

न्यायालय आरबीट्रेटर जिला कलक्टर, भीलवाड़ा

पीठासीन अधिकारी शुचि त्यागी (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या 02/2018 फोरलेन

उनवान

श्री सोहनलाल पिता मानाजी
कुम्हार निवासी संतोकपुरा
त0माण्डल हाल अजमेर चौराहा
माण्डल

बनाम 1.श्रीमान सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं
अति0जिला कलक्टर(प्रशा0) भीलवाड़ा
2परियोजना निदेशक(एन.एच.ए.आई.) 6-ए-1,
आर.सी.व्यास कॉलोनी, भीलवाड़ा

—प्रार्थी

—विपक्षीगण

**कार्यवाही अन्तर्गत धारा 3 जी (5)राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरुद्ध अवार्ड संख्या
113/2015/प्रति0निर्धारण दिनांक 27.11.2015**

**उपस्थित:- श्री पृथ्वीराज चौधरी , अधि0 प्रार्थी
श्री दिनेश बापना, अप्रार्थी संख्या 02**

आदेश

दिनांक 27 /06/2018

प्रार्थी की ओर से एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 3 जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति0जिला कलक्टर(प्रशा0) भीलवाड़ा के प्रकरण संख्या 6लेन/2015/प्रतिकर निर्धा0/113 निर्णय दिनांक 27.11.2015 से जारी करते हुए ग्राम संतोकपुरा पटवार हल्का संतोकपुरा तहसील माण्डल की आ0नं0 7 रकबा 01 बीघा है जिसमें से 05 बिस्वा किस्म बारानी प्रथम एवं 05 बिस्वा किस्म गेमु0 वाणिज्यिक एवं शेष 10 बिस्वा गेमु0 आबादी है जो प्रार्थी की खातेदारी आधिपत्य की है को अधिग्रहण कर मुआवजा भुगतान किया गया। उक्त भूमि में से 0.0630 हैक्टर भूमि जो करीब 06 बिस्वा होती है को अवाप्त किये जाने की कार्यवाही केन्द्र सरकार ने राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 03(ए) की उपधारा 01 के अधीन दिनांक 22.11.2013 को अधिसूचना जारी किया जाकर धारा 03 डी(1) के अन्तर्गत दिनांक 11.12.2013 के दैनिक नवज्योति व राजस्थान पत्रिका में प्रकाशित करवाया गया। उक्त अधिसूचना की प्रार्थी को व्यक्तिगत तौर पर कभी कोई सूचना तामील नहीं करवाई गयी तथा अवार्ड जारी किये जाने तक भी प्रार्थी को कोई सूचना नहीं दी गई एवं प्रार्थी को सुनवाई का अवसर ही नहीं दिया गया है। प्रार्थी को अवाप्ताधीन आराजी नम्बर 07 रकबा 0.0630 हैक्टर किस्म बारानी प्रथम का भुगतान दिनांक 24.12.2012 की डीएलसी दर 1566510 रुपये प्रति बीघा से प्रतिकर राशि 390190/-रुपये एवं 10 प्रतिशत सोलेशियम सहित कुल 429209/- रुपये प्रतिकर एवं अवाप्ताधीन भूमि पर संरचनाओं में सर्विस स्टेशन का मूल्यांकन रिपोर्ट अनुसार 137046/- रुपये एवं इस पर 10 प्रतिशत सोलेशियम राशि 13705/- रुपये कुल 150751/- रुपये अर्थात कुल संरचनाओं सहित भुगतान योग्य

**जिला कलक्टर
भीलवाड़ा**

राशि 579960/-रूपये निर्धारित की गई। इसके विरुद्ध निवेदन है कि अवाप्ताधीन रकबा 0.0630 हैक्टर(करीब 06 बिस्वा) किस्म बारानी प्रथम मानकर अवार्ड जारी किया जबकि अवाप्ताधीन भूमि में करीब 01 बिस्वा भूमि व्यावसायिक/वाणिज्यिक भूमि है जिसका अलग से नियमानुसार प्रतिकर निर्धारित नहीं किया है। मुआवजे का निर्धारण दिनांक 24.12.2012 की डीएलसी दर के अनुसार किया गया जबकि मार्केट दर से किया जाना चाहिए। तत्समय अवाप्ताधीन भूमि मौके अनुसार पूर्ण रूप से व्यावसायिक व वाणिज्यिक परिक्षेत्र में है तथा उसकी न्यूनतम बाजार दर नब्बे लाख रूपये प्रतिबीघा बारानी भूमि एवं तीन करोड़ रूपये प्रति बीघा व्यावसायिक व वाणिज्यिक प्रचलित थी। इसके अनुसार अवार्ड जारी नहीं किया जाँ निरस्त योग्य है। अवाप्तशुदा भूमि 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 पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधान लागू हो चुके थे और इसी अधिनियम के तहत मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना चाहिए था परन्तु सक्षम प्राधिकारी द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि के सम्बन्ध में वेल्यूवर से संरचनाओं की रिपोर्ट प्राप्त की गई जिसमें कॉलम सं० 6 में Bore Well होना दर्शाया है जिसकी बाजार दर 2.00 लाख रूपये से अधिक है परन्तु इसे सम्मिलित नहीं किया है। इसी प्रकार अवाप्ताधीन भूमि में कम्पाउण्ड वॉल का क्षेत्रफल वेल्यूवर रिपोर्ट में गलत दिया है जबकि 3400 फीट है। मौके पर एक कमरा एवं पानी के होद की वेल्यूवेशन का आंकलन नहीं किया गया है। सर्विस स्टेशन का मूल्यांकन वेल्यूवर रिपोर्ट में सही नहीं किया है। स्थाई, अस्थाई संरचनाओं की वेल्यूवेशन सार्वजनिक निर्माण विभाग की बीएसआर 2011 के आधार पर किया है जबकि 2015 में प्रचलित बीएसआर दर से आंकलन किया जाना चाहिए था। अतः श्रीमान से निवेदन है कि उपरोक्त वर्णित बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुये प्रार्थी का परिवाद स्वीकार फरमाया जाकर मुआवजा राशि व अन्य परिलाभ जो अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत दिलाये जाने का आदेश प्रदान करावें।

प्रस्तुत प्रार्थना पत्र इस न्यायालय में दिनांक 12.02.2018 को पंजीबद्ध किया जाकर विपक्षीगण को वजह जाहिर हेतु नोटिस जारी किये गये तथा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति०जिला कलक्टर(प्रशा०) भीलवाड़ा से क्षतिपूर्ति राशि हेतु पारित अवार्ड संबंधी रेकार्ड तलब किया गया। विपक्षी संख्या 2 की ओर से दिनांक 19.06.2018 को जवाब प्रस्तुत किया गया।

सक्षम प्राधिकारी एवं अति०जिला कलक्टर(प्रशा०) भीलवाड़ा के पत्रांक/भूमि अवाप्ति/प्रतिकर/प्र०सं०/113/2015 दिनांक 18.06.2018 से अवार्ड संख्या 113/2015 दिनांक 27.11.2015 से सम्बन्धित मूल पत्रावली मय रिपोर्ट सहित प्राप्त हुई।

उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई। बहस में वकील प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र के तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि प्रार्थी को संरचनाओं का भुगतान सार्वजनिक निर्माण विभाग की बीएसआर दर 2011 के अनुसार किया जबकि अवाप्त की जाने वाली भूमि का अवार्ड वर्ष 2015 में जारी हुआ ऐसी स्थिति में 2015 की

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

बीएसआर दर से संरचनाओं का मूल्यांकन किया जाना चाहिए। मौके पर भूमि का उपयोग व्यावसायिक हो रहा है तथा आसपास की भूमियां भी इसी श्रेणी की होने से अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से नहीं दिया गया। मुआवजा निर्धारण से पूर्व मुझ प्रार्थी को बिना सुने मनमकसूद दरों पर प्रतिकर का निर्धारण किया जबकि तत्समय भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधान लागू हो चुके थे उसी अनुसार भुगतान कराने का आदेश फरमावें। अवाप्ताधीन भूमि में ट्यूबवेल स्थित था परन्तु उसका एवं चारों तरफ निर्मित कम्पाउण्ड वॉल 3400 फीट थी एवं 5 बड़ के पेड़ थे व सर्विस स्टेशन पर एक पानी का होद व कमरा बना हुआ था उक्त सभी संरचनाओं का प्रतिकर भुगतान नहीं किया गया है। अतः इसी अनुसार नवीन नियम 2013 के प्रावधानानुसार मुआवजा भुगतान हेतु प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जावे। बहस में वकील अप्रार्थी ने बताया कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के तहत व्यक्तिगत सुनवाई के कोई प्रावधान नहीं है। धारा 3ए की अधिसूचना के समय राजस्व रिकॉर्ड में अवाप्ताधीन भूमि की जो किस्म दर्ज है उसी अनुसार मुआवजा निर्धारण हेतु नियमों में प्रावधान है मौके पर उपयोग मात्र से वाणिज्यिक मानकर भुगतान नहीं दिया जा सकता है। वैसे भी सड़क के मध्य से 40 मीटर के भीतर किसी भी प्रकार का संपरिवर्तन किए जाने पर प्रतिबन्ध है। प्रार्थी के द्वारा अवाप्ताधीन भूमि का कोई सक्षम प्राधिकारी से संपरिवर्तन करा आदेश प्रस्तुत नहीं किया है। प्रार्थी के द्वारा समस्त वाणिज्यिक गतिविधियां 40 मीटर के भीतर कर रखी थी जिसके लिए नियमानुसार भुगतान नहीं किया जा सकता है। मौके की सर्वे रिपोर्ट एवं तहसीलदार/पटवारी हल्का से प्राप्त रिपोर्ट के अनुसार ही भुगतान किया गया है। प्रार्थी के द्वारा अवैध रूप से भूमि में ट्यूबवेल खोद कर व्यावसायिक उपयोग किया जा रहा था जिससे प्रार्थी किसी प्रकार के प्रतिकर भुगतान का अधिकारी नहीं है। मौके पर कोई बड़ के पेड़ स्थित नहीं है। प्रार्थी को नवीन नियम 2013 के तहत पूरक अवार्ड संख्या 113/2015 दिनांक 25 अप्रैल, 2018 को अतिरिक्त राशि 7,79,973/- रुपये का जारी किया जा चुका है। इस प्रकार प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

हमने उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस के बिन्दुओं तथा पत्रावली में प्रस्तुत दस्तावेजों एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अध्ययन करने पर निम्न तथ्य सुस्पष्ट होते हैं कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 79 चार लेन से छःलेन निर्माण के लिए अवाप्ताधीन भूमियों के सम्बन्ध में धारा 3ए (1) के अधीन अधिसूचना का प्रकाशन दिनांक 22.11.2013 को एवं धारा 3डी(1) के अन्तर्गत अधिसूचना का प्रकाशन दो स्थानीय समाचार पत्रों क्रमशः राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक 10.12.2013 एवं 11.12.2013 को कराया जाकर अवाप्ति की कार्यवाही की गई। प्रार्थी का कथन है कि प्रार्थी की खातेदारी की ग्राम संतोकपुरा तहसील माण्डल की आ0नं0 07 रकबा 1.00 बीघा भूमि में से 0.0630 हैक्टर अवाप्ति की गई परन्तु इसके लिए प्रार्थी को सुनवाई का अवसर नहीं दिया यहां तक कि अवार्ड जारी करने पर भी नहीं सुना इस सम्बन्ध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा "3सी Hearing of objections-(i) Any person interested in the land may, within twenty one days from the date of

जिला कलक्टर
बीलवाड़ा

6

publication of the notification under sub-section(1) of section 3A, object to the use of the land for the purpose or purposes mentioned in that sub-section.

के अनुसार सुनवाई के कोई प्रावधान प्रचलित नहीं है। इसी प्रकार प्रार्थी का कथन है कि अवाप्त की जाने वाली भूमि की कृषि दर 90 लाख रुपये प्रति बीघा व वाणिज्यिक दर 3 करोड़ रुपये प्रति बीघा है परन्तु प्रार्थी के द्वारा इस सम्बन्ध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की है जबकि उप पंजीयक माण्डल से प्राप्त डीएलसी दर दिनांक 24.12.2012 की प्रति प्रस्तुत की जो कि अवाप्ति दिनांक को प्रभावी थी और इसी के अनुसार प्रतिकर की गणना कर भुगतान किया जो उचित है। प्रार्थी अपनी भूमि को वाणिज्यिक एवं आवासीय बताता है परन्तु इस सम्बन्ध में प्रार्थी के द्वारा सक्षम प्राधिकारी से किसी प्रकार से अपनी भूमि का संपरिवर्तन कराकर आदेश प्राप्त कर प्रस्तुत नहीं किया है। पटवारी हल्का के द्वारा भी मौके पर हो रहे उपयोग के आधार पर भूमि की किस्म का अंकन किया है जबकि राजस्व रिकॉर्ड में भूमि की किस्म बिना नामान्तरकरण दायर किये या राज्य स्वीकृति/सक्षम स्वीकृति के बिना नहीं किया जा सकता है। पटवारी हल्का संतोकपुरा की रिपोर्ट दिनांक 14.09.2015 के अनुसार भी अवाप्ताधीन भूमि की किस्म बरानी द्वितीय है। इसी प्रकार प्रार्थी का कथन है कि उसे ट्यूबवेल का एवं बड़ के पेड़ों का भुगतान नहीं किया है। इस सम्बन्ध में स्पष्ट किया जाता है कि एनएचएआई सर्वेयर आर.एल.दरगड़ एवं सार्वजनिक निर्माण विभाग से प्रमाणित मूल्यांकन रिपोर्ट में कहीं भी पेड़ होने की कोई रिपोर्ट अंकित नहीं है तथा जो कम्पाउण्ड वॉल उनके द्वारा अधिग्रहीत की गई जिसका विवरण मूल्यांकन रिपोर्ट में दर्ज है तथा सर्विस स्टेशन का उल्लेख है इसमें मौके पर किसी प्रकार का होद या कमरा निर्मित होने का विवरण अंकित नहीं है। इस प्रकार मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर सक्षम प्राधिकारी ने सही गणना करते हुए भुगतान किया है। अतएव—

आदेश

उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 विरुद्ध आदेश सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति० जिला कलक्टर (प्रशा०) भीलवाड़ा बमामले राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 79 चार (किशनगढ से चितौड़गढ सेक्शन) प्रकरण/न्याया०/छ:लेन/113/2015/प्रतिकर निर्धारण दिनांक 27.11.2015 एवं पूरक अर्वाड भूमि अवाप्ति/प्रति० निर्धारण/113/2015 निर्णय दिनांक 25.04.2018 को यथावत रखते हुए खारिज किया जाता है। तलबिदा रेकार्ड मय निर्णय प्रति के अधीनस्थ भूमि अवाप्ति अधिकारी/अति० जिला कलक्टर(प्रशा०) भीलवाड़ा को लौटाया जावे।

आदेश आज दिनांक 27/06/2018 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर(आर्बीट्रेटर)
भीलवाड़ा