

# न्यायालय आरबीट्रेटर जिला कलेक्टर, भीलवाड़ा

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

प्रकरण संख्या 10/2019 फोरलेन

उनवान

1. मैसर्स सांची उद्योग प्रा.लि. पता 105 बनाम 1. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (राष्ट्रीय  
अम्बाजी टैक्सटाईल मार्केट राजमार्ग सं. 79 छ: लेन निर्माण /  
भीलवाड़ा जरिये निदेशक सुनिल चौडाकरण जरिये परियोजना निदेशक  
जोशी पिता जगदीश चन्द्र जोशी भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण  
निवासी शास्त्रीनगर, भीलवाड़ा कार्यालय 6-ए-1 आर.सी.व्यास कॉलोनी  
भीलवाड़ा

—प्रार्थी

—विपक्षीगण

परिवाद अन्तर्गत धारा 3 जी (5) के विरुद्ध भूमि अवाप्ति प्रकरण संख्या 306/2018 निर्णय  
दिनांक 08.04.2019

उपरिथत:-

1. श्री नंदकिशोर शर्मा अधिवक्ता - प्रार्थी की ओर से  
2. श्री दिनेश चन्द्र बापना विभागीय अधिवक्ता - विपक्षीगण की ओर से

आदेश

दिनांक 17-08-2019

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 अप्रार्थी द्वारा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 79 के छ: लेन निर्माण / चौडाकरण के लिये अतिरिक्त भूमि अवाप्ति हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 की धारा 3 ए 1 के अन्तर्गत अधिसूचना 31.01.2018 को प्रकाशित की गयी, जिसमें प्रार्थी की राजस्व ग्राम बिलियाकलां तहसील हमीरगढ जिला भीलवाड़ा की औद्योगिक प्रयोजनार्थ आराजी नम्बर 924 रकबा 01 बीघा 10 बिस्वा में से क्षेत्रफल 0.0560 हैक्ट. भूमि विहित अधिनियम की धारा 3 डी(1) के अन्तर्गत 14.08.2018 को अधिसूचना प्रकाशित होकर दिनांक 15.09.2018 को स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित करायी गयी। सूचना प्रकाशन होने के उपरान्त विहित अधिनियम की धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 एवं Section 24 of REFLECTOR Act 2013 to Acquisition Under NH Act. 1956 के अन्तर्गत प्रतिकर निर्माण किया गया।

प्रार्थी की भूमि की किस्म उद्योग हैं, लेकिन सक्षम अधिकारी अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन) सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) भीलवाड़ा ने प्रतिकर दिनांक 31.01.2018 को रूपये 29,18,300/- प्रति बीघा औद्योगिक भूमि की दर (1153.80 प्रति वर्ग मीटर) से निर्धारण किया गया जो अयुक्तियुक्त हैं, क्योंकि राज्य सरकार ने अधिसूचना क्रमांक F.12(15)FD/Tax /2014-61 dated 14.7.2014 से जिला स्तरीय समिति केवल कृषि, आवासीय एवं व्यावसायिक भूमि की दरों का निर्धारण कर सकती हैं। इनके अतिरिक्त औद्योगिक, संस्थानिक, फार्म हाउस, मैरिज गार्डन, रिसोर्ट्स, खनन प्रयोनार्थ भूमियों की दरों का निर्धारण राज्य सरकार द्वारा किये जाने के प्रावधान किये गये हैं। अतः उप पंजीयक हमीरगढ ने औद्योगिक भूमि की दर राज्य सरकार के

जिला कलेक्टर  
(आरबीट्रेटर)  
भीलवाड़ा

आदेशों के विपरीत प्रेषित की हैं। उक्त अवाप्तसुदा भूमि राजस्व ग्राम बिलियाकलां तहसील हमीरगढ में स्थित हैं।

उक्त अवाप्तसुदा औद्योगिक भूमि एन एच 79 मुख्य सड़क पर स्थित हैं जिसका प्रतिकर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित औद्योगिक भूमि की दर से प्रतिकर प्राप्त करने का अधिकारी हैं। राजस्थान स्टाम्प नियम 58 के तहत 1 एवं 2 के तहत भूमि की दरों का निर्धारण किया जाता हैं। औद्योगिक भूमि की दरें राज्य सरकार द्वारा निर्धारण किये जाने का प्रावधान हैं। वित्त विभाग राजस्थान सरकार की अधिसूचना क्रमांक 2015-226 दिनांक 09.03.2015 से औद्योगिक भूमि की दरें निर्धारित की गयी थी, जिसमें अधिसूचना क्रमांक 2015-22 दिनांक 08.06.2015 से एवं अधिसूचना क्रमांक 2015-122 दिनांक 27.01.2020 से संशोधन किया गया। जिस अनुसार औद्योगिक भूमि की दरों की मालीयत उस क्षेत्र के समिपस्थ रीकों की दर या उस क्षेत्र की दर या उस क्षेत्र की कृषि भूमि की तीन गुनी दर दोनों में से जो भी अधिक हो से निर्धारित की जायेगी।

सक्षम अधिकारी द्वारा प्रार्थी की भूमि की प्रतिकर की गणना राजस्थान सरकार द्वारा जारी अधिसूचनाओं के विपरीत निर्धारण किया गया हैं। अतः जारी प्रतिकर अवार्ड दिनांक 08.04.2019 निरस्त योग्य हैं। प्रार्थी अपनी अवाप्तसुदा औद्योगिक भूमि का प्रतिकर राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना 09.03.2015 में संशोधित अधिसूचना क्रमांक 2015-22 दिनांक 08.06.2015 एवं अधिसूचना क्रमांक 2015-122 दिनांक 27.01.2020 अनुसार प्राप्त करने का अधिकारी हैं। निवेदन हैं कि भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थान में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अनुसार नियमानुसार प्रतिकर, तोषण, ब्याज एवं अन्य कोई प्रतिकर जो युक्तियुक्त हो दिलाया जावे।

प्रस्तुत प्रार्थना पत्र इस न्यायालय में दिनांक 01.07.2019 को पंजीबद्ध किया जाकर विपक्षीगण को वजह जाहिर हेतु नोटिस जारी किये गये तथा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (प्रशा.) भीलवाडा से अवार्ड संबंधी रेकार्ड तलब किया गया, जिस अंतर्गत पत्रावली की प्रमाणित प्रति प्राप्त हुयी। विपक्षी की ओर से दिनांक 23.09.2019 को जवाब पेश किया।

प्रार्थी अधिवक्ता ने अपनी बहस एवं लिखित बहस में प्रार्थना पत्र के तथ्यों को दोहराते हुए बताया कि अप्रार्थी द्वारा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 79 के छः लेन निर्माण / चौड़ाकरण के लिये अतिरिक्त भूमि अवाप्ति हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 की धारा 3 ए 1 के अन्तर्गत अधिसूचना 31.01.2018 को प्रकाशित की गयी, जिसमें प्रार्थी की राजस्व ग्राम बिलियाकलां तहसील हमीरगढ जिला भीलवाडा की औद्योगिक प्रयोजनार्थ आराजी नम्बर 924 रकबा 01 बीघा 10 बिस्वा में से क्षेत्रफल 0.0560 हैक्ट. भूमि विहित अधिनियम की धारा 3 डी(1) के अन्तर्गत 14.08.2018 को अधिसूचना प्रकाशित होकर दिनांक 15.09.2018 को स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित करायी गयी। सूचना प्रकाशन होने के उपरान्त विहित अधिनियम की धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 एवं Section 24 of REFLECTOR Act 2013 to Acquisition Under NH Act. 1956 के अन्तर्गत प्रतिकर निर्माण किया गया। प्रार्थी की भूमि की किस्म उद्योग हैं, लेकिन सक्षम अधिकारी अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन) सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) भीलवाडा ने प्रतिकर दिनांक 31.01.2018 को रूपये 29,18,300/- प्रति बीघा औद्योगिक भूमि की दर (1153.80 प्रति वर्ग मीटर) से निर्धारण किया गया जो अयुक्तियुक्त हैं, क्योंकि राज्य सरकार ने अधिसूचना क्रमांक F.12(15)FD/Tax /2014-61 dated 14.7.2014 से जिला स्तरीय समिति केवल कृषि, आवासीय एवं व्यावसायिक भूमि की दरों



2  
जिला कलक्टर  
(आर्बीट्रेटर)  
भीलवाडा

का निर्धारण कर सकती हैं। इनके अतिरिक्त औद्योगिक, संस्थानिक, फार्म हाउस, मैरिज गार्डन, रिसोर्ट्स, खनन प्रयोनार्थ भूमियों की दरों का निर्धारण राज्य सरकार द्वारा किये जाने के प्रावधान किये गये हैं। अतः उप पंजीयक हमीरगढ ने औद्योगिक भूमि की दर राज्य सरकार के आदेशों के विपरीत प्रेषित की हैं। उक्त अवाप्तसुदा औद्योगिक भूमि एन एच 79 मुख्य सडक पर स्थित हैं जिसका प्रतिकर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित औद्योगिक भूमि की दर से प्रतिकर प्राप्त करने का अधिकारी हैं। राजस्थान स्टाम्प नियम 58 के तहत 1 एवं 2 के तहत भूमि की दरों का निर्धारण किया जाता हैं। औद्योगिक भूमि की दरें राज्य सरकार द्वारा निर्धारण किये जाने का प्रावधान हैं। वित्त विभाग राजस्थान सरकार की अधिसूचना क्रमांक 2015-226 दिनांक 09.03.2015 से औद्योगिक भूमि की दरें निर्धारित की गयी थी जिसमें अधिसूचना क्रमांक 2015-22 दिनांक 08.06.2015 एवं अधिसूचना क्रमांक 2015-122 दिनांक 27.01.2020 से संशोधन किया गया। जिस अनुसार औद्योगिक भूमि की दरों की मालीयत उस क्षेत्र के समिपस्थ रीकों की दर या उस क्षेत्र की दर या उस क्षेत्र की कृषि भूमि की तीन गुनी दर दोनों में से जो भी अधिक हो से निर्धारित की जायेगी। सक्षम अधिकारी द्वारा प्रार्थी की भूमि की प्रतिकर की गणना राजस्थान सरकार द्वारा जारी अधिसूचनाओं के विपरीत निर्धारण किया गया हैं। अतः जारी प्रतिकर अवार्ड दिनांक 08.04.2019 निरस्त योग्य हैं। प्रार्थी अपनी अवाप्तसुदा औद्योगिक भूमि का प्रतिकर राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना 09.03.2015 में संशोधित अधिसूचना क्रमांक 2015-22 दिनांक 08.06.2015 एवं अधिसूचना क्रमांक 2015-122 दिनांक 27.01.2020 अनुसार प्राप्त करने का अधिकारी हैं। निवेदन हैं कि भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थान में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अनुसार नियमानुसार प्रतिकर, तोषण, ब्याज एवं अन्य कोई प्रतिकर जो युक्तियुक्त हो दिलाया जावे।

विपक्षी की ओर से विभागीय अधिवक्ता ने अपनी बहस में बताया कि अवाप्तसुदा भूमि बाबत जो डीएलसी दर उप पंजीयक हमीरगढ द्वारा उपलब्ध करायी गयी उस अनुसार सक्षम प्राधिकारी ने ग्राम बिलियां कलां की आराजी सं. 924 रकबा 01.10 बीघा में से 0.0560 हैक्ट. भूमि बाबत दिनांक 08.04.2019 को अवार्ड संख्या 306/2018 पारित किया गया है। अधिनियम में कहीं पर भी व्यक्तिगत सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये जाने का कोई प्रावधान नहीं हैं, अपितु समाचार पत्रों के माध्यम से आमजन में सूचना प्रकाशित करायी जाती हैं। सक्षम प्राधिकारी ने तहसीलदार हमीरगढ द्वारा प्रस्तुत जांच रिपोर्ट एवं जमाबंदी की प्रति का अवलोकन करने के उपरान्त प्रचलित डीएलसी दर अनुसार अवार्ड पारित किया हैं, जिसमें किसी प्रकार का हस्तक्षेप की गुजाईश नहीं है। प्रार्थी की अवाप्तसुदा भूमि की किस्म औद्योगिक हैं, जिस बाबत उप पंजीयक हमीरगढ द्वारा 29,18,300/-रुपये प्रति बीघा यानि 1153.80/-रुपये प्रति वर्गमीटर की दर उपलब्ध करायी गयी, जिस अनुसार मुआवजा राशि की गणना की गयी जो विधि अनुसार हैं। निवेदन हैं कि प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे।

उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात का ध्यानपूर्वक परीक्षण किया गया। सक्षम प्राधिकारी ने क्रमांक भूमि अवाप्ति/प्रतिकर/प्र.सं./306/2018 से 15,31,790/-रुपयों का भुगतान करने का अवार्ड जारी किया गया। उक्त भुगतान दिनांक 31.01.2018 को डीएलसी दर प्रति बीघा 29,18,300/-रुपये के आधार पर किया गया।

राजस्थान स्टाम्प नियम 58 के तहत 1 एवं 2 के तहत भूमि की दरों का निर्धारण किया जाता हैं। औद्योगिक भूमि की दरें राज्य सरकार द्वारा निर्धारण किये जाने का प्रावधान हैं। वित्त विभाग राजस्थान सरकार की अधिसूचना क्रमांक 2015-226 दिनांक 09.03.2015 से

जिल्द कलक्टर  
(आर्बीट्रेटर)  
भीलवाड़ा 3

औद्योगिक भूमि की दरें निर्धारित की गयी थी, जिसमें अधिसूचना क्रमांक 2015-22 दिनांक 08.06.2015 एवं अधिसूचना क्रमांक 2015-122 दिनांक 27.01.2020 से संशोधन किया गया। जिस अनुसार औद्योगिक भूमि की दरों की मालीयत उस क्षेत्र के समीपस्थ रीकों की दर या उस क्षेत्र की कृषि भूमि की तीन गुनी दर दोनों में से जो भी अधिकतम हो से निर्धारित की जायेगी। लेकिन उक्त संशोधन अधिसूचना दिनांक 27.01.2020 इस प्रकरण में लागू नहीं होगी। संशोधित अधिसूचना दिनांक 08.06.2015 ही इस प्रकरण में लागू होगी।


उपरोक्त विवेचन अनुसार सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (प्रशा.) भीलवाडा के आदेश क्रमांक भूमि अवाप्ति/प्रतिकर/प्र.सं./306/2018 दिनांक 08.04.2019 से किये गये अवार्ड में राजस्थान सरकार की अधिसूचना क्रमांक 2015-226 दिनांक 09.03.2015 से एवं अधिसूचना क्रमांक 2015-22 दिनांक 08.06.2015 से किये गये संशोधन के अंतर्गत औद्योगिक भूमि की दरों की मालीयत उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दो गुनी दर से देय होगी लेकिन ऐसी दरें यदि रीको द्वारा निर्धारित समीपस्थ रीकों की दर से अधिकतम हो तब रीको द्वारा समीपस्थ क्षेत्र के लिए निर्धारित दर के समतुल्य दर ही लागू होगी। इसी अनुसार प्रार्थी की अवाप्ताधीन भूमि की प्रतिकर राशि का नियमानुसार निर्धारण किया जाकर भुगतान की कार्यवाही किया जाना न्यायोचित हैं। उपरोक्त विवेचन अनुसार परिवादी प्रार्थी का परिवाद स्वीकार योग्य ठहरता हैं।

### आदेश

परिवादी प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता हैं। प्रकरण अन्तर्गत धारा 3 जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 विरुद्ध आदेश भूमि अवाप्ति/प्राधिकृत अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (प्रशा.) भीलवाडा प्रतिकर अवार्ड 306/2018 दिनांक 08.04.2019 अनुसार सक्षम प्राधिकारी एवं अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (प्रशा.) भीलवाडा को निर्देश दिये जाते हैं कि प्रार्थी को राजस्थान सरकार की अधिसूचना क्रमांक 2015-226 दिनांक 09.03.2015 से एवं अधिसूचना क्रमांक 2015-22 दिनांक 08.06.2015 से किये गये संशोधन के अंतर्गत औद्योगिक भूमि की दरों की मालीयत उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दो गुनी दर से देय होगी लेकिन ऐसी दरें यदि रीको द्वारा निर्धारित समीपस्थ रीकों की दर से अधिकतम हो तब रीको द्वारा समीपस्थ क्षेत्र के लिए निर्धारित दर के समतुल्य दर ही लागू होगी। इसी अनुसार प्रार्थी की अवाप्ताधीन भूमि की दर निर्धारित की जाकर उक्त प्रतिकर अवार्ड 306/2018 दिनांक 08.04.2019 में उक्तानुसार कार्यवाही कर संशोधित अवार्ड जारी किये जाने के आदेश दिये जाते हैं। निर्णय की प्रति सक्षम प्राधिकारी एवं अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (प्रशा.) भीलवाडा एवं परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण कार्यालय 6-ए-1 आर.सी. व्यास कॉलोनी भीलवाडा को प्रेषित की जावे।

आदेश आज दिनांक 17/05/20 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



  
(राजेंद्र भट्ट)  
जिला कलेक्टर (आर्बीट्रेटर)  
भीलवाडा