न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट जोधपुर

पीठासीन अधिकारी :– प्रकाश राजपुरोहित, आई.ए.एस.

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्या : 26/2018

प्रार्थी	**बनाम**	**अप्रार्थीगण**
1– जगदीश प्रसाद कासट संयुक्त हिन्दू परिवार कर्त्ता श्री जगदीश प्रसाद कासट पुत्र जयदेव कासट निवासी 143/1/1, कोटनस्ट्रीट, कोलकत्ता (पश्चिम बंगाल)		1– भारत संघ जरिये सचिव, सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली। 2– भूमि आवाप्ति अधिकारी एवंपदेन अति. कलक्टर तृतीय, जोधपुर 3– अधिशाषी अभियन्ता, सा0 नि0 वि0 (राष्ट्रीय राजमार्ग–65 जोधपुर–पाली डिवीजन)

आर्बीट्रेशन आवेदन अन्तर्गत धारा 3 जी(5), राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956

पंचाट कार्यवाही

उपस्थितिः–　　　　　　　　　　　　दिनांक 15.07.2019

1– श्री वी.डी. वैष्णव अधिवक्ता (प्रार्थी पक्ष)
2– श्री महेन्द्र छंगाणी अधिवक्ता (अप्रार्थीपक्ष–2,3)
3– श्री बी.पी. बोहरा मार्फत दयाराम चौधरी अधिवक्ता (अप्रार्थी–1)

पंचाट

भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के आदेश कमांकः NHAI/LA/Arb./2015 दिनांक 13.08.2015 के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 (1956 का संख्याक 48) की धारा 3G की उपधारा 5 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए जोधपुर जिले की स्थानीय सीमा में जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट जोधपुर को माध्यस्थम् (ARBITRATOR) नियुक्त किया गया है।

प्रार्थीपक्ष की ओर से आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते हुए

लगातार...

जाहिर किया कि ग्राम भाकरासनी तहसील लूणी स्थित भूमि ख.नं. 170/2 प्लॉट संख्या 6, 7 जरिये रजिस्टर्ड बेचान दिनांक 14.03.2005 व 11.03.2005 खरीद किया गया था। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के किमी 308/0 से किमी 378/115 तक (जोधपुर पाली खण्ड) के जोधपुर जिले के कि.मी. 308/000 से 336/400 तक के भूखण्ड के निर्माण (चौड़ा करने/चार लेन का बनाने आदि) हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा चिन्हित/अर्जन योग्य/अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में अन्य ग्रामों के साथ ग्राम भाकरासनी की नीजि खातेदारी एवं सरकारी भूमि को अर्जन करने के आश्य की घोषणा हेतु अधिसूचना दिनांक 12.07.2013 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया गया, परन्तु उस समय प्रार्थीपक्ष की भूमि उसमें सम्मिलित नहीं होने से प्रार्थीपक्ष द्वारा कोई एतराज/आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई थी। तत्पश्चात् उक्त अधिनियम की धारा 3डी के तहत केन्द्रीय सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के निर्माण (चौड़ा करने/चार लेन का बनाने आदि) हेतु अंतिम अधिसूचना जारी की गई जिस पर आपत्तियां प्राप्त होने पर उसी को सक्षम प्राधिकारी द्वारा माना और अस्वीकृत किये गये। अप्रार्थीपक्ष की अवैध एवं मनमानी कार्यवाही से व्यथित होकर प्रार्थीपक्ष ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर में एस.बी.सिविल रिट संख्या 8793/2015 प्रस्तुत की गई, जिस पर सुनवाई करते हुए दिनांक 10.04.2018 को राजस्थान उच्च न्यायालय ने विस्तृत निर्णय देते हुए अवाप्ति कार्यवाही को अवैध माना परन्तु जनहित में मौके पर सड़क का निर्माण होने के कारण प्रार्थी को आर्बीट्रेटर के समक्ष अवाप्त भूमि का मुआवजा भूमि की प्रकृति के अनुसार निर्धारित करने हेतु प्रस्तुत करने का निर्देश देने पर यह प्रार्थना पत्र पेश किया गया।

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर (26/2018) कर अप्रार्थीपक्ष को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीपक्ष 1 की ओर से अधिवक्ता श्री बी.पी. बोहरा एवं दयाराम चौधरी ने Memo of Apearance पेश किया। अप्रार्थीपक्ष–2, 3 की ओर से अधिवक्ता श्री महेन्द्र छंगाणी उपस्थित हुए। अप्रार्थीपक्ष–2, 3 की ओर से दिनांक 29.01.2019 को जबाब पेश हुआ जो रिकॉर्ड पर लिया गया तथा अप्रार्थीपक्ष द्वारा दिये गये जबाब का दिनांक 15.04.19 को प्रार्थीपक्ष की ओर से रिजोईन्डर पेश किया गया। अप्रार्थीपक्ष–1 को जबाब पेश करने का कई अवसर देने के पश्चात भी अलग से जबाब नहीं देकर अप्रार्थीपक्ष 2 व 3 की ओर से प्रस्तुत जबाब के तथ्य ही उनकी ओर से प्रस्तुत समझे जाने की इस्तदुआ दिनांक 02.07.2019 को की गई।

लगातार...

प्रार्थीपक्ष की ओर से प्रार्थना पत्र के साथ निम्नलिखित दस्तावेज की प्रतियां पेश हुई।

1– माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर में एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 8793/2015 की फोटो प्रति (एनेक्सचर–1)

2– रजिस्टर्ड बेचाननामा दिनांक 14.03.2005 की फोटो प्रति बहक जयदेव जगदीश प्रसाद कासट एच.यू.एफ.

3– सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की अधिसूचना दिनांक 12.07.2013 की भारत का राजपत्र की फोटो प्रति।

4– सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की अधिसूचना दिनांक 05.05.2014 की भारत का राजपत्र की फोटो प्रति।

5– माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर में एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 8793/2015 में अप्रार्थीपक्ष सं0 2 व 3 की ओर से प्रस्तुत जबाब की फोटो प्रति।

6– सक्षम प्राधिकारी (भूमि आवाप्ति) अपर जिला कलक्टर तृतीय, जोधपुर का आदेश दिनांक 27.08.2015 की प्रमाणित प्रति।

7– माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर में एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 8793/2015 में अप्रार्थीपक्ष सं0 2 व 3 की ओर से प्रस्तुत जबाब के रिजोईन्डर की फोटो प्रति।

8– प्लॉट संख्या 6 ख.नं. 170/2 ग्राम भाकरासनी के पट्टा संख्या 2040 दिनांक 02.08.1995 प्र.सं.1850/95 की फोटो प्रति।

9– न्यायालय कलक्टर(मुद्रांक) वृत जोधपुर का निर्णय दिनांक 30.11.05 की फोटो प्रति।

12– माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर में एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 8793/2015 निर्णय दिनांक 10.04.2018 की प्रमाणित प्रति।

अप्रार्थीपक्ष की ओर से निम्नलिखित दस्तावेज पेश हुए:–

1– सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की अधिसूचना दिनांक 12.07.2013 की भारत का राजपत्र की फोटो प्रति।

2– सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की अधिसूचना दिनांक 05.05.2014 की भारत का राजपत्र की फोटो प्रति।

उपरोक्त दस्तावेज के अतिरिक्त अन्य कोई दस्तावेज पेश नहीं हुए।

दिनांक 02.07.2019 को प्रार्थीपक्ष एवं अप्रार्थीपक्ष के विद्वान

लगातार...

liberty to approach the Arbitrator under section 3(5) of the National Highway Act, 1956 by filling appropriate application for revision of compensation awardable to them on all permissible aspects including that of the nature of land as on the date of acquisition and current market value thereof.The Arbitrator shall thereupon decide the matter to light of the observations made hereinabove. Requisite exercise in this direction shall be completed within a period of three months from the date of submission of the applications by the applicants." अतः प्रार्थीपक्ष की ओर से यह आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र पेश किया गया।

बहस के निरन्तर में कहा कि प्रार्थीपक्ष के प्लाटों की चारदीवारी बनी हुई थी जो अप्रार्थीपक्ष द्वारा ध्वस्त की गई अतः प्रार्थीपक्ष की 112.34 वर्गमीटर भूमि के स्थान पर मात्र .89.87 वर्गमीटर भूमि का ही मुआवजा आवासीय दर से तय किया गया, जो त्रुटिपूर्ण है। अन्त में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र स्वीकार कर माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर के निर्देशों के अनुरूप मुआवजा राशि का पुनर्गणना करने एवं 256.36 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यक प्रयोजनार्थ मानते हुए एवार्ड राशि निर्धारित करने का आदेश देने की इस्तदुआ की।

अप्रार्थीपक्ष–2 व 3 के विद्वान अधिवक्ता ने बहस में बतलाया कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए की अधिसूचना का प्रकाशन दिनांक 12.07.2013 को किया गया, उस समय प्रार्थीपक्ष ने कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की। केन्द्र सरकार की संतुष्टी होने पर जनउपयोगी हेतु विवादित भूमि के अलावा अन्य भूमि की राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के निर्माण (चौड़ा करने/चार लेन का बनाने आदि) हेतु धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 05.05.2014 व 10.10.2014 को जारी की गई जिसमें प्रार्थीपक्ष की भूमि सम्मिलित भी है। प्रार्थीपक्ष ने उस दौरान भी कोई आपत्ती नहीं की। बहस में पंजीयक द्वारा पंजीयन नियम/परिपत्रों के आधार पर प्लॉट के सामने का भाग की भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ उपयोग होने से वाणिज्यक दर से स्टाम्प ड्यूटी वसूल की गई वो उनके विभाग के नियमों के तहत किया गया। बहस में यह भी कहा कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवासीय पट्टा दिया गया अतः मालिकाना हक वाणिज्यक के बजाय आवासीय है इस कारण प्रार्थीपक्ष को आवासीय दर से मुआवजा राशि तय की गई। अन्त में प्रार्थी का प्रार्थना पत्र सव्यय निरस्त करने की प्रार्थना की।

लगातार...

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस पर मनन किया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 का भी अध्ययन किया। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर में एस.बी.सिविल रिट याचिका संख्या 8793/2015 निर्णय दिनांक 10.04.2018 में निर्देशित किया कि The applicants are given liberty to approach the Arbitrator under section 3(5) of the National Highway Act, 1956 by filling appropriate application for revision of compensation awardable to them on all permissible aspects including that of the nature of land as on the date of acquisition and current market value thereof.The Arbitrator shall thereupon decide the matter to light of the observations made hereinabove. उक्त निर्देशों की अनुपालना में प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र मय प्रलेख साक्ष्य पेश किया गया।

अधिनियम की धारा 3G की उपधारा (7) के अनुसार– The competent authority or the arbitrator while determining the amount under sub-section(1) or sub-section (5), as 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;
(b) the demage, if any, subtained by the person interested at the time of the taking possession of the land, by reason of the severing or such land from other land;
(c) the demage, if any, subtained by the person interested at the time of the taking possession of the land, by reason of the acquisition injuriously affecting his outher immovable property, in any manner, or his earnings;
(d) if, in consequences of the acquisition of the land, the person interested is compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses, if any, incidental to such change.

प्रार्थना पत्र में मुख्य रूप से वक्त खरीद ग्राम भाकरासनी तहसील लूणी स्थित भूमि ख.नं. 170/2 आवासीय प्लॉट संख्या 6, 7 संबंधित उप पंजीयक ने कलक्टर (मुद्रांक) वृत जोधपुर को स्टाम्प

लगातार....

ड्यूटी में कमी होने का रेफरेंस प्रस्तुत एवं कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा दिनांक 30.11.2005 में दिये गये आदेश में हस्तान्तरण भूखण्ड नं. 6, 7 के आगे का भाग 20 फीट वाणिज्य उपयोग मानते हुए बनाप 48.37 X 20 फीट = 967.40 वर्ग फीट यानि 89.87 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यक उपयोग के कारण स्टाम्प ड्यूटी कमी की वसूली करने का आदेश देने पर प्रार्थीपक्ष द्वारा दिनांक 29.12.2005 को संबंधित प्राधिकारी के यहां रकम जमा करवाई गई, उसके आधार पर अवाप्त भूमि का वाणिज्यक दर से मुआवजा तय करने की इस्तदुआ की गई। प्रथमतः प्रार्थीपक्ष की ओर से उपरोक्त भूखण्ड खरीद के पश्चात उसने भूमि का वाणिज्यक रूपान्तरित करवाने के कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए गये। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–65 जनवरी 1999 को घोषित हुआ है तथा राज्य सरकार के सार्वजनिक निर्माण विभाग, जयपुर के पत्रांक SE/NH/PA/05/D-1609 दिनांक 24.02.2005 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग से जुड़ी कृषि भूमि का अकृषि भूमि का रूपान्तरण करने पर कम से कम सड़क के मध्य बिन्दु से 40 मीटर के पश्चात् रूपान्तरित करने के प्रावधान है अतः 2005 में खरीद के पश्चात वाणिज्यक प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरित के लिए संभवत् 40 मीटर छोड़कर करने पर प्रार्थीपक्ष की विवादित भूमि अपने आप सड़क सीमा में सम्मिलित हो जाती अतः मात्र कलक्टर (मुद्रांक) वृत जोधपुर को स्टाम्प ड्यूटी में कमी होने का रेफरेंस प्रस्तुत होने एवं उनके द्वारा दिनांक 30.11.2005 में दिये गये आदेश में हस्तान्तरण भूखण्ड नं. 6, 7 के आगे का भाग 20 फीट का वाणिज्यक दर से स्टाम्प ड्यूटी वसूल करने से भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ नहीं मानी जा सकती है। अवाप्ताधीन भूमि के प्लॉट की चारों ओर बाउण्ड्रीवाल बनी होना प्रार्थीपक्ष की स्वीकारोक्ति है तथा अवॉर्ड आदेश में भी ऐसे निर्माण के आधार पर मुआवजा गणना किया जाना पाया गया इससे भी यह स्पष्ट होता है कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3ए(1) के तहत दिनांक 05.05.2014 को जारी अधिसूचना के दिन मौके पर प्रार्थी के भूखण्ड पर वाणिज्यक उपयोग नहीं हो रहा था। प्रार्थीपक्ष की द्वितीय मांग यह है प्रश्नगत अवॉर्ड आदेश में 90.90 वर्ग मीटर भूमि का ही मुआवजा तय किया गया जबकि मौके पर 48.37 X 25 फीट = 1209.25 वर्ग फीट यानि 112.34 वर्गमीटर भूमि अवाप्त होना कहा गया, परन्तु प्रार्थी की 112.34 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की हो, ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं किया गया अतः उपरोक्त मांग भी अस्वीकार योग्य है। उपरोक्त विवेचनानुार सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर (तृतीय) जोधपुर

लगातार...

द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 27.08.2015 में किसी प्रकार से हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते है तथा आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र निरस्त किया जाता है। खर्चा पक्षकारान अलग–अलग वहन करे।