

न्यायालय जिला कलक्टर, भीलवाड़ा

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

प्रकरण संख्या 04/2018 फोरलेन

उनवान

1. श्री महेन्द्र लोढा पिता शोभागसिंह निवासी 6-डी-12 आर0सी0व्यास0 कॉलोनी, भीलवाड़ा

परिवादी / प्रार्थी

बनाम

1. उपखण्ड अधिकारी एवं उपखण्ड मजिस्ट्रेट (सक्षम प्राधिकारी) भीलवाड़ा
2. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण कार्यान्वयन इकाई 6-ए-1, आर0सी0व्यास कॉलोनी, भीलवाड़ा

विपक्षीगण

अंतर्गत धारा-3एच (2)(3)(4) भा0रा0रा0अ0 1956 विरुद्ध अवार्ड सं0 48/2015 दिनांक 11.03.2016 एन.एच. 758 भीलवाड़ा से लाड़पुरा

- उपस्थित :-
1. श्री गोपाल अजमेरा, अधिवक्ता निगराकार
 2. श्री दिनेश बापना, अधिवक्ता गैर निगराकार सं0

निर्णय

दिनांक 21.10.2018



परिवादी / प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि परिवादी के खातेदारी अधिकार अधिपत्य की ग्राम सांगानेर में स्थित आराजी सं. 2307/1 रकबा 13 बिस्वा में से 0.1040 हैक्टर, अर्थात् 1040 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है। केन्द्र सरकार ने राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (क) की उप धारा (1) के अधीन एक 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 व दैनिक भास्कर में प्रकाशन करवाया गया, अधिसूचना की प्रति प्रार्थी को व्यक्तिगततौर कभी कोई सूचना तामील नहीं करवाई गई तथा अवार्ड जारी किये जाने तक भी प्रार्थी को कोई सूचना नहीं दी गई एवं प्रार्थी को सूना ही नहीं गया।

प्रार्थी की उक्त भूमि को भारतीय राष्ट्र मार्ग सं0 758 भीलवाड़ा से लाड़पुरा फोरलेन के लिये अवाप्त किया गया है इस बाबत प्रार्थी को कभी व्यक्तिगत तौर सूचना पत्र ही तामील नहीं करवाया। इस कारण प्रार्थी इस बाबत सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के सक्षम आपत्ति प्रस्तुत करने से महरूम रहा है। प्रार्थी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि का प्रार्थी को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही एवं अधिनियम की धारा 3-जी (1 व 2) के तहत आपत्ति आमंत्रित करने का व्यक्तिगत नोटिस तामील कराये बिना ही अवार्ड सं0 प्रकरण सं0 48/2015 दिनांक 11.03.2016 को अवार्ड जारी कर अवाप्त की गई भूमि का प्रतिकर निम्न प्रकार निर्धारित किया है:-

अवाप्त भूमि का विवरण	प्रतिकर राशि	सोलेसियम राशि	ब्याज कुल राशि
खसरा नं. 2307/1	91198	91198	8650

1,91,001 रकबा 13 बिस्वा में से 0.1040 है, अर्थात् 1040 वर्गमीटर

भूमि अवाप्त करने से पूर्व परिवादी प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के अध्यक्षीन अपना दावा प्रस्तुत करने के लिये कोई अवसर नहीं दिया गया है। इस बाबत सक्षम अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी भीलवाड़ा ने परिवादी के नाम से कोई नोटिस जारी कर उसकी तामील परिवादी से व्यक्तिशः नहीं करवाई जबकि अधिनियम की धारा 3 (जी)(1)(2) के अंतर्गत हितबद्ध व्यक्ति को अपना दावा पेश करने व व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर दिये जाने के प्रावधान है। चूंकि सक्षम अधिकारी ने इन प्रावधानों एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों की पालना नहीं की है इसलिये अवार्ड निरस्तनीय है।

सक्षम अधिकारी ने दिनांक 29.04.2015 को जो अवाप्त भूमि की कृषि भूमि की डी एल सी दरे थी, उसके अनुसार मुआवजा निर्धारित किया है, जबकि अधिनियम की धारा 3 की उपधारा (1) के तहत जारी अधिसूचना दिनांक 29.04.2015 को प्रकाशित किया जाना बताकर राजपत्र में दिनांक 16.10.2015 को प्रकाशित किया जाना वर्णित किया है ऐसी स्थिति में स्थानीय अखबारों में जिस तिथि को उसका प्रकाशन होगा, उसी तिथि को प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर अवाप्तशुदा भूमि जिस प्रकृति एवं उपयोगिता की है उसके अनुरूप दरों के आधार पर एवं अवार्ड जारी किये जाने के समय प्रभावी भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के तहत मुआवजा निर्धारित करने की कार्यवाही की जानी चाहिये जो नही कर दिनांक 29.04.2015 को प्रभावी कृषि भूमि की डी एल सी दर के आधार पर मुआवजा निर्धारण किया गया है, वह विधिविरुद्ध है जिसे संशोधित किया जाना आवश्यक है।



नियमों के तहत भूमि का मुआवजा मार्केट दर से दिये जाने की व्यवस्था है और मार्केट दर निर्धारित करने के लिये मात्र डी एल सी दर ही आधार नहीं हो सकती है क्योंकि डी एल सी दर तो महज पंजीयन के लिये स्टाम्प राशि वसूल करने के प्रयोजन से न्यूनतम निर्धारित की हुई दर होती है वस्तुतः बाजार मूल्य कई गुना अधिक है। इस मामले में सक्षम अधिकारी द्वारा मात्र डी एल सी दर को आधार मान लिया जबकि मौके की स्थिति के अनुसार अवाप्त की बगई जमीन नगर परिषद भीलवाड़ा की परिसीमा में स्थित है जो कि पूर्णरूप से आवासीय क्षेत्र में है अवाप्त की गई भूमि के यहां आस पास का सम्पूर्ण क्षेत्र पूर्ण विकसित क्षेत्र हो चुका है। अवाप्त की गई भूमि के सटमा राजकीय विद्यालय स्थित है तथा पास ही मेडिकल कॉलेज, न्यायालय परिसर एवं नगर विकास न्यास द्वारा विकसित किये जाने वाला विजयराजे सिंधिया औद्योगिक क्षेत्र स्थित है जिससे अवाप्त की गई भूमि की उपयोगिता पूर्णरूप से आवासीय एवं व्यावसायिक तथा औद्योगिक रूप में हो चुकी है महज राजस्व रेकॉर्ड में कृषि किस्म दर्ज होने मात्र से उसकी उपयोगिता कृषि के रूप में माना जाना किसी भी प्रकार विधि सम्मत नहीं है। भूमि की लोकेशन एवं उसकी वास्तविक उपयोगिता के आधार पर उसकी बाजार मूल्य का निर्धारण होता है वास्तविक तौर उस क्षेत्र की भूमि का तत्समय के अनुसार भी बाजार मूल्य न्यूनतम 500/- रुपये प्रति वर्गफिट अर्थात् कम से कम 5000/- रुपये प्रति वर्गमीटर थी लेकिन अवाप्ति अधिकारी जी ने बाजार मूल्य के संबध में कोई अभिमत प्रकट नहीं किया और महज मेकेनिकल रूप से अवाप्त की गई भूमि का मूल्यांकन कर अवार्ड जारी किया है जो किसी प्रकार उचित नहीं है तथा मास्टर प्लान के तहत अवाप्त की गई भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ दर्शित की जाकर आरक्षित की गई है। इस स्थिति को

ध्यान में रखे बिना ही जो अवार्ड पारित किया गया वह किसी प्रकार से उचित एवं व्यवहारिक 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 पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधान लागू हो चुके थे एवं समस्त अवाप्ति प्रकरणों के मुआजा 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 गुना 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 महो० द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया। साथ ही अवाप्तशुदा भूमि जो कि पूर्णतया आबादी क्षेत्र में है इसके बावजूद भी बाजार दर को ध्यान में रखे बिना महज कृषि भूमि की न्यूनतम डी एल सी दर को आधार मानकर महज 2,21,800/-रुपये प्रति बीघा याने 87.69/- रुपये प्रति वर्गमीटर से मुआवजा निर्धारण किया गया है जो पूर्णतया नैसर्गिक न्याय एवं प्रभावी कानून के विपरीत होकर निरस्त किये जाने योग्य है।

परिवादी की भूमि नगर विकास न्यास, भीलवाड़ा एवं नगर परिषद के आबादी क्षेत्र में होकर आवासीय श्रेणी में स्थित है तथा आबादी से पूर्णतया सटी हुई भूमि है इस कारण भूमि बेसकिमती 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 उचित तौर उपयोग नहीं हो पायेगा, इन तथ्यों की ओर से कोई ध्यान नहीं दिया गया है। सक्षम अधिकारी ने उपरोक्त वर्णित बिन्दुओं में से किसी पर भी विचार किये बिना मुआवजा तय किया है इस कारण अवार्ड में संशोधन किया जाना आवश्यक है।

अतः प्रार्थना है कि उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए परिवादी का परिवाद स्वीकार किया जाकर प्रार्थी को इस प्रार्थनापत्र की कलम सं० 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 प्रदान कराया जावे।

प्रार्थी का प्रार्थना पत्र दिनांक 27.04.2017 को दर्ज रजिस्टर कर विपक्षी के सम्मन जारी किये। अधीनस्थ न्यायालय का रेकॉर्ड तलब किया गया। सक्षम प्राधिकारी, उपखण्ड अधिकारी, भीलवाड़ा ने अपने पत्र क्रमांक 3029 दिनांक 21.05.2018 से अवार्ड सं० 48/2015 दिनांक 11.03.2016 की मूल पत्रावली प्रेषित की गई। विपक्षी सं० 2 की ओर से जवाब दिनांक 12.06.2018 को प्रस्तुत किया। प्रार्थी के प्रार्थना पत्र पर उभयपक्ष की बहस सुनी गयी। प्रार्थी अधिवक्ता ने परिवाद में अंकित बिन्दुओं को दोहराते हुए परिवाद स्वीकार किया जाकर मुआवजा राशि व अन्य राशियां व परिलाभ जो अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुरूप बनती है उसी अनुपात में दिलाये जाने की प्रार्थना की है। विपक्षी सं० 2 ने अपनी बहस में जवाब में अंकित बिन्दुओं को दोहराते हुए प्रार्थी के प्रार्थना पत्र को सव्यय खारिज कराने की प्रार्थना की है।



जिला कलेक्टर
(आर्बीट्रेटर)
भीलवाड़ा

प्रार्थी के परिवाद का एवं विपक्षी सं० 1 के जवाब का अध्ययन किया गया। सक्षम प्राधिकारी, उपखण्ड अधिकारी, भीलवाड़ा के अवार्ड सं० 48/2015 निर्णय दिनांक 11.03.2016 का परीक्षण किया गया। प्रार्थी की ग्राम सांगानेर के आराजी सं० 2307/1 में से 0.1040 हैक्टर अर्थात् 1040 वर्गमीटर भूमि को अवाप्त करने हेतु 3(ए)(1) की अधिसूचना दिनांक 29.04.2015 को जारी की गई। इस अधिसूचना को दो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 29.05.2015 व दिनांक 30.05.2015 को प्रकाशन करवाया गया लेकिन प्रार्थी ने उक्त अधिसूचना के प्रकाशन के पश्चात् 21 दिवस में आपत्ति प्रस्तुत नहीं की है। इसी प्रकार अवाप्ताधीन आराजी के 3(डी) की अधिसूचना दिनांक 24.09.2015 को जारी होकर दो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 16.10.2015 को प्रकाशित करते हुए 21 दिन में क्लेम आमंत्रित किये गये लेकिन प्रार्थी द्वारा क्लेम प्रस्तुत नहीं किया गया। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि की किस्म बारानी प्रथम है। उक्त भूमि का प्रतिकर 3 ए की सूचना दिनांक 29.04.2015 को देय डी.एल.सी. दर अनुसार प्रतिकर का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी, उपखण्ड अधिकारी भीलवाड़ा द्वारा किया गया है। प्रार्थी द्वारा अपने परिवाद में उक्त अवाप्ताधीन भूमि का बाजार मूल्य 500 रूपये प्रति वर्गफिट अर्थात् कम से कम 5000 रूपये प्रति वर्गमीटर होना अंकित किया है जबकि उक्त तथ्य के समर्थन में प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का प्रमाणित दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है। उपरोक्त विवेचन के अनुसार परिवादी प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 3-जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के विरुद्ध स्वीकार योग्य नहीं ठहरता है। अतएव-

आदेश

परिवादी/प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 3-जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरुद्ध अवार्ड क्रमांक फोरलेन/48/2015/प्रतिकर निर्धारण एन.एच. 758, भीलवाड़ा से लाडपुरा सेक्शन अवार्ड दिनांक 11.03.2016 के संबंध में प्रार्थी द्वारा अधिसूचना दिनांक 29.04.2015 प्रकाशन दिनांक 29.05.2015 व 30.05.2015 के 21 दिवस में आपत्ति प्रस्तुत नहीं किये जाने से एवं धारा 3 डी अधिसूचना 24.09.2015 प्रकाशन दिनांक 16.10.2015 के 21 दिन में क्लेम प्रस्तुत नहीं करने से एवं प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि की किस्म राजस्व रिकार्ड में बारानी प्रथम दर्ज होने से प्रतिकर धारा 3 ए की अधिसूचना दिनांक 29.04.2015 को देय डी.एल.सी. दर अनुसार प्रतिकर का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी भीलवाड़ा द्वारा नियमानुसार किये जाने से परिवादी/प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। निर्णय की प्रति मय तलबिदा रिकार्ड अधीनस्थ न्यायालय को लौटाया जावे।

निर्णय आज दिनांक 21.10.2018 को लिखाया जाकर बाद हस्ताक्षर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर
भीलवाड़ा