

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

जिला कलक्टर, वांसवाड़ा
प्रकरण संख्या : 03/2020
RCMS Case Reg. 2020/00029

प्रार्थी/अपीलार्थी :-

श्रीमती भगवती पत्नि श्री ललीता
शंकर जोशी जाति ब्राह्मण,
निवासी सुन्दनपुर, वांसवाड़ा वनाम
तहसील व जिला वांसवाड़ा (राज)

अप्रार्थी / रेस्पोंडेंट्स:-

1. भारत संघ द्वारा परियोजना निदेशक,
राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण
परियोजना क्रियान्वयन ईकाई,
वांसवाड़ा।
2. तहसीलदार, तहसील वांसवाड़ा।
3. सक्षम प्राधिकारी (भूमि आवाप्ति) एवं
उपखण्ड अधिकारी, वांसवाड़ा।

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी) (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 सपटित 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

मामले के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि, प्रार्थी श्रीमती भगवती पत्नि श्री ललीता शंकर जोशी जाति ब्राह्मण, निवासी सुन्दनपुर, वांसवाड़ा की भूमि आराजी सर्वे नंबर 151 के रकबा 0.14 बिघा यानि 1134 वर्गमीटर भूमि ग्राम सुन्दनपुर में स्थित है को तहसीलदार वांसवाड़ा के आदेश क्रमांक 1381-84 दिनांक 15.12.2001 के द्वारा कृषि से अकृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ रूपांतरित कराई है, जिसका नियमानुसार राजस्व रेकार्ड जमाबन्दी में आवादी दर्ज किया गया है। अप्रार्थी नं. 3 सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी वांसवाड़ा ने अपने आदेश क्रमांक एफ/राजस्व/रा.रा.मा. 927-ए/2019/844-46 दिनांक 31.12.2019 से राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 927 ए 244+070 किलोमीटर से 272+090 किलोमीटर (स्वरूपगंज) खेरवाड़ा-वांसवाड़ा राजस्थान एम.पी बोर्डर रोड हेतु भूमि अवाप्ति के संबंध में आने वाली भूमि को अवाप्त किये जाने के संबंध आवादी नंबर 151/1 रकबा 0.14 बिघा में से 9.6212 विस्वा भूमि का एवार्ड जारी कर



जिला कलक्टर
वांसवाड़ा (राज.)


भूमि अवाप्त की गई। उक्त आबादी भूमि को कृषि भूमि मानकर मुआवजा राशि रूपया 198107/- अक्षरे एक लाख अठ्ठानवे हजार एक सौ सात 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 विज्ञप्ति जारी की है, उसमें भी प्रश्नगत भूमि को आबादी मानकर कार्यवाही की है और अवाप्ति अधिकारी को किसी प्रकार से किस्म आबादी भूमि को किस्म कृषि भूमि मानने की अधिकारिता नहीं है। रिफ्लेक्टर एक्ट 2013 की धारा 3 (डी) के अनुसार प्रश्नगत कृषि भूमि किसी प्रकार से कृषि भूमि नहीं है, वरन् 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 रेफ्लेक्टर एक्ट व अन्य सभी भूमि अवाप्ति अधिकारी के अधिनियमों के प्रावधानानुसार समस्त लाभो व परिलाभो 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. 151/1 रकबा 0.14 बिघा में से 9.6212 बिस्वा भूमि का निर्धारण वर्तमान प्रचलित डी. एल.सी. दर का 4 गुना कर उक्त भूमि का मुआवजा रूपया 1,49,31,708 अक्षरे रूपया एक करोड उन्चास लाख इकतीस हजार सात सौ आठ 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 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 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 Haryana & 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।




जिला कलेक्टर
बांसवाड़ा (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 जांच करने के उपरान्त एवं अप्रार्थी सं. 2 तहसीलदार द्वारा विधिवत् जांच 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 अवाई जारी किया गया है। अतः आर्दिटेशन प्रार्थना पत्र खारिज किए जाने योग्य है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र आर्दिटेशन की परिधि में नहीं आने से उक्त प्रार्थना पत्र कादिल 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 अवाई पारित होकर उक्त आराजी के मुआवजे का नियमानुसार अवाई 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 कादिल खारजी है। अवाई 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 पंजीयको 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 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 ट्रैक पर स्थित भूमियों के अनुरूप किया जाएगा। जिससे उक्त प्रार्थना पत्र कादिल 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 परिषद के 15



[Signature]
जिला कलक्टर
जलंधर (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 काबिल 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 बिन्दु 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 काबिल 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 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। तथा राजस्थान भूराजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रुपान्तरण) नियम 1992 के तहत तहसीलदार बांसवाड़ा के आदेश क्रमांक/1381-84 दिनांक 15.12.2001 द्वारा सम्परिवर्तन कर किस्म आवासीय रुपान्तरण कराकर आबादी 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 151/1 रकबा 0.14 बिघा किस्म आबादी (आवासीय) श्रीमती भगवती पत्नि श्री ललीता शंकर जोशी जाति ब्राह्मण, निवासी सुन्दनपुर, तहसील व जिला 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/1381-84 दिनांक 15.12.2001 द्वारा सम्परिवर्तन कर किस्म आवासीय रुपान्तरण कराकर आबादी 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




जिला कलेक्टर
बांसवाड़ा (राज.)

होकर केवल बाऊन्डी वाल का निर्माण किया हुआ है। भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) बांसवाड़ा द्वारा जारी आदेश क्रमांक एफ/राजस्व/रा.रा.मा. 927-ए/2019/844-46 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/1381-84 दिनांक 15.12.2001 के शर्त क्रमांक 11 बिन्दु सं.2 अनुसार, " यदि आवेदक इस आदेश जारी होने की तारीख से 2 वर्ष की कालावधि के भीतर सम्परिवर्तन 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 श्रीमती भगवती पत्नि श्री ललीता शंकर जोशी जाति ब्राह्मण, निवासी सुन्दनपुर तहसील बांसवाड़ा के नाम ग्राम सुन्दनपुर के खसरा नंबर 151/1 रकबा 0.14 बिघा किस्म आवादी (आवासीय) में से अवाप्तशुदा 9.6212 बिस्वा भूमि को उसकी मूल प्रकृति अर्थात् कृषि भूमि की दशा में होने से कृषि भूमि की दर से मुआवजा राशि की गणना कर भुगतान हेतु राशि रुपया 10,54,348 (अक्षरे दस लाख चापन हजार तीन सौ अडतालिस) बनती है, जो सही है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किया जाता है। 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.)