

न्यायालय मध्यरथ (जिला कलक्टर), राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, बांसवाड़ा (राज.)

पीठारसीन अधिकारी - अंकित कुमार सिंह, IAS

जिला कलक्टर, बांसवाड़ा

प्रकरण संख्या : 05 / 2020

RCMS Case Reg. 2020/00034

प्रार्थी/अपीलार्थी :-

श्रीमती छाया पत्नि श्री मुरलीधर
पण्ड्या जाति ब्राह्मण, निवासी
कुपडा तहसील व जिला बांसवाड़ा वनाम
(राज)

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 संपठित 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

उपरिथत :1- श्री नरेश पुरोहित, - अधिवक्ता, प्रार्थीपक्ष

2- श्री योगेश सोमपुरा, श्री भूपेन्द्र जैन-अधिवक्ता विपक्षीगण

निर्णय

दिनांक :- 19-01-2021

मामले के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि, प्रार्थी श्रीमती छाया पत्नि श्री मुरलीधर पण्ड्या जाति ब्राह्मण, निवासी कुपडा, बांसवाड़ा की भूमि आराजी सर्वे नंबर 1637/354 के रकबा 1.04 विघा यानि 1944 वर्गमीटर भूमि ग्राम कुपडा में स्थित है को तहसीलदार बांसवाड़ा के आदेश क्रमांक/राजस्व 232-35 दिनांक 22.12.2004 के द्वारा कृषि से अकृषि (आवासीय) प्रयोजनार्थ रूपांतरित कराई है, जिसको नियमानुसार राजस्व रेकार्ड जमावन्दी में आवादी दर्ज किया गया है। संपरिवर्तन के पश्चात् प्रार्थिया ने उक्त भूमि पर निर्माण कार्य कराया था, भूमि अवाप्त हो जाने के कारण प्रार्थिया की स्वीकृति के बिना उक्त निर्माण तोड़ कर सड़क बना दी। अप्रार्थी नं. 3 सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी बांसवाड़ा ने अपने आदेश क्रमांक राजस्व/रा.रा.मा. 927-ए/2019/838-40 दिनांक 31.12.2019 से राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 927 ए 244 किलोमीटर से 272+090 किलोमीटर (स्वरूपगंज) खेरवाड़ा-बांसवाड़ा राजस्थान

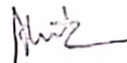
(Handwritten Signature)

जिला कलक्टर
बांसवाड़ा (राज.)

बोर्डर रोड हेतु भूमि अवाप्ति मे आने वाली भूमि को अवाप्त किये जाने के संबंध आराजी नंबर 1637/354 रकबा 1.04 बिघा में से 0.1296 हैक्टेयर भूमि का एवार्ड जारी कर भूमि अवाप्त की गई। उक्त आबादी भूमि को कृषि भूमि मानकर मुआवजा राशि रूपया 548419/- अक्षरे पाँच लाख अडतालिस हजार चार सौ उन्नीस 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, उसमे भी प्रश्नगत भूमि को किसी प्रकार से आबादी को किस्म कृषि मानने की अधिकारिता नहीं है, भूमि अवाप्ति अधिकारी ने तहसीलदार की रिपोर्ट दिनांक 22.11.2019 को सत्य मानकर आबादी भूमि को पडत बताया है जो गलत है। तहसीलदार की रिपोर्ट हाईवे निर्माण के पश्चात् की है, उस दिनांक से पूर्व हाईवे निर्माण कार्य प्रारंभ हो चुका है। 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, 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 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. 1637/354 रकबा 1.04 बिघा मे से 0.1296 हैक्टेयर भूमि का निर्धारण वर्तमान प्रचलित डी.एल.सी. दर का 4 गुना कर उक्त भूमि का मुआवजा रूपया 2,96,29,859 अक्षरे रूपया दो करोड छियानवे लाख उन्तीस हजार आठ सौ उन्सठ होता है। उक्त रकम पर नियमानुसार ताअदायगी 12 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। 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। 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 मे वैधिक सिद्धान्त प्रतिवादित किये गये है। 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 प्रार्थीया के पक्ष मे एव प्रत्यर्थी के विरुद्ध उपरोक्तानुसार अवार्ड पारित करने प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया।


जिला कलक्टर
बांसवाड़ा (राज.)

अतः प्रार्थीया 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।

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 मुल्यांकन कर प्रार्थना पत्र पेश किया है। मौके पर जो स्थिति विद्यमान है उसी अनुरूप सक्षम अधिकारी द्वारा अवार्ड जारी किया गया 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) (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 & 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



जिला कलेक्टर
बांसवाड़ा (राज.)

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 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 रूपांतरण नियमों की पालना नहीं होने से अवार्ड मुआवजा की गणना कृषि भूमि के आधार पर 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 जांच करा रिपोर्ट भूमिधारी तहसीलदार बांसवाड़ा की ली जाकर अवार्ड का सही निर्धारण किया है। अतः प्रार्थना पत्र काबिल खारिज है।

दिनांक 19-01-2021 को उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगणों की बहस सुनी गई।

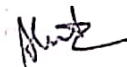
प्रार्थी पक्ष की ओर से विद्वान अभिभाषक द्वारा लिखित बहस प्रस्तुत की गई। जिसमें उल्लेख किया गया है कि प्रार्थीया की अवाप्त भूमि राजस्व रेकार्ड में आबादी भूमि दर्ज है। उक्त आदेश को श्रीमान् तहसीलदार बांसवाड़ा द्वारा आज दिनांक तक निरस्त नहीं किया गया है और न ही कोई रूपांतरण की राशि जप्त की है एवं न ही रूपांतरण निरस्त करने के सम्बन्ध में वर्ष 2004 के पश्चात् कोई कार्यवाही तहसील कार्यालय द्वारा की गई है, इसलिये उक्त आदेश आज भी प्रभावी है और अवाप्त भूमि को आज भी कानूनन आबादी भूमि ही माना जायेगा। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अपने अधिकारों से परे जाकर आबादी भूमि को कृषि मानकर आदेश दिया है वह गलत है। धारा 3D गजट नोटिफिकेशन के प्रकाशन दिनांक 28.12.2018 के बाद हाईवे निर्माण शुरू होने के पश्चात् भूमि अवाप्ति अधिकारी के दबाव में तहसील कार्यालय बांसवाड़ा की प्रार्थीया की अनुपरिस्थिति में बनी रिपोर्ट दिनांक 22.11.2019 को सत्य मानकर आबादी भूमि को पडत कृषि बताया है जो गलत है। धारा 3A एवं 3D का गजट प्रकाशन हो जाने के पश्चात् सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) को भूमि की किस्म में परिवर्तन करने का कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं है और सक्षम अधिकारी केवल नोटिफिकेशन 3A of the Act of 1956, के तहत कार्य करने को अधिकृत है न कि अन्य एक्ट के तहत। धारा 3D के गजट नोटिफिकेशन के पश्चात् भूमि अवाप्ति अधिकारी सेक्शन 30(2) of the Act of 1913 के शेड्यूल 1 के अनुसार मुआवजा देने का अधिकारी है अन्य किसी कार्यवाही के


जिला कलेक्टर
बांसवाड़ा (राज.)

लिये नहीं। वर्तमान में प्रार्थीया की अवाप्त आबादी भूमि पर नियमानुसार ताअदायगी 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज भी प्रार्थीया पाने की अधिकारी है, जो धारा 3A की अधिसूचना से लागू होगा। इस प्रकरण में भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मात्र एक वर्ष का ब्याज दिया है जो गलत है। भूमि अवाप्ति का मुआवजा 1.00 Multiplier fctor मानकर किया है जो गलत है, जबकि गणना 1.25 के हिसाब से होनी चाहिये थी, जिसका नोटिफिकेशन दिनांक 14.06.2016 को जारी हो चुका है। उक्त भूमि नगर परिषद सीमा से बाहर है फिर भी भूमि अवाप्ति अधिकारी ने उक्त नोटिफिकेशन को नजर अंदाज किया है। अवाप्त की गई भूमि का मुआवजा नियमानुसार अभी तक प्रार्थीया को अदा नहीं किया गया है। इस कारण भू-अवाप्ति की कुल कार्यवाही Laps हो चुकी है इस कारण नियमानुसार आज की मार्केट वेल्यु के हिसाब से व भू-अवाप्ति अधिनियम व नियमों के अनुसार मय समस्त लाभो व परिलाभो का ब्याज सहित अदा की जाने योग्य है।

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। प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत तहसीलदार बांसवाडा की रिपोर्ट क्रमांक 1175 दिनांक 22.11.2019 अनुसार स्पष्ट है कि भूमि रूपांतरण आदेश दिनांक 22.12.2004 आवासीय से 3-डी की अधिसूचना दिनांक 31.12.2018 तक रूपांतरित भूमि पर कोई निर्माण कार्य नहीं किया गया है। जिससे प्रार्थना पत्र निरस्त करने हेतु निवेदन किया।

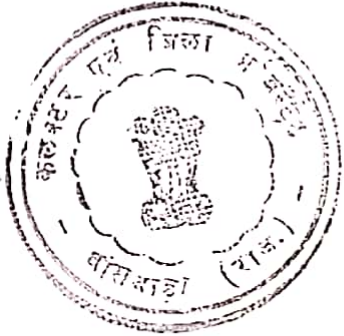
हमने पत्रावली का गहनता से अध्ययन किया। पत्रावली पर प्रस्तुत अभिलेखों का अवलोकन किया। ग्राम कुपडा के खसरा नंबर 1637/354 रकवा 1.04 बिघा किरम आबादी (आवासीय) श्रीमती छाया पत्नि श्री मुरलीधर पण्ड्या जाति ब्राह्मण, निवासी कुपडा, तहसील व जिला बांसवाडा के नाम दर्ज रिकार्ड होकर खातेदार द्वारा राजस्थान भूराजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण) नियम 1992 के तहत तहसीलदार बांसवाडा के आदेश क्रमांक/राजस्व 232-35 दिनांक 22.12.2004 द्वारा सम्परिवर्तन कर किरम आवासीय रूपांतरण कराकर आबादी दर्ज रेकार्ड हुआ। प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत तहसीलदार बांसवाडा की रिपोर्ट क्रमांक 1175 दिनांक 22.11.2019 अनुसार स्पष्ट है कि भूमि रूपांतरण आदेश दिनांक 22.12.2004 आवासीय से 3-डी की अधिसूचना दिनांक 31.12.2018 तक रूपांतरित भूमि पर कोई निर्माण कार्य नहीं किया गया है। 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 किरम राजस्व रेकार्ड में संपरिवर्तित की गई। लेकिन उक्त भूमि आवासीय होने पर भी सशर्त रही व राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के सम्बन्धित प्रावधानों से शापित रही। तहसीलदार बांसवाडा के आदेश क्रमांक/राजस्व 232-35 दिनांक 22.12.2004 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

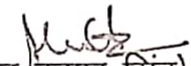

जिला कलक्टर
बांसवाड़ा (राज.)

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 रूपांतरण शर्तों की पालना नहीं की है। प्रार्थी पक्ष को उक्त अवाप्त शुदा भूमि पर किये गये निर्माण कार्य से सम्बन्धित साक्ष्य प्रस्तुत करने के पर्याप्त अवसर प्रदान किये गये किन्तु प्रार्थी पक्ष की ओर से कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है।

अतः खातेदार श्रीमती छाया पत्नि श्री मुरलीधर पण्ड्या जाति ब्राह्मण, निवासी कुपडा तहसील बांसवाडा के नाम ग्राम कुपडा के खसरा नंबर 1637/354 रकबा 1.04 बिघा किस्म आबादी (आवासीय) मे से अवाप्तशुदा 0.1296 हेक्टेयर (16.0629 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 12,30,459 (अक्षरे बारह लाख तीस हजार चार सौ उनसठ) बनती है, जो सही है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किया जाता है। भारत संघ द्वारा परियोजना निदेशक, राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना क्रियान्वयन ईकाई, बांसवाडा, भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), बांसवाडा को निर्देशित किया जाता है कि अर्वाड के आधार पर प्रार्थी को भुगतान कराया जावे।

निर्णय आज दिनांक 19-01-2021 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।




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