

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

प्रकरण संख्या 35/2015 (रा.अ.)  
पंजीयन दिनांक 08.09.2015

- 1-सत्तार खां पिता अब्दुल हमीद खां जाति मुसलमान उम्र वयस्क निवासी सतखण्डा तहसील निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)
- 2-मीरबाज खां पिता अब्दुल हमीद खां जाति मुसलमान उम्र वयस्क निवासी सतखण्डा तहसील निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)
- 3-सनवर खां पिता अब्दुल हमीद खां जाति मुसलमान उम्र वयस्क निवासी सतखण्डा तहसील निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)

-प्रार्थीगण

बनाम

- 1-सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एन. एच. 79, एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़
- 2-प्रोजेक्ट डायरेक्टर एवं एकज्यूकेटिव इंजीनियर पी. डब्ल्यू. डी. नेशनल हाईवे डाक बंगला रोड़, प्रतापगढ़ जिला प्रतापगढ़

-विपक्षीगण

आर्बिट्रेशन क्लेम आवेदन अन्तर्गत धारा 3जी(5) नेशनल हाईवे एक्ट, 1956 विरुद्ध पंचाट, दिनांक 05.06.2014 द्वारा पारित सक्षम प्राधिकारी एवं एसडीओ निम्बाहेड़ा भूमि अवाप्ति प्रकरण संख्या एलए/चित्तौड़-निम्बाहेड़ा खण्ड /एन.एच.-79/ प्र.सं. 08/2013



उपस्थिति:- 1-श्री जसवन्त सिंह राठौड़, अधिवक्ता प्रार्थीगण  
2-श्री मुकुट बिहारी दाधीच, अधिवक्ता विपक्षी सं. 2



निर्णय

दिनांक 03.12.2019

प्रस्तुत प्रार्थना पत्र का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-79 के कि. मी. 197-350 से कि. मी. 227-00 तक चित्तौड़गढ़- निम्बाहेड़ा-नीमच खण्ड (मध्यप्रदेश सीमा तक) के निर्माण (चौड़ा करने पेड शोल्डर सहित चारलेन का बनाने), अनुरक्षण प्रबन्ध और प्रचालन के लिये भूमि अवाप्ति की कार्यवाही की गई जिसमें ग्राम मेहमुदगंज में स्थित प्रार्थीगण की भूमि भी अवाप्त की जाकर राशि 6,12,464/-रूपये

जिला कलेक्टर  
चित्तौड़गढ़

सत्तार खां निवासी सतखण्डा वगैरा बनाम सक्षम प्राधिकारी भू. अ. एन. एच. 79 एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेड़ा वगैरा

का अवार्ड दिनांक 05.06.2014 को पारित किया गया। उक्त पारित अवार्ड आदेश से दुःखित एवं असंतुष्ट होकर प्रार्थीगण ने पारित अवार्ड आदेश के विरुद्ध यह आवेदन प्रस्तुत किया है।

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

अधिवक्ता प्रार्थीगण ने आवेदन में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि प्रार्थीगण के स्वामित्व एवं आधिपत्य की गांव महमूदगंज की खसरा संख्या 376 रकबा 0.01 हैक्टेयर जिस पर 300 फीट गहरी ट्यूबवेल लगी हुई है, खसरा संख्या 378 रकबा 0.13 हैक्टेयर चाही है जो पीवल जमीन है जिसकी मार्केट वेल्यू 50.00 लाख रुपये है इसके अलावा आराजी नम्बर 377 रकबा 0.01 हैक्टेयर जमीन व्यवसायिक कार्य के लिए रूपान्तरण की गई है। जिस पर होटल बनी है जो पट्टी पोश 120 पट्टीयां तथा यह होटल चालू होकर 15000/-रुपये महिना किराया मिल रहा है व अन्य सुविधाएं पानी के कुण्ड बने हुए हैं जो कि तीनों भाईयों की शामिलानी आराजीयात है। आराजी नम्बर 378 रकबा 1.50 हैक्टेयर चाही में से 13 आरी जिसको रूपान्तरित कराकर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ सन् 1996 से होटल बना रखी है व होटल पर व्यवसाय कर अपने परिवार का पालन-पोषण कर रहे हैं। इस होटल पर आर. सी. सी. का काम किया हुआ है जिस पर दो कमरे, दो दुकानें बनी हुई है व बाकी लम्बा चौड़ा हॉल है। इसके अलावा भी खाली प्लॉट जिस पर लगभग 30 नीम के पेड, चारों ओर 6 फीट की उंची बाउण्ड्रीवॉल बना रखी है इस होटल पर हम तीनों का परिवार निर्भर है। उक्त आराजीयात सतखण्डा हाईवे पर होकर वहां की बाजार दर 1.00 करोड़ रुपये प्रतिबीघा होकर काफी कीमती है तथा इसी कीमत पर आस-पास की जमीनों की खरीद फरोख्त होती है। उक्त भूमि की कीमत का मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व प्रार्थीगण को सुनवाई का अवसर या कोई सूचना नहीं दी है जो रिपोर्ट तैयार की गई है वह प्रार्थीगण की अनुपस्थिति में मन-मकसूद तरीके से बनाई गई है। उस पर प्रार्थीगण 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 अवाप्ति की जा रही भूमि के संबंध में आपत्तियां प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान नहीं करना चाहते हैं। सक्षम प्राधिकारी द्वारा



जिला कलेक्टर  
चित्तौड़गढ़



सतार खां निवासी सतखण्डा वगैरा बनाम सक्षम प्राधिकारी भू. अ. एन. एच. 79 एवं उपखण्ड अधिकारी निम्वाहेड़ा वगैरा

आलोच्य आदेश एवं अवाई पारित करते समय हल्का पटवारी की रिपोर्ट को नजर अंदाज किया गया है। अवाई जारी करने से पूर्व न तो प्रार्थीगण को नोटिस दिये गये 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 05.06.2014 को निरस्त कर अवाप्ताधीन भूमि का समुचित मुआवजा, सोलिशियम, ब्याज व अन्य राशि जोड़कर प्रार्थीगण के पक्ष में अवाई पारित फरमावें।

विपक्षी राष्ट्रीय राजमार्ग के अधिवक्ता का मुख्य कथन यह रहा कि प्रार्थीगण द्वारा उठाई गई आपत्तियों के आधार पर दिनांक 06.01.2015 को संशोधित अवाई सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थीगण को जारी किया जा चुका है इसके बाद भी प्रार्थीगण द्वारा रेफरेन्स पेश कर मिथ्या आधारों पर पुनः अधिक मुआवजा प्राप्त करने के लिए जो राशि की मांग की गई है वो स्वीकार नहीं है। प्रार्थीगण को उसकी वाणिज्यिक एवं कृषि भूमि का एवं संरचनाओं की राशि का निर्धारण विधि अनुरूप किया जाकर सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3 (क) के अन्तर्गत अधिसूचना जारी कर विधि अनुरूप अवाई पारित किया जाकर प्रार्थीगण को नियमानुसार भुगतान कर दिया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा तहसीलदार, पटवारी एवं एन. एच. के अधिकारियों एवं प्रार्थीगण की उपस्थिति में बनी मौका रिपोर्ट का निरीक्षण कर नियमानुसार अवाई जारी किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा बेबुनियादी आधारों पर राशि की बढ़ा-चढ़ाकर मांग की गई है जो स्वीकार नहीं है। तीन गुणा दर से मुआवजा निर्धारण वाणिज्यिक अवाप्त भूमि के लिए लागू नहीं है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे के निरस्त फरमाया जावे।

हमने अधीनस्थ कार्यालय से प्राप्त पत्रावली का गहनता से अवलोकन किया। उभय पक्ष की बहस पर मजन किया। अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी द्वारा सर्वसाधारण के सूचनार्थ दो स्थानीय समाचार पत्रों दैनिक जननायक एवं दशपुर एक्सप्रेस में कमशः दिनांक 24.05.13 एवं 25.05.13 को एवं साथ ही राज्य स्तरीय समाचार पत्रों राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में कमशः 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 प्रार्थीगण ने अधीनस्थ कार्यालय में अपना क्लेम/जवाब भी प्रस्तुत किया है जिसके साक्ष्य स्वरूप अधीनस्थ कार्यालय की पत्रावली में प्रार्थीगण की आपत्ति एवं क्लेम/जवाब दिनांक 23.09.2013 एवं 21.02.2014 उपलब्ध है। अतः प्रार्थीगण का कथन की अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी 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



जिला कलेक्टर  
चित्तौड़गढ़



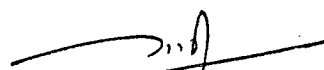
सत्तार खां निवासी सतखण्डा वगैरा वनाम सक्षम प्राधिकारी भू. अ. एन. एच. 79 एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेड़ा वगैरा

आपत्तियां प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान नहीं करना चाहते हैं मानने योग्य नहीं है।

अधीनस्थ कार्यालय की पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेड़ा द्वारा दिनांक 05.06.2014 को प्रार्थीगण की अवाप्ताधीन भूमि का कृषि दर से मुआवजा निर्धारण करने के पश्चात् प्रार्थीगण द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष दिनांक 28.11.2014 एवं 05.12.2014 को उनकी अवाप्ताधीन भूमि का पुनः सर्वे करवाये जाने हेतु आवेदन/आपत्ति प्रस्तुत करने पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थीगण की आपत्ति स्वीकार की जाकर प्रार्थीगण की अवाप्ताधीन भूमि का पुनः दिनांक 8.12.14 को प्रार्थीगण की उपस्थिति में सर्वे कराया जाकर मौका रिपोर्ट तैयार करवाई गई है जिसमें मौका रिपोर्ट अनुसार आराजी नम्बर 376 रकबा 0.01 है. किस्म ट्यूबवेल तथा आराजी नम्बर 378 रकबा 1.50 है. में से प्रार्थीगण की 0.13 हैक्टेयर भूमि जो कि अवाप्ति में आ रही है उसमें से 0.05 है. वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि जिसके रूपान्तरण पश्चात् नए आराजी नम्बर 451/378 रकबा 0.05 है. किस्म वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ बने हैं तथा शेष 0.08 है. भूमि किस्म चाही 3 अवाप्ति में आ रही है तथा होटल, वाटर टैंक व ट्यूबवेल भी अवाप्ति में आने से पुनः दिनांक 06.01.2015 को संशोधित अवाई आदेश पारित किया गया है जिसके अनुसार प्रार्थीगण को आराजी नम्बर 376 एवं 378 मीन किता 2 कुल क्षेत्रफल 0.09 है. किस्म कृषि भूमि का कृषि (चाही) की दर से तथा रूपान्तरण फलस्वरूप आराजी नम्बर 451/378 रकबा 0.05 है. किस्म वाणिज्यिक भूमि का वाणिज्यिक दर से एवं मौके पर स्थित संरचनाओं की मुआवजा राशि जोड़ते हुए सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेड़ा द्वारा अधिनियम की धारा 3 जी (2) के तहत 10 प्रतिशत अतिरिक्त देय राशि जोड़कर मुआवजा भुगतान किया गया है।

यहां स्पष्ट करना चाहेंगे कि उप पंजीयक, निम्बाहेड़ा ने सक्षम प्राधिकारी के यहां जरिये पत्रांक/पंजी./13/175 दिनांक 16.12.2013 से बाजार दरों (डी.एल.सी.) का जो विवरण प्रस्तुत किया है वह एन. एच. से 0-100 मीटर की परिधि में स्थित भूमियों का ही विवरण प्रस्तुत किया है जो कि प्रचलित दर से तीन गुणा की हुई दरें हैं। अतः प्रार्थीगण को उसकी कृषि भूमि का तीन गुणा दर से ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा भुगतान किया गया है तथा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि पर तीन गुणा दर से भुगतान के प्रावधान लागू नहीं है एवं तहसीलदार निम्बाहेड़ा द्वारा प्रस्तुत डी. एल. सी. दर में स्पष्ट रूप से ग्राम महमूदगंज की व्यवसायिक/वाणिज्यिक दर 872/-रूपये प्रति वर्गमीटर दर्शाई गई है तथा प्रार्थीगण को उसकी वाणिज्यिक रूपान्तरित भूमि का उसी अनुसार ही सक्षम प्राधिकारी एवं



  
जिला कलेक्टर  
चित्तौड़गढ़



प्रकरण संख्या 35/2015 (रा.अ.)
सत्तार खां निवासी सतखण्डा वगैरा बनाम सक्षम प्राधिकारी भू. अ. एन. एच. 79 एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेड़ा वगैरा

उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेड़ा द्वारा व्यवसायिक/वाणिज्यिक दर से मुआवजा भुगतान किया गया है।

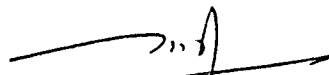
अधीनस्थ पत्रावली में उपलब्ध अभिलेखों एवं संरचनाओं की वेल्यूवेशन रिपोर्ट का अवलोकन करने से स्पष्ट है प्रार्थीगण को मौके पर स्थित वृक्षों का 14550/-रु. मुआवजा भुगतान किया गया है तथा जो वेल्यूवेशन रिपोर्ट तैयार की गई है वो पी. डब्ल्यू. डी. के स्थाई आदेश क्रमांक X-3/2011 के अनुसार ही तैयार की गई है जिसके तहत प्रार्थीगण को उसकी ट्यूबवेल एवं वाटर टैंक की मुआवजा राशि 99,485/- रुपये तथा होटल निर्माण का 4,86,920/- रुपये मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है जो कि पी. डब्ल्यू. डी. के स्थाई आदेश क्रमांक X-3/2011 के अनुसार ही है।

प्रार्थीगण ने पुनः सर्वे उनकी उपस्थिति में होने पर भी मंजूर नहीं होने का कथन किया है परन्तु सर्वे उनकी उपस्थिति में होने पर भी क्यों स्वीकार नहीं है इस बाबत कोई स्पष्टीकरण अपने आर्बिट्रेशन आवेदन में अंकित नहीं किया है तथा न ही दौराने बहस कथन किया 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 प्रार्थीगण की उपस्थिति में 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 प्रार्थीगण को उनकी भूमि की किस्म अनुसार ही वाणिज्यिक तथा कृषि दरों से मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है।

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

प्रार्थीगण द्वारा इस न्यायालय में आर्बिट्रेशन आवेदन दिनांक 07.09.2015 को प्रस्तुत किया है जबकि अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी द्वारा उससे पूर्व ही संशोधित अवार्ड आदेश दिनांक 06.01.2015 को ही पारित किया जा चुका है। उपरोक्त विवेचन के आधार पर स्पष्ट है कि प्रार्थीगण द्वारा तथ्यों को छिपाकर न्यायालय के समक्ष समस्त वास्तविक/सही तथ्यों को प्रस्तुत नहीं किया गया है।



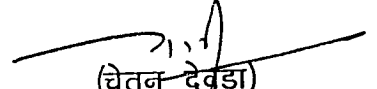
  
जिला कलेक्टर  
चित्तोड़गढ़



सत्तार खां निवासी सतखण्डा वगैरा बनाम सक्षम प्राधिकारी भू. अ. एन. एच. 79 एवं उपखण्ड अधिकारी निम्वाहेड़ा वगैरा

निष्कर्षतः सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, निम्वाहेड़ा द्वारा पारित संशोधित अर्वाड आदेश दिनांक 06.01.2015 विधि-सम्मत् होकर पारित अर्वाड आदेश में किसी प्रकार के संशोधन की आवश्यकता नहीं होने से प्रार्थीगण का आवेदन खारीज किया जाता है।  
'निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।'



  
(चेतन देवड़ा)  
जिला कलेक्टर  
चित्तौड़गढ़

