

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

प्रकरण संख्या 04/2016 (रा.अ.)
पंजीयन दिनांक 08.02.2016

श्रीमति प्रज्ञा पत्नि यशवंत कुमार गैलड़ा जैन निवासी सतखण्डा तहसील
निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़

-प्रार्थीया

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 10.09.2014 द्वारा पारित सक्षम प्राधिकारी
एवं एसडीओ निम्बाहेड़ा, भूमि अवाप्ति प्रकरण संख्या एलए/चित्तौड़-निम्बाहेड़ा
खण्ड/एनएच-79/प्र.सं./27 (11)/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 पेल्ड शोल्डर सहित
चारलेन का बनाने) हेतु प्रार्थीया के स्वामित्व की गांव सतखण्डा की आराजी
नम्बर 832 रकबा 0.33 हैक्टेयर में से (30x45x4) कुल 5400 वर्गफीट
अर्थात् 501.86 वर्ग मीटर गै. मु. आबादी भूमि को अवाप्त करते हुए
राशि 3,94,107/-रुपये के मुआवजे का एवार्ड आदेश दिनांक 10.09.
2014 को पारित किया जिससे असन्तुष्ट होकर प्रार्थीया 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

जिला कलक्टर
चित्तौड़गढ़

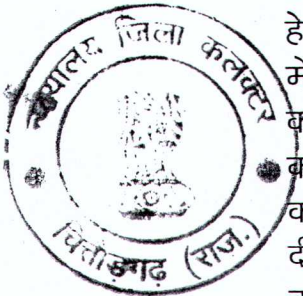
पत्रावली प्राप्त हुई। अधिवक्ता प्रार्थीया के बावजूद सूचना के अनुपस्थित रहने से बहस अधिवक्ता विपक्षी सुन प्रकरण गुणावगुण के आधार पर देखा गया। अधिवक्ता प्रार्थीया ने अपने आवेदन में वर्णित किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग के वृहद्दीकरण हेतु गांव सतखण्डा के आराजी नम्बर 832 रकबा 0.33 हैक्टेयर भूमि में से भूमि को कन्वर्शन कराने के बाद प्रार्थीया द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय शुदा भूमि जो कि हल्के आबादी में 4 प्लॉट संख्या 11, 12, 13 व 14 प्रत्येक की साईज 30 बाई 45 अर्थात् 5400 वर्ग फुट भूमि को अवाप्त किया गया। उक्त चारों प्लॉटों पर पत्थर की पक्की चार दीवार का निर्माण कर रखा है। जिसकी उंचाई 6 फीट एवं वेल्डूवेशन 1.00 करोड़ तथा भराव कराकर समतल कराने में भी 30.00 लाख रुपये लागत लगी इस प्रकार कुल वेल्डूवेशन 1.30 करोड़ रुपये है। प्लॉटों की कीमत का 3,94,107/- रुपये मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व प्रार्थीया को सुनवाई का अवसर या कोई सूचना नहीं दी है। वेल्डूवेशन की सही स्थिति को रेकार्ड पर नहीं लिया गया है और फोर लाईन एवं ठेकेदारों के दबाव में आकर खानापूर्ति करते हुए उक्त प्लॉटों का नाम मात्र का अवार्ड जारी किया गया है जो रिपोर्ट तैयार की गई है वह प्रार्थीया की अनुपस्थिति में बनाई गई है उस पर प्रार्थीया 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 में अवार्ड राशि का निर्धारण करते समय तीन गुणा दर से मुआवजा प्रदान किया है। गांव सतखण्डा को छोड़कर सभी जगह डी. एल. सी. का तीन गुणा मुआवजा खातेदार को दिया गया है। अवार्ड 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 अवार्ड पारित किया है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार कर आलोच्य आदेश दिनांक 10.09.2014 को निरस्त कर अवाप्ताधीन भूमि का समुचित मुआवजा, सोलिशियम, ब्याज व अन्य राशि जोड़कर प्रार्थीया के पक्ष में अवार्ड पारित फरमावें।



जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़

विपक्षी राष्ट्रीय राजमार्ग के अधिवक्ता का मुख्य कथन यह रहा कि प्रार्थीया के गांव सतखण्डा में 4 प्लॉट प्रत्येक की साईज 30 बाई 45 कुल 5400 वर्ग फीट अर्थात् 501.86 वर्ग मीटर भूमि का प्रार्थीया को आवासीय डी. एल. सी. दर 635/-रु. प्रति वर्ग मीटर से विधि-सम्मत तरीके से अवाई जारी कर भुगतान किया गया है जो प्रार्थीया ने सहर्ष चैक प्राप्त कर स्वीकार किया है। प्रार्थीया के अवाप्तशुदा भूखण्डों की संरचनाओं की कीमत का निर्धारण सरपंच, सचिव, पटवारी सतखण्डा की सर्व रिपोर्ट एवं मौका पर्चा रिपोर्ट अनुसार तथा एन. एच. के अधिकारियों की उपस्थिति में बनाई जाकर उसके अनुसार किया गया है। अधिसूचना का प्रकाशन सर्वसाधारण के सूचनार्थ दो स्थानीय समाचार पत्रों राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में क्रमशः दिनांक 10.09.2013 व 11.09.2013 को कराई गई है। ठेकेदार व अधिकारियों द्वारा अपने कर्तव्यों का सम्यक निर्वहन किया है। प्रार्थीया द्वारा अकारण बेबुनियाद तथ्यों पर आपत्ति उठाई है जो स्वीकार नहीं है। प्रार्थीया ने बढ़ा-चढ़ाकर बेबुनियाद तथ्यों पर मुआवजा राशि की मांग की है। प्रार्थीया द्वारा जिन परिसम्पत्तियों का मुआवजा प्राप्त किया है उन अवाप्त परिसम्पत्तियों के मूल अभिलेख आज दिवस तक बावजूद सूचना पत्र जमा नहीं कराये गये हैं जिससे प्रार्थीया द्वारा इनका दुरुपयोग किए जाने की सम्भावना से इन्कार नहीं किया जा सकता है जिससे प्रार्थीया को निर्देशित किया जावे की वह मूल दस्तावेज उपलब्ध करावे। अतः प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे 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 हेतु सूचना पत्र भी जारी किया गया है तथा प्रार्थीया ने अधीनस्थ कार्यालय में अपना क्लेम/जवाब भी प्रस्तुत किया है जिसके साक्ष्य स्वरूप अधीनस्थ कार्यालय की पत्रावली में प्रार्थीया की ओर से अधिवक्ता श्री सावन श्रीमाली का अधिकार पत्र एवं प्रार्थीया का क्लेम/जवाब उपलब्ध है। अतः प्रार्थीया 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 अवाप्त की जा रही भूमि के संबंध में आपत्तियां प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान नहीं करना चाहते हैं मानने योग्य नहीं है।



जिला कलेक्टर
निम्बाहेड़ा

जहां तक प्रार्थीया 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 हैं 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 गुना तथा 100 से 200 मीटर गहराई तक 2 गुना दर से मालियत का प्रावधान किया गया है जबकि इस प्रकरण में प्रार्थीया की भूमि कृषि भूमि नहीं होकर आवासीय 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 सतखण्डा की आबादी/आवासीय दर 635/- रुपये प्रति वर्गमीटर दर्शाई गई है तथा प्रार्थीया को उसकी आवासीय रूपान्तरित भूमि का उसी अनुसार ही सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेड़ा द्वारा आबादी/आवासीय 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 उसकी कम्पाउण्ड वॉल का राशि 39,598/-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, 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 प्रार्थीया को उसकी भूमि की किस्म अनुसार आवासीय दर से मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है।

साथ ही प्रार्थीया द्वारा अपने कथन की पुष्टि में ऐसा कोई साक्ष्य/दस्तावेज भी प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे उसकी भूमि पर स्थित संरचनाओं जिनका प्रार्थीया को मुआवजा भुगतान किया गया है उससे अधिक संरचनाएँ स्थित हो तथा उसे कम मुआवजा दिया गया हो तथा




जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़

श्रीमति प्रज्ञा गैलड़ा जैन निवासी सतखण्डा बनाम सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एन. एच. एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेड़ा वगैरा

उसकी भूमि की कीमत 1.30 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 10.09.2014 विधि-सम्मत होकर पारित अवाई आदेश में किसी प्रकार के संशोधन की आवश्यकता नहीं होने से प्रार्थीया का आवेदन खारीज किया जाता है तथा प्रार्थीया को निर्देशित किया जाता है कि वह अवाप्तशुदा परिसम्पत्तियों के मूल अभिलेख अविलम्ब सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेड़ा के कार्यालय में जमा करावें।

‘निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।’


(शिवांगी स्वर्णकार)
जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़

