

प्रा०पत्र / 79 / 2017

न्यायालय जिला कलक्टर, भरतपुर

- 1-भगवानदास पुत्र श्री गिराज प्रसाद
- 2-विष्णू पुत्र श्री गिराज प्रसाद
- 3-रामेश्वर पुत्र श्री गिराज प्रसाद
- 4-जगन पुत्र श्री गिराज प्रसाद

जातियान वैश्य निवासीयान ग्राम खानुआ  
तहसील रुपवास जिला भरतपुर

.....प्रार्थीगण

बनाम

1-परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना इकाई  
एनएच-123 दौसा (राज०)

2-भूमि आवाप्ति अधिकारी, उपखण्ड अधिकारी, रुपवास जिला भरतपुर

.....अप्रार्थीगण



पिटीशन अन्तर्गत धारा 3 जी नेशनल हाईवे एक्ट खिलाफ  
अवार्ड तारीख निल सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी  
रुपवास बाबत अवाप्त करने भूमि भवन राष्ट्रीय राजमार्ग  
संख्या 123 ऊंचा नगला से धौलपुर आराजी खसरा नम्बर  
1290 कस्बा खानुआ तहसील रुपवास।

निर्णय

दिनांक 29.5.2024

प्रार्थी ने यह प्रार्थना पत्र पिटीशन अन्तर्गत धारा 3 जी एन०एच०एक्ट  
विरुद्ध अप्रार्थी इस आशय का पेश किया है जो संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थी०  
ने एन.एच. राजमार्ग संख्या 123 को मेगा हाईवे बनाने व चौड़ा करने हेतु भूमि  
अवाप्ति की अधिसूचना भारत का राजपत्र दिनांक 8.5.2015 को प्रकाशित कर  
अवाप्त की थी जिसमें कस्बा खानुआ की आबादी में प्रार्थी की पुख्ता दुकानों व  
भूमि को अवाप्त किया है जो खसरा नम्बर 1290 का भाग है जिसका अवार्ड  
अप्रार्थी संख्या-2 ने पारित किया है। अवार्ड की अनुसूची के क्रम संख्या 9 पर  
प्रार्थीगण की निर्मित पुख्ता वाणिज्य की चार दुकानों का निर्मित क्षेत्रफल 67.08  
वर्गमीटर अवाप्त किया गया है, निर्माण की कीमत 8100/- रुपये प्रति वर्गमीटर

.....2

2

जिला कलक्टर  
भरतपुर


(2)

प्रा०पत्र / 79 / 2017  
भगवानदास वगै. बनाम एनएचएआई. वगै.

निर्धारित कर 543348/- रुपये तय की है इस राशि में से अवैध रूप से 10 प्रतिशत 54334/- रुपये व 0.88 प्रतिशत 430332/- रुपये की कटौती कर 430332/- रुपये की देय राशि निर्धारित की है, जब कि निर्माण के मार्केट वैल्यू में से डेप्रिश्येसन व पावर फिनिशिंग के नाम राशि कटौती का कानूनी प्रावधान नहीं है। इसलिए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा निर्माण की मार्केट वैल्यू 543348/- रुपये ही प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थी ने अवाप्त शुदा चार दुकानें सन् 1965 में निर्मित की थी और आज मौके पर भी दुकानें निर्मित है आज की निर्माण की कीमत 11000/- रुपये वर्ग मीटर है जब कि निर्माण कीमत 8100/- रुपये वर्ग मीटर की दर से निर्धारित की है, इसलिए मार्केट वैल्यू में से कटौती करना अवैध है। उक्त दुकानें अवाप्त होने से प्रार्थीगण का व्यवसाय समाप्त हो गया है। वाणिज्य भूमि की डीएलसी दर 545/- रुपये प्रति वर्ग फुट है जबकि भूमि अवाप्ती अधिकारी ने आबादी की रेट 175/- रुपये प्रति वर्गफुट से मुआवजा निर्धारित किया है। अवाप्त भूमि 67.08 वर्ग मीटर है इसलिए 67.08 वर्गमीटर वाणिज्य भूमि की डी.एल.सी. दर 545/- रुपये प्रति वर्गफुट  $999.389 \times 545 = 544667$ /- रुपये प्राप्त करने का अधिकारी है। अवार्ड के अनुसार जो कुल मुआवजा दिया गया है वो 13,31,591/- रुपये है जिसको प्रत्येक प्रार्थीगण को बराबर-बराबर चार भागों में वितरित किया गया है जिसमें 10 प्रतिशत राशि 1,33,160/- रुपये बेवजह काट ली गई है जिसको भी प्रार्थीगण प्राप्त करने के अधिकारी हैं। प्रार्थी० ने अन्त में प्रार्थना की है कि प्रार्थना पत्र स्वीकार कर निर्माण कीमत 543348/- रुपये व जमीन की कीमत 544667/- रुपये व अवैध रूप से कोटी गई राशि 133160/- रुपये व उक्त राशियों पर 12 प्रतिशत ब्याज व गुणक 1.25 की दर से व धारा 3 जी के अनुसार 100 प्रतिशत राशि जोडकर व 5 वर्ष की आय 30,00,000/- रुपये दिलाये जाने की प्रार्थना की गई है।

प्रार्थना पत्र दर रजिस्टर कर अप्रार्थी की तलवी की गई। अप्रार्थी एन. एच.की ओर से जबाब पेश किया गया जो शामिल पत्रावली है। उभय पक्षकारान अभिभाषक की बहस सुनी गई। योग्य अभिभाषक प्रार्थी की ओर से लिखित बहस भी पेश की गई जो शामिल पत्रावली की गई। योग्य अभिभाषक एन.एच.की ओर से भी लिखित बहस पेश की गई जो शामिल पत्रावली है।

.....3

  
जिला कलक्टर  
भरतपुर

(3)

प्रा0पत्र / 79 / 2017  
भगवानदास वगै. बनाम एनएचएआई. वगै.

योग्य अभिभाषक प्रार्थी ने अपने तर्कों में प्रार्थना पत्र एवं लिखित बहस में अंकित कथनों को दोहराते हुये जाहिर किया कि अवाप्त शुदा आराजी खसरा नम्बर 1290 में प्रार्थीगण की पक्की दुकानात बनी हुई हैं, जिनका मुआवजा वाणिज्य कर दर से नहीं दिया गया है, जब कि पक्की दुकानात वाणिज्यक है जिनका वाणिज्य दर से मुआवजा प्रार्थीगण को मिलना चाहिये। अवार्ड की अनुसूची में क्रम संख्या 09 पर प्रार्थी की निर्मित पुख्ता वाणिज्यक दुकानों किता 04 का निर्मित क्षेत्रफल 67.08 वर्ग मीटर अवाप्त किया गया है। निर्माण की कीमत 8100/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से 543348/-रुपये निर्धारित की गई। इस राशि में से अवैध रूप से 10 प्रतिशत राशि कटौती कर 489013/-रुपये व 0.88 प्रतिशत 4303/- रुपये की कटौती कर 489012/- रुपये का मुआवजा निर्धारित किया गया है। जो कानूनन गलत है जब कि प्रार्थी की अवाप्त दुकानातों किता चार की निर्माण कीमत 11000/- रुपये वर्गमीटर है। उसके स्थान पर मात्र 8100/- रुपये वर्गमीटर की दर से राशि निर्धारित की गई है निर्माण की Market value में से Depreciation व Poor Finishing के नाम राशि कटौती करने का कोई भी प्रावधान नहीं है। इसलिये प्रार्थी निर्माण की Market value 737880/- रुपये प्राप्त करने का अधिकारी है। वाणिज्यक भूमि की डीएलसी दर 545/- रुपये प्रतिवर्ग फुट है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा आबादी की दर 175/- रुपये प्रतिवर्ग फुट के हिसाब से मुआवजा निर्धारित किया गया है। प्रार्थी अवाप्त की गई भूमि 67.08 वर्ग मीटर का मुआवजा वाणिज्यक भूमि की डीएलसी दर 545/- रुपये प्रति वर्ग फुट के हिसाब से  $999.389$  वर्गफुट  $(67.08) \times 545 = 544667$  रुपये प्राप्त करने का अधिकारी है। इस प्रकार प्रार्थी को 544667/- रुपये भूमि मुआवजा तथा दुकानों किता 4 निर्माण की कीमत 737880/- रुपये व इस राशि पर 12 प्रतिशत ब्याज व गुणांक 1.25 की दर से व धारा 3 जी के अनुसार 100 प्रतिशत राशि का संशोधित अवार्ड पारित करने के आदेश दिये जाने की प्रार्थना की गई। योग्य अभिभाषक प्रार्थी ने अपने कथनों के समर्थन में दृष्टान्त LACC 2003(1) Page 182, DNJ 2001 PAGE 455, RLW 2000(3) page 1611 RAJ Municipality Act Sec. 173A उद्धरत किये।

योग्य अभिभाषक अप्रार्थी एनएच ने अपने लिखित बहस तर्कों में जाहिर किया कि अधिनियम की धारा 3ए की उपधारा 1 के तहत फोर लेन सडक निर्माण

.....4


  
जिला कलक्टर  
भरतपुर

(4)

प्रा0पत्र / 79 / 2017  
भगवानदास वगै. वनाम एनएचएआई. वगै.

में प्रयुक्त होने वाली भूमि को अवाप्त करने के लिए अधिसूचना दिनांक 8.5.2015 को पोत परिवहन सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय केन्द्रीय सरकार नई दिल्ली द्वारा जारी की गई। इस अधिसूचना का प्रकाशन दिनांक 8.5.2015 को भारत के राजपत्र में जारी किया गया जिसे राजस्थान राज्य में अधिनियम की उपधारा 3ए के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा दैनिक समाचार राजस्थान पत्रिका में दिनांक 28-6-2015 को व दैनिक भास्कर में दिनांक 4.7.2015 को हिन्दी व अंग्रेजी भाषा में प्रकाशित किया गया। धारा 3 ए के तहत जारी अधिसूचना के परिप्रेक्ष्य में जो आपत्तियां की गई उनका धारा 3सी के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारण किया गया। प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण के पश्चात संबन्धित सक्षम प्राधिकारी द्वारा 3डी की उपधारा 1 के अन्तर्गत अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिसूचना जारी करने हेतु रिपोर्ट भेजी गई जिसके आधार पर दिनांक 16.3.2016 को सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3डी के तहत भारत के राजपत्र में अधिसूचना जारी की गई। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी(7)में दिये गये प्रावधानों व निर्देशों की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि की गणना उप पंजीयक से प्राप्त निर्धारित डीएलसी दर व बीएसआर 2015 की दर के आधार निर्धारण कर अवार्ड आदेश जारी किया है। अवाप्तशुदा भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण आदि के मुआवजा का निर्धारण राजस्थान सरकार के बेसिक शिडयूल ऑफ रेट के आधार पर किया गया है। प्रार्थीगण अब किसी प्रकार की मुआवजा राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। योग्य अभिभाषक एन.एच. का यह भी कथन है कि प्रार्थीगण की आराजी खसरा नम्बर 1290 में से 999.389 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई जिसका सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि की किस्म के अनुसार मुआवजा निर्धारण किया गया एवं अवाप्त की गई भूमि पर हो रहे निर्माण का मुआवजा बीएसआर (Building Schedule of Rates) द्वारा निर्धारित सरकार से प्रमाणित दरों के आधार पर किया गया है जो Government of Rajasthan Public Works Department Standing Orderd No.x- 3/2015 के आधार पर है। Building Schedule of Rates द्वारा प्रत्येक तीन वर्ष के लिये ही दर निर्धारित की जाती है जिसके अनुसार प्रार्थीगण को भी वर्ष 2015 की Building Schedule of Rates दर से निर्माण का मुआवजा निर्धारित किया गया जिसके मुताविक प्राधिकरण द्वारा प्रार्थीगण को अवाप्त भूमि व उस पर हो रहे निर्माण का कुल मुआवजा 13,31,591/- रुपये भुगतान किया गया है। प्रार्थीगण विधि के

.....5

  
जिला कलक्टर  
भरतपुर

(5)

प्रा0पत्र / 79 / 2017  
भगवानदास दगै, वनाम एनएवएआई, दगै.

अनुसार किसी भी प्रकार की अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। योग्य अभिभाषक अप्रार्थी एनएच ने यह भी कथन किया है कि Indian Road Congress 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, चूंकि उक्त विवादित 4 आराजी से अवाप्तशुदा भूमि व्यवसायिक प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित भूमि नहीं है। ऐसी स्थिति में प्रार्थीगण अवाप्त भूमि का वाणिज्यिक दर से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थीगण द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में अंकित किया है कि अवाप्त की गई भूमि का कोई सम्परिवर्तन आदेश जारी नहीं किया गया है अर्थात् अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक भूमि नहीं है गैर मुमकिन आवादी भूमि है। चूंकि आराजी खसरा नम्बर 1290 में से अवाप्तशुदा भूमि सम्परिवर्तित भूमि नहीं है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी विवादग्रस्त अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक दर से मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है, इस सम्बन्ध में अभिभाषक ने परिपत्र नम्बर SE(NH)PA//05/D-1603 DATED 24-2-2005 राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की ओर से राजस्थान सरकार पब्लिक वर्क्स डिपार्टमेंट द्वारा 24.2.2005 को माननीय प्रिंसीपल सेक्रेटरी ने भूमि के सम्परिवर्तन के बारे में कार्यालय आदेश जारी किया गया है का उल्लेख किया। प्रार्थीगण के प्रार्थना पत्र में अंकित कथन निराधार हैं, प्रार्थना पत्र प्रार्थी खारिज किये जाने की प्रार्थना की है।

हमने पत्रावलीयों का गहन अध्ययन किया। उभय पक्षकारान अभिभाषक के कथनों एवं उनके द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस पर मनन किया। प्रार्थी0 की ओर से प्रस्तुत रुलिंग का अध्ययन किया गया। प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में निम्न दो बिन्दू तय किये जाने हैं :-

- 1- आया प्रार्थी0 अवाप्त रकवा का मुआवजा भुगतान व्यवसायिक दर से प्राप्त करने का हकदार है?
- 2- आया अवाप्त शुदा रकवा पर प्रार्थी का पक्का निर्माण था ? जिसका वह मुआवजा पाने का हकदार है ?

2

जिला कलक्टर  
भरतपुर

.....6

(6)

प्रा0पत्र/ 79/2017  
भगवानदास वगे. बनाम एनएचएआई. वगे.

भूमि आवाप्ति अधिकारी (एस0डी0ओ0) रुपवास के पत्रांक/राजस्व/आवार्ड/18/  
220 दिनांक 5.2.18 से प्राप्त रिपोर्ट में अंकित किया है:-

".....अवार्ड नियमानुसार 3ए व 3डी जारी करते हुए तथा प्राप्त परिवेदनाओं की विधिवत सुनवाई करते हुए दिनांक 03.02.2017 को निर्धारित नोर्स का पालन करते हुए अवार्ड पारित किया गया है आवादी क्षेत्र हेतु ग्राम पंचायत खानुआं से स्वामित्व संबंधी सूची प्राप्त कर आवादी क्षेत्र में हो रहे पक्के निर्माण के संबंध में सहायक अभियंता सा.नि.वि. रुपवास से निर्माण का वैल्यूएशन कराते हुए अवार्ड पारित किया गया है .....।"



1- पत्रावली में उपलब्ध राजस्व रिकार्ड के अवलोकन से जाहिर है कि विवादित आराजी खसरा 1290 गैर मुमकिन आवादी है। भूमि अवाप्ति अधिकारी (एसडीओ) रुपवास द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 03.02.2017 का अवलोकन किया गया। अवलोकन से जाहिर है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी (एसडीओ) रुपवास द्वारा सम्बन्धित हितधारीयों द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का अधिनियम के तहत सुनवाई कर अधिनियम की धारा 3जी(3) के अन्तर्गत आपत्तियों का निस्तारण किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी (एसडीओ) रुपवास के यहाँ प्रस्तुत आपत्तियों में प्रार्थीगण का कोई भी आपत्ति प्रार्थना पत्र पेश नहीं किया गया है और ना ही प्रार्थीगण ने अपने प्रार्थना पत्र में आपत्तियां प्रस्तुत करने का कोई रिकार्ड हमारे समक्ष पेश किया है। प्रार्थीगण का अब आकर यह कहना कि अवाप्त शुदा भूमि में प्रार्थीगण की दुकान पक्का निर्माण किया हुआ था आवाप्त शुदा दुकानात का वाणिज्यक दर से मुआवजा दिलाया जावे। प्रार्थीगण ने सिवाय मौखिक कथनों के ऐसा कोई रिकार्ड/आदेश सक्षम अधिकारी का कोई (भूमि रुपान्तरण) आदेश पेश नहीं किया है जिससे विवादित आराजी वाणिज्य मानी जा सके और उसने उसका क्लेम भूमि आवाप्ति अधिकारी के समक्ष पेश किया हो। योग्य अभिभाषक एन.एच. के कथनों से हम सहमत हैं। ऐसी स्थिति में प्रार्थी आवाप्त भूमि का मुआवजा वाणिज्यक की दर से प्राप्त करने का हकदार नहीं रहता है।

.....7

2  
जिला कलेक्टर  
भरतपुर

(7)


प्रा०पत्र/ 79/2017  
भगवानदास वगै. बनाम एनएचएआई. वगै.

2- प्रार्थी० ने आवाप्त भूमि प्लाट पर पक्का निर्माण दुकानात बताते हुये वाणिज्यक दर से मुआवजा दिये जाने की मांग की है। भूमि अवाप्ति अधिकारी (एसडीओ) रुपवास द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 03.02.2017 के साथ संलग्न अनुसूचि के अवलोकन से जाहिर है कि उक्त अनुसूची के क०स० 9 में दर्ज अप्रार्थीगण के नाम विवादित अवाप्त शुदा आराजी खसरा नम्बर 1290 गैर मुमकिन आबादी है, अवाप्त शुदा भूमि का मुआवजा आबादी की दर से दिया गया है। तथा अवाप्त शुदा रकवा पर सरंचनायों के मुआवजा अंकन अनुसूचि के कॉलम नम्बर 14 में अंकित किया गया है। आवाप्त शुदा भूमि पर बनी हुई सरंचनाओं का मुआवजा नियमानुसार सहायक अभियन्ता पी.डब्लू.डी विभाग द्वारा तैयार की गई वल्यूऐसन सीट में कमरा व बरामदा का मुआवजा निर्धारित किया गया है जिसके आधार पर सरंचनाओ का मुआवजा प्रार्थीगण को दिया गया है। अस्तु प्रार्थना पत्र सारहीन होने से काबिल खारिज के रहता है।

अतः आदेश है कि :-

उपरोक्त विवेचनानुसार प्रार्थना पत्र (याचिका) खारिज की जाती है।

निर्णय आज दिनांक 29.5.2024 को सुनाया गया।

  
(डॉ. अमित यादव)  
जिला कलक्टर,  
भरतपुर