

न्यायालय जिला कलक्टर, भरतपुर

प्रा0पत्र / 55 / 2020

- 1-विजय सिंह } पिस0 गुलाब सिंह
2-बलवीर सिंह }
3-शिशुपाल सिंह }
4-श्यामवीर सिंह } पिसरान अतरसिंह
5-रनवीर सिंह }

जाति जाट निवासी अरौदा तहसील
नदबई जिला भरतपुर

.....प्रार्थीगण

बनाम

- 1- भूमि अवाप्ति अधिकारी, उपखण्ड अधिकारी नदबई जिला भरतपुर
2-परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (परियाजना इकाई)
नेशनल हाइवे 123 दौसा जिला दौसा राज0

.....अप्रार्थीगण

याचिका अन्तर्गत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय राज मार्ग अधिनियम
1959. खिलाफ अवार्ड भूमि अवाप्ति अधिकारी सक्षम अधिकारी।

उपस्थित:-

- 1-श्री राजेश सोगरवाल, अभिभाषक प्रार्थी0,
2-पैरोकार सरकार अप्रार्थी-1
3-श्री दीपक शर्मा, अभिभाषक अप्रार्थी न.2

निर्णय

दिनांक 16.04.2025

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रार्थीगण ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3जी (5) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 खिलाफ अवार्ड तारीख 23-9-2008 सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी नदबई के खिलाफ इस न्यायालय में दिनांक 8.4.2009 को पेश किया गया था। जिस पर इस न्यायालय द्वारा उभय पक्ष की सुनवाई की जाकर इस न्यायालय के आदेश दिनांक 18.6.2019 को प्रार्थीगण की याचिका खारिज की गई। इस न्यायालय के आदेश दिनांक 18.6.2019 के खिलाफ प्रार्थीगण द्वारा एक प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 34 आर्बीटेशन

.....2


जिला कलक्टर
भरतपुर

(2)

प्रा०पत्र/55/2020

विजय सिंह बनाम भूमि अवाप्ति अधि० नदबई

एण्ड कन्सलिएशन एक्ट 1996 के तहत माननीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश संख्या-1 भरतपुर के यहाँ अपील पेश की गई। माननीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश संख्या-1 भरतपुर ने अपने विस्तृत आदेश दिनांक 07.11.2020 से इस न्यायालय के आदेश दिनांक 18.6.2019 को निरस्त करते हुये प्रकरण इस न्यायालय को इस आदेश के साथ रिमान्ड किया है :-

".....प्रार्थीगण की आपत्तियां अंतर्गत धारा 34 आरबीट्रेशन एण्ड कन्सलिएशन एक्ट 1996 स्वीकार की जाती हैं तथा एकल मध्यस्थ (जिला कलक्टर, भरतपुर) द्वारा पारित किया गया अवॉर्ड दिनांक 18.6.2019 अपास्त किया जाता है और जिला कलक्टर को निर्देश दिया जाता है कि प्रार्थीगण की जो आपत्तियां आवप्ति अधिकारी के क्षतिपूर्ति आदेश के खिलाफ की गई हैं, जिनका वर्णन इस आदेश में भी किया गया है, उन पर प्रार्थीगण को दस्तावेज व अन्य साक्ष्य पेश करने का अवसर प्रदान करते हुए सुनवाई का पूर्ण अवसर देकर विस्तृत रूप से विनिश्च करें.....।"

माननीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश संख्या-1 भरतपुर के निर्णय दिनांक 7.11.2020 की सत्यप्रतिलिपि के साथ पत्रावली प्राप्त होने पर न्यायालय हाजा में पुनः दर्ज रजिस्टर की जाकर पक्षकारान की तलवी की गई। उभय पक्षकारान के अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी संख्या-1 सक्षम प्राधिकारी एस.डी. ओ. नदबई ने प्रार्थीगण की आपत्तियों पर जबाब पत्र क्रमांक/न्याय/24/505 दिनांक 23.5.2024 पेश किया जो शामिल पत्रावली किया गया। योग्य अभिभाषक प्रार्थी को, मा० न्यायालय के निर्देशानुसार प्रार्थीगण को दस्तावेज या अन्य कोई साक्ष्य हो वह पेश करने को कहा गया। योग्य अभिभाषक प्रार्थी० ने अन्य कोई साक्ष्य प्रस्तुत करने से इन्कार किया। इस पर योग्य अभिभाषक उभय पक्ष की बहस सुनी गई। अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से लिखित बहस भी पेश की गई जो शामिल पत्रावली की गई।

योग्य अभिभाषक प्रार्थी० ने अपनी बहस में प्रार्थना पत्र में अंकित कथनों को दोहराते हुये बताया कि प्रार्थी की आराजी खसरा नम्बर 2722/0.14 का रिकार्डेड खातेदार है, जिसका क्षेत्रफल 912 वर्गमीटर है, तहत न्यायालय ने इस में से 111.47 वर्गमीटर ही रुपान्तरण माना है। शेष भूमि क्षेत्रफल को कृषि भूमि

.....3


जिला कलक्टर
भरतपुर

(3)

प्रा0पत्र/55/2020

विजय सिंह बनाम भूमि अवाप्ति अधि0 नदबई

मानते हुए अवार्ड पारित किया है। जबकि प्रार्थीगण ने आराजी खसरा नम्बर 2722 सम्पूर्ण रकवा का भूमि रुपान्तरण दिनांक 1.6.1992 को कराया था। योग्य अभिभाषक का यह भी कहना है कि सक्षम अधिकारी ने 962 वर्गमीटर के स्थान पर 710 वर्गमीटर माना है जो भूमि रुपान्तरित आदेश दिनांक 1.6.92 के विपरीत है। आवाप्त भूमि बजारु दर 100 प्रतिशत सांत्वना राशि 1 वर्ष के लिए, 12 प्रतिशत स्पेशल मुआवजा प्लस 9 प्रतिशत एक वर्ष की ब्याज, अवाप्ति की एक वर्ष बाद से कुल मुआवजा राशि पर तय अदायगी पर 15 प्रतिशत ब्याज मिलना चाहिए था। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने हमारी आपत्ति को नियमों के विरुद्ध खारिज कर दिया। योग्य अभिभाषक प्रार्थी. ने प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थी को अवाप्त शुदा आराजी का मुआवजा वाणिज्यक दर से भुगतान कराये जाने के आदेश दिये जावे।

योग्य अभिभाषक अप्रार्थी एन.एच. ने अपनी विस्तृत लिखित बहस में अंकित कथनों को दोहराते हुये बताया कि सक्षम अधिकारी उपखण्ड अधिकारी ने राजस्व रिकार्ड के आधार पर आवाप्त शुदा भूमि का डीएलसी दर से भुगतान किया गया है। खसरा नम्बर 2722 में से फोर लेनीकरण वास्ते 710 वर्ग मीटर भूमि अवाप्त की गई है। उक्त अवाप्तशुदा 710 वर्ग मीटर भूमि में से 598.53 वर्ग मीटर भूमि की किस्म बतौर बारानी राजस्व रिकार्ड में दर्ज थी तथा शेष 111.47 वर्ग मीटर भूमि बतौर आवासीय राजस्व रिकार्ड में दर्ज थी उसी आधार पर भूमि अवाप्ति अधिकारी ने कृषि भूमि 598.53 वर्ग मीटर भूमि का कृषि भूमि की डीएलसी दर 180/- रुपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से तथा शेष 111.47 वर्ग मीटर भूमि का मुआवजा आवासीय दर 592/- रुपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से मुआवजा दिया गया है। प्रार्थी द्वारा गलत तथ्यों के आधार पर प्रार्थना पत्र पेश किया गया है। खारिज किये जाने की प्रार्थना की गई है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया। योग्य अभिभाषक एनएच द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस एवं सक्षम प्राधिकारी एस.डी.ओ. नदबई से प्रार्थीगण की आपत्तियों पर प्राप्त जबाब पत्र क्रमांक/न्याय/24/505 दिनांक 23.5.2024 का अध्ययन किया गया है। प्रार्थीगण ने माननीय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश संख्या-1 भरतपुर में निम्न पांच आपत्तियों की हैं -

1-मध्यस्थ के समक्ष प्रार्थीगण ने भूमि अवाप्ति अधिकारी के द्वारा पारित अवॉर्ड के खिलाफ यह आपत्तियां की थीं कि भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थीगण के खसरा

.....4

जिला कलक्टर
भरतपुर

(4)

प्रा0पत्र/55/2020

विजय सिंह बनाम भूमि अवाप्ति अधि0 नदबई

नंबर 2722 क्षेत्रफल 962 वर्ग मीटर में से केवल 111.47 वर्गमीटर को ही रुपांतरित माना, जबकि प्रार्थीगण का संपूर्ण खसरा नंबर 2722 को आवासी उद्देश्य के लिए रुपांतरित कराया गया था।

2-सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी ने 962 वर्गमीटर के स्थान पर 710 वर्गमीटर का ही मुआवजा दिलवाया, जो संपरितर्तन आदेश 1.6.1992 के विपरीत है।

3-प्रार्थीगण के अग्रिम भाग को तोड़ने का प्रावधान रखते हुए आवास अवाप्त कर लिये गये, जबकि प्रार्थीगण संपूर्ण भूमि से ही महरुम हो गये और उनके मकान किसी उपयोग के नहीं रहे, इस बाबत भूमि अवाप्ति अधिकारी ने कोई मुआवजा क्षतिपूर्ति का नहीं दिलवाया।

4-भूमि अवाप्ति का अवार्ड अंतर्गत धारा 3जी(7) के प्रावधानों के विपरीत पारित किया गया है।

5-प्रार्थीगण ने भूमि की कीमत एक हजार रुपये प्रति वर्गमीटर दिलाये जाने का निवेन किया था, लेकिन भूमि अवाप्ति अधिकारी ने केवल 592 /- रुपये प्रति वर्गगज का अवार्ड जारी किया गया है।


उपरोक्त प्रार्थी की आपत्तियों पर सक्षम प्राधिकारी एस.डी.ओ नदबई ने बिन्दूवाईज निम्न प्रकार जबाब अंकित किया है कि -

1- गत आराजी खसरा नम्बर 1933 रकवा 0-15 बिस्वा के हाल आराजी खसरा नम्बर 2721/0.05 एवं 2722/0.14 बने हैं। हाल आराजी खसरा नम्बर 2722/0.14 में से 710 वर्ग मीटर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्ति की गई थी जिसमें से तत्कालीन पटवारी हल्का की रिपोर्ट व मूल्यांकन रिपोर्ट सहायक अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग के अनुसार 111.47 वर्गमीटर रुपान्तरित भूमि एवं 598.53 वर्ग मीटर कृषि भूमि अवाप्त हुई थी।

2-प्रार्थी के गत आराजी खसरा नम्बर 1933/0-15 बिस्वा बाके ग्राम अरौदा में से तहसीलदार नदबई के आदेश क्रमांक 774-70 दिनांक 03.06.1992 को विजयसिंह को 400 वर्ग मीटर भूमि अवासीय प्रयोजनार्थ निशुल्क रुपान्तरित की गई।

3-वादीगण द्वारा गत खसरा नम्बर 1933 रकवा 0-15 बिस्वा में से कुल 962 वर्ग मीटर भूमि अवासीय प्रयोजनाथ निःशुल्क रुपान्तरित कराई गई थी वादीगण द्वारा भूमि रुपान्तरित आदेशों की छायाप्रति के साथ ऐसा कोई मानचित्र पेश

.....5


जिला कलक्टर
नरसपुर

(5)

प्रा०पत्र/55/2020

विजय सिंह बनाम भूमि अवाप्ति अधि० नदबई

नहीं किया गया है जिसमें यह सिद्ध हो सके कि खसरा नम्बर 1933 के किस भू भाग का रुपान्तरण कराया गया है एवं किस भू भाग को कृषि प्रयोजनार्थ रखा गया है। भूमि रुपान्तरण मानचित्र के अभाव में हाल खसरा नम्बर 2721/0.05 एवं 2722/0.14 (जिसमें से खसरा नम्बर 2722/0.14 में से भूमि अवाप्ति की गई) में से अवाप्तिधीन भूमि 710 वर्ग मीटर में से रुपान्तरित भूमि एवं कृषि भूमि को अलग-अलग नहीं किया जा सकता है।

4-भूमि अवाप्ति अधिकारी नदबई के द्वारा गत खसरा नम्बर 1933 रकवा 0-15 बिस्वा जिसका हाल खसरा नम्बर 2721 व 2722 ग्राम अरौदा तहसील नदबई में 962 वर्ग मीटर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ निशुल्क रुपान्तरित की गई थी जिस भूमि को अवाप्ति किया गया है उस भूमि का मुआवजा राज्य सरकार की डीएलसी दरों व रिकार्ड में अंकित खातेदार के नाम के अनुसार मुआवजा राशि का अवार्ड पारित किया गया है जो न्याय सिद्धान्त के नियमानुसार दिया गया है। अतः प्रार्थी का कथन असत्य है।

5- अवाप्तिशुदा भूमि का मुआवजा राज्य सरकार की निर्धारित डीएलसी दरों के अनुसार किया गया।

पत्रावली में उपलब्ध पत्रादि के अवलोकन से एवं प्रार्थी की प्रार्थना एवं अप्रार्थी की ओर से प्रस्तुत जबाब बहस से यह स्पष्ट आया कि प्रार्थीगण द्वारा विवादित आराजी खसरा नम्बर 2722 में से फोरलेन के लिये 710 वर्ग मीटर भूमि अवाप्त की गई थी। प्रार्थी ने अवाप्त शुदा 710 वर्ग मीटर भूमि का मुआवजा आवासीय डीएलसी दर से दिलाये जाने की मांग की गई है।

उक्त अवाप्तशुदा 710 वर्ग मीटर भूमि में से 598.53 वर्ग मीटर भूमि की किस्म बतौर बाराणी राजस्व रिकार्ड में दर्ज थी तथा शेष 111.47 वर्ग मीटर भूमि बतौर आवासीय राजस्व रिकार्ड में दर्ज थी उसी आधार पर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 598.53 वर्ग मीटर भूमि का कृषि भूमि की डीएलसी दर 180/- रुपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से व शेष 111.47 वर्ग मीटर भूमि का आवासीय दर 592/- रुपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से मुआवजा राशि निर्धारित की है। इस प्रकार भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उपरोक्त आराजी की अवाप्तशुदा कुल 710 वर्ग मीटर भूमि की मुआवजा राशि 381555/- रुपये निर्धारित की है। इण्डियन रोड कांग्रेस द्वारा

.....6



जिला कलक्टर
भरतपुर

(6)

प्रा0पत्र/55/2020


विजय सिंह बनाम भूमि अवाप्ति अधि० नदबई

निर्धारित वर्तमान दिशा निर्देशानुसार/मापदण्डानुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रोड के मध्य से 75 मीटर दोनों ओर छोड़कर होनी चाहिए। आवासीय तथा पेट्रोल पम्प हेतु रोड के मध्य से 40 मीटर दोनों ओर छोड़कर होनी चाहिये। प्रार्थीगण द्वारा अपने प्रार्थना पत्र के सम्बन्ध में जो संपरिवर्तन आदेश प्रस्तुत किया है उस संपरिवर्तन आदेश में भी संपरिवर्तित भूमि सडक के मध्य से 40 मीटर छोड़कर किये जाने के आदेश दिये है प्रार्थीगण स्वयं उक्त संपरिवर्तन आदेश से बाधित (Estopped) है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा खसरा नम्बर 2722 में से जो भूमि अवाप्त की है वह भूमि सडक के मध्य से 40 मीटर तक की भूमि ही अवाप्त कर प्राधिकरण को फोरलने सडक हेतु दी है। संपरिवर्तित शुदा भूमि सडक के मध्य से 40 मीटर छोड़कर है अर्थात् अवाप्तशुदा भूमि 710 वर्ग मीटर भूमि में से 111.47 वर्ग मीटर भूमि आवासीय अवाप्त की गयी है शेष 598.53 वर्ग मीटर भूमि आवासीय नहीं है कृषि भूमि है ऐसी स्थिति में प्रार्थीगण विवादग्रस्त अवाप्तशुदा भूमि 598.53 वर्ग मीटर भूमि का संपरिवर्तित दर से मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थीगण द्वारा उक्त समस्त अवाप्त आराजी का बतौर आवासीय मुआवजा राशि की मांग की है, प्रार्थीगण ने अपने कथनों के समर्थन में ऐसा कोई साक्ष्य दस्तावेजी हमारे समक्ष पेश नहीं किया गया है जिससे यह साबित हो कि अवाप्त की गई सम्पूर्ण भूमि संपरिवर्तित भूमि हो। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थीगण की अवाप्त की गई आराजी में से 111.47 वर्ग मीटर भूमि का मुआवजा आवासीय दर के आधार पर तथा शेष अवाप्त की गई भूमि 598.53 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा कृषि भूमि की किस्म के आधार पर निर्धारण किया गया है। ऐसी स्थिति में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा तय की गई मुआवजा राशि विधि अनुसार सही एवं उचित है। अस्तु प्रार्थना पत्र काबिल खारिज के रहता है।

अतः आदेश है कि:-

उपरोक्त विवेचनानुसार प्रार्थना पत्र प्रार्थी नेशनल हाईवे एक्ट धारा 3 जी (5), प्रार्थीयान खारिज किया जाता है।

निर्णय आज दिनांक 16.4.2025 को लिखाया जाकर सुनाया गया।


(डॉ. अमित यादव)
जिला कलक्टर,
भरतपुर