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

प्रकरण संख्या 20/2016 (रा.अ.)
पंजीयन दिनांक 14.12.2016

गुलजार हुसैन पिता खुदाबक्ष हुसैन जाति मुसलमान उम्र वयस्क निवासी बडीसादडी तहसील बडीसादडी जिला चित्तौड़गढ़ हाल निवासी 185, रजा कॉलोनी, वार्ड नम्बर 1, राजसमन्द तहसील व जिला राजसमन्द (राज.)

–प्रार्थी

बनाम

1–सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एन. एच. 79, एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़

2–प्रोजेक्ट डायरेक्टर एवं एक्ज्यूकेटिव इंजीनियर पी. डब्ल्यू. डी. नेशनल हाईवे सर्किट हाउस (ड़ाक बंगला) प्रताप्गढ़ जिला प्रतापगढ़

–विपक्षीगण

आर्बिट्रेशन क्लेम आवेदन अन्तर्गत धारा 3जी(5) नेशनल हाइवे एक्ट, 1956 विरूद्ध पंचाट, दिनांक 20.01.2015 द्वारा पारित सक्षम प्राधिकारी एवं एसडीओ निम्बाहेड़ा भूमि अवाप्ति प्रकरण संख्या एलए/चित्तौड़–निम्बाहेड़ा खण्ड /एन.एच.–79/ प्र.सं. 187(09)/2013

उपस्थितिः– 1–श्री जसवन्त सिंह राठौड़, अधिवक्ता प्रार्थी
2–श्री मुकुट बिहारी दाधीच, अधिवक्ता विपक्षी सं. 2

न्यायालय जिला कलक्टर चित्तौड़गढ़ (राज.)

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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 (चौडा करने पेव्ड शोल्डर सहित चारलेन का बनाने), अनुरक्षण प्रबन्ध और प्रचालन के लिये भूमि अवाप्ति की कार्यवाही की गई जिसमें ग्राम लक्ष्मीपुरा में स्थित प्रार्थी की भूमि भी अवाप्त की जाकर राशि 2,61,793/–रूपये का अवार्ड दिनांक 20.01.2015 को पारित किया गया। उक्त पारित अवार्ड आदेश से दुःखित एवं असंतुष्ट होकर प्रार्थी ने पारित अवार्ड आदेश के विरूद्ध यह आवेदन प्रस्तुत किया है।

जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़

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 प्रार्थी ने आवेदन में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि प्रार्थी के स्वामित्व एवं आधिपत्य की गांव लक्ष्मीपुरा की खसरा संख्या 338 क्षेत्रफल 0.17 हैक्टेयर भूमि में से एक प्लॉट नम्बर 20 जिसकी साईज 15 बाई 30 कुल 450 वर्गफीट अर्थात् 41.82 वर्ग मीटर होकर जिसे वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ काम में लिया जा रहा था। उक्त प्लॉट क्लेमेंट ने हबीबुनिशा पुत्री शहीबुद्दीन निवासी निम्बाहेड़ा से पंजीकृत विक्रय पत्र से खरीदा उसके बाद प्लॉट के आगे की तरफ 15 बाई 17 फीट की पक्की दुकान का निर्माण कराया। दुकान के डबल लोहे के शटर लगे हैं व अन्दर ही लेटरिन व बाथरूम के टैंक खुदे हैं और प्लॉट के चारों ओर पक्की बाउण्ड्रीवाल होकर दो तरफ रोड़ है। उक्त प्लॉट शारदा पेट्रोल पम्प के सामने बना होकर निम्बाहेड़ा से मात्र 2 कि.मी. की दुरी पर लक्ष्मीपुरा आबादी के पास स्थित है तथा आस-पास औद्योगिक क्षेत्र में भूमि की कीमतों में 100 गुना वृद्धि हुई है जिससे उक्त भूखण्ड की बाजार दर 25 लाख रूपये है। उक्त भूमि की कीमत का 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 अप्रेल, 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 79/33/2013 दिनांक 10.04.2014 में अवार्ड राशि का निर्धारण करते समय तीन गुणा दर से मुआवजा प्रदान किया है। गांव लक्ष्मीपुरा को छोडकर 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-विरूद्ध आदेश पारित कर कानून के खिलाफ अवार्ड पारित किया है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार

न्यायालय जिला कलक्टर चित्तौड़गढ़ (राज.)

जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

प्रकरण संख्या 20/2016 (रा.अ.)
गुलजार हुसैन निवासी हाल रजा कॉलोनी, राजसमन्द बनाम सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एन. एच. 79 एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेड़ा वगैरा

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 अवार्ड पारित फरमावें।

विपक्षी राष्ट्रीय राजमार्ग के अधिवक्ता का मुख्य कथन यह रहा कि प्रार्थी को ग्राम लक्ष्मीपुरा स्थित उसके वाणिज्यिक प्लॉट 15X30=450 वर्गफीट कुलिया 41.82 वर्गमीटर का 2453/-- रू. प्रति वर्गमीटर की दर से बाजार भाव से मुआवजा दिया गया है। प्रार्थी को उसके यहां निर्मित संरचनाओं के आधार पर सत्यापन करा संरचनाओं की कीमत जोड़कर अवार्ड जारी किया गया है। प्रार्थी ने अत्यधिक मुआवजा राशि प्राप्त करने के लिए भूमि की कीमतों में 100 गुना वृद्धि बताते हुए 25 लाख रूपये की मांग की है, जो बेबुनियाद आधारों पर मांग की गई है जो स्वीकार नहीं है। राजस्व अधिकारियों एवं एन. एच. के अधिकारियों की उपस्थिति में मौका पर्चा बनाया गया, जिसमें अधिकारियों की मौका रिपोर्ट अनुसार मुआवजा तय किया गया है। अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी द्वारा सर्वसाधारण के सूचनार्थ आपत्तियां एवं क्लेम आमंत्रण हेतु राजस्थान पत्रिका में दिनांक 10.09. 2013 एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 11.09.2013 को प्रकाशन कराया गया है साथ ही उक्त अधिसूचना के संबंधित पटवार हल्का, ग्राम पंचायत मुख्यालय, पंचायत समिति निम्बाहेड़ा, नगर पालिका निम्बाहेड़ा, तहसील कार्यालय निम्बाहेड़ा एवं भूमि अर्जन अधिकारी निम्बाहेड़ा आदि कार्यालयों के नोटिस बोर्ड पर इसका प्रकाशन/प्रदर्शन कराकर नियमानुसार भूमि अवाप्ति की कार्यवाही की गई है। प्रार्थी को उसकी अवाप्तशुदा भूमि 450 वर्ग फीट (41.82 वर्ग मीटर) का जो कि वाणिज्यिक होने से उसे वाणिज्यिक दर 2453/- रू. प्रति वर्गमीटर से मुआवजा राशि का अवार्ड जारी किया है। मुआवजा निर्धारण डी. एल. सी. दर का तीन गुणा कृषि भूमि पर 100 मीटर के दायरे में आने पर किया जाता है जबकि हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी की भूमि वाणिज्यिक होने से प्रार्थी तीन गुणा से मुआवजा प्राप्ति की पात्रता नहीं रखता है। अतः प्रार्थी 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 मनन किया। 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 प्रार्थी ने अधीनस्थ कार्यालय में अपना क्लेम/जवाब भी प्रस्तुत किया है

न्यायालय जिला कलक्टर चित्तौड़गढ़ (राज.)

जिला कलेक्टर
चित्तौडगढ़

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

जिसके साक्ष्य स्वरूप अधीनस्थ कार्यालय की पत्रावली में प्रार्थी की आपत्ति एवं क्लेम/जवाब दिनांक 16.09.2013 उपलब्ध है। अतः प्रार्थी 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 आपत्तियां प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान नहीं करना चाहते हैं मानने योग्य नहीं है।

जहां तक अधिवक्ता प्रार्थी का कथन है कि अन्य प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी चित्तौड़गढ़ द्वारा प्रकरण संख्या 79/33/2013 में 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 गुना तथा 100 से 200 मीटर गहराई तक 2 गुना 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/-रूपये 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 जोडते हुए मुआवजा भुगतान किया गया है। साथ ही अधिवक्ता प्रार्थी ने वाणिज्यिक रूपान्तरित भूमि का डी. एल. सी. दर से तीन गुणा दर से मुआवजा भुगतान करने संबंधी अपने कथन की पुष्टि में ऐसा कोई साक्ष्य/दस्तावेज पेश नहीं किया है तथा न ही जिस प्रकरण संख्या 79/33/2013 में वाणिज्यिक दर से तीन गुणा दर से मुआवजा देने का कथन किया है उस दस्तावेज की प्रति प्रस्तुत की 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 मौके पर उसकी दुकान बनी होने से दुकान की भी मुआवजा राशि 1,35,410/-रूपये का भुगतान किया गया है जो कि पी. डब्ल्यू. डी. के स्थाई आदेश क्रमांक X-3/2011 के अनुसार ही है।

न्यायालय जिला कलक्टर चित्तौड़गढ़ (राज.)

जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

प्रकरण संख्या 20/2016 (रा.अ.)
गुलजार हुसैन निवासी हाल रजा कॉलोनी, राजसमन्द बनाम सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एन. एच. 79 एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेड़ा वगैरा

प्रार्थी ने सर्वे एक तरफा होने से मंजूर नहीं होने का कथन किया है परन्तु सर्वे क्यों स्वीकार नहीं है इस बाबत कोई स्पष्टीकरण अपने आर्बिट्रेशन आवेदन में नहीं 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 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 जोडते 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 की कीमत 25.00 लाख रूपये होने संबंधी कथन की पुष्टि होती हो।

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

'निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।'

(चेतन देवड़ा)
जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़

न्यायालय जिला कलक्टर चित्तौड़गढ़ (राज.)

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

Signature Not Verified
Digitally signed by Chetan Ram Deora
Date: 2020.02.03 18:05:26 IST
Reason: SelfAttested
Location: