

न्यायालय माध्यस्थम (जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट), जोधपुर

पीठासीन अधिकारी : हिमांशु गुप्ता आई.ए.एस.

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्या : 30 / 2019

प्रार्थी

बनाम

अप्रार्थी

1- आकाश चावला पुत्र
सुभाषचन्द चावला जाति अरोड़ा
निवासी दीपक भवन, शोरे पंजाब
ढाबा के सामने(राजस्थान स्वीट
के सामने), 9 मील मण्डोर रोड़,
जोधपुर।

1- सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति
अधिकारी एवं अपर जिला
कलक्टर (तृतीय) जोधपुर
2- प्रोजेक्ट डायरेक्टर एवं
अधिशायी इंजीनियर,
सार्वजनिक निर्माण विभाग
(एनएच डिवीजन) जोधपुर
3- राष्ट्रीय राजमार्ग, जरिये
सक्षम प्राधिकारी नई दिल्ली

आर्बीट्रेशन आवेदन अन्तर्गत धारा 3 जी(5), राष्ट्रीय
राजमार्ग अधिनियम, 1956 वास्ते अवाप्ति भूमि का
मुआवजा व्यवसायिक रेट से देने बाबत

उपस्थिति :-

दिनांक : 17.08.2022

1. श्री यू.एस. गहलोत अधिवक्ता (प्रार्थीपक्ष)
2. श्री मनोज गहलोत अधिवक्ता (अप्रार्थीपक्ष-2)

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 संक्षिप्त में इस प्रकार हैं कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-65 (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 व जिला जोधपुर स्थित भूमि ख.नं. 67/4 रकबा 0.0465 हेक्टर भूमि को भारत सरकार के द्वारा अर्जन 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 तथा हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां/एतराज आमंत्रित किये गये। प्रार्थी को अपने उक्त व्यवसाय की जमीन व इमारत का भाग भी सड़क चौड़ीकरण बाबत भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा नोटिस दिया गया, जिस पर प्रार्थी ने अपना प्रतिवेदन सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर के समक्ष प्रस्तुत करते हुए निवेदन किया गया कि प्रार्थी की व्यवसायिक इमारत बनी दूकान (5-ए व 5-बी) तथा भूमि का मुआवजा व्यवसायिक दर से दिया जाय। सक्षम प्राधिकारी ने प्रार्थी को उसकी उक्त वर्णित जमीन व इमारत/दूकान का मुआवजा व्यवसायिक दर से न देकर कृषि भूमि की दर से दिये जाने का तय कर उसका भी मात्र 50 प्रतिशत राशि का भुगतान किया गया तथा शेष 50 प्रतिशत मुआवजा राशि का भुगतान अभी तक नहीं दिया गया। प्रार्थना पत्र में यह भी बतलाया कि प्रार्थी अपना व्यवसाय उक्त दूकान व जमीन पर जब से जमीन खरीद की तब से लेकर आज दिन तक लगातार बेरोक-टोक से कर रहे हैं। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा कृषि भूमि का मानकर असिंचित भूमि के रूप में मुआवजा तय किया गया जो सर्वदा गलत एवं कानून विरुद्ध है। प्रार्थना पत्र के अन्त में प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अवाप्त भूमि/दुकान का मुआवजा व्यवसायिक दर से मय 18 प्रतिशत की वार्षिक दर से ब्याज सहित दिलाया जावे या अब Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement ACt, 2013 के अनुसार अवाप्ति से मुक्त समझा जाने की इस्तदुआ की।

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर (30/2019) कर अप्रार्थीपक्ष को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीपक्ष 1 व 2 की ओर से अधिवक्ता श्री मनोज गेहलोत ने दिनांक 22.06.2020 को जबाब पेश किया। अप्रार्थीपक्ष-3 के नोटिस रजिस्टर्ड भिजवाये गये जिसकी रजिस्टर्ड रसीद एवं ट्रेक रिपोर्ट पेश हुई। ट्रेक रिपोर्ट के अनुसार डाक डिलीवर्ड हो चुकी है। अप्रार्थी-3 की ओर से आज दिनांक तक कोई उपस्थित नहीं हुआं।

अप्रार्थीपक्ष 1 व 2 की ओर प्रस्तुत प्रारम्भिक आपत्तियां मय जबाब पेश करते हुए जाहिर किया कि प्रार्थना पत्र विधि के सुस्थापित सिद्धान्तों के विपरीत महत्वपूर्ण तथ्यों को

छिपाते हुए प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थीपक्ष की ओर से जो आपत्तियां उठाई गईं उन सभी आपत्तियों का निस्तारण भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा किया जा चुका है। जबाब में बतलाया कि भूमि प्रकृति कृषि भूमि की थी इन परिस्थितियों में भूमि अवाप्ति कानून के अनुसार भूमि की जो प्रकृति होगी उसे विधिवत रूप से मुआवजा दिया जा चुका है। प्रार्थी का कोई व्यवसाय नहीं चल रहा है तथा रोड़ का काम 90 प्रतिशत सम्पूर्ण हो चुका है, न ही प्रार्थी की भूमि का कोई कोई भू-परिवर्तन हुआ और न ही बिना भू-रूपान्तरण करवाये प्रार्थी वाणिज्यक दर से कोई मुआवजा प्राप्त करने का हक अधिकारी नहीं है। जबाब में आगे कहा कि प्रार्थना पत्र के पद सं० 4 में गलत तथ्य अंकित किये गये हैं। अन्य किसी भी व्यक्ति को सम्पूर्ण अवार्ड में वाणिज्यक भूमि नहीं होते हुए वाणिज्यक भूमि का अवॉर्ड नहीं दिया गया अतः मात्र बनावटी तथ्य प्रस्तुत किये गये। जबाब के अन्त में प्रार्थी कोई भी अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होने से प्रार्थना पत्र सव्यय निरस्त कराने की इस्तदुआ की।

प्रार्थीपक्ष की ओर से जबाबुल जबाब पेश हुआ जिसमें अप्रार्थीगण ने जबाब प्रार्थना पत्र में आपत्ति नं.-1 व 2 में वर्णित तथ्य गलत होने से अस्वीकार होना कहा गया। इन आपत्ति में प्रार्थीया पर विधि के सुस्थापित सिद्धान्तों के विपरीत तथ्यों को छिपाने का कथन अप्रार्थीपक्ष द्वारा किया गया, उनका कोई उल्लेख कही पर नहीं किया। अप्रार्थीपक्ष द्वारा प्रार्थीया द्वारा की गई आपत्तियों का निस्तारण के बारे में कथन किया व निराधार है क्योंकि इस पद में कही पर यह अंकित नहीं किया गया कि प्रार्थीया की आपत्ति पर निर्णय कब व कौनसी तारीख को किया गया तथा उन आपत्तियों को स्वीकार किया गया या अन्य आदेश पारित किया गया, इस पर भी कोई कथन नहीं किया गया। अप्रार्थीपक्ष के जबाब के प्रार्थना पत्र के पद सं० 1, 2, 3, 4 में वर्णित तथ्य पूर्णतया गलत होने से अस्वीकार होना बताया गया।

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

- 1- प्रार्थी द्वारा रजिस्टर्डसुदा बेचाननामा दिनांक 17.10.2003 ख.नं. 67/4 की भूमि में से दूकान का खरीद किया गया, उसकी फोटो प्रति।
- 2- संचालित दूकान की फोटोग्राफी
- 3- भूमि अवाप्ति का अवॉर्ड 371/ दिनांक 09.09.2016 को जारी किया गया, उसकी प्रमाणित प्रति।

अप्रार्थीपक्ष की ओर से कोई दस्तावेज पेश नहीं हुए।

पक्षकारान के अधिवक्ता की दिनांक 02.08.2022 को बहस सुनी गई।

प्रार्थीपक्ष के विद्वान अधिवक्ता ने अपनी बहस में बतलाया कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-65 (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 प्रार्थीपक्ष की ग्राम मण्डोर तहसील व जिला जोधपुर स्थित भूमि ख.नं. 67/4 रकबा 0.0465 हेक्टर भूमि को भारत सरकार के द्वारा अर्जन करने के आशय की घोषणा हेतु धारा 3ए, 3डी, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत अधिसूचना का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया गया तथा हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां/एतराज आमंत्रित किये गये। प्रार्थीपक्ष ने अपना प्रतिवेदन सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर के समक्ष प्रस्तुत करते हुए निवेदन किया गया कि प्रार्थी की अवाप्तसुदा भूमि में व्यवसायिक इमारत बनी दूकान होने से भूमि का मुआवजा व्यवसायिक दर से दिया जाय। सक्षम प्राधिकारी ने प्रार्थी को उसकी उक्त वर्णित जमीन व इमारत/दूकान का मुआवजा व्यवसायिक दर से न देकर कृषि भूमि की दर से दिये जाने का तय कर उसका भी मात्र 50 प्रतिशत राशि का भुगतान किया गया तथा शेष 50 प्रतिशत मुआवजा राशि का भुगतान अभी तक नहीं दिया गया। प्रार्थी अपना व्यवसाय उक्त दूकान व जमीन पर जब से जमीन खरीद की तब से लेकर आज दिन तक लगातार बेरोक-टोक से उपयोग कर रहे है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा कृषि भूमि का मानकर असिंचित भूमि के रूप में मुआवजा तय किया गया जो सर्वदा गलत एवं कानून विरुद्ध है। बहस मे आगे कहा कि अप्रार्थीगण सं० 1 व 2 ने जबाब प्रार्थना पत्र आपत्ति सं० 1, 2 में वर्णित तथ्य गलत प्रस्तुत किये गये वो गलत है क्योंकि प्रार्थी द्वारा की गई आपत्तियों का निस्तारण कब व कौनसी तारीख को किया गया, उल्लेख नहीं किया गया। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का निस्तारण किया तो भी प्रार्थी को सुना नहीं गया जो न्याय एवं प्राकृतिक सिद्धान्तों के विरुद्ध है। प्रार्थी द्वारा उक्त दूकाने खरीद की गई उस दौरान पंजीयन के वक्त पंजीयन विभाग ने व्यवसायिक दर से पंजीयन शुल्क वसूल किया गया। बहस में यह भी कहा कि जबाब में जो तथ्य पेश किये गये वो पूर्णतया गलत है। बहस के अन्त में प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अवाप्त भूमि/दुकान का मुआवजा व्यवसायिक दर से मय 18 प्रतिशत की वार्षिक दर से ब्याज सहित दिलाया जाने की प्रार्थना की। अपने तर्कों के समर्थन में AIR 2021 (S.C.) Page 3471 व 2022(2)DNJ(Raj) Page 385 पर दिये गये न्याय निर्णय की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया गया।

अप्रार्थीपक्ष की ओर से बहस में बतलाया कि प्रार्थी ने भूखण्ड पर मकान/दूकान निर्मित होना बताते हुए राशि बढ़ाने की मांग की गई, का जबाब देते हुए अप्रार्थी/विभाग द्वारा पूर्णतया सही तरीके से भूमि अवाप्ति राशि का निर्धारण बताते हुए प्रार्थना पत्र निरस्त करने की प्रार्थना की। प्रार्थीपक्ष वाणिज्यक दर से कोई मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र बनावटी तथ्यों के आधार पर पेश हुआ। प्रार्थीपक्ष प्रार्थी

द्वारा प्रार्थना पत्र देरीना प्रस्तुत किया गया है इसलिए प्रार्थना पत्र निरस्त योग्य है। बहस के अन्त में याचिका सव्यय निरस्त करने की प्रार्थना की गई।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस पर मनन किया। राष्ट्रीय राजमार्ग 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.

प्रार्थीपक्ष का आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र में मुख्य कथन यही है कि प्रार्थी की अवाप्त भूमि ख.नं. 67/4 में बनी दुकान व भूमि को व्यवसायिक मानते हुए मुआवजा राशि RFCTLARR Act. 2013 के धारा 26 के तहत बाजार मूल्य का अवधारण के आधार पर ब्याज सहित दिया जाय।

भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राष्ट्रीय राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली से जारी गाईड लाईन दिनांक 28.10.2017 के बिन्दु 10 (iii) में स्पष्ट किया 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 Section 3A notification. For instance, if some landowner/ interested person 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 to diligence has to be exercised by the CALA

while determining the land use/ nature of land and working out the market value of land "

अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर द्वारा धारा 3जी, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत प्रार्थी अवाप्ति भूमि को राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि मानते हुए अवॉर्ड दिनांक 09.09.2016 को पारित किया गया, जो उचित प्रतीत होता है। प्रार्थीपक्ष द्वारा प्रस्तुत न्याय निर्णय 2022(2)DNJ(Raj) Page 385 पर माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय (जयपुर बेंच) द्वारा दिये गये न्याय निर्णय के प्रकरण में धारा 3ए, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत जारी अधिसूचना से पूर्व अवाप्ताधीन भूमि वाणिज्यक में परिवर्तित करने के आदेश जारी होने से वाणिज्यक दर से मुआवजा निर्धारण करने का आदेश आर्बीट्रटर द्वारा दिया गया, आदेश यथावत् रखा गया, परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में अवाप्त भूमि वाणिज्यक रूपान्तरित नहीं है अतः यह न्याय निर्णय ग्राह्य योग्य नहीं है। AIR 2021 (S.C.) Page 3471 पर दिये गये न्याय निर्णय के तथ्य इस प्रकरण के तथ्यों से भिन्न होने से भी ग्राह्य योग्य नहीं है। प्रार्थी की भूमि पर बिना भू उपयोग परिवर्तन किये दुकानों का निर्माण कर उनमें व्यवसायिक गतिविधियों का संचालन करना विधि के प्रावधानों के विपरीत ही है अतः सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर (अप्रार्थी-1) द्वारा पारित एवार्ड दिनांक 09.09.2016 हस्तक्षेप योग्य नहीं है।

अतः उपरोक्त विवेचनानुसार आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अस्वीकार योग्य होने से अस्वीकार किया जाता है। प्रार्थीपक्ष का इस प्रार्थना पत्र में यह भी कथन किया गया कि उसकी अवाप्त भूमि के संबंध में जो मुआवजा तय किया गया उसका 50 प्रतिशत राशि का ही भुगतान किया गया जो न्यायोचित नहीं है अतः सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर को निर्देशित किया जाता है कि यदि प्रार्थी को आज दिनांक तक 50 प्रतिशत राशि का ही भुगतान किया गया तथा शेष भुगतान नहीं करने का क्या कारण रहा है, जांच कर आवश्यक कार्यवाही की जाय। आदेश की प्रति सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हो।