

पीठासीन अधिकारी : प्रकाश राजपुरोहित आई.ए.एस.

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र सं० : 34/2019

<u>प्रार्थी</u>	<u>बनाम</u>	<u>अप्रार्थी</u>
1- कुशलराम कच्छवाह पुत्र स्व. धनाराम जाति माली निवासी के.के. फिलिंग स्टेशन, नागौर रोड़, भटिया नाडी, मण्डोर, जोधपुर		1- सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं अपर कलक्टर तृतीय, जोधपुर। 2- रीजनल ऑफिसर, सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, रीजनल ऑफिस डी.सी.एम. अजमेर रोड़, जयपुर। 3- परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग (राष्ट्रीय राजमार्ग सर्कल) जोधपुर।

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5), राष्ट्रीय राजमार्ग
अधिनियम, 1956

उपस्थिति :-

दिनांक : 02.09.2019

1. श्री धनेश सारस्वत, कपिल कच्छवाह अधिवक्तागण (प्रार्थीपक्ष)
2. अप्रार्थीपक्ष-1 की ओर से श्री महिपाल कुमार अति. कलक्टर तृतीय जोधपुर
3. अप्रार्थीपक्ष 2 व 3 की ओर से कोई उपस्थित नहीं।

पंचाट

भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के आदेश क्रमांक:
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 इस प्रकार हैं कि राष्ट्रीय राजमार्ग नम्बर- 65 (वर्तमान 62 नम्बर) नागौर- जोधपुर खण्ड के किमी 226/400 से किमी 296/070 तक निर्माण (चौड़ा करने / पेव्ड शोल्डर के साथ दो लेन का बनाने इत्यादि) में परिवर्तित करने लिए नीजि एवं राजकीय भूमि जिसमें प्रार्थीगण की ग्राम मण्डोर प्रथम तहसील जोधपुर जिला जोधपुर स्थित भूमि ख.नं. 378/5 की 1.0036 हेक्टर भूमि की सम्मिलित है, के अर्जन/अवाप्ति की करने के आशय की घोषणा हेतु धारा 3A, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत अधिसूचना दिनांक 07.01.2016 का भारत के राजपत्र में प्रकाशन एवं 3D की अधिसूचना दिनांक 13.06.2016 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया गया तथा हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां/एतराज आंमत्रित किये गये तथा दिनांक 09.09.2016 को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर कलक्टर प्रथम जोधपुर (अप्रार्थी-1) द्वारा एवार्ड पारित किया गया, उसके पश्चात् प्रार्थी कुशालराम द्वारा आपत्ति प्रस्तुत किये जाने पर प्रार्थी की ख.नं. 378/5 की भूमि में सम्मिलित भूमि अलग-अलग क्रमशः 0.0023 व 0.0187 कुल क्षेत्रफल 0.0210 हेक्टर भूमि किसम बारानी 3+ मानते हुए मुआवजा तय किया गया, जिससे व्यथित होकर यह प्रार्थी द्वारा यह आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत हुआ।

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर (34/2019) कर अप्रार्थीपक्ष को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीपक्ष 1 स्वयं श्री महिपाल कुमार, सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अपर कलक्टर तृतीय जोधपुर उपस्थित हुए तथा अप्रार्थी-3 की ओर से श्री जे.आर. चौधरी अधिशार्थी अभियन्ता, सा.नि.वि. (एन.एच.) जोधपुर एवं दिनांक 19.08.2019 को अंजु चौधरी T.A cum अधिशार्थी अभियन्ता, सा.नि.वि. (एन.एच. सर्कल) जोधपुर उपस्थित हुए। अप्रार्थीपक्ष- 2 के नोटिस तारीख पेशी दिनांक 22.07.19 के रजिस्टर्ड मिजवाये गये जिसकी रसीद मय ट्रेक रिपोर्ट पेश हो चुकी है। अप्रार्थीपक्ष-1 से तथ्यात्मक टिप्पणी लेने पर दिनांक 27.08.19 को पेश हुई। अन्य अप्रार्थीपक्ष 2, 3 की ओर से कोई जबाब पेश नहीं हुआ।

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

1. बी.पी.सी. द्वारा प्रस्तावित पेट्रोल पम्प भटीया नाडी मण्डोर के डीलरशिप प्रस्ताव पत्र दिनांक 14.09.1987 की फोटो प्रति।
2. नगरीय विकास एवं आवासन विभाग का आदेश क्रमांक प. 19(27)नविआ/2/88 दिनांक 24.03.88 की फोटो प्रति।
3. कलक्टर जोधपुर का आदेश क्रमांक राजस्व/पेट्रोल पम्प/आ. रूपा./87 दिनांक 02.04.88 की फोटो प्रति।
4. पंजीकृत विक्रय विलेख पत्र बहक कुशालराम पुत्र धनाराम दिनांक 05.04. 1988 की फोटो प्रति।
5. कलक्टर जोधपुर का आदेश दिनांक 17.08.1988 की फोटो प्रति।
6. लीजडीड दिनांक 27.02.1989 की फोटो प्रति।
7. ख.नं. 378/5/3 ग्राम मण्डोर प्रथम की जमाबंदी संवत् 2060-2063 खाता सं0 280 की फोटो प्रति।
8. अनापत्ति प्रमाण पत्र दिनांक 11.08.1988 की फोटो प्रति।
9. प्रार्थी द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी (अति कलक्टर तृतीय जोधपुर) को प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 30.01.2017 की फोटो प्रति।
10. प्रार्थी द्वारा अधीक्षण अभियन्ता सा.नि.वि.(एन.एच.) जोधपुर को प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 02.02.19 की फोटो प्रति।
11. अपर कलक्टर तृतीय जोधपुर कार्यालय का पत्रांक 3931 दिनांक 15.11.17 जो रविन्द्रसिंह को सूचना का अधिकार अधि. में दिया गया, की फोटो प्रति।
12. ख.नं. 378/5/3 ग्राम मण्डोर प्रथम बाबत् कार्यालय अपर कलक्टर तृतीय जोधपुर द्वारा दिनांक 21.03.2018 को नोटशीट तहरीर की गई की प्रमाणित प्रति।
13. अपर कलक्टर तृतीय जोधपुर कार्यालय द्वारा दिनांक 10.03.17 को कुशालराम कच्छवाह को दिया गया पत्र की प्रमाणित प्रति।
14. परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि. (एन.एच. खण्ड) जोधपुर को अपर कलक्टर तृतीय जोधपुर द्वारा दिनांक 22.03.2017, 19.05. 17 व 09.06.17, 03.07.19 को लिखा गया पत्र की प्रमाणित प्रति।
15. अपर कलक्टर तृतीय जोधपुर द्वारा परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि. (एन.एच. खण्ड) जोधपुर को लिखा गया पत्र दिनांक 19.05.17, 09.06.17, 03.07.17 की प्रमाणित प्रति।
16. परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि. (एन.एच. खण्ड) जोधपुर द्वारा दिनांक 17.07.2017 को अपर कलक्टर तृतीय जोधपुर को लिखा गया पत्र की प्रमाणित प्रति।

17. अपर कलक्टर तृतीय जोधपुर द्वारा दिनांक 06.09.17 को परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि. (एन.एच. खण्ड) जोधपुर को लिखा गया पत्र की प्रमाणित प्रति।
18. परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि. (एन.एच. खण्ड) जोधपुर द्वारा दिनांक 24.10.17 को मुख्य अभियन्ता, सा.नि.वि.(रा.उ.मा.) जयपुर को लिखा गया पत्र की फोटो प्रति।
19. मुख्य अभियन्ता सा.नि.वि.(एन.एच.) जयपुर द्वारा दिनांक 09.11.17 को परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि. (एन.एच. खण्ड) जोधपुर को लिखा गया पत्र की फोटो प्रति।
20. श्री सुधीर माथुर, परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि. (एन.एच. खण्ड) जोधपुर द्वारा दिनांक 30.04.18 को श्री सुनिल कच्छवाह को लिखा गया पत्र की फोटो प्रति।
21. कलक्टर कार्यालय जोधपुर की राजस्व शाखा से दिनांक 27.12.17 को भूमि अवाप्ति अधिकारी (अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर) को लिखा पत्र की प्रमाणित प्रति।
22. अपर कलक्टर तृतीय जोधपुर द्वारा परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि. (एन.एच. खण्ड) जोधपुर को लिखा गया पत्र दिनांक 08.12.17 व 26.02.18, 05.03.18 की प्रमाणित प्रति।
23. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. कलक्टर तृतीय, जोधपुर का पत्र दिनांक 23.03.18 जो जिला कलक्टर जोधपुर को लिखा गया की प्रमाणित प्रति।
24. धारा 3ए, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत जारी अधिसूचना जो भारत के राजपत्र दिनांक 07.01.2016 में प्रकाशित हुई, की प्रमाणित फोटो प्रति।
25. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. कलक्टर तृतीय, जोधपुर कार्यालय द्वारा ग्राम मंडोर के अन्य खसरान की भूमि के अलावा ख.नं. 378/5 की भूमि का जारी अवार्ड सं० 371 दिनांक 09.09.2016 की प्रमाणित प्रतिलिपि।
26. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. कलक्टर तृतीय, जोधपुर कार्यालय द्वारा जारी भूमि अवाप्ति का अवार्ड सं० 371 दिनांक 09.09.2016 में संलग्न सूची के क्रम संख्या-83 पर ख.नं. 378/5 भूमि में से प्रार्थी कुशालाराम के नाम जारी अवार्ड की मुआवजा राशि की अस्ताक्षरित सूची की फोटो प्रति।

27. कार्यालय परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि.(एन.एच.) जोधपुर द्वारा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति)अति. जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर को लिखा पत्र दिनांक 01.04.2019 को लिखा पत्र की फोटो प्रति।

अप्रार्थीपक्ष की ओर से जबाब पेश नहीं हुआ, नहीं होने पर अप्रार्थी-1 (सक्षम प्राधिकारी, भूमि अवाप्ति) से तथ्यात्मक रिपोर्ट एवं तहसीलदार जोधपुर से राजस्व रिकॉर्ड मय मौका रिपोर्ट मगवाई गई। दिनांक 27.08.19 को अप्रार्थी-एक से तथ्यात्मक रिपोर्ट एवं तहसीलदार जोधपुर से मौका रिपोर्ट मय खसरा नम्बर 378/5/3 की जमाबंदी की प्रमाणित प्रति प्राप्त हुई, जो सामिल पत्रावली की गई।

दिनांक 29.08.2019 को प्रार्थीपक्ष के अधिवक्ता एवं अप्रार्थीपक्ष-1 की ओर से श्री महिपाल कुमार, अति.कलक्टर तृतीय जोधपुर स्वयं, तहसीलदार जोधपुर उपस्थित हुए तथा अप्रार्थी- 2, 3 की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुए। अतः उपस्थित पक्षकारान के अधिवक्ता एवं प्रतिनिधि की बहस सुनी गई।

प्रार्थीपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण ने अपनी बहस में बतलाया कि दिनांक 14.09.1987 को बी.पी.सी. लि० द्वारा प्रस्तावित पेट्रोल पम्प भटीया नाडी मण्डोर के डीलरशिप का प्रस्ताव पत्र प्रार्थी को मिला, जिस पर प्रार्थी ने विधिक प्रक्रिया के तहत ग्राम मण्डोर प्रथम जोधपुर तहसील जोधपुर के ख.नं. 378/5 रकबा 1.00 बीघा भूमि खरीद के लिए राज्य सरकार की छूट मिलने एवं जिला कलक्टर जोधपुर के आदेश क्रमांक राजस्व/पेट्रोल पम्प/रूपा./आवं/87/दिनांक मार्च, 1988 की अनुपालना में रजिस्टर्ड बेचाननामा क्रय की गई, तत्पश्चात् भूमि आवंटन/रूपान्तरण के लिए सम्पर्ण कर जिला कलक्टर जोधपुर के आदेश क्रमांक राजस्व/पेट्रोल पम्प/रूपा./आवं/87/551-58 दिनांक 17.05.1988 के द्वारा उक्त एक बीघा भूमि को पेट्रोल पम्प की स्थापना हेतु भूमि का रूपान्तरण कर आवंटन किया गया, तब से ग्राम मण्डोर प्रथम के ख.नं. 378/5/3 रकबा 1.00 बीघा किस्म पेट्रोल पम्प भूमि पर प्रार्थी कुशालराम द्वारा के.के फिलिंग स्टेशन, 8 मील भटीयानाडी, मण्डोर संचालित कर रहा है। खसरा नम्बर 357/5 की भूमि के पूर्व में स्टेट हाईवे 100 फीट चौड़ाई रास्ता था। वर्ष 2016-17 में राष्ट्रीय राजमार्ग-65 (नया-62) की सड़क के पूर्व दिशा की ओर 60 फीट एवं पश्चिम दिशा की ओर 90 फीट चौड़ाई करने के लिए भूमि की प्रस्तावित अवाप्ति सक्षम प्राधिकारी (अति. कलक्टर तृतीय जोधपुर) के द्वारा की गई जो उनके पत्रांक 3931 दिनांक 15.11.2017 से स्पष्ट है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के मार्फत नामित व्यक्तियों द्वारा मौके पर ख.नं. 378/5/3 की पेट्रोल पम्प भूमि के अन्दर 40 फीट

में पीले रंग से निशान किये गये, उस भाग में स्टाफ केन्टीन, भूमिगत टैंक, एम्बलएम पोल, विद्युत पोल, विज्ञापन बोर्ड इत्यादि स्थापित किये हुए थे अतः उक्त अवाप्ताधीन कार्यवाही में प्रार्थी के पेट्रोल पम्प की भूमि 150 X 40 फीट = 6000 वर्गफीट यानि 666.66 वर्गगज भूमि भी ख.नं. 378/5 की भूमि में सम्मिलित रही है। बहस में यह भी बतलाया कि ख.नं. 378/5 की भूमि का मुआवजा निर्धारण किया गया, उसमें प्रार्थीपक्ष के ख.नं. 378/5/3 की भूमि वर्णित नहीं होने पर प्रार्थीपक्ष की ओर से दिनांक 30.01.2017, 02.02.2017 एवं 15.02.17 को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को रिप्रजेन्टेशन्स (Representations) दिये गये, परन्तु प्रार्थी के उक्त अभयावेदनों पर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया तथा प्रार्थना पत्र लेने एवं देखने से भी इंकार कर दिया गया। दिनांक 16.02.2017 को Cannon Dunkerley & Co.Ltd के परियोजना कोर्डिनेटर एवं सार्वजनिक निर्माण विभाग के अधिकारी पम्प का मौका निरीक्षण करने एवं प्रार्थी की भूमि पर से सड़क बनाने के लिए सहमति लेने की बात हुई एवं कम्पनी के कोर्डिनेटर द्वारा परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि. वि. (एन.एच.) को दिनांक 16.02.2017 को मुआवजा राशि का निर्धारण कर शीघ्र भुगतान करने पत्र लिखते हुए प्रार्थी को पत्र की प्रति भी दी गई, तब प्रार्थी ने सार्वजनिक हित को देखते हुए उसकी पेट्रोल पम्प की भूमि पर सड़क बनाने की सहमति प्रदान की गई।

बहस में आगे कहा कि वर्तमान सड़क के मध्य (डिवाडर) के पश्चिम की ओर 75 फीट में प्रार्थी के पेट्रोल पम्प की 40 X 150 फीट = 6000 वर्गफीट यानि 666.66 वर्गगज भूमि आती है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने अपने पत्रांक दिनांक 10.03.2017 को प्रार्थी से पेट्रोम पम्प के संचालन एवं स्वामित्व से संबंधित दस्तावेज पेश करने का जारी किया जिस पर सक्षम प्राधिकारी के समक्ष दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किये गये, जो इस प्रकरण में प्रस्तुत किये जा चुके हैं। बहस के निरन्तर में कहा कि प्रार्थीपक्ष द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज साक्ष्य से सक्षम प्राधिकारी व सा.नि.वि. के अधिकारी संतुष्ट होने पर सा.नि.वि. के संबंधित अधिकारी ने पत्रांक दिनांक 17.07.17 को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. कलक्टर तृतीय जोधपुर को पत्र भेजकर पुनः मुआवजा निर्धारण करने को कहा गया। उक्त पत्र के सन्दर्भ में उस समय सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने प्रार्थीपक्ष की ख.नं. 378/5/3 रकबा 1.00 बीघा भूमि में से प्रभावित भूमि 150 X 40 फीट = 6000 वर्गफीट यानि 666.66 वर्गगज वाणिज्यक किस्म मानते हुए डी.एल.सी. रेट के अनुसार पुर्नगणना मुआवजा निर्धारण कर अपने पत्रांक 2737 दिनांक 06.09.2017

को परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि.(एन.एच.) जोधपुर को प्रेषित किया गया, परन्तु आदिनांक तक परियोजना निदेशक ने अन्तर मुआजा राशि जमा नहीं करवाई तथा प्रार्थी द्वारा बार बार ताकीद करने एवं अन्य उच्चाधिकारियों को आवश्यक कार्यवाही करने के प्रार्थना पत्र पेश करने के पश्चात् भी लम्बे समय तक कार्यवाही नहीं कर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने अपने पत्रांक भू.अवा. /एन.एच.-65/भुग./2019/729 दिनांक 04.07.2019 के जरिये प्रार्थी को सूचित किया गया कि " ख.नं. 378/5 की आवाप्त भूमि का मुआवजा किस्म बारानी से गणना कर अवार्ड बनाया गया किन्तु आपके द्वारा अवाप्त भूमि का मुआवजा वाणिज्यक दर से प्राप्त करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। इस कार्यालय द्वारा प्रथम एवार्ड पारित होने के पश्चात् अवार्ड संशोधन करने हेतु सक्षम नहीं है। आप श्रीमान् जिला कलक्टर महोदय जोधपुर के चहां आर्बीट्रेटर की हैसियत से परीक्षण कर उचित निर्णय करने के बाद ही मुआवजा राशि संशोधन कर दिया जाने हेतु सक्षम है। " बहस के अन्त में कहा कि उक्त पत्र की पालना में यह आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया, जो स्वीकार कर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) का संशोधन एवार्ड आदेश विधि विरुद्ध होने से निरस्त किया जावे तथा वाणिज्यक दर से मुआवजा निर्धारण करने एवं अन्तर राशि का विधिक प्रावधानों के अनुसार ब्याज दिलाने का आदेश प्रदान करवाया जाय।

सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति)/अप्रार्थीपक्ष-1 ने जाहिर किया कि प्रार्थी कुशालराम द्वारा सक्षम प्राधिकारी कार्यालय एवं परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि. जोधपुर को अलग-अलग दिनांक को आपत्तियां प्रस्तुत कर ख.नं. 378/5/3 क्षेत्रफल 1.00 बीघा किस्म पेट्रोल पम्प में 150 X 40 फीट = 6000 वर्गफीट यानि 666.66 वर्गगज अवाप्त भूमि किस्म वाणिज्यक से मुआवजा दिलवाये जाने बाबत् पेश करने पर कार्यालय से जरिये पत्रांक 925 दिनांक 22.03.2017 को परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि.(एन. एच. सर्कल) जोधपुर से वर्णित बिन्दुओं पर मौका रिपोर्ट चाही थी जिस पर परियोजना निदेशक के पत्र दिनांक 17.07.19 के अनुसार प्रार्थी द्वारा ख.नं. 378/5/3 के लिये मुआवजा गणना कृषि भूमि की नहीं की जाकर वाणिज्यक दर से गणना की जाकर राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार उक्त खसरा नम्बर का मुआवजा पुनर्लोकन कर अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्ताव बनाकर भिजवाने का निवेदन किया गया। उक्त पत्र के सन्दर्भ में कार्यालय स्तर से वाणिज्यक दर से गुणित कर अन्तर राशि स्वीकृति हेतु भिजवाया गया तथा बार बार स्मरण पत्र जारी करने के पश्चात् भी उचित कार्यवाही नहीं की गई। चूंकि पूर्व में ख.नं. 378/5 की भूमि की किस्म बारानी के अनुसार मुआवजा तय करने के कारण एवार्ड को संशोधन करने

हेतु सक्षम नहीं होने पर प्रार्थी को आर्बीट्रेटर महो. के समक्ष आवेदन करने हेतु कहा गया।

तहसीलदार जोधपुर ने जाहिर किया कि हलका पटवारी मण्डोर प्रथम की रिपोर्ट अनुसार ग्राम मंडोर की वर्तमान जमाबंदी चालू में खाता संख्या-280 में ख. नं. 378/5/3 रकबा 1.00 बीघा पर मौके पर उक्त स्थान व खसरे में पेट्रोल पम्प संचालित किया जा रहा है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस पर मनन किया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 का भी अध्ययन किया। प्रस्तुत प्रकरण में मुख्य कथन है कि ग्राम मंडोर प्रथम के ख.नं. नम्बर 378/5 की भूमि 1.0036 हेक्टर (जिसमें ख. नं. 378/5/3 किस्म पेट्रोल पम्प की भूमि 150 x 40 फीट = 6000 वर्गफीट यानि 666.66 वर्गगज सम्मिलित है) अवाप्त कर कृषि भूमि मानते हुए मुआवजा निर्धारण किया गया, जबकि ख.नं. 378/5/3 रकबा 1.00 बीघा किस्म पेट्रोल (जिसमें 150 x 40 फीट = 6000 वर्गफीट यानि 666.66 वर्गगज भूमि अवाप्त से प्रभावित) अंकित होने एवं मौके पर पेट्रोल पम्प संचालन होने से वाणिज्यिक की दर से मुआवजा निर्धारण करने की इस्तदुआ की गई।

अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर द्वारा अन्य खसरान की भूमि के सम्मिलित ख.नं. 378/5 की 10036 वर्गमीटर यानि 1.0036 हेक्टर भूमि अवाप्ति का अर्वार्ड 371/ दिनांक 09.09.2016 को जारी कर मुआवजा निर्धारण किया गया।

प्रार्थीपक्ष द्वारा पत्रावली में प्रस्तुत दस्तावेजों से स्थिति इस प्रकार स्पष्ट हो रही है।

1- रजिस्टर्ड बेचाननामा दिनांक 05.04.1988 पुस्तक सं०-1, जिल्द संख्या-882, पृष्ठ सं० 45/46, क्रम सं०-1476(कार्यालय उप पंजीयक जोधपुर) फोटो प्रति के अनुसार ग्राम मण्डोर के ख.नं. 378/5 रकबा 10.10 बीघा में से 1.00 बीघा भूमि का बेचान प्रार्थी कुशालराम पुत्र धनाराम के पक्ष किया जाना पाया गया।

2- कार्यालय कलक्टर जोधपुर के आदेश पृष्ठांकन क्रमांक: राजस्व/पेट्रोल पम्प/रूपा०/आवं०/87/551-58 दिनांक 17.05.1988 ग्राम मंडोर के ख.नं. 378/5 में से प्रार्थी कुशालराम द्वारा कय करने के पश्चात् पेट्रोल पम्प की स्थापना हेतु रूपान्तरण कर भूमि आवंटन करने लिये राज. भू-राजस्व अधि. 1956 की धारा 90(ए), सपटित राज.भू-राजस्व (सिनेमा-होटल तथा पेट्रोल पम्प की स्थापना हेतु

कृषि भूमि का आवंटन/परिवर्तन/नियमन) नियम, 1978 के अन्तर्गत 1.00 बीघा भूमि रूपान्तरण कर आवंटन किया गया।

3- तत्पश्चात् दिनांक 19.01.1989 को लीजडीड प्रार्थीपक्ष के पक्ष में होने पर दिनांक 01.03.1989 को उप पंजीयक कार्यालय जोधपुर में पंजीकृत भी की हुई है। लीजडीड के संलग्न नक्शा किशतवार ग्राम मंडोर (मोमीन ट्रेस) के अनुसार विवादग्रस्त भूमि तरमीमसुदा मुख्य सड़क के चिपती हुई, स्पष्ट हो रही है।

4- ग्राम मण्डोर प्रथम की जमाबंदी सम्वत् 2060-2063 के खाता संख्या-280 में खुशालराम पुत्र धनाराम के नाम ख.नं. 378/5/3 रकबा 1.00 बीघा भूमि का वर्गीकरण में पेट्रोल पम्प के रूप में अंकित है।

5- प्रार्थीपक्ष की ओर से दिनांक 30.01.2017 को एक प्रार्थना पत्र सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर तृतीय, जोधपुर को ग्राम मंडोर प्रथम के ख.नं. 378/5/3 रकबा 1.00 बीघा भूमि पर प्रार्थी कुशालराम के नाम से जमाबंदी में पेट्रोल पम्प (भूमि वर्गीकरण) के रूप में दर्ज है जिसमें से पेट्रोल पम्प की अपने स्वामित्व की भूमि 150 X 40 फीट = 6000 वर्गफीट यानि 666.66 वर्गगज सम्मिलित होने से वास्तविक कब्जा प्राप्त करने से पूर्व अवाप्त की जा रही भूमि का मुआवजा दिलाये जाने का पेश किया गया। इसी क्रम में पुनः दिनांक 15.02.2017 को प्रार्थना पत्र पेश किया गया।

6- प्रार्थीपक्ष की ओर से दिनांक 02.02.2017 को प्रार्थना पत्र अधीक्षण अभियन्ता, सार्वजनिक विभाग जोधपुर को भी ग्राम मंडोर प्रथम के ख.नं. 378/5/3 रकबा 1.00 बीघा भूमि पर प्रार्थी कुशालराम के नाम से जमाबंदी में पेट्रोल पम्प (भूमि वर्गीकरण) के रूप में दर्ज है जिसमें से पेट्रोल पम्प की अपने स्वामित्व की भूमि 150 X 40 फीट = 6000 वर्गफीट यानि 666.66 वर्गगज सम्मिलित होने से वास्तविक कब्जा प्राप्त करने से पूर्व अवाप्त की जा रही भूमि का मुआवजा दिलाये जाने का पेश किया गया। इसी क्रम में पुनः दिनांक 15.02.2017 को प्रार्थना पत्र पेश किया गया।

7- सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) की तथ्यात्मक रिपोर्ट में प्रार्थीपक्ष की स्वामित्व वाली भूमि ख.नं. 378/5/3 की भूमि वाणिज्यक होने बाबत आपत्ति प्राप्त होने पर संबंधित परियोजना निदेशक से तथ्यात्मक रिपोर्ट मांगी जाने पर विभागीय से ख.नं. 378/5/3 की 1.00 बीघा संपरिवर्तन भूमि में से सड़क सीमा में अवाप्त से प्रभावित 150 X 40 फीट भूमि का वाणिज्यक (डी.एल.सी.) दर से गुणित कर अन्तर राशि स्वीकृति हेतु निवेदन करने एवं तहसीलदार जोधपुर की मौका रिपोर्ट के अनुसार वर्तमान में भी उक्त स्थान एवं मौके पर पेट्रोल संचालित से स्पष्ट हो रहा है कि पूर्व में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा प्रार्थीपक्ष की

भूमि का मुआवजा राशि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ न मानकर कृषि भूमि के अनुसार तय करना विधिक त्रुटि हुई है।

8- सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली की अधिसूचना दिनांक 7 जनवरी, 2016 का भारत के राजपत्र असाधारण भाग-।। खण्ड 3-उपखण्ड (ii) में प्रकाशन किया गया, उसमें अवाप्त की जाने वाली प्रस्तावित भूमि में ग्राम मण्डोर प्रथम के ख.नं. 378/5/3 का उल्लेख नहीं होकर, ख.नं. 378/5 नीजि किस्म- बारानी 3 रकबा 1.0036 हेक्टर दर्शाया गया है। विवादित ख.नं. 378/5/3 की भूमि का अंकन नहीं है।

9- दिनांक 16.02.2017 को Cannon Dunkerley & Co. Ltd के प्रोजेक्ट कोर्डिनेटर द्वारा परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि.(एन.एच-65) जोधपुर को पत्र लिखा गया कि सर्वे संख्या 378/5/3 में कुशालराम पुत्र धनाराम को अति कलक्टर तृतीय जोधपुर से भूमि अवाप्त करने बाबत कोई नोटिस नहीं मिलने से उनके द्वारा सड़क की चौड़ाईकरण का काम रूकवा दिया गया है तथा काम को चालू नहीं होने देने पर उनकी समझाईस पर कार्य शुरू करने दिया गया, इससे स्पष्ट होता है कि प्रार्थीपक्ष की अवाप्ति में की जाने वाली भूमि का मुआवजा राशि का निर्धारण करने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने मुआवजा राशि प्राप्त करने के लिए दस्तावेज पेश करने हेतु पत्रांक 823 दिनांक 10.03.17 प्रार्थी को प्रेषित किया गया, जिसमें प्रार्थीपक्ष को उनके प्रार्थना पत्र दिनांक 15.02.17 के सन्दर्भ में अवगत कराया गया कि आपके पेट्रोल पम्प की भूमि में से 150 x 40 फीट भूमि की अवाप्ति (चौड़ाईकरण) में आ रही है तथा मौका रिपोर्ट के अनुसार आपकी भूमि मूल खसरा नम्बर 378/5 में सम्मिलित है एवं इस खसरे 378/5 की अवाप्त भूमि 1.0036 हेक्टर (10036 वर्गमीटर) कृषि भूमि की दर से मुआवजा गणना की गई एवं इसी अनुरूप 150 x 40 फीट कृषि भूमि का मुआवजा आपको प्राप्त राशि में से दिया जाना है।

10- सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर तृतीय, जोधपुर द्वारा अपने पत्रांक 2734 दिनांक 06.09.2017 के जरिये परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि. (राष्ट्रीय राजमार्ग-वृत्) जोधपुर को पूर्व में जारी अवार्ड के निरन्तर में प्रार्थी कुशालराम की खसरा नम्बर 378/5/3 की 1.00 बीघा संपरिवर्तित भूमि में से अवाप्ति से प्रभावित 150 गुणा 40 फीट यानि 558 वर्ग मीटर भूमि का वाणिज्यक दर डी.एल.सी. अनुसार तय कर राशि भिजवाने की व्यवस्था करने हेतु पत्र जारी किया गया, जिस पर परियोजना निदेशक ने अपने पत्रांक 1984 दिनांक 24.10.17 के जरिये मुख्य अभियन्ता, सा.नि.वि.(रा.उ.मा.)

जयपुर को उचित मार्गदर्शन हेतु लिखा गया तथा जयपुर कार्यालय से परियोजना निदेशक को अपने कार्यालय स्तर पर कार्यवाही करने के निर्देश भी दिये गये। अर्थात् प्रार्थीपक्ष की भूमि विवादित भूमि विधिवत व्यवसायिक/वाणिज्यक किस्म की होने बाबत किसी पक्षकार को आपत्ति नहीं दर्शाई गई है।

11- सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा दिनांक 08.12.17, 26.02.18, 05.03.18, 26.03.18, 18.09.18 एवं 01.03.19 को परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि. (राष्ट्रीय राजमार्ग-वृत्त) जोधपुर को स्वीकृत राशि में गणना अन्तर अनुसार राशि भिजवाने हेतु पत्र लिखे गये, परन्तु संबंधित अधिकारी द्वारा अन्तर गणना राशि जमा नहीं करवाई गई।

सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली द्वारा दिनांक 28.12.2017 दिशा निर्देश जारी हुए, जिनमें **बिन्दु संख्या-10 (iii)** में स्पष्ट किया गया कि " Certain undesirable practices have come to notice of the Central Government. These include change in the nature of land or adoption of incorrect classification of land for determination of market value of land. It may be noted that the nature of land has to be taken as recorded in the revenue records on the day of publication of Section 3A notification. For instance, if some landowner/interested persons has raised a factory building or a commercial building upon the land under acquisition without obtaining the " Change in Land Use " from the competent authority prescribed by the state government, he/she cannot take the benefit of treatment of such land as " Industrial " or "Commercial". Therefore, due diligence has to be exercised by the CALA while determining the land use/nature of land and working out the market value of land.

प्रार्थीपक्ष द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज एवं बहस तथ्यों से यह स्पष्ट होता है कि ग्राम मंडोर प्रथम के ख. नं. 378/5/3 रकबा 1.00 बीघा कृषि भूमि प्रार्थी द्वारा खरीद कर उक्त भूमि पर पेट्रोल पम्प संचालन करने हेतु विधिक प्रक्रिया के तहत सक्षम अधिकारी (जिला कलक्टर जोधपुर) कार्यालय से भूमि का रूपान्तरित करवाकर पत्पश्चात् लीजडीड जारी करवाई गई तथा वर्तमान में राजस्व रिकॉर्ड में भी भूमि का वर्गीकरण के रूप पेट्रोल पम्प दर्ज है। अतः प्रार्थीपक्ष की आवाप्त की जाने

वाली उक्त भूमि की वाणिज्यक दर से डी.एल.सी. अनुसार गणना कर बाजार मूल्य से तय किया जाने योग्य है।

प्रार्थीपक्ष द्वारा दिनांक 30.01.17, 2.02.17 व 15.02.17 को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) तथा परियोजना निदेशक पदेन अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि.(रा.उ.मा. खण्ड) जोधपुर को अपने स्वामित्व की ग्राम मंडोर के ख.नं. 378/5/3 रकबा 1.00 बीघा किरम पेट्रोल पम्प में से 150 x 40 फीट = 6000 वर्गफुट यानि 666.66 वर्गगज अवाप्त कार्यवाही में सम्मिलित होने के कारण वास्तविक कब्जा प्राप्त करने से पूर्व अवाप्त की जा रही भूमि का मुआवजा देने की इस्तदुआ की गई तथा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) का पत्रांक 823 दिनांक 10.03.17 जो प्रार्थी को लिखा गया, उससे स्पष्ट है कि इससे पूर्व प्रार्थीपक्ष के आवाप्त भूमि का मुआवजा का निर्धारण कृषि भूमि की दर से ही किया गया।

परियोजना निदेशक पदेन अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि.(रा.उ.मा. खण्ड) जोधपुर द्वारा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को पत्रांक 1235 दिनांक 17.07.17 को लिखा गया उसके अनुसार ख.नं. 378/5/3 के लिए मुआवजा की गणना कृषि दर से नहीं की जाकर व्यवसायिक दर से करने हेतु पुनरवलोकन कर अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्ताव बनाने की सहमति प्रदान करने एवं सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर कार्यालय द्वारा पत्र दिनांक 06.09.17 से परियोजना निदेशक को प्रश्नगत भूमि 150 x 40 फीट = 6000 वर्गफुट यानि 558 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यक दर से डी.एल.सी. अनुसार तय कर अन्तर राशि भिजवाने का आग्रह किया गया, इससे भी स्पष्ट है कि विवादित भूमि की किरम वाणिज्यक प्रयोजनार्थ होने से वाणिज्यक दर से मुआवजा निर्धारण करने के लिए दोनों विभाग सहमत हुए, परन्तु सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा बार-बार स्मरण पत्र जारी करने के उपरान्त भी परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि (एन.एच-65) जोधपुर ने पालना नहीं की तथा लम्बे अन्तराल के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर द्वारा पत्रांक 729 दिनांक 04.07.19 के जरिये प्रार्थी को आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र सक्षम अधिकारी के समक्ष पेश करने को कह दिया गया, इससे स्पष्ट होता है कि प्रार्थीपक्ष को उचित अनुतोष प्रदान करने में विभाग द्वारा कोताई बरती गई।

सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली द्वारा दिनांक 28.12.2017 दिशा निर्देश जारी हुए, जिनमें **बिन्दु संख्या- 4.6-(iii)** के अनुसार दिनांक 01.01.2015 से भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और

पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की अनुसूचि प्रथम, द्वितीय एवं तृतीय के प्रावधान राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 पर लागू होना बतलाया गया।

बिन्दु संख्या-5 में बाजार मूल्य के अतिरिक्त 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज देने बाबत स्पष्ट किया गया कि अवाप्त की जानी वाली भूमि के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3A के तहत जारी गजट अधिसूचना का प्रकाशन की तिथि से धारा 3G के तहत जारी अवॉर्ड या भूमि का कब्जा लेने की तारीख तक, जो भी पूर्वतर हो, की अवधि के लिए 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर पर संगणित रकम अधिनिर्णित करने को कहा गया है।

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 30(3) में भी स्पष्ट किया गया कि " धारा 26 के अधीन उपबंधित भूमि के बाजार मूल्य के अतिरिक्त, कलक्टर प्रत्येक मामले में उस भूमि के बाबत ऐसे बाजार मूल्य पर धारा 4 की उपधारा (2) के अधीन सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से ही प्रारम्भ होने वाली और कलक्टर के निर्णय की तारीख तक या भूमि का कब्जा लेने की तारीख तक, इसमें से जो भी पूर्वतर हो, की अवधि के लिए 12 प्रतिशत की दर संगणित रकम अधिनिर्णय करेगा। "

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1056 की धारा 3(एच) (5)में स्पष्ट किया गया कि " Where the amount determined under section 3G by the arbitrator is in excess of the amount determined by the competent authority, the arbitrator may award interest at nine percent per annum on such excess amount from the date of taking possession under section 3D till the date of the actual deposit thereof. "

इसी प्रकार RFCTLARR Act, 2013 की धारा 72 में भी " If the sum, which in the opinion of the Authority concerned, the Collector ought to have awarded as compensation is in excess of the sum which the Collector did awarded as compensation, the award of the Authority concerned may direct that the Collector shall pay interest on such excess at the rate of nine percent per annum from the date on which he took possession of the land to the date of payment of such excess into Authority;"

प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों एवं तहसीलदार की मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रार्थी की भूमि राजस्व रिकॉर्ड में पेट्रोल पम्प किस्म यानि वाणिज्यक किस्म होने पर भी कृषि भूमि के आधार पर 210 वर्गमीटर भूमि अवार्ड मुआवजा राशि कुल 26, 33, 212.70 रूपये निर्धारण करने में विधिक त्रुटि हुई अतः प्रार्थीपक्ष के साथ न्याय नहीं होने से अवार्ड आदेश हस्तक्षेप योग्य है। अतः समक्ष प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को निर्देशित किया जाता है कि प्रार्थीपक्ष की कुल प्रभावित भूमि की वाणिज्यक दर (डी.एल.सी.) से गणना कर विधिक प्रावधानों के अनुसार पुनः मुआवजा राशि का निर्धारण करे। पूर्व में जारी अवार्ड मुआवजा राशि से जो अधिक राशि निर्धारित होती है, उस अन्तर राशि पर एन.एच. एक्ट, 1956 की धारा 3H (5) की अनुपालना में 9 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज का भी निर्धारण करे। उपरोक्तानुसार आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र का निस्तारण किया जाता है। खर्चा उभय पक्षकारान अपना-अपना वहन करे। पंचाट आदेश प्रति सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर तथा परियोजना निदेशक पदेन अधीक्षण अभियन्ता, सा.नि.वि.(रा.उ.मा.खण्ड) जोधपुर को शीघ्र पालनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हो।

(प्रकाश राजपुरोहित)

आर्बीट्रेटर

जिला कलक्टर एवं जिलामंजिस्ट्रेट जोधपुर