

न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जोधपुर

पीठासीन अधिकारी : प्रकाश राजपुरोहित आई.ए.एस.

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्या : 21 / 2018

प्रार्थी

बनाम

अप्रार्थी

1-डूंगरराम प्रजापत पुत्र
सगराराम प्रजापत निवासी गांव
कड़वड़ तहसील व जिला
जोधपुर।

- 1-सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं
अपर कलक्टर (तृतीय) जोधपुर।
- 2-भारत संघ जरिये सचिव, सड़क
परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, नई
दिल्ली।
- 3-चेयरमेन, राष्ट्रीय राजमार्ग भारतीय
अधिकरण, सड़क परिवहन एवं राजमार्ग
मंत्रालय जी-5 व 6,सेक्टर-10, द्वारका,
नई दिल्ली।
- 4-क्षेत्रीय अधिकारी, सड़क परिवहन एवं
राजमार्ग, क्षेत्रीय कार्यालय डी.सी.एम.,
अजमेर रोड़, जयपुर।
- 5-परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण
अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग,
(राष्ट्रीय राजमार्ग सर्कल) जोधपुर।
- 6-अधिशाषी अभियन्ता, सार्वजनिक
निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग खण्ड
जोधपुर।



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

लगातार...

प्रार्थी

बनाम

अप्रार्थी

1-डूंगरराम प्रजापत पुत्र
सगराराम प्रजापत निवासी गांव
कड़वड़ तहसील व जिला
जोधपुर।

- 1-सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं
अपर कलक्टर (तृतीय) जोधपुर।
- 2- भारत संघ जरिये सचिव, सड़क
परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, नई
दिल्ली।
- 3-चेयरमेन,राष्ट्रीय राजमार्ग भारतीय
अधिकरण, सड़क परिवहन एवं राजमार्ग
मंत्रालयजी-5 व 6, सेक्टर-10, द्वारका,
नई दिल्ली
- 4-क्षेत्रीय अधिकारी, सड़क परिवहन एवं
राजमार्ग, क्षेत्रीय कार्यालय डी.सी.एम.,
अजमेर रोड़, जयपुर।
- 5-परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण
अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग,
(राष्ट्रीय राजमार्ग सर्कल) जोधपुर।
- 6-अधिशाषी अभियन्ता, सार्वजनिक
निर्माण विभाग,राष्ट्रीय राजमार्ग खण्ड
जोधपुर।



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

उपस्थिति :-

दिनांक :25.07.2019

1. श्री विनीत दवे अधिवक्ता (प्रार्थीपक्ष)
2. श्री महेन्द्र छंगाणी अधिवक्ता (अप्रार्थीपक्ष 5, 6)
3. अप्रार्थी संख्या 1, 2, 3, 4 अनुपस्थित।

लगातार...

पंचाट

भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के आदेश क्रमांक: NHA/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।

दोनों प्रार्थना पत्र के विवादित तथ्य, पक्षकारान एवं एक समान अनुतोष होने से दोनों का पंचाट का निर्णय एक साथ किया जा रहा है। संक्षिप्त में प्रार्थीपक्ष की ओर से आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम कड़वड़ तहसील जोधपुर स्थित भूमि ख.नं. 579 रकबा 4.08 बीघा भूमि उसकी खरीदसुदा खातेदारी भूमि आई हुई है जो जोधपुर विकास प्राधिकरण की सीमा में स्थित है। उपरोक्त भूमि होटल टूरिज्म 2007 की पॉलिशी के अन्तर्गत होटल स्थापित करने के लिए जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर के समक्ष आवेदन मय प्रस्तावित प्लान के साथ दिनांक 13.02.2013 को कृषि भूमि से अकृषि भूमि रूपान्तरित हेतु पेश किया गया तथा 71,230 रुपये शुल्क के रूप में जमा भी करवाये गये। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के किमी 226.400 से किमी 296.070 तक (जोधपुर नागौर खण्ड) के जोधपुर जिले 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 कड़वड़ की निजी खातेदारी एवं सरकारी भूमि को अर्जन करने के आशय की घोषणा हेतु धारा 3ए, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत अधिसूचना दिनांक 12.09.2014 एवं 3डी की अधिसूचना दिनांक 10.09.2015 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया गया तथा हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां/एतराज आमंत्रित किये गये व इसी प्रकार दूसरी अधिसूचना धारा 3ए के तहत अधिसूचना दिनांक 12.11.2015 व धारा 3डी के तहत अधिसूचना दिनांक 14.06.2016 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया गया जिसमें ग्राम कड़वड़ के खसरा नम्बर 579 रकबा 4.08 बीघा भूमि में से 0.0552 हेक्टर (552 वर्गमीटर) व 0.0252 हेक्टर (252 वर्गमीटर) भूमि भी सम्मिलित थी। तत्पश्चात्

लगातार....

प्रार्थीपक्ष द्वारा विस्तृत में आपत्तियां प्रस्तुत की गई जिसमें भूमि की उपयोगिता पूर्णतया होटल व्यवसाय बताया गया। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर (तृतीय) जोधपुर द्वारा ख.नं. 579 रकबा 0.0552 हेक्टर (552 वर्गमीटर) आदेश दिनांक 22.08.2016 एवं इसी खसरा नम्बर 579 रकबा 0.0265 हेक्टर (265 वर्गमीटर) भूमि के अवाप्त करने के आदेश दिनांक 28.02.2017 जारी किये गये, से व्यथित होकर दोनों आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र पेश किये गये।

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर (21/2018 व 39/2018) कर अप्रार्थीपक्ष को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीपक्ष 2 व 4 की ओर से अधिवक्ता श्री बी.पी. बोहरा एवं दयाराम चौधरी ने Memo of Appearance पेश किया। अप्रार्थीपक्ष-5 व 6 की ओर से अधिवक्ता श्री महेन्द्र छंगाणी उपस्थित हुए। अप्रार्थीपक्ष-5 व 6 की ओर से दिनांक 28.01.2019 को जबाब पेश हुआ जो रिकॉर्ड पर लिया गया तथा अप्रार्थीपक्ष-2 व 4 को जबाब पेश करने का कई अवसर देने के पश्चात भी अलग से जबाब पेश नहीं किया गया। अप्रार्थी-1 का नोटिस बाद तामील बावजूद उनकी ओर से कोई उपस्थित नहीं। अप्रार्थीपक्ष-3 की ओर से अधिवक्ता श्रीरामप्रकाश शर्मा ने वकालतनामा पेश किया तथा दिनांक 12.12.2018 को प्रार्थना पत्र पेश करते हुए पक्षकार संख्या-3 प्रभावित पक्षकार नहीं होने से उसे पक्षकार से डिलीट करने की इस्तदुआ की।

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

1. संशोधित भूमि अवाप्ति का अवॉर्ड दिनांक 22.08.2016 जिसमें ख.नं. 579 रकबा 0.0552 हेक्टर (552 वर्गमीटर) भूमि का जारी किया गया, की फोटो प्रति।
2. संशोधित भूमि अवाप्ति का अवॉर्ड दिनांक 28.02.2017 जिसमें ख.नं: 579 रकबा 0.0252 हेक्टर (252 वर्गमीटर) भूमि का जारी किया गया, की प्रमाणित प्रति।
3. जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर कार्यालय में 71230.00 रूपये जमा की रसीद की फोटो प्रति ।
4. स्वायत्त शासन विभाग राज. जयपुर का आदेश क्रमांक 620 दिनांक 21.01.2016 की फोटो प्रति।

लगातार....

5. अति. कलक्टर तृतीय जोधपुर को सड़क परिवहन एवं राजमार्ग की अधिसूचना दिनांक 12.09.2014 के सन्दर्भ में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों की फोटो प्रति दिनांक 10.10.14 (एनेक्सचर-बी)
6. अधिशाषी अभियन्ता, सा.नि.वि. रा.उ.मा. खण्ड का पत्र क्रमांक 14-15 व अन्य दस्तावेज एनेक्सचर सी से एच तक की फोटो प्रति।
7. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्तिया बाबत् सूचना क्रमांक 2705 दिनांक 21.09.15 की फोटो प्रति।
8. परियोजना निदेशक का पत्रांक 2291 दिनांक 20.11.17 की फोटो प्रति जो सक्षम प्राधिकारी को लिखा गया, की फोटो प्रति।
9. सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर(तृतीय) जोधपुर का पत्रांक 1341 दिनांक 14.10.16 की फोटो प्रति।
10. जीएसएसआर टेक्नोकेट एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. की मूल्यांकन रिपोर्ट दिनांक 11.08.2018 की फोटो प्रति।
11. सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) द्वारा प्रार्थी को दिये गये नोटिस क्रमांक 351 दिनांक 16.02.17 की फोटो प्रति।
12. मुआवजा राशि/चेक प्राप्ति राशि 10,1189.06 रुपये की रसीद द्वारा डूंगराराम प्रजापत द्वारा दी गई की फोटो प्रति।
13. पर्यटन विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 06.02.2013 की फोटो प्रति।
14. अधिशाषी अभियन्ता सा.नि.वि. द्वारा आपत्ति निस्तारण करने का पत्र दिनांक 28.04.15 की फोटो प्रति।
15. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा एवार्ड आदेश क्रमांक 275 दिनांक 22.08.2016 की फोटो प्रति।
16. प्रार्थी का प्रार्थना पत्र बाबत् मुआवजा वाणिज्यक दर से संशोधन करने दिनांक 02.04.18 की फोटो प्रति।
17. कार्यालय टिप्पणी कार्यालय सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) पेरा 1 से 17 तक की फोटो प्रति।
18. पर्यटन विभाग जयपुर को पत्र दिनांक 06.02.13 जो आयुक्त जोधपुर विकास

को लिखा गया की फोटो प्रति।

19. जोधपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत आवेदन पत्र दिनांक 11.02.13 की प्रति।
20. नगरीय विकास विभाग जयपुर का आदेश दिनांक 06.06.2015 की फोटो प्रति।
21. जोधपुर विद्युत वितरण निगम जोधपुर, मण्डोर कार्यालय से एसटीमेट रिपोर्ट व विद्युत बिल की फोटो प्रतियां।
22. सक्षम प्राधिकारी (भूमि आवाप्ति) अपर जिला कलक्टर तृतीय, जोधपुर का आदेश दिनांक 27.08.2015 की प्रमाणित प्रति।
23. जोधपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड, मण्डोर के सहायक अभियन्ता द्वारा प्रार्थी डूंगरराम पुत्र सगराराम प्रजापत द्वारा ख.नं. 579 ग्राम कड़वड. में श्रेणी एनडीएस-3 दिनांक 26.05.14 30 केवी भार की मूल पत्रावली मय एस्टीमेट की फोटो प्रति।
24. जोधपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड, मण्डोर का विद्युत उपयोग विपत्र(उपभोक्ता प्रति) माह दिसम्बर 2014 की फोटो प्रति।
25. जोधपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड, मण्डोर का विद्युत उपयोग विपत्र(उपभोक्ता प्रति) माह नवम्बर 2017 की फोटो प्रति।
26. धारा 90ए के अधीन जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर के राजस्व विंग के कर्मचारी/अधिकारी किया गया परीक्षण रिपोर्ट 17.07.2017 की फोटो प्रति।

अप्रार्थीपक्ष की ओर से कोई दस्तावेज पेश नहीं हुए।

दिनांक 09.07.2019 को उपस्थित प्रार्थीपक्ष के विद्वान अधिवक्ता की बहस सुनी गई। अप्रार्थीपक्ष 2, 3 व 4 के अधिवक्ता उपस्थित नहीं हुए। अप्रार्थी-5 व 6 की ओर से उनके विभागीय प्रतिनिधि श्री जे.आर. चौधरी अधिशाषी अभियन्ता उपस्थित हुए तथा लिखित बहस पेश करने की इस्तदुआ की। न्यायहित में आदेश लिखने पूर्व अप्रार्थीपक्ष को लिखित बहस पेश करने का अवसर दिया गया। दिनांक 10.07.19 को अप्रार्थी-5, 6 की ओर से लिखित बहस पेश हुई। प्रार्थीपक्ष की ओर से भी लिखित बहस का लिखित प्रत्युत्तर प्रस्तुत किया गया जो सामिल पत्रावली किया गया। अन्य अप्रार्थीपक्ष की ओर से लिखित बहस पेश नहीं हुई।

प्रार्थीपक्ष के विद्वान अधिवक्ता ने अपनी बहस में बतलाया ग्राम कड़वड़ तहसील जोधपुर स्थित भूमि ख.नं. 579 रकबा 4.08 बीघा भूमि उसकी खरीदसुदा खातेदारी भूमि है, जो जोधपुर विकास प्राधिकरण की सीमा में स्थित है। उपरोक्त भूमि होटल टूरिज्म 2007 की पॉलिशी के अन्तर्गत होटल स्थापित करने के लिए जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर के समक्ष आवेदन मय प्रस्तावति प्लान के साथ दिनांक 11.02.2013 को कृषि भूमि से अकृषि भूमि रूपान्तरित हेतु पेश किया गया तथा 71,230/- रुपये रूपान्तरित शुल्क के रूप में जमा भी करवाये गये, जिसके दस्तावेज प्रस्तुत किये जा चुके है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के किमी 226.400 से किमी 296.070 तक (नागौर -जोधपुर खण्ड) के जोधपुर जिले 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 कड़वड़ की नीजि खातेदारी एवं सरकारी भूमि को अर्जन करने के आशय की घोषणा हेतु धारा 3ए, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत अधिसूचना दिनांक 12.09.2014 व **3डी** की अधिसूचना दिनांक 10.09.2015 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया गया तथा हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां/एतराज आंमत्रित किये गये व इसी प्रकार दूसरी अधिसूचना धारा **3ए** के तहत अधिसूचना दिनांक 12.11.2015 व धारा **3डी** के तहत अधिसूचना दिनांक 14.06.2016 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया गया तथा अधिसूचना का प्रकाशन स्थानीय अखबारों में भी किया गया, जिसमें ग्राम कड़वड़ के खसरा नम्बर 579 रकबा 4.08 बीघा भूमि में से 0.0552 हेक्टर (552 वर्गमीटर) व 0.0252 हेक्टर (252 वर्गमीटर) भूमि भी सम्मिलित थी। तत्पश्चात् प्रार्थीपक्ष द्वारा विस्तृत में आपत्तियां प्रस्तुत की गई जिसमें भूमि की उपयोगिता पूर्णतया होटल व्यवसाय बताया गया। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) पदेन अपर जिला कलक्टर (तृतीय) जोधपुर द्वारा ख.नं. 579 रकबा 0.0552 हेक्टर (552 वर्गमीटर) आदेश दिनांक 22.08.2016 एवं इसी खसरा नम्बर 579 रकबा 0.0265 हेक्टर (265 वर्गमीटर) भूमि के अवाप्त करने के आदेश दिनांक 28.02.2017 जारी किये गये, से व्यथित होकर दोनों आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र पेश किये गये।

बहस में आगे बतलाया कि प्रार्थी द्वारा अपनी आपत्तियों के साथ राज्य सरकार द्वारा समय समय पर होटल व्यवसाय एवं पर्यटन इकाई हेतु भूमि रूपान्तरण से संबंधित लगातार...

आदेश/परिपत्र जारी किये गये, की प्रतियां भी पेश की गई जिसके आधार पर सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) ने संशोधित भूमि अवाप्ति का अवार्ड दिनांक 22.08.2016 (क्रमांक 1178/28.09.16) को जारी किया गया जिसमें प्रार्थीपक्ष की अवाप्ताधीन भूमि को वाणिज्यक उपयोग मानते हुए मुआवजा निर्धारण किया गया, परन्तु उसके पश्चात् पुनः दिनांक 14.10.2016 को भूमि को वाणिज्यक उपयोग के स्थान पर असिंचित कृषि भूमि मानते हुए पुनः मुआवजा गणना परियोजना निदेशक पदेन अधीक्षण अभियन्ता, सा. नि.वि. जोधपुर को स्वीकृति हेतु प्रेषित कर दिया गया, जो सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के अधिकार क्षेत्र में नहीं है तथा यह सुनवाई का क्षेत्र आर्बीट्रेटर के क्षेत्राधिकार में है। बहस के दौरान राज्य सरकार के नगरीय विकास विभाग जयपुर के आदेश दिनांक 06.06.2015 एवं पर्यटन विभाग इकाई नीति-2015 जारी किये गये, उसकी ओर ध्यान आकृषित करते हुए कहा कि इनमें स्पष्ट प्रावधान किया गया कि विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यास, नगर पालिका द्वारा पर्यटन ईकाई नीति के तहत धारा 90ए, राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत कृषि भूमि से गैर कृषि (पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ कार्यवाही 60 दिवस अवधि में पूर्ण करनी होगी, यदि निर्धारित अवधि में समय सीमा 60 दिवस में रूपान्तरण आदेश जारी नहीं किये जाते हैं, तो प्रश्नगत भूमि स्वतः ही रूपान्तरित मानी जायेगी। अतः आदेश की मंशा से प्रार्थीपक्ष की ओर जोधपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष होटल प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण करने के लिए दिनांक 11.02.13 को आवेदन पत्र रूपान्तरण शुल्क सहित जमा करवाया गया वो भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होनी मानी जायेगी अतः उसकी विवादग्रस्त भूमि अवाप्त की गई उसका वाणिज्यक प्रयोजनार्थ मानते हुए मुआवजा राशि तय करनी चाहिए। बहस में यह भी जाहिर किया कि उसने उक्त भूमि पर पानी की सुविधा के लिए नलकूप खुदवाने एवं पाईप लाईन बिछवाने पर 5,00,000/-रूपये एवं विद्युत कनेक्शन के लिए 1,70,841/-रूपये खर्च किये गये। बहस के निरन्तर में यह भी कहा कि बाजार मूल्य के आधार पर वाणिज्यक दर निकटतम ऐरिया, सड़क के लेवल के बराबर प्रोजेक्ट भूमि का लेवल करने का खर्चा, भूमि का बाजार मूल्य के कारक 2 से गुणित करने, 12 प्रतिशत ब्याज दिनांक 12.09.2014 से 24.07.18 तक इस प्रकार कुल 7,11,56,438/- रूपये का दिलाने की इस्तदुआ की।

अप्रार्थीपक्ष 5 व 6 की ओर से प्रस्तुत लिखित बहस में बतलाया कि नागौर लगातार....

जोधपुर राष्ट्रीय राजमार्ग पर 65 के 226/400 से 296/070 किमी के चौड़ाईकरण में अवाप्त हेतु दिनांक 19.09.2014 को गजट नोटिफिकेशन कर अवाप्त की कार्यवाही प्रारम्भ की गई थी, उस समय प्रार्थी की भूमि बारानी किस्म की थी। पर्यटन ईकाई नीति 2015 स्वायत्त शासन विभाग, राज. जयपुर के पत्रांक 620 दिनांक 21.01.2016 को लागू हुई थी अतः भूमि का रूपान्तरण उक्त आदेश के तहत नहीं माना जायेगा क्योंकि भूमि अवाप्ति की कार्यवाही के समय दिनांक 12.09.14 को भूमि किस्म बारानी थी। बहस में आगे कहा कि यदि भूमि रूपान्तरित की जाती है तो IRC-73-1980 जो वर्तमान में लागू है, के नियमानुसार सड़क के मध्य से 75 मीटर (246 फुट) के बाद वाणिज्यक प्रयोजनार्थ के लिए रूपान्तरित की जा सकती है तथा लोकल बॉडी जेडीए के नियमानुसार भूमि का रूपान्तरण किया जा सकता है। वर्तमान मौके के अनुसार वादी की भूमि ग्राम कडवड़ आई हुई है जो जोधपुर रेल्वे स्टेशन से 24 किमी की दूरी पर स्थित है तथा जमीन के आस पास किसी भी प्रकार वाणिज्यक गतिविधियां विकसित नहीं हुई है। भूमि अवाप्त की कार्यवाही धारा 3ए एवं 3डी के समय राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किस्म एवं राजस्व अधिकारियों के द्वारा सत्यापन कर भूमि की किस्म के अनुसार डी.एल.सी. दर से मुआवजा की गणना की गई है।

प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के प्रत्युत्तर में लिखित बहस पेश की गई कि अप्रार्थीपक्ष 5, 6 ने लिखित बहस में नये तथ्य पेश किये, जबकि अपना जबाब पेश किया गया उसमें उन तथ्यों बाबत चुपी रही अब प्रकरण की अंतिम सुनवाई के समय ऐसे तथ्य पेश किये जो विधि में मान्य नहीं हो सकते हैं। प्रार्थी के आवेदन पत्र मय शुल्क 21000/- रूपये जेडीए में प्रस्तुत करने के पश्चात् राज्य सरकार के पर्यटन विभाग जयपुर के अतिरिक्त निदेशक (प्रशासन) द्वारा आयुक्त जोधपुर विकास प्राधिकरण को पत्रांक 32933 दिनांक 06.02.2013 को ही पत्र प्रेषित करते हुए विवादग्रस्त भूमि पर पर्यटन ईकाई के निर्माण प्रस्ताव पर कोई आपत्ति नहीं होना बताया गया। लै-आउट प्लान बनाने के 500000/-रूपये खर्च किये गये तथा वाणिज्यक प्रयोजनार्थ 71,230/-रूपये भी जमा करवाये। इसके पश्चात् लाईट पानी की व्यवस्था की गई तथा होटल का निर्माण करने के लिए पत्थर कटाने की कटर मशीन में लगवाई जा चुकी है। अन्त में अप्रार्थीपक्ष 5, 6 के तर्क निरस्त योग्य होने से निरस्त किये जाने एवं प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार करने की इस्तदुआ की।

लगातार....

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस पर मनन किया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 का भी अध्ययन किया। यह तथ्य निर्विवाद है कि राष्ट्रीय राजमार्ग-65 (नागौर-जोधपुर खण्ड) जनवरी, 1999 से घोषित किया हुआ है। 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 damage, if any, sustained 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 damage, if any, sustained by the person interested at the time of the taking possession of the land, by reason of the acquisition injuriously affecting his other 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.

अप्रार्थीपक्ष सं0- 3 की ओर से दिनांक 12.12.18 को प्रस्तुत प्रार्थना पत्र बाबत वो इस प्रकरण में आवश्यक पक्षकार नहीं होने से उसे पक्षकार से डिलीट करने का पेश किये जाने के पश्चात् उनके अधिवक्ता अनुपस्थित रह रहे हैं अतः उक्त प्रार्थना पत्र निरस्त किया जाता है। प्रार्थीपक्ष की ओर से प्रस्तुत दस्तावेज का अवलोकन करने से प्रथम दृष्टया इन तथ्यों की पुष्टि होती है कि-

1- जोधपुर विकास प्राधिकरण के राजस्व कर्मचारी/अधिकारी द्वारा

लगातार...

दिनांक 17.07.17 तक मौके पर तारबन्दी है तथा खुली भूमि के रूप में 100 प्रतिशत, बताया गया।

2- मौके पर स्टोन कटर लगा हुआ, पाया गया।

3- अघरेलू बिजली कनेक्शन लेने का आवेदन प्रार्थी द्वारा माह मई, 2014 को किया गया।

प्रार्थना पत्रों में मुख्य रूप से प्रार्थीपक्ष द्वारा विवादित भूमि का रूपान्तरण कराने के लिए दिनांक 11.02.2013 को आवेदन किया गया तथा राजस्थान पर्यटन ईकाई नीति, 2015 से संबंधित नगरीय विकास विभाग, जयपुर के आदेश क्रमांक प.18(1)नविवि/प.इ.नी./2015 दिनांक 06.06.2015 के अनुसार नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि का रूपान्तरण धारा 90ए, राज. भू-राजस्व अधि. के अन्तर्गत 60 दिवस में रूपान्तरण आदेश जारी नहीं किये जाते हैं, तब प्रश्नगत भूमि स्वतः ही रूपान्तरित मानी जायेगी, इस प्रकार प्रश्नगत भूमि वाणिज्यक रूपान्तरित मानते हुए मुआवजा वाणिज्यक दर से दिया जाना चाहिए। अप्रार्थीपक्ष का कथन है कि भूमि रूपान्तरित की जाती है तो IRC-73-1980 जो वर्तमान में लागू है, के नियमानुसार सड़क के मध्य से 75 मीटर (246 फुट) के बाद वाणिज्यक प्रयोजनार्थ के लिए रूपान्तरित की जा सकती है तथा लोकल बॉडी जेडीए के नियमानुसार भूमि का रूपान्तरण किया जा सकता है। मौके के अनुसार वादी की भूमि ग्राम कड़वड़ में स्थित है तथा वर्तमान में जमीन के आस पास किसी भी प्रकार वाणिज्यक गतिविधियां विकसित नहीं हुई हैं। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 65 के किमी 226.400 से किमी 296.070 तक (नागौर-जोधपुर खण्ड) के जोधपुर जिले के निर्माण (चौड़ा करने/चार लेन का बनाने आदि) हेतु ग्राम कड़वड़ की नीजि खातेदारी एवं सरकारी भूमि को अर्जन करने के आशय की घोषणा हेतु धारा 3ए, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत अधिसूचना दिनांक 12.09.2014 एवं 3डी की अधिसूचना दिनांक 10.09.2015 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया जा चुका था

लगातार....

अतः धारा 3ए की अधिसूचना जारी होने के समय प्रश्नगत कृषि भूमि का रूपान्तरण वाणिज्यक प्रयोजनार्थ के रूप में होने का कोई आधार नहीं है। द्वितीयत् अवाप्ताधीन भूमि की सीमा तक प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार से वाणिज्यक उपयोग लिया गया हो, कोई दस्तावेजी साक्ष्य नहीं है। अतः विवादित भूमि का वाणिज्यक रूपान्तरण नहीं होने एवं राजस्व रिकॉर्ड में किस्म बारानी प्रथम दर्ज होने पर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर (तृतीय) जोधपुर द्वारा ग्राम कड़वड़ तहसील जोधपुर के ख.नं. 579 में 552.00 वर्गमीटर एवं 265.00 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ भूमि न मानते हुए कृषि भूमि मानकर अवाई जारी किया गया, उसमें किसी प्रकार से हस्तक्षेप योग्य नहीं है।

प्रार्थीपक्ष ने अपने प्रार्थना पत्र में जाहिर किया कि उसने उक्त भूमि पर पानी की सुविधा के लिए नलकूप खुदवाने एवं पाईप लाईन बिछवाने पर 5,00,000/-रूपये एवं विद्युत कनेक्शन के लिए 1,70,841/-रूपये खर्च किये गये, परन्तु नलकूप या अघरेलू विद्युत संबंध खर्च राशि धारा 3ए, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की अधिसूचना जारी होने से पूर्व में जमा जमा करवाई गई, ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किए गए, हाईवे की उंचाई ज्यादा होने से उसकी शेष भूमि का लेवल को ऊंचा उठाने के लिए भी खर्च करना पड़ेगा। प्रार्थीपक्ष के कथनानुसार उसकी भूमि प्रथम अवसर पर 552.00 वर्गमीटर, दूसरे अवसर पर 265.00 वर्गमीटर एवं तीसरे अवसर पर 2513 वर्गमीटर कुल 3330.00 वर्गमीटर भूमि अवाप्त करने की कार्यवाही करने से उसको अपने प्रस्तावित प्रोजेक्ट में बदलाव करना पड़ने से, उसे ज्यादा आर्थिक नुकसान हुआ है अतः राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3(G) (7) के बिन्दु संख्या (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. के अनुसार भी अधिनिर्णय का अवधारण करने का भी एक मापदण्ड है।

अतः उपरोक्त प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए प्रार्थीपक्ष को (दोनों प्रकरणों में सम्मिलित करते हुए) मात्र 5,00,000/-रु.(अक्षरे पांच लाख रूपये) अतिरिक्त प्रतिकर लगातार...

राशि देने का आदेश दिया जाता है तथा इस पर 12 प्रतिशत ब्याज (अवाप्त भूमि का कब्जा लेने की तिथि से रकम जमा कराने तक) देय होगा।

उपरोक्तानुसार आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र का निस्तारण किया जाता है। खर्चा पक्षकारान अलग-अलग वहन करे। पंचाट आदेश दोनों पत्रावलियों में संलग्न हो।