

राजस्थान-सरकार

न्यायालय आर्बिट्रेटर जिला कलक्टर, भीलवाड़ा

पीठासीन अधिकारी आशीष मोदी (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या : 37 / 2022 फोरलेन

उनवान

1. मूमल देवी पत्नी रूप लाल मेवाडा निवासी आसीन्द जिला भीलवाड़ा
2. विनोद कुमार पिता रूप लाल मेवाडा निवासी आसीन्द जिला भीलवाड़ा
3. श्वेता मेवाडा पत्नि विनोद कुमार मेवाडा निवासी आसीन्द, जिला भीलवाड़ा
4. निधी मेवाडा पुत्री विनोद मेवाडा निवासी आसीन्द जिला भीलवाड़ा।

—प्रार्थीगण

बनाम

1. सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार जरिये परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण कार्यालय, कार्यन्वयन ईकाई ब्यावर, 1-ए मानक कॉलोनी ब्यावर जिला अजमेर
2. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, आसीन्द, जिला भीलवाड़ा
3. नगर पालिका, आसीन्द जिला भीलवाड़ा जरिये अधिशाषी अधिकारी।

—विपक्षीगण

प्रार्थना पत्र अंतर्गत राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 विरुद्ध भूमि अवाप्ति प्रकरण संख्या 135 / 2022 प्रतिकर अवार्ड निर्णय दिनांक 10.11.2022



उपस्थित :- श्री प्रकाश देवानी - अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।

आदेश

दिनांक :- 13.06.2023

प्रार्थी की ओर से जरिये अधिवक्ता यह प्रार्थना पत्र राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि हम प्रार्थीगण के व्यावसायिक दुकानें ग्राम आसीन्द पटवार हल्का तहसील आसीन्द जिला भीलवाड़ा में आराजी नं. 3960 रकबा 0.13 हैक्टेयर भूमि में स्थित है जिसमें से हमारी दुकाने 2480 वर्गफिट की है तथा आराजी संख्या 3960 में से 0.0829 हेक्टेयर भूमि एनएचआई 158 में अवाप्त हुई है। जिसका गजट नोटिफिकेशन भारत सरकार द्वारा जारी किया हुआ है। पूर्व में यह जमीन गेमु आबादी नगर पालिका, आसीन्द के नाम दर्ज रिकार्ड है जिसमें से पूर्व खातेदार बंदी लाल पुत्र मोहन लाल साहू ने नगर पालिका, आसीन्द के यहां दिनांक 17.12.2015 को आराजी संख्या 3960 में से प्लॉट नं. 05 जिसका क्षेत्रफल 2480 वर्गफिट नगर पालिका में आवासीय से व्यावसायिक भू उपयोग हेतु प्रार्थना पत्र दिया। जिस पर नगर पालिका, आसीन्द के आदेश क्रमांक/नपाआ/2015/3463 दिनांक 17.12.2015 को आवासीय से व्यावसायिक में भूखण्ड दर्ज हो गया। उसके बाद व्यावसायिक भूखण्ड पर व्यावसायिक शोरूम का निर्माण किया गया, जिसमें व्यावसायिक गतिविधियाँ अवाप्ति के समय चालू थी तथा व्यावसायिक भूखण्ड पर निर्मित दुकाने है जिस पर व्यावसायिक गतिविधियाँ चालू है।

जिला कलक्टर

बाद जांच प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को तलबी नोटिस मय नकल प्रार्थना पत्र जारी किये गये। विपक्षी संख्या 01 द्वारा दिनांक 03.11.2022 को जवाब पेश किया गया जिसकी नकल अधिवक्ता प्रार्थी को दिलवाई जाकर शामिल पत्रावली किया गया।

विपक्षी संख्या 1 की ओर से अपने जवाब प्रार्थनापत्र में अंकन किया गया कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 158 के निर्माण हेतु ग्राम आसींद की आराजी नं. 3960 नगरपालिका आसींद के नाम दर्ज होकर इसमें से रकबा 0.0829 है० भूमि अवाप्त की गई है जिसकी अवाप्ति हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की 3ए के अन्तर्गत दिनांक 13.03.2020 को गजट नोटिफिकेशन हुआ था। इस नोटिफिकेशन के पश्चात् संबंधित हितधारियों को आपत्ति प्रस्तुत करने हेतु 21 दिवस की अवधि नियत थी, परन्तु इस सम्बन्ध में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होने से राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 30 के अन्तर्गत गजट नोटिफिकेशन दिनांक 20.10.2022 हो हुआ है। इस अधिसूचना में तत्समय राजस्व रेकार्ड में दर्ज भूमि किस्म को आधार मान कर तदनुसार भूमि की किस्म गे०मु० आबादी अधिसूचित की गई है यदि इस भूमि का कोई भाग व्यावसायिक रूपान्तरण हुआ है तो अपीलार्थी स्वयं सिद्ध करें। उक्त आराजी में से भूखण्ड सं. 5 क्षेत्रफल 2480 वर्ग फिट का दिनांक 17.12.2015 को व्यावसायिक रूपान्तरण हुआ है तो इसे प्रार्थी स्वयं सिद्ध करें। इस भूमि पर स्थित निर्माण का मूल्यांकन प्रभावी BSR दर के आधार पर अधिकृत एजेन्सी के माध्यम से कराया गया है जिसका प्रमाणीकरण PWD द्वारा किया गया है। अतः निर्माण मूल्यांकन सही है, प्रार्थी का स्वतः आकलन आधारहीन है। उक्त अवाप्तित भाग प्रार्थी द्वारा दिनांक 13.02.2020 को क्रय करना दर्शाया गया है, जो प्रार्थी स्वयं सिद्ध करें। नगरपालिका आसींद में नामान्तरकरण होना प्रार्थी स्वयं सिद्ध करें। धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 13.03.2020 से पूर्व आराजी नं. 3960 में से 2480 वर्ग फिट व्यवसायिक रूपान्तरित है, प्रार्थी स्वयं सिद्ध करें। निर्माण संरचना का मूल्यांकन सही है। इस आराजी में से 2480 वर्ग फिट भूमि की किस्म यदि धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 13.03.2020 से पूर्व व्यावसायिक रूपान्तरण होना सिद्ध होता है तो उचित निर्णय पारित करना न्यायालय श्रीमान के विवेकाधीन है। अतः निवेदन है कि प्रकरण में निर्माण संरचनाओं का मूल्यांकन BSR के आधार पर होकर PWD द्वारा प्रमाणित होने से सही है। इस आराजी में से 2480 वर्ग फिट भूमि की किस्म यदि धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 13.03.2020 से पूर्व व्यावसायिक होना सिद्ध होता है तो प्राकृतिक न्याय के अधीन न्यायालय श्रीमान द्वारा निर्णय मान्य होगा।

विपक्षी एनएचएआई का जवाब प्राप्त होने के उपरान्त प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, आसीन्द से मौका रिपोर्ट प्राप्त की गई जिन्होंने प्रकरण में जांच रिपोर्ट प्रस्तुत कर अवगत कराया कि जांच कमेटी द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट उपरान्त पूर्व एवं वर्तमान मूल्यांकन में बहुत अधिक राशि 10,67,611/-रूपये का अन्तर आने के कारण पटवारी, गिरदावर सहायक अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग, आसीन्द एवं Field Engineer MoRTH से स्पष्टीकरण मांगा गया।

पटवारी, आसीन्द एवं गिरदावर, आसीन्द द्वारा अपने स्पष्टीकरण में लिखा गया कि मूल्यांकन रिपोर्ट सम्बन्धित विभाग के तकनीकी अधिकारी/कर्मचारी द्वारा तैयार की जाती है। पूर्व में भी NHAI के तकनीकी अधिकारियों द्वारा रिपोर्ट तैयार की गई थी तथा वर्तमान में भी NHAI के तकनीकी अधिकारियों तथा सार्वजनिक निर्माण विभाग, आसीन्द के अधिशाषी/सहायक अभियन्ता द्वारा संयुक्त रूप से रिपोर्ट तैयार की गई है। वर्तमान मूल्यांकन रिपोर्ट पर राजस्व कर्मचारियों के हस्ताक्षर नहीं है। सहायक अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग आसीन्द ने अपने स्पष्टीकरण में लिखा है कि पूर्व में किये गये मूल्यांकन में फाल्स सेलिंग, वाटर सप्लाई फिटिंग तथा संरचना के रोलिंग सट्टर व अन्य आईटम अच्छी स्थिति में नहीं होने से शामिल नहीं किया गया था। दिनांक 18.11.2022 को किये गये मूल्यांकन में सभी आईटम सही व अच्छी हालत में पाये गये हैं। जिसके फलस्वरूप इन आइटमों को संरचना में सम्मिलित करते हुए पुनः मूल्यांकन किया गया, जिसके कारण पूर्व में किये गये मूल्यांकन एवं वर्तमान में किये गये मूल्यांकन राशी में अंतर पाया गया है। इसी प्रकार परियोजना निदेशक सड़क एवं राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार परियोजना कार्यान्वयन ईकाई ब्यावर द्वारा बताया गया कि राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु भूमि अवाप्ति में प्रभावित निर्माण संरचनाओं का मूल्यांकन सार्वजनिक निर्माण विभाग की Expertise है एवं निर्माण संरचनाओं की मूल्यांकन रिपोर्ट को सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा सत्यापित करने के बाद ही उपखण्ड अधिकारी द्वारा अवार्ड पारित किया जाता है। निर्माण संरचना संख्या 122 की पूर्व मूल्यांकन रिपोर्ट Government Certified Valuar से बनवाई जाकर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) एवं उपखण्ड अधिकारी आसीन्द के कार्यालय में जमा कराई गई जिसे सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा सत्यापित करने के बाद ही सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) एवं उपखण्ड अधिकारी आसीन्द द्वारा अवार्ड पारित किया गया।

विपक्षी NHAI का जवाब एवं उपखण्ड अधिकारी, आसीन्द से रिपोर्ट प्राप्त होने के पश्चात् पत्रावली बहस हेतु पेश हुई। उभयपक्ष अधिवक्ता उपस्थित। प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया गया कि अधिनियम की धारा 3ए व 3डी प्रकाशन में प्रार्थी की अवाप्ति की गई भूमि आराजी नं. 3960 में से 2480 वर्गफिट भूमि को व्यावसायिक की जगह गेमु. आबादी दर्ज कर दिये जाने से उक्त त्रुटि को सही करावें एवं सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, आसीन्द द्वारा पारित अवार्ड को निरस्त कर भूमि की किस्म व्यावसायिक दर्ज कर गणना पत्रक में संशोधन करा प्रश्नगत आराजियात पर निर्मित तीन मंजिला व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स संरचनाओं का पुनः सही मूल्यांकन कराकर नया अवार्ड जारी करावें। विपक्षी NHAI अधिवक्ता द्वारा अपने जवाब प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को ही बहस मानी जाने हेतु निवेदन किया गया।

मैंने प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत बहस पर मनन किया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात यथा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र, विपक्षी द्वारा प्रस्तुत जवाब, सक्षम अधिकारी उपखण्ड अधिकारी, आसीन्द द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट, अवार्ड प्र0सं0 135/2022 दिनांकित 10.11.2022, राजस्व ग्राम आसीन्द स्थित प्रश्नगत आराजियात की जमाबन्दी संवत् 2076-79, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत संपरिवर्तन आदेश, नगर पालिका आसीन्द द्वारा जारी पट्टे इत्यादि का गहनता से अवलोकन एवं परीक्षण किया गया।

उपरोक्त सम्पूर्ण विवेचन अनुसार प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य ठहरता है एवं सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, आसीन्द द्वारा पारित अवार्ड संख्या 135/2022 दिनांकित 10.11.2022 जिससे प्रार्थी की ग्राम आसीन्द तहसील आसीन्द, जिला भीलवाड़ा स्थित आराजी संख्या 3960 में से आवाप्ताधीन रकबा 2480 वर्गफिट की किस्म व्यावसायिक की जगह गे.मु. आबादी से उक्त भूमि एवं उस पर निर्माण संरचनाओं का मुआवजा/मूल्यांकन निर्धारण किया गया है, वह राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के नियमानुसार नहीं जारी किया गया है। अतः सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, आसीन्द द्वारा पारित उक्त अवार्ड विधिसम्मत नहीं होने से अपास्त किया जाना उचित है। अतएव—



आदेश

अतः परिवादी प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है एवं सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, आसीन्द द्वारा पारित अवार्ड संख्या 135/2022 दिनांकित 10.11.2022 अपास्त किया जाकर मामला सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, आसीन्द को प्रतिप्रेषित (रिमाण्ड) किया जाकर निर्देश दिये जाते हैं कि वे प्रार्थी की ग्राम आसीन्द, तहसील आसीन्द, जिला भीलवाड़ा स्थित आराजी संख्या 3960 में से आवाप्ताधीन रकबा 2480 वर्गफिट भूमि एवं उस पर निर्मित निर्माण संरचनाओं का, भूमि की किस्म की पुनः जांच कर नियमानुसार उचित प्रतिकर निर्धारण करने की कार्यवाही संपादित कर उसका मय सोलेशियम राशि एवं वार्षिक ब्याज सहित भुगतान करने की कार्यवाही विनिश्चित करें। इस बाबत विपक्षी सं. 1 एनएचएआई को निर्देशित किया जाता है कि प्रतिकर निर्धारण होने के बाद निर्धारित अवधि में प्रतिकर राशि का भुगतान ब्याज व सोलेशियम राशि सहित प्रार्थी को करने की कार्यवाही करें।

आदेश आज दिनांक 13-06-2023 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर बाद हस्ताक्षर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(आशीष मोदी)

जिला कलेक्टर (आर्बिटेटर)
जिला कलेक्टर
भीलवाड़ा
(आर्बिटेटर)
भीलवाड़ा