

न्यायालय माध्यस्थम अधिकारी (जिला कलक्टर), चित्तौड़गढ़ (राज.)  
पीठासीन अधिकारी चेतन देवड़ा, आई. ए. एस.

प्रकरण संख्या 16/2018 (रा.अ.)  
पंजीयन दिनांक 04.09.2018

कालुसिंह पिता उदयसिंह भाटी जाति राजपूत उम्र वयस्क निवासी तितरडा,  
तहसील इंगला, जिला चित्तौड़गढ़

-प्रार्थी

बनाम

- 1-भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण पी. आई. यू. 10ए पंचवटी उदयपुर (राज.) (सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार)
- 2-सक्षम प्राधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर प्रशासन, चित्तौड़गढ़ (राज.)

-विपक्षी

आबिट्रिशन हेतु प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5) नेशनल हाईवे विरुद्ध  
अर्वाई सक्षम प्राधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर प्रशासन चित्तौड़गढ़  
(नेशनल हाईवे चित्तौड़गढ़ मंगलवाड, सेक्शन) बमामले प्रकरण संख्या  
2/2017, दिनांक 12.03.2018



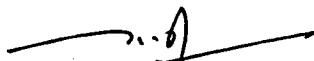
उपरिस्थिति:- 1-श्री मदन त्रिपाठी, अधिवक्ता प्रार्थी  
2-श्री मुकुट बिहारी दाधीच, अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1



निर्णय

दिनांक 11.02.2020

प्रस्तुत प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-76 के कि. मी. 165.625 कि. मी. से 213.000 कि. मी. तक (चित्तौड़गढ़-मंगलवाड सेक्शन) तक के भूखण्ड के निर्माण (चौड़ा करने/छः लेन का बनाने आदि) अनुरक्षण, प्रबन्ध और प्रचालन के लिए प्रार्थी के स्वामित्व की ग्राम छापरी की आबादी भूमि का अधिग्रहण कर दिनांक 12.03.2018 को राशि 32,67,775/- रुपये का पंचाट जारी किया जिससे असन्तुष्ट होकर प्रार्थी ने पारित एर्वाई आदेश के विरुद्ध यह आवेदन प्रस्तुत किया है।

  
जिला कलक्टर  
चित्तौड़गढ़

श्री कालुसिंह निवासी तितरडा तहसील इंगला बनाम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण पी. आई. यू. 10ए पंचवटी उदयपुर वगैरा

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को सूचना पत्र जारी किये गये। सक्षम प्राधिकारी एवं अतिरिक्त कलेक्टर (प्रशासन), चित्तौड़गढ़ से संबंधित पत्रावली तलब की गई। विपक्षी की ओर से अधिवक्ता श्री मुकुट बिहारी दाधीच ने अधिकार-पत्र एवं जवाब प्रस्तुत किया। सक्षम प्राधिकारी से पत्रावली प्राप्त होने पर बहस प्रकरण उभय पक्ष सुनी गई।

अधिवक्ता प्रार्थी ने आवेदन में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि वर्तमान मार्केट वेल्यू के हिसाब से बेशकीमती है प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि को होटल व्यवसाय हेतु क्रय किया गया उसी अनुरूप भूखण्ड में करीब 200 ट्रीप मिट्टी भराव डलवाया जो 300/- रुपये प्रति ट्रीप के हिसाब से खर्च 60,000/- रुपये तथा नींव खुदाई व नींव भराई जिसमें रेत, सीमेंट मजदूरी के कुलिया 5.00 लाख रुपये खर्च हुए। प्रार्थी की उक्त भूमि आबादी दर्ज रेकार्ड है किन्तु प्रार्थी ने उक्त भूमि व्यवसायिक प्रतिष्ठान होटल के निर्माण हेतु क्रय की थी जिसे प्रार्थी व्यवसायिक परिवर्तन कराता। अत्यधिक बारिश के कारण निर्माण कार्य रोकना पड़ा अतः प्रार्थी व्यवसायिक दर से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि नेशनल हाईवे से लगी होकर इसकी मार्केट वेल्यू वर्तमान समय में करीब 50.00 लाख रुपये से भी अधिक है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि पर 6 पूर्ण विकसित बबूल एवं खजूर के वृक्ष खड़े हैं एक वृक्ष की कीमत 15,000/- रुपये के हिसाब से कुल 90,000/- रुपये दिलाये जावे। भूमि अधिग्रहण बिल सन् 2013 के अनुसार अवाप्त की गई भूमि की मुआवजा राशि वर्तमान बाजार मूल्य की 4 गुणा दिलाया जाना न्यायोचित है इसके अनुसार ग्राम छापरी की वर्तमान नेशनल हाईवे के पास में बाजार दर 1100/-रुपये प्रतिवर्ग फीट से भी अधिक है उसके अनुसार मुझ प्रार्थी के भूखण्ड की वर्तमान बाजार दर 51,13,152/-रुपये है जिसकी चार गुणा वर्तमान बाजार मूल्य से 2,04,52,608/-रुपये कीमत बनती है इसी अनुसार मुझ प्रार्थी को राशि की गणना कर मुआवजा भुगतान कराया जावे। मेरी भूमि नेशनल हाईवे पर स्थित है तथा इंगला में नेशनल हाईवे पर स्थित भूमि हेतु अलग से दर निर्धारित नहीं है जो कि मेरी भूमि की कीमत 1100/-रु. प्रति वर्गफीट को प्रमाणित करता है। मुआवजा निर्धारण हेतु जो मौका रिपोर्ट तैयार की गई है उसमें मात्र खानापूर्ति की गई है भूमि का मूल्यांकन मौके की स्थिति अनुरूप नहीं किया गया। उक्त भूमि पर निर्माण व वृक्षों को मूल्यांकन में नहीं दर्शाया गया है। अतः पारित अवाई आदेश में संशोधन फरमा उक्त तथ्यों के अनुसार मुआवजा राशि तय कर उस पर देय परिलाभ दिलाये जाने का आदेश प्रदान करावें।



जिला कलेक्टर  
चित्तौड़गढ़

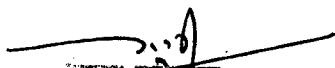
विपक्षी राष्ट्रीय राजमार्ग के अधिवक्ता का मुख्य कथन यह रहा कि प्रार्थी के उक्त भूखण्ड पर किसी प्रकार की कोई संरचनाओं का निर्माण नहीं था भूमि अवाप्ति के समय राजस्व अधिकारियों, उप सरपंच, ग्राम पंचायत के सचिव एवं गांव के मौतबिरान की उपस्थिति में मौका पर्चा एवं सर्वे रिपोर्ट बनाई गई है जिसमें भी मौके पर भूखण्ड की स्थिति को रिक्त दर्शाई गई है। प्रार्थी ने अत्यधिक मुआवजा राशि प्राप्त करने के लिए मनमकसूद तरीके से बढ़ा-चढ़ाकर तथ्य अंकित किए हैं। मौका रिपोर्ट में प्रार्थी के यहां कहीं पर भी वृक्षों के लगे होने का उल्लेख नहीं है। प्रार्थी को उसके आबादी भूखण्ड की स्थानीय डी. एल. सी. दर 170/-रु. प्रति वर्गफीट से 4650 वर्गफीट भूमि का मुआवजा अधिनियम, 2013 के अनुसार भुगतान किया गया है। प्रार्थी के द्वारा 1100/- रुपये प्रति वर्गफीट से गणना कर मुआवजा दिलाने की मांग की गई है जो स्वीकार नहीं है प्रार्थी ने अत्यधिक मुआवजा राशि प्राप्त करने की लालसा में अपने आबादी भूखण्ड को व्यवसायिक बताकर व्यवसायिक दर से मुआवजा राशि की मांग की गई है जो स्वीकार नहीं है। प्रार्थी को उसके भूखण्ड का मौका रिपोर्ट अनुसार विधि सम्मत तरीके से भुगतान किया गया है तथा राजस्व रेकार्ड में दर्ज किस्म अनुसार ही आबादी (आवासीय) दर से भुगतान किया गया है। प्रार्थी की भूमि की किस्म आवासीय होने से व्यवसायिक दर से मुआवजा प्राप्त करने की पात्रता नहीं रखता है। अतः प्रार्थी द्वारा पेश किया गया प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

हमने अधीनस्थ कार्यालय से प्राप्त पत्रावली का गहनता से अवलोकन किया। उभय पक्ष की बहस पर मनन किया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थी की भूमि ग्राम छापरी में स्थित होकर खसरा नम्बर 393/9 रकबा 0.0432 है। किस्म आबादी होकर राजस्व रेकार्ड में उक्त भूमि आबादी में दर्ज है न की व्यवसायिक।

प्रार्थी/खातेदार अपनी भूमि को लेकर भावी योजना वाणिज्यिक बताकर उसके आधार पर प्रार्थी वाणिज्यिक दर से मुआवजा पाने का हकदार नहीं हो जाता। अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी की पत्रावली में उप पंजीयक, मंगलवाड द्वारा भूमि की दरों का जो विवरण प्रस्तुत किया है उसमें स्पष्ट रूप से ग्राम छापरी की आबादी/आवासीय दर 170/- रुपये प्रति वर्गफीट दर्शाई गई है तथा प्रार्थी को उसकी आवासीय भूमि का उसी अनुसार ही सक्षम प्राधिकारी एवं अतिरिक्त कलक्टर (प्रशासन), चित्तौड़गढ़ द्वारा आबादी/आवासीय दर से अधिनियम, 2013 अनुसार मुआवजा भुगतान किया गया है।

जहां तक प्रार्थी का वर्तमान बाजार मूल्य की 4 गुणा राशि से मुआवजा दिलाये जाने का कथन है वहां हम 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



  
जिला कलेक्टर  
चित्तौड़गढ़

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 गुना तथा 100 से 200 मीटर गहराई तक 2 गुना दर से मालियत का प्रावधान किया गया है जबकि राजस्व रेकार्ड अनुसार हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी की भूमि कृषि भूमि नहीं होकर आवासीय/आबादी दर्ज होना निर्विवादित है।

इसके अतिरिक्त जहां तक निर्माण/संरचनाओं का मुआवजा कम देने/नहीं देने का प्रश्न है, राजस्व अधिकारियों एवं एन. एच. के अधिकारियों द्वारा मौके पर भौतिक सत्यापन किये जाने के पश्चात् अवाप्ताधीन भूमि एवं उस पर स्थित संरचनाओं का मुआवजा निर्धारण किया गया है तथा प्रार्थी को उसकी भूमि की किस्म अनुसार आबादी/आवासीय दर से मुआवजा राशि का भुगतान किया जाना जारी अर्वाइ आदेश से प्रतिवेदित है।

यहां हम यह भी स्पष्ट करना चाहेंगे कि अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी एवं अतिरिक्त कलक्टर (प्रशासन), चित्तौड़गढ़ द्वारा हस्तगत प्रकरण में दिनांक 12.03.2018 को जो अर्वाइ जारी किया है वह भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अनुसार धारा 26 से 30 तक में किए गए प्रावधानों के अनुसार ही जारी किया गया है जिसमें धारा 26 (2) के तहत अवाप्तशुदा भूमि की बाजार दर को पहली अनुसूची में विनिर्दिष्ट कारक 2 से गुणाकर कर भुगतान किया गया है तथा अधिनियम, 2013 की धारा 30(1) के तहत शतप्रतिशत प्रतिकर की रकम के समतुल्य तोषण की राशि जोड़ते हुए, धारा 30 (3) के तहत प्रार्थी को उसकी अवाप्तशुदा भूमि पर गजट में प्रकाशन दिनांक 30.01.2017 से अर्वाइ जारी होने की दिनांक तक 407 दिनों का 12 प्रतिशत वार्षिक दर से 1,05,775/- रुपये ब्याज का भुगतान भी किया गया है।

साथ ही प्रार्थी द्वारा अधीनस्थ कार्यालय में तथा इस न्यायालय में ऐसा कोई साक्ष्य/दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे उसकी भूमि की कीमत 1100/- रुपये प्रति वर्गफीट होने, तथा भूमि व्यवसायिक होने के कथन की पुष्टि होती हो।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर सक्षम प्राधिकारी एवं अतिरिक्त कलक्टर (प्रशासन), चित्तौड़गढ़ द्वारा पारित अर्वाइ आदेश दिनांक 12.03.2018 विधि-सम्मत होकर पारित अर्वाइ आदेश में किसी प्रकार के संशोधन की आवश्यकता नहीं होने से प्रार्थी का आवेदन खारिज किया जाता है।

‘निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।’



(चेतन देवड़ा)  
जिला कलेक्टर  
चित्तौड़गढ़