

न्यायालय जिला कलेक्टर, पाली
पीठासीन अधिकारी: श्री अंश दीप, आई.ए.एस

राजस्व विविध प्रकरण संख्या: 92/2018

जीसीएमएस नम्बर :: 2018/00446

प्रार्थी :-

बनाम

अप्रार्थीगण :-

भंवरलाल पुत्र होमाराम सीरवी,
निवासी रायपुर, तहसील रायपुर,
जिला पाली

1. प्रोजेक्ट डायरेक्टर प्रयोजना निदेशक,
भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, 14 नेशनल
हाईवे, कार्य इकाई 24 गजानन्द
कॉलोनी, सुमेरपुर रोड, पाली
2. प्राधिकृत अधिकारी(भूमि आवाप्ती एवं
अति.जिला कलेक्टर, पाली)
3. प्रबंधक लार्सन एवं ट्रबो नेशनल हाईवे
14, टोल नाका, जाडन तहसील
मारवाड जंक्शन, जिला पाली

राजस्व विविध प्रकरण अन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956

उपस्थित :- प्रार्थी की ओर से अधिवक्ता श्री महेन्द्रनारायण ओझा
अप्रार्थी की ओर से अधिवक्ता श्री सतीश ओझा

-:: निर्णय ::-

दिनांक :- 20/4/21

वकील प्रार्थी द्वारा यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रस्तुत किया है प्रार्थी की बनाप 0.079 हैक्टेयर वाणिज्यक भूमि जो फोरलेन में आवाप्त की गई उसकी सम्पूर्ण आवाप्त सुदा भूमि की मौका मुआयना कर वर्तमान दर से मुआवजा तय किए जाने हेतु प्रस्तुत की गई है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थी को तलब किया गया उभय पक्ष की बहस सुनी गई

वकील प्रार्थी ने वक्त बहस कथन किया कि प्रार्थी की भूमि ग्राम रायपुर तहसील रायपुर क्षेत्र के खसरा नम्बर 744/14 खातेदारी की आई हुई है भूमि की किस्म वाणिज्यक है इसमें से बनाप 0.079 हैक्टेयर, वाणिज्यक भूमि को फोरलेन में आवाप्त की गई है इसके संबंध में वैल्युशन रिपोर्ट कायम की उस सम्बन्ध में 27.02.2015 को भूमि आवाप्ती अधिकारी ने प्रार्थी की भूमि का मुआवजा राशि 5950280/- रुपये निर्धारण किया गया जो वाणिज्यक मानकर भूमि की राशि का निर्धारण निम्न स्तर पर किया गया है जबकि वाणिज्यक दर की राशि ज्यादा है। प्रार्थी उक्त भूमि पर व्यवसाय कर रहा है। उक्त भूमि पर निर्माण कार्य भी किया हुआ है। इन सबके बावजूद भी राशि 5950280/- कम निर्धारित की गई जो दिनांक 27.02.2015 को की गई। तथा अपने ही आदेश के विपरित जाते हुए दिनांक 27.02.2018 को नया आदेश जारी कर दिया तथा राशि को 1446814/- रुपये कर दी गई। भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ होते हुए भी किस्म चाहीभूमि की दर से राशि निर्धारित कर दी जो निरस्त योग्य है। इस प्रकार वाणिज्यक भूमि वाणिज्यक नहीं मान कर कृषि भूमि मानते हुए मुआवजा राशि निर्धारित की गई जो विधिसम्मत नहीं है उक्त आदेश निरस्त फरमाया जावे तथा भूमि को वाणिज्यक मानते हुए तत्कालीन बाजार

जिला कलेक्टर, पाली

दर से राशि एवं उस पर देय नियमानुसार देय ब्याज तथा आवाप्तसुदा भूमि की डीएलसी रेट की दुगुनी राशि भुगतान कराने के आदेश किए जावे।

अधिवक्ता अप्रार्थी ने वक्त बहस कथन किया कि वाणिज्यक उपयोग की भूमि होने से पूर्व में भूमि आवाप्ती अधिकारी (अति. जिला कलेक्टर, पाली) द्वारा प्रार्थी की भूमि के मुआवजे का आंकलन वाणिज्यक भूमि मान कर तय किया गया था परन्तु इस सम्बन्ध में परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जोधपुर के समक्ष सुनवाई किये जाते वक्त उपलब्ध दस्तावेजों, अधिशाषी अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग(एन.एच) के पत्र दिनांक 30.10.1998(निर्माण कार्य राष्ट्रीय उच्च मार्ग से केन्द्र की 100 फुट दुरी पर किया जायेगा) उक्तानुसार पूर्व में निर्धारित मुआवजा राशि में संशोधन किया जाकर प्रार्थी की आवाप्ताधीन भूमि की मुआवजा राशि 1446814/- के निर्धारित की गई। जो विधि सम्मत है तथा 18 प्रतिशत ब्याज तथा डीएलसी दर की दुगुनी राशि दिये जाने का प्रावधान नहीं है जिन न्यायिक दृष्टान्तों को उद्धृत किया गया है वे भूमि अधिग्रहण 1994 के सम्बन्ध में है। जिसके प्रावधान राष्ट्रीय राजमार्ग 1956 की धारा 3 जी अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के अन्तर्गत किए गए भूमि अधिग्रहण में लागू नहीं होते हैं मुआवजा राशि का निर्धारण विधिक प्रावधानों एवं मौके की स्थिति अनुसार किया गया है। राजकीय उच्च मार्ग खण्ड पाली के पत्रांक 2160 दिनांक 30.10.1998 (निर्माण कार्य राष्ट्रीय उच्च मार्ग माग के केन्द्र के 100 फिट की दुरी पर किया जाने का नियम होने से बाद जांच एनएच 14 के मध्य बिन्दु से 100 फिट की दुरी अनुसार 50 फिट तक कृषि भूमि एवं शेष भूमि वाणिज्यक श्रेणी में अधिकृत होना मान कर मुआवजा तय किया गया जो भूमि 100 फिट की दुरी में आती है उसे चाही माना गया तथा शेष के वाणिज्यक मानकर किया गया जो विधिसम्मत होने से प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाया जावे।

बहस सुनी गई पत्रावली का अवलोकन किया गया इस प्रकरण में मुख्य रूप से तीन विचारणीय बिन्दु हैं

1. सक्षम प्राधिकृत भूमि आवाप्ती अधिकारी के समक्ष एतराज पेश किया गया था।
2. जब भूमि अवाप्त हुई थी उस समय भूमि की किस्म क्या थी या संपरिवर्तन हो चुका था।
3. क्या उक्त आवाप्ती का निस्तारण सक्षम प्राधिकृत भूमि आवाप्ति अधिकारी द्वारा नियमानुसार किया गया था।

प्रार्थी द्वारा आवाप्त की जाने वाली भूमि के सम्बन्ध में जो मुआवजा पारित किया गया उसके सम्बन्ध में किसी प्रकार का एतराज समयावधि में सक्षम प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष पेश नहीं किया गया भूमि आवाप्ती अधिकारी द्वारा देय मुआवजा का चैक हस्ताक्षरार्थ परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जोधपुर को भेजा गया। NHA के तत्संबंधी दिशा निर्देशों की पालना में पटवार हल्का रायपुर के पास रेकर्ड अवलोकन करने एवं संपरिवर्तन आदेश मय संलग्न नक्शे के परिपेक्ष्य में उक्त खसरे की संपरिवर्तित भूमि जैसा की आदेश में **Maintain 150 feet gap from Highway** अंकित है इसमें प्रार्थी व्यवसायिक निर्माण नहीं कर सकता है ऐसी स्थिति में उक्त भूमि कृषि होना सिद्ध करते हुए मुआवजा तय किया गया तत्पश्चात खसरा नंबर 744/14 जो राजस्व नक्शे में जो उपखण्ड अधिकारी द्वारा सत्यापित होने से उसमें हाईवे के पास वाली भूमि छोड़कर संपरिवर्तन भूमि दर्शाई गई अर्थात् चारलेनीकरण हेतु एनएच 14 के तत्कालीन संरेखण के मध्य से लगभग 35 मीटर


Ansh
जिला कलेक्टर, पाली



(115 फिट) तथा भूमी सड़क के दायी और आवाप्त की गई है। अतः ग्राम रायपुर के खसरा नंबर 744/14 की वाणिज्यिक भूमी आवाप्ति से प्रभावित ही नहीं हुई माना है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर ग्राम रायपुर खसरा नंबर 744/14 की आवाप्त भूमी कृषि भूमी होना मान कर चैक पुनः अवलोकनार्थ लौटाये गए उभय पक्ष को भूमी आवाप्ति अधिकारी द्वारा नोटिस दिया गया इस क्रम में प्रार्थी भंवरलाल द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 26.02.75 के अनुसार खसरा नंबर 744/14 क्षेत्रफल 1 बीघा भूमी भंवरलाल के नाम है उसमें से 1140 वर्गफीट वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित है इसमें से आंशिक रूप से भूमी आवाप्त की गई आवाप्त सुदा भूमी का मुआवजा भुगतान कराने हेतु निवेदन किया। आवाप्त सुदा भूमी सड़क के पास की है तथा कृषि भूमी पीछे की तरफ पड़ी है टीआरए की रिपोर्ट भी पत्रावली में है। जिसमें एनएच की और ट्रक खड़े होते हैं भूमी पर पीछे की तरफ ढाबा संचालित है तथा उसके पीछे कृषि भूमी स्थित है भूमी आवाप्ति अधिकारी ने उक्त पत्र परियोजना निदेशक से चैक सम्बन्धी पुनः प्राप्त होने पर मुआवजा राशि में संशोधन का आवाप्त सुदा भूमी के क्षेत्रफल 0.079 हैक्टेयर को दो भागों में चाही तथा वाणिज्यिक में विभक्त करते हुए रकबा 0.0613 हैक्टेयर आवासीय एवं 0.0177 हैक्टेयर वाणिज्यिक मानते हुए कुल राशि आवासीय एवं वाणिज्यिक भूमी का मुआवजा 113650/- रुपये + 1333164 रुपये कुल 1446814/- रुपये तय किया गया। इस प्रकार भूमी आवाप्ति अधिकारी द्वारा दो आदेश जारी किए गए उक्त दोनों ही आदेशों में विरोधाभाष है एक में सड़क के मध्य से 150 फीट इसी संपरिवर्तन आदेश में अंकित अनुसार निर्माण नहीं करने से क्षेत्रफल का तदनु रूप मुआवजा निर्धारण किया गया दूसरे में 100 फिट सड़क के मध्य में मानते हुए क्षेत्रफल अनुसार मुआवजा निर्धारण किया गया तथा आदेश दिनांक 27.02.2018 में अधिग्रहित क्षेत्रफल को विभाजित कर 0.0613 हैक्टेयर एवं 0.0177 हैक्टेयर किया गया है इस प्रकार विभाजन का कोई आधार पत्रावली में नहीं है। कि किस प्रकार भूमी का वर्गीकरण कर अलग-अलग रकबा निकाला तथा किस आधार पर 0.0613 हैक्टेयर चाही एवं 0.0177 हैक्टेयर वाणिज्यिक किया गया। बिना आधार स्पष्ट किए इस प्रकार विभक्त करना भी न्यायोचित नहीं है अर्थात् आदेश विरोधाभाषी है साथ ही स्पष्ट आदेश भी नहीं होने से उक्त आदेश को यथावत रखा जाना न्यायोचित नहीं है। भूमी वक्त अधिग्रहण वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ थी उसे चाही एवं वाणिज्यिक किस आधार पर किया यह भी स्पष्ट नहीं है इस प्रकार भूमी आवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त आवाप्ति का निस्तारण नियमानुसार स्पष्ट एवं आधारसहित नहीं किया गया है जिसे यथावत रखा जाना न्यायोचित नहीं है।

परिणामस्वरूप भूमी आवाप्ति अधिकारी (अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली) के द्वारा पूर्व में भंवरलाल पुत्र हेमाराम निवासी रायपुर के खातेदारी खसरा नंबर 744/14 ग्राम रायपुर तहसील रायपुर की उक्त भूमी में से आवाप्त सुदा क्षेत्रफल के मुआवजा बाबत पारित आदेश दिनांक 27.02.2015 व 27.02.2018 को दोनों को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण इस आशय से प्रतिप्रेषित किया जाता है कि आवाप्तसुदा क्षेत्रफल की स्पष्ट रूप से गणना का आधार सड़क दूरी एवं बाजार दर को स्पष्ट करते हुए नियमानुसार भूमी का मुआवजा के बाबत स्पीकींग आदेश पारित किया जाकर मुआवजा भुगतान की कार्यवाही की जावे।

निर्णय आज दिनांक 20/4/21 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर शामिल मिसल किया गया।


(अश दीप)

जिला कलक्टर, पाली
जिला कलक्टर, पाली