न्यायालय माध्यस्थम (जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट), जोधपुर

पीठासीन अधिकारी : इन्द्रजीत सिंह आई.ए.एस.

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्या : 12/2019

प्रार्थी	**बनाम**	**अप्रार्थी**
रविन्द्रसिंह पुत्र विजयसिंह जाति माली निवासी मायली मण्डावता, मण्डोर जोधपुर		1— एक्जीयूटिव इंजिनियर, पब्लिक वर्क्स डिपार्टमेंट, नेशनल हाईवेज डिवीजन, जोधपुर। 2— प्रोजेक्ट डायरेक्टर एण्ड सुपरिटेंडेन्ट इंजिनियर, पब्लिक वर्क्स डिपार्टमेंट नेशनल हाईवेज संर्किल जोधपुर। 3— सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर— तृतीय, जोधपुर

आर्बीट्रेशन प्रार्थना—पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी(5),(6) एवं
धारा 3—एच (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956,
आर्बिट्रेशन एवं कन्सीलीयेशन एक्ट, 1996

उपस्थिति **आदेश दिनांक : 05.01.2022**

1— श्री मुकेश शर्मा अधिवक्ता (प्रार्थीपक्ष)

2— श्री मनोज गहलोत अधवक्ता (अप्रार्थीपक्ष—1, 2)

पंचाट

भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के आदेश कमांक: 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 प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं0–65 (नागौर–जोधपुर सेक्शन) के कि.मी. 226/400 से कि.मी. 296/070 तक के निर्माण (चौड़ा करने/दो लेन/चार लेन का बनाने आदि) हेतु ग्राम मण्डोर तहसील जोधपुर जिला जोधपुर स्थित भूमि खसरा नम्बर 378/5 रकबा 1.0036 हेक्टर भूमि को भारत सरकार के द्वारा अवाप्त करने के आशय की घोषणा हेतु धारा 3ए, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत अधिसूचना दिनांक 07.01.2016 एवं 3(डी) की अधिसूचना दिनांक 13.06.2016 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया गया एवं स्थानीय समाचार पत्र यथा राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 30.01.2016 व दिनांक 25.06.2016 को प्रकाशन करवाया गया तथा हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां/एतराज आंमत्रित किये गये। मण्डोर के खसरा नम्बर 378/5 की भूमि में से प्रार्थी के पिता विजयसिंह पुत्र तेजमल के नाम से तथा प्रार्थी के पिता विजयसिंह का स्वर्गवास दिनांक 29.12.2017 को हो चुका है एवं विजयसिंह ने अपने पुत्र प्रार्थी रविन्द्रसिंह के पक्ष में उक्त पट्टासुद जायदाद का एक वसीयतनामा के आधार पर प्रार्थी बतौर वसियतग्रहिता यह प्रार्थना पत्र पेश किया। तथा प्रार्थी के पिता व अन्य व्यक्तियों ने अपना प्रतिवेदन सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर के समक्ष प्रस्तुत करते हुए निवेदन किया गया कि प्रार्थी की कृषि भूमि नहीं होकर एक पट्टासुदा आवासीय भूमि की जायदाद है तथा धारा 3(जी) RFCTLARR अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत राहत दिये जाने की प्रार्थना भी की गई, परन्तु प्रार्थी को किसी प्रकार की राहत नहीं दी गई तथा प्रार्थी को उसकी अवाप्तसुदा जायदाद जिस पर प्रार्थी का मकान/दूकान भी निर्मित थी उसका मुआवजा कृषि भूमि की दर से दिया गया जो पर्याप्त नहीं होना बताया। प्रार्थना पत्र के अन्त में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा अवाप्त की गई भूमि का सही प्रकार से मूल्यांकन करते हुए मुआवजा निर्धारित नहीं किये जाने से खसरा नम्बर 378/5 में प्रार्थी की पट्टासुदा आवासीय भूमि के अनुसार मुआवजा निर्धारण करने की इस्तदुआ की।

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर (12/2019) कर अप्रार्थीपक्ष को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीपक्ष 1, 2 की ओर से अधिवक्ता श्री महेन्द्र छंगाणी ने उपस्थित होकर जबाब पेश किया तथा उनके पश्चात् अप्रार्थीपक्ष की ओर से श्री मनोज गहलोत उपस्थित हुए। अप्रार्थीपक्ष–3 की भी तामील हो चुकी है।

अप्रार्थीपक्ष 1 व 2 की ओर से प्रस्तुत जबाब में बतलाया कि प्रार्थना पत्र के पद संख्या–4 गलत होने से अस्वीकार है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति (CALA) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर ने वादी द्वारा दर्ज आपत्तियों को सुनकर एवं निस्तारण कर रिकॉर्ड में

दर्ज भूमि किस्म बारानी 3 के दर अनुसार भूमि का मुआवजा तय किया है जो वास्तविक एवं सही है। पद सं0 5 के बाबत् वादी को RFCTLARR अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार राहत देना बताया। पद संख्या–6 में लिखे कहा गया कि वादी को अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार राहत देते हुए भूमि के मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है।

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

1– सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय, जोधपुर द्वारा जारी अवॉर्ड क्रमांक 361 आदेश दिनांक 08.09.2016 की प्रमाणित प्रति।

2– सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय, जोधपुर द्वारा जारी अवॉर्ड क्रमांक 362 आदेश दिनांक 08.09.2016 की प्रमाणित प्रति।

3– कार्यालय सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) से परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता,सार्वजनिक निर्माण विभाग, रा.अ.मा.वृत जोधपुर व जिला कलक्टर जोधपुर को को लिखा पत्रांक–भूमि अवाप्ति/एन एच–65/2016/1176–77 दिनांक 28.09.2016 की प्रमाणित प्रति।

4– सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय, जोधपुर द्वारा जारी संशोधित भूमि अवाप्ति अवॉर्ड आदेश दिनांक 09.09.2016 की प्रमाणित प्रति।

5– विजयसिंह गहलोत पुत्र तेजमाल के भूखण्ड प्रकरण संख्या 1838/16 की नगर विकास न्यास जोधपुर कार्यालय टिप्पणी की प्रमाणित प्रति।

6– विजयसिंह पुत्र तेजमाल के पक्ष में नगर विकास न्यास, जोधपुर द्वारा 16 राजस्व मांव मण्डोर के अन्तर्गत जारी पट्टा विलेख दिनांक 05.08.2002 की प्रमाणित प्रति।

7– विजयसिंह पुत्र तेजमल का प्रार्थना पत्र बाबत् नगरीय सीमा में स्थित कृषि भूमि को अकृषि उपयोग हेतु भूमि समर्पणप/पर्यवसान/नियमन/आंवटन व अन्य कागजात की प्रमाणित प्रति।

8– कार्यालय नगर विकास न्यास, जोधपुर द्वारा जारी जमा लीज रसीद सं0 29 दिनांक 29.07.2002 की प्रमाणित प्रति।

9– कार्यालय नगर सुधार न्यास, जोधपुर की नियमन रसीद संख्या 32 दिनांक 29.07.02 की प्रमाणित प्रति।

10– दिनांक 15.06.2018 को सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) को दिया प्रार्थना पत्र बाबत् मुआवजा के संबंध में फोटो प्रति।

11– दिनांक 15.06.2018 को जिला कलक्टर को प्रेषित प्रार्थना पत्र बाबत् मुआवजा के संबंध में फोटो प्रति।

अप्रार्थीपक्ष की ओर से निम्नलिखित दस्तावेज की प्रमाणित फोटो प्रति पेश हुई।

1– सड़क परिवहन और राजमार्ग मत्रालय, नई दिल्ली की अधिसूचना दिनांक 07.01.2016 को जारी हुई जो भारत का राजपत्र (असाधारण भाग–।।–खण्ड 3–उपखण्ड।।) जनवरी 7, 2016 प्रकाशन हुआ।

2– सड़क परिवहन और राजमार्ग मत्रालय, नई दिल्ली की अधिसूचना दिनांक 13.61.2016 को जारी हुई जो भारत का राजपत्र (असाधारण भाग–।।–खण्ड 3–उपखण्ड ।।) जून 13, 2016 प्रकाशन हुआ।

प्रार्थीपक्ष की ओर से लिखित बहस होने के पश्चात् दिनांक 13.12.2021 को प्रार्थीपक्ष एवं अप्रार्थीपक्ष के अधिवक्ता की बहस भी सुनी गई।

प्रार्थीपक्ष की ओर से बहस में बतलाया कि ग्राम मण्डोर के ख.नं. 378/5 में प्रार्थी के पिता विजयसिंह पुत्र तेजमाल की पट्टासुदा जायदाद आई हुई है तथा विजयसिंह पुत्र तेजमाल का स्वर्गवास दिनांक 29.12.2017 को चुका है। उक्त विजयसिंह ने अपने जीवनकाल में प्रार्थी के पक्ष में उक्त आवासीय भूखण्ड का वसीयत पेश की गई। प्रस्तुत लिखित बहस में बतलाया कि प्रार्थी के प्रार्थना पत्र को उसकी अवाप्तसुदा भूमि को कृषि भूमि ट्रीट करते हुए गलत मुआवजा राशि की गणना करके प्रार्थी को सक्षम प्राधिकारी द्वारा गलत मुआवजा राशि दी गई। अवाप्तसुदा भूमि कृषि भूमि नहीं होकर आवासीय भूमि थी। प्रार्थी की अवाप्तसुदा भूमि बनाप 80.00 वर्गमीटर कृषि भूमि मानते हुए मुआवजा निर्धारण कर अवॉर्ड जारी किया गया जबकि नगर विकास न्यास जोधपुर द्वारा जारी पट्टा विलेख की प्रमाणित प्रति पेश की गई उसके अनुसार प्रार्थीपक्ष की कुल अवाप्त भूमि भूमि आवासीय है। बहस में आगे बतलाया कि अप्रार्थीपक्ष की ओर से प्रस्तुत लिखित बहस में ली गई मियाद संबंधी आपत्ति में यह वर्णित नहीं किया गया है कि उक्त मियाद किस तरह एवं किस एक्ट के अनुसार लिमिटेशन से बाधित होता है/देरीना प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र कतई, किसी भी रूप में मियाद से बाधित नहीं है और न ही मियाद का प्रश्न किसी भी रूप से विवादित है। बहस में यह भी कहा कि सक्षम प्राधिकारी ने उक्त अवॉर्ड धारा 3जी, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत जारी किया गया है। इस मियाद संबंध में माननीय उच्च न्यायालय व माननीय उच्चतम न्यायालय न्यायालय के विविध निर्णयों से स्पष्ट निर्णित किया गया है कि NH Act की धारा 3जी(5) के तहत आवेदन प्रस्तुत करने के लिए NH Act में लिमिटेशन संबंधी कोई प्रावधान नहीं किया गया इसलिए इस तरह के आवेदन के लिए परिसीमा अधिनियम, 1963 के आर्टिकल 137 के तहत सीमा 3 वर्ष होगी। प्रार्थी ने यह आवेदन दिनांक 16.10.2018 को आर्बीट्रेटर के समक्ष प्रस्तुत कर दिया गया। बहस में यह भी बतलाया कि अप्रार्थीपक्ष की ओर

से प्रस्तुत लिखित बहस में स्वीकार किया है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत पट्टा विलेख मात्र रहवासीय है, पट्टे वाली भूमि वाणिज्यक नहीं है अतः अप्रार्थीगण द्वारा स्वीकार तथ्य अनुसार प्रार्थी की भूमि रहवासीय भूमि है।

बहस के निरन्तर में यह भी कहा कि RFCTLARR ACT 2013 की धारा 30(3) के अनुसार अवॉर्ड राशि पर 12 प्रतिशत की दर से ब्याज देय है धारा 3ए के प्रकाशन की दिनांक 30.01.2016 से 3डी में भूमि का कब्जा केन्द्र सरकार में निहित होने की दिनांक 09.09.2016 तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि अवाप्ति का प्रार्थी को 224 दिन का ब्याज दिया गया जबकि सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति के पारित अवार्ड में ब्याज की गणना वास्तविक भुगतान की दिनांक तक 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से की जाकर प्रार्थी को भुगतान दिया जाना चाहिए था तथा एक वर्ष की अवधि बीत जाने के पश्चात् से आधिक्य की रकम के वास्तविक भुगतान की तिथि तक 15 प्रतिशत वार्षिक दर से गणना करते हुए ब्याज दिलाने का आदेश पारित किया जाना चाहिए। बहस के अन्त में चुनौतिधीन अवॉर्ड दिनांक 09.09.2016 को संशोधन करते हुए सर्वाधिक उचित राशि का मुआवजा दिये जाने की प्रार्थना की।

अप्रार्थीपक्ष की ओर से बहस में बतलाया कि प्रार्थी द्वारा इस मामले में अपनी जमीन के पट्टे के अलावा कोई भी दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया, न अन्य कोई मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की। प्रार्थी द्वारा देरीना प्रस्तुत किया गया है अवॉर्ड आदेश वर्ष 2016 में पारित हुआ और प्रार्थी द्वारा याचिका वर्ष 2018 में म्याद के करीब 18 महीने बाद प्रस्तुत की गई है इसलिए प्रार्थना/याचिका काबिले निरस्त है। बहस में यह भी कहा कि पट्टा मात्र रहवासीय है, पट्टे वाली भूमि वाणिज्यक नहीं है इन परिस्थितियों में राशि बढाने का कोई आधार नहीं है। पट्टे की शर्त संख्या–5 के अनुसार इस भूखण्ड का उपयोग रूपान्तरित भू–उपयोग होने के बाद ही उपयोग किया जा सकता था जो प्रार्थी द्वारा रूपान्तरित नहीं करवाया गया इन परिस्थितियों में भी कृषि भूखण्ड का किसी प्रकार का परिवर्तन ही नहीं करवाया तो वह आवासीय और वाणिज्यक भूमि के रूप मे प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। बहस में यह भी कहा कि राशि बढाने के लिये उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा जो सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है उनके अनुसार भूमि अवाप्ति के नोटिफिकेशन के समय आस–पड़ौस में हुए सद्भाविक बैचान के आधार पर राशि बढाई जा सकती है ऐसा कोई दस्तोवज प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। बहस के समर्थन में 1997 (1)(SC) पेज–543 व 2003(2)(SC) पेज–306 पर दिये गये न्याय निर्णयों की घ्यान दिलाते हुए याचिका सव्यव निरस्त करने की प्रार्थना की।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस पर मनन किया। प्रार्थीपक्ष ने आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र में कथन है कि प्रार्थी की कृषि भूमि नहीं होकर एक पट्टासुदा आवासीय भूमि की जायदाद होने से आवासीय दर से मुआवजा तय होना चाहिए। सक्षम

प्राधिकारी द्वारा जारी आदेश कमांक 361 दिनांक 08.09.2016 की प्रमाणित प्रति जो प्रार्थीपक्ष ने प्रस्तुत की, उसमें प्रार्थी के पिता द्वारा अपना क्लेम प्रस्तुत किया जाना गया तथा CALA द्वारा जारी आदेश दिनांक 08.09.2016 में अन्य व्यक्तियों द्वारा अपने क्लेम प्रस्तुत किये गये उसमें भी इन लोगों द्वारा कृषि भूमि प्रयोजनार्थ उपयोग ली जा रही भूमि का मुआवजा निर्धारण करने का आवेदन किया जाना बताया गया। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने दिनांक 09.09.2016 को भूमि अवाप्ति अवॉर्ड 371 जारी किया गया, उसमें जिन भू–स्वामियों/हितबद्ध व्यक्तियों के नाम दर्ज किये गये उसमें ख.नं. 378/5 की भूमि अवाप्ति में प्रार्थी के पिता का नाम सम्मिलित है। अतः ख.नं. 378/5 की 1.0036 हेक्टर भूमि जो अवाप्ति में प्रार्थी के पिता सहित 28 व्यक्तियों की प्रभावित होने से निर्धारित मुआवजा राशि का निर्धारण कर भुगतान करने की कार्यवाही की गई जिसकी अहस्ताक्षरित सूचि प्रस्तुत हुई उसमें प्रार्थी के पिता की ख.नं. 378/5 किस्म बारानी–3 की 80.00 वर्गमीटर भूमि किस्म बारानी 3 अवाप्त मानते हुए मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है तथा प्रार्थीपक्ष ने बिना अपने अधिकारों को सुरक्षित रखते हुए मुआवजा प्राप्त किया वो स्वीकार है ऐसी स्थिति में 18 माह पश्चात् आर्बीट्रेशन का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत हुआ तथा इतने विलम्ब से पेश करने का कोई युक्तियुक्त कारण भी नहीं बताया गया। द्वितीयत् इसी खसरे की भूमि बाबत् अनावश्यक लोगों को भुगतान करने की मेरी जानकारी में भी आया, इसकी जांच भी चल रही है।

उपरोक्त विवेचनानुसार प्रार्थीपक्ष का आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं होने से निरस्त किया जाता है। आदेश सुनाया गया।