

न्यायालय आरबीट्रेटर जिला कलक्टर, भीलवाड़ा

पीठासीन अधिकारी राजेन्द्र भट्ट (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या 07/2018 फोरलेन

उनवान

1. कंचन इण्डिया लिमिटेड, 19-20,
टैक्सटाईल मार्केट, पुर रोड, भीलवाड़ा

बनाम

1. भारत संघ जरिये शासन सचिव
भारत सरकार, सड़क परिवहन एवं
हाईवेज, नई दिल्ली
2. सक्षम प्राधिकारी एवं अतिरिक्त
जिला मजिस्ट्रेट (प्रशा.) भूमि
अवाप्ति राजमार्ग सं. 79 भीलवाड़ा
3. राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण नई
दिल्ली, जरिये परियोजना निदेशक,
भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण,
कार्यान्वयन ईकाई 10 ए पंचवटी
उदयपुर ।

—प्रार्थी

—विपक्षीगण

आवेदन पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 विरुद्ध अवार्ड सक्षम
अधिकारी (भूमि अवाप्ति) भीलवाड़ा के संदर्भ में निर्धारित प्रतिकर राशि के पुनः निर्धारण कर
- प्रतिकर राशि बढ़ान के संदर्भ में

उपस्थित:-

1. श्री अशोक कुमार डाड अधिवक्ता - प्रार्थीगण की ओर से
2. श्री दिनेश चन्द्र बापना विभागीय अधिवक्ता - विपक्षीगण की ओर से

आदेश

दिनांक 23.9.2019

प्रार्थी की ओर से एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 3 जी(5) नेशनल हाईवे एक्ट 1956
सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अधिकारी भीलवाड़ा के विरुद्ध प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन
किया कि प्रार्थी कम्पनी की ग्राम मालीखेडा तहसील माण्डल में स्थित आराजी नम्बर
9884/7406 रकबा 3.19 बीघा किस्म औद्योगिक में से 0.0630 हैक्ट., आराजी नम्बर
9885/7406 रकबा 3.18 बीघा में से 0.0760 हैक्ट. औद्योगिक भूमि अवाप्त की गयी। उक्त भूमि
अवाप्ति के प्रतिकर के रूप में तत्समय आवासीय भूमि की दर 127 वर्गफीट के हिसाब से
19,00,151/- रुपये प्रतिकर के रूप में और अधिनियम के अनुसार 10 प्रतिशत राशि
1,90,015/-रुपये कुल राशि 20,90,166/-रुपये निर्धारित की गयी और उक्त अवाप्तशुदा
जमीन पर स्थित संरचनाओं का मूल्यांकन 60,35,390/-रुपये मानकर 10 प्रतिशत राशि
6,03,539/-रुपये इस प्रकार कुल राशि 66,38,929/-रुपये और दोनों राशि मिलाकर
87,29,095/-रुपये प्रतिकर के रूप में भुगतान का आदेश दिया गया है तथा आयकर अधिनियम
के तहत उक्त राशि पर 10 प्रतिशत टी.डी.एस. की राशि 8,72,909/-रुपये काटकर शेष राशि



25

78,56,186/-रूपये बतौर प्रतिकर भुगतान के आदेश विपक्षीगण को दिये। उक्त प्रतिकर राशि अत्यन्त कम होने से व्यथित होकर मुआवजा राशि बढ़ाने के संदर्भ में यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। उक्त भूमि अवाप्ति के संदर्भ में प्रार्थी कम्पनी को विपक्षीगण द्वारा व्यक्तिगत रूप से न तो कोई नोटिस दिया गया है और न ही सुनवाई का कोई अवसर दिया गया और मनमाने आधार पर प्रतिकर का निर्धारण किया गया। अवाप्तशुदा जमीन जो राजस्व रिकार्ड में औद्योगिक भूमि के रूप में दर्ज है, का मुआवजा भी वर्ष 2011 में प्रचलित आवासीय भूमि की दर जो तत्समय डी.एल.सी. रेट 127 रूपये प्रतिवर्ग फीट मानकर प्रतिकर राशि निर्धारित की जो पूर्णतः गलत है और अधिनियम की भावना के विपरीत है। अधिसूचना प्रकाशित होने के समय प्रार्थी कम्पनी तथा आस पास की औद्योगिक भूमि की बाजार दर लगभग 1500/-रूपये वर्गफीट थी। अधिनियम में स्पष्ट वर्णित किया गया है कि अवाप्तशुदा जमीन व उस पर स्थित संरचनाओं का मूल्यांकन बाजार दर से किया जाना चाहिये जो हस्तगत प्रकरण में नहीं किया गया है। वर्तमान अवाप्तशुदा जमीन पर स्थित संरचनाओं को पुनः निर्माण करने में 2011 की बी.एस.आर. रेट से तीन गुना व्यय हुआ है। प्रतिकर की राशि पर 10 प्रतिशत टी.डी.एस. काटा गया है जो सर्वथा गलत है। प्रार्थी कम्पनी विपक्षीगण से अवार्ड की राशि पर प्रथम अवाप्ति सूचना से 24 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी है। निवेदन है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 02.02.2016 को अधिनियम की धारा 3 जी (5) के तहत संशोधित कर रिफ्लेक्टर एक्ट 2013 के तहत प्रार्थना पत्र में अंकित अनुसार बढ़ी हुयी प्रतिकर राशि मय 24 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के विपक्षीगण से दिलाये जाने का आदेश न्यायहित में किया जावे।

प्रस्तुत प्रार्थना पत्र इस न्यायालय में दिनांक 25.05.2018 को पंजीबद्ध किया जाकर विपक्षीगण को वजह जाहिर हेतु नोटिस जारी किये गये तथा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर (प्रशा.) भीलवाड़ा से अवार्ड संबंधी रेकार्ड तलब किया गया। विपक्षीगण की ओर से जवाब पेश किया गया। उभयपक्ष अधिवक्ताओं की बहस सुनी गयी।

प्रार्थी अधिवक्ता ने अपनी बहस में प्रार्थना पत्र के तथ्यों को दोहराते हुए बताया कि अवाप्तशुदा जमीन जो राजस्व रिकार्ड में औद्योगिक भूमि के रूप में दर्ज है, का मुआवजा भी वर्ष 2011 में प्रचलित आवासीय भूमि की दर जो तत्समय डी.एल.सी. रेट 127 रूपये प्रतिवर्ग फीट मानकर प्रतिकर राशि निर्धारित की जो पूर्णतः गलत है और अधिनियम की भावना के विपरीत है। अधिसूचना प्रकाशित होने के समय प्रार्थी कम्पनी तथा आस पास की औद्योगिक भूमि की बाजार दर लगभग 1500/-रूपये वर्गफीट थी। अधिनियम में स्पष्ट वर्णित किया गया है कि अवाप्तशुदा जमीन व उस पर स्थित संरचनाओं का मूल्यांकन बाजार दर से किया जाना चाहिये जो हस्तगत प्रकरण में नहीं किया गया है। वर्तमान अवाप्तशुदा जमीन पर स्थित संरचनाओं को पुनः निर्माण करने में 2011 की बी.एस.आर. रेट से तीन गुना व्यय हुआ है। प्रतिकर की राशि पर 10 प्रतिशत टी.डी.एस. काटा गया है जो सर्वथा गलत है। प्रार्थी कम्पनी विपक्षीगण से अवार्ड की राशि पर प्रथम अवाप्ति सूचना से 24 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज प्राप्त करने की अधिकारी है। निवेदन है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 02.02.2016 को अधिनियम की धारा 3 जी (5) के तहत संशोधित कर रिफ्लेक्टर एक्ट 2013 के तहत प्रार्थना पत्र में अंकित अनुसार बढ़ी हुयी प्रतिकर राशि मय 24 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के विपक्षीगण से दिलाये जाने का आदेश न्यायहित में किया जावे।



विपक्षी की ओर से विभागीय अधिवक्ता ने अपनी बहस में बताया कि सक्षम प्राधिकारी ने विधि अनुसार अवार्ड पारित किया है। भूमि अवाप्ति के संदर्भ में व्यक्तिगत नोटिस दिये जाने का कोई प्रावधान नहीं है, अपितु अवाप्ति से संबंधित सूचना सार्वजनिक रूप से समाचार पत्रों में प्रकाशित करायी जाती है। अधिनियम की धारा 3 सी में वर्णित प्रावधानानुसार अधिनियम की धारा 3 अ के तहत अधिसूचना प्रकाशन के 21 दिवस के भीतर भीतर अपनी आपत्तियां सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करने का प्रावधान है। अधिनियम की धारा 3 ए के दिन उक्त भूमि की बाजार दर 127/-रूपये प्रति वर्गफीट होने से नियमानुसार गणना कर तहसीलदार से प्राप्त रिपोर्ट के आधार पर पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य के अनुसरण में भूमि पर निर्मित संरचना का विधिवत आंकलन कर मुआवजा निर्धारण किया गया है। सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी बीएसआर दर जो कि भूमि अवाप्ति के समय की थी उसी अनुसार मूल्यांकन किया गया है। आय का नियमानुसार टीडीएस काटा जाना विधिपूर्ण होने से काटा गया है जो राशि प्रार्थी कम्पनी आयकर विभाग से नियमानुसार पुनः प्राप्त कर सकती है। प्रथम अधिसूचना से राशि जमा कराये जाने तक ब्याज राशि अदा करने का कोई प्रावधान नहीं है। तत्समय जो आवासीय दर 127/-रूपये प्रति वर्गफीट थी वही दर औद्योगिक भूमि की रही हैं, इस कारण मुआवजा की गणना सही रूप से की गयी है। प्रकरण में दिनांक 31.12.2014 तक विभाग की ओर से मुआवजा राशि जमा नहीं करायी गयी है तो प्रार्थीगण नये अधिनियम RFCTLARR Act 2013 के अनुसार बढी दर से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है, तदनुसार प्रकरण पुनः नये प्रतिकर निर्धारण करने हेतु रिमाण्ड किया जा सकता है। निवेदन हैं कि नये अधिनियम अनुसार प्रकरण रिमाण्ड किये जाने पर विभाग को कोई आपत्ति नहीं है।

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। भूमि अवाप्त करने से पहले हितबद्ध व्यक्ति को जहां तक व्यक्तिगत सुनवाई का प्रश्न है, इस सम्बन्ध में भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 के अन्तर्गत व्यक्तिगत सुनवाई के कोई प्रावधान नहीं है राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 सी में स्पष्ट किया है कि विहित अधिनियम की धारा 3 ए (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। 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 किया जाना नियमों में प्रावधान नहीं है।

इस प्रकार उपर किये गये विवेचन के अनुसार सक्षम प्राधिकारी अति. जिला कलक्टर (प्रशा.) (भूमि अवाप्ति) भीलवाडा द्वारा प्रकरण संख्या 123/2016 आदेश दिनांक 10.07.2018 से परिवादीगण की ग्राम मालीखेडा तहसील माण्डल में स्थित आराजी नम्बर 9884/7406 में से



रकबा 0.630 हेक्ट. एवं आरजी नं. 9885/7406 में से 0.0760 हैक्ट. भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 6 लेन हेतु अवाप्त की गई भूमि के लिए प्रतिकर निर्धारण करने में पुराने अधिनियम के तहत प्रतिकर निर्धारण किया गया जिससे प्रार्थी कम्पनी को अवार्ड दिनांक 02.02.2016 को प्रचलित बाजार दर से मुआवजा नहीं दिया गया एवं दिनांक 31.12.2014 तक विभाग की ओर से मुआवजा राशि जमा नहीं करायी गयी हैं, इसलिए प्रार्थी कम्पनी के प्रकरण को नये अधिनियम अनुसार पुनः प्रतिकर निर्धारण किये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर (प्रशा.) भीलवाड़ा को रिमाण्ड किया जाना उचित प्रतीत होता है। अतएव—

आदेश

प्रार्थीगण/परिवादीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 विरुद्ध आदेश सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर (प्रशा.) भीलवाड़ा बमामले राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 79 (किशनगढ से चित्तौड़गढ) 6 लेन निर्माण हेतु प्रकरण संख्या 123/2015 प्रतिकर अवार्ड निर्णय दिनांक 02.02.2016 को अपास्त कर नये अधिनियम RFCTLARR Act 2013 अनुसार पुनः प्रतिकर निर्धारण हेतु प्रकरण सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अति. जिला कलक्टर (प्रशा.) भीलवाड़ा को रिमाण्ड किया जाता है। तलबिदा रेकार्ड मय निर्णय प्रति के अधीनस्थ सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) अति. जिला कलक्टर (प्रशा.) भीलवाड़ा को लौटाया जावे।

आदेश आज दिनांक 23.1.2019 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



राजेन्द्र भट्ट
(राजेन्द्र भट्ट)
जिला कलक्टर(आर्बीट्रेटर)
भीलवाड़ा
जिला कलक्टर, भीलवाड़ा