

न्यायालय माध्यस्थम अधिकारी (जिला कलक्टर), चित्तौड़गढ़ (राज.)
पीठासीन अधिकारी शिवांगी स्वर्णकार, आई. ए. एस.

प्रकरण संख्या 47/2015 (रा.अ.)
पंजीयन दिनांक 14.12.2015

माणकलाल पिता घीसालाल बजाज निवासी 28, पंचशील कॉलोनी कोर्ट के
पीछे आदर्श नगर निम्बाहेड़ा तहसील निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़

-प्रार्थी

बनाम

- 1-सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एन. एच. 79 एवं उपखण्ड अधिकारी
निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़
- 2-प्रोजेक्ट डायरेक्टर एवं एकज्युकेटिव इंजीनियर पीडब्ल्यूडी नेशनल हाईवे
सर्किट हाउस (डाक बंगला) प्रतापगढ़ जिला प्रतापगढ़

-विपक्षीगण

आरबिट्रेशन क्लेम आवेदन अन्तर्गत धारा 3 जी (5) नेशनल हाईवे एक्ट,
1956 विरुद्ध पंचाट, दिनांक 20.01.2015 द्वारा पारित सक्षम प्राधिकारी
एवं एसडीओ निम्बाहेड़ा, भूमि अवाप्ति प्रकरण संख्या एलए/चित्तौड़-निम्बाहेड़ा
खण्ड/एनएच-79/प्र.सं./187 व 187(01 से 10)/2013

उपस्थिति:- 1-श्री मुकुट बिहारी दाधीच, अधिवक्ता विपक्षी



निर्णय

दिनांक 02.07.2019

प्रस्तुत प्रार्थना पत्र का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि भारतीय
राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-79 के कि. मी. 197-350 से कि. मी.
227-000 तक चित्तौड़-निम्बाहेड़ा-नीमच खण्ड (मध्य प्रदेश सीमा तक,
निम्बाहेड़ा बाईपास सहित) के निर्माण (चौड़ा करने पेड शोल्डर सहित
चारलेन का बनाने) हेतु प्रार्थी के स्वामित्व की गांव लक्ष्मीपुरा की आराजी
नम्बर 338 रकबा 0.17 हैक्टेयर में से 900 वर्गफुट अर्थात् 83.64 वर्ग
मीटर वाणिज्यिक रूपान्तरित भूमि को अवाप्त करते हुए राशि
7,87,923/-रुपये के मुआवजे का एवार्ड आदेश दिनांक 20.01.2015
को पारित किया जिससे असन्तुष्ट होकर प्रार्थी ने पारित एवार्ड आदेश के
विरुद्ध यह आवेदन प्रस्तुत किया है।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को सूचना पत्र जारी
किये गये। सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेड़ा से संबंधित
पत्रावली तलब की गई। विपक्षी संख्या 2 की ओर से अधिवक्ता श्री मुकुट
बिहारी दाधीच ने अधिकार पत्र एवं जवाब पेश किया। सक्षम प्राधिकारी से

2
जिला कलक्टर
चित्तौड़गढ़

श्री माणकलाल बजाज निवासी निम्बाहेड़ा बनाम सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एन. एच. एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेड़ा वगैरा

पत्रावली प्राप्त हुई। अधिवक्ता प्रार्थी के बावजूद सूचना के अनुपस्थित रहने से बहस अधिवक्ता विपक्षी सुन प्रकरण गुणावगुण के आधार पर देखा गया। अधिवक्ता प्रार्थी ने आवेदन में वर्णित किया कि प्रार्थी के स्वामित्व एवं आधिपत्य की गांव लक्ष्मीपुरा की आराजी नम्बर 338 रकबा 0.17 हैक्टेयर में से प्लॉट नम्बर 6 व 7 प्रत्येक की साईज 15 बाई 30 वर्गफीट कुल 900 वर्गफीट अर्थात् 83.64 वर्ग मीटर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि, राष्ट्रीय राजमार्ग से लगी होकर मौके पर 2 दुकानों का पक्का निर्माण कर रखा है। उक्त प्लॉट शारदा पेट्रोल पम्प के सामने बने होकर निम्बाहेड़ा से मात्र 2 कि.मी. की दूरी पर लक्ष्मीपुरा आबादी के पास जिस पर 2 दुकानें बना रखी है बीच में चैनल गेट लगाकर अन्दर आने-जाने का रास्ता एवं बीच में अन्दर चौक है तथा दोनों प्लॉट के पीछे की तरफ दो कमरे, लेटरिन, बाथरूम पक्के, नाल चढी हुई है और उपर से पूरा ढका हुआ है। प्रार्थी के दोनो भूखण्डों की बाजार दर 25-25 लाख रुपये है तथा निर्माण सहित कुल लागत 1.00 करोड रुपये है। जिसकी वेल्यूवेशन रिपोर्ट भरत कुमार माहेश्वरी द्वारा कराई गई है। भूमि की कीमत का 7,87,923/- रुपये मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व प्रार्थी को सुनवाई का अवसर या कोई सूचना नहीं दी है जो रिपोर्ट तैयार की गई है वह प्रार्थी की अनुपस्थिति में बनाई गई है। उस पर प्रार्थी के हस्ताक्षर नहीं है। भूमि अवाप्ति के संबंध में जारी अधिसूचना 12 अप्रैल, 2013 को निम्बाहेड़ा क्षेत्र में प्रकाशित प्रमुख समाचार पत्रों में जैसे दैनिक भास्कर, राजस्थान पत्रिका, दैनिक नवज्योति, प्रातःकाल आदि में प्रकाशित नहीं कराई है जिससे विभाग की मंशा साफ जाहिर होती है कि वे हितबद्ध भूमिधारकों को अवाप्त की जा रही भूमि के संबंध में आपत्तियां प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान नहीं करना चाहते हैं। राज्य सरकार द्वारा भूमि अवाप्ति के समय डी. एल. सी. रेट का निर्धारण करते हुए यह उल्लेखित किया गया है कि 100 मीटर की परिधि में अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा तीन गुणा की दर पर दिया जायेगा और इसी गणना के आधार पर सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी चित्तौड़गढ़ द्वारा अन्य प्रकरण संख्या 33/2013 दिनांक 10.04.2014 में अवाई राशि का निर्धारण करते समय तीन गुणा दर से मुआवजा प्रदान किया है। गांव लक्ष्मीपुरा को छोड़कर सभी जगह डी. एल. सी. का तीन गुणा मुआवजा खातेदार को दिया गया है। अवाई जारी करने से पूर्व न तो प्रार्थी को नोटिस दिया गया व न ही विधिवत् सुनवाई का अवसर दिया गया तथा विधि-विरुद्ध आदेश पारित कर कानून के खिलाफ अवाई पारित किया है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार कर आलोच्य आदेश दिनांक 20.01.2015 को निरस्त कर अवाप्ताधीन भूमि का समुचित मुआवजा, सोलिशियम, ब्याज व अन्य राशि जोडकर प्रार्थी के पक्ष में अवाई पारित फरमावें।



2
जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़

श्री माणकलाल बजाज निवासी निम्बाहेड़ा बनाम सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एन. एच. एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेड़ा वगैरा

विपक्षी राष्ट्रीय राजमार्ग के अधिवक्ता का मुख्य कथन यह रहा कि प्रार्थी द्वारा अकारण बेबुनियाद तथ्यों पर आपत्ति उठाई है जो स्वीकार नहीं है। मौका रिपोर्ट तहसीलदार निम्बाहेड़ा, पटवार हल्का फाचर अहीरान तथा राष्ट्रीय राजमार्ग के प्रतिनिधि की उपस्थित में बनाई गई है और मौका रिपोर्ट बनाते समय प्रार्थी स्वयं उपस्थित था एवं उपस्थित होते हुए भी प्रार्थी ने हस्ताक्षर करने से मना कर दिया। प्रार्थी को उसकी अवाप्तशुदा भूमि 900 वर्ग फीट (83.64 वर्ग मीटर) का जो कि वाणिज्यिक होने से उसे वाणिज्यिक दर से एवं उस पर किये गये निर्माण एवं संरचनाओं को ध्यान में रखकर मुआवजा राशि का अवाई जारी किया है। राजस्व रेकार्ड में गुलजारी लाल पिता नानालाल मीणा का नाम होने से उसके नाम से विज्ञप्ति निकाली गई, जबकि उक्त आराजीयात का वाणिज्यिक रूपान्तरण कराने के बाद क्रेतागणों द्वारा आपत्ति पेश करने पर सभी क्रेताओं को वाणिज्यिक दर से मुआवजा राशि जारी की गई है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3(क) के अन्तर्गत अधिसूचना जारी कर विधि अनुरूप अवाई पारित किया गया है। प्रार्थी द्वारा वेल्यूवेटर से मिलीभगत कर वेल्यूवेशन रिपोर्ट तैयार की गई है जो स्वीकार नहीं है। अधिकारियों ने अपने राजधर्म का पालन करते हुए दिन-रात एक कर सड़क निर्माण में अपना योगदान दिया है। प्रार्थी ने बढ़ा-चढ़ाकर बेबुनियाद तथ्यों पर मुआवजा राशि की मांग की है। सक्षम प्राधिकारी के निर्देश पर एन. एच. के अधिकारियों तथा तहसीलदार व पटवारी की उपस्थिति में मौका रिपोर्ट तैयार की गई है। मूल्यांकनकर्ता की वैल्यूवेशन रिपोर्ट अनुसार ही नियमानुसार मुआवजा राशि निर्धारित की गई है। 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 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 वाणिज्यिक बाजार दर (डी. एल. सी.) से अवाई पारित किया गया है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्वे के निरस्त फरमाया जावे।

हमने अधीनस्थ कार्यालय से प्राप्त पत्रावली का गहनता से अवलोकन किया। अधिवक्ता विपक्षी की बहस पर मनन कर प्रकरण गुणावगुण के आधार पर देखा। अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी द्वारा सर्वसाधारण के सूचनार्थ दो स्थानीय समाचार पत्रों दैनिक जननायक एवं दशपुर एक्सप्रेस में क्रमशः दिनांक 24.05.13 एवं 25.05.13 को एवं साथ ही राज्य स्तरीय समाचार पत्रों राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में क्रमशः दिनांक 10.09.2013 एवं दिनांक 11.09.2013 को प्रकाशन कराया है तथा प्रार्थीगण को अवाप्ति में आने वाली भूमि के संबंध में अपना क्लेम/दावा प्रस्तुत करने



जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़

हेतु सूचना पत्र भी जारी किया गया है तथा प्रार्थी ने अधीनस्थ कार्यालय में अपना क्लेम/जवाब भी प्रस्तुत किया है जिसके साक्ष्य स्वरूप अधीनस्थ कार्यालय की पत्रावली में प्रार्थी की आपत्ति एवं क्लेम/जवाब उपलब्ध है तथा सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेड़ा द्वारा दिनांक 26.12.12 को प्रार्थी की आपत्ति स्वीकार की है। अतः प्रार्थी का कथन की अधीनस्थ सक्षम अधिकारी ने मुझे अवाप्ति की कोई सूचना नहीं दी, सुनवाई एवं सबूत का कोई अवसर नहीं दिया तथा हितबद्ध भूमिधारकों को अवाप्ति की जा रही भूमि के संबंध में आपत्तियां प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान नहीं करना चाहते हैं मानने योग्य नहीं है।

जहां तक प्रार्थी का कथन है कि अन्य प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी चित्तौड़गढ़ द्वारा 100 मीटर की परिधि में अवाप्ताधीन भूमि का डी. एल. सी. की तीन गुणा दर से मुआवजा भुगतान किया है वहां स्पष्ट करना चाहेंगे कि राज्य सरकार के पत्रांक प.2(99) वित्त/कर/2010 दिनांक 24.01.2011 के आधार पर जिन ग्रामों में एन. एच. से लगी हुई भूमियों की दरें निर्धारित नहीं है उन ग्रामों में नेशनल हाईवे, स्टेट हाईवे, एवं मेघा हाईवे से लगते हुए खसरा नम्बरों की भूमि जो हाईवे से 100 मीटर गहराई तक सामान्य कृषि भूमि की दर (डी. एल. सी.) का तीन गुणा तथा 100 से 200 मीटर गहराई तक 2 गुणा दर से मालियत का प्रावधान किया गया है जबकि इस प्रकरण में प्रार्थी की भूमि कृषि भूमि नहीं होकर वाणिज्यिक रूपान्तरित भूमि है तथा अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी की पत्रावली में तहसीलदार, निम्बाहेड़ा द्वारा भूमि की दरों का जो विवरण प्रस्तुत किया है उसमें स्पष्ट रूप से ग्राम लक्ष्मीपुरा की व्यवसायिक/वाणिज्यिक दर 2453/- रुपये प्रति वर्गमीटर दर्शाई गई है तथा प्रार्थी को उसकी वाणिज्यिक रूपान्तरित भूमि का उसी अनुसार ही सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेड़ा द्वारा व्यवसायिक/वाणिज्यिक दर से तथा अधिनियम की धारा 3 जी (2) के तहत 10 प्रतिशत अतिरिक्त देय राशि जोड़ते हुए मुआवजा भुगतान किया गया है।

अधीनस्थ पत्रावली में उपलब्ध अभिलेखों एवं संरचनाओं की वेल्यूवेशन रिपोर्ट का अवलोकन करने से स्पष्ट है कि जो वेल्यूवेशन रिपोर्ट तैयार की गई है वो पी. डब्ल्यू. डी. के स्थाई आदेश क्रमांक X-3/2011 के अनुसार ही तैयार की गई है जिसके तहत प्रार्थी को निर्माणाधीन दुकानों का राशि 5,11,125/-रुपये भुगतान किया गया है जो कि पी. डब्ल्यू. डी. के स्थाई आदेश क्रमांक X-3/2011 के अनुसार ही है।

इसके अतिरिक्त जहां तक निर्माण/संरचनाओं का मुआवजा कम देने/नहीं देने का प्रश्न है वहां भी स्पष्ट करना चाहेंगे कि राजस्व अधिकारियों एवं एन. एच. के अधिकारियों द्वारा मौके पर भौतिक सत्यापन किया गया जिनका सत्यापन/प्रमाणीकरण संबंधित कार्यपालक इंजीनियर,



जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़

श्री माणकलाल बजाज निवासी निम्बाहेड़ा बनाम सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एन. एच. एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेड़ा वगैरा

सार्वजनिक निर्माण विभाग खण्ड निम्बाहेड़ा द्वारा किये जाने के पश्चात् अवाप्ताधीन भूमि एवं उस पर स्थित संरचनाओं का मुआवजा निर्धारण किया गया है तथा अधिनियम की धारा 3 जी (2) के तहत 10 प्रतिशत अतिरिक्त देय राशि जोड़ते हुए प्रार्थी को उसकी भूमि की किस्म अनुसार वाणिज्यिक दर से मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है।

साथ ही प्रार्थी द्वारा अपने कथन की पुष्टि में ऐसा कोई साक्ष्य/दस्तावेज भी प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे उसकी भूमि पर स्थित संरचनाओं जिनका प्रार्थी को मुआवजा भुगतान किया गया है उससे अधिक संरचनाएँ स्थित हो तथा उसे कम मुआवजा दिया गया हो तथा उसकी भूमि की कीमत 1.00 करोड़ रुपये होने संबंधी कथन की पुष्टि होती हो।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेड़ा द्वारा पारित अवाई आदेश दिनांक 20.01.2015 विधि-सम्मत होकर पारित अवाई आदेश में किसी प्रकार के संशोधन की आवश्यकता नहीं होने से प्रार्थी का आवेदन खारीज किया जाता है।

‘निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।’



(शिवांगी स्वर्णकार)
जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़