

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

प्रकरण संख्या 02/2015 (रा.अ.)
पंजीयन दिनांक 02.02.2015

मैसर्स रुरल इंजीनियरिंग प्राइवेट लिमि. कलकत्ता, कार्यालय शम्भूपुरा तहसील व
जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)

-प्रार्थी

बनाम

- 1-भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण नई दिल्ली, स्थानीय कार्यालय परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्रोजेक्ट (राजस्थान के चित्तौड़गढ़ जिले में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 79 के कि. मी. 183-00 से कि. मी. 197-350 तक) चित्तौड़गढ़ नीमच खण्ड मध्यप्रदेश सीमा तक स्थानीय कार्यालय चित्तौड़गढ़
- 2-सक्षम प्राधिकारी नेशनल हाइवे हेतु भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी चित्तौड़गढ़ (राज.)

-विपक्षीगण

आर्बिट्रेशन हेतु प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3-जी(5) नेशनल हाइवे एक्ट विरुद्ध अर्वाई उपखण्ड अधिकारी (सक्षम अधिकारी) नेशनल हाइवे चित्तौड़गढ़-निम्बाहेड़ा नीमच बमामले प्रकरण संख्या 147/2013 निर्णय दिनांक 11.08.2014

- उपस्थिति:- 1-श्री कैलाश चन्द्र झंवर, अधिवक्ता प्रार्थी
2-श्री मुकुट बिहारी दाधीच, अधिवक्ता विपक्षी सं. 1

निर्णय

दिनांक 19.12.2017

प्रस्तुत प्रार्थना पत्र का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-79 के कि. मी. 183-333 से कि. मी. 195-350 चित्तौड़गढ़-नीमच के निर्माण व सड़क फोरलेन बनाने हेतु भूमि अवाप्ति की कार्यवाही की गई जिसमें ग्राम अरनियापंथ में स्थित प्रार्थी की भूमि भी अवाप्त की जाकर अर्वाई पारित किया गया। उक्त पारित अर्वाई आदेश से दुःखित एवं असंतुष्ट होकर प्रार्थी ने पारित अर्वाई आदेश के विरुद्ध यह आवेदन प्रस्तुत किया है।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को सूचना पत्र जारी किये गये। विपक्षी संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री मुकुट बिहारी दाधीच ने अधिकार-पत्र एवं जवाब प्रस्तुत किया। सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी,

प्रकरण संख्या 02/2015 (स.अ.)
मै. रुरल इंजीनियरिंग प्रा. लि. बनाम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण वगैरा

चित्तौड़गढ़ से संबंधित पत्रावली तलब की गयी। सक्षम प्राधिकारी से पत्रावली प्राप्त होने पर बहस प्रकरण सुनी गयी।

अधिवक्ता प्रार्थी ने कथन किया कि सक्षम अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड पूर्णतः निराधार एवं मार्केट रेट के पूर्णतः विपरीत है प्रार्थी को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का कोई अवसर दिये बिना अवार्ड पारित किया गया है। भूमि अवाप्ति से संबंधित मामलों में भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधान लागू करने हेतु अधिसूचना का प्रकाशन भारत के राजपत्र में हो चुका है अतः भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अनुसार पुनः अवार्ड जारी किया जावे। प्रार्थी ने अपने दस्तावेज, जिसमें पंजीकृत दस्तावेज जो लीज के लिए राशि 1,50,000/- रुपये जमा कराई उसकी रसीदें प्रस्तुत की जिससे स्पष्ट है कि प्रार्थी से डी. एल. सी. के आधार पर राशि वसूल की गई और 99 वर्ष की लीज पर दी गई। अतः यह कहना कि भूमि राज्य की है पूर्णतः निराधार है। प्रार्थी भूमि की कीमत आज की डी. एल. सी. रेट से नहीं अपितु प्रचलित बाजार दर से प्राप्त करने का अधिकारी है। 20 लाख रुपये प्रति बीघा काश्त की भूमि का मुआवजा बताया गया है और औद्योगिक कार्यों हेतु जो भूमि होती है उसका मुआवजा निश्चय ही तीन गुना अधिक होता है उसी आधार पर प्रार्थी ने भूमि की कीमत का 2 करोड़ रुपये मांगा है। प्रार्थी की भूमि जो अवाप्ति की जा रही है उस पर प्रार्थी ने लागत लगा रखी है और उस पर निर्माण हो रहा है इसे स्वयं विपक्षी ने भी माना किन्तु एकमुश्त रूप से संरचनाओं की कीमत 23,80,703/- रुपये ही मान लिया जिसका कोई मेजरमेंट नहीं दिया गया है प्रार्थी के पेड़ों की कीमत 65,455/- रुपये दी है जिसका कोई आधार नहीं दिया गया है। प्रार्थी की भूमि पर 90 शीशम, 10 बबूल के पेड़ हैं जिनमें पाटिये निकलते हैं 01 वृक्ष की कीमत 1 लाख रुपये बनती है इस भांति 90 पेड़ों की कीमत 90 लाख रुपये बनती है। इस प्रकार प्रार्थी हर रिथिति में सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदत्त अवार्ड में संशोधन कराकर दी गयी राशि के स्थान पर 4 करोड़ 67 लाख 50 हजार रुपये प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी के पक्ष में 4 करोड़ 67 लाख 50 हजार रुपये का संशोधित अवार्ड पंचाट प्रार्थी की भूमि के एवज में देने का आदेश फरमावे।

विपक्षी राष्ट्रीय राजमार्ग के अधिवक्ता का मुख्य कथन यह रहा कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियमानुसार पूर्णतया विधि अनुरूप प्रक्रिया अपनाकर अवार्ड जारी किया गया है। सक्षम अधिकारी के निर्देशन पर एन. एच. के अधिकारियों, तहसीलदार एवं पटवारी की उपस्थिति में मौका रिपोर्ट तैयार की गई है जिसकी समीक्षा करा सक्षम प्राधिकारी ने अवार्ड जारी किया है। अवाप्तशुदा भूमि जो चारागाह भूमि में से आवंटन की गई, जो जरिये नामान्तरण संख्या 73 एवं 99 से 99 वर्षीय लीज से राजस्व रेकार्ड में मैसर्स रुरल इंजीनियरिंग प्रा. लि. के नाम दर्ज हुई है। लीज होल्डर को किसी प्रकार के खातेदारी अधिकार उद्भूत नहीं

होते हैं। प्रार्थी मात्र लीज होल्डर होकर खातेदार नहीं होने से तथा प्रार्थी के द्वारा 990/- रुपये वार्षिक लीज राशि राज्य कोष में जमा कराने से प्रार्थी उक्त भूमि पर कोई मालिकाना हक नहीं रखता है। संरचनाओं का मुआवजा नियमानुसार निर्धारण कर 26,90,774/- रुपये की मुआवजा राशि का अवाई जारी किया गया जिसे प्रार्थी ने सहर्ष स्वीकार किया है। प्रार्थी का भूमि पर मालिकाना हक नहीं होने तथा प्रार्थी मात्र लीज होल्डर होने से प्रार्थी का नाम आपत्ति सूची में दर्ज नहीं हुआ है और संरचनाओं का निर्धारण भूमि अर्जन अधिकारी के निर्देशन में मौका पर्चा बनाकर अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारियों एवं राजस्व अधिकारियों की उपस्थिति में निर्धारित किया गया है। प्रार्थी राजकीय चारागाह भूमि का मात्र लीज होल्डर होने से भूमि की कोई कीमत प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थी ने अधिक अनुतोष प्राप्त करने के लिए वेल्युवेटर से मिलीभगत कर बढ़ा-चढ़ाकर वेल्यूवेशन रिपोर्ट बनाई है जो स्वीकार नहीं है। साथ ही मौके पर जितने पेड मौजूद थे उनका सही प्रकार से मूल्यांकन कर उनकी कीमत का निर्धारण किया गया है प्रार्थी ने गलत तरीके से पेडों की संख्या व कीमत दर्शायी है जो स्वीकार योग्य नहीं है। प्रार्थी ने मनमकसूद तरीके से अधिक अवाई राशि प्राप्त करने के लिए मिथ्या मांग की है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे के निरस्त फरमाया जावे।

हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ कार्यालय से प्राप्त पत्रावली का गहनता से अवलोकन किया। अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी द्वारा सर्वसाधारण के सूचनार्थ दो स्थानीय समाचार पत्रों कमशः जननायक एवं दशपुर एक्सप्रेस में दिनांक 24.05.13 एवं दिनांक 25.05.13 को तथा राजस्थान पत्रिका में दिनांक 10.09.2013 एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 11.09.2013 को प्रकाशन कराया है तथा प्रार्थी को अवाप्ति में आने वाली भूमि के संबंध में अपना क्लेम/दावा प्रस्तुत करने हेतु सूचना पत्र भी जारी किये गये हैं तथा प्रार्थी ने अधीनस्थ कार्यालय में सुनवाई हेतु उपस्थित होकर अपना क्लेम/दावा भी प्रस्तुत किया है। अतः प्रार्थी का कथन कि क्लेम सुने बिना, विचार किये बिना उसे सुनवाई व साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर दिये बिना अवाई पारित किया है मानने योग्य नहीं है।

जहां तक भूमि अवाप्ति से संबंधित मामलों में भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधान लागू करने हेतु अधिसूचना का प्रकाशन भारत के राजपत्र में होने का प्रश्न है वहां हम स्पष्ट करना चाहेंगे कि भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की चौथी अनुसूची में विनिर्दिष्ट 13 अधिनियमों (जिनके अन्तर्गत क्रम संख्या 7 पर राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 अंकित है) पर उक्त अधिनियम, भारत के राजपत्र में प्रकाशन की दिनांक 28.08.2015 से लागू हुआ है जबकि उक्त अवाई राजपत्र में प्रकाशन से पूर्व ही दिनांक 11.08.2014 को जारी किया जा

प्रकरण संख्या 02/2015 (रा.अ.)
मै. रुरल इंजीनियरिंग प्रा. लि. बनाम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण वगैरा

चुका है जिससे उक्त अधिनियम राजपत्र में प्रकाशन की दिनांक 28.08.2015 से पूर्व पारित अवाई पर लागू नहीं है।

अधिवक्ता प्रार्थी का कथन कि प्रार्थी से डी. एल. सी. रेट से 1,50,000/- रुपये वसूल कर 99 वर्षीय लीज पर दी गई है तथा भूमि की कोई कीमत/मुआवजा राशि प्रार्थी को अदा नहीं की गई है। राजस्व रेकार्ड का अवलोकन करने से स्पष्ट है कि प्रार्थी मैसर्स रुरल इंजीनियरिंग प्रा. लि. को ई. न. 73 दिनांक 10.06.89 से ग्राम अरनियापंथ की आराजी नम्बर 1128 रकबा 2.68 है. में से 1.91 है., आ. नं. 1129 रकबा 2.75 है. में से 2.50 है. एवं आराजी नम्बर 1130 रकबा 0.64 है. में से 0.45 है. कित्ता 3 कुल क्षेत्रफल 6.07 है. चारागाह भूमि में से 4.86 है. भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ 99 वर्षीय लीज पर आवंटन की गई है इसी प्रकार ई. न. 99 दिनांक 08.06.90 से ग्राम अरनियापंथ की आराजी नम्बर 1129 मी. रकबा 0.25 है., 1130 मी. रकबा 0.19 है. कित्ता 2 रकबा 0.44 है. भूमि चारागाह में से 99 वर्ष की लीज पर औद्योगिक प्रयोजनार्थ दी गई है तथा फोरलेन हेतु प्रार्थी की उक्त आराजी में से ही आ. नं. 1130 रकबा 0.03 है., आ. नं. 1128/1874 रकबा 0.14 है., आ. नं. 1129/1875 रकबा 0.03 है. एवं आ. नं. 1130/1876 रकबा 0.26 है. कित्ता 4 कुल क्षेत्रफल 0.46 है. भूमि अवाप्ति में आ रही है जो कि राजकीय चारागाह भूमि में से प्रार्थी को 99 वर्ष की लीज पर 990/- रुपये वार्षिक किराये पर आवंटन की गई है अर्थात् प्रार्थी उक्त भूमि का खातेदार अथवा मालिक नहीं होकर मात्र लीज होल्डर है तथा लीज होल्डर को किसी प्रकार के खातेदारी अधिकार उद्भूत नहीं होते हैं। साथ ही प्रार्थी एवं उसके अधिवक्ता ने अधीनस्थ कार्यालय में अथवा इस न्यायालय में ऐसा कोई साक्ष्य/दस्तावेज भी प्रस्तुत नहीं किया है जिससे उनके अवाप्ताधीन भूमि पर खातेदारी/मालिकाना हक संबंधी कथन की पुष्टि होती हो। इसलिए प्रार्थी उक्त भूमि का मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

जहां तक प्रार्थी को उसकी संरचनाओं एवं वृक्षों की कम कीमत अदा करने 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।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, चित्तौड़गढ़ द्वारा पारित अवाई आदेश दिनांक 11.08.2014 विधि-सम्मत होकर पारित अवाई आदेश में किसी प्रकार के संशोधन की आवश्यकता नहीं होने से प्रार्थना-पत्र प्रार्थी खारीज किया जाता है।

‘निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।’

(इन्द्रजीत सिंह)