

न्यायालय जिला कलक्टर एवं आर्बीट्रेटर, श्रीगंगानगर

विविध एन.एच. प्रकरण संख्या 19/2021

अमरीक सिंह पुत्र करम सिंह जाति जटसिख निवासी गांव 38 बीबी तहसील पदमपुर जिला श्रीगंगानगर

बनाम

1. कम्पीटेन्ट अथोरिटी एंड एक्युजिशन उपखण्ड अधिकारी, पदमपुर (भारतमाला परियोजना) पैकेज-6 पार्ट 1, 37 बीबी में से 4 एएफ"बी" गजसिंहपुर
2. स्टेट ऑफ राजस्थान – जरिये जिलाधीश, श्रीगंगानगर
3. परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, प्राधिकरण परियोजना कार्यन्वयन, ईकाई, हनुमानगढ़ जं.
4. भारत संघ (Morth)(Ministry of Road Transport Highway, New Delhi)




21.09.2023

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी के अधिवक्ता श्री तेजा सिंह एवं भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, प्राधिकरण परियोजना कार्यन्वयन, ईकाई हनुमानगढ़ जं. की ओर से श्री देवेन्द्र रोज, अधिवक्ता उपस्थित हुए। उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री तेजा सिंह का कथन है कि राष्ट्रीय राजमार्ग एनएच 62 भारतमाला परियोजना पैकेज-6 पार्ट-1 के श्रीगंगानगर (एचएच 62) साधुवाली 37 बीबी में से 4 एएफ बी जैड माईनर, श्रीकरणपुर के अन्तर्गत भारतमाला परियोजना के लिये चक 38 बीबी मुरब्बा नम्बर 38 में भूमि अवाप्त किये जाने की कार्यवाही की थी, जिसमें प्रार्थी द्वारा एतराज भी पेश किये गये थे। जिसमें दिनांक 02.04.2018 को अधिसूचना सूचना संख्या 1450(अ) जो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 08.04.2018 को प्रकाशित करवाकर एक पक्षीय अवार्ड पारित किया गया है, जो विधि विरुद्ध होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य हैं।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थी की भूमि चक 38 बीबी में खाता संख्या 5/4 मुरब्बा नम्बर 38 के किला नम्बर 14 में 0.0067 है, कि.नं. 15 में 0.1067 है., कि.नं 16 में 0.1477 है, कि.नं. 17 में 0.2168 है., कि.नं. 18 में 0.0098 है., किला नं. 19 में 0.0047 है., कि.नं. 21 में 0.0533 है., कि.नं. 22 में 0.0002 है., कि.नं. 22 में 0.1780 है, किला नं. 23 में 0.1544 है., किला नं. 23 में 0.0002 है.


आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

कि.नं. 24 में 0.0309 है. कुल 1.0838 है. भूमि जो अवार्ड के क्र.सं. 150 से 162 पर अवाप्त की गयी है, जिसमें डीएलसी रेट का (1+50) गुणक के आधार पर मुआवजा दिया है, जो विधि विरुद्ध होने के कारण काबिल निरस्ती है।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थी की चक 38 बीबी की भूमि मुरब्बा नम्बर 38 में पड़ती है जो पदमपुर से गजसिंहपुर रोड. राष्ट्रीय मार्ग के अन्दर पड़ती है। शहर के अन्दर चिपती हुई है। मु.नं. 58 कि.नं. 15, 16, 25 में से जो रोड़ निकली है, वह नगरपालिका गजसिंहपुर की है। इससे साबित होता है कि वह रकबा नगरपालिका सीमा के अन्दर है। नगरपालिका गजसिंहपुर की अधिसूचना क्रमांक 3/2010 दिनांक 16.07.2010 को मास्टर प्लान 2031 के तहत परिधि नियंत्रण क्षेत्र (पैराफेरी) में स्थित है। इसके आगे परमानन्द डिग्री कॉलेज बना हुआ है, प्रार्थी का खुद का एस एस आर का पेट्रोल पम्प के साथ धर्मकांटा लगा हुआ है, इसके बिल्कुल चिपती हुई 10 फुट की दूरी पर शहर के बाहर वाली साईड में रोड़ निकली हुई है प्राथी के पेट्रोल पम्प से आगे अवाप्तशुदा रोड़ से आगे वाली साईड में इण्डियन ऑयल पेट्रोल पम्प है और इसके पास बीएड कॉलेज व पटवार ट्रेनिंग इन्स्टीट्यूट बना हुआ है। प्रार्थी की जमीन के आगे हुण्डल ईट उद्योग का भट्टा लगा हुआ है उस भट्टे की भी कुछ भूमि अधिग्रहण हुई है। भट्टे के अन्दर की साईड में शहर की कॉलोनी के पास भूमि है। इस प्रकार प्रार्थी की भूमि अत्यधिक कीमती है। जिसका बाजार भाव एक करोड़ रुपये प्रति बीघा है लेकिन अदालत ने 16.04.2021 को 2,93,000/- रुपये डीएलसी रेट मानकर दी है जबकि रिफ्लेक्टर एक्ट 2013 की धारा 26 के अनुसार मार्केट वैल्यू के हिसाब समतुल्य राशि देने का प्रावधान है।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थी ने आज से पांच वर्ष पूर्व पेट्रोल पम्प लगाया था उस समय स्टेट द्वारा इसे पैराफेरी एरिया मानकर 13 लाख रुपये कन्वर्शन के लिए थे और अब 2,93,000/- रुपये पांच वर्ष बाद प्रति बीघे के दिये जा रहे है, जबकि अब 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष बढ़ोतरी के साथ मार्केट वैल्यू 50 प्रतिशत बढ़ जाने के कारण प्रार्थी को मार्केट वैल्यू से पैराफेरी एरिया के अन्दर

मानते हुए मुआवजा तय किया जाना चाहिए था एवं 37 बीबी से 4 एफएफबी गजसिंहपुर बाईपास चक 38 बीबी मुरब्बा नम्बर 38 में 1.0838 है., का मुआवजा पारित अवार्ड 16.04.2021 को निरस्त कर 1,00,00,000/- रुपये प्रति बीघा के हिसाब से दिलाये जाने की प्रार्थना की है।

अप्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री देवेन्द्र रोज़ ने अपनी लिखित बहस में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि चक 38 बीबी में खाता संख्या 5/4 मुरब्बा नम्बर 38 के किला नम्बर 14 में 0.0067 है, कि.नं. 15 में 0.1067 है., कि.नं. 16 में 0.1477 है, कि.नं. 17 में 0.2168 है., कि.नं. 18 में 0.0998 है., किला नं. 19 में 0.0047 है., कि.नं. 21 में 0.0533 है., कि.नं. 22 में 0.0359 है., कि.नं. 22 में 0.1780 है, किला नं. 23 में 0.1544 है., किला नं. 23 में 0.0002 है., कि.नं. 24 में 0.0309 है. कुल 1.0838 है. भूमि अवाप्त की गई है। जिसका क्र.सं. 150 से 162 पर दर्ज है, जिसका प्रार्थी खातेदार है। प्रार्थी को राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज जानकारी प्रार्थी की भूमि का किस्म नहरी प्रकार निजी है। मुआवजे का निर्धारण के समय संबंधित क्षेत्र में प्रचलित डीएलसी दर को ध्यान में रखते हुए तथा अधिनियम 1956 की धारा 3(जी) एवं भूमि अर्जन पुर्नवासन व पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 में दिये गये प्रावधानों का समुचित रूप से पालन किया जाकर निर्धारित किया गया है और उसी के अनुसार प्रार्थी की भूमि के मुआवजे का भी निर्धारण विधि पूर्वक किया गया है। अवाप्तशुदा भूमि को बिना विधिवत् रूपांतरित करवाये राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज उसकी प्रकृति के अतिरिक्त अन्य किसी प्रयोग में लाया जा रहा है तो इसके लिए वह स्वयं जिम्मेदार है तथा ऐसे अवैधानिक उपयोग के आधार पर मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है।

उनका आगे यह भी कथन है कि अधिनियम की पहली अनुसूची के क्रम संख्या 1 के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किये जाने हेतु धारा 26(1)(क) के अन्तर्गत उप पंजीयक से डीएलसी अनुमोदित दरें प्राप्त होने पर उक्त अधिनियम की प्रथम सूची के अनुसार प्रतिकर का निर्धारण किया गया है।

उक्त अनुसूची के क्रम संख्या 2 में शहरी क्षेत्र में परियोजना की दूरी के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का कारक (फैक्टर) से गुणित किया गया है। जिसमें समूचित सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14.06.2016 के अनुसार कारक(फैक्टर) से गुणित किया गया है।

उनका आगे यह भी कथन है कि संयुक्त शासन सचिव राजस्व(युप-6) विभाग, राजस्थान सरकार की अधिसूचना क्रमांक प.3) राज/6/2011/पार्ट 26 जयपुर दिनांक 14.06.2016 इस प्रकरण पर लागू होती है, कारक निर्धारण हेतु ग्रामों की दूरी शहरी सीमा क्षेत्र के अंतिम बिन्दु से रेडियल दूरी के अनुसार किया गया है अर्वाड निर्धारण में आने वाले ग्राम 37 बीबी में कारक (फैक्टर) 1.50 (10 से 20 कि.मी.) आने के कारण लागू होगा। अधिनियम 2013 की पहली अनुसूची की क्रम संख्या 5 के अनुसार बाजार मूल्य के समतुल्य तोषण की राशि निर्धारित की गई एवं 3(ए) की अधिसूचना दिनांक 02.04.2018 का स्थानीय समाचार में दिनांक 08.04.2018 को प्रकाशन की दिनांक से अर्वाड जारी किये जाने तक की दिनांक से 12 प्रतिशत की दर से ब्याज (अतिरिक्त राशि) दी गई।

उनका आगे यह भी कथन है कि अवाप्ताधीन भूमि के जिन मुरब्बा व किला नम्बरों का धारा 3(डी) के तहत प्रकाशन हो चुका है, उनके संबंध में तहसीलदार पदमपुर से मौके का सर्वदलों से भौतिक सत्यापन करवाया गया। जिसमें अलाईमेंट एवं राजस्व रिकॉर्ड व नक्शों की जांच की गयी एवं मुआवजा राशि की गणना की गयी है। अवाप्ताधीन भूमि से संबंधित भूधारक/भूस्वामी हितबद्ध पक्षकारों द्वारा मुआवजा संबंधी दर्ज आपत्तियों का नियमानुसार निस्तारण किया जाकर मुआवजा राशि की गणना की गयी। अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अनुसार आम सूचना जारी की गयी व जो भी आक्षेप प्राप्त हुए उनका निस्तारण किया गया। अतः प्रार्थी द्वारा बिना उचित कारण बताये पेश किया गया है, इसलिए खारिज करने योग्य है।

उनका आगे यह भी कथन है कि अवाप्तशुदा भूमि के मुजावजे की जो राशि निर्धारित की गई है व विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत है। प्रार्थी किसी प्रकार

से अवार्ड को संशोधित करवाने व अन्य कोई राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं हैं। इसलिए प्रार्थी का प्रार्थना पत्र सारहीन होने के आधार पर निरस्त किये जाने योग्य है।

मैनें, पत्रावली और उसके संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन किया गया एवं उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया।

सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, पदमपुर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 16.04.2021 के पृष्ठ संख्या 4 विन्दु संख्या 4 में निम्नानुसार अंकित किया है :

अवाप्तिधीन भूमि के जिन मुरब्बा व किला नम्बरों को धारा 3(डी) के तहत प्रकाशन हो चुका है, के सम्बन्ध में तहसीलदार पदमपुर से अधिसूचना में दर्शाये गये मुरब्बा व किलों का मौके पर सर्व दलों से भौतिक सत्यापन करवाया गया। जिसमें अलाईमेंट एवं राजस्व रिकॉर्ड व राजस्व नक्शों की जांच में सडक से दूर, तरमीम, शुद्धि पत्र व नामान्तरण दर्ज होने से राजस्व रिकॉर्ड में अमल दरामद होने के उपरान्त निम्नांकित मुरब्बा व किला नम्बरान के सर्वेक्षण मुरब्बा व किला संख्या, भूमि की किस्म, भूमि के स्वामित्व की प्रकृति, क्षेत्रफल व हितबद्ध पक्ष का/ खातेदार की स्थिति में आंशिक या पूर्ण रूप से भिन्नता होने की गणना की गई है एवं अवाप्तिधीन भूमि से सम्बन्धित भूधारक/भूस्वामी/ हितबद्ध पक्षकारों द्वारा मुआवजा सम्बन्धित आपत्तियाँ दर्ज करवाई गई है, उनका नियमानुसार निस्तारण किया जाकर मुआवजा राशि की गणना की गई, जो मुआवजा गणना के साथ संलग्न है।

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 सी निम्नानुसार अवलोकनीय है:

3C Hearing of Objections

1. Any Person interested in the lan may, within twenty-one days from the date of publication of the notification under sub section (1) of section 3A, object to the use of the land for the purpose or purpose mentioned in that sub-section

Every objection under sub sectin (1) shall be made to the competent authority in writing and shall set out the grounds thereof and competent authority shall give the objector an

opportunity of being heard, either in person or by a legal practitioner and may, after hearing all such objections and after making such further enquiry, if any as the competent authority thinks necessary, by order, either allow or disallow the objections

Explanation : for the purpose of this sub-section "legal practitioner has the same meaning as in clause (i) of sub-section(1) of Section 2 of the Advocate Act 1961 (25 of 1961)

2. Any order made by the competent authority under sub-section (2) shall be final."

धारा 3ए का नोटिफिकेशन जारी होने के पश्चात जिन व्यक्तियों द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अन्तर्गत जो भी आपत्तियां सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गईं, उन्हें पूर्ण सुनवाई का अवसर दिया गया तथा आपत्तियों को सुनने के पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तियों का नियमानुसार निस्तारण किया गया है इसलिए प्रार्थी का यह कथन कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा उनके प्रकरण में एक पक्षीय कार्यवाही की गई, स्वीकार करने योग्य नहीं है।

सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, पदमपुर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 16.04.2021 के पृष्ठ संख्या 5 बिन्दु संख्या 2 व 3 में निम्नानुसार अंकित किया है :

2. राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 7ए के अनुसार बाजार दर का निर्धारण उक्त अधिनियम की धारा 3ए के समाचार पत्रों में प्रकाशन की दिनांक से किया जाना है। इस प्रकरण में धारा 3ए का प्रकाशन समाचार पत्रों में दिनांक 08.04.2018 को हुआ है इसलिए उस दिन प्रचलित बाजार दर से अवाप्तीधीन भूमि की बाजार दर का निर्धारण किया जाना है। इस हेतु उप पंजीयक, पदमपुर को दिनांक 08.04.2018 को

जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित प्रचलित बाजार दर की सूचना भिजवाने हेतु लिख गया। उप पंजीयक, पदमपुर द्वारा अनुमोदित डीएलसी दर उपलब्ध करवायी गयी

3. भूमि अर्जन, पुर्नवासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की पहली अनुसूची के क्रम संख्या 1 के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किये जाने हेतु धारा 26(1)(क) के अन्तर्गत उप पंजीयक पदमपुर से डीएलसी अनुमोदित दरें प्राप्त होने पर उक्त अधिनियम की प्रथम सूची के अनुसार प्रतिकर का निर्धारण किया गया है। उक्त पहली अनुसूची के क्रम संख्या 2 में शहरी क्षेत्र से परियोजना की दूरी के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का कारक (Factor) से गुणित किया गया है। जिसमें समुचित सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14.06.2016 के अनुसार कारक (Factor) से गुणित किया गया है। उक्त अधिनियम की धारा 3(ड)(i) अनुसार किसी राज्य के राज्य क्षेत्र के भीतर स्थित भूमि के अर्जन के सम्बन्ध में राज्य सरकार से तात्पर्य इस परियोजना में राजस्थान सरकार से है। इसलिए संयुक्त शासन सचिव राजस्व (गुप-6) विभाग, राजस्थान जयपुर की अधिसूचना अधिसूचना क्रमांक प.1(3)राज/6/2011/पार्ट 26 जयपुर दिनांक 14.06.2016 इस प्रकरण पर लागू होती है, कारक निर्धारण हेतु ग्रामों की दूरी शहरी सीमा क्षेत्र के अंतिम बिन्दु से Radial दूरी के अनुसार किया गया है। अवार्ड निर्धारण में आने वाले ग्राम (1) 37 बीबी (2) 38 बीबी में कारण (Factor) 1.50 (10 से 20 कि.मी.) एवं ग्राम (3) 1 एफएफबी-ए (4) 39 बीबी (5) 4 बीबी-ए में कारण (Factor) 1.70 (20 से 30 कि.मी.) आने के कारण लागू होगा।


सक्षम प्राधिकारी के उक्त आदेश से स्पष्ट है कि डी.एल.सी. दर विशेषज्ञों की कमेटी द्वारा समय समय पर निर्धारित की जाती है और और प्रार्थी को डी.एल.सी. दरों के अनुरूप ही मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान अजमेर के परिपत्र क्रमांक एफ. 7(39)जन/मार्गदर्शिका/2015/पार्ट/4671 दिनांक 17.06.2015 में दिये गये निर्देशानुसार, जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित की गई दरें ही वास्तविक बाजार मूल्य होती है। इसलिए प्रार्थी का यह कथन की उसे दी गई मुआवजा राशि बाजार मूल्य से कम दी गई है, सही नहीं है। इसलिए प्रार्थी का बाजार मूल्य से कम राशि दिये जाने का बिन्दु खारिज किया जाता है।

संयुक्त शासन सचिव, राजस्व (ग्रुप-6) विभाग राजस्थान, जयपुर के पत्रांक प.1(3)राज/6/2011/पार्ट 26 जयपुर दिनांक 14.06.2016 द्वारा जारी अधिसूचना निम्नानुसार अवलोकनीय है:

अधिसूचना

भूमि, अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकारी अधिनियम 2013 (2013 का केन्द्रीय अधिनियम संख्या 30) की धारा 26 की उप-धारा (2) सपटित प्रथम अनुसूचि द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और इस विभाग की अधिसूचना क्रमांक प.1(3)राज-6/2011/पार्ट/13 दिनांक 16.10.2014 को अतिष्ठित करते हुए राज्य सरकार एतद्वारा अधिसूचित करती है कि ग्रामीण क्षेत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र सीमा से अवाप्ति हेतु प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पैकेज के निर्धारित हेतु बाजार मूल्य को जिस गुणक से गुणा किया जाना है, वह गुणक निम्ना अनुसार होगा :

शहरी क्षेत्र से दूरी	गुणक जिससे बाजार मूल्य गुणित किया जावे
0-10 कि.मी. तक	1.25
10 कि.मी. से अधिक व 20 कि.मी. तक	1.50
20 कि.मी. से अधिक व 30 कि.मी. तक	1.75
30 कि.मी. से अधिक	2.00


 ऑडिटर एवं जिला कलक्टर
 श्रीगंगानगर


स्पष्टीकरण - जयपुर, जोधपुर व अजमेर के लिए विकास प्राधिकरणों की सीमा तक के क्षेत्र तथा विकास प्राधिकरणों से भिन्न शहरी क्षेत्रों के लिए नगर निगम/नगर परिषद्/नगर पालिका सीमा तक के क्षेत्र जिसमें उक्त स्थानीय निकायों के निर्वाचन के समस्त वार्ड क्षेत्र सम्मिलित हैं, को शहरी क्षेत्र सीमा में माना जावेगा।

भारतमाला परियोजना के तहत मुआवजा राशि का निर्धारण उक्त अधिसूचना में दिये गये कारक(Factor) के अनुसार ही दिया जाना है जबकि प्रार्थी ने अपनी बहस में पैराफेरी क्षेत्र हेतु अलग से राशि दिये जाने की मांग की है, जो सही नहीं है क्योंकि प्रार्थी को उक्त कारक(Factor) के अनुसार की राशि निर्धारित कर भुगतान किया गया है। इसलिए प्रार्थी का पैराफेरी क्षेत्र हेतु अलग राशि दिये जाने बिन्दु खारिज किया जाता है।

उपखण्ड अधिकारी, पदमपुर द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा राशि की गणना निर्धारित डीएलसी दर (बाजार मूल्य) के आधार पर की गई है तथा संयुक्त शासन सचिव, राजस्व (ग्रुप-6) विभाग राजस्थान, जयपुर के पत्रांक प. 1(3)राज/6/2011/पार्ट 26 जयपुर दिनांक 14.06.2016 के अनुसार निर्धारित कारक(Factor) से गुणक राशि एवं उक्त दोनों राशि के बराबर 100 प्रतिशत अतिरिक्त तोषण (Solatium) राशि (धारा 30 के अधीन) एवं धारा 30(3) के तहत बाजार मूल्य(डीएलसी) पर 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज(दिनांक 08.04.2018 से दिनांक 16.04.2021(अवार्ड दिनांक) तक) की गणना कर दी गई मुआवजा राशि सही है, जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है, इसलिए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार करने योग्य नहीं हैं।

उक्त विवेचन के अनुसार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। आदेश की प्रति कम्प्यूटेंट अथोरिटी एंड एक्युजिशन उपखण्ड अधिकारी पदमपुर को पालनार्थ भिजवाई जावे। पत्रावली बाद तरतीब तकमील दाखिल दफ्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 21.09.2023 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।


(अशदीप)

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर