

न्यायालय जिला कलक्टर, धौलपुर (राजस्थान)

पीठासीन अधिकारी :- श्रीनिधि बी टी, जिला कलक्टर धौलपुर

अपील नम्बर :- 02/2022

जी.सी.एम.एस. नम्बर 2021/220

उनवानी प्रकरण :-

जगदीश पुत्र ब्रह्मजीत जाति ठाकुर निवासी नाना साहब का बाड़ा बजरिया धौलपुर (फौत दोराने कार्यवाही)

1/1. राजेन्द्र सिंह पुत्र श्री जगदीश जाति ठाकुर निवासी नाना साहब का बाड़ा बजरिया धौलपुर

2/2. कृष्णपाल पुत्र श्री जगदीश जाति ठाकुर निवासी नाना साहब का बाड़ा बजरिया धौलपुर

.....प्रार्थी ।

बनाम

1. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, 13, विवेकानन्द कॉलोनी, विश्वविद्यालय मार्ग, ग्वालियर (मध्यप्रदेश)।
2. सक्षम अधिकारी पदेन अतिरिक्त जिला कलक्टर धौलपुर

.....अप्रार्थीगण ।

प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 बाबत मुआवजा राशि की कीमत तय कर दिलाने बाबत।

उपस्थिति :-

1. प्रार्थी की ओर से :- श्री किशनसिंह त्यागी अभिभाषक धौलपुर
2. अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से :- श्री दिलीप ठाकुर अभिभाषक ग्वालियर

निर्णय दिनांक :-05.05.2026

निर्णय

प्रार्थीगण राजेन्द्र सिंह बगौरा ने न्यायालय जिला न्यायाधीश महोदय धौलपुर से प्रकरण संख्या 30/18 उनवानी राजेन्द्र सिंह बनाम सरकार निर्णय दिनांक 12.1.2022 के द्वारा रिमाण्ड आदेश के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र आधीन धारा 3 जी राष्ट्रीय उच्च राजमार्ग अधिनियम 1956 बाबत बढ़ाये जाने मुआवजा राशि खसरा नम्बर 159 स्थित दमापुर जिला धौलपुर के बाबत पुनः सुनवाई करने हेतु पेश किया है। प्रार्थना पत्र में प्रार्थीगण के पिता जगदीश ने

प्रार्थना-पत्र धारा 3 (जी) राष्ट्रीय उच्च राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत दिनांक 27.06.2011 को प्रस्तुत किया था जिसे श्रीमान द्वारा दिनांक 03.04.2012 को खारिज कर दिया था। प्रार्थीगण के पिता का निधन दिनांक 30.3.2015 को हो गया था इसलिये प्रार्थीगण ने इस आदेश के विरुद्ध आवेदन धारा 34 मध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम के अन्तर्गत पंचाट को न्यायालय श्रीमान जिला एवं सेशन न्यायाधीश महोदय धौलपुर में प्रस्तुत किया जिसका प्रकरण संख्या 30/18 उनवानी राजेन्द्र सिंह बनाम सरकार था, जिसका निर्णय दिनांक 12.01.2022 को करते हुये श्रीमान का आदेश दिनांक 03.04.2012 को अपास्त करते हुए पुनः सुनवाई करते हुए नियमानुसार अवार्ड पारित किये जाने हेतु प्रकरण पुनः प्रेषित किया गया है। प्रार्थीगण के पिता के स्वामित्व व आधिपत्य का एक किता वाणिज्यिक एवं आवासीय भू-भाग जो कि खसरा संख्या 159 वाके ग्राम दमापुर तहसील धौलपुर का अंश है, स्थित धौलपुर आगार के नजदीक धौलपुर है और राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 3 तीन की सीमा से पूर्व की ओर लगा हुआ है। उक्त भूखण्ड को प्रार्थीगण के पिता ने दिनांक 03.05.1981 को भूखण्ड के तत्कालीन स्वामी से क्रय करके आधिपत्य प्राप्त किया था। मुद्रांक एवं रजिस्ट्रेशन विभाग में मुद्रांक एवं रजिस्ट्रेशन फीस प्राप्त करने के लिए जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित दरें पूरे राजस्थान राज्य में प्रभावी है। जिला स्तरीय कमेटी के अनुसार मुख्य रोड़ से लगे भूखण्ड जो कि भले ही आवासीय हो, को 20 फीट गहराई तक वाणिज्यिक प्रयोग हेतु स्वीकार किया जाता है। प्रार्थीगण के अवाप्तशुदा भूमि पर वाणिज्यिक व्यवसाय हेतु काठ के खोका एवं टेली स्थित थी जिनसे प्रार्थीगण एवं उनके पिता किराया वसूलते थे तथा स्वयं भी व्यवसाय किया करते थे। इसलिए अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक भूमि के रूप में थी जिसे अवाप्त किये जाने से व्यवसायिक क्षति हुई है। इसलिए प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि का व्यवसायिक मुआवजा दिलाया जाना आवश्यक एवं न्यायसंगत है। प्रार्थीगण के पिता के स्वामित्व व आधिपत्य के भूखण्ड की लम्बाई राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-3 तीन के सहारे उत्तर दक्षिण 60 फीट है एवं चौड़ाई पूर्व-पश्चिम 24 फीट है। रजिस्ट्रेशन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा स्वीकार्य एवं जिला स्तरीय कमेटी द्वारा अनुमोदित दरों के अनुसार प्रार्थीगण के पिता के भूखण्ड में से 60X20 भूखण्ड अर्थात् 133.33 वर्ग गज भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि है एवं पूर्व की ओर शेष 4X60 फीट भूमि 26.66 वर्ग गज भूमि आवासीय प्रयोजन की भूमि है। सक्षम अधिकारी पदेन अतिरिक्त जिला कलक्टर ने अपने अवार्ड खसरा संख्या 159 दमापुर के बावत् डॉ. विमल गुप्ता को वाणिज्यिक दर 28800/-रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से मुआवजा देने के आदेश पारित किये हैं, हालांकि प्रार्थीगण इस दर को स्वीकार नहीं करते हैं, अवार्ड पारित होते समय अवाप्तशुदा भूमि का वाणिज्यिक मूल्य 13861/-रूपये प्रति वर्ग गज था तथा आवासीय भूमि का मूल्य 1030 रूपये प्रति वर्ग गज था। सक्षम अधिकारी पदेन अतिरिक्त जिला कलक्टर ने प्रार्थीगण के भूखण्ड में से 133.33 वर्गगज भूमि को वाणिज्यिक नहीं मान कर वाणिज्यिक दर से मुआवजा स्थिर नहीं कर त्रुटि की है। सक्षम अधिकारी पदेन अतिरिक्त जिला कलक्टर द्वारा डॉ. विमल गुप्ता को दिये गये मुआवजे के अनुसार ही 133.33 वर्गगज भूमि का मुआवजा 38,39,904/-रूपये होना और जिला स्तरीय कमेटी की दरों के अनुसार इसी भूमि का मुआवजा 45,14,687/-रूपये होता है। प्रार्थीगण जिला स्तरीय कमेटी की दरों के अनुसार ही मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है क्योंकि प्रार्थीगण की भी अवाप्तशुदा भूमि एक ही बिल्डिंग लाईन में है तथा डॉ0 विमल गुप्ता पास-पास है। राज्य सरकार स्वत्व अन्तरण के विलेख पंजीयन के समय सड़क से 20 फीट तक वाणिज्यिक दर से स्टाम्प ड्यूटी एवं रजिस्ट्रेशन फीस लेना निर्धारित करती है

तो फिर मुआवजा देते वक्त दोहरा मापदण्ड क्यों अपनाया जा रहा है जो प्राकृतिक न्यायिक सिद्धान्तों के विपरीत है। इस प्रकार का भी दोहरा मापदण्ड नहीं हो सकता कि प्रार्थीगण के बगल में डॉ० विमल गुप्ता को वाणिज्यिक दर से मुआवजा देना तथा प्रार्थीगण को आवासीय दर से मुआवजा दिया जावे। कानून एवं न्याय की मंशा समान सोच के साथ ही होनी चाहिए। लोकनीति के अन्तर्गत समान सोच के साथ अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा अवार्ड स्थिर किया जाना आवश्यक एवं न्यायोचित है। प्रार्थीगण का स्वामित्व व आधिपत्य के शेष भूखण्ड जो कि आवासीय है, का मुआवजा जिला स्तरीय कमेटी के अनुसार 48800/-रूपये होता है। प्रार्थीगण इसी दर आवासीय भूमि का मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। उपरोक्त मुआवजा राशि 45,53,487/-रूपये पर 30 प्रतिशत की दर से सोलेशियम राशि प्राप्त करने का अधिकारी है एवं 10 प्रतिशत कब्जा राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थीगण मुआवजे के रूप में कुल राशि 63,74,881.80 रूपये प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थीगण के पिता सन् 2011 से 2015 तक मुआवजा लेने हेतु सम्पर्क करते रहे एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी के कार्यालय के चक्कर काटते रहे। इसी भाग दौड़ में प्रार्थीगण के पिता जगदीश का निधन मुआवजा प्राप्त नहीं होने की लड़ाई से हारने के बाद हृदयगति रुकने की वजह से हो गया। वर्तमान में प्रार्थीगण ने एक होटल खाना खिलाने का खोल रखा है जिससे प्रार्थीगण का जीवनयापन हो रहा है। भूमि अवाप्त होने के कारण धंधा चौपट हो गया है तथा भूखो करने की नौबत आ गई है। उपरोक्त परिस्थितियों में प्रार्थीगण के स्वामित्व व आधिपत्य की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा 133.33 वर्गगज भूमि वाणिज्यिक दर से एवं 26.66 वर्गगज भूमि का आवासीय दर जो जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित की गई है, से मुआवजा स्थिर कर कुल राशि 63,74,881.80/-रूपये दिलाया जाना न्यायोचित है। अतः प्रार्थना पत्र प्रार्थीगण स्वीकार किया जाकर प्रार्थीगण को खसरा नम्बर 159 में से अवाप्तशुदा भूखण्ड का मुआवजा 133.33 वर्गगज भूमि वाणिज्यिक दर से एवं 26.66 वर्गगज भूमि का आवासीय दर से स्थिर किया जाकर कुल मुआवजा राशि 6374881.80 रूपये मय ब्याज दिलाया जावे। प्रार्थीगण ने प्रार्थना पत्र के साथ विवादित सम्पत्ति के वाणिज्यिक दस्तावेज किरायानामा रूपसिंह दिनांक 18.02.1984, किरायानामा गुलाब सिंह दिनांक 12.06.1986 तथा किरायानामा चन्द्रभान दिनांक 10.08.1986 तथा DLC बैठक दिनांक 22.9.2010 हेतु प्रस्तावित दरों के मुख्य बिन्दु की फोटो प्रति तथा रसीद किराया दुकानात किता 9, निर्माण आज्ञा पत्र दिनांक 29.5.92 की फोटो प्रति पेश किये।

प्रार्थना पत्र पुनः नम्बर पर लिया जाकर 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 उज्रदारी प्रस्तुत करें। प्रार्थीगण की ओर से किशनसिंह त्यागी एडवोकेट, अप्रार्थी संख्या-1 की ओर से दिलीप ठाकुर एडवोकेट उपस्थित हुए।

अप्रार्थी के अभिभाषक द्वारा प्रार्थना पत्र का जबाव पेश नहीं किया गया। अतः अप्रार्थी अभिभाषक के निवेदन पर सीधे ही बहस सुनी गई।

अभिभाषक उभयपक्ष की बहस सुनी गई। प्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने लिखित बहस पेश कर कथन किया कि प्रार्थीगण के पिता जगदीश के स्वामित्व व आधिपत्य के भूखण्ड को जरिये विक्रय पत्र दिनांक 3.5.1981 के माध्यम से कय किया था जिस पर कय

करने के समय से व्यवसायिक गतिविधियां चालू थी। उक्त कयशुदा भूखण्ड पर खोके रख के दुकान करके प्रार्थीगण के किरायेदार आबाद थे जिनकी रसीद एवं किरायेनामे पेश किये गये है जिससे साबित है कि विवादित अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक रही है। दायम अवाप्तशुदा भूमि एन.एच.ए.आई. के चौडीकरण में अवाप्त की गई है। जब कोई भू स्वामी सड़क के सहारे भूमि विक्रय करता है तो उप पंजीयक केता से सड़क सहारे 20 फुट तक वाणिज्यिक एवं शेष भूमि की आबादी की डी0एल0सी0 रेट लगाता है। इसके लिए प्रार्थीगण ने कार्यालय उप पंजीयक धौलपुर के डी0एल0सी0 की प्रस्तावित दरों के मुख्य बिन्दुओं की नकल पेश की है जिसमें बिन्दु संख्या 05 पर अंकित है कि 20 फुट की गहराई तक व्यवसायिक माना जाना प्रस्तावित है। प्रार्थीगण ने पूर्व में एक प्रार्थना पत्र धारा 3 जी एन0एच0ए0आई0 एक्ट 1056 के नीचे आपत्ति दिनांक 27.6.2011 को प्रस्तुत किया जिसे दिनांक 3.4.2012 को खारिज कर दिया गया जिसके बाद धारा 34 मध्यस्थता एवं सुलह अधिनियम के अन्तर्गत न्यायालय श्रीमान जिला न्यायाधीश महोदय में प्रस्तुत किया जिसे दिनांक 12.1.2022 को स्वीकार कर न्यायालय श्रीमान के आदेश दिनांक 3.4.2012 को अपास्त कर दिया है तथा नियमानुसार अवार्ड पारित करने के लिए रिमाण्ड न्यायालय श्रीमान को किया है जिसमें नये सिरे से मुआवजा का अवार्ड पारित करना है। अवाप्तशुदा भूखण्ड एन0एच0रोड के पूर्व में खसरा नम्बर 159 ग्राम दमापुर में स्थित है तथा रोडवेज बस स्टेण्ड से लगा हुआ है। विवादित आराजी खसरा नम्बर 159 ग्राम दमापुर में डॉ0 विमल गुप्ता की भूमि अवाप्त की थी जिसमें कॉमर्सियल दर से मुआवजा दिया है इसलिए न्याय की मंशा में दोहरी नीति न्यायालय की नहीं हो सकती है। प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा वाणिज्यिक दर 13861 रुपये प्रति वर्ग तथा आवासीय 1033 रुपये प्रति वर्ग थी। इसलिए प्रार्थीगण का अवार्ड डी0एल0सी0 दर से पारित किया जाना आवश्यक एवं न्यायसंगत है। डॉ0 विमल गुप्ता एवं विवादित भूखण्ड एक ही आराजी में स्थित है तथा एक ही बिल्डिंग लार्डन में स्थित है। इसलिए प्रार्थीगण को मुआवजा व्यवसायिक डी0एल0सी0 दर से दिलाया जाना आवश्यक व न्यायसंगत है। पूर्व में जारी अवार्ड लोकनीति के परिपेक्ष में ही जहाँ मुआवजा आस पास की भूमि का दिया गया है, उसी दर से प्रार्थीगण को दिलाया जाना आवश्यक है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकर किया जाकर प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूखण्ड का अवार्ड व्यवसायिक दर से पारित किया जावे। विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण ने अपने कथनों के समर्थन में 22(4)RLW (SC) Page No. 1295, RRD 2009 Page No. 600, 2010 (3)RLW Page No. 2117 न्यायिक दृष्टांत पेश किये।

विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या-1 ने लिखित बहस पेश कर कथन किया कि सक्षम अधिकारी एवं पदेन अतिरिक्त जिला कलक्टर धौलपुर (राजस्थान) के द्वारा दिनांक 01.11.2010 को अवार्ड पारित करते हुए ग्राम दमापुर की भूमि सर्वे क्रमांक 159 में से 250 वर्गमीटर भूमि अवाप्त में आ रही है, मुआवजे हेतु निम्न व्यक्तियों ने (1) रणवीर सिंह पुत्र अतरसिंह जाति ठाकुर (2) अधिशाषी अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग धौलपुर (3) जगदीश पुत्र ब्रहमजीत जाति ठाकुर (4) बंगाली प्रसाद पुत्र श्री बीधाराम जाति वैश्य (5) डॉ. विमल कुमार पुत्र स्व. श्री बी.एच. गुप्ता (6) नगर पालिका धौलपुर ने आवेदन किया था। क्रम संख्या (4) पर अंकित आवेदन पत्र अस्वीकार किया गया। क्रमांक संख्या (1), (3), (5) के आवेदन पत्र स्वीकार किये जाकर मुआवजा दिये जाने के आदेश दिये गये। शेष 48 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा क्रम संख्या (6) पर अंकित नगर पालिका धौलपुर को दिये जाने का निर्णय किया गया। क्रम संख्या (2) पर अंकित अधिशाषी अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग धौलपुर ने इस आशय का

आवेदन पत्र प्रस्तुत किया था कि प्रार्थी जगदीश सिंह बनाम सरकार प्रकरण माननीय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश धौलपुर में विचाराधीन न्यायिक कार्यवाही के निस्तारण तक भुगतान नहीं किया जावे, जो स्वीकार करते हुए प्रार्थी को भूमि का मुआवजा अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश धौलपुर द्वारा निर्णय किये जाने के पश्चात निर्णय के अनुसार मुआवजा दिए जाने का आदेश दिया गया है। प्रार्थी के द्वारा प्रकरण को बिना गुण दोषों पर निराकरण कराये दिनांक 03.03.2010 को वापस ले लिया गया है, इससे प्रार्थी के स्वामित्व का निर्धारण सिद्ध नहीं होता है। इसके अतिरिक्त प्रार्थी के द्वारा दावा स्थाई निषेधाज्ञा व उनवान जगदीश बनाम शासन बगौराह माननीय न्यायालय सिविल न्यायाधीश कनिष्ठ खण्ड (प्रथम वर्ग) धौलपुर में दिनांक 15.11.2003 को प्रस्तुत किया था, जिसमें अधिशाषी अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग धौलपुर पक्षकार बने थे। दिनांक 21.12.2006 को भी प्रार्थी के द्वारा बिना गुण दोषों पर निराकरण कराये बिना ही प्रार्थी की अनुपस्थिति के कारण अदम हाजिरी/पैरवी में खारिज करा लिया गया, जिससे यह स्पष्ट होता है कि प्रार्थी अपना स्वामित्व निर्धारित कराने में असफल रहा है। प्रार्थी के द्वारा कोई स्वत्व की साक्ष्य/दस्तावेज पेश नहीं किया गया। प्रार्थी को सर्वप्रथम सक्षम अधिकारी के आदेशानुसार सक्षम न्यायालय से अपना स्वामित्व निर्धारण करके माध्यस्थ अधिकारी के समक्ष आवेदन पत्र प्रस्तुत करना था, जो प्रार्थी के द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया, अन्यथा भी मुआवजा निर्धारण में मात्र डी.एल.सी. दर ही नहीं देखी जाती बल्कि 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 फुट तक निर्माण वर्जित होनी की शर्तें आदि को भी ध्यान में रखा जाता है। डी.एल.सी. के आधार पर ही किसी सम्पत्ति का मूल्यांकन नहीं किया जा सकता है। पंजीयन अधिकारी के समक्ष किया गया मूल्यांकन मात्र मुद्रांक करने के उद्देश्य से होता है, स्वत्व अन्य साक्ष्य सुसंगत पंजीयन अधिकारी के लिए विचारणीय नहीं होते, परन्तु सक्षम अधिकारी द्वारा किया गया मूल्यांकन सभी तथ्यों पर विचार करके आंकलन कर तय किया जाता है। सक्षम अधिकारी का क्षेत्राधिकार एवं दायित्व काफी व्यापक होता है। चूंकि उपरोक्त प्रकरण में माननीय सक्षम अधिकारी के द्वारा अवाप्त की गई भूमि के संबंध में तहसीलदार धौलपुर से रिपोर्ट मंगवाई गई। तहसीलदार की रिपोर्ट के अनुसार भूमि खाली होने के कारण वाणिज्यिक उपयोगिता सिद्ध नहीं होती। अन्यथा भी भूमि गैर मुमकिन आबादी होने के कारण आवासीय दर से भूमि का मुआवजा प्रार्थी को दिया गया है, वह उचित दिया गया है, जिसे प्रार्थी के द्वारा दिनांक 20.05.2011 को प्राप्त कर लिया गया है, इस कारण प्रार्थी अपना समस्त अधिकार छोड़ चुका है। अन्यथा भी प्रार्थी के द्वारा अवाप्त भूखण्ड रोडवेज बस स्टेण्ड से लगा होने के संबंध में कोई भी लेखीय साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है। प्रार्थी के द्वारा माननीय न्यायालय में सक्षम आदेश-7 नियम-14(3) सी.पी.सी. के तहत जो दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं, वह फर्जी रूप से तैयार कर प्रस्तुत किये गये हैं, यदि प्रार्थी के पास उक्त दस्तावेज होते तो प्रार्थी उन दस्तावेज को तहसीलदार को जांच के समय अवश्य प्रस्तुत करता। प्रार्थी के द्वारा न तो सक्षम अधिकारी के समक्ष और न ही मध्यस्थ अधिकरण के समक्ष और न ही माननीय जिला न्यायाधीश महोदय के समक्ष प्रस्तुत आवेदन पत्र धारा-34 मध्यस्थ-प्रकोष्ठ अधिनियम का प्रस्तुत किया गया, जिससे यह स्पष्ट होता है कि प्रार्थी के द्वारा बाद में फर्जी रूप से उक्त दस्तावेज बनाकर माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किये गये। जहां तक डॉ. विमल गुप्ता की भूमि अवाप्त का प्रश्न है, डॉ. विमल गुप्ता का प्रकरण वर्तमान में भ्रष्टाचार अधिनियम के

जिला कलेक्टर
धौलपुर (राज.)

अन्तर्गत विचाराधीन है। अन्यथा भी प्रार्थी स्वीकृत मुआवजा राशि से संतुष्ट होकर उसके द्वारा दिनांक 20.05.2011 को मुआवजा राशि प्राप्त कर ली गई है।

हमने उभयपक्ष की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड एवं विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का अवलोकन किया गया। प्रार्थीगण की ओर से सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी पदेन अति० जिला कलेक्टर धौलपुर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 01.11.2010 से असंतुष्ट होकर एक प्रार्थना पत्र अधीन धारा 3जी, राष्ट्रीय उच्चमार्ग अधिनियम 1956 के तहत मध्यस्थ अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया था। मध्यस्थ अधिकारी ने प्रार्थी का प्रार्थना पत्र सारहीन होना एवं प्रार्थना पत्र म्याद बाहर होने मानकर दिनांक 03.04.2012 को खारिज कर दिया। मध्यस्थ अधिकारी के उक्त निर्णय के विरुद्ध प्रार्थीगण ने प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 34 माध्यस्थ एवं सुलह अधिनियम 1996 के तहत प्रार्थना मा० न्यायालय जिला एवं सेशन न्यायाधीश धौलपुर के समक्ष प्रस्तुत किया। मा० न्यायालय जिला एवं सेशन न्यायाधीश ने उनके निर्णय दिनांक 12.01.2022 से माध्यस्थ अधिकारी के निर्णय दिनांक 03.04.2012 को अपास्त करते हुए प्रकरण मा० न्यायालय के विवेचन अनुसार पुनः सुनवाई करते हुए नियमानुसार अवार्ड पारित किए जाने हेतु इस न्यायालय को प्रकरण पुनः प्रेषित (Remit) किया।

मा० न्यायालय द्वारा उनके निर्णय दिनांक 12.01.2022 में विवेचना की गई है कि प्रकरण में लिमिटेशन एक्ट का अनुच्छेद 119 लागू नहीं होता बल्कि अनुच्छेद 137 लागू किया जाएगा। परिसीमा अधिनियम के अनुच्छेद 137 के अनुसार यह म्याद 03 वर्ष है। प्रार्थी की ओर से प्रार्थना पत्र मध्यस्थ अधिकारी के विरुद्ध अवार्ड जारी होने की दिनांक 01.11.2010 से तीन वर्ष की अवधि के अन्दर दिनांक 27.06.2011 को प्रस्तुत कर दिया था। इस प्रकार प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र म्याद बाहर नहीं है। अतः माननीय न्यायालय के मतानुसार प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अन्दर म्याद शुमार किया जाता है। प्रार्थीगण के द्वारा प्रार्थना पत्र के माध्यम से खसरा संख्या 159 में से अवाप्तशुदा भूखण्ड का मुआवजा 133.33 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक दर से एवं 26.66 वर्गमीटर भूमि का अवासीय दर से मुआवजा चाहा गया है। पत्रावली पर उपलब्ध भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 01.11.2010 एवं तहसीलदार धौलपुर की रिपोर्ट की प्रमाणित प्रति के अवलोकन से प्रार्थी की 111 वर्गमीटर भूमि ही अवाप्त की गई है। जबकि प्रार्थी ने कुल 159.99 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा की मांग की गई है। प्रार्थी की 159.99 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है, इस संबंध में उनके द्वारा कोई साक्ष्य/दस्तावेज पेश नहीं किया गया है। पत्रावली पर उपलब्ध भूमि अवाप्ति अधिकारी के आदेश दिनांक 20.09.2010 के बिन्दु संख्या 03 के अनुसार प्रार्थी की 111 वर्गमीटर भूमि अवाप्ति में आ रही है तथा भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थी जगदीश सिंह पुत्र ब्रह्मजीत को 111 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा दिए जाने के आदेश दिए हैं। अतः प्रार्थी 159.99 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा किस प्रकार प्राप्त करना चाहता है यह स्पष्ट नहीं किया है। प्रार्थी ने अवाप्त की गई उसकी भूमि का वाणिज्यिक दर से मुआवजा देने के पक्ष में यह तर्क दिया है कि जिला स्तरीय कमेटी अनुसार मुख्य रोड से लगे भूखण्ड जो कि भले ही आवासीय हो को 20 फीट गहराई तक वाणिज्यिक प्रयोग हेतु स्वीकार किया जाता है तथा द्वितीय यह कि खसरा संख्या 159 के बावत डॉ० विलम गुप्ता को वाणिज्यिक दर से मुआवजा देने के आदेश पारित किए हैं। इस संबंध में मेरी समुचित राय में डी०एल०सी० दर निर्धारण की प्रक्रिया, पंजीयन शुल्क की गणना करने की प्रक्रिया तथा अवाप्त भूमि का मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया पूर्णतः भिन्न - भिन्न कार्यवाही है तथा इनको एक दूसरे के संगत नहीं माना जा सकता है। पंजीयन अधिकारी के समक्ष किया जा रहा

मूल्यांकन मात्र मुद्रांक कर के उद्देश्य से किया जाता है। स्वत्व व अन्य सुसंगत तथ्य पंजीयन अधिकारी के लिए विचारणीय नहीं होते हैं परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी का क्षेत्र बहुत व्यापक होता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्त की जाने वाली भूमि का मुआवजा निर्धारण हेतु संबंधित नियमों में वर्णित प्रावधानों के अधीन भूमि की किस्म, भूमि का उपयोग, उसकी अवस्थिति तथा राष्ट्रीय राजमार्ग से 75 फीट तक निर्माण वर्जित होने की शर्त आदि को ध्यान में रखा जाता है। इस प्रकरण में अवाप्त की गई भूमि तहसीलदार धौलपुर की रिपोर्ट के मुताबिक मौके पर तत्समय खाली थी जिसके कारण अवाप्त की गई भूमि के वाणिज्यिक होने की उपयोगिता सिद्ध नहीं होती है। प्रार्थी ने अपने कथन के समर्थन में अवाप्तशुदा भूमि के वाणिज्यिक उपयोग की होने के संबंध में भूमि का रूपान्तरण आदेश या अन्य कोई सुसंगत दस्तावेज पेश नहीं किया है। प्रार्थी की ओर से किराये नामा एवं रसीद किराया दुकानात एवं मकानात मिल्कियत पेश की है परन्तु उक्त दस्तावेजों से यह स्पष्ट नहीं है कि उक्त किरायानामा, निर्माण आज्ञा एवं रसीदे अवाप्तशुदा भूमि से ही संबंधित है जबकि तहसीलदार की रिपोर्ट में अवाप्ति के दौरान अवाप्त की गई भूमि मौके पर खाली होना बताया है। अतः प्रार्थी प्रश्नगत भूमि जो अवाप्त की जा चुकी है उसके अवाप्ति के समय वाणिज्यिक उपयोग की होने को सिद्ध करने में असफल रहा है। जहां तक प्रश्न डॉ विमल गुप्ता की भूमि का मुआवजा निर्धारण वाणिज्यिक दर से करने का प्रश्न है तो प्रार्थी इस तथ्य को नजीर के रूप में उपयोग नहीं कर सकता है। अभिभाषक अप्रार्थी ने डॉ. विमल गुप्ता की भूमि का मुआवजा निर्धारण से संबंधित प्रकरण भ्रष्टाचार अधिनियम के तहत कार्यवाही विचाराधीन होना बताया है तथा मा० न्यायालय जिला सेशन न्यायाधीश धौलपुर ने भी इस तथ्य को अस्वीकार किया है कि डॉ० विमल गुप्ता को कथित रूप से वाणिज्यिक दर से मुआवजा दिलाए जाने के कारण प्रार्थीगण को भी समानान्तर मापदण्डों पर ही मुआवजा दिया जाना चाहिए। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों के तथ्य इस प्रकरण से भिन्न होने के कारण प्रार्थी की कोई मदद नहीं करते। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किए जाने योग्य है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

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



(श्रीनिधि बी.टी.)
मध्यस्थ अधिकारी एवं
जिला कलक्टर धौलपुर