

न्यायालय माध्यस्थम (जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट), जोधपुर  
पीठासीन अधिकारी : हिमांशु गुप्ता, आई.ए.एस.

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्या : 37 / 2019

प्रार्थी

बनाम

अप्रार्थी

हुकमाराम पुत्र देवाराम  
जाति माली निवासी मारवाड़  
रेस्टोरेंट ग्राम चटालिया, नेशनल  
हाईवे-65, तहसील बावड़ी  
जिला जोधपुर।

- 1- भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अपर  
जिला कलक्टर (तृतीय) जोधपुर
- 2- परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण  
अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण  
विभाग राष्ट्रीय राजमार्ग वृत्त  
जोधपुर।
- 3- अधिशाषी अभियन्ता, सार्वजनिक  
निर्माण विभाग राष्ट्रीय राजमार्ग  
डिवीजन जोधपुर।



प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3G(5) राष्ट्रीय राजमार्ग  
अधिनियम, 1956 बाबत मामला प्रतिकर निर्धारण किये  
जाने विरुद्ध आदेश राजस्थान राज्य के राष्ट्रीय राजमार्ग  
सं० 65 ( नागौर जोधपुर खण्ड ) अवाप्ति प्रकरण सं०  
18(ग्राम चटालिया तहसील बावड़ी) के खसरा नम्बर  
27/11) में पारित किया गया।

दिनांक : 16.01.2023

उपस्थिति

1. श्री बी.एल. ढाका अधिवक्ता (प्रार्थीपक्ष )
2. श्री मनोज गहलोत अधिवक्ता (अप्रार्थीपक्ष-2,3 )

## 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।

प्रार्थीपक्ष की ओर से प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-65 ( नागौर-जोधपुर सेक्शन ) के निर्माण (चौड़ा करने/दो लेन/चार लेन का बनाने आदि) हेतु ग्राम चटालिया तहसील बावड़ी जिला जोधपुर स्थित भूमि ख.नं. 27/11 रकबा 0.0331 हेक्टर भूमि को भारत सरकार के द्वारा अर्जन करने के आशय की घोषणा होने एवं 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 खरीदसुदा भूमि वाणिज्यक संपरिवर्तन होने से भूमि का मुआवजा वाणिज्यक दर से दिया जाय। सक्षम प्राधिकारी ने प्रार्थी को उसकी उक्त वर्णित जमीन पर होटल, ढाबा व दुकाने बनी होने के बावजूद अवाप्त भूमि का मुआवजा वाणिज्यक दर से न देकर कृषि भूमि की किस्म बारानी मानते दिये जाने का तय किया गया तथा अवाप्त भूमि की तोषण राशि नहीं दिलाई गई। प्रार्थना पत्र में यह भी बतलाया कि उक्त भूमि का अवार्ड राशि का निर्धारण वाणिज्यक दर से नहीं करने की जानकारी होने पर प्रार्थी द्वारा दिनांक 08.05.2019 को अप्रार्थी कार्यालय सक्षम प्राधिकारी एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर के समक्ष पेश किया गया जिस पर अप्रार्थी द्वारा जरिये पत्रांक/भूअवाप्ति/एनएच-65/2019/1010 दिनांक 22.08.2019 को प्रेषित करते हुए प्रकरण आर्बीट्रेटर के सक्षम प्रस्तुत करने को कहा गया। प्रार्थना पत्र में मुआवजा राशि में बाजार मूल्य का ग्रामीण क्षेत्र में 2 गुणा के बराबर देने का प्रावधान है। प्रार्थना पत्र के अन्त में प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अवाप्त का मुआवजा वाणिज्यक दर से मय ब्याज सहित दिलाया जाने की इस्तदुआ की।

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर ( 37/2019 ) कर अप्रार्थीपक्ष को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीपक्ष संख्या 2 व 3 के नोटिस तारीख पेशी 30.03.2020 बाद तामील लौटे। दिनांक 03.02.2021 को अप्रार्थी सं० 1 व 3 की ओर से अधिवक्ता श्री मनोज गेहलोत उपस्थित हुए तथा दिनांक 27.04.2022 को अप्रार्थीपक्ष की ओर से जबाब भी पेश किया गया।

अप्रार्थीपक्ष की ओर प्रस्तुत जबाब में प्रारम्भिक आपत्तियां पेश करते हुए जाहिर किया कि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा वर्ष 2019 में अवार्ड राशि पारित कर दिया गया तथा उक्त अवार्ड को चलेन्ज करने की सभी मियाद खत्म हो चुकी है। प्रार्थी की भूमि शहरी क्षेत्र में नहीं है, न ही नगर निगम क्षेत्र की कोई सीमा ही बढी अतः इन परिस्थितियों में प्रार्थी की भूमि जो शहरी क्षेत्र में ही नहीं आती है तो उसके अनुसार वह किसी भी प्रकार की बढी हुई राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थी के नाम कोई भूमि नहीं है। बेचाननामा के बाद उसके द्वारा म्युटेशन नहीं करवाया गया।

प्रार्थना पत्र के पेरावाईज जबाब में पद सं.-1, 2 में लिखे तथ्य पूर्णतया गलत होना बताया गया तथा वाणिज्यक संपरिवर्तन की दर से प्रार्थी को भी राशि प्राप्त करने का हक अधिकार नहीं है। पद सं0 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 जो तथ्य उल्लेखित है वो पूर्णतया गलत होना कहा। राजस्व रिकॉर्ड में भूमि जिस रूप में दर्ज होने, मौके पर होटल, ढाबा व दूकाने नहीं बनी होने अर्थात् कोई संरचना नहीं होने से अवाप्ति अधिकारी द्वारा मुआवजा तय किया गया वो उचित होना बतलाया गया। जबाब में प्रार्थी का अवॉर्ड पूर्णतया सही एवं उचित मापदण्डों के अनुसार पारित किया गया है एवं प्रार्थी द्वारा गलत रूप से 2 गुणा गुणित कर मांग की गई है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त योग्य बतलाया।

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



भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जौधपुर का आदेश

कमांक / राजस्व / अवाप्ति / एचनएच-65 / 501 दिनांक 28.02.2017 की फोटो प्रति।

जिला कलक्टर जौधपुर द्वारा पारित संपरिवर्तन आदेश कमांक / प.12(3-) राज / रूपा.

09 / दिनांक 30.06.2009 की फोटो प्रति।

3- जिला कलक्टर जौधपुर द्वारा पारित संशोधन संपरिवर्तन आदेश कमांक / प.12(3-)

राज / रूपा. / 09 / दिनांक 30.06.2009 की फोटो प्रति।

4- रिकॉर्ड रिपोर्ट दिनांक 28.02.2017 की फोटो प्रति।

5- सक्षम प्राधिकारी एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जौधपुर का पत्र कमांक /

भूअवाप्ति / एन एच-65 / 2019 / 1010 दिनांक 22.09.19 जो प्रार्थी को लिखा गया की

फोटो प्रति।

अप्रार्थीपक्ष की ओर से कोई दस्तावेज पेश नहीं हुए।

प्रार्थीपक्ष के अधिवक्ता की दिनांक 09.11.2022 को बहस सुनी गई।

प्रार्थीपक्ष के विद्वान अधिवक्ता ने बहस में बतलाया कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-65 ( नागौर-जोधपुर सेक्शन ) के निर्माण (चौड़ा करने/दो लेन/चार लेन का बनाने आदि) हेतु ग्राम चटालिया तहसील बावड़ी जिला जोधपुर स्थित भूमि ख.नं. 27/11 रकबा 0.0331 हेक्टर भूमि को भारत सरकार के द्वारा अर्जन करने के आशय की अधिसूचना जारी होने एवं सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति ) द्वारा नोटिस दिया गया, जिस पर प्रार्थी ने अपना प्रतिवेदन सक्षम प्राधिकारी ( भूमि अवाप्ति ) के समक्ष प्रस्तुत करते हुए निवेदन किया गया कि प्रार्थी की खरीदसुदा भूमि वाणिज्यक संपरिवर्तन होने से भूमि का मुआवजा वाणिज्यक दर से दिया जाय। सक्षम प्राधिकारी ने प्रार्थी को उसकी उक्त वर्णित जमीन पर होटल, ढाबा व दुकाने बनी होने के बावजूद अवाप्त भूमि का मुआवजा वाणिज्यक दर से न देकर कृषि भूमि की किस्म बरानी मानकर दिये जाने का तय किया गया तथा अवाप्त भूमि की तोषण राशि नहीं दिलाई गई। प्रार्थना पत्र में यह भी बतलाया कि उक्त भूमि का अवार्ड राशि का निर्धारण वाणिज्यक दर से नहीं करने की जानकारी होने पर प्रार्थी द्वारा दिनांक 08.05.2019 को अप्रार्थी कार्यालय सक्षम प्राधिकारी एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर के समक्ष पेश किया गया जिस पर अप्रार्थी द्वारा जरिये पत्रांक / भूअवाप्ति / एनएच-65/2019/1010 दिनांक 22.08.2019 को प्रेषित करते हुए प्रकरण आर्बीट्रेटर के सक्षम प्रस्तुत करने को कहा गया। प्रार्थना पत्र में मुआवजा राशि में बाजार मूल्य का ग्रामीण क्षेत्र में 2 गुणा के बराबर देने का प्रावधान है, जो नहीं दिया गया। बहस के अन्त में अवाप्त भूमि वाणिज्यक संपरिवर्तन भूमि होने पर भी मुआवजा राशि उसके अनुसार नहीं

भूमि के बाजार मूल्य का 2 से गुणित कर दिये जाने एवं उस पर ब्याज देने की प्रार्थना की।

अप्रार्थीपक्ष की ओर से से जबाब के तथ्यों को बहस में समाहित किया गया।

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.

प्रार्थी का आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र में मुख्य कथन यही है कि प्रार्थी की ग्राम चटालिया की ख.नं. 27/11 की सम्पूर्ण भूमि वाणिज्यक संपरिवर्तन होने से अवाप्त भूमि 0.0331 हेक्टर भूमि का वाणिज्यक भूमि की दर से मुआवजा राशि व ग्रामीण क्षेत्र होने से 2 गुणक से RFCTLARR Act. 2013 के धारा 26 के तहत बाजार मूल्य का अवधारण के आधार पर ब्याज सहित दिये जाने की प्रार्थना की गई।

राजस्थान सरकार के राजस्व (ग्रुप-6) विभाग की अधिसूचना क्रमांकप. 1(3)राज-6/2011/पार्ट/26 दिनांक 14.06.2016 के द्वारा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 26 की उपधारा (2) सपठित प्रथम अनुसूचि द्वारा की पालना में ग्रामीण क्षेत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र सीमा से अवाप्ति हेतु प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पेकेज के निर्धारण हेतु बाजार मूल्य का जिस गुणक से गुणा किया जाना है, वह गुणक निम्न अनुसार होगा:-



शहरी क्षेत्र से दूरी

गुणक जिससे बाजार मूल्य गुणित किया जावे

0-10 किमी तक	1.25
10 किमी से अधिक व 20 किमी तक	1.50
20 किमी से अधिक व 30 किमी तक	1.75
30 किमी से अधिक	2.00

स्पष्टीकरण में यह भी जयपुर, जोधपुर व अजमेर विकास प्राधिकरणों की सीमा तक के क्षेत्र को शहरी क्षेत्र में माना जायेगा, बतलाया गया। चूंकि जोधपुर विकास प्राधिकरण की सीमा से 20 किमी तक की सीमा के भीतर स्थित अवाप्ति भूमि मानते हुए सक्षम प्राधिकारी (भूमि

अवाप्ति) द्वारा मुआवजा निर्धारण करते हुए 1.50 गुणक से गुणित किया गया जो विधिसम्मत है अतः राज्य सरकार की अधिसूचना के अनुसार गुणित होने से इस बाबत अनुतोष पाने योग्य नहीं है।

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 diligence has to be exercised by the CALA in determining the land use/ nature of land and working out the market value of



प्रार्थीपक्ष द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में विहित अधिकारी (जिला कलक्टर जोधपुर) द्वारा पारित संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/प.12(3-) राज/रूपा. / 09/ दिनांक 30.06.2009 संशोधन संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/प.12(3-) राज/रूपा. / 09/ दिनांक 30.06.2009 के अनुसार ग्राम चटालिया की भूमि खेत खसरा नम्बर 27/11 रकबा 1699.675 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश खातेदार खेमाराम पुत्र कोजाराम मेघवाल निवासी मथानिया तहसील औसियां के पक्ष में किया गया तथा उसकी पालना में नामान्तरकरण सं० 888 के जरिये भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ दर्ज की गई तथा राजस्व रिकॉर्ड में ख.नं. 27/11 की सम्पूर्ण भूमि यानि 1.01 बीघा भूमि की किस्म वाणिज्यक प्रयोजनार्थ दर्ज है। अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर द्वारा धारा 3जी, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत प्रार्थी की अवाप्ति भूमि को कृषि भूमि मानते हुए अवॉर्ड पारित किया गया तथा आलोच्य अवॉर्ड में उक्त खेमाराम द्वारा प्रार्थी के पक्ष में रजिस्टर्ड बेचाननामा किया गया तथा आममुखत्यारनामा भी दिया गया तथा उक्त बेचाननामा एवं आम मुखत्यारनामा के आधार पर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा ख.नं. 27/11 की भूमि में से 0.04.02 बीघा अवाप्त भूमि यानि 0.0331 हेक्टर किस्म बारानी मानते हुए मुआवजा राशि का भुगतान किया जा चुका है। राजस्व रिकॉर्ड में अवाप्ताधीन भूमि की किस्म वाणिज्यक दर्ज होने के उपरान्त भी किस्म बारानी मानते हुए मुआवजा निर्धारण करना विधिक प्रावधानों

की स्पष्ट अवहेलना हुई है। अतः प्रार्थीपक्ष की उपरोक्त अवाप्ति भूमि की किरम राजस्व रिकॉर्ड में वाणिज्यक दर्ज होने से उसके अनुसार मुआवजा पाने का अधिकारी है।

उपरोक्त विवेचनानुसार प्रार्थीपक्ष का आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार योग्य होने से स्वीकार किया जाता है। समक्ष प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को निर्देशित किया जाता है कि प्रार्थीपक्ष की कुल प्रभावित भूमि की वाणिज्यक दर 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 भी देय होगा। 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।