राजस्थान–सरकार

न्यायालय जिला कलक्टर एवं आर्बिट्रेटर, भीलवाड़ा

पीठासीन अधिकारी आशीष मोदी (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या : 01/2018 फोरलेन

उनवान

1. श्री भरत कुमार पिता रामपाल लढ़ा निवासी 48 जम्भेश्वर नगर, भीलवाड़ा

–प्रार्थी

बनाम

1. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण कार्यान्वयन इकाई 6–ए–1, आर0सी0व्यास कॉलोनी, भीलवाड़ा
2. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, भीलवाड़ा
3. अधिषाशी अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण वि0, भीलवाड़ा
4. अधिषाशी अभियन्ता, नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा

–अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अंतर्गत भा0रा0रा0अ0 1956 विरूद्ध अवार्ड सं0 8146–48 दिनांक 25.09.2017 एवं 07–ए/2017 दिनांक 07.11.2017

उपस्थित :– श्री गोपाल अजमेरा–अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से ।
श्री दिनेशचन्द्र बापना – अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1 की ओर से।

आदेश

दिनांक : 04.04.2023

प्रार्थी की ओर से जरिये अधिवक्ता यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा दि0 30.11.2012 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 758 (राजसमन्द–भीलवाड़ा सेक्शन) के निर्माण (चौडा करने/फोरलेन बनाने आदि) के लिए भूमि अवाप्ति हेतु अधिसूचना जारी की गई। इस अधिसूचना में प्रार्थी की भूमि अवाप्त करने बाबत् अंकन/वर्णन नहीं किया गया था। दिनांक 26.04.2014 को प्रकाशित दूसरी अधिसूचना में भी प्रार्थी की भूमि अवाप्त करने बाबत् अंकन/वर्णन नहीं किया गया था। सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा दिनांक 21.06.2016 को अधिसूचना जारी की गई जिसका प्रकाशन दिनांक 04.08.2016 को समाचार–पत्र मे किया गया जिसमें प्रार्थी की भूमि क्रमशः आ0सं0 8389/3, 8389, 8389/2, 9328/8383 अवाप्ति हेतु प्रकाशन किया गया। इसी क्रम मे धारा 3(स) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम में प्रार्थी द्वारा आपत्तियां दर्ज करवाई गई जो दिनांक को 12.08.2016 को सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गई। वर्ष 2011–12 में सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा एन.एच. 758 के लिए सर्वे किया गया तत्पश्चात् अधिसूचना जारी की गई। यदि प्रार्थी की भूमि की सड़क विस्तार में आवश्यकता होती तो वर्ष 2012 में ही भूमि की अधिसूचना जारी कर अवाप्त कर ली जाती, लेकिन मंत्रालय की सर्वे रिपोर्ट में प्रार्थी की

बाद जांच प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को तलबी नोटिस मय नकल प्रार्थना पत्र जारी किये गये। विपक्षी संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री दिनेशचन्द्र बापना द्वारा अधिकार पत्र पेश किया जाकर दिनांक 19.06.2018 को जवाब पेश किया गया जिसकी नकल अधिवक्ता प्रार्थी को दिलवाई जाकर शामिल पत्रावली किया गया। विपक्षी सं0 04 का दिनांक 29.05.2018 को जवाब बंद किया गया।

विपक्षी संख्या 1 द्वारा अपने जवाब में अंकन किया गया कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तियों का निस्तारण कर अवार्ड जारी किया गया है। वर्ष 2012 में प्रकाशित अधिसूचना में प्रार्थी की भूमि का नंबर गलत छप गया था जिससे 3 डी की अधिसूचना के प्रकाशन में नहीं छपाया गया है। राजसमंद से भीलवाड़ा सेक्शन हेतु अधिनियम की धारा 3 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियो का प्रयोग करते हुए दिनांक 28.09.2012 को अधिसूचना जारी की गई थी, तत्पश्चात् अधिनियम की धारा 3डी दिनांक 25.09.2013 को जारी की गई थी। चूंकि राष्ट्रीय राजमार्ग का काम प्रस्तावित था इसलिए अनापत्ति प्रमाणपत्र जारी नहीं किया गया। भूमि अवाप्ति की कार्यवाही भारत के राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित कर की जाती है, जिससे राजसमंद से भीलवाड़ा सेक्शन हेतु सड़क निर्माण/चौड़ा करने के लिए भूमि आवश्यकता होने से दिनांक 21.06.2016 को अधिनियम की धारा 3ए के तहत अधिसूचना प्रकाशित की गई तत्पश्चात् अधिनियम की धारा 3डी के तहत दिनांक 18.01.2017 को अधिसूचना भारत के राजपत्र में प्रकाशित की गई जिससे अधिसूचना में वर्णित समस्त भूमि सभी विल्लग्मों से मुक्त होकर केन्द्रीय सरकार में निहित हो गई है। यदि प्रार्थी को अधिसूचना प्रकाशन बाबत् किसी प्रकार की आपत्ति थी तो राजस्थान उच्च न्यायालय में रिट प्रस्तुत कर गजट नोटिफिकेशन को चुनौती दी जा सकती थी। आर्बिट्रेटर महोदय गजट नोटिफिकेशन को निरस्त करने हेतु सक्षम नहीं है।

विपक्षी संख्या 1 द्वारा अपने जवाब में आगे अंकन किया गया कि जब प्रार्थी की कोई भूमि ही अवाप्त नहीं की गई एव न ही कब्जा प्राप्त किया गया तो वर्ष 2012 के आधारो पर मुआवजा निर्धारण करने के तथ्य सर्वथा बेबुनियाद एवं मनगढन्त है। प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र में यह उल्लेख नही किया कि वह किस आराजी बाबत् एन.ओ.सी. चाहता है, फिर भी बीपीसीएल द्वारा पत्र प्राप्त होने पर नियमानुसार कार्यवाही की जावेगी। मूल्यांकनकर्ता द्वारा तैयार की गई रिपोर्ट का परीक्षण कराया जाता है। प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र में अंकित किया गया कि प्रार्थी की उपस्थिति में तैयार की गई, रिपोर्ट पर उसके हस्ताक्षर है जिस बाबत निवेदन है कि मूल्याकंन रिपोर्ट जिसे अवार्ड में शामिल किया गया है, पर भी प्रार्थी के हस्ताक्षर उपलब्ध है अर्थात् प्रार्थी ने अवार्ड में वर्णित वेल्युएशन रिपोर्ट पर कोई आपत्ति नहीं की एवं इसे सही होना मानते हुए ही अपने हस्ताक्षर किए है। सक्षम प्राधिकारी ने संरचना बाबत रिपोर्ट प्राप्त होने पर विस्तृत विश्लेषण के उपरान्त अवार्ड दिनांक 25.09.2017 मे 23,17,328 /– रूपये की रिपोर्ट को पूर्ण एवं सही माना है एवं उसी आधार पर निर्माण संरचना बाबत अवार्ड पारित फरमाया है। निर्माण संरचनाओं पर वर्ष 2013 की बीएससार ही आज दिन तक प्रचलित है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्माण संरचनाओं की कीमत 23,17,328/– रूपये की रिपोर्ट को सही एवं पूर्ण माना गया है, इसलिए पूर्व में प्रस्तुत रिपोर्ट का कोई औचित्य नहीं है। सक्षम प्राधिकारी ने राजस्व अभिलेख में वर्णितानुसार भूमि की किस्म के आधार पर विधिवत् अवार्ड जारी फरमाया है। निर्माण की संरचना पर किसी प्रकार

प्रकरण में उभयपक्ष अधिवक्ता की बहस सुनी गयी। प्रार्थी अधिवक्ता ने अपनी बहस में प्रार्थनापत्र में वर्णित बिन्दुओं के तथ्यों को दोहराते हुए प्रार्थी का प्रार्थनापत्र में अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जारी प्रतिकर निर्धारण दिनांक 25.09.2017 व 07.11.2017 के संबंध में प्रस्तुत आपत्तियों अनुसार प्रतिकर को पुनः निर्धारण कराये जाने की प्रार्थना की है। संरचनाओं की कीमत विपक्षी सं0 01 के अधिकृत प्रतिनिधि अमोद कंसलटेन्टस द्वारा तैयार की गई रिपोर्ट के अनुसार प्रतिकर वाणिज्यिक दर से निर्धारण करने एवं परिपत्र दिनांक 06.10.2015 के अधीन उचित ब्याज दिलाये जाने की एवं वाणिज्यिक भूमि से लगती हुई कृषि भूमि का प्रतिकर निर्धारण वाणिज्यिक दर से कर प्रार्थी को भुगतान करने की प्रार्थना की है।

अप्रार्थी सं0 01 के अधिवक्ता ने अपनी बहस में बताया कि प्रार्थी की ग्राम पुर की आ0सं0 8389/3, 8389, 8389/2, 9328/8383 को अवाप्त करने हेतु सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार द्वारा दिनांक 21.06.2016 को धारा 3 ए की अधिसूचना का प्रकाशन किया गया। धारा 3 डी की अधिसूचना का दो स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन दिनांक 18.01.2017 को किया गया। धारा 3 ए की अधिसूचना दिनांक 21.06.2016 को निर्धारित डीएलसी दर अनुसार प्रार्थी की भूमि का प्रतिकर का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया गया जो नियमानुसार है। संरचना रिपोर्ट पर प्रार्थी के हस्ताक्षर है। रू0 23,17,328/- को पूर्ण एवं सही माना जाकर अवार्ड दिनांक 25.09.2017 को पारित किया जो सही है। प्रार्थी के आरोप निराधार है। प्रार्थी का प्रार्थनापत्र सव्यय खारिज कराया जाए।

प्रार्थी के प्रार्थना पत्र एवं विपक्षी सं0 01 के जवाब का अध्ययन किया। उभयपक्ष अधिवक्ता की बहस पर मनन किया गया। अधिनस्थ न्यायालय सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, भीलवाड़ा द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 25.09.2017 में ग्राम पुर के आ0सं0 8389 क्षेत्रफल 0.1008 हैक्ट., आ.सं. 8389/2 क्षेत्रफल 0.0126 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 0.1134 हैक्टयर अर्थात् 1134 वर्गमीटर भूमि का प्रतिकर 22,47,293/- रू0, संरचना की कीमत 23,17,328/- एवं नये रिफ्लेक्टर एक्ट, 2013 के अनुसार शहरी क्षेत्र में 100 प्रतिशत करते हुये अवार्ड पारित की राशि 45,64,621/- एवं ब्याज 3,07,356/- कुल 94,36,598/- निर्धारित किया गया। उक्त आराजी की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 21.06.2016 के जारी होने के पश्चात् प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्ति प्रार्थना पत्र दिनांक 12.08.2016 में सुनवायी कर दिनांक 03.10.2016 को निर्णय पारित किया गया। तत्पश्चात् धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 16.01.2017 को जारी होकर दिनांक 25.01.2017 को दो स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन करवाया गया।

इसी प्रकार ग्राम पुर के आ0सं0 9328/8389 रकबा 0.0378 हैक्ट., आ.सं. 8389/3 क्षेत्रफल 0.0126 हैक्ट. कुल 504 वर्गमीटर भूमि का प्रतिकर 64,01,304 एवं 100 प्रतिशत सोलिशियम 64,01,304/- एवं ब्याज 9,68,088/- कुल 1,23,93,626/- के प्रतिकर भुगतान हेतु अवार्ड सं0 07(ए)/2017 दिनांक 07.11.2017 को जारी किया गया। सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 30.11.2012 एवं अधिसूचना दिनांक 26.04.2014 में प्रार्थी की भूमि के अवाप्त करने का अंकन नही होना स्वयं प्रार्थी ने अपने प्रार्थना ... दोनों अधिसूचनाओं में प्रार्थी की आराजी का अंकन नही

प्रार्थी की आ0सं0 8389/3, 8389, 8389/2, 9328/8383 का 3ए की अधिसूचना दिनांक 21.06.2016 एवं धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 16.01.2017 में अंकन होने पर अवाप्ति कार्यवाही सक्षम प्राधिकारी द्वारा की जाकर प्रतिकर का निर्धारण कर स्थाई संरचना एवं ब्याज का भुगतान किया गया है। प्रार्थी की आराजी नं. 8389 में स्थित स्थाई संरचनाओं का मूल्यांकन अमोद कन्सलटेण्ट द्वारा 29,61,541/– का किया गया जो सडक परिवहन मंत्रालय की अधिसूचना 21.06.2016 से पूर्व की थी, जबकि प्रार्थी की आराजी नं. 8389 का अधिसूचना में दिनांक 21.06.2016 को अंकन हुआ। अधिसूचना में अंकन होने के पश्चात् उक्त आराजी मे स्थित संरचनाऐं क्षतिग्रस्त एवं टूटफूट होने पर पुनः अमोद कन्सलटेशन द्वारा मूल्यांकन किया गया, जिसमें प्रार्थी की आराजी में स्थित सरंचनाओं को मूल्यांकन 23,17,328/– निर्धारित किया गया। प्रार्थी की स्थायी सरंचनाओं का मूल्यांकन धारा 3 ए अधिसूचना दिनांक 21.06.2016 के समय जो नियत थी उसी अनुसार स्थायी सरंचनाओं के मूल्यांकन की राशि 23,17,328/–का भुगतान सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थी को किया गया। प्रार्थी की धारा 3 ए की अधिसूचना दिनांक 21.06.2016 को राजस्व रिकार्ड में अंकित किस्म भूमि के अनुसार प्रतिकर का भुगतान करने का अवार्ड पारित किया गया।

प्रार्थी की आराजी सं. 8389, 8389/2 में स्थित संरचनाओं के मूल्यांकन के सबंध में विपक्षी सं. 01 के अधिकृत प्रतिनिधि अमोद कन्सलटेन्ट्स द्वारा प्रार्थी की उपस्थिति में तैयार की गयी रिपोर्ट के अनुसार मुआवजा भुगतान चाहा जा रहा है। प्रार्थी की अवाप्त भूमि में स्थित संरचनाओं के संबंध में निम्नानुसार मूल्यांकन रिपोर्ट्स रिकार्ड पर है –

1. ग्राम पुर के अवाप्तसुदा आराजी नं. 8389 में स्थित संरचना की मूल्यांकन रिपोर्ट अमोद कन्सलटेन्ट्स द्वारा तैयार की गयी जिसमें BSR 2011 के आधार पर रिपोर्ट की गई, जिसमें कुल राशि 29,61,541/–रूपये निर्धारित होकर सहायक अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग, सुवाणा द्वारा दिनांक 08.05.2015 को प्रमाणित की गयी।
2. ग्राम पुर के अवाप्तसुदा आराजी नं. 8389 में स्थित संरचना की मूल्यांकन रिपोर्ट अमोद कन्सलटेन्ट्स द्वारा तैयार की गयी जिसमें BSR 2013 के आधार पर रिपोर्ट की गई, जिसमें कुल राशि 23,17,328/–रूपये निर्धारित होकर प्रोजेक्ट डायरेक्टर नेशनल हाईवे चित्तौडगढ के हस्ताक्षर होकर सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त राशि का अवार्ड दिनांक 25.09.2017 को जारी किया गया।
3. ग्राम पुर के अवाप्तसुदा आराजी नं. 8389 में स्थित संरचना की मूल्यांकन रिपोर्ट अमोद कन्सलटेन्ट्स द्वारा तैयार की गयी जिसमें BSR 2013 के आधार पर रिपोर्ट की गई, जिसमें कुल राशि 39,05,594/–रूपये निर्धारित होकर केवल प्रार्थी के हस्ताक्षर है, जिसकी प्रार्थी द्वारा फोटोप्रति प्रस्तुत की गयी है। रिपोर्ट पर प्रोजेक्ट डायरेक्टर नेशनल हाईवे, चित्तौडगढ एवं सहायक अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग, सुवाणा के हस्ताक्षर नही है।
4. प्रार्थी द्वारा ग्राम पुर के अवाप्तसुदा आराजी नं. 8389 में स्थित संरचना की मूल्यांकन रिपोर्ट निजी मूल्यांकनकर्ता ए.के.एस. डिजायनर्स भीलवाडा से दिनांक 08.10.2016 को मूल्यांकन कराया गया जिसमें 41,78,700/–रूपये निर्धारित होकर रिपोर्ट की फोटोप्रति प्रस्तुत की है

इस प्रकार प्रार्थी की अवाप्तसुदा भूमि में स्थित संरचना की मूल्यांकन रिपोर्ट में मूल्यांकन राशि भिन्न–भिन्न क्रमशः 29,61,543/–रू0, 23,17,328/–रू0, 39,05,594/–रू0, 41,78,700/–रू0 दर्शायी गयी है, जिससे प्रार्थी के अवाप्तसुदा भूमि में स्थित संरचना के मूल्यांकन में भिन्नता होने से धारा 3 ए की अधिसूचना दिनांक 21.06.2016 को लागू बी.एस.आर. दर अनुसार अवार्ड दिनांक 25.09.2017 के संबंध में विधिक प्रक्रिया अपनाकर नियमानुसार संशोधित अवार्ड जारी करने की कार्यवाही किया जाना उचित प्रतीत होता है। उपरोक्त विवेचन के अनुसार प्रार्थी का प्रार्थनापत्र आंशिक स्वीकार योग्य ठहरता है। अतएव–

आदेश

प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 3–जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 विरूद्व अवार्ड संख्या 8146–48 दिनांक 25.09.2017 एवं अवार्ड संख्या 07(ए)/2017 दिनांक 25.09.2017 आंशिक स्वीकार किया जाकर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, भीलवाडा को निर्देश दिये जाते हैं कि प्रार्थी के अवाप्तसुदा भूमि में स्थित संरचना के मूल्यांकन में भिन्नता होने से धारा 3 ए की अधिसूचना दिनांक 21.06.2016 को लागू बी.एस.आर. दर अनुसार अवार्ड दिनांक 25.09.2017 के संबंध में विधिक प्रक्रिया अपनाकर नियमानुसार संशोधित अवार्ड जारी करने की कार्यवाही की जावें। निर्णय की प्रति मय तलबिदा रिकार्ड अधीनस्थ न्यायालय को लौटाया जावें।

निर्णय आज दिनांक 04.04.2023 को लिखाया जाकर बाद हस्ताक्षर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

न्यायालय जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

(आशीष मोदी)
जिला कलक्टर (आर्बिट्रेटर)
भीलवाड़ा

जिला कलक्टर
(आर्बीट्रेटर)
भीलवाड़ा