

न्यायालय जिला कलक्टर एवं आर्बीट्रेटर, श्रीगंगानगर
विविध एन.एच. प्रकरण संख्या 29 / 2021(GCMS 2021/234)

1. गुरदयाल सिंह } पिसरान मेहर सिंह जाति जटसिख निवासीयान गाव 38 बीबी
2. कर्म सिंह } तहसील पदमपुर, जिला श्रीगंगानगर
3. रविन्द्र कौर } पुत्रीयान हरबंस सिंह जाति जटसिख निवासीयान गाव 38बीबी
4. मनजीत कौर } पदमपुर जरिये मु.आ. गुरदयाल सिंह पुत्र मेहर सिंह जाति
5. जगजीत कौर } जटसिख, निवासी 38 बीबी तहसील पदमपुर जिला
6. हरविन्द्र कौर } 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)

26.09.2023

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 प्रार्थी के नाम से चक 38 बीबी में खाता संख्या 57/56, मुरब्बा नम्बर 36 के किला नम्बर 1/2 में 0.1770 है. गैरमुमकिन भट्टा कि.नं. 1/3 में 0.0250 है. गैरमुमकिन खाल, कि.नं. 2/2 में 0.2020 है. गैरमुमकिन भट्टा, कि.नं. 2/3 में 0.0250 है, कि.नं. 9 में 0.2530 है., गैर मुमकिन भट्टा, कि.नं. 10/2 में 0.2280 है., कि.नं. 11/2 में 0.2280 है., कि.नं. 12 में 0.2530 है. गैरमुमकिन भट्टा दर्ज है। जिसका प्रार्थीगण ने 01.06.2012 को कृषि भूमि से संपरिवर्तन आदेश कर गैरमुमकिन भट्टे के लिए आरक्षित करवा ली थी, तब से प्रार्थीगण उक्त भूमि भट्टे के रूप में उपयोग कर रहे है। इस प्रकार प्रार्थीगण की मुश्तर्का खाता में कुल 1.3910 है. दर्ज है जिसमें से मुरब्बा नम्बर 36 किला नम्बर 1 में 0.1219 है., कि.नं. 2 में 0.0073 है. कुल 0.1292 है. भूमि अप्रार्थीगण की अवाप्त की गयी है, जिसका क्रम संख्या 133 134 पर दर्ज है, भारतमाला परियोजना के अन्तर्गत अवाप्त की गयी है, जिसका प्रार्थी सहखातेदार है।

Am
आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

उनका आगे यह भी कथन है कि राष्ट्रीय राजमार्ग एनएच 62 भारतमाला परियोजना पैकेज-6 पार्ट-1 के श्रीगंगानगर (एचएच 62) साधुवाली 37 बीबी से 4 एफएफ बी जैड माईनर, श्रीकरणपुर के अन्तर्गत भारतमाला परियोजना के लिये चक 38 बीबी मुरब्बा नम्बर 36 में भूमि अवाप्त किये जाने की कार्यवाही की थी, जिसमें प्रार्थी द्वारा एतराज भी पेश किये गये थे। जिसकी सूचना जरिये अधिसूचना दिनांक 08.04.2018 को जारी की गयी थी, उसके अन्तर्गत बिना विधिक प्रक्रिया अपनाये, बिना व्यक्तिगत नोटिस अवार्ड पारित कर दिया जो विधि विरुद्ध होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थीगण की भूमि चक 38 बीबी में खाता संख्या 57/56 मुरब्बा नम्बर 36 के किला नम्बर 1 में 0.1219 है, कि.नं. 2 में 0.0073 है, कुल 0.1292 है, भूमि जो अवार्ड में क्रम संख्या 133 से 134 पर अवाप्त की गयी है, जिसमें डीएलसी रेट का (1+50) गुणक के आधार पर मुआवजा दिया है और मुआवजा कृषि भूमि का दिया गया है जबकि उक्त भूमि में भट्टा लगा हुआ था जो औद्योगिक श्रेणी में आती है और भट्टे के बीच में से रोड़ निकाली है जिसकी पूर्व में प्रार्थीगण द्वारा आपत्ति भी दर्ज करवाई गई थी, जिसे अनदेखा करके उसे खारिज कर दिया गया और मुआवजा कृषि भूमि मानकर दिया है, जबकि उक्त भूमि का मुआवजा औद्योगिक श्रेणी के अन्तर्गत दिया जाना था, 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 36 में पड़ती है। भूमि के पास ही मुरब्बा नम्बर 53 के किला नम्बर 3,4,7,8 कुल 1600 वर्गमीटर में पेट्रोल पम्प लगा हुआ है और प्रार्थीगण का रकबा जो पेट्रोल पम्प के साथ चिपता है, वह एक्वायर किया गया है वो पदमपुर से गजसिंहपुर रोड राष्ट्रीय राजमार्ग के अन्दर पड़ती है, शहर के अन्दर चिपती हुई है। मु.न. 58 कि.न. 15, 16, 25 में से जो रोड़ निकलती है वह नगरपालिका गजसिंहपुर की हैं। नगरपालिका, गजसिंहपुर की अधिसूचना क्रमांक 3/2010 दिनांक 16.07.2010 के मास्टर प्लान 2031 के तहत परिधि नियंत्रण क्षेत्र (पैराफरी)

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 प्रार्थी 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। इस प्रकार प्रार्थी की भूमि अत्यधिक कीमती है। जिसका बाजार भाव पांच करोड़ रूपये प्रति बीघा है लेकिन अदालत ने 16.04.2021 को 2,93,000/- रूपये डीएलसी रेट मानकर दी है जबकि वादग्रस्त भट्टे के लिए आरक्षित है तथा औद्योगिक श्रेणी में आती है, जबकि रिफ्लेक्टर एक्ट 2013 की धारा 26 व 28 के अनुसार मार्केट वैल्यु औद्योगिक श्रेणी के हिसाब समतुल्य राशि देने का प्रावधान है।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थी की भूमि में से जो रोड़ निकली है वह बीच में से निकली है। अप्रार्थीगण द्वारा चक 38 बीबी मु.नं. 76 के किला नम्बर 1 व 2 में से कुतरी निकाली है। जिसमें दो बीघा भूमि बीच में से दो भागों में बंट गयी, भट्टे का काम प्रभावित हो गया, जो 158 फुट रोड़ लेनी है उसके चिपते में भट्टा की चिमनी चालू नहीं हो सकती, उसमें आग होती है। रोड़ के ऊपर से पेट्रोलियम पदार्थ निकलते हैं, ज्वलनशील पदार्थ होने से भट्टा प्रभावित हो रहा है भट्टे का काम बन्द हो गया और उसका मुआवजा काम प्रभावित होने व बन्द होने का नहीं दिया गया। इस प्रकार 2 बीघा भूमि में से रोड़ निकाली गई है, उसके बाद में से जो बची भूमि दोनों तरफ कि.नं. 1 व 2 में शेष बची भूमि का मुआवजा नहीं दिया गया। प्रार्थी की भूमि दो हिस्सों में बंट गई हैं, भट्टे का काम नहीं हो सकेगा, बीच में रोड़ आ गयी, भूमि बेकार हो गयी उसका भट्टे के रूप में इस्तेमाल नहीं किया जा सकता। रिफ्लैक्टर एक्ट 2013 की धारा 28 के सब क्लॉज 3, 4, 5 के अनुसार इसका अलग से मुआवजा दिया जाना चाहिए था, वह भी अधीनस्थ न्यायालय ने नहीं दिया। इसलिए अवार्ड विधि विरुद्ध होने के कारण खारिज करने योग्य है।

उनका आगे यह भी कथन है कि वादग्रस्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से जोड़ी जा रही है उक्त भूमि पैराफेरी एरिया के अन्तर्गत आती है, नगरपालिका सीमा में है, गजसिंहपुर से पदमपुर राष्ट्रीय राजमार्ग के पास है। उक्त भूमि में रायसिंहनगर से गजसिंहपुर, श्रीकरणपुर से श्रीगंगानगर राष्ट्रीय राजमार्ग से लम्बी पट्टी राष्ट्रीय राजमार्ग 62 जोड़ी जा रही है, जिसका मुआवजा वाजिब मिलना चाहिए। उक्त भूमि का मार्केट वैल्यू 4 गुणा करके औद्योगिक श्रेणी में राशि देनी चाहिए थी, लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने विधि के विरुद्ध जाकर बहुत कम मुआवजा दिया है जो विधिसंगत नहीं है, इसलिए खारिज किये जाने योग्य है।

उनका आगे यह भी कथन है कि उक्त भूमि की कीमत पैराफेरी एरिया के हिसाब से निर्धारित की जानी चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने उनकी आपत्तियों को बिना डिसाईड किये दिनांक 16.04.2021 को अवार्ड पारित कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय ने अवार्ड जारी करने के बाद उसी तारीख में ही दिनांक 16.04.2021 को ही आपत्तियों का निस्तारण कर दिया, जो विधि पूर्व क प्रक्रिया न अपनाकर निर्णय किया है।

उनका आगे यह भी कथन है कि उक्त भूमि गजसिंहपुर शहर के अन्दर पड़ती है। जिसकी कीमत 2,93,000/- रुपये प्रतिबीघा मानी है जबकि वादग्रस्त भूमि जो एक्वायर की जा रही है उस भूमि के साथ चिपती भूमि मु.नं. 53 के किला नम्बर 3,4,7,8 में आज से पांच वर्ष पूर्व 2016 में पेट्रोल पम्प लगाया था उस समय स्टेट द्वारा इसे पैराफेरी एरिया मानकर 13.00 लाख रुपये कन्वर्शन के लिए थे और अब 2,93,000/- रुपये पांच वर्ष बाद प्रति बीघे के दिये जा रहे हैं, 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, जो नहीं दिये गये हैं एवं राष्ट्रीय राजमार्ग भारतमाला परियोजना पैकेज-6, पार्ट-1 एन एच 62 से साधुवाली से गजसिंहपुर रोड, 37 व 38 बीबी से 4 एफएफवी, गजसिंहपुर बाईपास चक 38 बीबी के मुरब्बा नम्बर 36 के किला नं. 1 व 2 की 0.1293 है का मुआवजा पारित अवार्ड दिनांक

16.04.2021 को निरस्त कर 5.00/- करोड़ प्रतिबीघा के हिसाब से प्रार्थी की भूमि का मुआवजा 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 57/56 मुरब्बा नम्बर 36 के किला नम्बर 1 में 0.1219 हैक्टेयर, किला नम्बर 2 में 0.0073 हैक्टेयर कुल 0.1292 हैक्टेयर भूमि अवाप्त की गयी है, जो क्रम संख्या 133 से 134 पर दर्ज है, जिसका प्रार्थीगण खातेदार है। रेवेन्यू रिकॉर्ड के अनुसार प्रार्थी की भूमि किस्म भट्टा/रास्ता प्रकार सरकारी है।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र में कहीं भी यह वर्णित नहीं किया गया है कि किस आधार पर उसे अवाप्त भूमि का मुआवजा 5.00 करोड़ प्रति बीघा दिया जाने चाहिए। अवाप्ताधीन भूमि के मुआवजे के निर्धारण के क्रम में उप पंजीयक, पदमपुर से ग्राम 38 बीबी में अवाप्त की जा रही औद्योगिक/ईट भट्टा भूमि हेतु दरें चाहे जाने पर उन्होंने अपने पत्र दिनांक 08.04.2021 द्वारा अवगत करवाया कि उक्त ग्राम की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 02.04.2018 के प्रकाशन के समय औद्योगिक भूमि हेतु अलग से दर निर्धारित नहीं है। इस सम्बन्ध में औद्योगिक भूमि/ईट भट्टा की भूमि की दर निर्धारण में राज्य सरकार, जयपुर द्वारा जारी अधिसूचना संख्या 290 दिनांक 09.03.2015 के आधार पर यदि औद्योगिक प्रयोजन हेतु किसी भूमि को समपरिवर्तित किया जाता है एवं उक्त क्षेत्र में जिला स्तरीय समिति द्वारा औद्योगिक भूमि की दर निर्धारित नहीं हो तो उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के दो गुणा के समतुल्य होगी। उक्त कृषि भूमि से दो गुणी दर के निर्धारण में औद्योगिक भूमि पूर्ववर्ती किस्म भूमि दर्ज राजस्व रिकॉर्ड थी। उक्त भूमि की डीएलसी रेट की दो गुणा के समतुल्य राशि मुआवजा के रूप में दी गयी। उसी के अनुरूप प्रार्थीगण की भूमि के मुआवजे का भी निर्धारण विधि पूर्वक किया गया है।

उनका आगे यह भी कथन है कि अधिनियम की पहली अनुरूची 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(गुप-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 अवार्ड निर्धारण में आने वाले ग्राम 38 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 अवार्ड जारी किये जाने तक की दिनांक से 12 प्रतिशत की दर से ब्याज (अतिरिक्त राशि) दी गई। अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा अधिनियम 1956 की धारा 3(ए) में प्रथम बार जारी नोटिफिकेशन की तिथि से निर्धारित कया जाता है।

उनका आगे यह भी कथन है कि अवाप्ताधीन भूमि की अवाप्ति हेतु दिनांक 02.04.2018 को धारा 3(ए), अधिनियम 1956 की अधिसूचना जारी की गयी, जिसका प्रकाशन दो स्थानीय समाचार पत्रों में दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका हिन्दी प्रारूप में दिनांक 08.04.2018 को प्रकाशित करवाया गया है। अधिसूचना में यह घोषणा की गयी की कोई व्यक्ति जो उक्त भूमि में हितबद्ध है वह अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से 21 दिन के भीतर आक्षेप प्रस्तुत कर सकेगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात दिनांक 10.10.2018 को अन्तर्गत धारा 3(डी) अधिनियम 1956 अधिसूचना जारी की गयी जिसके तहत उक्त भूमि केन्द्र सरकार में निहित हो गयी। अवाप्ताधीन भूमि के मुआवजे का निर्धारण रेवेन्यू रिकॉर्ड में

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर


दर्ज अवाप्ताधीन भूमि की प्रकृति व प्रकार को ध्यान में रखते हुए तथा अधिनियम 1956 की धारा 3(जी) एवं अधिनियम 2013 में दिये गये प्रावधानों का पालन कर, उसी के अनुसार भूमि के मुआवजे का निर्धारण किया गया है।

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 मुआवजे 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।

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

राजस्थान राज्य के श्रीगंगानगर में भारतमाला परियोजना पैकेज-6 (पार्ट-1) के श्रीगंगानगर (एनएच-62) साधुवाली-जैड माईनर श्रीकरणपुर-गजसिंहपुर-रायसिंहनगर के दो/चार लेन पेड शोल्डर कार्य के अन्तर्गत लोक प्रयोजन हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956, अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन करने के व लोक प्रयोजन के लिए भूमि अपेक्षित होने के कारण राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(ए) की उपधारा (1) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा दिनांक 02.04.2018 को भारत के राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित की गई थी। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(ए) निम्नानुसार अवलोकनीय है:


आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

3A. Power to acquire land, etc. -

- (1) Where the central Government is satisfied that for a public purpose any land is required for the building, maintenance, management or operation of a national highway of part thereof it may, by notification in the official gazette, declare its intention to acquire such land.
- (2) Every notification under sub section (1) shall give a brief description of the land.
- (3) The competent authority shall cause the substance of the notification to be published in two local newspapers, one of which will be in a vernacular language

सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, पदमपुर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 16.04.2021 के पृष्ठ संख्या 4 बिन्दु संख्या 3 व 4 में निम्नानुसार अंकित किया है :

3. लोक सूचना के लिए उक्त अधिसूचना 5246(अ) का दिनांक 10.10.2018 को स्थानीय समाचार पत्रों में सीमा सन्देश व दैनिक भास्कर हिन्दी प्रारूप में दिनांक 09.12.2018 को इस आशय से प्रकाशित करवाया गया कि प्रकाशित अधिसूचना के अन्तर्गत हितबद्ध व्यक्तियों द्वारा अवाप्तिधीन भूमि के संबंध में दावा/आक्षेप प्रस्तुत किये जा सकें। इस हेतु 21 दिन की समयावधि निर्धारित की गयी। निर्धारित समयावधि में हितबद्ध व्यक्तियों की ओर से प्राप्त आपत्तियों को रिकॉर्ड पर लिया गया तथा प्राप्त आपत्तियों की सुनवाई की जाकर निस्तारण किया गया।
4. 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 land 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
2. Every objection under sub section (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)
3. 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 अवाई 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 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

आर्बिट्रेटर 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 परिषद/नगर पालिका सीमा तक के क्षेत्र जिसमें उक्त स्थानीय निकायों के निर्वाचन के समस्त वार्ड क्षेत्र सम्मिलित है, 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।

संयुक्त शासन सचिव, वित्त विभाग(कर अनुभाग) की अधिसूचना क्रमांक एफ4(4)वित्त/कर/2015-226, जयपुर, मार्च 09, 2015 का बिन्दु संख्या 02 निम्नानुसार अवलोकनीय है:

2. रीको औद्योगिक क्षेत्र से बाहर संस्थानिक प्रयोजनों के लिए भूमि की दरें

संस्थानिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तित भूमि या संस्थानिक प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त की जा रही कृषि भूमि की दरें –

- (i) उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दर से डेढ गुणा के समतुल्य होगी जहां भूमि सहकारी सोसाईटियों/पूर्व संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी है, और
- (ii) अन्य मामलों में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दर के दोगुणी के समतुल्य होगी।

सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, पदमपुर द्वारा पारित अवाई दिनांक 16.04.2021 के पृष्ठ संख्या 7 बिन्दु संख्या 11 में निम्नानुसार अंकित किया है :


ऑर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

11. अवाप्तधीन भूमि के मुआवजा निर्धारण के क्रम में इस कार्यालय द्वारा उप पंजीयक, पदमपुर से ग्राम 38 बीबी में अवाप्त की जा रही औद्योगिक/ईट भट्टा की भूमि हेतु दरें भिजवाने बाबत लिखा गया। जिसके संबंध में उप पंजीयक, पदमपुर ने अपने पत्रांक 55 दिनांक 08.04.2021 द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त ग्राम में 3अ अधिसूचना के प्रकाशन के समय इस चक में औद्योगिक भूमि हेतु अलग से दर निर्धारित नहीं थी।

अतः इस संबंध में औद्योगिक भूमि/ईट भट्टा की भूमि की दर निर्धारण में राज्य सरकार, जयपुर द्वारा जारी अधिसूचना संख्या 290 दिनांक 09.03.2015 के आधार पर यदि औद्योगिक प्रयोजन हेतु किसी भूमि को संपरिवर्तित किया जाता है एवं उक्त क्षेत्र में जिल स्तरीय समिति द्वारा औद्योगिक भूमि की दर निर्धारित नहीं हो तो उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के दोगुणा के समतुल्य होगी।

चूंकि उक्त कृषि भूमि में दोगुणी दर के निर्धारण में औद्योगिक भूमि पूर्ववर्ती बारानी किस्म की भूमि दर्ज राजस्व रिकॉर्ड थी। अतः उक्त बारानी भूमि की डी.एल.सी. दर रूपये 5,87,052/- प्रति हैक्टेयर की दोगुणी दर अर्थात् रूपये 11,74,104/- प्रति हैक्टेयर के आधार पर अवाप्तधीन औद्योगिक भूमि हेतु मुआवजा निर्धारण किया गया है


अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 16.04.2021 के पृष्ठ संख्या 7 बिन्दु संख्या 11 में स्पष्ट अंकित किया है कि प्रार्थी की औद्योगिक भूमि पूर्ववर्ती बारानी किस्म की भूमि दर्ज राजस्व रिकॉर्ड थी, जो वर्तमान में राजस्व रिकॉर्ड में ईट भट्टा दर्ज थी, का मुआवजा डी.एल.सी. दर की दोगुणी दर के आधार पर अवाप्तधीन औद्योगिक भूमि हेतु मुआवजा निर्धारण किया गया है जो

कि संयुक्त शासन सचिव, वित्त विभाग(कर अनुभाग) की अधिसूचना क्रमांक एफ4(4)वित्त/कर/2015-226, जयपुर, मार्च 09, 2015 के अनुसरण में किया गया है, जो सही है। इसलिए प्रार्थी का यह बिन्दु की उसे भूमि का मुआवजा औद्योगिक श्रेणी के अन्तर्गत नहीं दिया गया है, खारिज किया जाता है।

इसलिए 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 26.09.2023 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।


(अंशदीप)

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर