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

जिला कलक्टर, बांसवाड़ा
प्रकरण संख्या : 33/2017
RCMS Case Reg. 2017/00041

प्रार्थी/अपीलार्थी :–

श्री असगर अली पिता श्री ईब्राहीम भाई उमरेठवाला, उम्र 53 वर्ष, जाति बोहरा, निवासी सैफीपुरा, नई आबादी, बाँसवाड़ा तहसील व जिला बाँसवाडा (राज)

बनाम

अप्रार्थी /रेस्पोण्डेंट्स:–

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 हीरालाल जैन, – अधिवक्ता, प्रार्थीपक्ष
2– श्री योगेश सोमपुरा, –अधिवक्ता विपक्षीगण

निर्णय

दिनांक :– 29–06–2018

मामले के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि, यह कि, प्रार्थी के निजी स्वामित्व व आधिपत्य के आवासीय भूखण्ड, भूखण्ड संख्या 6 जिसकी साईज 33 फीट बाय 150 फीट +138 फीट/2 जिसका क्षैत्रफल 4752 वर्गफीट, भूखण्ड संख्या 7 जिसकी साईज 35 फीट बाय 138 फीट + 127 फीट/2 जिसका क्षैत्रफल 4637.5 वर्गफीट, भूखण्ड संख्या 8 जिसकी साईज 39 फीट बाय 127 फीट + 113 फीट/2 जिसका क्षैत्रफल 4680 वर्गफीट व भूखण्ड संख्या 9 जिसकी साईज 60 फीट + 35 फीट/2 बाय 113 फीट + 83 फीट/2 जिसका क्षैत्रफल 4655 वर्गफीट इस प्रकार चारो भूखण्डो का कुल क्षैत्रफल 18724.5 वर्गफीट वाके बडगॉव "बी" क्षैत्र मे स्थित है तथा उक्त भूखण्ड आबादीशुदा आराजी सर्वे नं. 1578/791 का एक भाग है तथा प्रार्थी उक्त आबादीशुदा भूखण्डो परक्रय 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

भगवती प्रसाद
जिला कलक्टर
बांसवाड़ा

तक भूमि अवाप्ति के संबंध मे आने वाली भूमि को अवाप्त किये जाने के संबंध मे एवार्ड जारी किया गया है। अप्रार्थी नं. 3 सक्षम अधिकारी द्वारा जारी एवार्ड क्रमांक एफ/राजस्व/2015/699–704 दिनांक 20.07.2015 मे प्रार्थी के भूखण्डो में से 9230 वर्गफीट भूमि की मुआवजा राशि रूपया 13,54,410/– अक्षरे तेरह लाख तरेपन हजार चार 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 हितबद्व व्यक्ति है तथा प्रस्तावित अधिनिर्णय प्रतिग्रहित नही करता है व 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 डी.एल.सी. मूल्य की दौ गुना राशि कर तथा उक्त दुगुनी राशि का 100 प्रतिशत तोषण (सोलेशियम) कर अवाप्ति से हुई क्षतियों 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। प्रार्थी 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 बाद में कलम नं. 3 में बताये अनुसार मुआवजा राशि निर्धारित की है, जो गलत है। वर्तमान में प्रार्थी की प्रश्नगत भूमि आबादी भूमि है तथा उक्त भूमि आबादीशुदा सर्वे नं. 1578/791 का भाग है। इस कारण उक्त प्रार्थी के भूखण्डो की कुल भूमि में से 9230 वर्गफीट का निर्धारण वर्तमान प्रचलित डी.एल.सी. दर का 2 गुना कर उक्त भूमि का मुआवजा रूपया 38,76,600/– अक्षरे अडतीस लाख छिहत्तर हजार छः सौ रूपया होता है तथा उक्त राशि का 100 प्रतिशत तोषण दिया जाना आवश्यक है तथा 100 प्रतिशत तोषण की राशि रूपया 38,76,600/– अक्षरे अडतीस लाख छिहत्तर हजार छः सौ रूपया होती है। इस प्रकार कुल रकम रूपया 77,53,200/– अक्षरे सतहत्तर लाख तरेपन हजार दौ सौ रूपया एवं उक्त रकम पर अधिसूचना की तिथी से ताअदायगी 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज भी प्रार्थी पाने का अधिकारी है। उक्त अवाप्त की गई भूमि व उससे लगी हुई कुल भूमि का मुआवजा नियमानुसार अभी तक प्रार्थी 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 प्रार्थी को अदा करने का एवार्ड जारी करने के आदेश प्रदान किया जाना आव यक 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 व

अनेकानेक न्यायिक उद्वरणो मे वैधिक सिद्वान्त प्रतिवादित किये गये है।

भगवती प्रसाद
जिला कलक्टर
बांसवाड़ा

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 प्रत्यर्थीगण के विरूद्व निम्न आशय का अवार्ड पारीत करावे कि :–

(क) यह कि, प्रार्थी के भूखण्ड संख्या 6, 7, 8 व 9 की कुल भूमि में से 9230 वर्गफीट भूमि का प्रचलित बाजार मुल्य की 2 गुना की दर से रूपया 38,76,600/– अक्षरे अडतीस लाख छिहत्तर हजार छः सौ रूपया तथा उक्त राशि पर 100 प्रतिशत तोषण की राशि रूपया 38,76,600/– अक्षरे अडतीस लाख छिहत्तर हजार छः सौ रूपया इस प्रकार कुल रकम रूपया 77,53,200/– अक्षरे सतहत्तर लाख तरेपन हजार दौ सौ रूपया या अन्य रकम जो वाजिब बनती है, वह मुआवजा दिलाया जावे व अन्य परिलाभ जो कानूनन प्रार्थी पाने की अधिकारी है, वह भी दिलाया जावें।

(ख) यह कि, कुल राशि रूपया 77,53,200/– अक्षरे सतहत्तर लाख तरेपन हजार दौ सौ रूपया पर नियमानुसार 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज ताअदायगी दिलाया जावे।

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

(घ) यह कि, अन्य अनुतोष जो न्यायहित में आवश्यक हो प्रार्थी 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

भगवती प्रसाद
जिला कलक्टर
बांसवाड़ा

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 द्वारा प्रकरण में तथ्यात्मक प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया कि, ग्राम बडगांव के आराजी नम्बर 1578/791 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा में से 0.0117 हैक्टेयर ललिता पत्नि अमृतलाल भील निवासी डांगपाडा की रूपान्तरित आबादी भूमि अवाप्ति हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 113 के अन्तर्गत अधिसूचना जारी होकर अवार्ड पारित हुआ हैं। प्रार्थी असगरअली पिता ईब्राहीम भाई उमरेठवाला ने उक्त अवाप्तशुदा भूमि जरिये रजिस्ट्री खसरा नम्बर 1578/791 रकबा 18724.50 वर्ग फीट में से 9230 वर्ग फीट क्रयशुदा भूमि अवाप्त हुई हैं। ग्राम बडगांव के आराजी नम्बर 1578/791 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा में से 0.117 हैक्टेयर किस्म आबादी प्रार्थी असगरअली पिता ईब्राहीम भाई उमरेठवाला, जाति बोहरा निवासी नई आबादी, बांसवाडा के नाम रूपान्तरित क्रयशुदा आबादी भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 113 में अवाप्ति हेतु भारत के राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित नहीं होकर मूल खातेदारन के नाम

भगवती प्रसाद
जिला कलक्टर
बांसवाड़ा

से अधिसूचना जारी हुई हैं। उक्त अवाप्ताशुदा भूमि का प्रार्थी के नाम बैंक ऑफ बडौदा, शाखा बांसवाडा का चैक सख्या क्रमशः 784146 राशि 1,09,243/–रूपया कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से मुआवजा राशि का त्रुटी से निर्धारण कर जारी किया गया हैं। प्रार्थी असगरअली पिता ईब्राहीम भाई उमरेठवाला, जाति बोहरा निवासी नई आबादी, बांसवाडा की क्रयशुदा रूपान्तरित आबादी भूमि खसरा नम्बर 1578/791 में से 9230 वर्ग फीट भूमि रूपान्तरित आबादी भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 113 के अन्तर्गत अवाप्त हुई है। जिसका त्रुटी से कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से उक्तानुसार राशि 1,09,243/– रूपया का चैक जारी किया गया। प्रार्थी ने कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से मुआवजा राशि का चैक लेने से इंकार कर दिया। प्रार्थी को कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से उक्तानुसार राशि 1,09,243/– रूपया का चैक जारी किया गया। प्रार्थी ने कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से मुआवजा राशि का चैक लेने से इंकार कर दिया। 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 1578/791 रकबा 1 बीघा 10 बीस्वा ललिता पत्नि अमृतलाल भील निवासी डांगपाडा की कृषि भूमि कार्यालय विहित प्राधिकारी अधिकारी उपखण्ड अधिकारी बांसवाड़ा के संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजस्व/2010/5772–78 दिनांक 26–11–2010 द्वारा कृषि से आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि में से 0.117 हैक्टेयर भूमि गजट नोटिफिकेशन से पूर्व सम्परिवर्तन हुआ हैं। प्रार्थी असगरअली पिता ईब्राहीम भाई उमरेठवाला, जाति बोहरा निवासी नई आबादी, बांसवाडा ने मुल्ला होजेफा पिता मुल्ला सेफुद्दीन शाकीर बोहरा निवासी मोहम्मदीपुरा बांसवाडा द्वारा श्रीमती ललिता पत्नि अमृतलाल से क्रयशुदा भूमि का दिनांक 11.04.2012 को जरिये रजिस्ट्री क्रय किया हैं। जिसमें से सडक निर्माण के पश्चात् एलाईमेन्ट अनुसार तहसीलदार बांसवाडा की रिपोर्ट मुताबिक खसरा नम्बर 1578/791 में से 9230 वर्ग फीट भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 113 में अवाप्त हुई हैं। अवाप्तशुदा 9230 वर्ग फीट भूमि के अवार्ड के समय मुताबिक पंजीबद्ध विक्रय विलेख में अंकित ग्राम बडगांव–बी की वर्ष 2010–11 की आबादी भूमि की डी.एल.सी. दर में 15% पश्चात् 10% जोडकर की गई गणना अनुसार 13,54,410/– अक्षरे तेरह लाख चौपन हजार चार सौ दस रूपया मात्र मुआवजा राशि बनती 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 29–06–2018 को उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगणों की बहस सुनी गई।

विपक्षी संख्या एक की ओर से विद्वान अभिभाषक द्वारा जवाब प्रार्थना पत्र में उल्लेखित बिन्दुओं को दोहराते हुए धारा 3–जी (7)(ए) के तहत् अधिसूचना की दिनांक

भगवती प्रसाद
जिला कलक्टर
बांसवाड़ा

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।

प्रार्थी पक्ष की ओर से विद्वान अभिभाषक द्वारा बहस में कथन किया कि प्रार्थीया की आवासीय भूमि अवाप्त की गई है, तथा कृषि भूमि की दर से मुआवजा राशि का निर्धारण कर चैक जारी किया गया, जिसे प्रार्थीया द्वारा स्वीकार नहीं किया गया है। अतः अवाप्त शुदा आवासीय भूमि का नियमानुसार आवासीय भूमि की दर से मुआवजा दिलाये जाने 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 प्रार्थी की आवासीय भूमि अवाप्त की गई है, सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी, बांसवाड़ा ने भी अपने जवाब में स्पष्ट उल्लेख किया है कि कृषि भूमि की दर से अवार्ड जारी होने से प्रार्थी को मुआवजा राशि का भुगतान नही किया गया है।

अतः उक्त तथ्यों के प्रकाश में प्रार्थीगण 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 29–06–2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भगवती प्रसाद)
जिला कलक्टर
बांसवाड़ा