

न्यायालय जिला कलक्टर एवं आर्बीट्रेटर, श्रीगंगानगर
विविध एन.एच. प्रकरण संख्या 58/2022(GCMS 2022/331)

1. अमृतपाल सिंह उर्फ सेवक सिंह पुत्र डिप्टी सिंह जाति जटसिख निवासी 46 एफ मोडा, तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर
2. शिवाजीसिंह शिवराज सिंह पुत्र डिप्टी सिंह जाति जटसिख निवासी 46 एफ मोडा, तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर
3. सतनाम सिंह पुत्र डिप्टी सिंह जाति जटसिख निवासी 46 एफ मोडा, तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर

बनाम

1. भारत संघ जरिये सेक्रेट्री सरफेस ट्रान्सपोर्ट एवं नेशनल हाईवे, नई दिल्ली
2. भारतीय नेशनल हाईवे जरिये जनरल मैनेजर 5 व 6 सेक्टर 10, द्वारिका, नई दिल्ली
3. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना क्रियान्वयन इकाई, 191, कोर्ट रोड, नजदीक सिटी पुलिस स्टेशन, हनुमानगढ़ टाऊन, हनुमानगढ़
4. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, श्रीकरणपुर
5. राजस्थान राज्य जरिये मुख्य सचिव, राजस्थान सरकार, जयपुर
6. अधिशाषी अधिकारी, नगरपालिका, श्रीकरणपुर

26.10.2023

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी के अधिवक्ता श्री कुलदीप सिंह एवं अप्रार्थीगण के अधिवक्ता श्री विनोद शर्मा उपस्थित हुए। उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री कुलदीप सिंह का कथन है कि प्रार्थीगण के नाम की संयुक्त खातेदारी की कृषि भूमि नगरपालिका मण्डल, श्रीकरणपुर के गांव 12 के मु.नं. 25 के किला 25 में तादादी 0.0253 हैक्टैयर सिंचित कृषि भूमि राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है। उक्त 12 ओ के मुरब्बा नम्बर 25 के किला नं. 25 की सिंचित भूमि नगरपालिका, श्रीकरणपुर की नगरीय सीमा (पैराफेरी) में स्थित भूमि है, जो कि नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार जयपुर की अधिसूचना क्रमांक प 10(112) दिनांक 17.01.2012 के अन्तर्गत नगरपालिका, श्रीकरणपुर के वर्ष 2031 के मास्टर प्लान में सम्मिलित क्षेत्र में स्थित भूमि है।



आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

उनका आगे यह भी कथन है कि पैकेज-6(पार्ट-1) के श्रीगंगानगर (एन.एच. 62) से साधुवाली-जेड माईनर, श्रीकरणपुर, गजसिंहपुर-रायसिंहनगर के 2/4 लेन मय पैड शोल्डर कार्य के अन्तर्गत भूमि आवंटित राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी के अन्तर्गत भूखण्ड अर्जन/योग्य/अवाप्ताधीन भूमि में स्थित संरचनाओं एवं पेड़ पौधों का मुआवजा निर्धारण भारतीय राजपत्र में अधिसूचना का.आ. संख्या 212(अ) दिनांक 12.01.2018 के द्वारा उपखण्ड अधिकारी, श्रीकरणपुर को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के रूप में प्राधिकृत किया गया। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा चिह्नित अर्जन/योग्य/अवाप्ताधीन भूमि के सम्बन्ध में तहसील श्रीकरणपुर के ग्राम 1एफ-ए, 12-ओ, 44-एफ, 46-एफ, 5-ओ, 6-ओ(ए), 6-ओ(बी), 9 डब्ल्यू की खातेदारी भूमि की अवाप्ति हेतु अधिसूचना का.आ. 1454(अ) प्रकाशन भारत सरकार के राजपत्र में दिनांक 02.04.2018 को जारी की गई जिसकी सूचना दो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 11.04.2018 को प्रकाशित करवाई गई, जिसमें अवार्ड संख्या 116, 117 एवं 118 में प्रार्थीगण की उपरोक्त वर्णित भूमि में से किला नं. 25 में तादादी 0.0479 हैक्टेयर भूमि सिंचित कृषि भूमि की दर से की गई है जिसकी मुआवजा राशि की गणना अवार्ड में सिंचित कृषि भूमि की दर से की गई है, जिसकी मुआवजा राशि की गणना नगरपालिका श्रीकरणपुर की पैराफेरी में स्थित सिंचित कृषि भूमि के बाजार मूल्य से किया जाना न्याय संगत है।

उनका आगे यह भी कथन है कि श्रीकरणपुर के चक 12 ओ के मुरब्बा नं. 25 के किला नं. 25 में तादादी 0.0479 हैक्टर भूमि किरम सिंचित कृषि भूमि जिसे राजस्व गांव 12 ओ पटवार हल्का तेजेवाला 10 ओ तहसील श्रीकरणपुर जिला श्रीगंगानगर की सिंचित कृषि भूमि मानकर डीएलसी दर से अवाप्त की गई है। यह अवाप्तशुदा भूमि वास्तविक में नगरपालिका श्रीकरणपुर के मास्टर प्लान में स्थित सिंचित कृषि भूमि है, जिसका श्रीमान अधिशाषी

अधिकारी, नगरपालिका, श्रीकरणपुर की रिपोर्ट के अनुसार 12 ओ (जिसके अन्तर्गत मुरब्बा नम्बर 25) आता है, का पूरा रकबा नगरपालिका परिधि नियंत्रण पट्टी के अन्तर्गत आता है। इसलिए प्रार्थीगण की भारतमाला सड़क परियोजना में उक्त मुरब्बा नम्बर 25 की उक्त किला नं. 25 की तादादी 0.0479 हैक्टेयर अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा नगरपालिका, श्रीकरणपुर के पैराफेरी क्षेत्र/परिधि नियंत्रण पट्टी की कृषि उपज मण्डी के बाजार मूल्य के आधार पर प्राप्त करने का अधिकारी है।


उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थीगण के शहरी क्षेत्र की पैराफेरी में स्थित सिंचित कृषि भूमि का बाजार मूल्य कृषि उपज मण्डी की डीएलसी के अनुसार होना चाहिए था जबकि सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी ने नगरपालिका, श्रीकरणपुर की पैराफेरी में स्थित सिंचित कृषि भूमि के बाजार दर न तो मुआवजा राशि की गणना की और न ही कारक की गणना की, इसके विपरीत प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा राशि सिंचित कृषि भूमि की दर से कर दिया गया, जो कि गलत है, जिसे दुरुस्त करवाने के प्रार्थीगण अधिकारी है।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थीगण की अवाप्त की गई भूमि नगरपालिका, श्रीकरणपुर के पैराफेरी में स्थित हैं और प्रार्थीगण सिंचित भूमि का मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है। उपखण्ड अधिकारी एवं अवाप्ति अधिकारी, श्रीकरणपुर ने समक्ष उन्होंने दिनांक 31.08.2018 को आपत्तिया दर्ज करवाई गई थी और नगरपालिका, श्रीकरणपुर की पैराफेरी में स्थित भूमि के हिसाब से मुआवजा तय करने का निवेदन किया था लेकिन उक्त भूमि अवार्ड में अधिसूचना दिनांक 02.04.2018 को दो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 31.08.2018 को इस आशय से प्रकाशित करवाया गया कि अवाप्ताधीन भूमि के सम्बन्ध में यदि कोई दावा/आक्षेप हो तो वह उसे निर्धारित समयावधि 21 दिन में सक्षम प्राधिकारी, श्रीकरणपुर के समक्ष प्रस्तुत कर सकते हैं। इसी क्रम

में प्रार्थीगण ने अपनी लिखित आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के सक्षम प्रस्तुत की थी लेकिन उक्त आपत्तियों को रिकॉर्ड पर लेकर सुनवाई करते समय प्रार्थीगण की चक 12 ओ के मु.न. 25 के किला नं. 25 की अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा नगरपालिका, श्रीकरणपुर की पैराफेरी में स्थिति उपज मण्डी के बाजार मूल्य की दर से गणना कर दिया जाए लेकिन प्रार्थीगण की आपत्ति निस्तारण में एकतरफा निर्णय लेते हुए, उनकी आपत्ति को खारिज कर दिया गया ।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थीगण की मुरब्बा नं. 25 की कृषि भूमि के किला नं. 25 के भारतमाला सड़क परियोजना पैकेज-6, श्रीगंगानगर से रायसिंहनगर मे अवाप्त होने पर प्रार्थीगण की भूमि के किला नं. 25 का फ्रन्ट भारतमाला सड़क परियोजना में आने से अवरुद्ध हो जावेगा और प्रार्थीगण की उक्त किला की शेष भूमि तादादी 0.205 है। भूमि स्थल अवरुद्ध भूमि बन जायेगी। इसलिए प्रार्थीगण अपनी शेष कृषि भूमि तदादी 0.205 है. का मुआवजा राशि कृषि उपज मण्डी के बाजार मूल्य की दर से प्राप्त करने के विधि अनुसार अधिकारी है।

उनका आगे यह भी कथन है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, श्रीकरणपुर ने अवाप्त भूमि एवं स्ट्रक्चर एवं ट्री अवार्ड के मुआवजा राशि पर ब्याज की गणना की है तथा भूमि की मुआवजा राशि पर सोलेशियम राशि को जोड़ा है लेकिन सोलेशियम की राशि पर 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज की गणना नहीं की है। कानूनन सोलेशियम की राशि पर भी 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज की गणना की जानी चाहिए थी। प्रार्थी सोलेशियम की राशि पर भी 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है।


अभिदूटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

इसके विपरीत अप्रार्थी के अधिवक्ता ने कथन किया कि केन्द्र सरकार ने राजस्थान राज्य के श्रीगंगानगर जिले में भारतमाला परियोजना पैकेज-6 के 34.500 कि.मी. से 71.000 कि.मी. तक के भूखण्ड के निर्माण (चौड़ा करने/चार लेन का बनाने आदि), अनुरक्षण, प्रबन्ध और प्रचालन के लिये भूमि अवाप्त करने हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए व 3डी के तहत जारी अधिसूचना दिनांक 02.04.2018 व 31.08.2018 का भारत के राजपत्र में प्रकाशित कर तहसील श्रीकरणपुर के ग्राम 12 ओ के मुरब्बा नम्बर 25 किला नम्बर 16 व 25 में से नहरी/सिंचित कृषि भूमि अवाप्त की गई है। उक्त अधिसूचनाओं का प्रार्थीगण को सूचित करने के लिए स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन कर आपत्तिया आमन्त्रित की गयी, जिन व्यक्तियों ने सक्षम प्राधिकारी के समक्ष निर्धारित समयावधि में आपत्ति प्रस्तुत की गयी, उनका सुनवाई के बाद नियमानुसार निस्तारण किया गया।

उनका आगे यह भी कथन है कि सक्षम प्राधिकारी ने अवाप्त भूमि की मुआवजा राशि निर्धारित करने बाबत राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी(7)(ए) की अनुपालना में धारा 3ए की अधिसूचना का समाचार पत्रों में प्रकाशन दिनांक 11.04.2018 को नहरी/सिंचित कृषि भूमि की जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित प्रचलित दर, उप पंजीयक से प्राप्त कर उसको उपयोग में लेकर व भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के लागू प्रावधानों के अनुसार अवाप्त भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण कर भूमि अवाप्त दिनांक 26.05.2021 को पारित किया गया, लेकिन प्रार्थीगण द्वारा स्वयं को अनुचित एवं अवैध लाभ पहुंचाने की नीयत से, प्रार्थीगण के कथानुसार कृषि उपज मंडी की दर है, जो नियमानुसार अवाप्त भूमि पर लागू ही नहीं होती है, के बावजूद प्रार्थीगण अवैधानिक मुआवजे की मांग कर रहे हैं, जो कि नियम विरुद्ध होने के कारण स्वीकार व देय नहीं हैं सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त

भूमि की मुआवजा राशि निर्धारित कर अवार्ड पारित करने में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के लागू प्रावधानों का पूर्ण ध्यान रखा गया है। फिर भी प्रार्थीगण ने आधारहीन तथ्यों पर श्रीमान्जी के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है।

उनका आगे यह भी कथन है कि नगरपालिका क्षेत्र/मास्टर प्लान के भीतर स्थित कृषि भूमि, कृषि ही रहती है और उनकी दरें नगरपालिका द्वारा तय नहीं की जाकर राज्य सरकार द्वारा गठित जिला स्तरीय समिति द्वारा तय की जाती है। जिला स्तरीय समिति द्वारा प्रत्येक भूमि की उपयोगिता, किस्म, उसकी भौगोलिक स्थिति, सामाजिक परिस्थितियां, बाजार भाव, शहर व सडक से दूरी इत्यादि का मूल्यांकन करने के पश्चात दरें तय की जाती हैं, जो कि वास्तविक दर होती हैं। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी(7)(ए) की अनुपालना में धारा 3ए की अधिसूचना के प्रकाशन के समय सिंचित भूमि ही जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित प्रचलित दर के अनुसार अवार्ड की गणना पर्चा के क्रम संख्या 116 से 120 तक की अवाप्त भूमि मुआवजा राशि का निर्धारण प्रार्थीगण के हित में किया गया है, जो कि नियमानुसार है। वास्तविक रूप से प्रार्थीगण की अवाप्तधीन भूमि नगरपालिका क्षेत्र के भीतर स्थित नहीं है। प्रार्थीगण द्वारा प्रकरण में अवाप्ताधीन भूमि की दर निर्धारित नहीं होने के बावजूद भी स्वयं को अनुचित एवं अवैध लाभ पहुंचाने की नीयत से मांग की जा रही है जो कि न्यायसंगत नहीं होने के कारण देय नहीं है।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थीगण की अवाप्त सिंचित/नहरी भूमि की मुआवजा राशि की गणना धारा 3ए की अधिसूचना के समय प्रचलित दर के अनुसार की गई है और उसी अनुसार कारक की गणना की गई है। प्रार्थीगण के कथानुसार उनकी अवाप्त भूमि कृषि उपज मण्डी की है, जो कि प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि की नहीं होने से लागू नहीं होती है।

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

उनका आगे यह भी कथन है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित समयावधि में प्रस्तुत आपत्ति का सुनवाई बाद नियमानुसार निस्तारण किया गया है। धारा 3ए की अधिसूचना के समय प्रचलित दर के अनुसार भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के लागू प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि मुआवजा राशि का निर्धारण कर दिये जाने से प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति व प्रार्थना पत्र सारहीन होने के कारण खारिज किये जाने योग्य है।

उनका आगे यह भी कथन है कि प्रार्थीगण की प्रश्नगत भूमि को अवाप्त करने से भूमि के बाजार मूल्य में किसी प्रकार की कमी नहीं आयी है, बल्कि बाजार मूल्य में वृद्धि हुई है। भूमि अवाप्त करने से प्रार्थीगण को होने वाली क्षतिपूर्ति हेतु बाजार मूल्य के अतिरिक्त और 100 प्रतिशत सोलेशियम राशि दी गई है, जिससे प्रार्थीगण के हितों की पूर्ण रक्षा होती है।

उनका आगे यह भी कथन है कि भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30(3) के अनुसार धारा 26(1) के अधीन अवधारित भूमि के मूल बाजार मूल्य पर ही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना के प्रकाशन से अवार्ड पारित होने की दिनांक तक 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि ब्याज स्वरूप दिये जाने का प्रावधान है, जो कि हस्तगत प्रकरण में प्रार्थीगण को दी गयी है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30(1) के अनुसार दी जाने वाली राशि सोलेशियम राशि पर ब्याज के अतिरिक्त कोई राशि दिये जाने का प्रावधान उक्त अधिनियम व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 में नहीं है। इसलिए प्रार्थीगण सोलेशियम राशि का कानूनन ब्याज राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है।

मैनें, पत्रावली, उपखण्ड अधिकारी, श्रीकरणपुर के जवाब एवं पत्रावली के संलग्न दस्तावेजों का अवलोकन किया गया एवं उभयपक्ष की बहस पर मनन किया।

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 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 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

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 सी निम्नानुसार

अवलोकनीय है:


आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

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।

भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 02.04.2018 को भी प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि नहरी थी। इसलिए सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, श्रीकरणपुर द्वारा दिनांक 26.05.2021 को जारी किया गया अवार्ड सही है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी(7)(क) निम्नानुसार अवलोकनीय है:


आर्बिट्रेटर एव जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

(7)The competent authority or the arbitrator while determining the amount under sub-section (1) or sub-section (5), as the case may be, shall take into consideration--


(a)the market value of the land on the date of publication of the notification under section 3A;

A Manual of Guidelines On Land Acquisition for National Highways Under The National Highways Act, 1956 का पेज नं. 118 का पैरा 3.5.5(i) का निम्नानुसार अवलोकनीय है:

3.5.5 Compensation for structures on Government Land/Public Assets :

(i) Once MoRTH has notified any land for acquisition for a road project or associated facilities, the CALA is duty-bound under law to determine the compensation for the subject land and the structure, trees or any other assets attached to such land or standing thereon as on the date of issue of notification under Section 3A of the NH Act, 1956. **However, creation of any such asset of change in the nature of any such asset including value addition therein on or after the issue of Section 3A Notification is not taken into account for payment of any compensation.** As such, it is in the interest of the acquiring agency that the status of any such assets is captured, as early as possible, upon issue of the Notification, through photographs/ videography so as to ensure the genuineness of determination of compensation.

A Manual of Guidelines On Land Acquisition for National Highways Under The National Highways Act, 1956 का पेज नं. 120 का पैरा 3.5.6(ii) का निम्नानुसार अवलोकनीय है:


आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

3.5.6 Other factors

(ii) Notwithstanding the above scenarios, **it is important to note that any improvement done in or over the subject land after issue of Notification under Section 3A has to be ignored.** Conversely, any damage done to the land has to be duly factored while determining the compensation amount. It is in this context that the DPR consultants are expected to capture the status of land at the time of survey using the appropriate technology (e.g. LiDAR/Drone-imaging/videography). To illustrate, in one case, a landowner may undertake construction of some building over the subject land to get undue benefit in determination of compensation amount (in the form of 100% solatium) or take up plantation of trees on the land under acquisition after publication of Section 3A Notification. Such development have to be ignored while determining the compensation amount. **It is precisely for this reason that the landowner is paid on additional amount calculated @12% from the date of preliminary Notification till the announcement of Award under sub-section(3) of Section 30 of the RFLTLARR Act, 2013.** to illustrate another situation, a landowner may decide to sell the "ordinary earth" from his field to a third party after the publication of Preliminary Notification in the Official Gazette, with the intention of making extra money from such sale. In the process, the landowner ends up creating a negative value to the land under acquisition. Any such occurrence has to be duly factored by the CALA while determining the compensation amount.

सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, करणपुर ने अपने जवाब दिनांक 18.04.2023 के बिन्दु संख्या 3 में निम्नानुसार अंकित किया है :

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

बिन्दु संख्या 3 में अंकित तथ्य इस सीमा तक स्वीकार है कि भारतमाला परियोजना के लिए भूमि अवापत के लिए उपखण्ड अधिकारी, श्रीकरणपुर के सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) प्राधिकृत किया गया, जिसके लिए भूमि अवाप्ति की अधिसूचना जारी की गयी। प्रार्थीगण की मु.नं. 25 में अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि अवार्ड दिनांक 26.05.2021 के क्रम संख्या 118 ता 120 पर अंकन अनुसार जारी की गयी है, जो कि नियमानुसार जारी की गयी है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की पहली अनुसूची क्रम संख्या 1 के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किये जाने हेतु धारा 26(1)(क)के अन्तर्गत उपपंजीयक के 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 को 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। कारक निर्धारण हेतु ग्रामों की दूरी शहरी सीमा क्षेत्र के अंतिम बिन्दु से रेडियल दूरी के अनुसार किया गया है। अवार्ड निर्धारण में ग्राम 12 ओ में कारक (factor) 1.25 (0 से 10 किमी) लागू किया गया है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की पहली अनुसूची की क्रम संख्या 5 के अनुसार बाजार मूल्य के समतुल्य तोषण की राशि निर्धारित की गयी है।

सक्षम प्राधिकारी के उक्त जवाब 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

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

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। अतः 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 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 जावे	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।

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26(1)क, 30(1) एवं 30(3) निम्नानुसार अवलोकनीय है:

26 कलक्टर द्वारा भूमि के बाजार मूल्य का अवधारण : (1) कलक्टर, भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण या अवधारण करने में निम्नलिखित मानदंड अपनाएगा, अर्थात :-

(क) उस क्षेत्र में, जहां भूमि स्थित है, यथास्थिति विक्रय विलेखों या विक्रय के करारों के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारती स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899 का 2) में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य, यदि कोई हो, या

30 तोषण का दिया जाना : (1)कलक्टर, संदत्त किए जाने वाले सम्पूर्ण प्रतिकर का अवधारण करने पर, अंतिम अधिनिर्णय पर पहुंचने के लिए और शत प्रतिशत प्रतिकर की रकम के समतुल्य "तोषण" की रकम अधिरोपित करेगा।

(3) धारा 26 के अधीन उपबंधित भूमि के बाजार मूल्य के अतिरिक्त, कलक्टर प्रत्येक मामले में, उस भूमि की बाबत ऐसे बाजार मूल्य पर धारा 4 की उपधारा (2) के अधीन सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से ही प्रारम्भ होने वाली और कलक्टर के निर्णय की तारीख तक या भूमि का कब्जा लेने की तारीख तक, इनमें से जो भी पूर्वतर हो, की अवधि के लिए बारह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से संगणित रकम अधिनिर्णीत करेगा।

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, साथ ही प्रार्थी की राजस्व रिकार्ड में दर्ज भूमि किस्म यथा औद्योगिक/वाणिज्य/कृषि के आधार पर मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है।

इसलिए उपखण्ड अधिकारी, श्रीकरणपुर 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(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 कम्पीटेंट अथोरिटी एंड एक्युजिशन उपखण्ड अधिकारी करणपुर को पालनार्थ भिजवाई जावे। पत्रावली बाद तरतीब तकमील दाखिल दफ्तर हो।

यह आदेश आज दिनांक 26.10.2023 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(अंशदीप)

आर्बिट्रेटर एवं जिला कलक्टर
श्रीगंगानगर