न्यायालय जिला कलक्टर एवं आर्बीट्रेटर, श्रीगंगानगर

विविध एन.एच. प्रकरण संख्या 15/2021(GCMS 2021/253)

कर्ण सिंह पुत्र सुरेन्द्र पाल सिंह उम्र वर्ष 32 वर्ष जाति जटसिख, निवासी चक 3 वाई, श्रीगंगानगर

बनाम

1. **सक्षम प्राधिकारी (भूअवाप्ति) श्रीगंगानगर** राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम एवं **उपखण्ड अधिकारी,** श्रीगंगानगर, जिला श्रीगंगानगर
2. **श्रीमान् परियोजना निदेशक,** भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना कार्यान्वयन इकाई, मिनी सचिवालय के पास, **हनुमानगढ़ जंक्शन**
3. **भारत सरकार** जरिये मुख्य सचिव भारत सरकार
4. **राष्ट्रीय सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली।** जरिये सचिव भारत सरकार
5. **राजस्थान सरकार** जरिये मुख्य सचिव सचिवालय, जयपुर।

12.02.2024

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी के अधिवक्ता श्री जितेन्द्र पराशर एवं अप्रार्थीगण के अधिवक्ता श्री रामेश्वर सुथार उपस्थित हुए। उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

प्रार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने कथन किया कि आवेदक के नाम से तहसील व जिला श्रीगंगानगर के चक 3 वाई में स्थित मुरब्बा नम्बर 1 के किला नम्बर 21 में 0.0920है., 19 में 0.0383है, 22 में 0.2113है, 23 में 0.1633है., 24 में 0.0405है, एवं किला नम्बर 20 में 0.1605 औद्योगिक तथा आवेदन की क्रय की गई भूमि औद्योगिक मुरब्बा नं. 02 के किला नं. 03 में औद्योगिक 0.0450 व मुरब्बा नम्बर 02 के किला नम्बर 03 में नहरी 0.0443 जो कि रणजीत जोजा पत्नी नक्षत्र सिंह के नाम दर्ज है, जो कि आवेदक द्वारा जरिये बैयनामा क्रय किया हुआ है, जिसका वर्तमान मालिक व काबिज है, जो विस्तृत विवरण जमाबन्दी एवं जारी अधिसूचना तथा दस्तावेज पंजीकृत बैयनामा में अंकित है।

उनका आगे यह भी कथन है कि श्रीगंगानगर जिले में भारत माला परियोजना पैकेज–6(पार्ट–1) के श्रीगंगानगर–[illegible]–जैडमाईनर–श्रीकरणपुर–गजसिंहपुर–रायसिंहनगर के दो/चार लेन मय पेव्ड शोल्डर के निर्माण हेतु निजी/राजकीय भूमि अवाप्ति हेतु उप सचिव, सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली की अनुशंषा एवं भारत के राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

का.आ. संख्या 212(अ) दिनांक 12.01.2018 के द्वारा उपखण्ड अधिकारी, श्रीगंगानगर को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के रूप में प्राधिकृत किया गया था।

उनका आगे यह भी कथन है कि अनावेदकगण द्वारा श्रीगंगानगर जिलें में भारत माला परियोजना पैकेज–6 पार्ट–1, श्रीगंगानगर श्रीगंगानगर–साधुवाली–जैडमाईनर –श्रीकरणपुर– गजसिंहपुर–रायसिंहनगर के दो/ चार लेन मय पेव्ड शोल्डर के निर्माण हेतु भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा चिन्हित अर्जन योग्य/अवाप्ताधीन भूमि के संबंध तहसील श्रीगंगानगर के ग्राम (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 की खातेदारी एवं सरकारी भूमि की अवाप्ति हेतु अधिसूचना जारी की गई। जिसका दिनांक 07.09.2018 को भारत के राजपत्र असाधारण भाग द्वितीय खण्ड तीन उपखण्ड (ii) में प्रकाशन किया गया, जिसके उपरान्त स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 29.09.2018 को प्रकाशन करवाया गया तथा हितबद्ध व्यक्तियों द्वारा अवाप्तिधीन भूमि के संबंध में दावा/आक्षेप प्रस्तुत करने हेतु 21 दिन की समयावधि निर्धारित की गयी। आपत्तियों की सुनवाई की जाकर सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी, श्रीगंगानगर द्वारा संयुक्त रूप से मुआवजा निर्धारित कर दिया गया ।

उनका आगे यह भी कथन है कि सक्षम प्राधिकारी भूआप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी श्रीगंगानगर के समक्ष 3 वाई के काश्तकारों/भूमि मालिक द्वारा अपना पक्ष रखते हुए मुआवजा राशि का बाजार मूल्य का विस्तृत विवरण तथा दस्तावेज दिये गये थे किन्तु अनावेदक संख्या 01 द्वारा निर्धारण के समय 3 वाई के काश्तकारों/भूमि मालिक द्वारा अवाप्तिहीन भूमि के संबंध में दावा/आक्षेप में प्रस्तुत किये गये तथ्यों को तथा प्रस्तुत दस्तावेजों [illegible] निर्धारण अपने मनमर्जी तरीके से निर्धारण कर दिया, जो काफी कम है और बाजार [illegible] से कई गुणा कम मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया।

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

उनका आगे यह भी कथन है कि हस्तगत प्रकरण में कृषि भूमि से दुगुनी राशि का मूल्यांकण जो किया गया है, जो सामान्य रूप से आवासीय, वाणिज्यक व औद्योगिक को एक ही अनुपात में मानकर किया गया है। आवेदक के द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों पर विधि अनुसार निस्तारण नहीं किया गया तथा कृषि भूमि के संबंध में की गई गणना भी वर्तमान बाजार मूल्य अनुसार नहीं की गई। इसलिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आवार्ड अपाप्त किये जाने योग्य है।

उनका आगे यह भी कथन है कि राजस्थान सरकार नगरीय विकास विभाग द्वारा अपने पत्र क्रमांक प.1(1)नविवि/3/76पार्ट–II जयपुर दिनांक 03.09.2015 जिसमें राजस्थान नगर सुधान अधिनियम 1959 के तहत श्रीगंगानगर क्षेत्र के मास्टर प्लान हेतु पूर्व में जारी किये गये 3 वाई को इसी मास्टरर प्लान के हिस्से में श्रीगंगानगर शहर में सम्मिलित करने हेतु अनुशंषा की गई थी। निकट भविष्य में वाणिज्यिक एवं आवासीय के रूप में विकास होने के फलस्वरूप भूमि करोडों रूपये के मूल्य की है।

उनका आगे यह भी कथन है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजा राशि का जब निर्धारण किाय जा रहा था उस वक्त राजस्थान सरकार द्वारा 2019 में मुख्य सड़क पर जो कृषि भूमि है उसकी दर दुगुणी कर दी गई थी जब सक्षम प्राधिकारी द्वारा गणना की गई उस वक्त 2019 में राज्य सरकार द्वारा जारी डीएलसी दर का उन्हें ज्ञान था, परन्तु इसके बावजूद इस संबंध में मुआवजा के निर्धारण में उक्त तथ्यों को सम्मिलित नहीं किया गया हैं इसलिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा जो मुआवजा राशि तय की गई है,उसे अपास्त कर आवेदन द्वारा अंकित की गई गणना अनुसार मुआवजा राशि दिलाई जाने की प्रार्थना की है।

उनका आगे यह भी कथन है कि [illegible] की अवाप्ति हेतु भूमि श्रीगंगानगर से हिन्दूमलकोट को जाने वाली मुख्य सड़क के नजदीक स्थित है जिस पर वर्तमान में साठ लाख रूपये प्रति बीघा से कम [illegible] की कृषि भूमि नहीं हैं आवेदक की

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

भूमि के पास में ही वर्तमान में औद्योगिक प्रयोजनार्थ कृषि भूमि का उपयोग किया जा रहा हो तो मुआवजा की दर प्रस्तावित भूमि के वाणिज्यिक विभग हेतु 8000/— रूपये प्रति वर्गमीटर अथवा आवासीय विभव हेतु कम से कम 5000/— रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से एवं औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होने के नाते नियमों के मुताबिक नजदीकी औद्योगिक क्षेत्र रीको की भूमि के समान दर 4700/— रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से मुआवजा राईट टू फेयर एण्ड कम्पनसैशन एक्ट 2013 की मंशा के अनुरूप फैक्टर अधिरोपित करते हुए बाजार मूल्य अनुसार गणना की जानी चाहिए थी और जहां किसी वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक भूमि की कीमत बढ़ती है ऐसी सूरत में उसके साथ स्थिति कृषि भूमि की कीमत की गणना डीएलसी दर के अनुसार नहीं की जा सकती। इसलिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित अवार्ड को अपास्त कर आवेदक द्वारा चाही गई मुआवजा राशि आवेदक को दिलवाई जाने की प्रार्थना की है।

उनका आगे यह भी कथन है कि आवेदन की अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित भूमि से 2 किलोमीटर की दूरी पर एम.डी. लॉ कॉलेज सिथत है जिस हेतु संचालनकर्त्ताओं द्वारा कृषि भूमि सन् 2005 में पांच लाख रूपये प्रति बीघा की दर से खरीद की गयी एवं उसके उपरान्त भूमि का रूपान्तरण संस्थान की स्थापना की गयी है। वर्तमान में सन् 2005 के उपरान्त प्रति वर्ष डी.एल.सी. दर अथवा बाजार दर का मूल्यांकन किया जावे तो वर्तमान में उक्त भूमि की कीमत एक करोड़ रूपये प्रति बीघा की दर से बनती हैं इसलिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित निर्णय अपास्त कर, आवेदन द्वारा प्रस्तुत गणना अनुसार अवार्ड पारित करने की प्रार्थना की है।

उनका आगे यह भी कथन है कि आवेदक की अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित भूमि से महत 2 किलोमीटर की दूरी पर सधू मैरिज रि[illegible]त है जो कि वाणिज्यिक संस्थान की परिभाषा में आता है एवं [illegible]पैलेस है। आवदेक की प्रस्तावित अधिग्रहण हेतु भूमि किसी भी प्रकार से [illegible]क्त वाणिज्यिक भूमि से कम

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

नहीं है। राष्ट्रीय उच्च मार्ग अधिनियम एवं राईट टू फेयर कम्पनसैशन एक्ट 2013 की मंशा प्रभावित काश्तकार को बाजार दर से वांछित गुणांक अधिरोपित करते हुए मुआवजा राशि दिये जाने का है जबकि आवेदक की अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित भूमि का बाजार अनुसार नहीं किया गया है।

उनका आगे यह भी कथन है कि आवेदक की अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित भूमि से महज 200 मीटर की दूरी पर गॉर्डन सिटी आवासीय कॉलोनी जिसमें भूमि का भाव 45/— रूपये वर्ग फीट है, 2 किलोमीटर की दूरी पर मैट्रो एन्कलेव आवासीय परियोजना, जिसमें 25 फीट गुणा 60 फीट के प्लाट की बाजार दर छह लाख रूपये है एवं 2.25 किलोमीटर की दूरी पर डायमण्ड सिटी आवासीय योजना स्थित है जिसमें 25 फीट गुणा 50 फीट के प्लॉट का बाजार भाव छह लाख रूपये, पालिका बाग आवासीय परियोजना में प्लॉट का भाव 6.5 लाख रूपये से कम नही है। जबकि सक्षम प्राधिकारी को बाजार मूल्य के लिए आस पास की विक्रय की गई भूमि के दस्तावेजों का अवलोकन नहीं किया गया ना ही इस संबंध में कोई जांच की गई। प्रार्थी की अधिग्रहित की भूमि के समान कृषि भूमि की कृषि प्रयोजनार्थ दर किसी भी रूप में बीस लाख रूपये प्रति बीघा से कम नहीं है।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थी की अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित भूमि हर दृष्टिकोण से औद्योगिक एवं विकल्प में वाणिज्यिक अथवा आवासीय प्रयोजनार्थ उचित भूमि है, जिसकी पौटेनशियल वैल्यू वाणिज्यिक/आवासीय है। इसलिए अधिग्रहण किये जाने की अवस्था में आवेदक उपरोक्त दर से मुआवजा राशि अन्य आंकलनों के साथ प्राप्त करने का विधिक अधिकारी है।

उनका आगे यह भी कथन है कि [illegible] की अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित भूमि से महज 3 किलोमीटर की दूरी पर [illegible] संख्या 62 स्थित है जहां से एक ओर श्रीगंगानगर, [illegible] एवं तीसरी ओर बाईपास से होते हुए हनुमानगढ, सादुलशहर एवं सूरतगढ की ओर तथा रीको एग्रो फूड पार्क की

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

ओर जाया जा सकता है। अवेदक की अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित भूमि की महज 3.5 किलोमीटर की दूरी पर श्रीगंगानगर स्थित है तथा 2 किलोमीटर की दूरी पर शहर का मशहूर स्थान तीन पुली स्थित है जहां अनेक आवासीय कॉलोनिया एवं वाणिज्यिक संस्थान स्थित है।

उनका आगे यह भी कथन है कि आवेदक की भूमि के साथ वाली भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि है एवं भविष्य में वाणिज्यिक एवं आवासीय विश्व की है जिसका आंकलन उक्त भावों की दर से भी अनुमानित किया जा सकता है। जबकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारण करते समय उक्तानुसार निर्धारण नहीं किया गया है।

उनका आगे यह भी कथन है कि भूमि अधिग्रहण करने के उपरान्त प्रार्थी की भूमि दो भागों में विभक्त हो जायेगी एवं भूमि दो भागों में बंट जायेगी तथा छोटी कुतर के रूप में भूमि प्रस्तावित भारतमाला सडक परियोजना के एक ओर एवं शेष भूमि सड़क के दूसरी ओर आ जायेगी। ऐसे छोटे टुकडे पर न तो औद्योगिक प्रयोजनार्थ कार्य किया जा सकेगा एवं ना ही नियमों के अधीन ऐसी भूमि का अन्य किसी प्रकार से औद्योगिक, वाणिज्यिक अथवा आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग किया जा सकेगा। आवेदक के लिए उक्त भूमि बेकार, अनुपयुक्त एवं नाकाबिल काश्त अथवा अन्य प्रयोजनार्थ उपयोग में नहीं रहेगी, ऐसी स्थिति में मौजूदा अधिग्रहण की कार्यवाही प्रार्थी के लिए नुकसानदायक होने के कारण समाप्त किये जाने योग्य है। इसलिए प्रार्थी की भूमि का मुआवजा औद्योगिक अथवा विकल्प में आवासीय/वाणिज्यिक दर से दिये जाने योग्य है।

उनका आगे यह भी कथन है कि अवाप्ति अधिकारी को बाजार मूल्य अनुसार भूमि की कीमत तय करनी होती है ना [illegible] मूल्य की कम से कम कीमत पर। वर्ष 2018 में जो डीएलसी रेट को [illegible] अधिकारी द्वारा आधार बनाया है। उक्त डीएलसी रेट राजस्थान सरकार [illegible] 8–10 साल पूर्व निर्धारित

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

किये गये थे और 2018 के बाद प्रतिशत वृद्धि बाजार दर के हिसाब से निर्धारण **नहीं किया गया।** सरकार द्वारा ऐसी अवस्था में उक्त डीएलसी रेट के आधार मानकर आदेश संख्या 01 द्वारा गणना करना विधिसम्मत नहीं है। अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्त की गई भूमि के लिये सोलिशयम राशि सौ प्रतिशत तय की गई है जबकि हस्तगत परिस्थितियों में सोलेशियम राशि 250 प्रतिशत होनी चाहिए।

उनका आगे यह भी कथन है कि आवेदक अपनी अधिग्रहित की जा रही कृषि भूमि वाके चक 3 वाई की गणना जो उपरोक्त समस्त तथ्यों को समायोजित कर गणना करने पर कुल मुआवजा राशि 49,19,64,000/— रूपये प्राप्त करने का अधिकारी है। आवेदक को उक्त भूमि अवाप्त किये जाने की दिनांक से मुआवजा राशि अदा किये जाने की दिनांक तक 24 प्रतिशत की वार्षिक दर से ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है।

इसके विपरीत अप्रार्थी के विद्वान 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 की अवाप्ति हेतु दिनांक 02.04.2018 को प्रकाशन भारत सरकार के राजपत्र के असधारण भाग के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(क) की उप धारा (1) के तहत भारत के राजपत्र में प्रकाशन किया गया है धारा 3ए की अधिसूचना का प्रकाशन दो समाचार पत्रों में किया जाकर 21 दिवस में आपत्तिया आमंत्रित की गई। इसके सम्बन्ध में आपत्तियां/दावे प्राप्त हुये उनका विधि के प्रावधानों के अनुसार निस्तारण कर दिया गया। भूमि अर्जन, पुर्नवासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकार और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 की

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

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 कर प्राप्त होने पर उक्त अधिनियम का 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 से गुणित किया गया है। जिसमें समुचित सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14.06.2016 के अनुसार कारक (Factor)से गुणित किया गया है। संयुक्त शासचन सचिव राजस्व (ग्रुप–6) विभाग, राजस्थान जयपुर की अधिसूचना दिनांक 14.06.2016 इस प्रकरण पर लागू होती है, कारण निर्धारण हेतु ग्रामों की दूरी शहरी सीमा क्षेत्र के अंतिम बिन्दु से Radial दूरी के अनुसार किया गया है।

उनका आगे यह भी कथन है कि सही बाजार मूल्य सरकार द्वारा निर्धारित की गई डीएलसी दर ही होती है। डीएलसी दर सरकार द्वारा गठित की गई कमेटी द्वारा भूमि की भौतिक, मौलिक स्थिति, रोड़ से दूरी, शहरी सीमा से दूरी आदि बिन्दुओं को ध्यान में रखते हुए तय की जाती है। वही दर बाजार में भूमि के बेचान–खरीद आदि की वास्तविक दर होती है। इसी के आधार पर आम आदमी स्टाम्प ड्यूटी अदा करता है। यदि किसी भूमि को बिना रूपांतरित किये हुये कोई उपयोग में ले रहा है तो वह अवैध रूप से स्वयं के दायित्व के आधार पर ले रहा है। अगर अवाप्त भूमि पर किसी के द्वारा आवासीय, व्यवसायिक प्रयोजनार्थ ली रही थी तो वह विधिक रूप से गलत है। उसक मुआवजा मूल रूप से राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की किस्म के आधार पर ही तय किया गया है। सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा समस्त बिन्दुओं को देखते हुए विधि के प्रावधानों के अनुसार अवार्ड पारित किया गया है, जो कि सही है। प्रार्थी किसी भी प्रकार का कोई अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

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। सक्षम भूमि अवाप्ति

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

अधिकारी द्वारा जो भूमि अवाप्त की गई है उनका RFCTLARR Act 2013 एवं राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के अनुसार मुआवजा तय किया गया है, जो की सही है।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थी की अवाप्त भूमि निजी नहरी कृषि भूमि राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है और सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा राजस्व रिकॉर्ड में अवाप्त भूमि की किस्म के अनुसार एवं राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के मध्यनजर रखते हुए अवार्ड पारित किया गया है। हर क्षेत्र की डीएलसी दर अलग–अलग होती है। उक्त डीएलसी दर विशेष कमेटी (विशेषज्ञों) द्वारा उक्त क्षेत्र की मौलिक, भौतिक आदि स्थितियों का सर्वे कर तय की जाती हैं डीएलसी 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। ऐसी स्थिति में यह नहीं कहा जा सकता कि डीएलसी दर व बाजार मूल्य में किसी प्रकार से भिन्नता हो।

उनका आगे यह भी कथन है कि अवाप्त भूमि पर अगर कोई संरचना/ ट्यूबवैल स्थित है तो उसका सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा गठित कमेटी की जांच में होना पाया जाता है, तदोपरान्त उक्त संरचना का संबधित विभाग के माध्यम से शेष संरचनाओं के साथ मूल्यांकन किया जाकर संरचनाओं हेतु पारित अवार्ड दिनांक 22.04.2022 में सम्मिलित कर लिया गया है। प्रार्थी द्वारा स्वयं को अनुचित लाभ पहुंचाने की गरज से गलत एवं झूठे तथ्यों को समावेश किया गया है। इसलिए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है।

मैनें, पत्रावली, उसके संलग्न दस्तावेजों एवं सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, श्रीगंगानगर द्वारा प्रस्तुत तथ्यों का अवलोकन किया गया एवं उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया।

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

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 पेव्ड 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 in 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, श्रीगंगानगर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 31.03.2021 के पृष्ठ संख्या 3 व 4 बिन्दु संख्या 2(1) व 2(3) में निम्नानुसार अंकित किया है :

Signature Not Verified

Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
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 आश्य से प्रकाशित करवाया गया कि प्रकाशित अधिसूचना के अन्तर्गत हितबद्ध खातेदार, काश्तकार/ पक्षकारान अवाप्तधीन भूमि के संबंध मे यदि उनका कोई दावा/आक्षेप हो तो, वे उसे निर्धारित समयाविध 21 दिनों में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अर्थात उपखण्ड अधिकारी, श्रीगंगानगर के समक्ष प्रस्तुत कर सकते है। 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 आश्य 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।

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

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

3C Hearing of Objections

1. Any Person interested in the land may, within tweny-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 legel practitioner and may, after hearing all such objections and after making such further enquiry, if any as the competent authority thinks necessay, by order, either allow or disallow the objections

   Explanation : for the purpose of this sub- section "legal practitioner has the same meaning as in cluase (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 गई, 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 उनकी आपत्तियों का निस्तारण नहीं किया गया है, स्वीकार करने योग्य नहीं है।

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 :

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

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 (ग्रुप–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) 1 D Chhoti (2) 1 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 जाती है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
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) सपठित 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 एतद्द्वारा 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** [illegible] **हेतु बाजार मूल्य को जिस गुणक से गुणा किया जाना** [illegible] अनुसार होगा :

Signature Not Verified
Digitally signed by Anshdeep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

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 राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 के तहत श्रीगंगानगर क्षेत्र के मास्टर प्लान हेतु के अन्तर्गत आना बताया है, जबकि नगरीय विकास विभाग **द्वारा 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। यदि प्रार्थी की भूमि को शहरी क्षेत्र की भूमि माना जाता है तो उसे कारक(Factor) भी देय नहीं बनता है क्योंकि कारक(Factor)** 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 गुणक से गुणा किया जाता है इसलिए प्रार्थी का पैराफेरी क्षेत्र हेतु अलग राशि दिये जाने बिन्दु खारिज किया जाता है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3छ(7)(क) के प्रावधानों के अनुसार अवाप्त भूमि व उस पर स्थित **परिसंपतियों 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

संयुक्त शासन सचिव, वित्त विभाग (कर अनुभाग), जयपुर की अधिसूचना दिनांक मार्च, 09 2015 के बिन्दु संख्या 02 निम्नानुसार अवलोकनीय है:

> राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 के नियम 58 के उप–नियम (1) के खण्ड (ख) और उप–नियम (4) द्वारा प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुए और इस विषय पर इस विभाग द्वारा पूर्व में जारी की गयी समस्त अधिसूचनाओं, महानिरीक्षक स्टाम्प द्वारा जारी किये गये सभी आदेशों और परिपत्रों की अतिष्ठित करते हुए, राज्य सराकर सम्पूर्ण राज्य के लिए भूमि के निम्नलिखित प्रवर्गों के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए इसके द्वारा दरें निम्नानुसार अवधारित करती है:

Signature Not Verified
Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

1. औद्योगिक प्रयोजनों के लिए भूमि की दरें :

....

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 के डेढ़ गुना के समतुल्य होंगी जहां भूमि सहकारी सोसाइटियों/पूर्व संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी है, और

(ii) अन्य मामलों में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दर के दोगुना के समतुल्य होगी।

....

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 कर्ण सिंह की अवाप्त की भूमि धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 02.04.2018 को औद्योगिक/नहरी भूमि राजस्व रिकॉर्ड में थी, उसी अनुरूप सक्षम प्रधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, श्रीगंगानगर द्वारा अवार्ड जारी किया गया है, जो सही है।

अतः उपखण्ड अधिकारी, श्रीगंगानगर द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा राशि की गणना धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 02.04.2018 को निर्धारित डीएलसी दर (बाज़ार मूल्य) के आधार पर की गई है, संयुक्त शासन सचिव, राजस्व (ग्रुप–6) विभाग राजस्थान, जयपुर के पत्रांक प.1(3)राज/6/2011/पार्ट 26

Signature Not Verified

Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

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 से 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 तरतीब़ तकम़ील दाख़िल दफ़्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 12.02.2024 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अंशदीप)
आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

Signature Not Verified

Digitally signed by Ansh Deep Ralh
Date: 2024.02.15 16:03:11 IST
Reason: SelfAttested