

न्यायालय जिला कलक्टर एवं आर्बीट्रेटर, श्रीगंगानगर
विविध एन.एच. प्रकरण संख्या 10/2021(GCMS 2021/246)

1. दलवीर कौर पत्नी महेन्द्र सिंह,
2. गुरमीत सिंह } पिसरान महेन्द्र सिंह } जाति जटसिख निवासी गांव
3. मंजीत सिंह } मोहनपुरा तहसीब व जिला
श्रीगंगानगर

बनाम

1. कम्पीटेन्ट अथोरिटी एंड एक्युजिशन उपखण्ड अधिकारी, श्रीगंगानगर
(भारतमाला परियोजना) पैकेज-6 पार्ट-1 (9 जैड से साधुवाली
परियोजना)
2. स्टेट ऑफ राजस्थान – जरिये जिलाधीश, श्रीगंगानगर
3. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना
कार्यन्वयन ईकाई हनुमानगढ़ जं.
4. भारत संघ जरिये (Morth)(Ministry of Road Transport & Highways) New
Delhi




01.01.2024

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी के अधिवक्ता श्री तेज सिंह एवं अप्रार्थी भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की ओर से श्री राजीव कौशिक एवं रामेश्वर सुथार, अधिवक्ता उपस्थित हुए।

अप्रार्थी के अभिभाषक की ओर से एक प्रार्थना पत्र इस आशय का पेश किया गया है कि उसकी भूमि पैराफेरी क्षेत्र में स्थित है, उसे जो डी.एल.सी दर से राशि दी गई है वह कम है अतः मामले में धारा 26 के तहत एक विशेषज्ञ कमेटी गठित की जाकर प्रार्थी का मुआवजा निर्धारित किया जावे।

सर्वप्रथम प्रार्थी के मध्यस्थता एवं सुलह अधिनियम 1996 की धारा 26 के प्रार्थना पत्र पर उभयपक्ष के अधिवक्ताओं को सुना गया।

प्रार्थी के अधिवक्ता श्री तेजा सिंह द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय 2023(3) DNJ(SC) 997 के न्यायिक दृष्टांत पेश करके कथन किया कि प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि पैराफेरी क्षेत्र और मॉडल टाऊन


आर्बीट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

में प्लान में स्थित है जबकि इस हिसाब से उसकी भूमि का मुआवजा निर्धारण नहीं किया गया है। अतः एक विशेषज्ञ कमेटी गठन की जाकर ही मुआवजा तय किया जावे।

इसके विपरीत प्रार्थना पत्र का उत्तर देते हुए भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के अधिवक्ता का कथन है कि पैराफेरी क्षेत्र में स्थित भूमि के लिए अलग से कोई विशेष डीएलसी दर नहीं है। उस क्षेत्र में स्थित साधारणतया नहरी/बारानी भूमि की जो डीएलसी दर निर्धारित है, वही दी गई है। माननीय उच्चतम न्यायालय का उक्त न्यायिक दृष्टांत के तथ्य इस प्रकरण के तथ्यों से भिन्न है, इसलिए किसी कमेटी गठित करने की कोई आवश्यकता नहीं है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज किया जाकर प्रकरण का पूर्ण गुण दोष पर ही निस्तारण किया जावे।

मैंने उक्त प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों पर व सम्बन्धित अधिनियम के प्रावधानों का अवलोकन किया एवं माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत का भी ससम्मान अवलोकन किया। मेरे विनम्र मत में माननीय उच्चतम न्यायालय के उक्त न्यायिक प्रकरण के तथ्य हस्तगत प्रकरण से भिन्न है। चूंकि उस मामले में अवाप्त की जाने वाली भूमि कृषि भूमि या गैर कृषि भूमि है, की दर के बारे में विवाद था, जबकि हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी की अवाप्त की जाने वाली कृषि भूमि है और प्रार्थी ने पैराफेरी क्षेत्र में स्थित होने के कारण अधिक डीएलसी होने के कारण विशेषज्ञ कमेटी गठन की प्रार्थना की है जबकि पैराफेरी क्षेत्र के लिए अलग से कोई विशिष्ट डीएलसी निर्धारित नहीं है और न ही प्रार्थी द्वारा ऐसा कोई प्रावधान बताया/प्रस्तुत किया गया है। उस क्षेत्र की जो डी.एल.सी. दर निर्धारित है, उसी अनुरूप मुआवजे का निर्धारण किया गया है, इसलिए प्रार्थी का धारा 26 का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।



आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

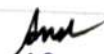
अतः प्रकरण का गुण दोष के आधार पर निम्नानुसार निर्णय

किया जा रहा है।

प्रार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने कथन किया कि प्रार्थी के नाम से चक 08 वाई में खाता संख्या 45/69 मुरब्बा नम्बर 32 के किला नम्बर 1 में 0.0255 हे., कि.नं. 1 में 0.1581 हे, किला नं. 10 में 0.1845 हे, किला नं. 11 में 0.1853 हे. किला नं. 20 में 0.1861 हे., किला नं. 21 में 0.1870 हे. कुल 0.9265 हे, खातेदारी भूमि अप्रार्थीगण द्वारा अवाप्त की गई है, जो क्रम संख्या 750 से 755 पर दर्ज है, जिसके प्रार्थीगण खातेदार है।

उनका आगे यह भी कथन है कि राष्ट्रीय राजमार्ग, श्रीगंगानगर बाईपास श्रीकरणपुर रोड़ से 9 जैड, 11 जैड, 8 वाई, 10 वाई, 5 वाई, साधुवाली तक भारतमाला परियोजना पैकेज 6 के अन्तर्गत राष्ट्रीय राजमार्ग 9 जैड से साधुवाली तक भारतमाला के अन्तर्गत बाईपास बनाकर उससे श्रीगंगानगर से अबोहर राष्ट्रीय राजमार्ग से जोड़ा जा रहा है, जिसके अन्तर्गत भूमि एक्वायर करने की कार्यवाही की गयी है, जिसमें 08.04.2018 की अधिसूचना जारी की गयी, उसके बाद प्रार्थीगण को बिना उचित समय दिये अवार्ड पारित कर दिया, जो विधि के विरुद्ध होने के कारण निरस्त करने योग्य है।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थी का चक 8 वाई की भूमि मुरब्बा नम्बर 32 में पड़ती है जो गंगानगर से 11 वाई रोड़ पडती है। शहर से 4 कि.मी. दूरी पर है। उक्त भूमि 8 वाई के साथ 3 वाई में साथ चिपती इण्डस्ट्री लगी हुई है, चक 4 वाई क्रिश्चयन डेरा बना हुआ है, जिसका कन्वर्शन हुआ है। उक्त भूमि इण्डस्ट्री एरिया के अन्दर है इसके दोनों तरफ पक्की रोड़ बनी हुई है जो आगे हिन्दुमलकोट बॉर्डर पर जाती है। इसके पास वीएड कॉलेज भी बना हुआ है, हिन्दुमलकोट रोड़ पर सन्धु


आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

पैलेस बना है और गोदाम बने हुए हैं, जो प्रार्थीगण की जमीन से बिल्कुल चिपते हुए हैं। प्रार्थी की भूमि का वाणिज्य दृष्टि से मुआवजा मिलना चाहिये था। जिसकी कीमत बाजार भाव 50,00,000/- रुपये प्रति बीघा है, लेकिन अदालत ने 31.03.2021 को 2,03,000/- रुपये डी.एल.सी. रेट मानकर दी है, जबकि रिफ्लैक्टर एक्ट 2013 की धारा 26 के अनुसार मार्केट वैल्यू के समतुल्य राशि देने का प्रावधान है।

उनका आगे यह भी कथन है कि वादग्रस्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से जोड़ी जा रही है, उक्त भूमि मॉडल टाऊन के अन्तर्गत प्रस्तावित है। यू.आई.टी. द्वारा आज से 10 वर्ष पूर्व ही मॉडल टाऊन के अन्दर आरक्षित करने के लिए नोटिस दिये गये थे। मॉडल टाऊन के अन्दर रकबा आरक्षित है। इसलिए वाजिब मुआवजा मिलाना चाहिए था। उक्त भूमि का मार्केट वैल्यू दो गुणा करके 1.75 गुणक लगाकर राशि देने चाहिए थे। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधि के विरुद्ध जाकर बहुत कम मुआवजा राशि दी गई है, इसलिए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जारी अवार्ड निरस्त किये जाने योग्य है।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रकरण में धारा 21(2) RFLACT 2013 का नोटिस जारी नहीं किया गया है केवल अखबार में प्रकाशित करवाया गया है जबकि उक्त एक्ट में व्यक्तिगत सूचना जरिये डाक दिये जाने का प्रावधान है, लेकिन उक्त प्रकरण में बिना विधिक प्रक्रिया अपनाएं जारी अवार्ड दिनांक 31.03.2021 के अवार्ड की सूचना अखबार में दिनांक 31.08.2021 को दी गई है, जो विधि के विरुद्ध अवार्ड निरस्त करने योग्य है।


उनका आगे यह भी कथन है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपूर्ण अवार्ड जारी किया गया है, प्रार्थी की भूमि में ट्यूबवेल लगा था और ट्यूबवेल के लिए एक कमरा था, पांच टालिया थी, चार कीकर के पेड़े थे। लेकिन सक्षम प्राधिकारी ने पार्टली अवार्ड जारी किया है, जो विधि के विरुद्ध होने के कारण निरस्त करने योग्य है।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि गंगानगर शहरसे 4 कि.मी. दूरी पर है, जिसकी कीमत 2,03,000/- रुपये प्रति बीघा मानी है जबकि 13 एलएनपी की जो बारानी भूमि है एक्वायर की गई है वह गंगानगर से 10 कि.मी. दूरी पर है जिसमें 8,80,000/- रुपये बेसिक मानकर राशि का निर्धारण किया है जो 10 कि.मी. दूरी पर है जबकि तहसीलदार व पटवारी की रिपोर्ट में 2009 में 15,00,000/- प्रति बीघा बताई गयी है और अब उक्त भूमि की 12 साल बाद 2021 में 2,03,000/- रुपये प्रति बीघा कीमत दी गई है। अतः एन.एच. 62 से साधुवाली से करणपुर रोड़ में पारित अवार्ड दिनांक 31.03.2021 को निरस्त कर पुनः मु.नं. 32 की भूमि का मुआवजा 50,00,000/- रुपये प्रतिबीघा के हिसाब से प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा दिलाये जाने की प्रार्थना की है।

इसके विपरीत भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की ओर से उपस्थित अधिवक्ता ने कथन किया कि भारतमाला परियोजना (पैकेज-6) के अन्तर्गत साधुवाली-जैडमाईनर-श्रीकरणपुर-गजसिंहपुर- रायसिंहनगर को चौड़ा करने के साथ चार लेन का बनाने हेतु अधिसूचना दिनांक 02.04.2018 के अन्तर्गत धारा 3ए की उपधारा (1) के अन्तर्गत (1) 1 डी छोटी (2) 1 वाई (3) 10 वाई (4) 11 जैड (5) 3 वाई (6) 3 बी छोटी (7) 4 बी छोटी (8) 5 वाई (9) 5 बी छोटी (10) 7 वाई (11) 8 वाई (12) 9 जैड ग्रामों की खातेदारी एवं सरकारी भूमि अवाप्ति हेतु अधिसूचना दिनांक 02.04.2018 का प्रकाशन भारत सरकार के राजपत्र के असाधारण भाग द्वितीय खण्ड 3 उपखण्ड II के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 (1956 का 48) की धारा 3(क) की उप धारा (1) के तहत भारत के राजपत्र में प्रकाशन किया गया है एवं धारा 3ए की अधिसूचना का प्रकाशन 2 समाचार पत्रों दिनांक 08.04.2018 को "राजस्थान पत्रिका" एवं "दैनिक भास्कर" में प्रकाशित किया जाकर आपत्तिया आमंत्रित की गई।

उनका आगे यह भी कथन है कि अधिसूचना के समाचार पत्रों में प्रकाशन के बाद निर्धारित समय अवधि 21 दिवस के भीतर आपत्तियां काश्ताकारों से प्राप्त हुए थे, उनका सक्षम प्राधिकारी ने उन पर विचार कर आक्षेपों को रिकॉर्ड पर लिया जाकर प्राप्त अपत्तियों की सुनवाई की जाकर, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3सी की उपधारा- III के अन्तर्गत निस्तारण कर दिया गया। केन्द्रीय सरकार सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय ने उक्त अधिनियम की धारा 3डी की उपधारा (3) के क्रमांक 4739(अ) दिनांक 07.09.2018 अधिसूचना जारी की है, जिसका प्रकाशन भारत सरकार के राजपत्र भाग II खण्ड -3 उपखण्ड (II) में अधिसूचना 3 डी का प्रकाशन दो समाचार पत्रों में दिनांक 29.09.2018 को "राजस्थान पत्रिका" एवं "दैनिक भास्कर" में प्रकाशित करवाया गया तथा अवाप्तधीन भूमि के हितधारकों की आपत्तियां 21 दिन के अन्तर्गत आमंत्रित की गई, इसके सम्बन्ध में जो आपत्तिया प्राप्त हुई, उनका विधि के प्रावधानों के अनुसार निस्तारण किया गया। तत्पश्चात सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की जो किस्म एवं खातेदारी राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज थी, उसी के अनुसार अवार्ड पारित किया गया है।

उनका आगे यह भी कथन है कि भारतमाला परियोजना (पैकेज-6) के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहित कर, जरिये अवार्ड मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है जो उप पंजीयक द्वारा दी गई डी.एल.सी. सूची के अनुसार उक्त ग्रामों की भूमि की दर निर्धारित की गई है, दर निर्धारित करने से पूर्व विशेषज्ञों द्वारा प्रत्येक भूमि की उपयोगिता, किस्म, उसकी भौगोलिक स्थिति, बाजार भाव, शहर व सड़क से दूरी इत्यादि का मूल्यांकन राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 के नियम 58 के अनुसरण में किया जाता है। डी.एल.सी. दर व बाजार मूल्य में किसी प्रकार से भिन्नता नहीं हो सकती। जिला स्तरीय समिति द्वारा ही बाजार मूल्य का निर्धारण


 आर्किटेक्टर एवं जिला कलेक्टर
 श्रीगंगानगर

किया जाता है, जिला समिति द्वारा निर्धारित की गई दरें ही वास्तविक बाजार मूल्य होती हैं। कभी कभी कोई भूखण्ड किसी व्यक्ति विशेष के लिए अधिक महत्वपूर्ण हो सकता है और वह व्यक्ति उस भूमि का डी.एल.सी. से अधिक मूल्य चुकाने हेतु सहमत भी हो सकता है, परन्तु वह मूल्य वास्तविक मूल्य नहीं होता है। जिला स्तरीय समिति में विभिन्न विभागों के प्रतिनिधिगण एवं जनप्रतिनिधिगण भाग लेते हैं एवं सम्पूर्ण समिति की सहमति के पश्चात् ही भूमि का बाजार मूल्य अर्थात् डी.एल.सी. दर निर्धारित की जाती है। अधिनियम 2013 के बाद तो डी.एल.सी. रेट का भी कई गुणा मुआवजा हितबद्ध व्यक्तियों को दिया जा रहा है, जो हितधारियों के हितों की रक्षा करता है। सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो अवार्ड पारित किया गया है वह राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए पारित किया गया है, जो की सही है।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थी द्वारा स्वयं को अनुचित लाभ पहुंचाने की नियत से गलत एवं झूठे तथ्यों का समावेश किया गया है। अगर कोई पेड़-पौधा है तो उनका वन विभाग की कमेटी से सर्वे कर पेड़ों का मूल्यांकन करवाया जाता है, तत्पश्चात् वन विभाग की कमेटी की मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार मानकर मुआवजे का अवार्ड पारित किया जाता है। पेड़-पौधों एवं परिसंपत्ति का मुआवजा का अवार्ड अलग से पारित किया जाकर भुगतान किया गया है जो सही है, जिसमें किसी प्रकार की हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

मैंने, पत्रावली, उसके संलग्न दस्तावेजों एवं सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, श्रीगंगानगर द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं प्रार्थी के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत का भी अवलोकन किया गया एवं उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया।


आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

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 पेड्ड 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:

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 or 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, श्रीगंगानगर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 21.03.2021 के पृष्ठ संख्या 3 व 4 बिन्दु संख्या 2(1) व 2(3) में निम्नानुसार अंकित किया है :


 आर्बिट्रेटर एवं जिला कलेक्टर
 श्रीगंगानगर

2(1) लोक सूचना के लिए उक्त अधिसूचना संख्या का.आ. 1450(अ) का दिनांक 02.04.2018 को दो स्थानीय समाचार पत्रों में "दैनिक भास्कर" व "राजस्थान पत्रिका" हिन्दी प्रारूप में दिनांक 08.04.2018 को इस आशय से प्रकाशित करवाया गया कि प्रकाशित अधिसूचना के अन्तर्गत हितबद्ध खातेदार, काश्तकार/ पक्षकारान अवाप्तधीन भूमि के संबंध में यदि उनका कोई दावा/आक्षेप हो तो, वे उसे निर्धारित समयाविध 21 दिनों में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अर्थात् उपखण्ड अधिकारी, श्रीगंगानगर के समक्ष प्रस्तुत कर सकते हैं। निर्धारित समयावधि में प्रभावित खातेदारों की ओर से प्राप्त आपत्तियों को रिकॉर्ड पर लिया गया तथा प्राप्त आपत्तियों की सुनवाई की जाकर निस्तारण किया गया।

2(3) लोक सूचना के लिए उक्त अधिसूचना 4739(अ) का दिनांक 07.09.2018 को स्थानीय समाचार पत्रों में राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर हिन्दी प्रारूप में दिनांक 29.09.2018 को इस आशय से प्रकाशित करवाया गया कि प्रकाशित अधिसूचना के अन्तर्गत हितबद्ध व्यक्तियों द्वारा अवाप्तिधीन भूमि के संबंध में दावा/आक्षेप प्राप्त किया जा सके। 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।



आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

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।


आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, श्रीगंगानगर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 31.03.2021 के पृष्ठ संख्या 6 बिन्दु संख्या 6 व 7 में निम्नानुसार अंकित किया है :

- 6 भूमि, अर्जन, पुर्नवासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की पहली अनुसूची की 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 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 संबंध में राज्य सरकार से तात्पर्य इस परियोजना में राजस्थान सरकार से है। इसलिए संयुक्त शासन सचिव राजस्व (गुप-6) विभाग, राजस्थान जयपुर की 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 अन्तिम बिन्दु से Radial दूरी के अनुसार किया गया है। अवार्ड निर्धारण में आने वाले ग्राम (1) I D Chhoti (2) I Y (3) 10Y (4) 11Z (5) 3Y (6) 3B Chhoti (7) 4B Chhoti (8) 5Y (9) 5B Chhoti (10) 7Y (11) 8Y (12) 9Z में कारक(Factor) 1.25 (0 से 10 किमी) में आने के कारण लागू होगा।
7. भूमि अर्जन, पुर्नवासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की पहली अनुसूची की क्रम संख्या 5 के अनुसार बाजार मूल्य के समतुल्य तोषण की राशि निर्धारित की जा रही है।

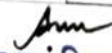

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलेक्टर
श्रीगंगानगर

सक्षम प्राधिकारी के उक्त आदेश से स्पष्ट है कि उप पंजीयक से डी.एल.सी. अनुमोदित दरें प्राप्त होने पर उक्त अधिनियम की प्रथम सूची के अनुसार प्रतिकर का निर्धारण किया गया है। डी.एल.सी. की दरें 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



आर्किटेक्टर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

मूल्य को जिस गुणक से गुणा किया जाना है, वह गुणक निम्नानुसार 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

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 है, को शहरी क्षेत्र सीमा में माना जावेगा।

जहां तक प्रार्थी ने अपनी भूमि यू.आई.टी. द्वारा मॉडल टाउन के अन्तर्गत आना बताया है, जबकि यू.आई.टी. क्षेत्र के मास्टर प्लान में आगामी वर्षों के लिए प्रस्तावित भूमि को आरक्षित किया जाता है। मुआवजे का निर्धारण अवाप्ति के समय राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज उसकी वास्तविक डी.एल.सी. दर(बाजार मूल्य) के अनुसार किया जाता है। भारतमाला परियोजना के तहत मुआवजा राशि का निर्धारण उक्त अधिसूचना दिनांक 14.06.2016 में दिये गये कारक(Factor) के अनुसार ही दिया जाता 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।


अर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

प्रार्थी के अधिवक्ता ने उसकी भूमि को वाणिज्यिक मानते हुए मुआवजा दिये जाने की प्रार्थना की है और इस हेतु न्यायिक दृष्टांत Citation : 2023(3) DNJ (SC) 997 Supreme court of India – BESCO Limited Versus State of Haryana & Ors. प्रस्तुत किया है, जिसका सराम्मान अवलोकन किया गया। उक्त न्यायिक दृष्टांत में प्रार्थीगण के पास कृषि भूमि से औद्योगिक भूमि होने का CLU Certificate था, जिसके सम्बन्ध में पक्षकों के मध्य आपस में विवाद था, परन्तु हस्तगत प्रकरण में प्रार्थीगण की राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार समस्त भूमि, कृषि भूमि है जिसकी डी.एल.सी. दर कमेटी द्वारा क्षेत्र की स्थिति का सर्वे कर तय की गई है, इसलिए उक्त न्यायिक दृष्टांत हस्तगत प्रकरण पर लागू नहीं होते हैं।

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3छ(7)(क) के प्रावधानों के अनुसार अवाप्त भूमि व उस पर स्थित परिसंपत्तियों की मुआवजा राशि का निर्धारण धारा 3ए के प्रकाशन की तारीख से किया जाता है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3छ(7)(क) निम्नानुसार अवलोकनीय है:

(7) सक्षम प्राधिकारी या मध्यस्थ, यथास्थिति, उपधारा(1) या उपधारा(5) के अधीन रकम का अवधारण करते समय निम्नलिखित को ध्यान में रखेगा –

(क) धारा 3क के अधीन अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख को भूमि का बाजार मूल्य

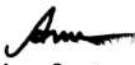
उक्त राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3छ(7)(क) के अनुसार अधिसूचना दिनांक 02.04.2018 की स्थिति के अनुसार अवार्ड जारी किया जायेगा और प्रार्थी दलवीर कौर वगैरहा की अवाप्त की भूमि धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 02.04.2018 को नहरी कृषि भूमि राजस्व रिकॉर्ड में थी, उसी अनुरूप सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, श्रीगंगानगर द्वारा अवार्ड जारी किया गया है, जो सही है।

Ann
आर्बिट्रेटर एवं जिला कलेक्टर
श्रीगंगानगर

अतः उपखण्ड अधिकारी, श्रीगंगानगर द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा राशि की गणना धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 02.04.2018 को 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 भूमि अर्जन, पुर्नवासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की पहली अनुसूची की क्रम संख्या 5 के अनुसार बाजार मूल्य के समतुल्य तोषण (Solatium) राशि एवं प्रकाशन की दिनांक से अवार्ड जारी किये जाने की दिनांक तक 12 प्रतिशत की दर से ब्याज (अतिरिक्त राशि) भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण मुख्यालय, नई दिल्ली के पत्रांक 72682 दिनांक 06.10.2015 के पैरा 2 के अनुसार 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। अन्य कोई आवेदन पत्र लम्बित हो तो वह भी निस्तारित किया जाता है। आदेश की प्रति सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, श्रीगंगानगर को पालनार्थ भिजवाई जावे। पत्रावली बाद तुरतीब तकमील दाखिल दफ्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 01.01.2024 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।


(अंशदीप)
आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर