न्यायालय जिला कलक्टर एवं आर्बिट्रेटर, भीलवाड़ा

पीठासीन अधिकारी : जसमीत सिंह संधू (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या : 66/2020 (फोरलेन)

उनवान

सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार जरिये परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (राष्ट्रीय राजमार्ग सं.–758 राजसमन्द–भीलवाडा सेक्शन) परियोजना कार्यान्वयन इकाई साईट ऑफिस ए 8 सुभाष नगर यू.आई.टी. के पीछे भीलवाडा।

–प्रार्थी

बनाम

मदन पिता उमा भील निवासी शिवरती फौत के बजाय 1. पूजा पुत्री नारू जरिये माता संतोषी पत्नि नारू भील, 2. संतोषी पत्नि नारू भील, 3. बंशी पिता उमा, 4. मांगी पिता उमा, 5. बलूदेवी पत्नि उमा भील सभी निवासी शिवरती तहसील सहाडा। 6. कालू पिता डालू भील, 7. लक्ष्मण पिता हीरा भील निवासी नान्दाशा, 8. गोपाल पिता कालूराम भील निवासी तेजाजी का चौक गंगापुर तहसील सहाडा, जिला भीलवाडा।

9. नगर पालिका गंगापुर, तहसील सहाडा, जिला भीलवाडा।
10. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर, जिला भीलवाडा।

–अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा–3जी–5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 विरूद्ध अवार्ड आदेश क्रमांक 80 दिनांक 01.12.2020

1 अधिवक्ता प्रार्थी– दिनेश चन्द्र बापना, महेन्द्र कुमार बापना उपस्थित।
2. अप्रार्थी संख्या 01 से 08 अनुपस्थित।
3. अप्रार्थी संख्या 09, 10 की ओर से पैरोकार सरकार उपस्थित।

न्यायालय जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

निर्णय

दिनांक : 27/05/2026

1– प्रार्थी अधिवक्ता की ओर से यह प्रार्थनापत्र प्रस्तुत करते हुए कथन किया कि– राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 758 (राजसमन्द से भीलवाड़ा सेक्शन) को चौड़ा करने/चारलेन सड़क निर्माण हेतु भारत का राजपत्र का.आ. 1813 (अ) दिनांक 14/08/2012 द्वारा उपखण्ड अधिकारी गंगापुर को तहसील सहाड़ा की भूमि अधिग्रहण हेतु सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) नियुक्त किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 ए के तहत भारत के राजपत्र में अधिसूचना सं. का.आ. 503 (अ) दिनांक 20/02/2014 के द्वारा सहाडा तहसील के अन्तर्गत ग्राम सहाड़ा की उक्त परियोजना हेतु भूमि का अधिग्रहण करने के लिये अधिसूचना प्रकाशित की गई। अधिनियम की धारा 3 क की उपधारा (3) के अधीन दिनांक 28/03/2014 को दैनिक भास्कर और दैनिक नवज्योति में प्रकाशन कराया गया। इसके पश्चात् अधिनियम की धारा 3 डी के अन्तर्गत भूमि के हितबद्ध व्यक्तियों का विवरण, भूमि की किस्म, रकबा आदि का विवरण भारत के राजपत्र में

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

अधिसूचना सं 261 (अ) दिनांक 28/01/2015 को प्रकाशित की गई। जिसका दो स्थानीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं नवज्योति में दिनांक 02/04/2015 को प्रकाशित करवाया गया।

2— उक्त अधिसूचना के अनुसरण में हितबद्ध व्यक्ति के खातेदारी की ग्राम सहाड़ा में स्थित खसरा से 5581 रकबा 0.0144, हेक्टेयर भूमि किस्म बीड, आवासीय बाबत् अवाप्ति की कार्यवाही की जाकर ग्राम सहाड़ा की पूर्व विद्यमान सड़क के मध्य बिन्दू से 100 मीटर की चौड़ाई तक 8035900/— प्रति हेक्टेयर यानि 8035900 ÷10000 = 803.59 रू प्रतिवर्ग मीटर ही दर निर्धारित थी, लेकिन सक्षम प्राधिकारी ने उपपंजीयक सहाड़ा द्वारा उपखण्ड कार्यालय में भेजी गई दिनांक 09/05/2013 की D.L.C. दरों के अंतिम पृष्ठ पर दिये गये नोट के अनुसार (जाट छात्रावास से गंगापुर ग्रिड तक) पूर्व विद्यमान भीलवाड़ा उदयपुर राजमार्ग के मध्य बिन्दू से 30 फीट चौडाई को वाणिज्यिक मानते हुए 4600/— प्रतिवर्ग फीट यानि 4600X10.76-49496/— रू प्रतिवर्ग मीटर एवं 30 फीट चौडाई के बाद वार्ड सं. 6, 7 की आबादी भूमि की दर 310/— प्रतिवर्ग फीट यानि 310 बाई 10.76 = 3350.60/—रू प्रतिवर्ग मीटर मानकर मुआवजा निर्धारित कर अवार्ड नं 80 दिनाक 28/03/2016 को जारी कर दिया जिससे व्यथित होकर N.H.A.I. की ओर से उक्त अवार्ड को आप न्यायालय में दिनांक 11/04/2017 को परिवाद पत्र प्रस्तुत कर चुनौती दी गई जिस पर न्यायालय आप द्वारा प्रकरण सं.— 20/2017 फोरलेन कायम किये गये एवं उक्त प्रकरण को सुनने के पश्चात् दिनांक 14/03/2018 को उक्त अवार्ड निरस्त फरमाते हुए अवाप्ताधीन भूमि के निकट क्षेत्र में स्थित भूमि के लिये निष्पादित विक्रयपत्र, भूमि की स्थिति एवं किस्म तथा प्रचलित सुसंगत विधिक सिद्धांतों को आधार बनाकर अवाप्ताधीन भूमि का प्रतिकर निर्धारण करने हेतु प्रकरण पुनः सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) गंगापुर को प्रतिप्रेषित (Remand) किया गया।

3— यह कि आप न्यायालय द्वारा प्रकरण रिमाण्ड करने के बाद प्रार्थी N.H.A.I. द्वारा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी गंगापुर को कई मर्तबा निवेदन किया गया कि न्यायालय आप द्वारा जारी दिशा निर्देशों के अनुसरण में पुनः प्रतिकर राशि का निर्धारण कर अवार्ड जारी किये जावे, लेकिन सक्षम प्राधिकारी द्वारा अत्यधिक विलम्ब से आप न्यायालय द्वारा जारी दिशा निदेशों को एवं सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा जारी "A Manual of Guideline on Land Acquisition for National Highways Act 1956 में वर्णित दिशा निदेर्शो को दरकिनार करते हुए अवार्ड सं—80 दिनांक 01/12/2020 जारी फरमा दिया गया जिससे व्यथित होकर प्रार्थी N.H.A.I. की ओर से निम्न वजूहात के आधार पर यह प्रार्थनापत्र/परिवादपत्र प्रस्तुत है—

न्यायालय जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

A- सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर द्वारा जारी उक्त अवार्ड सं. 80 दिनांकित 01/12/2020 सर्वथा खिलाफ कानून एवं तथ्यों के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

B- यह है कि कानूनन कृषि भूमि का अकृषि से मुआवजा निर्धारण नहीं किया जा सकता है इस सबंध में N.H.A.I. की ओर से न्यायालय आप में प्रस्तुत प्रकरण सं. 20/2017 में विस्तृत अभिवचन किये गये हैं एवं निवेदन किया गया कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 ए की अधिसूचना के दिन प्रचलित दर 803.59/— रू प्रतिवर्ग मीटर निर्धारित है। अतः इसी दर से सक्षम प्राधिकारी को मुआवजा निर्धारण करना चाहिए था। यदि उक्त दर से मुआवजा निर्धारण करने में किसी प्रकार की अड़चन मार्केट रेट तय करने में आ रही थी, तो सक्षम प्राधिकारी को भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 (RFCTLARR Act 2013) की धारा 26 को आधार बनाकर मुआवजा निर्धारण करना चाहिये था साथ ही भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा जारी मार्गदर्शिका में वर्णित दिशा निर्देशों को ध्यान में

जिला कलक्टर भीलवाड़ा

रखते हुए ही मुआवजा निर्धारण करना चाहिए था (RFCTLARR Act 2013) की धारा 26 निम्न प्रकार वर्णित की गई है –

कलक्टर द्वारा भूमि के बाजार मूल्य का अवधारण कलक्टर, भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण या अवधारण करने में निम्नलिखित मानदण्ड अपनाएगा, अर्थात : –

(क) उस क्षेत्र में, जहाँ भूमि स्थित है, यथा स्थिति, विक्रय विलेख या विक्रय का करार के रजिस्ट्रीकरण के लिये भारतीय स्टॉम्प अधिनियम 1899 (1899का2) को विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य, यदि कोई हो; या

(ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पडौसी क्षेत्र में स्थित उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत। स्पष्टीकरण 1 खण्ड (ख) में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत, उस वर्ष के, जिसमें भूमि का ऐसा अर्जन किया जाना प्रस्तावित है, ठीक पूर्ववर्ती तीन वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती सामीप्य क्षेत्र में उसी प्रकार के क्षेत्र के लिए रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख वा विक्रय के करार को ध्यान में रखकर अवधारित की जावेगी।

C- सक्षम प्राधिकारी को अवार्ड पारित करते समय अव्वल तो अधिनियम की धारा 3 ए की अधिसूचना प्रकाशित होने के ठीक तीन वर्षों के सम्पूर्ण विक्रयपत्रओं को अवार्ड में शामिल करते हुए औसत विक्रय कीमत निकालनी चाहिये साथ ही ऐसे औसत विक्रय कीमत में उच्च दर के छोटे–छोटे टुकडों को शामिल नहीं करना चाहिये था क्योंकि मार्गदर्शिका के पृष्ठ संख्या 116 के बिन्दु राख्या 3.5.3 (VII) में इस प्रकार के छोटे–छोटे टुकडों जिनकी दर अधिक है, को औसत विक्रय कीमत में लेने से निषिद्ध किया गया है। बिन्दु स 3.5.3 (VII) निम्न प्रकार हैः– It is also important to note that there may be some isolated transaction of very small area at very high rates, which do not represent the average price of land in that area. The value of Such transaction has to be discounted/ignored as specified under Explanation 4 under section 26 of the RFCTLARR Act 2013.

सक्षम प्राधिकारी ने अवार्ड पारित करते समय न तो RFCTLARR Act 2013 की धारा 26 में वर्णित प्रावधानों की पालना की एवं न ही मार्गदर्शिका में वर्णित दिशा निदेशों की पालना की है और अवार्ड में आराजी नं 5750 में से विक्रय किये गये 200 वर्गफीट के छोटे–छोटे टुकडों को जिनकी दर अत्यधिक है, को अधिकांश बार लेकर 29,964/– रू प्रति वर्ग मीटर औसत विक्रय कीमत निकाल ली है जिससे सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित उक्त अवार्ड विधिसम्मत नहीं है।

D- सक्षम प्राधिकारी को प्रार्थी N.H.A.I. द्वारा पत्र क्रमांक 506 दिनांक 10/07/2020 लिखकर निवेदन किया गया कि अवार्ड पारित करते समय A Manual of Guidelines of Land Acquisition for National Highways under the National Highways Act 1956 में वर्णित दिशा निदेर्शों की पालना की जावे। मार्गदर्शिका के पृष्ठ सं. 33 के बिन्दू सं 2.13 (i) में अंकित किया गया कि "The Central Government (i.e. The Ministry of Road Transport & Highways) appoints the Competent Authority for Land Acquisition (CALA) in exercise of its power under section 3(a) of the N.H. Act, 1956. As such, the CALA appointed by the Central Government, is obliged to take all action for acquisition of land under the N.H. Act, 1956 and the guidelines issued by the Central Government on the subject.

यहाँ यह निवेदन किया जाना भी अति महत्त्वपूर्ण है कि MoRTH द्वारा जारी गाईडलाइन RFCILARR Act 2013 में वर्णित प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुये ही जारी की गयी है जिनकी पालना हेतु सक्षम प्राधिकारी बाध्य है लेकिन प्राधिकारी ने गाईडलाइन के संबंध में अवार्ड में जो तथ्य वर्णित किये हैं वे न तो सत्य है और न ही स्वीकार किये जाने योग्य है।

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (जी) के तहत अवार्ड पारित करते समय इस आशय का प्रमाणपत्र भी जारी करना चाहिये था कि उनके द्वारा अवार्ड पारित करते समय सभी कानूनी प्रावधानों एवं गाइडलाइन्स में दिये गये दिशा निर्देशों की पालना कर प्रतिकर राशि की गणना की गई है। मार्गदर्शिका के पृष्ठ सं 33 के बिन्दू सं. 2.13 (ii) में इस बाबत उल्लेख किया गया है जो इस प्रकार है (ii) The CALA, while announcing the Award under section 3 G shall append a certificate at the end of his Award that he/she has strictly followed the legal provision and Ministry guidelines in determination of the compensation amount.

F- राजस्थान सरकार राजस्व (ग्रुप–6) विभाग के परिपत्र क्र. 09 (34) राज–6/2019/110 (Ps cell) जयपुर दिनांक 18/06/2020 के अनुसार राज्य सरकार लोकहित में नगर पालिका के स्वामित्व की भूमि किसी भी राजकीय विभाग की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए पुर्नग्रहित कर सकती है ऐसी स्थिति में RFCTLARR Act 2013, के तहत न तो अधिग्रहण की कार्यवाही अपेक्षित है और न ही इन अधिनियमों के तहत मुआवजा देय है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने उक्त परिपत्र में वर्णित दिशा–निर्देशों की पालना नहीं की एवं नगर पालिका के नाम दर्ज भूमि बाबत् भी मुआवजा राशि की गणना कर अवार्ड पारित कर दिया जो निरस्त किये जाने योग्य है।

G- इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956, RFCTLARR Act 2013, में वर्णित प्रावधानों व MoRTH द्वारा जारी गाइडलाइन एवं राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 18/06/2020 में वर्णित दिशा निदेशों की पालना नहीं करने से ऐसा अवार्ड निरस्त किये जाने योग्य है।

अतः सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी गंगापुर द्वारा पारित अवार्ड सं 80 दिनांकित 01/12/2020 निरस्त फरमाया जावे एवं पत्रावली पुनः इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित करायी जावे कि सक्षम प्राधिकारी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956, RFCTLARR Act 2013, में वर्णित प्रावधानों एवं MoRTH द्वारा जारी गाइडलाइन एवं राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 18/06/2020 में वर्णित दिशा निदेशों की पालना करते हुए अविलम्ब विधी अनुसार अवार्ड जारी करने का निवेदन किया गया।

न्यायालय जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

4– **बाद जांच प्रकरण दिनांक 28.12.2020 को पजीबद्व किया जाकर अप्रार्थीगण को वजह जाहिर हेतु नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थी संख्या 01 व 03 से 08 एवं 02 बावजूद सूचना अनुपस्थित रहने से एकपक्षीय कार्यवाही के आदेश पारित किये गये है। रिकॉर्ड प्राप्त। प्रकरण में प्रार्थी अधिवक्ता की बहस सुनी गयी। प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए अपनी बहस में निवेदन किया कि–** सक्षम प्राधिकारी ने अवार्ड पारित करते समय न तो RFCTLARR Act 2013 की धारा 26 में वर्णित प्रावधानों की पालना की एवं न ही मार्गदर्शिका में वर्णित दिशा निदेशों की पालना की है और अवार्ड में आराजी नं 5750 में से विक्रय किये गये 200 वर्गफीट के छोटे–छोटे टुकडों को जिनकी दर अत्यधिक है, को अधिकांश बार लेकर 29,964/– रू प्रति वर्ग मीटर औसत विक्रय कीमत निकाल ली है जिससे सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित उक्त अवार्ड विधिसम्मत नहीं है। राजस्थान सरकार राजस्व (ग्रुप–6) विभाग के परिपत्र क्र. 09 (34) राज–6/2019/110 (Ps cell) जयपुर दिनांक 18/06/2020 के अनुसार राज्य सरकार लोकहित में नगर पालिका के स्वामित्व की भूमि किसी भी राजकीय विभाग की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए पुर्नग्रहित कर सकती है ऐसी स्थिति में RFCTLARR Act 2013, के तहत न तो अधिग्रहण की कार्यवाही अपेक्षित है और न ही इन अधिनियमों के तहत मुआवजा देय है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने उक्त परिपत्र में वर्णित दिशा–निर्देशों की पालना नहीं की एवं नगर पालिका के नाम दर्ज भूमि बाबत् भी मुआवजा राशि की गणना कर अवार्ड पारित कर दिया जो निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया है।

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

5— **प्रार्थी अधिवक्ता की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध समस्त दस्तावेजात का परीक्षण किया गया। जिसके अनुसार पाया गया कि–** राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 ए के तहत भारत के राजपत्र में अधिसूचना सं. का.आ. 503 (अ) दिनांक 20/02/2014 के द्वारा सहाडा तहसील के अन्तर्गत ग्राम सहाड़ा की उक्त परियोजना हेतु भूमि का अधिग्रहण करने के लिये अधिसूचना प्रकाशित की गई। अधिनियम की धारा 3 क की उपधारा (3) के अधीन दिनांक 28/03/2014 को दैनिक भास्कर और दैनिक नवज्योति में प्रकाशन कराया गया। इसके पश्चात् अधिनियम की धारा 3 डी के अन्तर्गत भूमि के हितबद्ध व्यक्तियों का विवरण, भूमि की किस्म, रकबा आदि का विवरण भारत के राजपत्र में अधिसूचना सं 261 (अ) दिनांक 28/01/2015 को प्रकाशित किया जाकर दिनांक 01.12.2020 को अवार्ड पारित किया गया, जो राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956, RFCTLARR ACT 2013 में वर्णित प्रावधानों के तहत किया जाना नहीं पाया जाता है। इस प्रकार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956, RFCTLARR ACT 2013 में वर्णित प्रावधानों के तहत समस्त पक्षकारान् को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर नियमानुसार नये सिरे से पुनः अवार्ड पारित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

इस प्रकार प्रार्थी NHAI का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग 1956 स्वीकार योग्य ठहरता है। अतएव–

न्यायालय जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

आदेश

अतः उपर्युक्त तथ्यों एवं परिस्थितियों तथा विवेचन अनुसार प्रार्थी NHAI का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग 1956 स्वीकार किया जाता है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर, जिला भीलवाडा के द्वारा पारित अवार्ड संख्या 80 दिनांक 01.12.2020 को खारीज किया जाता है। प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर को रिमाण्ड कर निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956, RFCTLARR ACT 2013 में वर्णित प्रावधानों के तहत समस्त पक्षकारान् को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर नियमानुसार नये सिरे से पुनः अवार्ड पारित करने की कार्यवाही संपादित करे। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर कार्यवाही करने से पूर्व यह भी सुनिश्चित करे कि वादग्रस्त जायदाद/अवार्ड में किसी भी सक्षम न्यायालय के स्थगन अथवा अन्य न्यायिक आदेश से प्रभावित तो नहीं है। निर्णय की प्रति मय तलबिदा रेकॉर्ड अधीनस्थ न्यायालय सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, गंगापुर को प्रेषित की जावे।

निर्णय आज दिनांक 27/05/2026 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर बाद हस्ताक्षर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(जसमीत सिंह संधू)
जिला कलक्टर (आर्बिट्रेटर)
भीलवाड़ा

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा