

2017/00027

Reader - I

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

जिला कलक्टर, बांसवाड़ा
प्रकरण संख्या : 17/2017

प्रार्थी/अपीलार्थी :-

श्री हितेश कोठारी पिता श्री
सौभाग्यमलजी कोठारी, उम्र 43
वर्ष, जाति जैन, निवासी
3/113, रातीतलाई, बांसवाड़ा
तहसील व जिला बांसवाड़ा।

बनाम

अप्रार्थी /रेस्पोंडेंट्स:-

1. भारत संघ द्वारा परियोजना निदेशक,
भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण
राजमार्ग सं.113, बांसवाड़ा।
2. तहसीलदार, तहसील बांसवाड़ा।
3. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) 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, प्रार्थी के निजी स्वामित्व व आधिपत्य का आवासीय भूखण्ड, भूखण्ड संख्या 39 जिसकी साईज 30 फीट बाय 40 फीट जिसका क्षेत्रफल 1200 वर्गफीट वाके बडगाँव "बी" क्षेत्र में स्थित है तथा उक्त भूखण्ड आबादीशुदा आराजी सर्वे नं. 798 व 1589/798 का एक भाग है तथा प्रार्थी उक्त आबादीशुदा भूखण्ड पर क्रय दिनांक से काबिज है। अप्रार्थी नं. 3 सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी बांसवाड़ा 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 में आने वाली भूमि को अवाप्त किये जाने के संबंध में एवार्ड जारी किया गया है। उक्त निर्धारित प्रस्तावित एवार्ड की नकल संलग्न है। यह कि, अप्रार्थी नं. 3 सक्षम अधिकारी द्वारा जारी एवार्ड क्रमांक एफ/राजस्व/2015/699-704 दिनांक 20.07.2015में प्रार्थी की कुल वर्णित आबादीशुदा

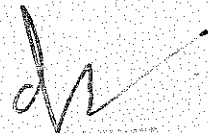
भूमि की मुआवजा राशि रूपया 1,52,610/- अक्षरे एक लाख बावन हजार छः सौ दस रूपया मात्र मुआवजा राशि निर्धारित की गई है, जो प्रतिकर की राशि की दर भी बाजार मूल्य से काफी अल्प राशि है। प्रार्थी उक्त वर्णित भूमि का स्वामी होकर हितबद्ध व्यक्ति है तथा प्रस्तावित अधिनिर्णय प्रतिग्रहित नहीं करता है व श्रीमान Arbitrator के द्वारा अवधारण (Adjudication) चाहता है। इस कारण मामले में अवधारण कराने का प्रार्थी को कानूनन हक प्राप्त है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(जी)(7) में अवाप्तशुदा भूमि के प्रतिकर निर्धारण हेतु स्पष्ट प्रावधान है। जिसमें भूमि के बाजार मूल्य की चार गुना राशि कर अवाप्ति से हुई क्षतियों को ध्यान में रख कर अवाई पारीत किया जाना आवश्यक है। परन्तु भूमि आवप्ति सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी द्वारा उक्त कानूनी प्रावधानों को नजरअंदाज करते हुए प्रश्नगत अवाई पारीत किया है। जो मनमाना, चंचल व अविधिपूर्ण होने से अपास्त किये जाने योग्य है। वर्तमान में प्रार्थी की प्रश्नगत भूमि आबादी से लगती हुई है तथा उक्त भूमि आबादीशुदा सर्वे नं. 798 व 1589/798 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 तिथि से ताअदायगी 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज भी प्रार्थी पाने का अधिकारी है। प्रार्थी ने अधिसूचना संख्या 2112 (अ)/नई दिल्ली दिनांक 08.09.2012 को अखबार में 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 में नहीं रखा है तथा उक्त अल्प एवाई जारी किया है। आबादीशुदा आराजी सर्वे नं. 798 व 1589/798 में से प्रार्थी के भूखण्ड की मात्र 1040 वर्गफीट भूमि का ही मुआवजा निर्धारित किया है। जबकि प्रार्थी के भूखण्ड संख्या 39 की शेष भूमि 160 वर्गफीट भूमि अनुपयोगी हो गई है। अतः उक्त कुल भूमि की मालियत निर्धारित नहीं की गई है। वह उसका उपयोग-उपभोग नहीं कर पायेगा व उसे इस कारण नुकसान होगा, जिसे प्रार्थी कानूनन पाने का अधिकारी है। उक्त अवाप्त की गई भूमि व उससे लगी हुई कुल भूमि का मुआवजा नियमानुसार अभी तक प्रार्थी को अदा नहीं 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 नियमों के अनुसार मय समस्त लाभो व परिलाभो व ब्याज सहित अदा की जाने योग्य है। इस कारण नियमानुसार उक्त भूमि का मुआवजा प्रार्थी को अदा करने का एवाई 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 उद्धरणों में वैधिक सिद्धान्त प्रतिवादित किये गये हैं।

अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थी 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 Right to Fair Compensation and Transparency in




Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 के प्रावधानों के अधिन प्रार्थी के पक्ष में एवं प्रत्यर्थागण के विरुद्ध निम्न आशय का अर्दा पारीत करावे कि :-

- (क) यह कि, प्रार्थी के भूखण्ड संख्या 39 की कुल भूमि 1200 वर्गफीट भूमि का प्रचलित बाजार मूल्य की 4 गुना की दर से रूपया 10,08,000/- अक्षरे दस लाख आठ हजार रूपया मात्र या अन्य रकम जो वाजिब बनती है वह दिलाया जावे व अन्य परिलाभ जो कानूनन प्रार्थी पाने का अधिकारी है वह भी दिलाया जावे।
- (ख) यह कि, कुल राशि रूपया 10,08,000/- अक्षरे दस लाख आठ हजार रूपया मात्र पर नियमानुसार 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज ताअदायगी दिलाया जावे।
- (ग) यह कि, इस मामले का व्यय व पारिश्रमिक अभिभाषक प्रार्थी को प्रत्यर्थागण से दिलाया जावे।
- (घ) यह कि, अन्य अनुतोष जो न्यायहित में आवश्यक हो प्रार्थी को प्रत्यर्थागण से दिलाया जावे।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थागण 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 अधिन 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 अर्दा पारीत होकर उक्त आराजी के मुआवजे का नियमानुसार अर्दा 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। अर्दा 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 दरो की सूचना उप पंजीयकों से मंगवाई गई है। डीएलसी दरे 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 Acquisition, 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, चूंकि 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 लागू 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 खसरा नम्बर 798 रकबा 19 बिस्वा में से 0.086 हैक्टेयर नारजी पिता कचरू भील एवं 1589/798 रकबा 19 बिस्वा में से 0.072 हैक्टेयर धुलजी पिता कचरू भील की किसम आबादी भूमि की अधिसूचना जारी हुई है। जिसमें से हितबद्ध व्यक्ति प्रार्थी हितेष कोठारी की खसरा नम्बर 798 में से 534 वर्ग फीट एवं खसरा नम्बर 1589/798 में से 506 वर्ग फीट कुल 1040 वर्ग फीट क्रयशुदा रूपान्तरित आबादी भूमि मौके पर अवाप्त हुई है। राष्ट्रीय राजमार्ग 113 में अवाप्तशुदा भूमि की लोक सूचना जारी होकर गजट नोटिफिकेशन जारी चुका है, परन्तु गजट नोटिफिकेशन खसरा नम्बर 798 में से 0.086 हैक्टेयर नारजी पिता कचरू भील एवं 1589/798 में से 0.072 हैक्टेयर धुलजी पिता कचरू भील की आबादी भूमि की अधिसूचना जारी हुई है एवं उक्त अवाप्तशुदा आबादी भूमि का कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से गलत अवार्ड पारित हुआ है। उक्त खसरा नम्बर 798 में से 534 वर्ग फीट एवं खसरा नम्बर 1589/798 में से 506 वर्ग फीट कुल 1040 वर्ग फीट क्रयशुदा रूपान्तरित अवाप्तशुदा आबादी भूमि की डी.एल.सी. दर से 12,453/- रु. का चैक जारी किया गया। जिसे प्रार्थी ने लेने से इन्कार किया। प्रार्थी को अवाप्तशुदा भूमि का आबादी भूमि की डी.एल.सी. दर से मुआवजा राशि का चैक जारी नहीं होने से चैक लेने से इन्कार 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 में प्रकाशित अधिसूचना के अनुसार राजस्व ग्राम बडगांव का आराजी नम्बर 798 रकबा 19 बीस्वा नारजी पिता कचरू भील की भूमि कायालय प्राधिकारी भू. रूपान्तरण (उपखण्ड अधिकारी बांसवाड़ा) के द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश

क्रमांक राज /2010/409-15 दिनांक 13.12.2010 एवं खसरा नम्बर 1589/798 रकबा 19 बिस्वा धुलजी पिता कचरु भील की कार्यालय प्राधिकारी भू रूपान्तरण (उपखण्ड अधिकारी बांसवाड़ा) के द्वारा संपरवर्तन आदेश क्रमांक राज /2010/395-401 दिनांक 13.12.2010 को आवासीय प्रयोजनार्थ कृषि से अकृषि में रूपान्तरित हुआ है। संपरिवर्तन गजट नोटिफिकेशन के पूर्व हुआ है। प्रार्थी ने गांव बडगांव के खसरा नम्बर 798 में से अवाप्तशुदा भूमि नारजी पिता कचरु भील एवं खसरा नम्बर 1589/798 रकबा में से 506 वर्ग फीट धुलजी पिता कचरु भील से जरिये रजिस्ट्री दिनांक 14-02-2011 को क्रय की है। प्रार्थी हितेष कोठारी की कुल 1040 वर्ग फीट क्रयशुदा रूपान्तरित आवादी भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 113 में अवाप्त हुई है। अवाप्ति की अधिसूचना के समय अर्वाड के मुताबिक पंजीबद्ध विक्रय विलेख में अंकित ग्राम बडगांव-बी की वर्ष 2010-11 की डी. एल.सी. दर में 15% इसके पश्चात् 10% जोड़कर की गई गणना से अवाप्तशुदा 1040 वर्ग फीट भूमि की मुआवजा राशि 1,52,610/-अक्षरे रूपया एक लाख बावन हजार छः सौ दस बनती है। विक्रेता खातेदार एवं अन्य खातेदारान ने अपने-अपने खाते की कृषि भूमि आवासीय भूमि रूपान्तरण कराकर संयुक्त रूप से प्लाटिंग प्लानिंग की है, जो सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित नहीं है। 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 है।

दिनांक 12-01-2014 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 अर्वाड 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 आवादी में से अवाप्तशुदा भूमि का अर्वाड 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।

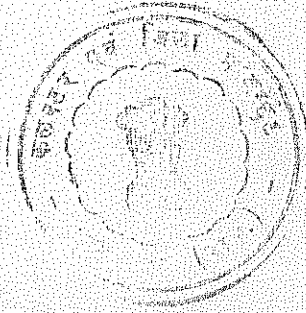


U:\M. Deyson 2016.doc

राजस्थान सरकार
जयपुर
कचरु भील

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 करावे। 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