

न्यायालय जिला कलक्टर,भरतपुर

प्रा0पत्र/ 42/2017

1-शिवम उम्र 15वर्ष } पुत्र मुरारी लाल गुप्ता जाति वैश्य निवासीयान गांव खानुआ तहसील
2-यश उम्र 19 वर्ष } रुपवास जिला भरतपुर

.....प्रार्थीगण

बनाम

- 1- परियोजना निदेशक,भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (परियोजना इकाई नेशनल हाईवे संख्या123) दौसा जिला दौसा
- 2- सक्षम भूमि आवाप्ति अधिकारी,(उपखण्ड अधिकारी,) रुपवास, जिला भरतपुर

.....अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3जी(5), नेशनल हाईवे एक्ट 1956 खिलाफ अर्वाड तारीख जिला सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) रुपवास बाबत अवाप्ति करने भूमि भवन राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 123 ऊंचा नमाला से धौलपुर आराजी खसरा नम्बर 1290 कस्वा खानुआ तहसील रुपवास ।

निर्णय

दिनांक 94.2018

प्रार्थी0 ने यह प्रार्थना पत्र पिटीशन अन्तर्गत धारा 3 जी (5) एन0एच0एक्ट विरुद्ध अप्रार्थी इस आशय का पेश किया जो संक्षेप में इस प्रकार है कि एनएच संख्या 123 मेगा हाईवे बनाने व चौड़ा करने हेतु प्रार्थी की कस्वा खानुआ की आबादी में स्थित पुख्ता दुकानों व भूमि का अवाप्ति किया है जो खसरा नम्बर 1290 का भाग है अवाप्ति किया गया है। एर्वाड की अनुसूची क्रम संख्या 68 पर प्रार्थीगण की निर्मित पुख्ता वाणिज्य दुकानों का निर्मित क्षेत्रफल 1851.01 वर्ग फुट है जिसमें से तिरछी लाइन कर 1805.420 वर्ग फुट की जमीन अवाप्ति की है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्ति भूमि की कीमत आबादी की दर 175/- रुपये वर्ग फुट से तय की है, जब कि जमीन वाणिज्य दुकान है जिसकी डी.एल.सी. दर 545/- रुपये प्रति वर्ग फुट है। एल. ए.ओ. रुपवास द्वारा पारित अर्वाड की जानकारी 29.5.2017 को होने पर अर्वाड से व्यथित होने पर यह याचिका पेश। इस प्रकार 1805.420 X 545 के हिसाब से 983953.90/-रुपये होता है जब कि एर्वाड में 315949/- रुपये ही तय किया गया है जो निराधार व अवैध है। एर्वाड में निर्मित दुकानों का क्षेत्रफल 95.41 वर्ग मीटर बताया जब कि निर्मित क्षेत्रफल 167.33 वर्ग मीटर है इसलिए प्रार्थी निर्मित 167.33 X8100 =1355373/-रुपये निर्मित क्षेत्रफल की कीमत प्राप्त करने का हकदार है। निर्माण की कीमत में से 40 poor finishing व 0.8 प्रतिशत डिप्रिसेसन के नाम से अवैध की कई कटौती राशि को प्राप्त करने का हकदार है। इस प्रकार याचीगण को अवाप्ति की गई दुकानों की भूमि की कीमत 983953.रुपये व निर्माण की कीमत 1355373/- रुपये व इस राशि पर ब्यान 12 प्रतिशत व गुणक 1.25 की दर से व धारा- जी के अनुसार 100 प्रतिशत राशि व आय 2500000/- रुपये संशोधित एर्वाड पारित कर राशि प्रार्थीगण को दिलाये जाने की प्रार्थना की गई।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थी की तलबी की गई। तहसीलदार रुपवास एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी एस.डी.ओ. रुपवास से रिपोर्ट तलब की गई। तहसीलदार रुपवास के पत्र क्रमांक/भू.अ./17/1511 दिनांक 11.8.2017 से प्राप्त रिपोर्ट शामिल पत्रावली की गई। एस.डी. ओ.रुपवास से प्राप्त रिपोर्ट क्रमांक/न्याय/17/1837 दिनांक 24.7.2017 एवं पत्र क्रमांक/राजस्व/अर्वाड/17/2499 दिनांक 27.10.2017 शामिल पत्रावली की गई है। योग्य

अभिभाषक उभय पक्षकारान की बहस सुनी गई। योग्य अभिभाषक अप्रार्थी एन.एच. द्वारा लिखित बहस भी पेश की गई जो शामिल पत्रावली की गई।

योग्य अभिभाषक प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र याचिका में अंकित कथनों में दोहराते हुये जाहिर किया कि एल.ए.ओ. रुपवास द्वारा पारित अवार्ड की जानकारी 29.5.2017 को होने पर अवार्ड से व्यथित होने पर यह याचिका पेश की है। प्रार्थी. की कस्वा खानुआ के खसरा नम्बर 1290 की आबादी में स्थित पुख्ता दुकानों व भूमि का अवाप्त किया गया है। प्रार्थीगण की निर्मित पुख्ता वाणिज्य दुकानों का निर्मित क्षेत्रफल 1851.01 वर्ग फुट है जिसमें से तिरछी लाइन कर 1805.420 वर्ग फुट की दुकान जमीन अवाप्त की है। उनका कहना है कि एलएओ ने अवाप्त भूमि की कीमत आबादी की दर 175/- रुपये वर्ग फुट से तय की है, जब कि अवाप्त भूमि वाणिज्य दुकान है जिसकी डी.एल.सी. दर 545/- रुपये प्रति वर्ग फुट के हिसाब से मुआवजा दिया जाना चाहिये था, जब कि आबादी के हिसाब से एवार्ड में 315949/- रुपये ही तय किया गया है जो निराधार व अवैध है। योग्य अभिभाषक का तर्क है कि एवार्ड में निर्मित दुकानों का क्षेत्रफल 95.41 वर्ग मीटर बताया जब कि निर्मित क्षेत्रफल 167.33 वर्ग मीटर है इसलिए प्रार्थी निर्मित 167.33 क्षेत्रफल की कीमत प्राप्त करने का हकदार है। निर्माण की खराब कन्डीशन बताकर जो कटौती की गई है भी गलत है। योग्य अभिभाषक प्रार्थी ने याचिका को अवाप्त की गई दुकानों की भूमि की कीमत 983953.90 रुपये व निर्माण की कीमत 1355373/- रुपये व इस राशि पर ब्याज 12 प्रतिशत व गुणक 1.25 की दर से व धारा जी के अनुसार 100 प्रतिशत राशि व आय 2500000/- रुपये संशोधित एवार्ड पारित कर राशि प्रार्थीगण को दिलाये जाने की प्रार्थना की गई। योग्य अभिभाषक का यह भी तर्क है कि भूमि के वाणिज्यक रुपान्तरण की कोई जरूरत नहीं है। प्रार्थी ने दुकानों का निर्माण ग्राम पंचायत खानुआ से निर्माण स्वीकृति प्राप्त कर निर्माण कराया था व भूमि भवन वाणिज्य दुकान है जो मौके पर बनी हुई है। परन्तु दुकानों के निर्मित क्षेत्रफल का एवार्ड पारित नहीं कर आंशिक निर्माण कर एवार्ड पारित किया गया है। उनका कहना है कि आंशिक निर्माण के तोड़ने से शेष निर्माण भी टूटता है जिसका नुकसान प्रार्थी को ही हुआ है। उन्होने हमारा ध्यान आरएलडब्लू 2000(3) पेज 611, आरएलडब्लू 2014(2) पेज 1713, डीएनजे 2001 पेज 455, एल.ए.सी.सी. 2003(1) पेज 182 एव राज. नगर पालिका अधिनियम की धारा 173ए की ओर आकर्षित करते हुये उक्तानुसार अवार्ड संशोधित कर प्रार्थी को मुआवजा दिलाये जाने की प्रार्थना की गई है।

योग्य अभिभाषक अप्रार्थी एन.एच. ने अपनी लिखित बहस के कथनों को दोहराते हुये बताया कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 123 के ऊंचा नगला -धौलपुर खण्ड के चौड़ा करने/पेव्ड शोल्डर के साथ दो लेन/चार लेन का बनाने के लिये भूमि अवाप्त की गई है। प्रस्तुत प्रकरण में अधिग्रहित उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(ए) एवं धारा 3(डी)के अन्तर्गत जो अधिसूचना जारी की गई उसमें खसरा नम्बर 1290 की 1805.420 वर्ग फुट मकबूजा सरकार किस्म गै.मु. आबादी ग्राम खानुआ तहसील रुपवास अवाप्त की गई है, जो राजस्व रिकार्ड की जमाबन्दी के अनुसार अवाप्त की गयी भूमि की किस्म गै.मु. आबादी दर्ज थी जिसका मुआवजा खातेदार हितबद्ध व्यक्ति को भूमि की मुआवजा उप पंजीयक से प्राप्त डी.एल. सी. दर के आधार पर मुआवजा सक्षम प्राधिकारी जमा करा दिया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित सरचनाओं/निर्माण कार्यों का मुआवजा स्वतंत्र कन्सलटेन्ट/सावर्जनिक निर्माण भरतपुर शाखा के इंजीनियर्स से प्राप्त सर्वे के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शेड्यूल ऑफ रेट (बीएसआर) के अनुसार मुल्यांकन कराया गया है जो पूर्णतः सही व उचित है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा राजस्व रिकार्ड 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 उपयोगता 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। प्रार्थना पत्र प्रार्थीगण चलने योग्य नहीं खारिज किये जाने की प्रार्थना की गई है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया। योग्य अभिभाषक के कथनों पर मनन किया गया। योग्य अभिभाषक अप्रार्थी एन.एच. द्वारा प्रस्तुत लिखित का अवलोकन किया। योग्य अभिभाषक प्रार्थी द्वारा उद्यरित रुलिंग का अध्यन किया गया। प्रकरण में निम्न बिन्दू तय होने हैं :-

- 1- आया आराजी खसरा नम्बर 1290 में प्रार्थी का अवाप्त रकवा का व्यवसायिक दर से मुआवजा पाने का हकदार है?
- 2- आया प्रार्थी की निर्मित दुकानों का क्षेत्रफल 167.33 वर्ग मीटर के हिसाब से निर्माण कीमत पाने का हकदार है?

1-पत्रावली के अवलोकन से जाहिर है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी (एस.डी.ओ.) रुपवास ने आराजी खसरा नम्बर 1290 में से प्रार्थी की भूमि 1805.420 वर्ग फुट भूमि मय निर्मित दुकान अवाप्त की अवाप्त की गई है। मुताविक राजस्व रिकार्ड आराजी खसरा नम्बर 1290 गैर मुमकिन आबादी दर्ज है। आबादी की दर से 175/- प्रति वर्गफुट के हिसाब से मुआवजा तैय किया गया है।

प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत फोटो प्रति बैयनामा तारीखी 9.2.2001 में विवादित अवाप्त दुकानात को ईश्वरलाल व भगतराज गांधी से प्रार्थी के पिता मुरारी लाल द्वारा खरीद किया गया है। बैयनामा में निर्मित दुकानों का नक्शा ग्राम पंचायत से प्रमाणित होना भी कथन किया गया है। बैयनामा के साथ प्रस्तुत फोटो कापी नक्शा दुकानात में संरपच ग्राम पंचायत द्वारा प्रमाणित किया है। इससे यह तो स्पष्ट है कि प्रार्थी के पिता ने यह दुकानात जरिये रजिस्टर्ड बैयनामा खरीदी गई हैं जिनका नक्शा तत्समय ग्राम पंचायत से प्रमाणित किया हुआ है। मौका रिपोर्ट तहसीलदार रुपवास पत्र क्रमांक भू.अ./1511 दिनांक 11.8.2017 में अंकित किया है कि :-

“.....आराजी खसरा नम्बर 1290 बाके ग्राम खनुआ में प्रार्थी की अवाप्त भूमि का मेरे द्वारा मौका निरीक्षण किया गया याचिका कर्ता की उक्त आराजी में 12 पक्की दुकाने 2दर की बनी हुई है। जिनकी कुल लम्बाई 107 फुट 10 इंच व चौड़ाई 17 फुट 3 इंच है। जिनका क्षेत्रफल लगभग 1618 वर्ग फुट है। एन.एच.आई. द्वारा लगाये गये निशानात के अनुसार प्रभावित निर्माण का क्षेत्रफल लगभग 335 वर्ग फुट व अवाप्त निर्माण का क्षेत्रफल 1283 वर्ग फुट है अर्थात कुल निर्माण का क्षेत्रफल 1618 वर्ग फुट है। एवं अवाप्त भूमि का क्षेत्रफल 1805 वर्ग फुट है.....।”

इस प्रकार इससे यह तो स्पष्ट है कि विवादित अवाप्त रकवा दुकानात वाणिज्यक है। यानि प्रार्थी अवाप्त शुदा रकवा 1805 वर्ग फुट का मुआवजा वाणिज्यक दर यानि 545/-रुपये प्रति वर्ग फुट (डीएलसी दर) दर से प्राप्त करने का हकदार है।

2- इसी प्रकार अवाप्त रकवे में निर्मित दुकानों को जिस पर (मुताविक नक्शा) अवाप्त किया गया है यानि अवाप्त दुकानों को तोड़ा जायेगा तो शेष निर्मित भाग ऐसा नहीं बचेगा जिससे प्रार्थी अपनी दुकानों का पुनः सुधार कर अपने काम में लेसके। सिवाय इसके की वह अवाप्त से शेष रहा कुछ हिस्सा को गिराने/तोड़ कर पुनः निर्माण करने के सिवाय उसके पास कोई विकल्प नहीं है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी को अवाप्त दुकानों के निर्मित क्षेत्रफल का पूर्ण मुआवजा पाने का हकदार रहता है।

अतः आदेश है कि :-

अतः प्रार्थना पत्र प्रार्थी0 स्वीकार किया जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी रुपवास को निर्देशित किया जाता है कि वे खसरा नम्बर 1290 में से प्रार्थी के अवाप्त रकवा 1805.420 वर्ग फुट का मुआवजा वाणिज्यक(डीएलसी) दर 545/- प्रति वर्ग फुट के हिसाब से 983953.90

रुपये, निर्मित दुकानात का क्षेत्रफल 167.33 वर्ग मीटर का मुआवजा निर्माण वल्यूसन सीट में अंकित दर 8100/-प्रति वर्ग मीटर की दर से 1355373/- रुपये के हिसाब से कुल 2339326/-रुपये का मुआवजा एवं इस पर 9प्रतिशत ब्याज एवं गुणक 1.25 की दर से मुआवजा राशि का संशोधित अवार्ड जारी किया जाकर प्रार्थी को उक्तानुसार मुआवजा राशि का भुगतान किया जावे।

निर्णय आज दिनांक 9.4.2018 को सुनाया गया।

(डा.एन.के.गुप्ता)
जिला कलक्टर
भरतपुर

