न्यायालय माध्यस्थम अधिकारी (जिला कलक्टर), चित्तौड़गढ़ (राज.)
पीठासीन अधिकारी इन्द्रजीत सिंह, आई. ए. एस.

प्रकरण संख्या 11/2015 (रा.अ.)
पंजीयन दिनांक 13.04.2015

श्रीमति सुनिता देवी पत्नि दिनेश कुमार मेहता निवासी चित्तौड़गढ़

–प्रार्थीया

बनाम

1–प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, चित्तौड़गढ़
2–सड़क परिवहन और राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक अधिशाषी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राज्य मार्ग, खण्ड बांसवाडा, मुख्यालय निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़

–विपक्षीगण

आवेदन अन्तर्गत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 बाबत् मध्यस्थ हेतु।

उपस्थितिः– 1–श्री राकेश कुमार जैन, अधिवक्ता प्रार्थीया
2–श्री मुकुट बिहारी दाधीच, अधिवक्ता विपक्षी सं. 2

निर्णय

दिनांक 29.05.2018

प्रस्तुत प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि चित्तौड़–निम्बाहेड़ा–नीमच खण्ड (मध्य प्रदेश सीमा तक) के चारलेन निर्माण (चौडा करने पेव्ड शोल्डर सहित चारलेन का बनाने) हेतु प्रार्थीया के खातेदारी, स्वामित्व–आधिपत्य व उपयोग–उपभोग की आराजी नम्बर 1278/461 रकबा 0.37 हैक्टेयर में से 0.035 हैक्टेयर भूमि को अवाप्त करते हुए राशि 407542/–रूपये का मुआवजा का एवार्ड आदेश दिनांक 10.04.2014 को पारित किया जिससे असन्तुष्ट होकर प्रार्थीया ने पारित एवार्ड आदेश के विरूद्ध यह आवेदन प्रस्तुत किया है।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को सूचना पत्र जारी किये गये। सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, चित्तौड़गढ़ से संबंधित पत्रावली तलब की गयी। विपक्षी सं 2 की ओर से अधिवक्ता श्री मुकुट बिहारी दाधीच ने अधिकार–पत्र एवं जवाब प्रस्तुत किया। सक्षम प्राधिकारी से पत्रावली प्राप्त होने पर बहस प्रकरण सुनी गयी।

अधिवक्ता प्रार्थीया ने आवेदन में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि प्राधिकारी ने अवाप्त की गई भूमि की दर 35285/-रूपये प्रति एयर, डी. एल. सी. दर को आधार मानकर निर्धारित की है जो अनुचित है। प्रार्थीया की भूमि औछडी रोड़ स्थित टोल नाके एवं मीरा स्मृति संस्थान से लगी होकर आस-पास आवासीय एवं व्यवसायिक स्थल होने से भूमि की कीमत 2,50,000X0.035 कुलिया 8,75,000/-रू. होती है अवाप्त भूमि पर पक्की चारदीवारी बनी थी जो 2 फीट गहरी नींव खोदकर तथा 4 फीट की सतह से उंचाई तक बनी होकर 1500 वर्गफीट से अधिक थी इसकी लागत 300/-रूपये प्रति वर्गफीट आंकी जावे तो चारदीवारी की लागत 300X1500 कुलिया 4,50,000/-रू. होती है। अवाप्त भूमि पर नीम्बू एवं अमरूद का बगीचा लगा था। करीब 100 नीम्बू तथा 100 अमरूद के 3 से 4 वर्ष की आयु के वृक्ष लगे थे। प्रतिवृक्ष 5000/-रूपये की राशि तय की जावे तो यह राशि 5000X200 कुलिया 10,00,000/-रूपये होती है जिसका प्राधिकृत अधिकारी ने मुआवजे में उल्लेख नहीं किया तथा न ही मुआवजा दिया। प्रार्थीया की कृषि भूमि दो फसली होकर इससे प्रार्थीया प्रति एयर करीब 50,000/-रूपये आय अर्जित करती थी जिससे 0.035 है. भूमि अवाप्त होने से 1,75,000/-रू. प्राप्त करने की अधिकारिणी है। प्रार्थीया की भूमि टोल नाके एवं मीरा स्मृति संस्थान के करीब होने से 0.035 है. भूमि को आवासीय एवं व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करा विक्रय करती तो प्रति वर्गफीट 2000/-रू. प्राप्त करती जिससे प्रार्थीया वंचित रही है। इसलिये 5,00,000/-रू. भविष्य में होने वाली क्षति राशि के रूप में प्राप्त करने की अधिकारिणी है। इस प्रकार प्रार्थीया भूमि की कीमत 8.75 लाख रू., संरचनाओं (पक्की बाउण्ड्रीवाल) के 4.5 लाख रू., वृक्षों की कीमत 10.00 लाख रू., आजीविका स्त्रोत से वंचित राशि 1.75 लाख रू. एवं भूमि के व्यवसायिक एवं आवासीय रूपान्तरण करा विक्रय न कराने की क्षति राशि 5.00 लाख रूपये इस प्रकार कुल राशि 30.00 लाख रूपये तथा इस पर धारा 3जी (2) के अनुसार 10 प्रतिशत राशि प्राप्त करने की अधिकारिणी है अतः आवेदन स्वीकार कर उक्तानुसार अवार्ड फरमावें।

विपक्षी संख्या 2 के अधिवक्ता का मुख्य कथन यह रहा कि राजस्व रेकार्ड का निरीक्षण कर जिन्स गिरदावरी का राजस्व अधिकारियों एवं एन. एच. के अधिकारियों द्वारा मौके पर जाकर भौतिक सत्यापन किया गया तत्पश्चात् सत्यापन/प्रमाणीकरण संबंधित कार्यपालक इंजीनियर सार्वजनिक निर्माण विभाग खण्ड चित्तौड़गढ़ से करवाया गया, तदुपरान्त दोनों अधिकारियों की सर्वे रिपोर्ट सही व तथ्यात्मक होने पर भूमि की किस्म के अनुसार एवं जिन्स गिरदावरी का मिलान कर वर्तमान प्रचलित बाजार दर (डी. एल. सी.) अनुसार राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3 जी (2)

के तहत 10 प्रतिशत सोलेशियम राशि जोडते हुए एवार्ड जारी किया गया है। प्रार्थीया ने अत्यधिक मुआवजा राशि प्राप्त करने के लिए बढ़ा-चढ़ाकर अपने मन मकसूद तरीके से मुआवजा राशि की मांग की है जो स्वीकार नहीं है। अतः प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाया जावे।

हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ कार्यालय से प्राप्त पत्रावली का गहनता से अवलोकन किया। अधीनस्थ कार्यालय की पत्रावली में उपलब्ध अभिलेखों के अवलोकन से स्पष्ट है कि अवाप्तशुदा भूमि आराजी नम्बर 1278/461 रकबा 0.37 है. राजस्व रेकार्ड में किस्म नहरी 1 होकर सिंचित भूमि है जिसमें से 0.035 है. भूमि अवाप्त की गई है तथा अवाप्तशुदा भूमि का किस्म सिंचित अनुसार एन एच से 100 मीटर की दूरी तक होने से सिंचित दर 35285/- रूपये का तीन गुणा कर (35285X3=105855) 105855/-रूपये प्रति एयर से प्रार्थीया को उसकी भूमि का भुगतान किया गया है। अतः सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित दर अनुसार ही भूमि का मुआवजा निर्धारण किया गया है।

जहां तक बाउण्ड्रीवाल, वृक्षों आदि संरचनाओं का मुआवजा नहीं देने का प्रश्न है वहां हम स्पष्ट करना चाहेंगे कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा राजस्व अधिकारियों एवं एन. एच. के अधिकारियों द्वारा मौके पर भौतिक सत्यापन करने जिनका सत्यापन/प्रमाणीकरण संबंधित कार्यपालक इंजीनियर, सार्वजनिक निर्माण विभाग खण्ड चित्तौड़गढ़ द्वारा किये जाने के पश्चात् अवाप्ताधीन भूमि एवं उस पर स्थित संरचनाओं का मुआवजा निर्धारण किया गया है। जहां तक आवासीय एवं व्यवसायिक दर से उक्त भूमि का मुआवजा दिलाने का प्रश्न है राजस्व रेकार्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थीया की उक्त भूमि आवासीय/व्यवसायिक नहीं होकर कृषि भूमि है जिसकी किस्म नहरी है तथा जिसका सिंचित कृषि भूमि की 3 गुणा दर से अधिनियम की धारा 3 जी (2) के तहत 10 प्रतिशत अतिरिक्त देय राशि जोडते हुए प्रार्थीया को मुआवजा भुगतान किया गया है।

साथ ही प्रार्थीया द्वारा अधीनस्थ कार्यालय में तथा इस न्यायालय में ऐसा कोई साक्ष्य/दस्तावेज भी प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे उसकी भूमि आवासीय/व्यवसायिक होने तथा अवाप्तशुदा भूमि पर बाउण्ड्रीवाल व नीम्बू तथा अमरूद का बगीचा होने के कथन की पुष्टि होती हो।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, चित्तौड़गढ़ द्वारा पारित एवार्ड आदेश दिनांक 10.04.2014 विधि-सम्मत् होकर एवार्ड आदेश में किसी प्रकार के संशोधन की आवश्यकता नहीं होने से प्रार्थीया का आवेदन खारीज किया जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(इन्द्रजीत सिंह)