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

जिला कलक्टर, बांसवाड़ा
प्रकरण संख्या : 13/2017

प्रार्थी/अपीलार्थी :–		अप्रार्थी /रेस्पोण्डेंट्स:–
सुश्री भूमिका ठाकोर पुत्री श्री ऋम्बकेश्वर ठाकोर, उम्र 30 वर्ष, जाति ब्राह्मण, निवासी प्रगति नगर, बाँसवाडा तहसील व, जिला बांसवाडा (राज)	बनाम	1. भारत संघ द्वारा परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण राजमार्ग सं.113, बांसवाड़ा। 2. तहसीलदार, तहसील बांसवाड़ा। 3. सक्षम प्राधिकारी (भूमि आवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, बांसवाड़ा।

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी) (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 सपठित धारा 26, 28, 29 व 30 Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013
प्रतिकर की राशि के विनिर्धारण हेतु

उपस्थित : 1– श्री भूपेन्द्र जैन एवं श्री हीरालाल जैन, अधिवक्तागण,
–प्रार्थी पक्ष
2– श्री योगेश सोमपुरा, –अधिवक्ता विपक्षीगण

निर्णय

दिनांक :– 12–01–2018

मामले के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि, प्रार्थीया के निजी स्वामित्व व आधिपत्य का एक आवासीय भूखण्ड संख्या 44 जिसकी साईज 30 फीट बाय 40 फीट जिसका क्षैत्रफल 1200 वर्गफीट वाके बडगॉव "बी" क्षैत्र मे स्थित है तथा उक्त भूखण्ड आबादीशुदा आराजी सर्वे नं. 799 व 1583/799 का एक भाग है तथा प्रार्थीया उक्त आबादीशुदा भूखण्ड पर क्रय दिनांक से काबिज है। अप्रार्थी नं. 3 सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी बांसवाडा ने अपने आदेश क्रमांक एफ/राजस्व/2015/699–704 दिनांक 20.07.2015 से राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 113 प्रतापगढ से पाडी खण्ड किलोमीटर 80 से 180 तक भूमि अवाप्ति के संबंध मे आने वाली भूमि को अवाप्त किये जाने के संबंध मे एवार्ड जारी किया गया है। उक्त निर्धारित प्रस्तावित एवार्ड की नकल संलग्न है। अप्रार्थी नं. 3 सक्षम अधिकारी द्वारा जारी एवार्ड क्रमांक एफ/राजस्व/2015/699–704 दिनांक 20.07.2015 मे प्रार्थीयां की कुल वर्णित आबादीशुदा भूमि की

मुआवजा राशि रूपया 1,76,088/— अक्षरे एक लाख छियोत्तर हजार अठयासी रूपया मात्र मुआवजा राशि निर्धारित की गई है, जो प्रतिकर की राशि की दर भी बाजार मूल्य से काफी अल्प राशि है। प्रार्थीया उक्त वर्णित भूमि के स्वामी होकर हितबद्व व्यक्ति है तथा प्रस्तावित अधिनिर्णय प्रतिग्रहित नही करती है व Arbitrator के द्वारा अवधारण (Adjudication) चाहती है। इस कारण मामले में अवधारण कराने का प्रार्थीया को कानूनन हक प्राप्त है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(जी)(7) में आवाप्तशुदा भूमि के प्रतिकर निर्धारण हेतु स्पष्ट प्रावधान है। जिसमें भूमि के बाजार मूल्य की चार गुना राशि कर अवाप्ति से हुई क्षतियो को ध्यान में रख कर अवार्ड पारीत किया जाना आवश्यक है। परन्तु भूमि आवप्ति सक्षम अधिकारी एंव उपखण्ड अधिकारी द्वारा उक्त कानूनी प्रावधानों को नजरअंदाज करते हुए प्रश्नगत अवार्ड पारीत किया है। जो मनमाना, चंचल व अविधिपूर्ण होने से अपास्त किये जाने योग्य है। वर्तमान में प्रार्थीया की प्रश्नगत भूमि आबादी से लगती हुई है तथा उक्त भूमि आबादीशुदा सर्वे नं. 799 व 1583/799 का भाग है। इस कारण उक्त भूमि का निर्धारण वर्तमान प्रचलित बाजार दर का 4 गुना कर उक्त भूमि का मुआवजा रूपया 10,08,000/— अक्षरे दस लाख आठ हजार रूपया मात्र होता है तथा उक्त राशि पर अधिसूचना की तिथी से ताअदायगी 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज भी प्रार्थीया पाने की अधिकारी है। प्रार्थीया ने अधिसूचना संख्या 2112 (अ)/नई दिल्ली दिनांक 08.09.2012 को अखबार मे प्रकाशन के बाद अविलम्ब भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी बॉसवाडा के यहां आपत्ति भी दर्ज करा दी थी। उक्त आपत्ति को भी अवाप्ति अधिकारी ने ध्यान मे नही रखा है तथा उक्त अल्पएवार्ड जारी किया है। उक्त अवाप्त की गई भूमि व उससे लगी हुई कुल भूमि का मुआवजा नियमानुसार अभी तक प्रार्थीया को अदा नही किया गया है। इस कारण भू—अवाप्ति की कुल कार्यवाही Lapse हो चुकी है। इस कारण नियमानुसार आज की मार्केट वेल्यू के हिसाब से व भू—अवाप्ति अधिनियम व नियमो के अनुसार मय समस्त लाभो व परिलाभो व ब्याज सहित अदा की जाने योग्य है। इस कारण नियमानुसार उक्त भूमि का मुआवजा प्रार्थीया को अदा करने का एवार्ड जारी करने के आदेश प्रदान किया जाना आवश्यक है जैसा कि माननीय सुप्रीम कोर्ट द्वारा —

(1) 2016 DNJ (SC) 507, Aligarh Development Authority Vs Maghsingh & Others

(2) 2016 DNJ (SC) 468 Shakuntala Yadav & Ors Vs State of Hariyana & Ors

एवं अनेकानेक न्यायिक उद्धरणो मे वैधिक सिद्वान्त प्रतिवादित किये गये है।

अतः प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थीया द्वारा उठाई गई उपरोक्त आपत्तियों को ध्यान में रखते हुए प्रार्थना पत्र को धारा 3(जी)(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम व धारा 26, 28, 29 व 30 त्पहीज जव थ्पत ब्वउचमदेंजपवद दक ज्तंदेचंतमदबल पद स्ंदक |बुनपेपजपवदए त्मींइपसपजंजपवद दक त्मेमजजसमउमदज |बजए 2013 के प्रावधानों के अधिन प्रार्थीया के पक्ष में एवं प्रत्यर्थीगण के विरुद्ध निम्न आशय का अवार्ड वारीत करावे कि :—

(क) यह कि, प्रार्थीया के भूखण्ड संख्या 44 की कुल भूमि 1200 वर्गफीट भूमि का प्रचलित बाजार मुल्य की 4 गुना की दर से रूपया 10,08,000/— अक्षरे दस

लाख आठ हजार रूपया या अन्य रकम जो वाजिब बनती है वह दिलाया जावे व अन्य परिलाभ जो कानूनन प्रार्थीया पाने की अधिकारी है वह भी दिलाया जावें।

(ख) यह कि, कुल राशि रूपया 10,08,000/– अक्षरे दस लाख आठ हजार रूपया पर नियमानुसार 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज ताअदायगी दिलाया जावे।

(ग) यह कि, इस मामले का व्यय व पारिश्रमिक अभिभाषक प्रार्थीया को प्रत्यर्थीगण से दिलाया जावे।

(घ) यह कि, अन्य अनुतोष जो न्यायहित में आवश्यक हो प्रार्थीया को प्रत्यर्थीगण से दिलाया जावें।

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

अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से प्रस्तुत जवाब के अनुसार प्रकरण में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 क की उप धारा (1) के अधीन भूमि अवाप्ति की अधिसूचना दिनांक 08–09–2012 को भारत के राजपत्र में प्रकाशित हुई है, जिसकी नियमानुसार अधिनियम की धारा 3 (C) के तहत आपत्तियां आमन्त्रण के पश्चात प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण करते हुए अधिनियम की धारा 3 (D) की अधिसूचना भारत के राजपत्र में प्रकाशित हुई। मामले में नियमानुसार अधिनियम की धारा 3(जी)(7)3 (A) के तहत धारा 3 (क) की अधिसूचना के प्रकाशन की दिनांक 08–09–2012 को प्रचलित बाजार दर के आधार पर मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है, जो सही होकर नियमानुसार है। अतः आर्बिटेशन प्रार्थना पत्र खारिज किए जाने योग्य है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र आर्बिटेशन की परिधि में नहीं आने से उक्त प्रार्थना पत्र काबिल खारजी है, प्रार्थी ने तथ्यों को छुपा कर उक्त प्रार्थना पत्र पेश किया है। प्रार्थी जिस भूमि का प्रार्थना पत्र लेकर पेश हुआ है, उक्त आराजी भूमि का गजट प्रकाशन नियमानुसार अवार्ड पारित होकर उक्त आराजी के मुआवजे का नियमानुसार अवार्ड जारी होने की दिनांक से जमा करा दिया गया, जो कि प्रार्थी के हित के अनुरूप उक्त जमा मुआवजा को पाने की अधिकारी है तथा जिस कारण उक्त आराजी का मुआवजा जारी होने से उक्त प्रार्थना पत्र काबिल खारजी है। अवार्ड में स्पष्ट उल्लेखित है कि धारा 3(जी)(7)3 (A) के तहत धारा 3–क की अधिसूचना के गजट प्रकाशन की दिनांक 08–09–2012 को प्रचलित बाजार दरों की सूचना उप पंजीयकों से मंगवाई गई है। डीएलसी दरें का तात्पर्य जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य से है, इसी कारण अवाप्ताधीन भूमि एन. एच. पर स्थित को मान कर प्राप्त डीएलसी की दर से मुआवजा निर्धारण किया गया है। जो सही है। इसके अतिरिक्त For determination of Market value of large track of land for Acquisation, value of small plots is not applicable, AIR 1989 P & H 27 Hukum chand V. Hariyana State में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है। अतः यदि कोई प्लॉट (small of Land plote) आता है तो उसका निर्धारण पुरे ट्रेक पर स्थित भूमियों के अनुरूप किया जाएगा। जिससे उक्त प्रार्थना पत्र काबिल खारजी है। प्रार्थना पत्र में वर्णित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत अधिग्रहित की गई

है, उक्त अधिग्रहित कार्यवाही पर Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 के प्रावधान लागू नहीं होते हैं, चुंकि उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3 क की उप धारा (1) के अधीन भूमि अवाप्ति की अधिसूचना दिनांक 08–09–2012 को भारत के राजपत्र में प्रकाशित हुई तथा जिला नगर परिषद् के 15 किमी परिधि में होने वाले अधिग्रहित भूमि पर दोगुना राशि व 100 प्रतिशत तोषण के प्रावधान लागु नहीं होते हैं। धारा 3(जी)(7)3 (A) के तहत अधिसूचना की दिनांक को प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर मुआवजा निर्धारण का प्रावधान है, जो कि मुआवजे के अवार्ड जारी हो चुके हैं, जिससे प्रार्थना पत्र काबिल खारजी है। प्रार्थना पत्र निरस्त करने हेतु निवेदन किया।

भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), बांसवाड़ा के पत्र दिनांक 26–12–2017 से प्रकरण में तथ्यात्मक प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया कि, ग्राम बडगांव के त्रुटिवश खसरा नम्बर 1583 में से 0.093 हैक्टेयर श्री सरकार भूमि की अधिसूचना जारी हुई हैं, जबकि वास्वत में खसरा नम्बर 1583/799 रकबा 1 बीधा 4 बिस्वा में से 0.093 हैक्टयर श्री मनजी पिता थावरा भील एवं खसरा नम्बर 799 रकबा 1 बीधा 10 बिस्वा में से 0.089 विठला पिता कचरू भील की रूपान्तरित आबादी भूमि अवाप्त हुई हैं। ग्राम बडगाव में खसरा नम्बर 1583 नहीं हैं। जिसमें हितबद्ध व्यक्ति भूमिका ठाकोर की जरिये क्रयशुदा खसरा नम्बर 799 में से 720 वर्गफीट एवं 1583/799 में से 480 वर्ग फीट कुल 1200 फीट वर्ग का आवासीय भूखण्ड भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के अन्तर्गत अवाप्त हुई है। ग्राम बडगांव के सर्वे नम्बर 1583/799 रकबा 1 बीधा 4 बिस्वा में से 0.093 हैक्टयर श्री मनजी पिता थावरा भील एवं खसरा नम्बर 799 रकबा 1 बीधा 10 बिस्वा में से 0.089 विठला पिता कचरू भील की रूपान्तरित आबादी भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 113 में अवाप्ति हेतु भारत के राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित हुई हैं। क्रयशुदा रूपान्तरित आबादी भूमि की डी.एल.सी. दर के बजाय कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से गलत अवार्ड पारित हुआ हैं। प्रार्थीया भूमिका ठाकोर की क्रयशुदा रूपान्तरित आबादी भूमि खसरा नम्बर 799 में से 720 वर्गफीट एवं 1583/799 में से 480 वर्ग फीट कुल 1200 फीट वर्ग का आवासीय भूखण्ड भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के अन्तर्गत अवाप्त हुई है। मुताबिक पारित अवार्ड खसरा नम्बर 799 में से 720 वर्ग फीट भूमि की मुआवजा राशि 8,572/– रू. का चैक जारी किया गया। खसरा नम्बर 1583 श्री सरकार भूमि की गलत अधिसूचना जारी होकर अवार्ड पारित होने से चैक नहीं बनाया गया। जिसे प्रार्थीया ने रू. 8,572/– का आबादी की डी.एल.सी. के मुताबिक राशि नहीं होने से चैक प्राप्त नहीं किया गया। प्रार्थी को अवाप्तशुदा भूमि का आबादी भूमि की डी.एल.सी. दर से मुआवजा राशि का चैक जारी नहीं होने से चैक लेने से इंकार किया। केन्द्र सरकार द्वारा जारी गजट नोटिफिकेशन अधिसूचना संख्या 2112 (अ) नई दिल्ली 8 सितम्बर 2012 को समाचार पत्र में प्रकाशित अधिसूचना एवं राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी की अधिसूचना दिनांक 23.08.2013 को समाचार पत्र मे प्रकाशित अधिसूचना के अनुसार राजस्व ग्राम बडगांव का आराजी नम्बर 1583/799 रकबा 1 बीधा 4 बिस्वा मनजी पिता थावरा भील सा.दे. की

भूमि कार्यालय प्राधिकारी अधिकारी उपखण्ड अधिकारी बांसवाड़ा के संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राज / 2010/ 388–94 दिनांक 13.12.2010 एवं खसरा नम्बर 799 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा विठला पिता कचरू भील की कार्यालय प्राधिकारी अधिकारी उपखण्ड अधिकारी बांसवाड़ा के संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राज / 2010/402–08 दिनांक 13.12.2010 को आवासीय प्रयोजनार्थ कृषि से अकृषि में रूपान्तरित हुआ हैं। संपरिर्वतन गजट नोटिफिकेशन के पूर्व हुआ हैं। प्रार्थीयां भूमिका ठाकोर ने अधिसूचना जारी होने के पश्चात दिनांक 16.11.2012 को जरिये रजिस्ट्री खातेदारान से आवासीय भू–खण्ड क्रय की हैं। खसरा नम्बर 799 में से 720 वर्ग फीट एवं खसरा नम्बर 1589/799 में से 480 वर्ग फीट कुल 1200 वर्ग फीट भूमि अवाप्त हुई हैं। अवाप्ति के अवार्ड के समय मुताबिक पंजीबद्ध विक्रय विलेख ग्राम में अंकित ग्राम बड़गांव–बी की वर्ष 2010–11 की आबादी भूमि की डी.एल.सी. दर में 15% पश्चात् 10% जोडकर की गई गणना से 1,76,080/– अक्षरे रूपया एक लाख छियत्तर हजार अस्सी मुआवजा राशि बनती हैं। विक्रेता खातेदारान एवं अन्य खातेदारान ने अपने–अपने खाते की कृषि भूमि आबासीय भूमि रूपान्तरण कराकर संयुक्त रूप से प्लाटिंग प्लानिंग की हैं, जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित नहीं हैं। यह विश्व बैंक परियोजना के अन्तर्गत होने से सहायता राशि (माईक्रो–प्लान) R&R का निर्धारण राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा नियुक्त स्वयं सेवी संस्था (NGO)द्वारा किया जाता हैं।

दिनांक 12–01–2018 को उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगणों की बहस सुनी गई।

प्रार्थी ने 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 आवासीय भूमि की मुआवजा राशि दिलाई जाने निवेदन किया। साथ ही अवाप्ति से शेष रही प्रार्थी की भूमि, जो प्रार्थी के लिए अब अनुपयोगी हो चुकी है, का भी नियमानुसार मुआवजा निर्धारण किया जाकर अवार्ड जारी करने हेतु निवेदन किया।

विपक्षी संख्या एक की ओर से विद्वान अभिभाषक द्वारा जवाब प्रार्थना पत्र में उल्लेखित बिन्दुओं को दोहराते हुए धारा 3–जी (7)(ए) के तहत अधिसूचना की दिनांक को प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर मुआवजा निर्धारण का प्रावधान है, जो मुआवजा पूर्व में जारी हो चुका है, जिससे प्रार्थना पत्र 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 राष्ट्रीय राजमार्ग में प्रार्थीया की आवासीय भूमि अवाप्त की गई है, सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी, बांसवाड़ा ने भी अपने जवाब में स्पष्ट

उल्लेख किया है कि आबादी में से अवाप्तशुदा भूमि का अवार्ड भी कृषि भूमि मुताबिक गलत पारित हुआ है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 113 के अन्तर्गत आवासीय भूमि अवाप्त होने से नियमानुसार मुआवजा दिया जाना उचित होने का उल्लेख किया गया है।

अतः उक्त तथ्यों के प्रकाश में प्रार्थी का प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), बांसवाड़ा को निर्देशित किया जाता है कि उक्त प्रश्नगत आवासीय भूमि का नियमानुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाकर अवार्ड जारी करावें। इसके साथ ही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम एवं इससे सम्बद्ध निर्धारित किए गए प्रावधानों के अनुरूप सहायता राशि की गणना राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के माध्यम से करवाई जाकर प्रार्थी को अवार्ड एवं सहायता राशि का भुगतान कराया जावे। विपक्षी संख्या 1 भारत संघ द्वारा परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण राजमार्ग सं.113, बांसवाड़ा (राज.) को निर्देशित किया जाता है अवार्ड के आधार निर्धारित प्रावधानों के अनुसार प्रार्थी को भुगतान कराया जावे।

निर्णय आज दिनांक 12–01–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भगवती प्रसाद)
जिला कलेक्टर
बांसवाड़ा