न्यायालय आरबीट्रेटर जिला कलक्टर, भीलवाड़ा

पीठासीन अधिकारी मुक्तानंद अग्रवाल (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या 02/2017 फोरलेन

उनवान

1.श्री नवरतनमल पिता रतनलाल महाजन निवासी पुर तहसील एवं जिला भीलवाड़ा	**बनाम**	1. श्रीमान 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
––प्रार्थी		––विपक्षीगण

कार्यवाही अन्तर्गत धारा 3 जी (5)नेशलन हाईवे एक्ट 1956 विरूद्ध अवार्ड सक्षम अधिकारी(भूमि अवाप्ति) भीलवाड़ा बमामले क्रमांक/न्याया0 119/2014/ प्रतिकर निर्धा0/ दिनांक 13.08.2014

उपस्थितः– श्री दिनेश शिशोदिया, अधि0 प्रार्थी की ओर से
श्री दिनेश बापना, अधि0 विपक्षी संख्या 2 की ओर से

आदेश

दिनांक 03/04/2018

प्रार्थी की ओर से एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 3 जी(5) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी भीलवाड़ा के प्रकरण संख्या 119/2014/प्रतिकर निर्धा0 निर्णय दिनांक 13.08.2014 द्वारा दिलाये गये क्षतिपूर्ति की राशि में बाजार दर से मुआवजा राशि व अन्य सभी परिलाभ जो अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के तहत दिलाये जाने बाबत् दिनांक 20.01.2017 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी के खातेदारी अधिकार एवं आधिपत्य की आराजी नम्बर 2872 रकबा 04 बीघा अवस्थित चली आ रही है जिसमे से रकबा 0.3180 हैक्टर भूमि अवाप्त की गयी। जिसके सम्बन्ध में विपक्षी संख्या 1 के द्वारा जो अवार्ड दिनांक 13.08.2014 को पारित किया गया है वह नैसंर्गिक न्यायिक सिद्धान्तों के सर्वथा विपरीत होकर काबिल अपास्तगी के है। केन्द्र सरकार ने राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 की धारा 3 ए(1) के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 28 सितम्बर 2012 को प्रकाशित की गई तत्पश्चात विहित अधिनियम की धारा 3 डी (1) के अन्तर्गत दिनांक 25 सितम्बर 2013 को अधिसूचना प्रकाशित होकर दो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 19.10.2013 को 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 प्रार्थी को इस सम्बन्ध में कोई किसी प्रकार की सूचना नहीं दी गई अर्थात 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 का आपत्ति आमंत्रित करने के सम्बन्ध में व्यक्तिगत नोटिस नहीं दिया गया तथा न कोई व्यक्तिगत तामील ही इस सम्बन्ध में कोई

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

किसी प्रकार केनोटिस की व्यक्तिगत तौर पर प्रार्थी पर करायी ही गयी है तथा जो अवार्ड राशि 5 लाख 75 हजार 512 रूपये प्रतिबीघा यानि 228 रूपये प्रतिवर्ग मीटर के आधार पर प्रार्थी को उक्त भूमि के एवज में दिलाने का जो अवार्ड पारित किया है वह बिल्कुल विधि के विपरीत होकर बहुत कम है क्योंकि अवाप्तशुदा भूमि की मार्केट वेल्यू 30 लाख रूपये प्रतिबीघा के हिसाब से है तथा अवाप्तशुदा भूमि जिसका रकबा लगभग 1 बीघा से अधिक है का मुआवजा भी मार्केट वेल्यू के आधार पर 30 लाख रूपये प्रतिबीघा के हिसाब से दिलाया जाना चाहिये था किन्तु विपक्षी संख्या 1 ने मार्केट वेल्यू को नजर अन्दाज कर आलोच्य अवार्ड पारित करने में भारी भूल की है। डीएलसी रेट जो समय समय पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की जाती है उस अनुसार भी अवाप्तशुदा आराजी जो पुर बाईपास से रोड़ से 350 मीटर की परिधि के अंदर–अंदर आती है जिसकी डीएलसी रेट सन् 2013 में 11 लाख 50 हजार 644 रूपये प्रतिबीघा रही है तथा वर्तमान में 30 लाख रूपये से कम की नहीं है। ऐसी हालत में जो अवार्ड 5,75,512.00 रूपये प्रतिबीघा के हिसाब से पारित किया गया है वह बहुत कम होकर काबिल बढोतरी के है अर्थात 30 लाख रूपये प्रतिबीघा के हिसाब से अवाप्तशुदा भूमि का प्रतिकर प्राप्त करने का अधिकारी है। वर्तमान में केन्द्रीय सरकार द्वारा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 को दिनांक 1.01.2014 से लागू किया गया है चूंकि उक्त अधिनियम को नेशनल हाईवे अधिनियम 1956 पर लागू नहीं किया जाकर दिनांक 31.12.2014 को अधिसूचना जारी कर उक्त अधिनियम की धारा 105(3) में संशोधन कर नेशनल हाईवे अधिनियम 1956 पर भी उक्त अधिनियम के प्रावधान मुआवजा निर्धारण हेतु दिनांक 01.01. 2015 से लागू कर दिये है जिससे भी प्रार्थी रिफ्लेक्टर एक्ट, 2013 के तहत मुआवजा प्राप्त करने का कानूनन अधिकारी है। अतः प्रार्थना है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर पारित अवार्ड दिनांक 13.08.2014 को अपास्त किया जाकर अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा बाजार दर से 30 लाख रूपये प्रतिबीघा के हिसाब से प्रतिकर राशि व अन्य राशिया परिलाभ आदि मय ब्याज के प्रार्थी को दिलाये जाने बाबत अवार्ड जारी फरमाया जावे अथवा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के तहत मुआवजे का निर्धारण कराये जाने का आदेश प्रदान करावें।

प्रस्तुत प्रार्थना पत्र इस न्यायालय में दिनांक 20.01.2017 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 दिनांक 12.04.2017 को जवाब प्रस्तुत हुआ। जवाब में बताया कि प्रार्थना पत्र की कलम संख्या 1व 3 से लगायत 5 व 7 में अंकित तथ्यों को अस्वीकार किया है। बिन्दु संख्या 2 के सम्बन्ध में लिखा कि अधिसूचना जारी करने का तथ्य स्वीकार है शेष तथ्य गलत होकर अस्वीकार है। कलम संख्या 6 के सम्बन्ध में अंकित किया कि अवाप्त की गई भूमि की किस्म नहरी प्रथम है जिसकी अधिनियम की धारा 3ए की अधिसूचना प्रकाशन की दिनांक को उक्त भूमि बाबत जो प्रचलित डी0एल0सी0 दर (जो कि जिला स्तरीय कमेटी द्वारा मार्केट रेट को ध्यान में रखकर ही तय की जाती है) अनुसार जो अवार्ड पारित फरमाया है वह किसी प्रकार से अपास्त नहीं किया जा सकता है। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 758(राजसमन्द से भीलवाड़ा सेक्शन) फोरलेन निर्माण के लिएभूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 की धारा 3 ए (1) के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 28.09.2012 को प्रकाशित की गई तत्पश्चात विहित अधिनियम की धारा 3 डी(1) के अन्तर्गत दिनांक 25.09.2013 को अधिसूचना प्रकाशित होकर दिनांक 19.10.2013 को दो स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन कराया गया, सूचना प्रकाशन होने के उपरान्त विहित अधिनियम की धारा 3 डी(2) के अनुसार अवाप्ताधीन भूमि

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

समस्त भारों से मुक्त होकर भा0रा0रा0प्रा0केन्द्र सरकार में निहित हो चुकी है। हितबद्ध व्यक्ति को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 छ अर्थात 3(जी)(1)(2) के अन्तर्गत प्रतिकर के रूप में संदेय रकम का अवधारण करने से पूर्व हितबद्ध व्यक्ति को प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के अध्यधीन उनका दावा आमन्त्रित करने की सार्वजनिक सूचना दो स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन हेतु दिनांक 08.11.2013 को जारी की गई जिसका दो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 09.11.2013 को किया गया। अवाप्ताधीन भूमि के लिए हितबद्ध व्यक्ति की ओर से प्रस्तुत आपत्तियों का निस्तारण करने के उपरान्त किसी प्रकार से क्लेम प्रस्तुत नहीं होने पर विहित अधिनियम की धारा 3 जी(1)(2)(7) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए ग्राम पुर तहसील भीलवाड़ा में स्थित आराजी नम्बर 2872 रकबा 0.3180 हैक्टेयर भूमि किस्म नहरी प्रथम बाबत अधिनियम की धारा 3 ए में अधिसूचना जारी होने की दिनांक 28.09.2012 को प्रचलित डी0एल0सी0 दर 228/– रूपये प्रतिवर्ग मीटर से मुआवजा तय किया गया है जो किसी प्रकार से अपास्त किये जाने योग्य नहीं है। अधिनियम की धारा 3 जी (1)(2) में व्यक्तिगत तामील कराने का कोई प्रावधान नहीं है। नियमानुसार आम सूचना(पब्लिक नोटिस) स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित करवा दी गयी थी और अवाप्ताधीन भूमि के लिए हितबद्ध व्यक्ति की ओर से प्रस्तुत आपत्तियों का निस्तारण करने के उपरान्त किसी प्रकार से क्लेम प्रस्तुत नहीं होने पर अधिनियम की धारा 3 जी (1)(2)(7) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) द्वारा विधि अनुसार अवार्ड जारी किया गया है। सक्षम प्राधिकारी जी ने सम्बन्धित पटवार हल्का एवं तहसीलदार से प्राप्त रिपोर्ट एवं राजस्व अभिलेख का अवलोकन करने के उपरान्त अधिनियम की धारा 3ए की अधिसूचना प्रकाशन के दिन प्रचलित डी0एल0सी0 दर के अनुसार विधिवत अवार्ड जारी फरमाया है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 दिनांक 01.01.2015 से प्रभावशील किया गया है और प्रस्तुत प्रकरण में दिनांक 13.08.2014 को ही अवार्ड जारी कर दिया गया है जिससे उक्त एक्ट के प्रावधान प्रस्तुत प्रकरण में लागू नहीं होते हैं। अतः प्रार्थी 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/119/2013/प्रतिकर निर्धा0 दिनांक 13.08.2014 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।

बहस में वकील प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र के तथ्यों को दोहराते हुए प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमा रिफ्लेक्टर एक्ट, 2013 के प्रावधानानुसार संशोधित अवार्ड जारी करने हेतु सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति)उपखण्ड अधिकारी भीलवाड़ा को आदेश फरमावें। बहस में वकील अप्रार्थी संख्या 02 ने भी प्रस्तुत जवाब के तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे। अवार्ड विधिवत जारी किया गया है। प्रार्थी के नाम अवार्ड दिनांक 13.08.2014 को जारी किया जा चुका था तथा रिफ्लेक्टर एक्ट, 2013 दिनांक 01.01.2015 से लागू किए जाने से उक्त प्रार्थना पत्र पर लागू नहीं होने से खारिज फरमाया जावे।

उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई। प्रार्थी का कथन है कि प्रार्थी को व्यक्तिगत तामील नहीं करवाई गई तथा अवार्ड जारी होने तक भी नहीं सुना गया। इस सम्बन्ध में सक्षम अधिकारी की पत्रावली का अवलोकन किया गया। वादग्रस्त आराजी भू–भाग ग्राम पुर, तहसील भीलवाडा में स्थित आराजी खसरा नम्बर 2872 रकबा 0.3180 हैक्टयर भूमि अवाप्त की गई। भूमि अवाप्त करने से पहले हितबद्ध व्यक्ति को जहां तक व्यक्तिगत सुनवाई का प्रश्न है, इस सम्बन्ध में भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 के अन्तर्गत

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

व्यक्तिगत सुनवाई के कोई प्रावधान नहीं है, बल्कि विहित अधिनियम की धारा 3ए (1) प्रकाशित अधिसूचना को स्थानीय समाचार पत्र में प्रकाशन कराया जाता है। यह प्रकाशन सार्वजनिक रूप से कराया जाता है और इसी के आधार पर प्रकाशन की तिथि से हितबद्ध व्यक्ति/खातेदार को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अपनी आपत्ति प्रस्तुत करने के लिए 21 दिन की समय सीमा नियमों में अवधारित है। ऐसी स्थिति में परिवादी ने अपने परिवाद में व्यक्तिगत सुनवाई हेतु जो आक्षेप किया, वो अमान्य करार दिया जाता है।

- द्वितीय कथन है कि अवाप्ताधीन भूमि की मार्केट वेल्यू 30लाख रूपये प्रतिबीघा के हिसाब से मुआवजा दिलाया जावे परन्तु अवाप्तधीन भूमि या इसी श्रेणी की आस–पास की अन्य भूमियों के हस्तान्तरण/विक्रय सम्बन्धी कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया जिसमें दिनांक 28.09.2012 या इससे पूर्व इस किस्म की भूमि की मार्केट वेल्यू 30 लाख रूपये प्रति बीघा से दस्तावेज का पंजीयन हुआ हो। 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 28.09.2012 को प्रकाशित की गई थी, उस दिनांक को प्रचलित जो डी0एल0सी0 दर है उसी अनुरूप प्रतिकर निर्धारण करने की व्यवस्था नियमों में दी गई है। अब यहां पर दिनांक 10.05.2013 को प्रचलित डी0एल0सी0 दर से प्रतिकर निर्धारण करने के बारे में परिवादी ने अपने परिवाद में उल्लेख किया है। इस सम्बन्ध में डी0एल0सी0 दर का अवलोकन करने पर यह तथ्य निर्विवाद है कि दिनांक 10.05.2013 को जो डी0एल0सी0 दर निर्धारित थी, वो ही डी0एल0सी0 दर दिनांक 13.08.2014 को प्रभावशील रही, जिससे सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा प्रतिकर निर्धारण करते समय दिनांक 10.05.2013 को प्रचलित डी0एल0सी0 दर को आधार स्तम्भ लेकर दिनांक 13.08.2014 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 कथनो के अनुसार भूमि की किस्म् में किसी प्रकार का परिवर्तन मानकर प्रतिकर का निर्धारण किया जाना नियमों में प्रावधान नहीं हैं। जहां तक भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013के अनुसार प्रतिकर निर्धारण करने का प्रश्न है, प्रथम दृष्टया भूमि अवाप्ति के सम्बन्ध में जो अधिसूचना प्रकाशित की गई है वो दिनांक 31.12.2014 अथवा 01.01.2015 से पहले की है। अर्थात् भूमि अवाप्ति के लिए जो प्रकियां प्रारम्भ की गई वो भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 जिसे दिनांक 01.01.2015 से प्रभावशील किया गया है, इससे पहले ही अवाप्ति प्रकिया प्रारम्भ होकर अधिसूचनाओं का प्रकाशन हो चुका था। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार के राजस्व (ग्रुप–6) विभाग के परिपत्र क्रमांक प.1(3)राज–6/2011/7 जयपुर दिनांक 11.03.2014 में दी गई व्यवस्थाओं के अनुसार अधिनियम 1894 की धारा 11 के अन्तर्गत 31.12.2014 से पूर्व अवार्ड जारी हो चुका तथा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 में उक्त अधिनियम में दिनांक 31.12.2014 से संशोधन किए जाने से उक्त दिनांक से पूर्व अवार्ड जारी किया गया हो तो ऐसे प्रकरणों में कार्यवाही नवीन अधिनियम 2013 के तहत नहीं होगी परन्तु अधिनियम 2013 के प्रभावी होने अर्थात 01.01.2015 के पश्चात यदि अवार्ड भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 या भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत जारी किए गए है तो ऐसे प्रकरणों में भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर ओर पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत अवार्ड संशोधन की कार्यवाही की जाएगी। ऐसी स्थिति में भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के तहत् प्रतिकर का निर्धारण किया जाना युक्तियुक्त नहीं माना जा सकता है।

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

इस प्रकार उपर किये गये विवेचन के अनुसार सक्षम प्राधिकारी/उपखण्ड अधिकारी (भूमि अवाप्ति) भीलवाडा द्वारा प्रकरण संख्या 119/2014 आदेश दिनांक 13.08.2014 से परिवादी की कृषि भूमि वाके ग्राम पुर, तहसील भीलवाडा में स्थित आराजी खसरा नम्बर 2872 रकबा 0.3180 हैक्टयर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 758 (राजसमन्द से भीलवाडा 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 जाता है। अतएव–

आदेश

प्रार्थी/परिवादी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी भीलवाड़ा बमामले राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 758 (राजसमन्द से भीलवाड़ा खण्ड) चार लेन निर्माण हेतु प्रकरण संख्या 119/2014 प्रतिकर अवार्ड निर्णय दिनांक 13/08/2014 को यथावत रखते हुए अस्वीकार किया जाता है। तलबिदा रेकार्ड मय निर्णय प्रति के अधीनस्थ भूमि अवाप्ति अधिकारी/उपखण्ड अधिकारी भीलवाड़ा को लौटाया जावे।

आदेश आज दिनांक 03/04/2018 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(मुक्तानंद अग्रवाल)
जिला कलक्टर(आर्बीट्रेटर)
भीलवाड़ा