

न्यायालय आरबीट्रेटर जिला कलक्टर, भीलवाड़ा

पीठासीन अधिकारी शिवप्रसाद एम. नकाते (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या 33/2016 फोरलेन

उनवान

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. श्रीमती सुशीला देवी पत्नि कैलाशचन्द्र कोठारी निवासी सांगानेर हाल 4-जी-22 आर0सी0व्यास कॉलोनी, भीलवाड़ा। | बनाम | 1. सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, भीलवाड़ा
2. परियोजना निदेशक (एन.एच.ए.आई.) कार्यान्वयन इकाई 6-ए-1, आर.सी. व्यास कॉलोनी, भीलवाड़ा |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

—प्रार्थिया

—विपक्षीगण

कार्यवाही अन्तर्गत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 विरुद्ध अवार्ड सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) भीलवाड़ा अवॉर्ड क्रमांक 34/2015 दिनांक 23.12.2015

उपस्थित :- श्री गोपाल अजमेरा, अधिवक्ता प्रार्थिया की ओर से
श्री गणेशलाल जोशी, अधिवक्ता विपक्षी संख्या 2 की ओर से
विपक्षी संख्या 03 की ओर से विभागीय परोकार उपस्थित।

निर्णय

दिनांक 0-08.2021

प्रार्थिया की ओर से प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी भीलवाड़ा के प्रकरण संख्या 34/2015/प्रतिकर निर्धारण निर्णय दिनांक 23.12.2015 द्वारा दिलायी गयी क्षतिपूर्ति की राशि में बाजार दर से मुआवजा राशि व अन्य सभी परिलाभ जो अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के तहत दिलाये जाने बाबत दिनांक 21.09.2016 को प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थिया के खातेदारी अधिकार एवं आधिपत्य की ग्राम भदालीखेड़ा में स्थित आराजी नम्बर 360 रकबा 126 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गयी। केन्द्र सरकार ने राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 की धारा 3 ए(1) के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 29.04.2015 को जारी की जाना बताकर अधिनियम की धारा 3-डी-1 के अंतर्गत दिनांक 24.09.2015 को प्रकाशित कर दिनांक 16.10.2015 के दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर से प्रकाशन करवाया गया। उक्त अधिसूचनाओं की कोई किसी प्रकार की व्यक्तिगत तामील प्रार्थी पर नहीं करवायी गयी है तथा अवार्ड जारी कराये जाने तक भी प्रार्थिया को इस सम्बन्ध में कोई किसी प्रकार की सूचना नहीं दी गई अर्थात् आलोच्य अवार्ड प्राकृतिक सिद्धान्तों की जानबूझकर अनदेखी कर पारित किया गया है। प्रार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर दिये बिना ही अधिनियम की धारा 3-जी (1 व 2) के तहत कोई किसी प्रकार की आपत्ति आमंत्रित करने के सम्बन्ध में व्यक्तिगत नोटिस नहीं दिया गया तथा न कोई व्यक्तिगत तामील ही इस सम्बन्ध में कोई किसी प्रकार के नोटिस की व्यक्तिगत तौर पर प्रार्थी पर करायी ही गयी है तथा प्रार्थीगण को उक्त भूमि के एवज में जो अवार्ड पारित किया है वह बिल्कुल विधि के विपरीत होकर बहुत कम है एवं निरस्त योग्य है। नियमों के तहत भूमि का मुआवजा मार्केट दर से दिये जाने की व्यवस्था है और मार्केट दर निर्धारित करने के लिये मात्र डीएलसी दर ही आधार नहीं हो सकती है क्योंकि डी0एल0सी0 तो महत पंजीयन के लिये स्टाम्प राशि वसूल करने के प्रयोजन से न्यूनतम निर्धारित की हुई दर होती है वस्तुतः बाजार मूल्य कई गुना अधिक है।

कलक्टर
आरबीट्रेटर,
भीलवाड़ा

इस मामले में भी सक्षम अधिकारी द्वारा मात्र डी0एल0सी0 दर को आधार मान लिया जबकि मौके की स्थिति के अनुसार अवाप्त की गई जमीन नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा की पेराफेरी क्षेत्र में स्थित है तथा मास्टर प्लान के तहत अवाप्त की गई भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ दर्शित की जाकर आरक्षित की गई है ऐसी स्थिति में डी0एल0सी0 दर का आधार भी माना जाये तो भी दिनांक 01.04.2015 से प्रभावी डी0एल0सी0 दरों के अनुसार ग्राम भदालीखेड़ा के कृषि भूखण्ड आवासीय पेराफेरी की दर 270/- रुपये प्रति वर्गफीट तथा आवासीय पेराफेरी मेन रोड की दर 360/- रुपये प्रति वर्गफीट तय की गई है। इस प्रकार अवाप्त की गई भूमि जो कि आवासीय पेराफेरी में स्थित है उसकी न्यूनतम कीमत डी0एल0सी0 दरों के अनुसार 270/- रुपये प्रति वर्गफीट है। इस स्थिति को ध्यान में रखे बिना ही जो अवार्ड पारित किया गया वह किसी प्रकार से उचित एवं व्यावहारिक नहीं होने से निरस्त की जाने योग्य है साथ ही अधिसूचना समाचार पत्रों में प्रकाशन किये जाने एवं अवार्ड पारित किये जाने के समय भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधान भूमि को अवाप्त किये जाने के लिये मुआवजा निर्धारण के लिये लागू ही नहीं रहे, तत्समय भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधान लागू हो चुके थे एवं समस्त अवाप्ति प्रकरणों के मुआवजा निर्धारण बाबत इस अधिनियम के प्रावधानों के आधार पर मुआवजा राशि का निर्धारण कर अवार्ड जारी किया जाना चाहिये था जिसके तहत इस अधिनियम के अनुसार तत्समय के बाजार मूल्य के 4 गुणा दर से अर्थात् 270/- रुपये प्रति वर्गफीट न्यूनतम दर माने जाने की स्थिति में भी 1080/- रुपये प्रति वर्गफीट की दर से मुआवजा दिलाया जाना न्यायोचित है। साथ ही अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार अन्य लाभ भी प्रदान किये जाने चाहिये थे, जिसके संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया।

अवाप्तशुदा भूमि जो कि पूर्णतया आबादी से सटी हुई है उससे भी दूर ग्राम भदाली खेड़ा की ही कृषि भूमि जो कि मैसर्स सत्यनारायण बिल्डटेक प्रा.लि. की खातेदारी की कृषि भूमि में से 3 बीघा भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 30.09.2013 को विक्रय की गई वह 70,00,000/- रुपये प्रति बीघा से विक्रय की गई जबकि अवाप्ति कार्यवाही वर्ष 2015 में हुई तत्समय तक तो भूमि की बाजार दर और भी काफी बढ़ चुकी थी, इसके बावजूद भी बाजार दर को ध्यान में रखे बिना महज कृषि भूमि की न्यूनतम डी0एल0सी0 दर को आधार मानकर महज 6,07,700/- रुपये प्रति बीघा याने 240.26/- रुपये प्रति वर्गमीटर अर्थात् मात्र 24/- रुपये प्रति वर्गफीट से मुआवजा निर्धारण किया गया है जो निरस्त होने योग्य है। परिवादी की भूमि नगर विकास न्यास भीलवाड़ा के पेराफेरी एरिया की आवासीय श्रेणी में स्थित है तथा आबादी से पूर्णतया सटी हुई भूमि है इस कारण भूमि बेसकीमती एवं अत्यधिक उपयोगी है। साथ ही आंशिक हिस्से को अवाप्त किये जाने पर शेष बची भूमि का रकबा भी कम रह जाने से उसका भी कोई उचित उपयोग नहीं हो पायेगा। अतः प्रार्थना है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर उपरोक्त वर्णित बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए परिवादी का परिवाद की कलम संख्या 7 में वर्णित अनुसार मुआवजा राशि व अन्य राशियां व परिलाभ जो अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत बनती है उसी अनुपात में दिलाये जाने का आदेश फरमाया जावे।

प्रस्तुत प्रार्थना पत्र इस न्यायालय में दिनांक 17.10.2016 को पंजीबद्ध किया जाकर विपक्षीगण को वजह जाहिर हेतु नोटिस जारी किये गये तथा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी भीलवाड़ा से क्षतिपूर्ति राशि हेतु पारित अवार्ड संबंधी रेकार्ड तलब किया गया। विपक्षी संख्या 2 की ओर से अधिवक्ता श्री गणेशलाल जोशी ने दिनांक 25.10.2016 को अधिकार पत्र पेश किया जिसे शामिल पत्रावली किया गया।

जिला कलक्टर
(आर्बीट्रेटर)
भीलवाड़ा

विपक्षी संख्या 02 की ओर से दिनांक 06.12.2016 को जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। विपक्षी संख्या 02 द्वारा जवाब प्रार्थना पत्र में अंकन किया गया कि अवाप्त की गई भूमि के सम्बन्ध में व्यक्तिगत तौर पर सूचना पत्र तामील नहीं करवाया गया जिसके कारण प्रार्थीगण सक्षम अधिकारी के समक्ष अपनी आपत्तियां प्रस्तुत नहीं कर सके जबकि विस्तृत रूप से समाचार पत्रों तथा सार्वजनिक स्थानों पर आपत्तियां मांगने बाबत सूचना पत्र चरपा किये गये थे। वैसे भी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 में व्यक्तिगत तौर पर सूचना/नोटिस भेजकर सुनवाई करने का कोई प्रावधान नहीं है। इस बाबत अधिनियम की धारा 3(सी) में Hearing of Objection से स्पष्ट किया हुआ है। अधिनियम की धारा 3ए व 3डी के तहत विधिवत सूचना प्रकाशित की गई है तथा सक्षम प्राधिकारी ने दिनांक 29.04.2015 की डीएलसी दर पर मुआवजा निर्धारित किया है वह सही है क्योंकि अधिनियम की धारा 3(ए)(1) के तहत बाजार दर से मुआवजा देने की व्यवस्था है। वास्तव में डीएलसी दर भूमि की कीमत का आधार है। डी0एल0सी0 दर (जो कि जिला स्तरीय कमेटी द्वारा मार्केट रेट को ध्यान में रखकर ही तय की जाती है) बाजार दर के सम्बन्ध में भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 26 में स्पष्ट है और इस धारा में वर्णित मापदण्डों की कोई अवहेलना नहीं की गई। जो अवार्ड पारित किया जिसकी प्रति क्रमांक/न्याया./फोरलेन/34/2015/प्रतिकर निर्धा0/दिनांक 23.12.2015 को भेजी गई थी फिर भी प्रार्थीगणों ने अवाप्ताधीन भूमि के प्रतिकर की राशि बाबत कोई रूचि नहीं ली गई और 02 वर्ष बाद यह आवेदन प्रस्तुत किया है वह अपास्त होने योग्य है। अवाप्तशुदा भूमि नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा की पैराफेरी क्षेत्र में स्थित होकर मास्टर प्लान के तहत अवाप्त की गई भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ दर्शित की जाकर आरक्षित की गई है। जिसमें दिनांक 29.04.2015 की डीएलसी दर से कृषि भूखण्ड आवासीय की दर 270/- रुपये प्रति वर्गफीट है। इस सम्बन्ध में स्पष्ट किया जाता है कि अवाप्ताधीन भूमि दिनांक 29.04.2015 को कृषि भूमि ही थी आवासीय भूखण्ड नहीं थे। अतः प्रार्थीया का कथन स्वीकार नहीं है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 में भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का आधार अधिनियम 2013 का अधिनियम 01.01.2015 से अंगीकार किया गया है और सक्षम प्राधिकारी ने विधिवत व नियमानुसार अवार्ड पारित किया है वह सही है। जो किसी प्रकार से अपास्त नहीं किया जा सकता है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र सव्यय खारिज फरमाया जावे।

प्रार्थी के द्वारा अपने प्रार्थना पत्र के साथ उपखण्ड अधिकारी एवं उपखण्ड मजिस्ट्रेट(सक्षम अधिकारी) भीलवाड़ा से जारी अवार्ड संख्या/फोरलेन/34/2015/प्रतिकर निर्धा0 दिनांक 23.12.2015 की प्रमाणित फोटो प्रति प्रस्तुत की अन्य कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए गए। अधीनस्थ न्यायालय से पत्रावली प्राप्त होने पर दोनों पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

विपक्षी सं. 02 के अधिवक्ता ने दिनांक 16.04.2018 को लिखित बहस प्रस्तुत की जिसकी नकल अधिवक्ता प्रार्थी को दिलायी जाकर शामिल पत्रावली किया गया। अप्रार्थी अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में अंकन किया गया कि अवाप्ति में धारा 3 ए एनएचआई एक्ट का नोटिफिकेशन दिनांक 29.04.2015 को प्रकाशित किया गया है तथा धारा 3 जी (3) में व्यक्तिगत सूचना देने का प्रावधान नहीं होकर केवल स्थानीय समाचार पत्रों का प्रावधान है। नोटिफिकेशन के समय अवाप्त की जाने वाली भूमि कृषि भूमि थी न की आवासीय या व्यावसायिक भूमि थी। आवेदक ने सक्षम प्राधिकारी एन.एच.ए.आई. उपखण्ड अधिकारी भीलवाड़ा के समक्ष कोई किसी प्रकार की आपत्ति 14 दिन में 3ए के नोटिफिकेशन के संदर्भ में पेश नहीं की गयी। ग्राम भदालीखेडा शहरी क्षेत्र की सीमा में पैराफेरी क्षेत्र में विगत 30-40 वर्षों से है इसलिए आवेदक के द्वारा ग्रामीण क्षेत्र के आधार पर जो भुगतान का गुणांक चाहा है वह देय नहीं होगा। आवेदक के द्वारा सत्यनारायण बिल्डटेक प्रा.लि. की

न्यायालय की पत्रावली में संलग्न डीएलसी प्रति दिनांक 29.04.2015 अनुसार अवाप्ताधीन भूमि आबादी से 100 मीटर से अधिक दूरी तथा अजमेर से भीलवाड़ा सड़क के मध्य से 851 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित होकर किस्म सिंचित होने से दिनांक 29.04.2015 को प्रभावी डीएलसी दर 6.07,700/- रुपये प्रति बीघा यानि 240.63/- रुपये प्रति वर्गमीटर से प्रतिकर की गणना की गई। परिवादी ने अपने परिवाद में जो कथन किया है ऐसी व्यवस्था नहीं होकर भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 की धारा 3ए (1) जो भारत के राजपत्र में दिनांक 29.04.2015 को प्रकाशित की गई थी, उस दिनांक को प्रचलित जो डी0एल0सी0 दर एवं मौके व रिकॉर्ड की जो स्थिति है उसी अनुरूप प्रतिकर निर्धारण करने की व्यवस्था नियमों में दी गई है। इस सम्बन्ध में डी0एल0सी0 दर का अवलोकन करने पर यह तथ्य निर्विवाद है कि दिनांक 29.04.2015 को जो डी0एल0सी0 दर निर्धारित थी, वो ही डी0एल0सी0 दर दिनांक 23.12.2015 को थी, जिससे सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा प्रतिकर निर्धारण करते समय दिनांक 29.04.2015 को प्रचलित डी0एल0सी0 दर को आधार स्तम्भ लेकर दिनांक 23.12.2015 को प्रतिकर का निर्धारण करने में कोई कानूनी त्रुटि नहीं की है।

प्रार्थी का तृतीय कथन है कि अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानानुसार दिलाया जावे। प्रतिकर निर्धारण के लिए राजस्व अधिकार अभिलेख ही एक सर्वोपरी दस्तावेजी साक्ष्य है। मौखिक कथनों के अनुसार भूमि की किस्म में किसी प्रकार का परिवर्तन मानकर प्रतिकर का निर्धारण किया जाना नियमों में प्रावधान नहीं है।

इस प्रकार उपरोक्त सम्पूर्ण विवेचन अनुसार सक्षम प्राधिकारी/उपखण्ड अधिकारी (भूमि अवाप्ति) भीलवाड़ा द्वारा प्रकरण संख्या 34/2015 आदेश दिनांक 23.12.2015 से परिवादीगण की कृषि भूमि वाके ग्राम भदालीखेड़ा तहसील भीलवाड़ा में स्थित आराजी नम्बर 360 रकबा 126 वर्गमीटर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 758 (भीलवाड़ा से लाडपुरा खण्ड) चारलेन हेतु अवाप्त की गई भूमि के लिए प्रतिकर निर्धारण करने में कोई कानूनी त्रुटि करना परिलक्षित नहीं होता है जिससे परिवादी का परिवाद अस्वीकार योग्य ठहराया है। अतएव—

आदेश

प्रार्थिया/परिवादियां द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम, 1956 के अंतर्गत धारा 3 जी (5) का प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया जाता है एवं सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी भीलवाड़ा के प्रकरण संख्या 34/2015 बमामले राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 758 (भीलवाड़ा से लाडपुरा खण्ड) फोरलेन निर्माण के संबंध में पारित प्रतिकर अवार्ड निर्णय दिनांक 23.12.2015 को यथावत रखा जाता है। तलबिदा रेकार्ड मय निर्णय प्रति के अधीनस्थ भूमि अवाप्ति अधिकारी/उपखण्ड अधिकारी, भीलवाड़ा को लौटाया जावे।

आदेश आज दिनांक 10-08.2021 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर बाद हस्ताक्षर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(शिवप्रसाद एम. नकाते)
जिला कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
जिला कलक्टर
(आर्बीट्रेटर)
भीलवाड़ा