

न्यायालय आरबीट्रेटर जिला कलक्टर, भीलवाड़ा

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

प्रकरण संख्या 03/2018 फोरलेन

उनवान

1. श्री सम्पतराज चपलोत एच0यू0एफ0कर्ता
सम्पतराज सी.चपलोत फ. 101-102,
अंकिता अपार्टमेन्ट, एस0एस0जोशी रोड़
दहीसर पूर्व मुम्बई।

बनाम

1. श्रीमान सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति)
एवं अति0जिला मजिस्ट्रेट(प्रशासन)
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)नेशनल हाईवे एक्ट 1956 विरुद्ध अवार्ड सक्षम
अधिकारी(भूमि अवाप्ति) अति0जिला कलक्टर(प्रशा0)भीलवाड़ा बमामले
क्रमांक/न्याया0/छःलेन/142/2015 प्रतिकर निर्धा0/ दिनांक 02.02.2016

उपस्थित:- श्री राजकुमार पाटनी एवं श्रीमती सीमा शर्मा, अधि0 प्रार्थी
श्री दिनेश बापना, अधि0 विपक्षी संख्या 2

निर्णय

दिनांक 18-12-2018

प्रार्थी की ओर से एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 3 जी(5) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति0जिला कलक्टर(प्रशा0) भीलवाड़ा के प्रकरण संख्या 142/2015/प्रतिकर निर्धा0 निर्णय दिनांक 02.02.2016 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 बाबत दिनांक 21.07.2017 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी के खातेदारी अधिकार एवं आधिपत्य की आराजी नम्बर 283 रकबा 2.14 बीघा में से किस्म 1.18 बीघा नहरी II, 0.15 बीघा गेमु एवं 0.01 बीघा गेमु0 होटल खातेदारी में स्थित होकर कब्जे में चली आ रही है। उक्त खातेदारी भूमि में से 0.384 हैक्टर किस्म नहरी II एवं 0.0126 हैक्टर किस्म गेमु0 वाणिज्यिक छःलेन निर्माण हेतु अवाप्त की गई है। जिसके सम्बन्ध में विपक्षी संख्या 1 के द्वारा जो अवार्ड दिनांक 02.02.2016 को पारित किया गया है वह नैसर्गिक 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 24 नवम्बर 2012 को भारत के राजपत्र में प्रकाशित की गई तत्पश्चात विहित अधिनियम की धारा 3 डी (1) के अन्तर्गत दिनांक 22 नवम्बर 2013 को अधिसूचना प्रकाशित होकर दो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 10 एवं 11.12.2013को प्रकाशन करवाया गया। उक्त अधिसूचनाओं की कोई किसी प्रकार की व्यक्तिगत तामील प्रार्थी पर नहीं करवायी गयी है तथा अवार्ड संख्या 142/2015 जारी कराये जाने तक भी प्रार्थी 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 का आपत्ति आमंत्रित करने के सम्बन्ध में व्यक्तिगत नोटिस नहीं दिया गया। अवाप्त की गई भूमि की किस्म नहरी एवं व्यावसायिक प्रयोजनार्थ की है और उसके बावजूद भी बाजार दर से मुआवजा तय नहीं कर दिनांक 24.11.2012 की डीएलसी दर से तय किया गया है। अवाप्ताधीन भूमि का जो अवार्ड संख्या 142/2015 दिनांक 02.02.2016 को राशि 10 लाख 43 हजार 300 रुपये का पारित किया है वह बिल्कुल विधि के विपरीत होकर बहुत कम है क्योंकि अधिनियम की धारा 3 ए की उपधारा 01 के तहत भूमि का मुआवजा मार्केट दर से किये जाने की व्यवस्था है और मार्केट दर निर्धारित करने के लिए मात्र डीएलसी आधार नहीं हो सकती है क्योंकि डीएलसी की दर महज पंजीयन के लिए

भीलवाड़ा

स्टाम्प राशि वसूल करने के प्रयोजन से न्यूनतम निर्धारित की हुई दर होती है इस प्रकार डीएलसी दर को आधार मानकर निर्णय किया है जो निरस्त होने योग्य है जबकि मौके की स्थिति के अनुसार अवाप्त की गई भूमि पूर्णरूप से व्यावसायिक एवं वाणिज्यिक क्षेत्र में आ चुकी है इस कारण तत्समय अवाप्तशुदा भूमि का बाजार मूल्य अनुसार चारगुणा के हिसाब से राशि यानि कुल 4173200/- रू0 एवं दिनांक 02.02.2016 से 30.06.2017 तक की अवधि का 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से 709444/- रू0 ब्याज यानि कुल 4882644/- रू0 मिलना चाहिए जबकि मात्र 10,43,300/-रू0 का ही भुगतान किया है। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधान भूमि अवाप्ति के पश्चात मुआवजा निर्धारण के समय लागू ही नहीं रहे तत्समय भूमिअर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधान लागू हो चुके थे ऐसी स्थिति में इस अधिनियम के तहत मुआवजा निर्धारण करा अवाई जारी किया जाना चाहिए था परन्तु सक्षम प्राधिकारी द्वारा इस ओर कोई ध्यान नहीं दिया गया। अतः प्रार्थी का प्रार्थनापत्र स्वीकार फरमा प्रार्थी को चारगुणा मुआवजा राशि 4882644/- रू0 एवं इस पर ब्याज दिनांक 01.07.2017 से ताअदायगी मुआवजा राशि व अन्य लाभ परिलाभ जो प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अनुसार बनता हो उसी अनुसार दिलाये जाने का अवाई पारित फरमावें।

प्रस्तुत प्रार्थना पत्र इस न्यायालय में दिनांक 27.07.2017 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 अवाई संबंधी रेकार्ड तलब किया गया। विपक्षी संख्या 2 की ओर से दिनांक 10.01.2018 को जवाब प्रस्तुत हुआ। जवाब में बताया कि प्रार्थना पत्र की कलम संख्या 02 से लगायत 9 एवं 11 में अंकित तथ्यों को अस्वीकार किया है। अवाप्त की गई भूमि की किस्म नहरी द्वितीय है जिसकी अधिनियम की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 24.11.2012 को प्रकाशित की गई तत्पश्चात विहित अधिनियम की धारा 3 डी(1) के अन्तर्गत दिनांक 22.11.2013 को अधिसूचना प्रकाशित होकर दिनांक 10 एवं 11.12.2013 को समाचार पत्रों में प्रकाशन कराया गया। सूचना प्रकाशन होने के उपरान्त विहित अधिनियम की धारा 3 डी(2) के अनुसार अवाप्ताधीन भूमि समस्त भारों से मुक्त होकर भा०रा०रा०प्रा० केन्द्र सरकार में निहित हो चुकी है। अवाप्ताधीन भूमि के सम्बन्ध में नियत अवधि में प्रस्तुत आपत्तियों का निस्तारण करने के उपरान्त किसी प्रकार से क्लेम प्रस्तुत नहीं होने पर विहित अधिनियम की धारा 3जी(1)(2)(7) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए भूमि/स्थाई संरचनाओं का जरिये अवाई सं० 142/2015 दिनांक 02.02.2016 को पारित किया जाकर देय राशि का हितबद्ध व्यक्ति को भुगतान कर दिया गया है। उक्त अधिनियम की धारा 3(डी)(2) में आपत्तियां आमंत्रित करने का कोई प्रावधान नहीं है एवं न ही व्यक्तिगत तौर से तामील कराने बाबत कोई प्रावधान ही है। धारा 3सी में आपत्तियों को आमंत्रित किये जाने बाबत प्रावधान दिया गया है जो निम्न प्रकार है— **“3सी Hearing of objections-(i)Any person interested in the land may, within twenty one days from the date of 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.**

इस बिन्दु में प्रार्थी ने नहरी व व्यावसायिक प्रयोजनार्थ की भूमि होना अंकित किया है जिससे सक्षम प्राधिकारी ने भूमि की किस्म के अनुसार विधिवत अवाई जारी किया है। प्रार्थी चारगुणा राशि के हिसाब से मुआवजा प्राप्त करने का कतई अधिकारी नहीं है। यदि अवाप्तशुदा भूमि, भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की परिधि में आती है तो इस हेतु प्रार्थी को सक्षम प्राधिकारी जी के यहां चाराजोही करनी चाहिए थी। माननीय न्यायालय में यह प्रार्थनापत्र कानूनन पोषणीय नहीं है। जिस दिन धारा 3 ए की अधिसूचना प्रकाशित हुई यानि दिनांक 24.11.2012 को प्रचलित डीएलसी दर से मुआवजा राशि निर्धारित की गई। इस सम्बन्ध में अधिनियम की धारा 7(ए) को इस प्रकार दर्शित किया है **the market value of the land on the date of publication of the notification under sec 3A.** अतः प्रार्थी का प्रार्थनापत्र सव्यय खारिज फरमाया जावे।

प्रार्थनापत्र के साथ में वकील प्रार्थी के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय अति०जिला कलक्टर(प्रशा०) भीलवाड़ा से जारी अवाई संख्या न्याया०/छःलेन/142/2015/प्रतिकर निर्धा०/ दिनांक 02.02.2016

की प्रमाणित प्रस्तुत की। अन्य कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए। अधीनस्थ न्यायालय की 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 एवं दिनांक 01.07.2017 से मुआवजा भुगतान की अवधि का 12 प्रतिशत वार्षिक से ब्याज दिए जाने हेतु सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति० जिला कलक्टर (प्रशा०) भीलवाड़ा को आदेश फरमावें। बहस में वकील अप्रार्थी संख्या 01 व 03 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 02.02.2016 को जारी किया जाकर प्रार्थी को भुगतान किया जा चुका है। रिफ्लेक्टर एक्ट, 2013 दिनांक 01.01.2015 से लागू किया जा चुका तो इसके लिए प्रार्थी को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष ही चाराजोही करनी चाहिए थी। अतः 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 गुवारड़ी तहसील हमीरगढ में स्थित आराजी खसरा नम्बर 283 रकबा 2.14 बीघा में से 1.18 बीघा किस्म नेहरी II, व 0.15 बीघा किस्म गेमु एवं 0.01 बीघा किस्म गेमु होटल में से 0.0384 हैक्टर किस्म नहरी II तथा 0.0126 हैक्टर किस्म गेमु होटल अवाप्त किया गया। इस सम्बन्ध में अधीनस्थ न्यायालय सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति० जिला कलक्टर (प्रशा०) भीलवाड़ा की पत्रावली में पारित आदेशिका दिनांक 02.02.2016 से उक्त तथ्य प्रमाणित होता है। जहां तक व्यक्तिगत सुनवाई का प्रश्न है, इस सम्बन्ध में भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 के अन्तर्गत 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 का मुआवजा दिनांक 24.11.2012 की डीएलसी से किया जबकि अधिनियम की धारा 3ए की उपधारा 01 के तहत मार्केट दर से मुआवजा दिए जाने के प्रावधान है। प्रार्थी अधिवक्ता के द्वारा अवाप्ताधीन भूमि या इसी श्रेणी की आस-पास की अन्य भूमियों के हस्तान्तरण/विक्रय सम्बन्धी कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया जिसमें दिनांक 24.11.2012 या इससे पूर्व इस किस्म की भूमि की मार्केट वेल्यू दिनांक 24.11.2012 की डीएलसी दर से अधिक हो। जबकि भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 की धारा 3ए (1) जो भारत के राजपत्र में दिनांक 24.11.2012 को प्रकाशित की गई थी, उस दिनांक को प्रचलित जो डी०एल०सी० दर है उसी अनुरूप प्रतिकर निर्धारण करने की व्यवस्था नियमों में दी गई है। इस सम्बन्ध में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन करने पर यह तथ्य निर्विवाद है कि दिनांक 01.04.2012 को कृषि भूमि की जो डी०एल०सी० दर 2976100/- रुपये प्रतिबीघा तथा गेमु० वाणिज्यिक की दर 127/-रु० प्रतिवर्गफीट की दोगुनी रखते हुए अवाप्ताधीन भूमि 0.0510 हैक्टर में से 0.0384 हैक्टर किस्म नहरी II का 451833/-रु० व 0.0126 है० का 344487/-रु० कुल 796320/-रु० प्रतिकर निर्धारित किया वो ही डी०एल०सी० दर दिनांक 24.11.2012 को प्रभावशील रही, जिससे सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा प्रतिकर निर्धारण करते समय दिनांक 01.04.2012 को प्रचलित डी०एल०सी० दर को आधार स्तम्भ लेकर दिनांक 24.11.2012 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 किये जाने का नियमों में कोई प्रावधान नहीं है। जहां तक भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के अनुसार प्रतिकर निर्धारण करने का प्रश्न है, प्रथम दृष्टया भूमि अवाप्ति के सम्बन्ध में जो अधिसूचना प्रकाशित की गई है वो

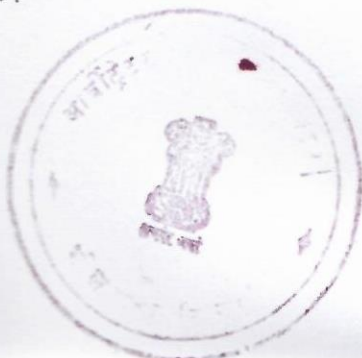
दिनांक 31.12.2014 अथवा 01.01.2015 से पहले की है। अर्थात् भूमि अवाप्ति के लिए जो प्रक्रियाएं प्रारम्भ की गईं वो भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 जिसे दिनांक 01.01.2015 से प्रभावशील किया गया है, इससे पहले ही अवाप्ति प्रक्रिया प्रारम्भ होकर अधिसूचनाओं का प्रकाशन हो चुका था। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार के राजस्व (गुप-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 अर्थात् 01.01.2015 के पश्चात यदि अवार्ड भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 या भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत जारी किए गए हैं तो ऐसे प्रकरणों में भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत अवार्ड संशोधन की कार्यवाही की जाएगी।

राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 की धारा 3(डी)(2) में व्यक्तिगत तौर से तामील कराने बाबत कोई प्रावधान नहीं है। प्रार्थी ने नहरी व व्यावसायिक प्रयोजनार्थ की भूमि होना अंकित किया है, लेकिन प्रार्थी की भूमि राजस्व रिकार्ड में आराजी नं. 283 क्षेत्रफल 0.0384 हैक्ट. किस्म नहरी II होकर वाणिज्यिक सम्परिवर्तनशुदा नहीं है। जिसे सक्षम प्राधिकारी ने भूमि की किस्म के अनुसार विधिवत अवार्ड जारी किया है। प्रार्थी चार गुना राशि के हिसाब से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। यदि अवाप्तशुदा भूमि, भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की परिधि में आती है, तो इस हेतु प्रार्थी को सक्षम प्राधिकारी के यहां चाराजोही करनी चाहिए थी। उपरोक्त विवेचन अनुसार परिवादी का परिवाद स्वीकार योग्य नहीं ठहरता है। अतएव—

आदेश

प्रार्थी/परिवादी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 विरुद्ध आदेश न्यायालय सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं अति० जिला कलक्टर (प्रशा०), भीलवाड़ा के अवाप्ति प्रकरण संख्या 142/2015 निर्णय दिनांक 02/02/2016 के संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 की धारा 3(डी)(2) में व्यक्तिगत तौर से तामील कराने बाबत कोई प्रावधान नहीं है। प्रार्थी की भूमि राजस्व रिकार्ड में आराजी नं. 283 क्षेत्रफल 0.0384 हैक्ट. किस्म नहरी II होकर वाणिज्यिक सम्परिवर्तनशुदा नहीं है। जिसे सक्षम प्राधिकारी ने भूमि की किस्म के अनुसार विधिवत अवार्ड जारी किया है। प्रार्थी चार गुना राशि के हिसाब से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। यदि अवाप्तशुदा भूमि, भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की परिधि में आती है, तो इस हेतु प्रार्थी को सक्षम प्राधिकारी के यहां चाराजोही करनी चाहिए थी। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं अति० जिला कलक्टर (प्रशा०), भीलवाड़ा के अवाप्ति प्रकरण संख्या 142/2015 निर्णय दिनांक 02/02/2016 से जारी अवार्ड को यथावत रखा जाता है। तलबिदा रेकार्ड मय निर्णय प्रति के अधीनस्थ भूमि अवाप्ति अधिकारी/अति० जिला कलक्टर(प्रशा०) भीलवाड़ा को लौटाया जावे।

आदेश आज दिनांक 18-12-2018 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(शुचि त्यागी)
जिला कलक्टर(आर्बीट्रेटर)
जिला भीलवाड़ा भीलवाड़ा