

न्यायालय जिला कलक्टर अलवर (राजस्थान)

प्रा.पत्र संख्या
15/82/2020

रजि० नम्बर
2020/00202

प्रवेश तिथि
27.10.2020

निर्णय दिनांक
24.01.2023

1. मुकेश पुत्र लेखराम जाति मेघवाल निवासी ग्राम काटूवास तहसील नीमराना जिला अलवर राज०।
2. टीकाराम पुत्र लेखराम जाति मेघवाल निवासी ग्राम काटूवास तहसील नीमराना जिला अलवर राज०।
—प्रार्थीगण

बनाम

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं पदेन उपखण्ड अधिकारी नीमराना तहसील नीमराना जिला अलवर (राज०)।
2. प्रोजेक्ट डायरेक्टर, नेशनल हाईवे ऑथोरिटी ऑफ इण्डिया, PIU रेवाड़ी हरियाणा।
—अप्रार्थीगण



प्रार्थना—पत्र अन्तर्गत 3 जी (5) दी नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के तहत पुनः मूल्य निर्धारण किये जाने बाबत।

उपस्थित:—

01. श्री शैलेन्द्र भार्गव
02. श्री भट्ट एंड कम्पनी

—वकील प्रार्थीगण

—वकील अप्रार्थी नं. 2

—:: निर्णय ::—

प्रार्थीगण ने यह प्रार्थना भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं पदेन उपखण्ड अधिकारी नीमराना के अवॉर्ड निर्णय दिनांक 27.08.2020 के विरुद्ध प्रार्थना—पत्र अन्तर्गत 3 जी (5) दी नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के तहत पुनः मूल्य निर्धारण किये जाने बाबत पेश किया है। प्रार्थना—पत्र दर्ज रजिस्टर की जाकर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। वकील उभय—पक्ष की बहस सुनी गई।

विद्वान वकील प्रार्थीगण ने अपनी बहस में अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि प्रार्थीगण ग्राम काटूवास तहसील नीमराना जिला अलवर के निवासी है जो स्थाई रूप से अपनी व्यवसायिक व रिहायशी भूमि पर मकानात् बनाकर रिहायश कर रहे हैं और विभिन्न प्रकार के रोजगार के साधनों के माध्यम से अपना व अपने परिवार का जीवन यापन करते चले आ रहे हैं। राज्य/केन्द्र सरकार की योजनाओं के तहत नेशनल हाईवे नं० 11 दिल्ली—रेवाड़ी—नारनौल—झुंझुनु रोड़ एन०एच० 11 का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है जो सड़क मार्ग ग्राम काटूवास से होकर प्रस्तावित किया गया है। उक्त मार्ग के निर्माण कार्य हेतु अप्रार्थी नं० 1 अधिकृत विभाग है। राजमार्ग के निर्माण हेतु अपने उक्त कार्य को करने के लिए विभिन्न एजेन्सीयों से उनसे संबंधित कार्य सम्पादित करवाया जाता है। जिस कार्य में प्रस्तावित योजना में अवाप्त की जाने वाली आवासीय भूमि/निर्मित भवन/व्यवसायिक क्षेत्र/कृषि भूमि इत्यादि का मूल्यांकन करवाया जाना तथा इसके लिए प्रत्येक भूमि का अलग—अलग सर्वे करवाकर उसका बाजार प्रचलित दर से प्रशिक्षित विशेषज्ञों से मूल्यांकन करवाया जाकर रिपोर्ट के आधार पर मुआवजा राशि का भुगतान किया जाना है। जिस पर अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थीगण की भूमि में से 0.09 है० भूमि का

जिला कलक्टर, अलवर

आवासीय/आबादी भूमि मानते हुए मूल्य निर्धारण किया गया है। उक्त प्रा0पत्र निम्न आधारों पर स्वीकार किये जाने योग्य है कि प्रार्थीगण की भूमि आराजी खसरा नम्बर 291 वाके ग्राम काठूवास तहसील नीमराना में स्थित है। उक्त आराजी खसरा नम्बर 291 रकबा 0.20 है0 में से 0.09 है0 भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश दिनांक 22.09.1995 के द्वारा संपरिवर्तित है। उक्त भूमि मुख्य सड़क मार्ग से लगती हुई है। किन्तु अप्रार्थीगण द्वारा निर्धारित मूल्यांकन में उक्त 0.09 है0 भूमि को व्यवसायिक एवं मुख्य सड़क से दूरी पीछे की तरफ विकसित होना बताया है। प्रार्थीगण उक्त भूमि खसरा नम्बर 291 रकबा 0.20 है0 में से 0.09 है0 भूमि में से अप्रार्थी सं0 2 द्वारा वास्तविक रूप से मौके पर 378 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की जा रही है जबकि उक्त भूमि की माप मात्र 200 वर्गमीटर दर्ज करते हुए 378 वर्गमीटर आवासीय के स्थान पर 220 वर्गमीटर आवासीय भूमि का मूल्यांकन दर्ज किया गया है। पटवारी हल्का काठूवास की रिपोर्ट दिनांक 25.06.2020 के मुताबिक उक्त भूमि में से 0.04 है0 भूमि व्यवसायिक/औद्योगिक प्रयोजनार्थ की है तथा 0.09 है0 भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित है। जिस रिपोर्ट पर भी अप्रार्थीगण द्वारा कोई गौर नहीं किया गया है। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 27.01.2020 के मुताबिक अवाप्ति की कार्यवाही में व्यवसायिक भूमि के अवाप्त किये जाने पर उसकी 03 गुणा भूमि का मुआवजा अदा किया जाना चाहिए था। किन्तु अप्रार्थीगण द्वारा उक्त आदेशों की पालना नहीं कर आलोच्य मूल्य निर्धारण आदेश पारित किया है। सरकार द्वारा अवाप्ति की कार्यवाही में 30 किलोमीटर से अधिक पर अवाप्त की गयी भूमि का 02 गुणा मुआवजा देने का प्रावधान है। किन्तु अप्रार्थीगण द्वारा हवाई सर्वेक्षण करवाकर कुल दूरी 28 किलोमीटर मानते हुए मूल्य निर्धारण किया है जबकि सड़क से किये गये सर्वेक्षण के मुताबिक अवाप्त की जाने वाली भूमि की वास्तविक दूरी 30 किलोमीटर से अधिक है। अप्रार्थी सं0 2 द्वारा अवाप्ति की कार्यवाही के दौरान अवाप्तशुदा भूमि की माप मुख्य सड़क मार्ग के सैन्टर लाईन से नहीं की गयी है। जिस कारण प्रार्थीगण की अवाप्ति में अधिक भूमि जा रही है। जिस अधिक भूमि का मुआवजा अप्रार्थीगण द्वारा नहीं दिया गया है इसलिए अवाप्तशुदा भूमि की माप मुख्य सड़क मार्ग के सैन्टर लाईन से करवाया जाना आवश्यक है। अप्रार्थीगण द्वारा कराये गये दर निर्धारण में वर्तमान में प्रचलित भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधानों को शामिल ना करते हुए 25 प्रतिशत विकसित भूमि के प्रस्ताव पर विचार किये बिना ही विकसित भूमि के बदले 25 प्रतिशत विकसित भूमि दिलाये जाने के लिए कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया है। जिससे प्रार्थीगण को भारी आर्थिक नुकसान होने का पूर्ण खतरा है। उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार भूमि अधिग्रहण एवं पुनर्वास अधिनियम 2013 की धारा 16, 17, 18, 19 के मुताबिक अप्रार्थीगण द्वारा अवाप्ति की कार्यवाही हेतु कोई प्लॉन तैयार नहीं किया गया। उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार भूमि अधिग्रहण एवं पुनर्वास अधिनियम 2013 की धारा 26 के मुताबिक अवाप्तशुदा भूमि की बाजारू प्रचलित दर एवं स्टॉम्प एवं रजिस्ट्रेशन एक्ट के मुताबिक तथा अवाप्तशुदा भूमि के आस-पास स्थित जायदाद के मूल्यांकन के आधार पर अवाप्तशुदा भूमि का निर्धारण होने चाहिए था। किन्तु अप्रार्थीगण के द्वारा अधिनियम का पालन नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में अवाप्तशुदा भूमि का पुनः मूल्यांकन किया जाना न्यायसंगत है। उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार भूमि अधिग्रहण एवं पुनर्वास अधिनियम 2013 की धारा 28 के प्रावधानों के मुताबिक अवाप्तशुदा भूमि पर निर्मित निर्माण एवं उसमें होने वाली क्षति का मुआवजा भी दिया जाना आवश्यक है। अतः प्रार्थना-पत्र स्वीकार फरमाया जाकर अप्रार्थीगण द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के मूल्य निर्धारण पर उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार भूमि अधिग्रहण एवं पुनर्वास अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत पटवारी हल्का काठूवास की रिपोर्ट के आधार पर भूमि का पुनः मूल्य निर्धारित किये जाने के आदेश फरमाये जावें।

विद्वान वकील अप्रार्थी सं0 2 ने अपनी बहस में निवेदन किया कि वर्तमान आवेदन में यह कहीं नहीं कहा गया है कि यह आवेदन किस कानून के प्रावधान के तहत किया गया है। इसलिए यह कानून की नजर में बनाये रखने योग्य नहीं है। प्रा0पत्र के साथ-साथ प्रार्थीगण का आवेदन चलने योग्य नहीं है क्योंकि प्रार्थीगण ने पूर्व में CALA नीमराना के समक्ष भूमि प्रकृति और बाजार मूल्य के संबंध में आपत्ति जाहिर की थी। जिस संबंध में प्रार्थीगण को विधिवत् सुना गया। सुनने के पश्चात् सक्षम अधिकारी द्वारा अवॉर्ड पारित किया गया है। इसलिए प्रा0पत्र के साथ-साथ प्रा0पत्र दिनांक 03.09.2021 भी खारिज किया जावें। CALA ने राजस्व संपत्ति में 9.22405 है0 भूमि का अधिग्रहण किया गया है। जो कि अवॉर्ड संख्या 2020/1303 दिनांक 29.07.2020 है। इसके पश्चात् दिनांक 06.08.2020 को अवॉर्ड संख्या 2020/420 द्वारा पुनः निर्धारण किया गया। CALA

जिला कलेक्टर, जलप

द्वारा कुल अधिग्रहित भूमि 9.22405 है0 है और उसी का बाजार मूल्य 40,86,95,557/- रू0 है। जिसमें वास्तविक बाजार मूल्य, गुणक कारक 1.75 तथा 100 प्रतिशत सोलेसियम शामिल है जो 12 प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज प्रकाशित अधिसूचना की तिथि से अर्बोर्ड की सूचना तक शामिल है। प्रार्थीगण के पास अपनी अवाप्त भूमि के मुआवजे में वृद्धि कराने के लिए वर्तमान प्रा0पत्र दायर करने का कोई कारण नहीं है। प्रार्थीगण का दावा वास्तविक आधार के बजाय केवल काल्पनिक आधार पर है। अतः प्रा0पत्र गुणदोष रहित होने के आधार खारिज किये जाने योग्य है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनियम के तहत विधिवत् प्रकाशन जारी कर अधिसूचना जारी की गयी है। 3ए प्राधिकारी द्वारा अधिनियम के तहत विधिवत् प्रकाशन जारी कर अधिसूचना जारी की गयी है। 3ए दिनांक 28.12.2018 दैनिक भास्कर हिन्दी में व दिनांक 02.02.2019 और अंग्रेजी में द टाइम्स ऑफ इण्डिया में दिनांक 01.02.2019 इसके बाद राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 30 के तहत अधिसूचना 02 दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित हुई है जो दिनांक 11.11.2019 को दैनिक भास्कर एवं द टाइम्स ऑफ इण्डिया ऑफ इण्डिया में प्रकाशित की गयी है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 29.07.2020 को भूमि खातेदारों द्वारा दायर की गयी प्रत्येक आपत्ति को विधिवत् सुनकर निर्णय पारित किया है। बाजार मूल्य जिसमें सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय ने प्रथमदृष्ट्या निर्णय लिया है कि एन0एच0 अधिनियम 1956 के तहत भूमि अधिग्रहण के लिए दिनांक 01.01.2015 को या उसके बाद किये गये मुआवजे के सभी अर्बोर्ड उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार भूमि अधिग्रहण एवं पुनर्वास अधिनियम 2013 की धारा 26 के प्रावधान के अनुसार बाजार मूल्य के निर्धारण का तरीका, यह बताना उचित होगा कि CALA ने 1.75 के गुणक का सही आकलन किया था। आबोदी से खिंचावित भूमि की हवाई दूरी का आकलन 28 किलोमीटर के रूप में किया गया था। जिस बाबत CALA द्वारा सभी भूमि मालिकों की सभी आपत्तियों को सुनकर अर्बोर्ड पारित किया गया था। प्रारंभिक अर्बोर्ड संख्या 2020/1303 दिनांक 29.07.2020 तत्पश्चात् CALA द्वारा मूल्यांकन कर पुनः अर्बोर्ड संख्या 2020/420 दिनांक 06.08.2020 पारित किया गया। इस संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 3 सी में कहा गया है कि भूमि में रूचि रखने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 3ए की उपधारा 1 के तहत अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से 21 दिनों के अन्दर उसमें उल्लेखित उद्देश्य या उद्देश्यों के लिए भूमि के उपयोग पर आपत्ति कर सकता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा उपधारा 2 के तहत किया गया कोई भी आदेश अंतिम होगा तो CALA द्वारा किया गया आदेश अंतिम आदेश है। जिस आदेश के विरुद्ध कोई अपील या आवेदन चलने योग्य नहीं है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत 3 जी (5) दी नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के तहत पुनः मूल्य निर्धारण किये जाने बाबत एवं प्रा0पत्र दिनांक 03.09.2021 को खारिज किया जावे।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया व वकील उभय-पक्ष की बहस पर मनन किया। इस न्यायालय द्वारा गठित कमेटी की रिपोर्ट पत्रावली पर रखी गयी। पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार भूमि ग्राम काठूवास खसरा नम्बर 291 कुल भूमि 0.20 है0 (किस्म गै0मु0उद्योग 0.04 है0, गै0मु0आबादी 0.09 है0 व बारानी 0.07 है0) में से प्रार्थी की अवाप्ताधीन भूमि किस्म गै0मु0उद्योग 0.0220 है0 का एनएचएक्ट 1956 की धारा 3ए के तहत प्रकाश दिनांक 28.12.2018 को हुआ तथा उक्त प्रश्नगत भूमि का 3डी दिनांक 11.11.2019 को हुआ। सक्षम अधिकारी द्वारा भूमि गुणक दूरी के आधार पर 2 लगाकर मुआवजा राशि मय सोलेसियम व ब्याज (गै0मु0उद्योग 0.0220 है0 हेतु कुल राशि रू0 10,22,514/-) का अर्बोर्ड पारित किया। पुनः उक्त अर्बोर्ड को संशोधित करते हुए गुणक 1.75 (परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण व तहसीलदार नीमराना की रिपोर्ट के आधार पर) लगाया गया तथा भूमि गुणक 1.75, सोलेसियम तथा मय ब्याज (कुल राशि रू0 9,00,170/-) मुआवजा राशि तय की गयी।

खसरा नम्बर 291 कुल रकबा 0.20 है0 की कुल अवाप्ताधीन भूमि 0.668 है0 है। उक्त खसरा नम्बर 291 का कुल रकबा 0.20 है0 में से 0.09 है0 गै0मु0आबादी, 0.04 है0 भूमि उद्योग में संपरिवर्तित है। संपरिवर्तन आदेश दिनांक 22.09.1995 के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थी के हिस्से की सम्पूर्ण भूमि का संपरिवर्तन किया गया है। शेष बारानी भूमि अन्य खातेदारान के हिस्से की है। आदेश के साथ संलग्न नजरि नक्शे के अवलोकन से स्पष्ट प्रतीत होता है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी का आदेश जिसमें संपरिवर्तित भूमि के अलावा बारानी भूमि में से होकर ही राष्ट्रीय राजमार्ग निकलना प्रस्तावित है। ऐसे में भू-अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्ताधीन संपरिवर्तित भूमि का मूल्यांकन, अमल 0220 है0 का मुआवजा प्रार्थी को तथा शेष अवाप्ताधीन बारानी भूमि 0.0448 को मुआवजा अन्य


सहखातेदारों को दिया जाना सही है। अतः प्रार्थी की यह प्रार्थना कि बारानी भूमि का मुआवजा प्रार्थी को दिलाया जावे, खारिज योग्य है।

जहां तक प्रकरण में गुणक का प्रश्न है। मुताबिक अवॉर्ड दिनांक 29.07.2020 के द्वारा शहरी क्षेत्र की सीमा से दूरी 32 किलोमीटर बतायी गयी है तथा बाजार मूल्य को 2 से गुणक किया गया है। उक्त रिपोर्ट केवल तहसीलदार नीमराना द्वारा बतायी गयी है जबकि अवॉर्ड पारित करने से पूर्व भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण व तहसीलदार की रिपोर्ट ली जानी चाहिए थी। पुनः अवॉर्ड दिनांक 06.08.2020 में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण ईकाई रेवाडी ने पत्रांक 270 दिनांक 05.08.2020 के द्वारा बताया कि ग्राम काठूवास व हुडियाखुर्द की निकटतम शहरी क्षेत्र से 26 किमी ऐरियल दूरी है। तहसीलदार नीमराना ने जरिये पत्रांक न्याय/2020/2781 दिनांक 06.08.2020 के द्वारा बताया कि पूर्व अवॉर्ड में दूरी बाई रोड़ बतायी गयी थी। ऐरियल दूरी 28 किमी है तथा बाजार मूल्य को 1.75 से गुणक किया गया है। उक्तानुसार दिनांक 06.08.2020 को पारित संशोधित अवॉर्ड विधिसम्मत है। प्रार्थीगण द्वारा पेश प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत 3 जी (5) दी नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के तहत पुनः मूल्य निर्धारण किये जाने बाबत खारिज किये जाने योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीगण का प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत 3 जी (5) दी नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के तहत पुनः मूल्य निर्धारण किये जाने बाबत खारिज किया जाता है। निर्णय की प्रति अधिनस्थ न्यायालय को उनके रिकॉर्ड सहित भिजवाई जावे। इस न्यायालय की पत्रावली बाद तकमील दफ्तर दाखिल हों।

निर्णय आज दिनांक 24.01.2023 को अद्योहस्ताक्षरकर्ता द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।




(डॉ. जितेन्द्र कुमार सोनी)
जिला कलेक्टर, अलवर
(राजस्थान)