

## न्यायालय जिला कलक्टर (मध्यस्थता अधिकारी) बून्दी

पीठासीन अधिकारी

अक्षय गोदारा  
आई.ए.एस.

मिसल संख्या

सैनुअल नं. 38 / प्रा.पत्र / 2024

( GCMMS No. 2024 / 48 )

तारीख दायरा

12.02.2024

तारीख निर्णय

18.02.2025

सूरजमल आ. गोमदा जाति बलाई,  
निवासी ग्राम लबान, तहसील इन्द्रगढ जिला बून्दी

— प्रार्थी

### बनाम

1. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जर्ज परियोजना निदेशक,  
परियोजना कियान्वयन इकाई, सर्वाई माथोपुर मकान नं.12  
श्यामसरोवर पटेल नगर, आलनपुर सर्वाई माथोपुर (राज.)
2. सक्षम प्राधिकारी ( भूमि अवाप्ति ) एवं उपखण्ड अधिकारी, लाखेरी
3. नायब तहसीलदार लाखेरी

— अप्रार्थीनाम



संपत्तिस्थान—

प्रार्थी की ओर से श्री प्रहलाद वर्मा एडवोकेट  
अप्रार्थी सं.1 की ओर से श्री दीपक शर्मा, श्री अमर सिंह राठौड़ एडवो  
अप्रार्थी सं. 2 व 3 की ओर से श्री पेरोकार सरकार।

### निर्णय

यह प्रार्थना पत्र सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी,  
लाखेरी द्वारा बून्दी जिले में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 एन के निर्माण हेतु  
अवाप्त भूमि ग्राम लबान, तहसील इन्द्रगढ की आराजी खसरा संख्या 180  
बाबत पारित अवार्ड से अप्रसन्न होकर अन्तर्गत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय  
राजमार्ग अधिनियम इस न्यायालय में पेश किया गया है। प्रार्थना पत्र में प्रार्थी  
द्वारा उक्त अवार्ड को निरस्त किया जाकर प्रार्थी की अवाप्त भूमि की मुआवजा  
राशि बढ़ाई जाकर संशोधित अवार्ड राशि जारी करने का निवेदन किया है।

बिला कर्तव्य, बून्दी

प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दायरा पजिका क्रमांक 38/2024 पर दर्ज रजिस्टर की जाकर GCMs No. 2024/48 ऑनलाईन इन्ट्राज किया गया। अप्रार्थीगण जरिये नोटिस आहूत किये गये तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गयी। अप्रार्थी सं:1 की ओर से दिनांक 27.08.2024 को जवाब पेश किया जाकर प्रार्थना पत्र प्रार्थी खारिज किये जाने का निवेदन किया गया।

अभिभाषक प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये बहस के दौरान कथन किया कि कृषि भूमि खसरा संख्या 180 रकबा 1.45 हैक्टियर प्रार्थी का 1/4 हिस्सा निहित है, जो गेता-माखिदा स्टेट हाईवे से 0 से 100 मीटर के दायरे में आती है तथा आबादी व रेलवे स्टेशन से 500 मीटर के अन्दर आती है। प्रार्थी को जारी नोटिस क्रमांक भूमि अवादि/एनएच 148एन/2022/456/लबान/10 अन्तर्गत धारा 3(ई)(1) के तहत राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 148 एन दिल्ली से बड़ोदरा के निर्माण हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी(3) के अंतर्गत ग्राम लबान की भूमि खसरा संख्या 180 रकबा 1.45 हैक्टियर को अवाप्त किया जाकर सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिसूचना दिनांक 13.09.2019 को भारत के राजपत्र असाधारण भाग 2 में जारी की गई, प्रार्थी को उक्त भूमि का प्रतिकर मुआवजा संदेय करने का निर्धारण किया और उक्त भूमि का कब्जा संभलाने और प्रतिकर प्राप्त करने हेतु नोटिस दिया गया, जिसमें मुआवजा राशि 10,97,158/- अंकित की गई। उक्त मुआवजा राशि कम होने से स्वीकार नहीं है, इसलिए प्रार्थी द्वारा भूमि की मुआवजा राशि बढ़ाये जाने के लिए अधिकारियों को प्रार्थना पत्र पेश किया गया, लेकिन कोई सुनवाई नहीं होने से यह प्रार्थना पत्र मध्यस्थता इस न्यायालय को प्रस्तुत किया है।

अभिभाषक प्रार्थी ने बहस के दौरान आगे तर्क प्रस्तुत किये कि भूमि अवादि अधिकारी द्वारा मौका की स्थिति का अवलोकन किये बिना ही अवार्ड राशि का निर्धारण कर दिया गया है जो सही नहीं होने से निरस्तनीय है। मौके पर सम्पूर्ण 1.45 हैक्टियर भूमि को अवाप्त किया जा चुका है तथा भूमि का कोई रकबा शेष नहीं बचा है, एकपक्षीय पारित अवार्ड राशि निर्धारित की गई है वह राशि मौके की दर के हिसाब से बहुत कम है। अवाप्त कृषि भूमि सिंचित है तथा 02 फसली उपजाऊ भूमि है जिसकी डीएलसी रेट 35,62,000/-रु.प्रति हैक्टियर है तथा बाजार मूल्य एक करोड रु. प्रति हैक्टियर है। समीपवर्ती कारशतकारों की भूमि के मुआवजे का मूल्यांकन अधिक किया गया। इसलिए प्रार्थना प्रार्थी स्वीकार किया गया जाकर उक्त अवार्ड निरस्त करते हुये पुनः सही व वास्तविक मौका स्थिति अनुसार मुआवजा राशि का पुनर्मूल्यांकन करवाया जाकर प्रार्थी को नियमानुसार अधिक मुआवजा राशि दिलायी जावे।



अभिभाषक अप्रार्थी सं.1 द्वारा बहस के दौरान कथन किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 148 एन दिल्ली-बड़ोदरा के निर्माण हेतु भूमि अधिग्रहण करने शक्तियों का प्रयोग करते हुए सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय द्वारा जारी अधिसूचना के विरुद्ध उस भूमि में हित रखने वाले व्यक्तियों द्वारा धारा 3-ए के नोटिफिकेशन जारी होने की दिनांक 05.09.2018 के 21 दिन के अन्दर अपनी आपत्तियां सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गई तथा समक्ष अधिकारी उक्त व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात प्रस्तुत आपत्तियों को अपने आदेश द्वारा स्वीकार या अस्वीकार किया जाकर अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी गई। जिसके पश्चात केन्द्र सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3-डी के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 04.02.2019 एवं 16.07.2019 जारी की गयी। सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 3(जी) में दिये गये निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम,2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार अर्जित भूमि पर स्थित भवन और अन्य स्थावर सम्पत्ति या आस्तियों के बाजार मूल्य का अवधारण करने के लिये परिसम्पत्ति का मूल्यांकन, सत्यापन करारकर मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर मुआवजा राशि निर्धारित की गयी।

अभिभाषक अप्रार्थी सं. 1 द्वारा बहस के दौरान आगे कथन किया कि प्रार्थी की अवात्तशुदा भूमि खसरा सं. 180 रकबा 1.45 हैक्टयर में से 0.8220 हैक्टयर एवं 0.2576 हैक्टयर भूमि अवात्त की गई है, जो कि जामरीकृत सड़क व आबादी से 101 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है। जिसके संबंध में उप पंजीयक से प्राप्त डीएलसी दर के आधार पर स्थित भूमि की दिनांक 05.09.2018 की डीएलसी दर प्रति हैक्टयर 17,29,800/- रुपये के अनुसार राशि की गणना की गई है, इस प्रकार बाजार मूल्य निर्धारित कर नियमानुसार 4388632/- एवं 1387185/- अवार्ड राशि का निर्धारण किया जाकर मुआवजा राशि मुताबिक अवार्ड आदेश सक्षम प्राधिकारी के समक्ष हितबद्ध व्यक्ति के नाम भुगतान हेतु जमा करवाई गई। प्रार्थी का अवात्त की गई उक्त भूमि स्टेट हाईवे से 100 मीटर की परिधि में स्थित होने से कम मुआवजा राशि की गणना करने का आरोप मिथ्या होने से अस्वीकार है। प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि स्टेट हाईवे से 100 मीटर की परिधि में होने के संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं किये गये। ऐसी स्थिति में प्रार्थी कोई भी अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मिथ्या तथ्यों पर आधारित होने से अस्वीकार किया जाकर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा विधि के प्रावधानों के अनुसार अवात्तशुदा भूमि की अवार्ड द्वारा निर्धारित की गई मुआवजा राशि को बहाल रखे जाने के आदेश प्रदान करने का निवेदन किया गया।



न्यायालय द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया एवं बहस उभयपक्ष पर मनन किया गया। जिससे जाहिर आया कि प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी)(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 पेश किया जाकर राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 148 एन दिल्ली से बड़ौदरा निर्माण में ग्राम लबान, तहसील इन्द्रगढ में विस्थित प्रार्थी के स्वामित्व की अवाप्त की गई भूमि खसरा सं.180 रकबा 1.45 हैक्टेयर में से 0.8220 हैक्टेयर एवं 0.2576 हैक्टेयर भूमि के लिये भूमि का मूल्यांकन 101 मीटर से 500 मीटर के दायरे की डीएलसी दर 17,29,800/- रुपये प्रति हैक्टेयर के अनुसार राशि की गणना की गई है। जिसके संबंध में प्रार्थी द्वारा सम्पूर्ण रकबा अवाप्त कर लिये जाने एवं स्टेट हाईवे से 100 मीटर के अन्दर की निर्धारण डीएलसी दर से गणना नहीं किये जाने की आपत्ति प्रकट करते हुये यह प्रार्थना पत्र पेश किया है।

यहां उल्लेखनीय है कि प्रकरण में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3-ए का नोटिफिकेशन दिनांक 05.09.2018 को जारी होने के पश्चात हितबद्ध व्यक्तिओं द्वारा धारा 3-सी के अन्तर्गत प्रस्तुत आपत्तियों का विधि के प्रावधानों के अनुसार निस्तारण किया जा चुका है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3-डी के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 04.02.19 एवं 16.07.19 जारी होने पर अर्जित भूमि पर स्थित भवन और अन्य स्थावर सम्पत्ति या आस्तियों के बाजार मूल्य का अवधारण करने के लिये परिसम्पत्ति का मूल्यांकन, सत्यापन सार्वजनिक निर्माण विभाग से करारकर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी लाखेरी द्वारा मुआवजा राशि निर्धारित की गई। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3(जी)7(ए) के अनुसार अवाप्त सम्पत्ति का मुआवजा उद्घोषणा की तिथि पर डीएलसी दर के अनुसार देय होने के प्रावधान निहित है। उक्त अवाप्त की गई भूमि की नियमानुसार मुआवजा राशि तय की जाकर अवार्ड पारित किया गया है। अवार्ड आदेश की पालना में मुआवजा राशि भुगतान हेतु सक्षम प्राधिकारी के समक्ष जमा करवा दी गयी है।

जहां तक प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि की स्टेट हाईवे से 100 मीटर के दायरे की डीएलसी दर से गणना नहीं किये जाने की आपत्ति का प्रश्न है, तो प्रार्थी द्वारा ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं किया गया, जिससे अवाप्तशुदा भूमि स्टेट हाईवे से 100 मीटर के दायरे के अन्दर होना प्रमाणित हो सके। उप पंजीयक लाखेरी द्वारा जारी डीएलसी दर की सूची के संलग्न मेगा हाईवे/स्टेट हाईवे के ख0न0 की सूची में उक्त खसरा संख्या 180 मेन रोड से 101 से 500 मीटर की तालिका में अंकित है। इस प्रकार उक्त आपत्ति मुताबिक दस्तावेजी साक्ष्य स्वीकार योग्य नहीं है। उक्त भूमि का मूल्यांकन 101 मीटर से 500 मीटर के दायरे की डीएलसी दर 17,29,800/- रुपये प्रति हैक्टेयर के अनुसार राशि की गणना की गई है, जो सही है।



दिनांक 18/02/2025

प्रार्थना पत्र में प्रार्थी द्वारा उसकी भूमि का सम्पूर्ण रकबा अवाप्त किये जाने एवं उक्त रकबे की शेष भूमि का मुआवजा नहीं दिये जाने बाबत भी आपत्ति की गई है। अगार्ड के अनुसार उक्त खसरा सं. 180 में से मात्र 0.8220 हैक्टेयर एवं 0.2576 हैक्टेयर भूमि ही अवाप्त किया जाना प्रकट है, परन्तु प्रार्थी द्वारा उक्त खसरे की सम्पूर्ण भूमि का उपयोग कर लिये जाने बाबत प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्य के संदर्भ में न्यायहित में मौका स्थिति की जांच करवाया जाना उचित प्रतीत होता है।

अतः न्यायहित को मद्देनजर रखते हुये प्रार्थना पत्र प्रार्थी आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है तथा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, लाखेरी को आदेश दिया जाता है कि अवाप्तशुदा भूमि खसरा संख्या 180 वाके ग्राम लबान की मौका स्थिति एवं राजस्व रिकार्ड की समुचित जांच की जाकर यदि अगार्ड के अतिरिक्त भूमि अवाप्त हुई हो तो नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही की जाकर प्रार्थी को मुआवजा दिया जावे। पत्रावली फ़ैसले में शुमार होकर बाद पूर्ति जिला अभिलेखानगर में प्रविष्ट कराई जावे।

आदेश आज दिनांक 18.02.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।



अध्यक्ष माधवराव  
जिला कलेक्टर बून्दी