न्यायालय जिला कलक्टर एवं आर्बिट्रेटर, भीलवाड़ा

पीठासीन अधिकारी नमित मेहता (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या : 9/2019 फोरलेन

उनवान

1. मंजित सिंह पिता ज्ञानसिंह गुर्जर निवासी कंवलियास तहसील हुरडा जिला भीलवाडा (राज०)

—प्रार्थी

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन) भीलवाड़ा।
2. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण कार्यान्वयन इकाई चित्तौडगढ़ साईट ऑफिस 6—ए—1 आर.सी. व्यास कॉलोनी, भीलवाड़ा

—अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 3 जी (7), 3 एच, 3सी, 3डी, 3ई राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 विरूद्ध अवार्ड क्रमांक 224/2016 दिनांक 15.11.2017

उपस्थित —

1. अधिवक्ता प्रार्थी— श्री भोपाल लाल गुर्जर।
2. अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 2—श्री दिनेशचन्द्र बापना।

निर्णय

दिनांक : 14.03.2024

1— प्रार्थी की ओर से यह प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 3 जी (7), 3एच, 3सी, 3डी, 3ई राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 प्रस्तुत कर अंकन किया कि प्रार्थी का एक मकान राष्ट्रीय राजमार्ग 79 पर ग्राम कंवलियास की आराजी नंबर 1398 गै.मु. आबादी में बना हुआ है, इस राष्ट्रीय राजमार्ग 79 जो कि चार लेन है, जिसे 6 लेन बनाने के लिए अतिरिक्त भूमि अवाप्ति करने की कार्यवाही विपक्षी संख्या 01 द्वारा सम्पादित की गयी जिसके प्रकरण संख्या क्रमांक/न्यायालय/छः लेन/2017 प्रतिकर निर्धारण जिसमें प्रार्थी के मकान को भी अवाप्त किए जाने हेतु कार्यवाही के बाबत् सूचना प्रार्थी को दी गयी, जिस पर प्रार्थी ने अपने मकान की कीमत डीएलसी की दर से 60,00,000/—रूपये होने बाबत् लिखा फिर भी विपक्षी संख्या 01 द्वारा प्रार्थी के मकान की वास्तविक रिपोर्ट न मंगवाकर बिना मौका दिखाए ही मुआवजे की राशि निर्धारित कर, मामले में दिनांक 15.11.2017 को अवार्ड पारित किया गया, जिससे प्रार्थी को काफी नुकसान उठाना पड़ सकता है। विपक्षी संख्या 1 द्वारा मुआवजे की राशि का सही निर्धारण नहीं किया गया है।

जिला कलक्टर
(आर्बीट्रेटर)
भीलवाड़ा

2— प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में यह भी अंकित किया कि प्रार्थी का मकान 40 बाई 35+45/2 कुल 1600 वर्गफीट के भूखण्ड पर बना हुआ है। मकान में 4 कमरे, 1 दुकान, 1 लेट्रीन, 1 बाथरूम, दो निकास द्वार खुला पैसेज (गैलरी) मकान पर जाने के लिए पक्की नाल आदि बने हुए है जिनकी नपती करवा कर रिपोर्ट नहीं मगवायी गयी है। प्रार्थी द्वारा लाखों रूपये लगाकर मकान निर्मित कराया है फिर भी अवाप्ति अधिकारी ने अवार्ड की राशि जो काफी कम तय की है। प्रार्थी ने अपने मकान में नल फीटिंग व बिजली फीटिंग भी करवा रखी है। प्रार्थी के मकान की अवार्ड की राशि की गणना सन् 2012 में निर्धारित डीलसी दर से आकंलन कर तय की गयी जबकि प्रार्थी के भवन की अवार्ड की राशि की गणना सन् 2015 में जो भी डीएलसी दर थी, उस अनुसार गणना (आंकलन) कर अवार्ड पारित करना चाहिए था। यदि प्रार्थी के मकान की आंतरिक निरीक्षण कर जांच रिपोर्ट मंगवायी गयी होती तो भवन के अन्दर निर्मित कमरो की खिड़किया, किवाड मकान में बने पानी का टैंक मकान पर चढ़ने की नाल, ग्राउण्ड स्तर पर बने कमरे व दुकान एवं प्रथम मंजिल पर बनी कीचन की, पानी की टंकी, छत की लागत व इनमें में लगे किवाड, खिड़कियां की कीमत का आंकलन किया जा सकता था। प्रार्थी के आस–पास जो कच्चे मकान बने हुए थे, उन कच्चे मकानो के अवार्ड भी प्रार्थी के अवार्ड की तुलना में ज्यादा राशि के पारित किये गये। अन्त में अंकित किया कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी के भवन अवाप्ति बाबत् पारित अवार्ड को पुनः जांच कराकर, मौका रिपोर्ट मंगवाकर सन् 2012 की निर्धारित डी.एल.सी. दर के बजाय सन् 2015 की डी.एल.सी. दर से या आज की डी.एल.सी. दर से वेल्यू निकलवा कर नया अवार्ड राशि का निर्धारण करने की कृपा करावें।

न्यायालय जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

3— **बाद जांच प्रकरण दिनांक 30.05.2019 को दर्ज रजिस्टर किया** जाकर विपक्षीगण को नोटिस सम्मन मय नकल प्रार्थना पत्र जारी किये गये व अधिनस्थ न्यायालय से मूल रिकॉर्ड तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से अधिवक्ता श्री दिनेश बापना द्वारा अधिकार पत्र पेश किया जाकर जवाब पेश किया गया।

4— विपक्षी संख्या 2 द्वारा अपने जवाब में अंकन किया गया कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 79 (किशनगढ़–चित्तौडगढ़ सेक्शन) छः लेन चौडाकरण बनाने के लिये अतिरिक्त भूमि अवाप्ति हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 की धारा 3ए(1) के अन्तर्गत अधिसूचना का.आ. 2791 दिनांक 24.11.2012 को प्रकाशित की गई एवं विहित अधिनियम की धारा 3डी(1) के अन्तर्गत अधिसूचना का.आ. 3455 दिनांक 22.11.2013 को प्रकाशित की गई. जिसके अन्तर्गत गांव कंवलियास की आराजी नंबर 1398 में 72.10 वर्गमीटर भूमि जिसकी किस्म गे.मु. आबादी अवाप्त की जाकर हितबद्ध व्यक्ति प्रार्थी के पक्ष में भूमि एवं निर्माण संरचना बाबत् कुल 17,11,855/–रूपये का अवार्ड संख्या 224 दिनांक 15.11.2017 पारित किया गया है। सक्षम प्राधिकारी ने विधी अनुसार अवार्ड जारी फरमाया है, जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की गुंजाइश नहीं है। प्रार्थनापत्र की कलम संख्या 01, 02, 03, 04, 05 में अंकित तथ्य गलत होकर अस्वीकार है। निर्माण संरचना बाबत् एनएचएआई के अधिकृत मूल्यांकनकर्ता एस्ट्रोटेक से मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त की गई है, जिस मूल्यांकन रिपोर्ट अनुसार निर्मित संरचना का मूल्य 6,87,453/–रूपये निर्धारित किया गया है, जो राशि प्रार्थी के पक्ष में जारी अवार्ड में सम्मेलित कर ली गई है। 1956 की धारा 3जी 7(ए) में वर्णित प्रावधानानुसार अधिनियम की धारा 3ए प्रकाशन की दिनांक को प्रचलित बाजार मूल्य अनुसार गणना की जाती है। प्रस्तुत मामले में दिनांक 24.11.2012 को 3ए की अधिसूचना प्रकाशन

जिला कलक्टर (आर्बीट्रेटर) भीलवाड़ा

की गई, जिससे दिनांक 24.11.2012 को प्रचलित डी.एल.सी. दर 121/–रूपये प्रति वर्गफीट यानि 1301.96/–रू. प्रति वर्गमीटर से प्रतिकर निर्धारण किया गया है, जो विधिसम्मत है। प्रार्थी ने जिस अनुतोष की प्रार्थना की है, वह नितान्त असत्य एवं आधारहीन होने से प्रार्थी कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अन्त में अंकित किया कि प्रार्थनापत्र प्रार्थी सव्यय खारिज फरमाया जावें।

5– **प्रकरण में उभयपक्षों की बहस सुनी गयी।** प्रार्थी अधिवक्ता ने अपनी बहस में प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी के भवन अवाप्ति बाबत् पारित अवार्ड की पुनः जांच कराकर, मौका रिपोर्ट मंगवाकर सन् 2012 की निर्धारित डी.एल.सी. दर के बजाय सन् 2015 की डी.एल.सी. दर से या आज की डी.एल.सी. दर से वेल्यू निकलवा कर नयी अवार्ड राशि का निर्धारण करावें।

6– विपक्षी संख्या 2 NHAI के अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में जवाब प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि उक्त प्रकरण में निर्माण संरचना कि कीमत बाबत् एनएचएआई के अधिकृत मूल्यांकनकर्ता एस्ट्रोटेक से मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त की गई थी जो उचित है एवं अधिनियम की धारा 3जी 7(ए) में वर्णित प्रावधानानुसार अधिनियम की धारा 3ए प्रकाशन की दिनांक को प्रचलित बाजार मूल्य अनुसार ही अवार्ड की गणना की जाती है, जो इस मामले में भी की गई जिससे अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अवार्ड विधिसम्मत है। प्रार्थी को प्रश्नगत जायदाद की निर्माण संरचना व डी.एल.सी. दर के संबंध में कोई आपत्ति अथवा उजर था तो वह उसे पूर्व में सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) के समक्ष अधिनियम के नियमानुसार निर्धारित समयावधि में ही कर सकता था, जो प्रार्थी द्वारा नहीं किया गया था, इसलिए प्रार्थी द्वारा उठाया गया उक्त उजर अब विधिवत उचित नहीं होने से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र सव्यय खारिज फरमाया जावें।

7– हमनें पत्रावली का अवलोकन किया। उभयपक्ष की बहस पर गहनता से मनन किया। बाद अवलोकन एवं मनन पाया गया कि प्रार्थी द्वारा उक्त प्रकरण में प्रथम तो सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति0 जिला मजिस्ट्रेट, भीलवाड़ा द्वारा पारित प्रश्नगत अवार्ड में छःलेन हेतु अवाप्त प्रार्थी के भवन की डी0एल0सी0 दर अनुसार मुआवजा निर्धारण नहीं करने संबंधी उजर उठाया गया है। इस संबंध में न्यायालय का यह मत है कि राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम, 1956 की धारा 3जी (7) में वर्णित प्रावधानानुसार अधिनियम की धारा 3ए के प्रकाशन की दिनांक को प्रचलित बाजार मूल्य अनुसार अवार्ड राशि की गणना की जाती है। अधिनियम की धारा 3जी (7) निम्नानुसार है:–

3जी (7) The competent authority or the arbitrator while determining the amount under sub-section (1) or sub-section (5), as the case may be, shall take into consideration---

(a) the market value of the land on the date of publication of the notification under section 3A.

पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात के अवलोकन व परीक्षण से स्पष्ट है कि इस मामले में दिनांक 24.11.2012 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3ए के अंतर्गत अधिसूचना का प्रकाशन किया गया, जिससे दिनांक 24.11.2012 को प्रचलित डी०एल०सी० दर जो तत्समय निर्धारित थी के अनुसार ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रतिकर निर्धारण किया गया है।

8— इसी प्रकार प्रकरण में प्रार्थी द्वारा एक उजर प्रार्थी के भवन की सम्पूर्ण निर्माण संरचनाओं का मौके की स्थिति देखें बिना ही राशि का निर्धारण कर दिये जाने संबंधी उठाया गया है। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध प्रश्नगत भवन की मूल्यांकन रिपोर्ट NHAI द्वारा अधिकृत एजेन्सी मैसर्स एस्ट्रो—टेक, भीलवाड़ा द्वारा तैयार की गई जिसमें भवन की निर्माण संरचनाओं के साथ ही Flooring, Electricial, Sanitary, Joinery इत्यादि की भी गणना कर राशि का निर्धारण किया गया है। अधिकृत वैल्यूअर द्वारा तैयार की गई मूल्याकन रिपोर्ट पर अविश्वास किये जाने का कोई आधार नहीं है एवं ना ही प्रार्थी द्वारा कोई अन्य दस्तावेजात उक्त मूल्यांकन रिपोर्ट का खण्डन किये जाने बाबत् प्रस्तुत किये है एवं प्रार्थी को निर्माण संरचना के मूल्यांकन से संबंधित कोई आपत्ति थी तो उसे निर्धारित समयावधि में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की जानी चाहिए थी, जो उनके द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई थी। प्रार्थी द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अवार्ड जारी होने के बाद दिनांक 01.02.2019 को निर्माण संरचनाओं के संबंध में यह आपत्ति प्रस्तुत की गई थी कि प्रार्थी के मकान का पी.डब्ल्यू.डी. Standing Order No. X-3/2011 के अनुसार नहीं किया जाकर वर्तमान में Standing Order No. X-3/2015 के अनुसार की जानी चाहिए। प्रार्थी की उक्त आपत्ति खारिज कर दी गई थी क्योकि तत्समय सार्वजनिक निर्माण विभाग का Standing Order No. X-3/2011 ही प्रभावी थी, जिसके अनुसार रजिस्टर्ड वेल्युअर मैसर्स एस्ट्रो—टेक, भीलवाड़ा द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट तैयार की गयी थी एवं सार्वजनिक निर्माण विभाग का Standing Order No. X-3/2015 दिनांक 15.07.2015 को लागू हुआ है, इसलिए परिसम्पत्ति का मूल्यांकन Standing Order No. X-3/2015 प्रार्थी मंजीत सिंह गुर्जर पर लागू नहीं होता है। ऐसी स्थिति मे प्रार्थी द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट पर उठायी गई आपत्ति सारहीन होने से खारिज किया जाना विधिसम्मत है।

उपरोक्त सम्पूर्ण विवेचन अनुसार सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट, भीलवाड़ा द्वारा पारित अवार्ड संख्या 224/2016 दिनांक 15.11.2017 विधिसम्मत होने से पुष्ट किया जाता है एवं प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र सारहीन होने से खारिज योग्य है। अतएव—

आदेश

अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी(7), 3एच, 3सी, 3डी, 3ई राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 सारहीन होने से खारिज किया जाता है एवं सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट, भीलवाड़ा द्वारा पारित अवार्ड संख्या 224/2016 दिनांक 15.11.2017 पूर्णतया विधिसम्मत होने से यथावत रखा जाता है। निर्णय की प्रति मय तलबिदा रिकार्ड अधीनस्थ न्यायालय सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट, भीलवाड़ा को लौटाया जावें।

निर्णय आज दिनांक 14-02.2024 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(नमित मेहता)
जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

जिला कलक्टर
(आर्बीट्रेटर)
भीलवाड़ा

न्यायालय जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)