

न्यायालय जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी : हिमांशु गुप्ता आई.ए.एस.

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्या : 110 / 2020

प्रार्थी

बनाम

अप्रार्थी

श्रीमती रेखा लूणिया पत्नी
चित्ररंजन लूणिया निवासी
बी-32, शास्त्रीनगर जोधपुर

- 1- भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं
उपखण्ड अधिकारी जोधपुर
- 2- भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण
परियोजना कियान्वयन ईकाई, 188
उम्मेद हेरिटेज, रातानाडा
जोधपुर।

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी(5), राष्ट्रीय
राजमार्ग अधिनियम, 1956 विरुद्ध अवाप्ति पंचाट दिनांक
12.03.2019 बाबत जोधपुर रिंग रोड किमी 0.000 से किमी
74.619 (डांगियावास-केरु-नागोर रोड सेक्शन-1)

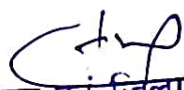
उपस्थिति :-

दिनांक : 04.07.2023

1. प्रार्थीपक्ष अनुपस्थित।
2. श्री विनय कोठारी 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


कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर

करते हुए जोधपुर जिले की स्थानीय सीमा में जिला कलेक्टर 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 जोधपुर जिले में जोधपुर रिंग रोड किमी 0.000 से किमी 74.619 तक (डांगियावास-केरू-नागोर रोड सेक्शन-1) सड़क मार्ग के निर्माण हेतु निजी/राजकीय भूमि अवाप्ति हेतु केन्द्र सरकार के द्वारा ग्राम चौपासनी, नारवा खींचीयान, सांगरिया, बड़ली, बासनी बेदा, बासनी करवड़, बासनी लांछा, दर्ईजर, डांगियावास, डोलिया, जाखड़ों की ढाणी, झालाभण्ड, करवड़ एवं माणकलाव की खालेदारी एवं सरकारी भूमि अर्जन करने के आशय की घोषणा हेतु धारा 3ए, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत अधिसूचना दिनांक 03.08.2018 एवं 3डी की अधिसूचना दिनांक 07.12.2018 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया गया तथा हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां/एतराज आमंत्रित किये गये जिसमें प्रार्थीपक्ष की ग्राम डोलिया तहसील व जिला जोधपुर स्थित औद्योगिक भूमि ख.नं. 113/3 बनाप 2600 वर्गमीटर भूमि भी सम्मिलित है तथा प्रार्थी की उक्त भूमि को औद्योगिक भूमि माना गया, परन्तु राज्य सरकार का नोटिफिकेशन सं० SE (NH) PWD / 05/D-1603 दिनांक 24.02.2005 को गलत रूप से दृष्टिगत रखते हुए सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा दिनांक 12.03.2019 को औद्योगिक भूमि को कृषि भूमि मानते हुए अवाप्ति का अर्वार्ड पारित किया। प्रार्थना पत्र में आगे बतलाया कि राज्य सरकार के वित्त विभाग (कर प्रभाग) के परिपत्र दिनांक 12.07.2012 के द्वारा राजस्थान स्टाम्प रूल्स, 2004 के कलम 58 में संशोधन किया अनुसार प्रार्थीपक्ष द्वारा अपने अधिकारों को सुरक्षित रखते हुए दिनांक 08.12.2019 को मुआवजा राशि का भुगतान करने का आवेदन किया गया। प्रार्थना पत्र के अन्त में अवाप्त औद्योगिक भूमि का मुआवजा निर्धारण दिनांक 30.08.2018 तक की दर 5000/- रूपये प्रति वर्गमीटर व 2.00 गुणक के अनुसार देने व भुगतान करने की दिनांक तक 12 प्रतिशत ब्याज दिलाने की इस्तदुआ की।

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर (110/2020) कर अप्रार्थीपक्ष को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीपक्ष-2 की ओर से अधिवक्ता श्री विनय कोठारी उपस्थित हुए तथा वकालतनामा भी प्रस्तुत किया गया। अप्रार्थीपक्ष 1 का नोटिस बाद तामील लौटा। अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से दिनांक 16.02.2022 को जबाब पेश हुआ।

अप्रार्थीपक्ष-2 की ओर से प्रस्तुत जबाब में बतलाया कि प्रार्थना पत्र के पेरा-1 के तथ्य गलत है। राजस्थान भू-राजस्व (कृषि भूमि का अकृषिक का संपरिवर्तन ग्रामीण क्षेत्र) नियम, 1992 के नियम 4 के अनुसार जो भूमि, भूमि अर्जन अधिनियम, 1984 के अधीन अवाप्ताधीन हो, किसी भी रेलवे लाईन, राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्यमार्ग या केन्द्र या राज्य सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा बनाये गये किसी भी अन्य सड़क की सीमा के भीतर आने वाली भूमि, जैसा कि केन्द्र या राज्य सरकार के किसी भी अधिनियम या नियमों में निर्दिष्ट है की ओर से या सीमा के भीतर भारतीय सड़क कांग्रेस के दिशा निर्देश में निर्दिष्ट भूमि, एक औद्योगिक ईकाई या चूने के भट्टे या केशर ईकाई या एक औद्योगिक


कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट

क्षेत्र के प्रयोजन के लिए एक गांव की आबादी की बाहरी सीमा के 1.5 किमी दायरे में आने वाली भूमि, टैंक या गांव के तालाब के जलग्रहण क्षेत्र के रूप में उपयोग की जाने वाली भूमि, या किसी शमशान या कब्रिस्तान या गांव के तालाब के रास्ते के रूप में उपयोग की जाने वाली भूमि, भले ही गांव के, राजस्व मानचित्र या राजस्व तालाब में दर्ज न की गई हो, भूमि रूपान्तरित करने की अनुमति नहीं दिये जाने का प्रावधान है। आगे यह भी कहा कि भारतीय सड़क कांग्रेस द्वारा निर्दिष्ट किसी उद्योग की स्थापना या किसी अन्य गैर कृषिक उद्देश्य के लिए परिवर्तित नहीं किया जा सकता है इस संबंध में दिशा निर्देशों में विशेष रूप से उल्लेख किया गया है कि किसी भी राष्ट्रीय या राज्य राजमार्ग के मध्य 75 मीटर की चौड़ाई के भीतर आने वाली भूमि को औद्योगिक या किसी अन्य गैर कृषि उद्देश्य के लिए परिवर्तन नहीं किया जा सकता है और वर्तमान उत्तरदाता द्वारा अधिग्रहित प्रश्नगत भूमि वर्तमान परियोजना के प्रयोजनों के लिए पहले से मौजूद राजमार्ग के मध्य बिन्दु से 65 मीटर की चौड़ाई के भीतर आता है इसलिए आवेदक का यह कहना पूरी तरह से गलत है कि विचाराधीन भूमि को औद्योगिक उद्देश्यों के लिए सही रूप से परिवर्तित किया गया था, क्योंकि कथित संपरिवर्तन प्रचलित नियमों और दिशा निर्देशों के अनुसार परिवर्तित नहीं किया जा सकता था।

जबाब में पेरा -2, 5, 9 के तथ्य रिकॉर्ड से संबंधित होना बताया गया है और उसी सीमा तक स्वीकार किया गया। जबाब में पेरा-3, 4, 6, 7,, 8,, 10, 11, 12, 13, 14, में उल्लिखित तथ्यों को अस्वीकार किया तथा वर्तमान उत्तरदाता ने मौजूदा राजमार्ग के किनारे से मात्र 35 मीटर की चौड़ाई तक भूमि का अधिग्रहण किया है, जबकि राजमार्ग की चौड़ाई के मध्य से 75 मीटर की चौड़ाई से अधिक नहीं होगी। आवेदक ने अवार्ड दिनांक 12.03.2019 में खसरा नम्बर 113/3 को 'औद्योगिक' के रूप में उल्लेख किया गया है कि चूंकि खसरा का जो हिस्सा अधिग्रहित किया जा रहा है, वह भूमि की प्रतिबंधित श्रेणी के अन्तर्गत आता है, जिसे 1992 के नियमों के अनुसार परिवर्तित नहीं किया जा सकता है इसलिए उसे नहीं बदला जा सकता है और औद्योगिक श्रेणी में परिवर्तित नहीं किया जा सकता था, और इसलिए उसके लिए मुआवजा निर्धारित किया गया है इसलिए दिनांक 12.03.2019 का निर्णय किसी प्रकार का हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। आवेदक द्वारा रूपान्तरण आदेश के साथ परिवर्तित भूमि का नक्शा अर्थात् वह भूमि जिसे औद्योगिक उद्देश्यों के लिए उपयोग करने के लिए प्रस्तावित किया गया था, भी जारी किया गया था, जो आवेदक ने उक्त मानचित्र को अभिलेख में नहीं रखा क्योंकि आवेदक की भूमि का अग्र भाग जो वर्तमान राजमार्ग के मध्य से 75 मीटर की चौड़ाई के भीतर आ रहा था, को कभी भी परिवर्तित नहीं किया गया था। वर्तमान मुआवजा को अधिनियम 2013 के प्रासंगिक प्रावधानों और अनुसूची को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया गया था। जबाब के अन्त में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र निरस्त करने की प्रार्थना की गई।

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


कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर

1. दस्तावेज की प्रमाणित प्रति बाबत् भूमि अवाप्ति का अवॉर्ड दिनांक 12.03.2019 जो सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, जोधपुर द्वारा पारित किया गया।
2. दस्तावेज की फोटो प्रति बाबत् विक्रय विलेख दिनांक 03.06.2016 बहक रेखा लूणीया।
3. दस्तावेज की फोटो प्रति बाबत् ग्राम डोलिया के खसरा नम्बर 113 रकबा 2994.55 वर्गमीटर औद्योगिक प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 31.07.1998 की प्रति। (नक्शा संलग्न नहीं)
4. दस्तावेज की फोटो प्रति बाबत् विक्रय विलेख दिनांक 21.05.2007 बहक रमन टार्वस प्राईवेट लिमिटेड।
5. दस्तावेज की फोटो प्रति बाबत् विक्रय विलेख दिनांक 07.10.2006 बहक लक्ष्मीनारायण धामू।
6. प्रार्थीया श्रीमती रेखा लूणीया का प्रार्थना पत्र दिनांक 07.10.2019 बाबत् मुआवजा का भुगतान करने की प्रमाणित प्रति।
7. वित्त विभाग (कर प्रभाग) का परिपत्र दिनांक 12.07.2012 की फोटो प्रति।
8. रिको जयपुर का कार्यालय आदेश दिनांक 04.03.2014 की फोटो प्रति।
9. डी.एल.सी. रेट सूचि दिनांक 13.02.2018 की फोटो प्रति।

अप्रार्थीपक्ष की ओर से निम्नलिखित दस्तावेज पेश हुए।

दस्तावेज की फोटो प्रति बाबत् सार्वजनिक निर्माण विभाग, जयपुर का पत्रांक SE (NH) PA/05/D 1603 दिनांक 11.02.2005 जो जिला कलक्टर को कृषि भूमि का रूपान्तरण करने बाबत् जारी किया गया।

2- दस्तावेज की फोटो प्रति अधिसूचना राजस्व (ग्रुप-6) विभाग जयपुर का पत्रांक प. 7(13)राज6/2011पार्ट/26 दिनांक 14.06.2016

अप्रार्थीपक्ष 2 की ओर से दिनांक 27.07.2022 को लिखित बहस प्रस्तुत हुई। प्रार्थीपक्ष की ओर से लम्बे समय से कोई उपस्थित नहीं हुए। अप्रार्थीपक्ष ने बहस में बतलाया कि अप्रार्थीपक्ष की ओर से प्रस्तुत बहस में बतलाया आवेदक का मामला पूरा घोर दमन और महत्वपूर्ण चूक से भरा हुआ है और इस तरह अनुकरणीय लाभांश के साथ निरस्त करने के लिए उत्तरदायी है। वर्तमान आवेदक की भूमि ख.नं. 114/3 की रकबा 4409 वर्गमीटर ग्राम डोलिया तहसील जोधपुर भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा अधिसूचना संख्या 3523(क) दिनांक 03.11.2017 और शुद्धिपत्र सं0 4029(क) दिनांक 22.12.2017 से 0.00 किसी से 74.619 किमी (डांगियावास-केरू-नागौर रोड सेक्शन-1) तक रिंग रोड निर्माण हेतु जारी कर अवाप्त की गई। बहस में आगे कहा कि उक्त भूमि को जिला कलक्टर जोधपुर के आदेश


कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर

दिनांक 31.07.1998 के द्वारा राज. भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि से गैर गैर प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 1992 के नियम 8(2)(3) द्वारा कृषि से औद्योगिक प्रयोजनार्थ के लिए संपरिवर्तित किया गया। प्रार्थीया का यह कहना है कि वर्ष 1998 में नियम 1992 के के अनुसार औद्योगिक प्रयोजनार्थ के लिए परिवर्तित कर दिया गया था

वथा उक्त भूमि को औद्योगिक भूमि के स्थान पर कृषि योग्य मानते हुए एनएचएआई ने अंतिम अधिनिर्णय दिनांक 12.03.2019 में मुआवजा की राशि की गलत रूप से गणना की गई जो विधि विरुद्ध व प्रासंगिक कानूनी प्रावधानों के उल्लंघन मानते हुए अधिनिर्णय से व्यथित होकर यह प्रार्थना पत्र पेश किया गया।


बहस में आगे कहा कि राज. भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 1992 के तहत जारी संपरिवर्तित आदेश की शर्त सं 11(ii) के अनुसार संपरिवर्तन आदेश जारी होने के 2 वर्षों के भीतर अर्थात् दिनांक 31.07.1998 से 2 वर्ष के भीतर संपरिवर्तित भूमि के उपयोग को आवेदक द्वारा अधिदेशित करता है, ऐसा न करने पर अनुमति वापस ले ली जायेगी और परिवर्तन आदेश समाप्त हो जायेगा और इसका प्रभाव समाप्त हो जायेगा। आवेदक ने स्वीकार किया कि वह इस शर्त का अनुपालना करने में विफल रहा कि आदेश जारी होने के 2 वर्ष के भीतर उक्त भूमि का किसी भी औद्योगिक प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं किया गया था। यह भी कहा कि प्रार्थीया ने दिनांक 01.06.2016 को RSN ARCADE से रजिस्टर्ड बेचान खरीद किया गया उसके पेज नं.3 पर कय की गई सम्पत्ति का विवरण दिया उसमें स्पष्ट उल्लेखित है कि स्थल पर भूमि बिना किसी निर्माण के है उक्त भूमि पर कोई विकास नहीं है। इससे स्पष्ट है कि उक्त भूमि का 2016 तक किसी भी समय संपरिवर्तित प्रयोजन के लिए उपयोग नहीं किया गया था अतः संपरिवर्तित आदेश का प्रभाव समाप्त हो गया। बहस में एम.एन मंजुनाथ व अन्य बनाम अति. कमीशनर आयकर व अन्य 1464/Bang/2008 माननीय ITAT बंगलूर बेंच इस प्रश्न से निपट रही थी कि क्या गैर कृषि प्रयोजन के लिए परिवर्तित की गई कृषि भूमि की बिक्री से कोई पूंजीगत लाभ होगा या नहीं, उपरोक्त प्रश्न का निर्णय करने के लिए ट्रिब्यूनल को पहले बिक्री के समय उक्त भूमि की प्रकृति तय करने की आवश्यकता थी अर्थात् क्या उक्त भूमि गैर कृषि प्रयोजन के लिए उक्त भूमि के रूपान्तरण के आलोक में कृषि या गैरकृषि थी और तथ्य यह है कि निर्धारिती ने परिवर्तन आदेश को आगे बढ़ाने के लिए कोई कदम नहीं उठाया था। इसी प्रकार आई टी ओ बनाम श्रीमती के. लीलावती व अन्य 997.998/Bang/2010 दिनांक 28.02.2011 ने पाया कि उक्त भूमि शुरू से भूमि के मूल मालिकों द्वारा कृषि भूमि से गैर कृषि /आवासीय प्रयोजनार्थ परिवर्तित किया गया था, लेकिन परिवर्तित भूमि को दो साल के भीतर गैर कृषि उद्देश्य के लिए उपयोग करने की आवश्यकता थी। आगे यह भी देखा गया कि यह एक कृषि भूमि है और बिक्री प्रतिफल का मात्र कुछ हिस्सा पूंजीगत लाभ कर के लिए पात्र है। ITAT के उक्त आदेश के पश्चात् ID CIT (A) ने निर्धारिती की अपील को स्वीकार कर लिया। ID CIT (A) के आदेश के विरुद्ध राजस्व ने ट्रिब्यूनल के समक्ष आगे अपील को प्राथमिकता दी। बहस में आगे


कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर

बतलाया कि चूंकि उक्त भूमि कृषि प्रकृति की है इसलिए अप्रार्थीपक्ष NHAI उक्त भूमि की कृषि प्रकृति को मानने और कृषि दर दावे की गणना करने में सही था। राजस्थान भूमि रूपान्तरण नियम 1992 के नियम 4 के अनुसार कुछ प्रकार की भूमियों को गैर कृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन के लिए प्रतिबंधित किया है जैसा कि जो भूमि, भूमि अर्जन अधिनियम, 1984 के अधीन अवाप्ताधीन हो, किसी भी रेलवे लाईन, राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य मार्ग या केन्द्र या राज्य सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा बनाये गये किसी भी अन्य सड़क की सीमा के भीतर आने वाली भूमि, जैसा कि केन्द्र या राज्य सरकार के किसी भी अधिनियम या नियमों में निर्दिष्ट है की ओर से या सीमा के भीतर, भारतीय कांग्रेस के दिशा निर्देश में निर्दिष्ट 75 मीटर चौड़ाई में आने वाली भूमि, भूमि रूपान्तरण करने की अनुमति नहीं दिये जाने का प्रावधान है।

बहस में यह भी कहा कि जिस तरीके से आवेदक ने अर्वाॉर्ड दिनांक 12.03.2019 में ख.नं. 113/3 को औद्योगिक के रूप में उल्लेखित किया है जो पूरी तरह से भ्रामक है कि उक्त अधिनिर्णय में ही उल्लेख किया गया है कि चूंकि खसरा का जो हिस्सा अधिग्रहित जा रहा है, वह भूमि प्रतिबंधित श्रेणी के अन्तर्गत आती है जिसे राजस्थान भूमि रूपान्तरण नियम, 1992 के अनुसार परिवर्तित नहीं किया जा सकता है इसलिए इसे औद्योगिक श्रेणी में परिवर्तित नहीं किया जा सकता था और इसलिए कृषि के रूप में भूमि की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए मुआवजा का निर्धारण किया है। बहस में यह भी कहा कि आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र के संलग्न उपरोक्त रूपान्तरण आदेश के साथ परिवर्तित भूमि का एक नक्शा जो औद्योगिक प्रयोजनार्थ उपयोग करने के लिए प्रस्तावित था, भी जारी किया गया था तथापि आवेदक ने शरारत पूर्ण ढंग से उक्त मानचित्र को अभिलेख पर नहीं रखा, क्योंकि आवेदक की भूमि का अग्रभाग वर्तमान राजमार्ग या मार्ग के मध्य से 75 मीटर की चौड़ाई में आ रहा था अतः आवेदक स्वच्छ हाथों से उपस्थित नहीं हुआ है। बहस में यह भी कहा कि वर्तमान मामलें में मुआवजा का निर्धारण राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3(जी) के तहत सड़क परिवहन एवं राष्ट्रीय राजमार्ग विभाग की ओर से जारी अधिसूचना दिनांक 28.12.017 को ध्यान में रखते हुए किया गया। बहस में आगे कहा कि राज्य सरकार अधिसूचना दिनांक 14.06.2016 के माध्यम में विशेष रूप से स्पष्ट उल्लेख किया कि जोधपुर विकास प्राधिकरण की परिधि में आने वाली भूमि को शहरी प्रकृति के रूप में माना जायेगा और इसलिए RFCTLARR अधि. की पहली अनुसूचि के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य मात्र एक कारक से गुणित किया जायेगा, इसलिए सक्षम प्राधिकारी ने मुआवजा का निर्धारण करने और इसे 01 कारक से गुणा करने को कोई त्रुटि नहीं की थी। बहस के अन्त में प्रार्थीया का आवेदन निरस्त करने की प्रार्थना की।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस पर मनन किया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 का भी अध्ययन किया। आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र में मुख्य कथन यह है कि प्रार्थीया की औद्योगिक भूमि ख.नं. 114/3 की 440.9 वर्गमीटर अवाप्त का मुआवजा निर्धारण दिनांक 30.08.2018 को रिको की दर 5000/- रुपये प्रति वर्गमीटर से व 2.00


कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर

गुणक के अनुसार व भुगतान करने की दिनांक तक 12 प्रतिशत ब्याज दिलाया जाय। 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.

प्रस्तुत प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर द्वारा ग्राम डोलिया तहसील जोधपुर के ख.नं. 114 (गैर मुमकीन बारानी), ख.न. 114/4, 114/4/1 (आवासीय) व ख.नं. 114/3 (औद्योगिक) की सम्मिलित कुल भूमि 5007 वर्गमीटर अवाप्ति का अवार्ड दिनांक 12.03.2019 को जारी किया गया। प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात के अनुसार उसकी खरीदसुदा भूमि ख.नं. 114 रकबा 9352 वर्गफूट व ख.नं. 113/3 रकबा 32234.12 वर्गफीट भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित है यद्यपि प्रार्थीया ने ख.नं. 114 रकबा 14.05 बीघा में से 2023.35 वर्गमीटर भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश की फोटो प्रति प्रस्तुत की गई परन्तु उक्त आदेश के संलग्न नक्शा की प्रति प्रस्तुत नहीं की गई अतः यह स्पष्ट नहीं हो रहा है कि राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम, 1992 के नियम 8(2)/8(3) के अनुसार ख.नं. 114 स्थित किस भाग की भूमि का संपरिवर्तन किया गया। अप्रार्थीपक्ष का यह कथन है कि प्रार्थीया ने दिनांक 03.06.2016 को RSN ARCADE से रजिस्टर्ड बेचान खरीद किया गया उसके पेज नं.3 पर कय की गई सम्पत्ति का विवरण दिया उसमें स्पष्ट उल्लेखित है कि स्थल पर भूमि बिना किसी निर्माण के है उक्त भूमि पर कोई विकास नहीं है। इससे स्पष्ट है कि उक्त भूमि का 2016 तक किसी भी समय संपरिवर्तित प्रयोजन के लिए उपयोग नहीं किया गया था अतः प्रथमदृष्टया संपरिवर्तन रूपान्तरित आदेश के बिन्दु 11(2) में वर्णित शर्त की पालना करने में विफल रहा है। सक्षम प्राधिकारी ने अपने अधिनिर्णय में उल्लेख किया कि ग्राम डोलिया के ख.नं. 114/2 व 114/3 की भूमि किसम औद्योगिक अंकित है, परन्तु राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम, 1992 में

गुणक के अनुसार व भुगतान करने की दिनांक तक 12 प्रतिशत ब्याज दिलाया जाय। 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-

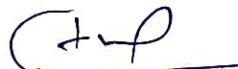
- (a) the market value of the land on the date of publication of the notification under section 3A;
- (b) the damage, if any, sustained by the person interested at the time of the taking possession of the land, by reason of the severing or such land from other land;
- (c) the damage, if any, sustained 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.

प्रस्तुत प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर द्वारा ग्राम डोलिया तहसील जोधपुर के ख.नं. 114 (गैर मुमकीन बारानी), ख.न. 114/4, 114/4/1 (आवासीय) व ख.नं. 114/3 (औद्योगिक) की सम्मिलित कुल भूमि 5007 वर्गमीटर अवाप्ति का अवार्ड दिनांक 12.03.2019 को जारी किया गया। प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात के अनुसार उसकी खरीदसुदा भूमि ख.नं. 114 रकबा 9352 वर्गफूट व ख.नं. 113/3 रकबा 32234.12 वर्गफीट भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित है यद्यपि प्रार्थीया ने ख.नं. 114 रकबा 14.05 बीघा में से 2023.35 वर्गमीटर भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश की फोटो प्रति प्रस्तुत की गई परन्तु उक्त आदेश के संलग्न नक्शा की प्रति प्रस्तुत नहीं की गई अतः यह स्पष्ट नहीं हो रहा है कि राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम, 1992 के नियम 8(2)/8(3) के अनुसार ख.नं. 114 स्थित किस भाग की भूमि का संपरिवर्तन किया गया। अप्रार्थीपक्ष का यह कथन है कि प्रार्थीया ने दिनांक 03.06.2016 को RSN ARCADE से रजिस्टर्ड बेचान खरीद किया गया उसके पेज नं.3 पर क्रय की गई सम्पत्ति का विवरण दिया उसमें स्पष्ट उल्लेखित है कि स्थल पर भूमि बिना किसी निर्माण के है उक्त भूमि पर कोई विकास नहीं है। इससे स्पष्ट है कि उक्त भूमि का 2016 तक किसी भी समय संपरिवर्तित प्रयोजन के लिए उपयोग नहीं किया गया था अतः प्रथमदृष्टया संपरिवर्तन रूपान्तरित आदेश के बिन्दु 11(2) में वर्णित शर्त की पालना करने में विफल रहा है। सक्षम प्राधिकारी ने अपने अधिनिर्णय में उल्लेख किया कि ग्राम डोलिया के ख.नं. 114/2 व 114/3 की भूमि किस्म औद्योगिक अंकित है, परन्तु राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम, 1992 में

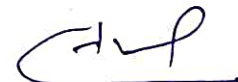
सड़क के मध्य बिन्दु से 100 फीट छोड़कर ही संपरिवर्तन किये जाने का स्पष्ट प्रावधान मानते हुए सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर ने कृषि भूमि की दार से मुआवजा निर्धारण किया गया, जो हस्तक्षेप योग्य नहीं है। राजस्व (ग्रप-6) विभाग जयपुर की जारी अधीचना क्रमांक प.1(3)ज6/2011/पार्ट/26 दिनांक 14.06.2016 में जयपुर, जोधपुर व अजमेर के लिए विकास प्राधिकरणों की सीमा तक के क्षेत्र तथा विकास प्राधिकरणों से भिन्न शहरी क्षेत्रों लिए नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका सीमा तक के क्षेत्र, जिसमें उक्त स्थानीय निकायों के निर्वाचन के समस्त वार्ड क्षेत्र सम्मिलित है, को शहरी क्षेत्र सीमा में माना गया है, चूंकि ग्राम डोलिया जोधपुर विकास प्राधिकरण की सीमा क्षेत्र में स्थित होने से RFCTLARR अधिनियम, 2013 की पहली अनुसूचि के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य को मात्र एक कारक से गुणित कर मुआवजा निर्धारण किया गया, जो विधिसम्मत ही है। प्रार्थीया का यह भी कथन है कि अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा रिको जोधपुर क्षेत्र की दर 5000/- प्रति वर्गमीटर से होने उस अनुसार मुआवजा दर से दी जाय, परन्तु प्रार्थीया ने रिको क्षेत्र की भूमि से 5 कि.मी. रेडियस के भीतर अवाप्ताधीन भूमि स्थित होने से संबंधित ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया अतः उक्त इस्तदुआ अस्वीकार योग्य है।

उपरोक्त विवेचनानुसार सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर द्वारा जारी भूमि अवाप्ति अर्बोर्ड दिनांक 12.03.2019 में किसी प्रकार से हस्तक्षेप योग्य नहीं है, परिणामस्वरूप प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र निरस्त किया जाता है। खर्चा पक्षकारान अपना-अपना वहन करे।




(हिमांशु गुप्ता)
कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट जोधपुर

यह पंचाट आज दिनांक 04.07..2023 को लिखाया जाकर हस्ताक्षरित किया गया।


(हिमांशु गुप्ता)
कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट जोधपुर