

न्यायालय जिला कलक्टर, भरतपुर

प्रा0पत्र/ 60/2023

पंकज बंसल पुत्र शिवशंकर बंसल जाति वैश्य निवासी पाई बाग, भरतपुर

.....पिटीशनर

बनाम

1-परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना इकाई
एनएच-11 जयपुर (राज0)

2-भूमि आवाप्ति अधिकारी, उपखण्ड अधिकारी, भरतपुर

.....नोनपिटीशनर

पिटीशन अन्तर्गत धारा 3(जी) राष्ट्रीय राज मार्ग अधिनियम 1956.

उपस्थित:-

1-श्री नरेश चन्द सिंघल, अभिभाषक प्रार्थी,

2-श्री विजय कुमार मित्तल अभिभाषक अप्रार्थी न.1

निर्णय

दिनांक 28.8.2024

प्रार्थी ने यह प्रार्थना पत्र पिटीशन अन्तर्गत धारा 3 जी एन0एच0एक्ट विरुद्ध अप्रार्थी इस आशय का पेश किया जो संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रार्थी की आराजी खसरा नम्बर 750/0.12, 751/0.12, 752/0.15, कुल किता 3 रकवा 0.39 ऐयर वाके चक नम्बर 1 कस्बा भरतपुर में स्थित है। उक्त आराजी की चारों तरफ से बुनियाद भरी हुई थी तथा 5 फुट ऊंची बाउण्ड्री हो रही थी। अप्रार्थी ने नेशनल हाईवे संख्या 11 के विस्तार के लिये प्रार्थी की उक्त आराजी की खसरा नम्बर 750 की 12 ऐयर, खसरा नम्बर 751 की 12 ऐयर तथा खसरा नम्बर 752 में से 10 ऐयर जमीन आवाप्त कर ली गई। अप्रार्थी ने उक्त आराजी के चारों ओर बनी हुई पक्की वाउण्ड्रीवाल को नेशनल हाईवे के विस्तार के दोराने घ्वस्त कर दिया गया। उक्त वाउण्ड्रीवाल का कोई मुआवजा प्रार्थी को नहीं दिया गया है। वाउण्ड्रीवाल का मुआवजा दिलाये जाने हेतु एक प्रार्थना पत्र भूमि आवाप्ति अधिकारी एस.डी.ओ. भरतपुर को पेश किया गया था। उक्त प्रार्थना पत्र में तहसीलदार ने अपनी रिपोर्ट के साथ भूमि आवाप्ति अधिकारी एस.डी.ओ. भरतपुर को भिजवा दिया गया, परन्तु भूमि आवाप्ति अधिकारी एस.डी.ओ. भरतपुर

.....2


जिला कलक्टर
भरतपुर

(2)

प्रा0पत्र/ 60/2023

पंकज बंसल बनाम पी.डी.एन.एच.दौसा वगे0

अधिकारी ने बाउन्ड्रबाल का मुआवजा नहीं दिया है। उक्त आराजी विश्वप्रिय शास्त्री पार्क व स्वराज रिसोर्ट के मध्य में स्थित है, इसलिये इस भूमि का मुआवजा वाणिज्यक दर से दिया जावे तथा बाउन्ड्री बाल का मुआवजा 429014/- दिलाये जाने की प्रार्थना की गई है।

प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर विधिवत सुनवाई करते हुये, इस न्यायालय के आदेश दिनांक 24.11.2021 को प्रार्थी की याचिका अन्तर्गत धारा 4 जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम को खारिज किये जाने की आज्ञा दी गई। इस न्यायालय के आदेश दिनांक 24.11.2021 के खिलाफ प्रार्थी द्वारा न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश संख्या-1 भरतपुर के यहाँ प्रकरण प्रस्तुत किया गया।

माननीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश संख्या-1 भरतपुर ने प्रस्तुत प्रकरण संख्या मुत्त.दीवानी/01/2022 उनवानी पंकज बंसल पुत्र शिवशंकर बंसल बनाम परियोजना निदेशक राष्ट्रीय राजमार्ग वगे0 में निर्णय दिनांक 29.11.2023 को निर्णय पारित करते हुये प्रकरण इस न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया गया।

माननीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश संख्या-1 भरतपुर के निर्णय दिनांक 29.11.2023 में आदेश दिया है कि :-

“.....प्रार्थी/आपत्तिकर्ता पंकज बंसल की ओर से धारा 34 मध्यस्थ एवं सुलह अधिनियम, 1996 के तहत पेश की गई आपत्ति स्वीकार की जाकर आर्बीट्रेटर जिला कलेक्टर, भरतपुर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 24.11.2021 उनवान पंकज बंसल बनाम परियोजना निदेशक अपास्त किया जाता है और इस मामले को पुनः आर्बीट्रेटर जिला कलेक्टर भरतपुर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रार्थी की व्यावसायिक कृषि भूमि की निर्धारित डी.एल.सी. व अनुमोदित दरों के आधार पर मुआवजा निर्धारित करते हुये दोनों पक्षों को सुनवाई का अवसर देकर साक्ष्य का गुणावगुण के आधार पर स्पष्ट व विस्तृत विवेचन करते हुये विधि अनुसार नये सिरे से दो माह के अंदर अवार्ड पारित करे.....।”

.....3


जिला कलेक्टर
भरतपुर

(3)

प्रा०पत्र / 60 / 2023

पंकज बसंल बनाम पी.डी.एन.एच.दौसा वगे०

माननीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश संख्या-1 भरतपुर के निर्णय दिनांक 29.11.2023 प्रति के साथ पत्रावली प्राप्त होने पर प्रकरण पुनः दर्ज रजिस्टर किया गया। उपपंजीयक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, भरतपुर से व्यावसायिक कृषि भूमि की वर्ष 2006 की डी.एल.सी. अनुमोदित दर तलव की गई। उपपंजीयक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, भरतपुर के पत्रांक/1111 दिनांक 29.7.24 से प्राप्त डी.एल.सी. अनुमोदित दर शामिल पत्रावली की गई। योग्य अभिभाषक उभय पक्ष को सुना गया।

योग्य अभिभाषक प्रार्थी ने बताया कि प्रार्थी की आवप्तशुदा जायदाद की बाउण्ड्रीवाल का कोई भी मुआवजा सक्षम प्राधिकारी एस.डी.एम. द्वारा नहीं दिया गया है। प्रार्थी की आवप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक कृषि भूमि है, जिसका मुआवजा वाणिज्यिक व्यवसायिक कृषि भूमि की दर से मुआवजा मुताबिक डी.एल.सी. दर से मिलना चाहिये था जो नहीं दिया गया है। प्रार्थी को कृषि भूमि की दर से मुआवजा दिया गया है जो गलत है। योग्य अभिभाषक का तर्क है कि प्रार्थी की भूमि एन.एच. से चिपटवॉ भूमि है जो वाणिज्यिक कृषि भूमि के वर्गीकरण में आती है। माननीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश के निर्णयानुसार प्रार्थी को व्यावसायिक कृषि भूमि की निर्धारित डी.एल.सी. अनुमोदित दरों के आधार पर मुआवजा निर्धारित किया जाकर भुगतान कराया जावे तथा बाउण्ड्रीवाल का मुआवजा भी दिलाये जाने की प्रार्थना की गई।

योग्य अभिभाषक अप्रार्थी एन.एच. ने अपने कथनों में जाहिर किया कि अवाप्त शुदा भूमि कृषि भूमि है। विवादित आराजी राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि दर्ज है के आधार पर मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी(7) में दिये गये निर्देशों की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि की मौके की स्थिति भूमि का प्रकार भूमि की किस्म सड़क सीमा के पास या दूर उप पंजीयक से प्राप्त डी.एल.सी. दर राजस्थान सरकार की बेसिक शिड्युल ऑफ रेट को देखते हुए मुआवजा निर्धारण किया गया है। सक्षम प्राधिकारी की रिपोर्ट जो कि राजस्व रिकार्ड पर आधारित थी के आधार पर केन्द्र सरकार द्वारा 3 डी की अधिसूचना जारी की गई। उक्त अधिसूचना में आराजी खसरा नम्बर 750/0.12 है खसरा नम्बर 751/0.12 है. एवं खसरा नम्बर 752 / 0.10 है. की भूमि किस्म कृषि भूमि अंकित है। अधिग्रहित भूमि पर स्थित निर्माण आदि परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन नियमानुसार स्वतन्त्र कन्सलेटेन्ट के इजीनियर्स से प्राप्त सर्वे के अनुसार मूल्यांकन निर्धारित किया गया। प्रार्थी की आवप्त शुदा भूमि

.....4


जिला कलक्टर
भरतपुर

(4)

प्रा0पत्र/ 60/2023

पंकज बसंल बनाम पी.डी.एन.एच.दौसा वगे0

पर उस समय कोई स्ट्रेक्चर या बाउण्ड्रीवाल का निर्माण नहीं था इस लिए उसका मुआवजा दिये जाने का प्रश्न ही नहीं उठता है। प्रार्थी ने कृषि भूमि का वाणिज्यक भूमि रुपान्तरण नहीं कराया गया है और नाहीं कोई ऐसा आदेश पेश किया गया है। जो कृषि भूमि अवाप्त की गई है उसका मुआवजा निर्धारित डी.एल.सी दर से किया जा चुका है। प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने की प्रार्थना की।

हमने पत्रावलीयों का अध्ययन किया योग्य अभिभाषक उभय पक्ष के कथनों पर गौर किया। प्रार्थी का कहना है कि उसकी अवाप्तशुदा आराजी खसरा नम्बर 750/0.12 है. खसरा नम्बर 751/0.12 है. एवं खसरा नम्बर 752/0.10 है0 भूमि व्यवसायिक कृषि भूमि है, तथा उसे व्यवसायिक कृषि भूमि की दर से मुआवजा दिया जावे। अवाप्त शुदा आराजी पर हो रहे बाउण्ड्रीवाल का मुआवजा दिया जावे।

अवाप्त शुदा आराजी 750,751 व 752 में से जमीन फोर लैन के लिये हेतु आवाप्त की गई है। पत्रावली में उपलब्ध जमाबन्दी सम्वत् 2060-2064 कस्वा चक नम्बर1 भरतपुर में आवाप्त आराजी खसरा नम्बर 750,751 की भूमि किस्म भूमि वर्गीकरण कॉलम संख्या 7 में भूमि की किस्म बरानी 1 एवं खसरा नम्बर 752 की जाव/चाही2 दर्ज है। राजस्व रिकार्ड जमाबन्दी से यह निर्विवाद है कि अवाप्त विवादित आराजी कृषि भूमि है इस प्रकार प्रार्थी का यह कहना उसकी अवाप्त शुदा आराजी व्यवसायिक कृषि भूमि है स्वीकार योग्य नहीं है क्यों कि प्रार्थी की ओर से ऐसा कोई राजस्व रिकार्ड भूमि वर्गीकरण का हमारे समक्ष पेश नहीं किया गया है जिससे उसकी अवाप्त शुदा भूमि व्यवसायिक कृषि भूमि होना प्रमाणित होता हो। प्रार्थी ने विवादित आराजी का कृषि से अकृषि वाणिज्यक भूमि रुपान्तरण कराये जाने का भी कोई आदेश दस्तावेज हमारे समक्ष पेश नहीं किया गया है जिस से विवादित अवाप्त आराजी को व्यवसायिक भूमि माना जा सके। उपपंजीयक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग भरतपुर के पत्रांक 1111 दिनांक 29.7.24 का अवलोकन किया गया व्यावसायिक कृषि भूमि की कोई दर होने का कोई उल्लेख नहीं किया गया है। सक्षम प्राधिकारी एस.डी.ओ. द्वारा अवाप्त की गई भूमि का मुआवजा मुताबिक भूमि वर्गीकरण कृषि भूमि की दर से मूल्यांकन किया गया है जो नियमानुसार सही है।

जहाँ तक प्रश्न विवादित आराजी में पक्की बाउण्ड्रीवाल के मुआवजे का है इस सम्वन्ध में पत्रावली में उपलब्ध एस.डी.ओ. भरतपुर की रिपोर्ट जबाब में अंकित


जिला कलक्टर
भरतपुर

.....5

(5)

प्रा0पत्र/ 60/2023

पंकज बसंल बनाम पी.डी.एन.एच.दौसा वगे0

किया है कि कथित निर्माण का वैल्यूशन रिपोर्ट में अंकित नहीं होने से इसका भुगतान योग्य नहीं माना है। अवार्ड आदेश दिनांक 18.4.2007 के पृष्ठ संख्या 2 के पैरा नम्बर 2 के अवलोकन से स्पष्ट है कि -

".....मै0 जैमन एसोसिएटस, त्रिपि कॉलोनी गांधीनगर रेल्वे स्टेशन के पीछे टोंक रोड़ जयपुर से तहसील भरतपुर सीमा क्षेत्र.....अवाप्ताधीन भूमि में मौके पर स्थिति कच्चे पक्के निर्माणों को वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी वेसिक सिडयूल आफें रेट (वी. एस.आर.) के अनुसार मूल्यांकन कराया गया.....।" इसी अवार्ड आदेश दिनांक 18.4.2007 के पेज 3 पैरा 2 में अंकित है -".....भरतपुर सीमा क्षेत्र कि.मी. 42.525 से 63 किमी (आगरा - भरतपुर) में ग्रामों की आवाप्ताधीन भूमि की अधिसूचना का प्रकाशन स्थानीय दो अखवार राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भाष्कर में दिनांक 8.9.2006 को प्रकाशित किया गया, प्राप्त आपत्तियों पर उपस्थित हितधारियों को सुना गया।"

उपरोक्त विवेचन से यह स्पष्ट है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी एस.डी.ओ. ने आवाप्ताधीन भूमियों का मौके पर स्थित कच्चे पक्के निर्माण वगे0 का सर्वे स्वतन्त्र एजेन्सी से कराया गया है, तथा उसके बाद अखवार में नोटिस स्याहा कराया जाकर आपत्तियों को सुना गया है। प्रार्थी ने कहीं भी यह नहीं बताया कि उसने नियमानुसार भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष निर्धारित समय सीमा में अपनी आपत्ति पेश की हो। भूमि अवाप्ति अधिकारी कथित निर्माण को सर्वे वैल्यूशन रिपोर्ट में आना नहीं बताते हैं। प्रार्थी द्वारा जो कथित प्रार्थना पत्र निर्माण को लेकर पेश किया गया है वह भूमि अवाप्ति कार्यवाही के बाद पेश किया गया। इससे स्पष्ट है कि आपत्तियों की सुनवाई के दिन तक अवाप्त आराजी पर कोई निर्माण नहीं था। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि प्रार्थी ने स्वयं एक प्रार्थना पत्र दिनांक 29.11.2007 को अवाप्त शुदा आराजी का मुआवजा लेने के लिये भूमि अवाप्ति अधिकारी (एस.डी.ओ.) के यहाँ पेश किया गया है। उक्त प्रार्थना पत्र में भी ऐसी कोई आपत्ति दर्ज नहीं कर अवाप्त शुदा भूमि का पारित मुआवजा राशि का भुगतान किये जाने की प्रार्थना की गई है। इस प्रकार बिना किसी आपत्ति एतराज के मुआवजा प्राप्त कर लिया जाना यह दर्शाता है कि अवाप्त शुदा आराजी का मुआवजा भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा सही निर्धारित किया गया है यानि प्रार्थी को मुआवजा निर्धारण राशि पर कोई आपत्ति नहीं थी। इस प्रकार प्रार्थी किसी भी

.....6


जिला कलक्टर
भरतपुर

(6)

प्रा0पत्र / 60 / 2023

पंकज बसंल बनाम पी.डी.एन.एच.दौसा वगै0

प्रकार मुआवजा पाने का हकदार नहीं रहता है। प्रार्थना पत्र याचिका प्रार्थी काविल खारिज के रहती है।

अतः आदेश है कि :-

उपरोक्त विवेचनानुसार प्रार्थना पत्र (याचिका) प्रार्थी खारिज की जाती है।
निर्णय आज दिनांक 28.8.2024 को लिखाया जाकर सुनाया गया।



(डॉ. अमित यादव)
जिला कलक्टर
भरतपुर

