

न्यायालय जिला कलक्टर,भरतपुर

प्रा0पत्र / 28 / 2008

1-मदनलाल शर्मा आजाद पुत्र मिश्रीलाल शर्मा (मृतक) जाति ब्राह्मण निवासी
महाराणा प्रताप कालोनी कुम्हेर गेट भरतपुर

1/1-श्रीमती शोभा शर्मा पत्नी }
1/2-कु0 चेतना शर्मा पुत्री } स्व0 मदनलाल शर्मा
1/3-सत्यदीप शर्मा पुत्र }

.....प्रार्थीगण

बनाम

1- भूमि आवाप्ति अधिकारी,(उपखण्ड अधिकारी,) भरतपुर, जिला भरतपुर
2- परियोजना निदेशक,भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग -11 दौसा जिला दौसा

.....अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत एन.एच.-11 सारस चौराहे पर खसरा नम्बर 1581/0.006, 1582/0.001,1583/0.001, बाके चक नं.1 कस्वा भरतपुर अवैध अवाप्ति आदेश दिनांक 18.4.2007 एवं गलत एवं गैर कानूनी ढंग से इकतरफा में व बिना नोटिस एवं कृषि भूमि मानकर कम मुआवजा राशि करीब 32618/-रुपये निर्धारण को निरस्त कर कॉमर्शियल प्रिमिसेज मानकर पुनः निर्धारण किए जाने हेतु व प्रस्तावानुसार मद नं.8 के तहत समझौता हेतु।

उपस्थित :-

1-श्री पंकज कुमार अभिभाषक प्रार्थी
2-श्री दीपक शर्मा अभिभाषक अप्रार्थी

निर्णय

दिनांक 15.2.2018

प्रार्थी ने यह प्रार्थना पत्र पिटीशन इस आशय का पेश किया जो संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रार्थी की स्वामित्व व कब्जे की आराजी खसरा नम्बर 1581/0.006, 1582/0.001, 1583/0.001 वाके चक नम्बर 1 कस्वा भरतपुर भूमि को कृषि भूमि मान कर अवाप्त का मुआवजा मात्र 32618/- रुपये ही आंका गया है। जब कि उक्त आराजी कॉमर्शियल प्रिमिसेज की आराजी है। विवादित आराजी की भूमि किस्म सन 1965 में ही कृषि से अकृषि में निर्माण हेतु तब्दील करादी गई थी। प्रार्थी के उक्त कॉमर्शियल प्रिमिसेज के काफी हिस्से में जबरन व अवैध रूप से व बिना नोटिस व बिना चिन्हित किये ही मनमाने ढंग से अप्रार्थीगण के अधिकारियों द्वारा पक्की वाडण्डी व कुएं आदि व भवन के काफी हिस्से को तोडफोड कर बर्बाद कर दिया गया है।

.....2

(2)

प्रा0पत्र/ 28/2008

मदन लाल शर्मा बनाम भूमि.अवाप्ति अधिकारी एन.एच.वगे.

प्रार्थी को उसकी कॉमर्शियल भूमि मानकर पुनः निर्धारण कर उसे महत्वपूर्ण साइट मानते हुये करीबन 62600/- रुपये वर्ग मीटर से 70000/- रु. के हिसाब से पुनः मूल्यांकन कर वर्तमान बाजार दर से मुआवजा राशि दिलाये जाने की प्रार्थना की गई है।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर। अप्रार्थीगण की तलबी की गई। अप्रार्थी एन.एच. की ओर से जबाब पेश किया गया, जो शामिल पत्रावली किया गया। योग्य अभिभाषक उभय पक्ष की बहस सुनी गई। योग्य अभिभाषक उभय पक्ष की ओर से लिखित बहस पेश की गई हैं। जो शामिल मिसिल की गई।

योग्य अभिभाषक प्रार्थी. ने अपने कथनों में बताया कि प्रार्थी. के खातेदारी खसरा नम्बर 1581/0.06, 1582/0.01, 1583/0.01 बाके चक नम्बर 1 में स्थित है। यह हाल खसरा नम्बर साविक खसरा नम्बर 1208 रकवा 1 बीघा 1 विस्वा से निर्मित किये हैं। हाल खसरा नम्बर 1581, 1582, 1583 को अप्रार्थीगण द्वारा नेशनल हाईवे 11 के लिये अवाप्त किया गया व आंबटन रकवे को कृषि भूमि मानते हुये अवाई निर्धारित किया गया है जो गलत है। उन्होने बताया कि अवाप्त खसरा नम्बर 1581, 1582, 1583 साविक खसरा नम्बर 1208 रकवा 1 बीघा 1 विस्वा से निर्मित किये गये है। उक्त साविक खसरा नम्बर 1208 सम्वत 2020 दिनांक 9-9-1964 को महाराजा भरतपुर सवाई श्री बृजेन्द्र सिंह को आंबटित किया गया था। उक्त रकवे का रुपान्तरण 1965 में कृषि से अकृषि में जिला कलेक्टर भरतपुर के आदेश दिनांक 30.9.1965 से जरिये पत्रावली संख्या 11(112)73/5530 से हुआ जिसका हवाला सम्वत 2026 की खसरा गिरदावरी में है। इस रुपान्तरण के बाद उक्त रकवे को महाराज बृजेन्द्र सिंह जी ने जरिये रजिस्टर्ड बयनामा दिनांक 16.10.82 को प्रार्थीगण के पिता स्व० मदनलाल जी को बेचान कर दिया और मौके पर कब्जा भी स्व० मदन लाल को दिया गया था। अवाप्त रकवा कृषि से अकृषि में जरिये आदेश दिनांक 30.9.1965 किये जाने की पुष्टी जिला कलेक्टर भरतपुर ने अपने पत्र क्रमांक राजस्व/के/2(314)79/1390 दिनांक 15.4.1985 से भी होती है। अवाप्त भूमि को कृषि भूमि गलत माना है। उन्होने यह भी बताया कि स्व० मदनलाल ने उक्त रकवे पर होटल निर्माण की मंजूरी के लिये नगर सुधार न्यास में आवेदन किया गया था, नगर सुधार न्यास ने विवादित भूमि को रुपान्तरित मानते हुये स्व. मदनलाल के पक्ष में होटल निर्माण की मंजूरी दिनांक 25.10.1996 पत्रांक 5263 को जारी की थी जिसे पुनः 23.3.1998 को पत्रांक 8489 के द्वारा बढ़ाया गया है। उन्होने बताया कि स्थाई निषेधाज्ञा हेतु एक वाद इण्डियन आयल कारपोरेशन बनाम बृजेन्द्र सिंह नम्बर 32/96 दायर किया था जिसमें राजस्थान सरकार द्वारा प्रस्तुत जबाब में खसरा नम्बर 1208 को अकृषि भूमि माना है। सिविलि न्यायाधीश(क.ख) ने अपने आदेश दिनांक 11.10.99 में इस आराजी को कृषि से अकृषि में रुपान्तरित माना है व अपर जिला न्यायाधीश संख्या 1 ने भी अपने आदेश दिनांक 10.5.2007 में अकृषि माना है।

(3)

प्रा0पत्र / 28 / 2008

मदन लाल शर्मा बनाम भूमि.अवाप्ति अधिकारी एन.एच.वगे.

नगर सुधार न्यास द्वारा वर्तमान में लागू मास्टर प्लान में भी उक्त रकवे को व्यवसायिक उपयोग के लिये चिन्हित किया गया है। राजस्व जमाबन्दी में विवादित आराजी कि किस्म गैर मुमकिन दर्ज है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्त आराजी को कृषि भूमि मानकर जो अवार्ड दिया गया है वह गलत है उसे निरस्त किया जाकर प्रार्थी. को वाणिज्य दर से अवाप्त रकवे का मुआवजा दिया जावे एवं उस पर ब्याज दिलाये जाने के आदेश दिये जाने की प्रार्थना की गई।

योग्य अभिभाषक अप्रार्थी ने अपनी लिखित बहस में भूमि अवाप्ति विस्तृत वर्णन करते लिखित बहस के पेज नम्बर 6 पेरा-5 में विवादित आराजी खसरा नम्बर 1581, 1582, 1583 में से फोर लेनीकरण वास्ते 800 वर्ग मीटर भूमि अवाप्त किया जाना एवं अवाप्त शुदा 800 वर्ग मीटर भूमि की किस्म राजस्व रिकार्ड में चाही दर्ज होने के आधार पर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा कृषि भूमि किस्म चाही 800 वर्ग मीटर भूमि का डीएलसी दर से मुआवजा राशि 32617.85/- अभिनिर्धारित किया जाना बताया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा दिशा निर्देश की पालना में ही मुआवजा राशि अभिनिर्धारित की है जो सही है प्रार्थीगण अब किसी भी प्रकार की अन्य मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। इन्डीयन रोड कांग्रेस द्वारा जारी दिशा निर्देशानुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि रोड के मध्य से 75 मीटर दोनों ओर छोड़कर होनी चाहिये व आवासीय कार्य हेतु व पेट्रोल पम्प कार्य हेतु रोड के मध्य से 40 मीटर दोनों तरफ छोड़कर होंगे। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो भूमि अवाप्ति की गई वह सड़क के मध्य से 40 मीटर के भीतर भीतर ही अवाप्त की गई है। उक्त विवादित आराजी में से अवाप्त शुदा भूमि संपरिवर्तित भूमि नहीं है। ऐसी स्थिति में प्रार्थीगण चाही किस्म की भूमि का वाणिज्यिक दर से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। प्रार्थी. का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने की प्रार्थना की गई है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया। योग्य अभिभाषक उभय पक्षकारान के कथनों एवं लिखित बहस पर गौर किया। भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) भरतपुर की रिपोर्ट पत्र क्रमांक/भू.अ0/4लेन/09/135 दिनांक 9.2. 2009 का अवलोकन किया गया। प्रार्थी ने अवाप्त की गई विवादित आराजी के 3 रकवा का वाणिज्य दर से मुआवजा दिलाये जाने की प्रार्थना की गई है। भूमि अवाप्ति अधिकारी(एस.डी.ओ.)भरतपुर से प्राप्त रिपोर्ट में खसरा नम्बर 1581/0.006, 1582/0.001, 1583/0.001 हे. रकवा कस्वा चक नम्बर 1 भरतपुर को आगरा जयपुर एन एच 11 के 4 लैन सड़के चौडीकरण के लिये अवाप्त किया जाना अंकित किया है, जिसका कृषि भूमि मानते हुये मुआवजा निर्धारित किया गया है। भारत का राजपत्र असाधारण भाग 11- खण्ड 3 उप-खण्ड(ii) में पोत परिवहन सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय सड़क परिवहन और राजमार्ग विभाग द्वारा जारी अधिसूचना नई दिल्ली 12 अक्टूबर 2006 में खसरा नम्बर 1581/0.006, 1582/0.001, 1583/0.001 हे. रकवा कस्वा चक नम्बर 1 भरतपुर को कृषि भूमि मानते हुये अवाप्त किया जाना अंकित है। उक्त आराजी पर खातेदार हितबध व्यक्ति के नाम के कालम में प्रार्थी मदन लाल शर्मा का नाम दर्ज है।

(4)

प्रा0पत्र/ 28/2008

मदन लाल शर्मा बनाम भूमि.अवाप्ति अधिकारी एन.एच.वगे.

पत्रावली में उपलब्ध प्रार्थी की ओर प्रस्तुत पत्रादि फोटो प्रति का अवलोकन किया गया। फोटो प्रति जिला कलेक्टर भरतपुर के पत्र क्रमांक/ राजस्व/ 122(314) 79/1390 दिनांक 15.4.85 जो कि प्रार्थी मदन लाल शर्मा को प्रेषित है का अवलोकन किया गया, उक्त पत्र में अंकित है कि :-

“.....आ.खन न. 1208 बाके चक नम्बर 1 तहसील भरतपुर भू.पू. महाराज सवाई श्री कर्नल बृजेन्द्र सिंह को सम्वत् 2020 दिनांक 9.9.64 को आंबटन हुआ व उन्हें दखल एवं कब्जा भी दिया। तत्पश्चात सन 1965 में उक्त रकवा में रुपान्तरण एग्रीकरल्वरल से नौन एग्रीकल्वरल वहक भू.पू. महाराज साहव कलेक्टरी की फाइल न. आर-1(112)73/5530 दिनांक 30.9.65 मंजूर हुआ जिसका हवाला सम्वत् 2026 की खसरा गिरदावी के कालम न. 41 में दर्ज नोट से जाहिर है अतः उक्त रकवा की किस्म निर्माण हेतु तब्दील हो चुका है। तदानुसार मिल्कीयती सम्बन्धी कानूनी हकूक भू.पू. महाराजा श्री बृजेन्द्र सिंह जी को प्राप्त थे जिन्हें रजिस्टर्ड बयनामा दि. 16.10.82 के अनुसार श्री मदनलाल शर्मा 'आजाद' एडवोकेट ने खरीद लिया जो बयनामा की त्तकल फोटो कापी से स्पष्ट है और यह हकूक नियमानुसार श्री आजाद को हस्तान्तरित हो जाते हैं.....।”

पत्रावली में उपलब्ध नगर सुधार न्यास भरतपुर द्वारा जारी भवन निर्माण स्वीकृति क्रमांक 5263 दिनांक 25.10.96 की फोटो प्रति के अवलोकन से जाहिर है कि मदनलाल पुत्र मिश्रीलाल शर्मा को गत आराजी खसरा नम्बर 1208 सारस चौराहा के पास चक न.1 भरतपुर भवन निर्माण की स्वीकृति दी गई है जो इस प्रकार है :-“.....भवन निर्माण की स्वीकृती वरिष्ठ नगर नियोजक जयपुर के संगलन पत्र क्रमांक टी.पी.आर. 1732 वीटीपी दिनांक 16.8.93 व पत्र क्रमांक टी0पी0आर 1732/30.12.93 में उल्लिख शर्तो एवं मानचित्र में दी गई शर्तो के साथ दी जाती है.....।” पत्रावली में उपलब्ध नगर सुधार न्यास भरतपुर प्रपत्र स्वीकृति भवन निर्माण क्रमांक 8489 दिनांक 23.3.98 की फोटो प्रति के कालम 4 में अंकित है कि “.....न्यास के पत्र क्रमांक 5264 दिनांक 25.10.96 में भवन निर्माण मानचित्र के अनुसारेण में भवन निर्माण स्वीकृती अवधी एक साल के लिये और बढाई जाती है.....।” खसरा नम्बर 1208 में दी गई भवन निर्माण स्वीकृति को एक साल बढाई गई है। प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रपोजड होटल साईड प्लान नक्शा दिनांक 17.2.1995 जो की तत्कालीन अधीशाषी अभियन्ता एवं सचिव, नगर सुधार न्यास भरतपुर द्वारा प्रमाणित है के अवलोकन से जाहिर है कि विवादित आराजी खसरा नम्बर 1208 पर प्रार्थी द्वारा होटल निर्माण के लिये वाणिज्य उपयोग के लिये मंजूरी ली गई है। मुताविक मिलना क्षेत्रफल गत खसरा नम्बर 1208 एक बीघा से हाल खसरा नम्बर 1581,1582,1583 बनाये गये हैं। प्रार्थीया की ओर से एक प्रार्थना पत्र इस आशय का पेश किया गया है कि विचाराधीन प्रकरण में 0.08 रकवा अवाप्त किया था लेकिन गजट नोटिफिकेशन में मिस्टेक से 0.008हे. अंकित हो गया है, चल रही कार्यवाही प्रार्थीगण के अधिकार सरक्षित रखते हुये 0.008 हे. की बाबत ही मुआवजा राशि व्यवसायिक दर से प्रदान किये जाने में प्रार्थीया को कोई आपत्ति नहीं है शेष रकवा की बाबत प्रार्थीया सक्षम न्यायालय में चाराजोही करने का कथन किया है।

.....5

(5)

प्रा0पत्र/ 28/2008

मदन लाल शर्मा बनाम भूमि.अवाप्ति अधिकारी एन.एच.वगे.

उपरोक्त विवेचन से यह निर्विवाद है कि आराजी खसरा नम्बर 1208 उससे बने हाल खसरा नम्बर खसरा नम्बर 1581,1582,1583 की किस्म वाणिज्य है और भूमि अवाप्ति अधिकारी (एस.डी.ओ.) भरतपुर द्वारा अवाप्त की गई प्रार्थी की आराजी खसरा 1581/0.006, 1582/0.001, 1583/0.001 वाके चक नम्बर 1 कस्वा भरतपुर का तत्समय प्रचलित वाणिज्य डीएलसी दर से मुआवजा पाने का अधिकारी है। अस्तु प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाना उचित पाते हैं।

अतः आदेश है कि :-

उपरोक्त विवेचनानुसार प्रार्थना पत्र (याचिका) प्रार्थीयान स्वीकार की जाती है। भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) भरतपुर को निर्देशित किया जाता है कि वे अवाप्त की गई आराजी खसरा 1581/0.006, 1582/0.001, 1583/0.001 वाके चक नम्बर 1 कस्वा भरतपुर का मुआवजा तत्समय प्रचलित सारस होटल के पास वाणिज्य (डीएलसी) दर 1980/- से निर्धारित किया जाकर तथा उस पर नियमानुसार देय परिलाभ जोड़े कर, उस पर मय 9 प्रतिशत ब्याज की गणना कर मुआवजा राशि का प्रार्थी मृतक मदन लाल क वारिसान को नियमानुसार भुगतान किया जावे।

चूँकि अवाप्ति की कार्यवाही में रकबा 0.008 हे0 अंकित है तथा प्रार्थी के आवेदन में भी यह 0.008 हे. ही है। अप्रार्थी एन.एच. ने अपने बहस में 800 वर्ग मीटर अंकित किया है। अतः इस प्रार्थना पत्र के आधार पर भी भुगतान की कार्यवाही की जावे। भूमि अवाप्ति अधिकारी पुनः जांच कर यह सुनिश्चित करें कि प्रार्थी का कितना रकबा सड़क के काम आया है, उसके अनुसार आवश्यकतानुसार संशोधित अवार्ड की कार्यवाही भी करे। निर्णय प्रति भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) भरतपुर को पालनार्थ प्रेषित हो।

निर्णय आज दिनांक 15.2.2018 को सुनाया गया।

(डा.एन.के.गुप्ता)

जिला कलक्टर

भरतपुर