

न्यायालय मध्यस्थ (जिला कलक्टर), राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, बांसवाड़ा (राज.)
पीठासीन अधिकारी - अंकित कुमार सिंह, IAS

जिला कलक्टर, बांसवाड़ा
प्रकरण संख्या : 01/2020
RCMS Case Reg. 2020/00027

प्रार्थी/अपीलार्थी :-

श्री बापुलाल पिता श्री जगन्नाथ
जाति ब्राह्मण, निवासी सुन्दनपुर,
बांसवाड़ा तहसील व जिला
बांसवाड़ा (राज)

बनाम

अप्रार्थी / रेस्पोंडेंट्स:-

1. भारत संघ द्वारा परियोजना निदेशक,
राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण
परियोजना क्रियान्वयन ईकाई,
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, 30 व 73 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, श्री भूपेन्द्र जैन - अधिवक्ता, प्रार्थीपक्ष
2- श्री योगेश सोमपुरा, - अधिवक्ता विपक्षीगण

निर्णय

दिनांक :- 26.08.2020

नानले के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि, प्रार्थी श्री बापुलाल पिता श्री जगन्नाथ जाति ब्राह्मण, निवासी सुन्दनपुर की भूमि आराजी सर्वे नंबर 96/1/4 के रकबा 0.04 बिघा यानि 405 वर्गमीटर भूमि ग्राम सुन्दनपुर में स्थित है को तहसीलदार बांसवाड़ा के आदेश क्रमांक राजस्व/98/372-75 दिनांक 20.09.1998 के द्वारा कृषि से अकृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ रूपांतरित कराई है, जिसका नियमानुसार राजस्व रेकार्ड जमाबन्दी में नया आबादी नंबर 2214/96 दर्ज किया गया है। अप्रार्थी नं. 3 सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी बांसवाड़ा ने अपने आदेश क्रमांक एफ/राजस्व/रा.रा.मा. 927-ए/2019/847-49 दिनांक 31.12.2019 से राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 927 ए 244+070 किलोमीटर से 272-090 किलोमीटर (स्वरूपगंज) खेरवाड़ा-बांसवाड़ा राजस्थान एम.पी बोर्ड रोड हेतु भूमि अवाप्ति के संबंध में आने वाली भूमि को अवाप्त किये जाने के संबंध में नया नंबर 2214/96 रकबा 0.04 बिघा में से 0.02 बिघा में एवार्ड जारी कर अवाप्त



[Signature]
जिला कलक्टर
बांसवाड़ा (राज.)

की गई। उक्त आबादी भूमि को कृषि भूमि मानकर मुआवजा राशि रूपया 44504/- अक्षरे चवालीस हजार पाँच सौ चार रूपया मात्र निर्धारित की गई है, जो प्रतिकर की राशि की दर भी बाजार मूल्य से काफी अल्प राशि है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने जो विज्ञापित जारी की है, उसमें भी प्रश्नगत भूमि को आबादी मानकर कार्यवाही की है और अवाप्ति अधिकारी को किसी प्रकार से किरम आबादी भूमि को किरम कृषि भूमि मानने की अधिकारिता नहीं है। रिफलेक्टर एक्ट 2013 की धारा 3 (डी) के अनुसार प्रश्नगत कृषि भूमि किसी प्रकार से कृषि भूमि नहीं है, वरन सक्षम अधिकारी द्वारा नियमानुसार अकृषि प्रयोजनार्थ (आबादी) में रुपान्तरित कर दी है और उसका उल्लेख भी जमाबन्दी में दर्ज है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त भूमि को आवासीय मानते हुए भी मुआवजा नहीं दिलाकर भूल की है और इस कारण प्रश्नगत भूमि को आबादी भूमि मानकर रेफलेक्टर एक्ट व अन्य सभी भूमि अवाप्ति अधिकारी के अधिनियमों के प्रावधानानुसार समस्त लाभों व परिलाभों सहित पुनः निर्धारण धारा 73 Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 के अनुसार गणना का मुआवजा दिलाया जाने का प्रावधान है। वर्तमान में प्रार्थी की प्रश्नगत भूमि आबादी भूमि है तथा उक्त भूमि आबादीशुदा सर्वे नं. 2214/96 रकबा 0.04 बिघा में से 0.02 बिघा भूमि का निर्धारण वर्तमान प्रचलित डी.एल.सी. दर का 4 गुना कर उक्त भूमि का मुआवजा रूपया 31,43,290/- अक्षरे इकतीस लाख तीयालिस हजार दो सौ नब्बे रूपया होता है। उक्त रकम पर नियमानुसार ताअदायगी 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज भी प्रार्थी पाने का अधिकारी है। उक्त अवाप्त की गई 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 लाभों व परिलाभों 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 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 व अनेकानेक न्यायिक उद्धरणों में वैधिक सिद्धान्त प्रतिवादित किये गये हैं। एवं धारा 3(जी)(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम व धारा 26, 28, 29, 30 व 73 Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 के प्रावधानों के अधिन प्रार्थी के पक्ष में एव प्रत्यर्थी के विरुद्ध उपरोक्तानुसार अवार्ड पारित करने प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया।

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, 30 व 73 Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 के प्रावधानों के अधिन प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को जरिये समन तलब किया गया।



[Signature]
जिला कलेक्टर
अलिगढ़ (राज.)

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 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 को प्रचलित बाजार दर के आधार पर मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है, जो सही होकर नियमानुसार है। इस प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अप्रार्थी सं.3 द्वारा नियमानुसार जाँच करने के उपरान्त एवं अप्रार्थी सं. 2 तहसीलदार द्वारा विधिवत् जाँच रिपोर्ट एवं उनके कार्यालय में उपलब्ध राजस्व रेकार्ड के आधार पर पेश की जाती है और कानून के प्रावधानानुसार ही उक्त प्रकरण में अवाप्त की जाने वाली भूमि का प्रतिकर सक्षम अधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अनुसार निर्धारित किया गया है। प्रार्थी ने मनमाने ढंग से उक्त सम्पत्ति का मूल्यांकन कर प्रार्थना पत्र पेश किया है। मौके पर जो स्थिति विद्यमान है उसी अनुरूप सक्षम अधिकारी द्वारा अवार्ड जारी किया गया है। अतः आर्बिट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज किए जाने योग्य है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र आर्बिट्रेशन 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) (A) के तहत धारा 3-क की अधिसूचना के गजट प्रकाशन की दिनांक को प्रचलित बाजार दरों की सूचना उप पंजीयकों से मंगवाई गई है। डीएलसी दर 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 larg track of land for Acquisition, value of small plots is not applicable, AIR 1989 P & II 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 को भारत के राजपत्र में प्रकाशित हुई तथा जिला नगर परिषद् के 15.



Handwritten signature
जिला कलेक्टर
वांस्वाइल (राज.)

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 काविल खारजी है। प्रार्थना पत्र निरस्त करने हेतु निवेदन किया।

भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), बांसवाड़ा द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया कि, उक्त भूमि पर रुपांतरण नियमों की पालना नहीं होने से अवार्ड मुआवजा की गणना कृषि भूमि के आधार पर की गई है। तहसीलदार बांसवाड़ा द्वारा जारी रुपांतरित आदेश विन्दु सं 11 (ख) की पालना तहसीलदार की रिपोर्ट अनुसार नहीं होने से कृषि भूमि की दर से गणना की गई है जो सही है। मुआवजा के अवार्ड का निर्धारण कर भुगतान हेतु निर्धारित अवधि में तैयार कर अधिशाषी अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग एन.एच. खण्ड बांसवाड़ा को प्रेषित किया गया है। उक्त प्रकरण में नियमानुसार जाँच करा रिपोर्ट भूमिधारी तहसीलदार बांसवाड़ा की ली जाकर अवार्ड का सही निर्धारण किया है। अतः प्रार्थना पत्र काविल खारिज है।


दिनांक 21.08.2020 को उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगणों की बहस सुनी गई।

विपक्षी सं.1 की ओर से विद्वान अभिभाषक द्वारा जवाब प्रार्थना पत्र में उल्लेखित विन्दुओं 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। तथा राजस्थान भूराजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रुपान्तरण) नियम 1992 के तहत तहसीलदार बांसवाड़ा के आदेश क्रमांक/राजस्व/98/372-75 दिनांक 20.09.98 द्वारा सम्परिवर्तन कर किस्म आवासीय रुपान्तरण कराकर आवादी दर्ज रेकार्ड हुआ। किन्तु आवासीय रुपान्तरित भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिये खातेदार द्वारा कोई निर्माण नहीं करने से आवासीय प्रयोजन उपयोग नहीं हुआ। जिससे प्रार्थना पत्र निरस्त करने हेतु निवेदन किया।

प्रार्थी पक्ष की ओर से विद्वान अभिभाषक द्वारा बहस में कथन किया कि प्रार्थी की आवासीय भूमि अवाप्त की गई है, तथा कृषि भूमि की दर से मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया। 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। ग्राम सुन्दनपुर के खसरा नंबर 2214/96 रकबा 0.04 विघा किस्म आवादी (आवासीय) श्री वापुलाल पिता जगन्नाथ ब्राह्मण निवासी सुन्दनपुर तहसील बांसवाड़ा के नाम दर्ज रिकार्ड होकर खातेदार द्वारा राजस्थान भूराजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रुपान्तरण) नियम 1992 के तहत तहसीलदार बांसवाड़ा के आदेश क्रमांक/राजस्व/98/372-75 दिनांक 20.09.98 द्वारा सम्परिवर्तन कर किस्म आवासीय रुपान्तरण कराकर आवादी दर्ज रेकार्ड हुआ। किन्तु आवासीय रुपान्तरित भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिये खातेदार द्वारा कोई निर्माण नहीं करने से आवासीय प्रयोजन उपयोग नहीं हुआ। तहसीलदार बांसवाड़ा की रिपोर्ट दिनांक 21.11.2019 अनुसार उक्त भूमि मौके पर पडत होकर केवल बाऊन्ड्री




जिला कलक्टर
बांसवाड़ा (राज.)

वाल का निर्माण किया हुआ है। भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) बांसवाड़ा द्वारा जारी आदेश क्रमांक एफ/राजस्व/रा.रा.मा.927-ए/2019/847-49 दिनांक 31.12.2019 अनुसार खातेदार द्वारा रुपांतरण शर्तों की पालना नहीं की गई तथा ना ही नियम 14(1) के तहत आवासीय प्रयोजन हेतु रुपांतरण आदेश की अवधि बढ़ाने हेतु सक्षम अधिकारी को निवेदन किया। प्रश्नगत भूमि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत खातेदारी कृषि भूमि थी, तथा खातेदार काश्तकार के भू उपयोग संपरिवर्तन कराने के अधिकार के तहत कृषि के भिन्न उपयोग करने हेतु प्राधिकृत अधिकारी को आवेदन कर भूमि का उपयोग कृषि से आवासीय में संपरिवर्तन करवाया तथा प्राधिकारी के आदेश की पालना में भूमि की किस्म राजस्व रेकार्ड में संपरिवर्तित की गई। लेकिन उक्त भूमि आवासीय होने पर भी सशर्त रही व राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के सम्बन्धित प्रावधानों से शाषित रही। तहसीलदार बांसवाड़ा के आदेश क्रमांक/राजस्व/98/372-75 दिनांक 20.09.98 के शर्त क्रमांक 11 बिन्दु सं.2 अनुसार, “ यदि आवेदक इस आदेश इस आदेश जारी होने की तारीख से 2 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तन प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल रहता है तो अनुज्ञा प्रत्याहृत कर ली जायेगी और आवेदक द्वारा जमा कराये गये प्रीमियम धन समपहृत हो जावेगा।” इस प्रकार खातेदार द्वारा उक्त भूमि पर निर्माण कार्य नहीं कर भूमि रुपांतरण शर्तों की पालना नहीं की है।

अतः खातेदार श्री बापुलाल पिता जगन्नाथ ब्राह्मण निवासी सुन्दनपुर तहसील बांसवाड़ा के नाम ग्राम सुन्दनपुर के खसरा नंबर 2214/96 रकबा 0.04 बिघा किस्म आबादी (आवासीय) में से अवाप्तशुदा 0.0175 हैक्टर भूमि को उसकी मूल प्रकृति अर्थात् कृषि भूमि की दशा में होने से कृषि भूमि की दर से मुआवजा राशि की गणना की गई है, जो सही है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किया जाता है। कृषि भूमि की दर से मुआवजा निर्धारण राशि की गणना करने पर कुल राशि रु. 249960 अक्षरे दो लाख उनचास हजार नौ सौ साठ होती है जबकि कुल मुआवजा राशि 249672 अक्षरे दो लाख उनचास हजार छः सौ बहत्तर का अवार्ड जारी किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) बांसवाड़ा शुद्ध राशि 249960 अक्षरे दो लाख उनचास हजार नौ सौ साठ का संशोधित अवार्ड जारी करे। भारत संघ द्वारा परियोजना निदेशक, राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना क्रियान्वयन ईकाई, बांसवाड़ा, भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), बांसवाड़ा को निर्देशित किया जाता है कि अवार्ड के आधार पर प्रार्थी को भुगतान कराया जावे।

निर्णय आज दिनांक 26.08.2020 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(अंकित कुमार सिंह)
जिला कलेक्टर
बांसवाड़ा (राज.)