवाये व्यवसायिक रूप से प्रयोग में लिया जा रहा है तो इसके लिए वह जिम्मेदार है तथा ऐसे अवैधानिक उपयोग के आधार पर मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। प्रार्थी ऐसे अवैधानिक उपयोग हेतु अवाप्तशुदा भूमि पर यदि निर्माण आदि करता है तो ऐसे अनाधिकृत निर्माण के लिए वह स्वयं जिम्मेदार है तथा इसके आधार पर कोई मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। सक्षम प्राधिकारी ने मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। सक्षम प्राधिकारी ने मुआवजा निर्धारित करते समय समस्त तथ्यों पर विचार करके व राष्ट्रीय राजमार्ग प्रावधानों के अनुसार अपना अवार्ड पारित किया है जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड पूर्णतया प्रार्थी को सुनवाई का अवसर देकर पूर्ण वैधानिक प्रक्रिया अपनाकर ही पारित किया गया है जो कि पूर्णतया सही है। अवार्ड द्वारा मुआवजा विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत आवश्यक तथ्यों पर विचार करने के पश्चात ही तय ही किया गया है जो सही रूप से किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए एवं धारा 3डी के अन्तर्गत जो उपरोक्त अधिसूचना जारी की गई उसके तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए उप पंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3ए की दिनांक की मार्केट वेल्यू मंगवाई जो उप पंजीयक द्वारा सक्षम प्राधिकारी को भेजी गई थी व उप पंजीयक द्वारा भूमि की जा 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 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। 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 पेट्रोलपम्प हेतु भूरूपान्तरण 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।

अभिभाषक उभयपक्ष की बहस सुनी गई। प्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि आराजी खसरा नम्बर 68 स्थित ग्राम दमापुर जो नये बस स्टैण्ड धौलपुर के पास स्थित का खातेदार मालिक है। उक्त खसरा नम्बर राष्ट्रीय राजमार्ग से लगा हुआ है जिसके कुल भाग में 12 दुकानें बनी हुई हैं जो व्यवसायिक रूप में प्रयोग की जा रही हैं इन दुकानात व राष्ट्रीय राजमार्ग के बीच यह भूमि स्थित है जिसको व्यवसायिक तौर पर उपयोग किया जा रहा है। राष्ट्रीय राजमार्ग को चौड़ा करने के

लिए उक्त खसरा नम्बर 68 में से 367 वर्ग मीटर भूमि विपक्षीगण द्वारा अवाप्त की गई है। उक्त भूमि के व्यवसायिक प्रयोग में होते हुये भी विपक्षी संख्या 01 ने 1786 रूपये वर्गमीटर की दर से मुआवजा तय किया गया जबकि उक्त स्थल पर जिला स्तरीय कमेटी द्वारा 42,386 रूपये प्रति मीटर की दर तय की गई है और इस दर से गणना करने पर उक्त अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा 1,73,82,800.20 रूपया बनता है जो कि आवेदक को दिया जाना न्याय संगत है। आवेदक को विपक्षी संख्या 01 के आदेश दिनांक 23.07.2012 द्वारा जो राशि 6,49,435 रूपये प्रस्तावित की गई वह मौके के विपरीत मनमानी व विभेदकारी है जो कि आदेश दिनांक 23.07.2012 कारणों पर आधारित है। उपरोक्त भूमि के पास ही डॉ. विमल गुप्ता को उसके मकान के पास स्थित खुली भूमि के लिये 20,37,537 रूपये (86 वर्ग मीटर भूमि के लिए) की दर से मुआवजा प्रदान किया गया है व अब्दुल सगीर खां विधायक को 34,87,885 रूपये (101 वर्ग मीटर के लिए) की दर से मुआवजा राशि प्रदान की गई है। राष्ट्रीय राजमार्ग से लगे हुये भू-भाग के एक ही स्थान पर अलग-अलग व्यक्तियों को अलग-अलग दर से भूमि की स्थिति दर्शाकर मुआवजा राशि तय की जा सकती है क्योंकि एक स्थान पर सभी व्यक्तियों की भूमि की कीमत एक ही होगी चाहे भूमि की किस्म व प्रयोग कुछ भी हो। पूर्व सक्षम अधिकारी ने अवार्ड संख्या क्रमशः 02 व 03 में 20 फुट तक की गहराई के लिये वाणिज्यिक दर से मुआवजा दिये जाने का आदेश दिया जावे।

विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या-1 ने लिखित बहस पेश कर कथन किया कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1988 के प्रावधानों के तहत गठित एक संविधिक 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 राष्ट्रीय राजमार्ग उपलब्ध कराये। भारत सरकार किसी भी राष्ट्रीय राजमार्ग को परिवर्तित करने हेतु या किसी भी राष्ट्रीय राजमार्ग को चौड़ा करने, उसका प्रबंधन करने या पुनः निर्माण करने के उद्देश्य से गजट नोटिफिकेशन जारी करती है। भारत सरकार के सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोक हित को देखते को देखते हुए भारत में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 3 के 51.00 कि.मी. से 61 कि.मी. तक दो लाइन से चार लाइन तक चौड़ीकरण कार्य के लोक प्रयोजन हेतु भूमि अपेक्षित है। जिसका कि भारत का राजपत्र पोत, परिवहन, सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय (सड़क परिवहन और राजमार्ग विभाग) की अधिसूचना नई दिल्ली 5 जनवरी 2009 को 3 ए का प्रकाशन हुआ। उक्त अधिसूचना का दो स्थानीय समाचार पत्रों (राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर) में दिनांक क्रमशः 3 फरवरी 2009 व 4 फरवरी 2009 में प्रकाशन कराया। 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 3 ए के नोटिफिकेशन जारी होने के 21 दिन के अन्दर अपनी आपत्तियां सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर सकता था तथा सक्षम अधिकारी उक्त व्यक्ति को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात ऐसे व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों को अपने आदेश द्वारा स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है। धारा 3 ए का नोटिफिकेशन जारी होने के पश्चात जिन व्यक्तियों द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अन्तर्गत आपत्तियां प्रस्तुत की गई उन्हें पूर्ण सुनवाई का अवसर दिया गया तथा उक्त आपत्तियों को सुनने के पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तियों का विधि के प्रावधानों के अनुसार निस्तारण किया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा

धारा 3 सी के अन्तर्गत समस्त प्राप्त आक्षेपों पर विचार कर उन्हें निर्णित करने के पश्चात अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी जिसके पश्चात केन्द्र सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी के अन्तर्गत नोटिफिकेशन दिनांक 03.11.2009 को जारी किया गया जिसका प्रकाशन दो समाचार पत्रों हिन्दुस्तान एक्सप्रेस जिला धौलपुर एवं दैनिक भास्कर जिला धौलपुर में दिनांक 3 व 4 दिसम्बर 2009 को किया गया तथा उक्त नोटिफिकेशन के पश्चात समस्त अधिग्रहित भूमि केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहत हो चुकी है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 जी में अधिग्रहित भूमि का मुआवजा तय करने सम्बन्धित प्रावधान दिये गये हैं। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (जी) (3) के अन्तर्गत यह प्रावधान है कि सक्षम प्राधिकारी 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 प्रकाशित करेगा। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के उक्त प्रावधान के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा सार्वजनिक नोटिस का प्रकाशन कर सम्बन्धित खातेदार/हितधारी व्यक्तियों से भूमि, संरचना के मुआवजे के सम्बन्ध में नोटिस के प्रकाशन से 21 दिवस के अन्दर अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु कहा गया। प्रस्तुत प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जो भी आपत्तियां उनके समक्ष प्रस्तुत की गईं उनका निस्तारण करने के पश्चात् मुआवजे के सम्बन्ध में अपना अवार्ड पारित कर दिया गया तथा प्रस्तुत प्रकरण के सम्बन्ध में दिनांक 01.11.2010 को अवार्ड पारित कर दिया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत उप पंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 ए की दिनांक की मार्केट वेल्यू (डी.एल.सी. की वेल्यू) मंगवाई 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। यहाँ यह लिखना भी उचित होगा कि डी.एल.सी. की 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। यदि अवाप्तशुदा भूमि को बिना विधिवत रूपान्तरित करवाये व्यवसायिक रूप से प्रयोग में लिया जा रहा है तो इसके लिए वह स्वयं जिम्मेदार है तथा ऐसे अवैधानिक उपयोग के आधार पर मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। प्रार्थी ऐसे अवैधानिक उपयोग हेतु अवाप्तशुदा भूमि पर यदि निर्माण आदि करता है तो ऐसे अनाधिकृत निर्माण के लिए वह स्वयं जिम्मेदार है तथा इसके आधार पर कोई मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। सक्षम प्राधिकारी ने मुआवजा निर्धारित करते समय समस्त तथ्यों पर विचार करके व राष्ट्रीय राजमार्ग प्रावधानों के अनुसार अपना अवार्ड पारित किया है जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड पूर्णतया प्रार्थी को सुनवाई का अवसर देकर पूर्ण वैधानिक प्रक्रिया अपनाकर ही पारित किया गया है जो कि पूर्णतया सही है। अवार्ड द्वारा मुआवजा विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत आवश्यक तथ्यों पर विचार करने के पश्चात् ही तय किया गया है जो सही रूप से किया गया है। प्रार्थी द्वारा पूर्व में माननीय श्रीमान के समक्ष प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5) एवं धारा 3 एच (6) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के

अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया जिसमें प्रार्थी द्वारा खसरा नम्बर 68 की 367 वर्गमीटर का मुआवजा व्यावसायिक दर से दिये जाने की प्रार्थना की गयी। उक्त प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से टिप्पणी प्राप्त की गयी जिसके तथ्य इस प्रकार हैं, कि तहसीलदार धौलपुर की रिपोर्ट दिनांक 01.11.2011 में खसरा नम्बर 68 रकबा 11 विस्वा जिसमें से 367 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है। उक्त अवाप्तशुदा भूमि दुकानों के सामने की भूमि है तथा दुकानों पर टिनशैड पड़े हुए हैं। 3ए नोटिफिकेशन दिनांक 20.01.2010 की डीएलसी के अनुसार 1386/- रुपये प्रति वर्गमीटर की अवासीय दर से मुआवजे का निर्धारण किया गया है क्योंकि प्रार्थी द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण का पट्टा पेश नहीं किया है। नियमानुसार डीएलसी दर के अनुसार 1,386/-रुपये प्रति वर्गमीटर से 367 वर्गमीटर भूमि की राशि 5,08,662/- रुपये तथा 3 जी (2) के अनुसार 10 प्रतिशत अवाप्तशुदा भूमि पर राशि 50,866.20/-रुपये तथा स्ट्रक्चर की राशि 89,907/- रुपये कुल राशि 6,94,435.20/- रुपये आवासीय दर से मुआवजे का निर्धारण किया गया है। तहसीलदार धौलपुर की मौके की रिपोर्ट तथा उप पंजीयक धौलपुर से प्राप्त डीएलसी दर के अनुसार अवासीय दर से मुआवजे का निर्धारण किया गया है। अप्रार्थी संख्या-1 राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की ओर से प्रार्थना पत्र का जवाब प्रस्तुत किया गया कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(सी) की उपधारा (2) के अनुसार प्रार्थी को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान किये जाने तथा मौके की स्थिति की जाँच के पश्चात् विधिवत सभी नियमों का पालन करते हुए अवार्ड पारित किया गया है, जो अधिनियम की धारा 3(सी) की उपधारा (3) के अन्तर्गत अन्तिम हो चुका है। प्रार्थी को विधिवत सुनवाई का अवसर देने तथा स्थल निरीक्षण कराने के पश्चात् विधिवत सभी नियमों का पालन करते हुए आदेश पारित किया है। प्रार्थी का यह कथन कि उक्त अवाप्तशुदा खसरा नम्बर राष्ट्रीय राजमार्ग से लगा हुआ है जिसके कुल भाग में 12 दुकानें बनी हुई हैं जो व्यावसायिक रूप से प्रयोग की जारी हैं, गलत है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल निरीक्षण कराने के पश्चात् मौके की वास्तविक स्थिति से अवगत होने के पश्चात् ही सभी नियमों का पालन करते हुए अवार्ड का आदेश पारित किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा सूचना प्रकाशित करते समय अर्जित की जाने वाली भूमि का क्या बाजार मूल्य था, वर्तमान में भूमि का क्या उपयोग हो रहा है उसके आसपास की भूमियां किस प्रयोग में आ रही हैं भूमि की प्रकृति क्या है। उक्त तथ्य को ध्यान में रखते हुए अवार्ड पारित किया गया है। अप्रार्थी संख्या-2 के राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस के दौरान कथन किया कि मुआवजा निर्धारण में मात्र डीएलसी दर ही नहीं देखी जाती बल्कि भूमि का उपयोग, उसकी अवस्थिति आदि को भी ध्यान में रखा जात है। पंजीयन विभाग यदि 20 फीट तक वाणिज्यिक दर से पंजीयन भी किया जाता है, तो उससे भूमि की किस्म परिवर्तित नहीं हो जाती है। भूमि का मुआवजा निर्धारण में भूमि की किस्म, भूमि की अवस्थिति, भूमि का उपयोग एवं राष्ट्रीय राजमार्ग के 75 फीट तक निर्माण वर्जित होने की शर्त आदि को भी ध्यान में रखा जाता है। प्रार्थी ने सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आवासीय वाणिज्यिक में संपरिवर्तन कराये जाने सम्बन्धी कोई रूपान्तरण पट्टा प्रस्तुत नहीं किया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 सी की उपधारा 2 के अनुसार प्रार्थी को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात् अवार्ड विधिवत सभी नियमों का पालन करते हुए पारित किया गया है, जो धारा 3 सी की उपधारा 3 के अनुसार अन्तिम हो चुका है। माननीय श्रीमान द्वारा दिनांक 28.10.2014 को पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड का अवलोकन कर विस्तृत आदेश पारित किया गया अप्रार्थी नम्बर-2

परियोजना निदेशक, राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के विद्वान अभिभाषक के इस कथन से हम सहमत हैं कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 सी की उपधारा 2 के अनुसार प्रार्थी को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात् अवार्ड विधिवत सभी नियमों का पालन करते हुए पारित किया गया है, जो धारा 3 सी की उपधारा 3 के तहत अन्तिम हो चुका है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थी को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान कर अवार्ड पारित किया गया है अतः प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का यह कथन कि उन्हें सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है सिद्ध नहीं होता। अप्रार्थी संख्या-1 सक्षम प्राधिकारी 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 अवस्थिति आदि को भी ध्यान में रखा जाता है। भूमि का मुआवजा निर्धारण में भूमि की किस्म, भूमि की अवस्थिति, भूमि का उपयोग एवं राष्ट्रीय राजमार्ग के 75 फीट तक निर्माण वर्जित होने की शर्त आदि को भी ध्यान में रखा जाता है। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में ऐसा कोई दस्तावेज या साक्ष्य पेश नहीं किये जिससे यह सिद्ध हो सके कि अवाप्तशुदा भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक या वाणिज्यिक रूप में हो रहा है। सक्षम अधिकारी द्वारा जो आवासीय मुआवजा दिया गया है वह उचित दर से दिया गया है। पंजीयन अधिकारी के समक्ष किया जा रहा मूल्यांकन मात्र मुद्रांक कर के उद्देश्य से होता है, स्वत्व व अन्य सुसंगत तथ्य पंजीयन अधिकारी के लिए विचारणीय नहीं होते परन्तु सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा रहा मूल्यांकन सभी तथ्यों पर विचार करके आंकलन कर तय किया गया है एवं सक्षम अधिकारी का क्षेत्राधिकार एवं दायित्व काफी व्यापक है, जबकि पंजीयन अधिकारी के प्रकरण में ऐसा नहीं है। प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र में 12 दुकानों का निर्माण करना अंकित किया है किन्तु प्रार्थी ने वाणिज्यिक में संपरिवर्तन कराने सम्बन्धी कोई रूपान्तरण आदेश/पट्टा न तो सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया ना ही इस न्यायालय में पेश किया, ना ही दुकानों के निर्माण सम्बन्धी कोई स्वीकृति सक्षम अधिकारी से होना बताया है। भूमि का वाणिज्यिक उपयोग में लेने हेतु भूमि का रूपान्तरित होना आवश्यक है। 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। माननीय श्रीमान के द्वारा दिनांक 28.10.2014 को पारित निर्णय प्रार्थी को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्य एवं उठाई गई समस्त आपत्तियों का निस्तारण करते हुये, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र का निस्तारण करते हुए विस्तृत निर्णय दिनांक 28.10.2014 पारित किया गया है इस कारण प्रार्थी माननीय न्यायालय से कोई सहायता एवं अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारीज किये जाने योग्य है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (ए) एवं धारा 3 (डी) के अन्तर्गत जो उपरोक्त अधिसूचना जारी की गई उसके तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए उप पंजीयक 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 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। यहाँ यह लिखना भी उचित होगा कि 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। 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 व्यवसायिक 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 कोई व्यक्ति अवाप्तशुदा भूमि को बिना विधिवत रूपान्तरित करवाये व्यवसायिक प्रयोग में ले रहा है तो इसके लिए वह स्वयं जिम्मेदार है तथा ऐसे अवैधानिक उपयोग के आधार पर मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिग्रहित भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण करने हेतु उप पंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 ए 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 के प्रतिकर की दर निर्धारण करने हेतु चयनित करते हुए सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रतिकर निर्धारित करते हुए अभिनिर्णय पारित किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग का निर्माण सार्वजनिक उद्देश्य हेतु किया गया है जिससे यातायात सुगम हो और सड़क दुर्घटनाओं को कम किया जा सके। अधिग्रहण का उद्देश्य न तो आवासीय है और न ही व्यवसायिक। उक्त प्रकरण में अवाप्तशुदा भूमि के सम्बन्ध में प्रार्थी ने वाणिज्यिक में में संपरिवर्तन कराने सम्बन्धी कोई रूपान्तरण आदेश/पट्टा न तो सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया ना ही इस न्यायालय में पेश किया, ना ही दुकानों के निर्माण सम्बन्धी कोई स्वीकृति सक्षम अधिकारी से होना बताया है। भूमि का वाणिज्यिक उपयोग में लेने हेतु भूमि का रूपान्तरित होना आवश्यक है। 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।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार भूमि की किस्म एवं खातेदारी के आधार पर पर्याप्त प्रतिकर निर्धारित किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिग्रहित भूमि की प्रकृति, उपयोग एवं उपादेयता के आधार पर तथा आपत्तिकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य एवं अधिनियम में उल्लिखित प्रावधानों तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्तों के आधार पर प्रतिकर का निर्धारण किया गया है, जो उचित एवं पर्याप्त है और उसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।


दोनों पक्षों के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी गयी। पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड का अवलोकन कर मनन किया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 सी की

उपधारा 2 के अनुसार प्रार्थी को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात अर्वाड विधिवत सभी नियमों का पालन करते हुये पारित किया गया है, जो धारा 3 सी की उपधारा 3 के तहत अंतिम हो चुका है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा आवासीय दर से निर्धारित किया गया है। मुआवजा निर्धारण में मात्र डीएलसी दर ही नहीं देखी जाती, भूमि के मुआवजा निर्धारण में भूमि की किस्म, भूमि की अवस्थिति, भूमि का उपयोग एवं राष्ट्रीय राजमार्ग के 75 फीट तक निर्माण वर्जित होने की शर्त आदि को भी ध्यान में रखा जाता है। प्रार्थी की ओर से अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में ऐसा कोई दस्तावेज या साक्ष्य पेश नहीं किये जिससे यह सिद्ध हो सके कि अवाप्तशुदा भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक या वाणिज्यिक रूप में हो रहा था। सक्षम अधिकारी द्वारा तहसीलदार धौलपुर से प्राप्त रिपोर्ट के आधार पर उप पंजीयक धौलपुर से प्राप्त आवासीय भूमि की डीएलसी दर से मुआवजा दिया गया है। पंजीयन अधिकारी के समक्ष किया जा रहा मूल्यांकन मात्र मुद्रांक कर के उद्देश्य से होता है, स्वत्व व अन्य सुसंगत तथ्य पंजीयन अधिकारी के लिये विचारणीय नहीं होते परन्तु सक्षम अधिकारी द्वारा किया जा रहा मूल्यांकन सभी तथ्यों पर विचार करके आंकलन कर तय किया जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी का क्षेत्राधिकार एवं दायित्व काफी व्यापक है। अतः 20 फुट गहराई तक की भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से निर्धारित किए जाने की मांग उचित नहीं है। प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र में 12 दुकानों का निर्माण करना अंकित किया है किन्तु प्रार्थी ने भूमि का वाणिज्यिक संपरिवर्तन कराने सम्बन्धी कोई आदेश/पट्टा न तो सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया ना ही इस न्यायालय में पेश किया है, ना ही दुकानों के निर्माण सम्बन्धी कोई स्वीकृति सक्षम अधिकारी से होना बताया है। भूमि को वाणिज्यिक उपयोग में लेने हेतु भूमि का रूपान्तरित होना आवश्यक है। यदि प्रार्थी ने बिना भूमि रूपान्तरण कराए एवं निर्माण की सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त किए दुकानों का निर्माण कर भी लिया था तो वह अवैध है जिसके आधार पर प्रार्थी वाणिज्यिक दर से मुआवजा की मांग करने का अधिकारी नहीं है। 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।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाना उचित समझते हैं। अतः प्रार्थना पत्र प्रार्थी खारिज किया जाता है। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो। हस्व जाप्ता दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 05.05.2026 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।




 (श्रीनिधि बी.टी.)
 जिला कलेक्टर (जि.0.)
 मध्यस्थ अधिकारी एवं
 जिला कलेक्टर धौलपुर