

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

प्रकरण संख्या 17/2017 (रा.अ.)
पंजीयन दिनांक 17.11.2017

श्री रतनलाल पिता कालु जी जाति जाट उम्र 65 वर्ष निवासी सोहनखेड़ा
तहसील भदोसर जिला चित्तौड़गढ़

-प्रार्थी

बनाम

भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक, भारतीय
राष्ट्रीय राजमार्ग, कार्यालय सैती, चित्तौड़गढ़ (राज.)

-विपक्षी

आवेदन अन्तर्गत माध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम 1956 की धारा 3 जी
(5) एवं नेशनल हाईवे एक्ट 1956 विरुद्ध आदेश सक्षम प्राधिकारी एन.
एच. एवं अपर जिला कलक्टर (भूमि अर्जन) के प्रकरण संख्या 47G/2011
अवार्ड आदेश दिनांक 14.06.2017



उपस्थिति:- 1-श्री शिवनारायण जाट, अधिवक्ता प्रार्थी
2-श्री मुकुट बिहारी दाधीच, अधिवक्ता विपक्षी



निर्णय

दिनांक 28.01.2020

प्रस्तुत प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि भारतीय राष्ट्रीय
राजमार्ग संख्या-79 के कि. मी. 151+000 कि. मी. से 159+000 कि.
मी. तक (चित्तौड़-भीलवाड़ा सेक्शन) 0+000 कि. मी. से 29+600 कि.
मी. तक (चित्तौड़गढ़-बाईपास) और राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 76 के
165+625 कि. मी. से 213+000 कि. मी. तक (चित्तौड़गढ़-मंगलवाड़ा
सेक्शन) तक के भूखण्ड के निर्माण (चौड़ा करने/छ: लेन का बनाने आदि)
अनुरक्षण, प्रबन्ध और प्रचालन के लिए प्रार्थी के स्वामित्व की ग्राम
भादसोड़ा चौराहा स्थित दुकानों का अधिग्रहण कर दिनांक 14.06.2017 को
राशि 14,34,251/- रुपये का पंचाट जारी किया जिससे असन्तुष्ट होकर
प्रार्थी ने पारित एवार्ड आदेश के विरुद्ध यह आवेदन प्रस्तुत किया है।


जिला कलक्टर
चित्तौड़गढ़

श्री रतनलाल जाट निवासी सोहनखेड़ा तहसील भदोसर बनाम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग कार्यालय, सैती चित्तौड़गढ़

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षी को सूचना पत्र जारी किया गया। 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 योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी को सुनवाई का मौका नहीं दिया अपनी सम्पत्ति के अधिग्रहण के संबंध में पक्ष रखने एवं विभिन्न जारी सूचनाओं पर आपत्ति प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिया और एक तरफा कार्यवाही करते हुए अवार्ड जारी कर वास्तविक मूल्य से काफी कम मुआवजा की गणना कर अवार्ड पारित किया। परियोजना के अन्तर्गत प्रार्थी की भादसोडा चौराहा स्थित दुकानों का अधिग्रहण किया गया है जो कि दुकान ग्राउण्ड फ्लोर एवं प्रथम मंजिल की बनी हुई है। यह दुकानें व्यवसायिक उपयोग में आ रही है जिनकी लागत 10.00 लाख रुपये आई परन्तु सर्वेयर ने दुकानों की वेल्यु मात्र 4,19,060/- रुपये ही मानी है। प्रार्थी के भूखण्ड की दर 248/- रुपये आबादी मानकर गणना की गई है जबकि प्रार्थी ने आपत्ति में स्पष्ट रूप से दर्शाया कि उक्त दुकानें भादसोडा चौराहा पर स्थित होकर बाजार दर 2000/- रुपये प्रति वर्ग फीट है। भादसोडा चौराहा व्यस्ततम चौराहा होकर चारो तरफ व्यवसायिक दुकानें एवं गतिविधियां संचालित है। प्रसिद्ध सांवलियाजी मन्दिर का चौराहा होकर धर्मशाला बनी हुई है जहां हजारों लोग दर्शन करने के लिए आते हैं। इस प्रकार दुकानें व्यवसायिक प्रयोजनार्थ काम आ रही है। पटवार हल्का एवं सचिव ग्राम पंचायत द्वारा आबादी भूमि की सर्वेयर रिपोर्ट प्रस्तुत की जिसमें बेशमेन्ट 372.93 वर्गफीट एवं ग्राउण्ड फ्लोर 372.93 वर्गफीट होना दर्शाया है जिससे प्रमाणित है कि मौके पर व्यवसायिक दुकानें है परन्तु अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी ने भूमि की कीमत मात्र 248/- रुपये प्रति वर्गफीट से 1,85,008/- रुपये कीमत आंकी है जो काफी कम है एवं प्रार्थी को व्यवसायिक दर से 2000/- रुपये प्रति वर्गफीट से गणना कर मुआवजा दिलवाया जाना न्यायोचित है। अवार्ड पंचाट में प्रार्थी को अधिनियम, 2013 के अनुसार धारा 30 के अधीन नियमों के अनुसार प्रतिकर की राशि, सोलिशियम राशि की गणना नहीं कर मनमाफिक रूप से पंचाट जारी किया है तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि दिलाया जाना न्यायोचित है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर दुकानों की मुआवजा राशि व्यवसायिक दर 2000/- रुपये प्रति वर्गफीट से गणना कर दिलाई जावे एवं निर्माण का खर्च 10,00,000/- रुपये दिलाया जावे।





जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़



विपक्षी राष्ट्रीय राजमार्ग के अधिवक्ता का मुख्य कथन यह रहा कि राजमार्ग मंत्रालय के निर्देशानुसार स्थानीय इकाई द्वारा भूमि अधिग्रहण की समस्त कार्यवाहियां विधि सम्मत् तरीके से की गई है। प्रार्थी को आपत्तियां प्रस्तुत करने का समुचित अवसर दिया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्थानीय एवं राज्य स्तर के समाचार पत्रों में प्रकाशन, सार्वजनिक एवं शासकीय स्थानों पर आपत्तियां आमंत्रण का चस्पांकन तदुपरान्त संबंधित प्रभावित व्यक्तियों को जरिए सूचना पत्र सूचित कर आपत्तियां पेश करने हेतु आमंत्रित किया है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा उसकी किस्म अनुसार उप पंजीयक से प्राप्त डी. एल. सी. दर के आधार पर गणना कर बाजार में प्रचलित दर अनुसार गणना कर अवार्ड जारी किया गया है। प्रार्थी का अवाप्तशुदा भूखण्ड आवासीय प्रकृति का होने से आवासीय दर से नियमानुसार अवार्ड जारी किया गया है। प्रार्थी के द्वारा 2000/- 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 आवासीय भूखण्ड को व्यवसायिक बताकर व्यवसायिक दर से मुआवजा राशि की मांग की गई है जो स्वीकार नहीं है। प्रार्थी को उसके यहां निर्मित संरचनाओं का मौका रिपोर्ट अनुसार विधि सम्मत् 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 अवैध अनुतोष प्राप्त करने की गरज से 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। अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी द्वारा सर्वसाधारण के सूचनार्थ दो समाचार पत्रों राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक जननायक में दिनांक 10.02.2011 को प्रकाशन कराया है तथा प्रार्थी 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 जिसके साक्ष्य स्वरूप अधीनस्थ कार्यालय की पत्रावली में प्रार्थी की आपत्ति एवं क्लेम/जवाब दिनांक 23.12.2015 उपलब्ध है। अतः प्रार्थी का कथन की अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी ने मुझे सुनवाई का मौका नहीं दिया, सम्पत्ति के अधिग्रहण के संबंध में पक्ष रखने एवं विभिन्न जारी सूचनाओं की आपत्तियां प्रस्तुत करने का अवसर नहीं दिया मानने योग्य नहीं है।




जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़



श्री रतनलाल जाट निवासी सोहनखेड़ा तहसील भदोहर बनाम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग कार्यालय, सैती चित्तौड़गढ़

प्रार्थी द्वारा अधीनस्थ कार्यालय में प्रस्तुत दस्तावेजों के अन्तर्गत, ग्राम पंचायत, भादसोड़ा द्वारा जारी आबादी भूमि का पट्टा संख्या 654 दिनांक 30.03.1999 की प्रति प्रस्तुत की है जिसके अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थी की ग्राम भादसोड़ा स्थित उक्त भूमि आबादी में दर्ज होकर आवासीय भूमि है न की व्यवसायिक।

प्रार्थी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का मौके पर अविधिक रूप से वाणिज्यिक उपयोग करने से प्रार्थी वाणिज्यिक दर से मुआवजा पाने का हकदार नहीं हो जाता। अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी की पत्रावली में उप पंजीयक, भादसोड़ा द्वारा भूमि की दरों का जो विवरण प्रस्तुत किया है उसमें स्पष्ट रूप से ग्राम भादसोड़ा की आबादी/आवासीय दर 248/- रुपये प्रति वर्ग फुट 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।

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 किया गया जिनका सत्यापन/प्रमाणीकरण मैनेजर (टेक्निकल) भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा 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 आवासीय दर से मुआवजा राशि का भुगतान किया जाना जारी अवार्ड आदेश से प्रतिवेदित है।

प्रार्थी ने पंचाट में उसे अधिनियम, 2013 के अनुसार धारा 30 के अधीन नियमों के अनुसार प्रतिकर की राशि, सोलिशियम राशि की गणना नहीं कर मनमाफिक रूप से पंचाट जारी किये जाने तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि दिलाने का कथन किया है वहां हम स्पष्ट करना चाहेंगे कि अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी एवं अतिरिक्त कलक्टर (प्रशासन), चित्तौड़गढ़ द्वारा हस्तगत प्रकरण में दिनांक 14.06.2017 को जो अवार्ड 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 1.75 से गुणा कर भुगतान किया गया है तथा अधिनियम, 2013 की धारा 30 (3) के तहत प्रार्थी को उसकी अवाप्तशुदा भूमि पर गजट में प्रकाशन दिनांक 15.01.2010 से अवार्ड जारी होने की दिनांक तक 2168 दिनों का 12 प्रतिशत वार्षिक दर से 1,31,868/- रुपये ब्याज का भुगतान किया गया है।



जिला कलेक्टर
चित्तौड़गढ़




श्री रतनलाल जाट निवासी सोहनखेड़ा तहसील भदोसर बनाम भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग कार्यालय, सैती चित्तौड़गढ़

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 2000/- रुपये प्रति वर्गफुट 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 अवार्ड आदेश दिनांक 14.06.2017 विधि-सम्मत होकर पारित अवार्ड 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

