

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

जिला कलक्टर, बांसवाड़ा

प्रकरण संख्या : 51/2017

RCMS Case Reg. 2018/00062

प्रार्थी/अपीलार्थी :-

श्रीमती ललिता पत्नी श्री  
 अमृतलाल भील, उम्र 30 वर्ष,  
 जाति भील, निवासी डांगपाड़ा, बनाम  
 बडगांव तहसील व जिला  
 बांसवाड़ा (राज.)

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

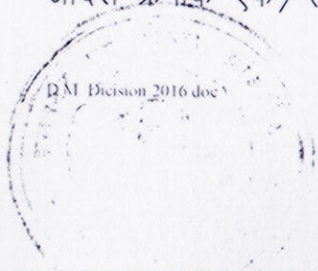
प्रतिकर की राशि के विनिर्धारण हेतु

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

निर्णय

दिनांक :- 17-05-2018

मामले के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि, प्रार्थीया के निजी स्वामित्व व आधिपत्य की आवासीय भूमि जिसका क्षेत्रफल 2786 वर्गफीट वाके बडगाँव "बी" क्षेत्र मे स्थित है तथा उक्त भूमि आबादीशुदा आराजी सर्वे नं. 1578/791 का एक भाग है तथा प्रार्थीया उक्त आबादीशुदा भूमि पर काबिज है। प्रार्थीया ने अपने निजी खातेदारी व कब्जे काश्त की कृषि भूमि आराजी सर्वे नं. 1578/791 रकबा 01 बीघा 10 बिस्वा भूमि वाके बडगाँव स्थित को कृषि से आवासीय प्रयोजनार्थ कार्यालय विहित प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी बांसवाड़ा के संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राज/2010/5772-78 दिनांक 26.11.2010 के द्वारा आबादी में रूपान्तरित कराई है तथा उक्त आबादी भूमि 26136 वर्गफीट में से 23350 वर्गफीट भूमि विक्रय कर दी है तथा शेष 2786 वर्गफीट भूमि पर प्रार्थीया 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



17-05-2018  
 ds

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 मुआवजा राशि की नकल संलग्न है। अप्रार्थी नं. 3 सक्षम अधिकारी द्वारा जारी प्रस्तावित मुआवजा राशि के संबंध में जारी एवार्ड क्रमांक एफ/राजस्व/2015/699-704 दिनांक 20.07.2015 मे प्रार्थीया की भूमि की मुआवजा राशि रूपया 1,48,968/- अक्षरे एक लाख अडतालीस हजार नौ सौ अडसठ रूपया मात्र निर्धारित की गई है, जो प्रतिकर की राशि की दर भी बाजार मूल्य से काफी अल्प राशि है तथा अप्रार्थीगण द्वारा उक्त भूमि की कृषि की दर से रूपया 17,443/- अक्षरे सत्रह हजार चार सौ तयालीस रूपया मेरे खाते में जमा कराई गई है। प्रार्थीया उक्त वर्णित भूमि की स्वामी होकर हितबद्ध 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 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 क्षतियो को ध्यान में रख कर अवार्ड पारीत किया जाना आवश्यक है। परन्तु भूमि आवप्ति सक्षम अधिकारी एवं 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। 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 बाद में कलम नं. 4 में बताये अनुसार मुआवजा राशि निर्धारित की है, जो गलत है। वर्तमान में प्रार्थीया की प्रश्नगत भूमि आबादी भूमि है तथा उक्त भूमि आबादीशुदा सर्वे नं. 1578/791 का भाग है तथा उक्त भूमि बडगांव "बी" क्षेत्र में स्थित है। इस कारण उक्त भूमि 2786 वर्गफीट का निर्धारण वर्तमान प्रचलित डी.एल.सी. दर का 2 गुना कर उक्त भूमि का मुआवजा रूपया 13,37,280/- अक्षरे तेरह लाख सैंतीस हजार दौ सौ अरसी रूपया होता है तथा उक्त राशि का 100 प्रतिशत तोषण दिया जाना आवश्यक है तथा 100 प्रतिशत तोषण की राशि रूपया 13,37,280/- अक्षरे तेरह लाख सैंतीस हजार दौ सौ अरसी रूपया होती है। इस प्रकार कुल रकम रूपया 26,74,560/- अक्षरे छब्बीस लाख चोहत्तर हजार पांच सौ साठ रूपया एवं उक्त रकम पर अधिसूचना की तिथी से ताअदायगी 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज भी प्रार्थीया पाने की अधिकारी 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 o अनेकानेक न्यायिक उद्धरणों में वैधिक सिद्धान्त प्रतिपादित किये गये हैं।

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 Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 के प्रावधानों के अधिन प्रार्थीया के पक्ष में एवं प्रत्यर्थीगण के विरुद्ध निम्न आशय का अवार्ड पारीत करावे कि :-

- (क) यह कि, प्रार्थीया के सर्वे नं. 1578/791 की भूमि 2796 वर्गफीट भूमि का प्रचलित बाजार मुल्य की 2 गुना की दर से रूपया 13,37,280/- अक्षरे तेरह लाख सैंतीस हजार दौ सौ अस्सी रूपया तथा उक्त राशि पर 100 प्रतिशत तोषण की राशि रूपया 13,37,280/- अक्षरे तेरह लाख सैंतीस हजार दौ सौ अस्सी रूपया इस प्रकार कुल रकम रूपया 26,74,560/- अक्षरे छब्बीस लाख चोहत्तर हजार पांच सौ साठ रूपया या अन्य रकम जो वाजिब बनती है, वह मुआवजा दिलाया जावे व अन्य लाभ व परिलाभ जो कानूनन प्रार्थीया पाने की अधिकारी है, वह भी दिलाया जावें।
- (ख) यह कि, कुल राशि रूपया 26,74,560/- अक्षरे छब्बीस लाख चोहत्तर हजार पांच सौ साठ 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

अर्थात्  
 अर्थात्  
 अर्थात्

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 दरों 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 द्वारा प्रकरण में तथ्यात्मक प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया कि, ग्राम बड़गांव में खाता संख्या 1578/791 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा में से 0.117 हैक्टर किरम आबादी ललिता पत्नी अमृतलाल की अवाप्तशुदा रूपान्तरित आबादी भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 113 में अवाप्ति हेतु भारत के राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित हुई है, जिसमें से प्रार्थीया ने मुताबिक साईट प्लान (भूखण्ड) बना कर अन्य व्यक्तियों को जरिये रजिस्ट्री 23350 वर्गफीट भूमि विक्रय कर दी है, शेष भूमि 1474 वर्गफीट रहती है। ग्राम बड़गांव के खसरा नं. 1578/791 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा में से 0.117 हैक्टर किरम आबादी ललिता की रूपान्तरित आबादीभूमि

प्रसाद  
हैक्टर  
किरम

राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 113 में अवाप्ति हेतु भारत के राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित हुई है। अवाप्तशुदा रूपान्तरित भूमि की डीएलसी दर के बजाय कृषि भूमि की दर से गलत अवार्ड पारित हुआ है। प्रार्थीया ललिता की रूपान्तरित आबादी भूमि खसरा नं. 1578/791 में से अवाप्तशुदा भूमि में स्थित भूखण्ड बेचान कर दिया है। प्रार्थीया की उक्त रूपान्तरित आबादी भूमि का कृषि भूमि की डीएलसी दर से गलत अवार्ड पारित हो गया है। प्रार्थीया की शेष भूमि 1474 वर्गफीट की मुआवजा राशि का चैक 17443/- का जारी किया गया है। 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 1578/791 रकबा 1 बीधा 10 बिस्वा ललिता पत्नी अमृतलाल निवासी बडगांव की भूमि कार्यालय प्राधिकारी अधिकारी उपखण्ड अधिकारी बांसवाड़ा के संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राज / 2010 / 5772-78 दिनांक 28.11.2010 एवं द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ कृषि से अकृषि में रूपान्तरित हुआ है। संपरिवर्तन गजट नोटिफिकेशन के पूर्व हुआ है। मुताबिक तहसीलदार, बांसवाड़ा की रिपोर्ट प्रार्थीया के नाम ग्राम बडगांव के खसरा नम्बर 1578/791 में से 0.117 हैक्टर अवाप्तशुदा भूमि समस्त भूखण्ड (साईट प्लान) विक्रय कर दिये हैं। प्रार्थीया के पास समस्त भूखण्ड विक्रय के पश्चात शेष 1474 वर्गफीट भूमि रहती है। प्रार्थीया द्वारा साईट प्लान एवं राजस्व नक्शे की आकृति में भिन्नता पाई गई है। इस प्रकार विक्रयशुदा भूखण्ड अवाप्ति के पश्चात शेष भूमि सार्वजनिक प्रयोजनार्थ ही बचती है।

दिनांक 17-05-2018 को उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगणों की बहस सुनी गई।

विद्वान अधिवक्ता, प्रार्थीपक्ष 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।

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, यद्यपि सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी, बांसवाड़ा ने अपने जवाब में उल्लेख किया है कि आबादी में से अवाप्तशुदा भूमि का कृषि भूमि के रूप में अवार्ड जारी किया गया है, तथापि प्रार्थीया द्वारा ग्राम बडगांव के खसरा नम्बर 1578/791 में से 0.

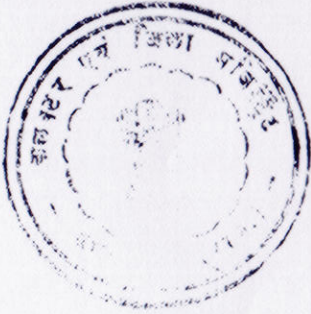


अमर प्रसाद  
जिला कलेक्टर  
बांसवाड़ा

0.117 हैक्टर अवाप्तशुदा भूमि समस्त भूखण्ड (साईट प्लान अनुसार) विक्रय कर दिए हैं। प्रार्थीया के पास समस्त भूखण्ड के विक्रय के पश्चात शेष 1474 वर्गफीट भूमि रहती है। कृषि भूमि का रूपान्तरण के बाद साईट प्लान के अनुसार सम्पूर्ण भूमि (भू-खण्ड बना कर) बेच दी गई है। प्रार्थी द्वारा साईट प्लान एवं राजस्व नक्शे की आकृति में भिन्नता पाई गई है। इस प्रकार विक्रयशुदा भूखण्ड अवाप्ति के पश्चात शेष भूमि सार्वजनिक प्रयोजनार्थ ही बचती है। समस्त भूखण्ड के विक्रय होने के पश्चात वर्तमान स्थिति में प्रार्थी किसी भी प्रकार से कोई अनुतोष पाने की अधिकारी नहीं है। कृषि भूमि का रूपान्तरण के बाद साईट प्लान के अनुसार सम्पूर्ण भूमि (भू-खण्ड बना कर) बेच दी गई है। बची हुई शेष भूमि सार्वजनिक प्रयोजनार्थ (रास्ते आदि) थी, जिस पर प्रार्थी का किसी प्रकार का अधिकार नहीं माना जा सकता।

अतः उक्त तथ्यों के प्रकाश में प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किया जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) बांसवाड़ा को निर्देशित किया जाता है कि अवाप्तशुदा रूपान्तरित भूमि की कृषि भूमि की दर से जारी किए गए अवार्ड की राशि प्रार्थी से वसूल की जाकर राजकोष में जमा करवाई जावे।

निर्णय आज दिनांक 17-05-2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(भगवती प्रसाद)  
भगवती प्रसाद  
जिला अधिकारी  
बांसवाड़ा