15/00019

न्यायालय मध्यस्थ (जिला कलक्टर), राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, बांसवाड़ा (राज.)
पीठासीन अधिकारी – भगवती प्रसाद, IAS

जिला कलक्टर, बांसवाड़ा
प्रकरण संख्या : 13/2015

प्रार्थी/अपीलार्थी :– श्री कन्हैयालाल पिता श्री धुलजी कलाल निवासी गमानामाला, तहसील गांगड़तलाई, जिला बांसवाड़ा	बनाम	अप्रार्थी /रेस्पोण्डेंट्सः– 1. भारत संघ द्वारा परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण राजमार्ग सं.113, कार्यालय–बी 59, बापु नगरा, पश्चिम रोड नं. 5, सेती, चित्तोड़गढ (राज.)। 2. सक्षम प्राधिकारी (भूमि आवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, बागीदौरा। 3. तहसीलदार, तहसील बागीदौरा।

उपस्थित

श्री जयेन्द्र कुमार पुरोहित, –अधिवक्ता प्रार्थी

श्री हीरालाल जैन, – अधिवक्ता अप्रार्थी सं. 1

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी) (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 सपठित धारा 26, 28, 29 व 30 भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 बाबत् प्रतिकर राशि विनिर्धारण हेतु

निर्णय

दिनांक :– 14–11–2017

मामले के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि, प्रार्थी ने एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी) (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 सपठित धारा 26, 28, 29 व 30 भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 बाबत् प्रतिकर राशि विनिर्धारण हेतु इस न्यायालय में प्रस्तुत किया कि, प्रार्थी के स्वामित्व, आधिपत्य एवं कब्जेकाश्त की कृषि भूमि खाता संख्या 2 पुराना व नया 2 का आराजी सर्वे नंबर 224 रकबा 0.97 हेक्टर लगान 7.76 रू., सर्वे नम्बर 226 रकबा 0.03 हैक्टर लगान 0.12 रू., सर्वे नम्बर 227 रकबा 0.55 हैक्टर लगान 4.40 रू. वाके ग्राम गमानामाला मे स्थित है, जिस पर पूर्वजों के समय से आधिपत्य होकर उपयोग व उपभोग करता चला आ रहा है। उक्त भूमि में प्रार्थी का एक मकान एवं दुकान स्थित

है, जिसमें उक्त आवासीय भूमि जिसका कुल क्षेत्रफल 2898.74 वर्गफीट, जिस पर आरसीसी स्लेप से निर्मित मकान 601.10 वर्गफीट तथ कवेलुपोश मकान साईज 2452.73 वर्गफीट है, जिसमें आवासीय मकान व दुकान स्थित है। उक्त मकान में प्रार्थी अपने परिवार के साथ स्थाई रूप से निवास कर उपयोग व उपभोग कर रहा है, तथा दुकान में आटाचक्की का व्यवसाय कर अपने परिवार का जीविकोपार्जन कर रहा है। उक्त आवासीय भूखण्ड में प्रार्थी का एक ट्यूबवेल, ईमली का एक पेड़, नीम के दो पेड़, सिमल के 2 पेड़, बारूका का एक पेड़ तथा बैर के 3 पेड़ मौजुद हैं।

प्रार्थी द्वारा साबिक सर्वे नम्बर 26 में से रकबा 1618.74 वर्गमीटर को कृषि से आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन आदेश 33/99 दिनांक 20–11–1999 को रूपान्तरित करवाई है, जिसमें प्रार्थी का मकान व अन्य परिसम्पत्तियां स्थित हैं। प्रश्नगत भूमि सर्वे नम्बर 224 रकबा 0.0137 एयर, सर्वे नम्बर 226 रकबा 0.0150 एयर, सर्वे नम्बर 227 रकबा 0.0467 एयर कुल खेत 3 कुल रकबा 0.0754 हैक्टर, जिसका मुआवजा क्रमशः 12447.800 रू0, 13410.00 रू0 एवं 417479.800 रू0, कुल रूपया 67407.600 रू0 भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, बागीदौरा द्वारा भूमि की दर प्रति हैक्टर 8.94 लाख की दर से अवाप्त कर मुआवजा राशि 67407.600/– रू. एवं उक्त भूमि में स्थित मकान, दुकान एवं अन्य सम्पत्तियों की अवाप्ति का मुआवजा रूपया 315793/–रू0 इस प्रकार कुल अवार्ड राशि रूपया 352045/–रू. का अवार्ड संख्या 68 दिनांक 07–08–2015 को प्रत्यर्थी संख्या 2 के द्वारा प्रार्थी के हक में जारी किया गया है। अवार्ड के पूर्व प्रार्थी को आम सूचना धारा 3 (जी) के द्वारा भारत सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3 (ए) की अधिसूचना का भारत सरकार के राजपत्र में प्रकाशन एवं धारा 3 (डी) की अधिसूचना का प्रकाशन 08–07–2014 को किया जाकर ग्राम गमानामाला तहसील गांगड़तलाई की निजी खातेदारी एवं आवासीय भूमि को पाडी से दाहोद सड़क एन.एच. 113 को चौड़ा करने एवं बायपास इत्यादि के निर्माण हेतु अवाप्त की जाकर कब्जा लिये जाने के लिए प्रार्थी को नोटिस जारी किये गये हैं। प्रार्थी को नोटिस प्राप्त होने के पश्चात लिखित में अपनी आपत्तियां पेश कर भूमि अवाप्ति

अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) को मौके की स्थितियों व परिस्थितियों से अवगत कराया गया कि प्रश्नगत आवासीय भूमि में उपरोक्त वर्णित मकान एवं दुकान के अलावा ट्यूबवेल तथा नीम के पेड़ 2, ईमली का एक पेड़, सीमल के 2 पेड़ तथा बेर के 3 पेड़, बारू का 1 पेड़ मौजुद हैं। किन्तु प्रत्यर्थी संख्या 2 के द्वारा प्रश्नगत भूमि पर स्थित उक्त परिसम्पत्तियों का उचित मूल्य का निर्धारण नहीं कर मनमर्जी से अवार्ड जारी कर दिया है तथा प्रार्थी के आवासीय भूमि का मूल्यांकन भी कृषि भूमि के मूल्य के आधार पर कर दिया है, जबकि प्रार्थी का मकान आवासीय भूमि में स्थित है।

प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा जारी अवार्ड संख्या 67 में प्रार्थी के उक्त वर्णित कृषि भूमि सर्वे नम्बर 220 के कुल रकबे में से 0.0028 एयर जमीन का 2503/–रू0 डीएलसी की दर के हिसाब से मुआवजा राशि तथा आवासीय मकान व दुकान व अन्य परिसम्पत्तियों की मुआवजा राशि रूपया 86741/– कुल मुआवजा राशि 98168/– अवार्ड के अनुसार स्वीकृत की गई है। उक्त अवार्ड में प्रार्थी को दी गई प्रतिकर राशि को स्वीकार नहीं करता है। प्रत्यर्थी संख्या 2 का उक्त अवार्ड अविधिपूर्ण, मनमाना एवं प्रश्नगत भूमि के मौके पर स्थित परिसम्पत्तियों का उचित आंकलन किये बिना जारी होने से अपास्त किये जाने योग्य होने से प्रतिकर राशि का पुनः निर्धारण किया जाना न्यायहित में आवश्यक है। प्रार्थी प्रश्नगत भूमि एवं परिसम्पत्तियों का स्वामी होकर हितबद्ध व्यक्ति है तथा प्रस्तावित अधिनिर्णय प्रतिग्रहित नहीं करता है एवं प्रार्थी इस न्यायालय द्वारा अवार्ड का पुनः अवधारणा करना चाहता है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3 (जी)(7) में अवाप्तशुदा भूमि के प्रतिकर निर्धारण हेतु स्पष्ट प्रावधान हैं, जिसमें भूमि के बाजार मूल्य, अवाप्ति से हुई क्षतियों को ध्यान में रखकर अवार्ड पारित किया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत भूमि पर स्थित प्रार्थी के मकान, दुकान एवं पेड़ मौजुद थे, किन्तु प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा पेड़ों की कोई राशि नही दिलाई गई व न ही प्रश्नगत अवार्ड में अंकित किया गया है। प्रार्थी की प्रश्नगत अवाप्तशुदा भूमि एवं परिसम्पत्तियों का निम्नानुसार मूल्याकन किया जाकर तदनुसार राशि दिलाये जाने हेतु निवेदन किया :–

क्र. सं.	सम्पत्ति	मूल्य
1	आवासीय भूमि पर स्थित पक्का मकान मय दुकान (आर.सी.सी. एवं टीनशेड सहित)	1500000
2	आवासीय भूमि साईज 2898.74 वर्गफीट	3000000
3	ट्यूबवेल व पेड़ पौधे	100000
4	अवाप्त की गई कृषि भूमि 0.0754 हेक्टर	500000
		5100000
	100% तोषण (सोलेशियम)	5100000
	योग	10200000

उक्तानुसार राशि रूपया 102.00 लाख एवं उस पर अधिसूचना की तिथि से ताअदायगी 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की राशि प्रार्थी को दिलाये जाने हेतु निवेदन किया। प्रार्थी को समय पर नोटिस नहीं मिल पाने के कारण अवाप्ति की सम्पूर्ण कार्यवाही में भाग नहीं ले पाया, तथा इसकी पैरवी नहीं की जा सकी। अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा जारी अवार्ड संख्या 67 दिनांक 07–08–2015 से असंतुष्ट होकर उक्तानुसार राशि रूपया 83.00 लाख मय ब्याज दिलाये जाने निवेदन किया। प्रार्थना पत्र के साथ प्रश्नगत भूमि एवं उस पर निर्मित परिसम्पत्तियों के फोटो भी संलग्न किये गये।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को जरिये समन तलब किया गया।

अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से प्रस्तुत जवाब के अनुसार प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा विधिवत् जांच कराने के पश्चात अप्रार्थी संख्या 3 तहसीलदार द्वारा उसकी विधिवत् जांच रिपोर्ट एवं कार्यालय में उपलब्ध राजस्व रिकार्ड के आधार पर पेश की जाती है और कानून के प्रावधानों के अनुसार ही प्रकरण में अवाप्त की जाने वाली भूमि का प्रतिकर सक्षम प्राधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अनुसार निर्धारित किया जाता है। प्रार्थी ने मनमाने ढंग से उक्त सम्पत्ति का मूल्यांकन कर प्रार्थना पत्र पेश किया है, मौके पर जो स्थिति विद्यमान है, उसी अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड जारी किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि अधिगृहण हेतु जारी अवार्ड राशि के अनुसार उसका भुगतान सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से नियमानुसार भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा किया जाता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी

किये गये अवार्ड में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण को किसी प्रकार का संशोधन करने का अधिकार नहीं है। अधिगृहण की गई भूमि का अवार्ड के अनुसार उसका भुगतान सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से नियमानुसार भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा किया जाता है। प्रश्नगत प्रार्थना पत्र प्रार्थी द्वारा काफी विलम्ब से प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी ने मनमाने ढंग से राशि की मांग करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जो भी अन्तिम अवार्ड जारी किया जाता है उसके अनुसार विपक्षी संख्या 1 भुगतान कर सकता है, उससे परे काई रकम क्षतिपूर्ति के रूप में अदा नहीं की जा सकती है। उक्त आधारों पर प्रार्थना पत्र सव्यय निरस्त करने हेतु निवेदन किया।

अप्रार्थी संख्या 2 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति), उपखण्ड अधिकारी, बागीदौरा द्वारा प्रस्तुत जवाब के अनुसार ग्राम गमानामाला में वादी के खातेदारी खाते की भूमि होना पाया है। उक्त भूमि पर वादी का मकान मय दुकान स्थित होना माना गया किन्तु अन्य पेड़ नहीं होने का उल्लेख किया। भूप्रबन्ध पूर्व वादी द्वारा तात्कालीन ख.न. 50 रकबा 1 बीघा भूमि का कृषि भूमि का आबादी में सम्परिवर्तन भी होने का उल्लेख किया है। भूमि की रिकार्ड एवं मौके की स्थिति की जांच करवाई जाकर पाई गई स्थिति के अनुसार अवाप्त भूमि तथा भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों का मुआवजा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप ही निर्धारण किया गया है। किसी तथ्य अथवा नियम को नजरअंदाज नहीं किया है। रिकार्ड एवं मौके से अवाप्त भूमि की जांच करवा कर अवाप्ति क्षेत्र में स्थित परिसम्पत्तियों की कीमत का मूल्यांकन मान्यता प्राप्त तकनिकी संस्था द्वारा करवाया जाकर मुआवजा निर्धारण किया गया है। जो परिसम्पत्तियां क्षेत्र में स्थित थी, उनका मुआवजा निर्धारण किया गया है। अवाप्ति की सम्पूर्ण कार्यवाही नियमानुसार की जाकर प्रार्थी को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का पर्याप्त अवसर प्रदान किया जाकर प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण, रेकार्ड, मौका जांच तथा नियमों के प्रावधानों के परिपेक्ष्य में किया गया है।

पुनः तथ्यात्मक प्रतिवेदन मांगे जाने पर भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) बागीदौरा द्वारा अपने प्रस्तुत प्रतिवेदन के अनुसार भूमि अवाप्ति अधिकारी

(उपखण्ड अधिकारी) बागीदौरा के पत्रांक 751 दिनांक 27–10–2017 के अनुसार भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग (सड़क एवं परिवहन मंत्रालय) परियोजना कार्यान्वयन ईकाई चित्तोड़गढ के पत्रांक 36 दिनांक 12–04–2016 के द्वारा स्पष्ट किया गया है कि अवाप्ताधीन भूमि के हितबद्ध कृषक के खाते में दिनांक 13–12–2014 तक मुआवजा राशि स्थानान्तरित नहीं की गई हो तो सम्पूर्ण प्रकरणों का मुआवजा "भूमि अर्जन पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकारी अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत पुनः निर्धारित किया जाना चाहिए। अतः प्रकरण में मुआवजा पुनः निर्धारण की कार्यवाही जारी है।

दिनांक 10–11–2017 को उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगणों की बहस सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक प्रार्थी पक्ष की ओर से प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि The National Highways Act 1956 के न्यायिक दृष्टांत के साथ ही सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार, नई दिल्ली द्वारा जारी दिशा–निर्देशों के अनुरूप अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि दिलाई जाए। आवासीय भूमि पर स्थित पक्का मकान मय दुकान एवं इस पर स्थित परिसम्पत्तियों की कुल राशि 5100 लाख एवं इतनी ही राशि का 100: तोषण (सोलेशियम) इस प्रकार कुल राशि 102.00 लाख एवं उस पर अधिसूचना की तिथि से ताअदायगी 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की राशि प्रार्थी को दिलाये जाने हेतु निवेदन किया। प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र के समर्थन में निम्नांकित न्यायिक दृष्टांत भी प्रस्तुत किया गया :–

- 2016 DNJ(SC) Page 507 Aligarh Development Authority V/S Megh Singh & Ors.

अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने जवाब प्रस्तुत किये गये तथ्यों को दोहराते हुए बहस में कथन किया कि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि अधिगृहण हेतु जारी अवार्ड राशि के अनुसार उसका भुगतान सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से नियमानुसार भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा किया जाता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किये गये अवार्ड में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण को किसी प्रकार का संशोधन करने का अधिकार नहीं है। अधिगृहण की गई भूमि का अवार्ड के अनुसार

उसका भुगतान सक्षम प्राधिकारी के माध्यम से नियमानुसार भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा किया जाता है। प्रश्नगत प्रार्थना पत्र प्रार्थी द्वारा काफी विलम्ब से प्रस्तुत किया गया है। उक्त आधारों पर प्रार्थना पत्र सव्यय निरस्त करने हेतु निवेदन किया।

हमने पत्रावली का गहनता से अध्ययन किया। पत्रावली पर प्रस्तुत अभिलेखों एवं प्रार्थीपक्ष द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) बागीदौरा द्वारा ग्राम गमानामाला में प्रार्थी की खातेदारी भूमि होना स्वीकार किया है। प्रार्थी का मकान एवं दुकान होना भी स्वीकार किया है। कृषि भूमि का आबादी में सम्परिवर्तन किया जाना भी स्वीकार किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) बागीदौरा के अनुसार प्रकरण में मुआवजा पुनः निर्धारण की कार्यवाही जारी है। इससे स्पष्ट होता है कि प्रार्थी की अवाप्तशुदा कृषि भूमि, आवासीय भूमि एवं उस पर निर्मित परिसम्पत्तियों के मुआवजे की राशि प्रार्थी को प्राप्त नहीं हुई है, जो कि प्रार्थी प्राप्त करने का अधिकारी है।

अतः उक्त तथ्यों के प्रकाश में प्रार्थी का प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है। विपक्षी संख्या 2 भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), बागीदौरा को निर्देशित किया जाता है कि उक्त अवाप्तशुदा भूमि का नियमानुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाकर राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम एवं इससे सम्बद्ध निर्धारित किए गए प्रावधानों के अनुरूप सहायता राशि की गणना कर प्रार्थी के नाम से अवार्ड जारी किया जावे। विपक्षी संख्या 1 भारत संघ द्वारा परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण राजमार्ग सं.113, चित्तोड़गढ (राज.) को निर्देशित किया जाकर अवार्ड के आधार पर प्रार्थी को भुगतान कराया जावे।

निर्णय आज दिनांक 14–11–2017 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भगवती प्रसाद)
जिला कलक्टर
बांसवाड़ा