## न्यायालय माध्यस्थम (जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट), जोधपुर

पीठासीन अधिकारी : हिमांशु गुप्ता आई.ए.एस.

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्या : 02/2021

**प्रार्थी**

रामेश्वर प्रसाद पुत्र चन्द्राराम जागिड़ जाति सुथार निवासी ग्राम पोस्ट जालमनगर, ढांढणिया सांसण तहसील बालेसर जिला जोधपुर।

बनाम

**अप्रार्थी**

1– राजस्थान राज्य जरिये कार्यालय सक्षम अधिकारी ( भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी बालेसर जिला जोधपुर।

2– परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, कार्यालय दी उम्मेद हैरिटेज, रातानाडा जोधपुर

जिला कलक्टर जोधपुर (राज.)

आर्बीट्रेशन प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी(5), राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 सपठित मध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम, 1996

उपस्थिति

आदेश दिनांक : 26.04.2023

1– श्री रोशनलाल विश्नोई अधिवक्ता (प्रार्थीपक्ष )

2– श्री लादुराम पूनीया अप्रार्थीपक्ष (अप्रार्थीपक्ष–2)

## पंचाट

भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के आदेश क्रमांकः 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



कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट जोधपुर

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 जोधपुर जिले में भारतमाला परियोजना (लौट–4 / पैकेज–6 एवं 7 ) के अन्तर्गत इकोनोमिक कॉरिडोर अमृतसर–काण्डला परियोजना के राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 754के के किमी. 349.743 से किमी. 381.743 ( बालेसर) तक चार लेन मय पेव्ड शोल्डर के निर्माण हेतु जिला जोधपुर तहसील बालेसर के ग्राम ढांढणिया सांसण स्थित विभिन्न खसरों की भूमि के साथ प्रार्थीपक्ष की खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 274 / 3 रकबा 02.01 बीघा भूमि में से 0.2104 हेक्टर अर्थात् 2104 वर्गमीटर भूमि को अवाप्त करने के आशय की घोषणा हेतु धारा 3ए, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत अधिसूचना दिनांक 20.08.2018 एवं 3(डी) की अधिसूचना दिनांक 29.11.2018 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया गया एवं स्थानीय समाचार पत्र यथा राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर जोधपुर संस्करण में दिनांक 11.09.2018 व दिनांक 03.01.2019 को प्रकाशन करवाया गया तथा हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां / एतराज आंमत्रित किये गये। प्रार्थीपक्ष की उक्त भूमि कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजनार्थ (वाणिज्यक प्रयोजनार्थ) संपरिवर्तन उपखण्ड अधिकारी बालेसर कार्यालय से दिनांक 29.09.2017 को करवाया गया तथा संपरिवर्तन भूमि का नामान्तरकरण राजस्व रिकॉर्ड में प्रक्रियाधीन था, इस कारण सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी बालेसर में भूमि के अधिग्रहण की दर कृषि भूमि से नहीं करके वाणिज्यक भूमि हेतु निर्धारित दर के अनुसार अवॉर्ड पारित किये जाने का निवेदन किया गया, जिसको दरकिनार करते हुए सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति ) द्वारा प्रार्थी की भूमि का कृषि भूमि के अनुसार ही मुआवजा राशि का निर्धारण करने का दिनांक 22.02.2019 को अवॉर्ड पारित किया गया, जिससे व्यथित होकर प्रार्थीपक्ष द्वारा उसकी वाणिज्यक संपरिवर्तन भूमि का नियमानुसार प्रतिकर राशि निर्धारित करने की प्रार्थना की।

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर ( 02 / 2021 ) कर अप्रार्थीपक्ष को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीपक्ष–2 की ओर से अधिवक्ता श्री लादूराम पूनीया ने वकालतनामा पेश किया तथा अप्रार्थीपक्ष–1 का नोटिस तारीख पेशी दिनांक 08.02.2021 का बाद तामील लौटा। अप्रार्थीपक्ष की ओर से दिनांक 04.08.2021 को जबाब पेश हुआ, जो रिकॉर्ड पर लिया गया।

अप्रार्थी–2 की ओर से प्रस्तुत जबाब में व्यक्त किया गया कि पद सं0–1 में वर्णित तथ्य भूमि ख.नं. 274 / 3 रकबा 2.01 बीघा भूमि प्रार्थी की खातेदारी राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार होने का तथ्य सही है, परन्तु उक्त भूमि वाणिज्यक (अकृषि) प्रयोजनार्थ संपरितर्वन होने बाबत् सक्षम साक्ष्य से साबित करे। पद सं0–2 के तथ्य उपखण्ड अधिकारी बालेसर द्वारा दिनांक 29.09.2017 को उक्त भूमि को वाणिज्यक परियोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश जारी के तथ्य पर कोई विवाद नहीं



कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर

है, परन्तु उक्त आदेश की पालना में राजस्व रिकॉर्ड जमाबंदी में नामान्तरकरण होकर प्रार्थी द्वारा अवाप्ति कार्यवाही में उक्त दस्तावेज पेश नहीं किये गये है। जबाब में आगे कहा कि प्रार्थी द्वारा तयसुदा 21 दिन की समयावधि के भीतर सक्षम अधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी बालेसर के समक्ष आपति दर्ज कराने का सत्य सही नहीं है। प्रार्थना पत्र के पद सं0 7 में वर्णित तथ्य गलत होना बताया कि अप्रार्थी उतरदेहिन्दा द्वारा उपेक्षापूर्वक तथ्यों का नजरअंदाज करते हुए प्रार्थी की संपरिवर्तन भूमि का कृषि भूमि की दर के अनुसार निर्धारण कर अवार्ड राशि देकर प्रार्थी को भारी आर्थिक क्षति पंहुचाई है, जबकि प्रार्थी की भूमि राजस्व रिकॉर्ड में अवाप्ति के लिये अधिसूचना जारी होने के दिन कृषि भूमि दर्ज थी जिसको प्रार्थी ने अधिसूचना जारी होने के एवं अवार्ड पारित होने की दिनांक 22.02.2019 के बाद नामान्तरकरण दर्ज करवाया है जो त्रुटि प्रार्थी के स्तर पर हुई है। जबाब के अंत में उचित निर्णय करने की प्रार्थना की।

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

1- सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी बालेसर द्वारा जारी अवॉर्ड आदेश दिनांक 22.02.2019 की प्रमाणित प्रति।

2- गजट अधिसूचना दिनांक 20.08.2018 अन्तर्गत धारा 3 की प्रमाणित प्रति।

3- गजट अधिसूचना दिनांक 29.11..2018 की प्रमाणित प्रति।

4- अधिसूचना दिनांक 29.11.2018 की प्रमाणित प्रति।

5- कार्यालय सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी बालेसर का पत्रांक 89 दिनांक 11.02.2019 की प्रमाणित प्रति।

6- निर्णय (आपतियों के संबंध ) दिनांक 11.02.2019 की प्रमाणित प्रति।

7- निर्णय (3डी के संबंध में ) दिनांक 21.02.2019 की प्रमाणित प्रति।

8- भूमि अवाप्ति की अधिसूचना दिनांक 18.08.2018 की फोटो प्रति।

9- कार्यालय विहित प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी ) बालेसर का संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजस्व/सप./2017/2017/1390 दिनांक 29.09.2017 की फोटो प्रति।

10- प्रार्थी द्वारा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी बालेसर को प्रस्तुत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र भूमि का मुआवजा वाणिज्यक संपरिवर्तन दर से दिलाने की फोटो प्रति।

कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर

11— नोटिस दिनांक 21.06.2019 की फोटो प्रति।

12— कार्यालय उपखण्ड अधिकारी बालेसर का पत्रांक 747 दिनांक 15.07.2019 जो परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जोधपुर बाबत् संपरिवर्तन आदेश का राजस्व रिकॉर्ड में अमलदरामद करने के संबंध में,लिखा गया, की फोटो प्रति।

13— परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण का पत्रांक 2241 दिनांक 05.08..2019 जो उपखण्ड अधिकारी बालेसर को लिखा गया, की प्रति।

13— नामान्तरकरण सं0 636 पारित दिनांक 04.10.2019 की फोटो प्रति।

14— जमाबंदी संवत 2072—2075 खाता सं0 115 खेत खसरा सं0 274/3 ग्राम ढाढणिया सांसण।

15— कार्यालय सक्षम अधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी बालेसर द्वारा प्रार्थी को लिखा गया पत्रांक 457 दिनांक 22.12.2020 की फोटो प्रति।

प्रार्थीपक्ष की ओर से दिनांक 13.12.2022 एवं अप्रार्थीपक्ष—2 की ओर से दिनांक 24.01.2023 को लिखित बहस प्रस्तुत हुई। प्रार्थीपक्ष के अधिवक्ता की बहस भी सुनी गई।

प्रार्थीपक्ष की ओर से लिखित बहस में बतलाया कि प्रार्थी की वाणिज्यक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तनसुदा भूमि खसरा नं. 274/3 रकबा 2.01 बीघा ग्राम ढांढणिया सांसण तहसील बालेसर की भूमि है तथा उक्त भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण दिनांक 29.07.2017 को करवाया गया था जिसका नामान्तरकरण विचाराधीन था इसी दौरान दिनांक 20.08.2018 को गलट नोटिफिकेशन आ जाने के कारण नामान्तरकरण की प्रक्रिया पूर्ण नहीं हो सकी। बहस में आगे कहा कि गजट नोाटिफिकेशन के निर्देशानुसार 21 दिन की समयावधि में भूमि अवाप्ति अधिकारी बालेसर के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत की तथा मुआवजा का निर्धारण वाणिज्यक भूमि के अनुसार किये जाने का निवेदन किया, इसके बावजूद भी मुआवजा का निर्धारण कृषि भूमि के अनुसार किया जाकर 4,50924/—रू का अवार्ड सं0 88 दिनांक 22.02.20219 को पारित किया गया। प्रार्थी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत की गई जिस पर उनके द्वारा पत्र प्रेषित कर संपरिवर्तन आदेश के अनुसरण में मुआवजा निर्धारण करने का निर्देश दिया गया तथा नामान्तरकरण सं0 636 दिनांक 04.10.2019 के अनुसरण में प्रार्थी के नाम भूमि को वाणिज्यक प्रयोजनार्थ राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किया गया।

बहस में यह भी कहा कि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा गलत रूप से मुआवजा कृषि भूमि का निर्धारित किया गया जबकि प्रार्थी वाणिज्यक प्रयोजनार्थ भूमि का मालिक होने के



कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर

कारण इसी कम में मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। अन्त में प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी की अवाप्त भूमि का मुआवजा वाणिज्यक संपरिवर्तन भूमि के रूप में निर्धारित करने की प्रार्थना की।

अप्रार्थीपक्ष–2 की ओर से लिखित बहस में बतलाया कि प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 274/3 ग्राम ढाढणिया सांसण का मौके पर भूमि का कृषि से वाणिज्यक उपयोग नहीं हुआ है तथा भूमि का वाणिज्यक उपयोग अवाप्ति कार्यवाही से पूर्व हो जाने का प्रार्थी का रेफरेंस प्रार्थना पत्र में कोई आधार नहीं है तथा भूमि के वाणिज्यक परिवर्तन करने के आदेश के साथ–साथ भू–उपयोग भी वाणिज्यक होना आवश्यक है, उसके बिना प्रार्थी भूमि का मुआवजा वाणिज्यक दर से प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। आगे कहा कि मौके पर भूमि कृषि के उपयोग में आ रही होने से प्रार्थी को कृषि दर से भुआवजा उचित और सही दिया गया है तथा केवल संपरिवर्तन आदेश के आधार पर वाणिज्यक दर से मुआवजा दिलाने का प्रार्थना पत्र चलने योग्य नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है। अन्त में प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त करने की प्रार्थना की।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस पर मनन किया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1954 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 demage, if any, subtained 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 demage, if any, subtained 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 प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज कार्यालय विहित प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी ) बालेसर का संपरिवर्तन आदेश कमांक राजस्व/सप./2017/1390 दिनांक 29.09.2017 का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि ग्राम ढाढणिया के ख.नं. 274/3 रकबा 1.06 बीघा भूमि में से 1000 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यक



कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर

प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया जा चुका थाा, जबकि जोाधपुर जिले में भारतमाला परियोजना के अन्तर्गत इकोनोमिक कॉरिडोर अमृतसर–काण्डला परियोजना के राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 754के के किमी. 349.743 से किमी. 381.743 ( बालेसर) तक चार लेन मय पेव्ड शोल्डर के निर्माण हेतु ग्राम ढांढणिया सांसण स्थित विभिन्न खसरों की भूमि के साथ प्रार्थीपक्ष की खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 274/3 की 0.2104 हेक्टर अर्थात् 2104 वर्गमीटर भूमि को अवाप्त करने की अधिसूचना धारा 3ए, दिनांक 20.08.2018 एवं धारा 3(डी) की अधिसूचना दिनांक 29.11.2018 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में हुआ। यद्यपि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3ए एवं 3डी की अधिसूचना का प्रकाशन स्थानीय अखबार में कराने के बावजूद प्रार्थी द्वारा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के समक्ष आपत्तियां प्रस्तुत नहीं की गई, परन्तु भूमि अवाप्ति का अवॉर्ड दिनांक 22.02.2019 को जारी किया उसके पश्चात् प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत एतराज प्रार्थना पत्र पर उपखण्ड अधिकारी बालेसर द्वारा अपने पत्रांक 747 दिनांक 15.07.2019 द्वारा परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जोधपुर से उक्त खसरा की भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश का राजस्व रिकॉर्ड में नहीं होने पर इन्द्राज कराने बाबत् मार्गदर्शन मांगा गया जिसके जबाब में परियोजना निदेशक ने अपने पत्रांक 2241 दिनांक 05.08.2019 में स्पष्ट किया गया कि राजस्व अभिलेख में विधिवत प्रक्रिया से संपरिवर्तन आदेश के अनुसार भूमि की प्रकृति में परिवर्तन का इन्द्राज कराने पर ही अवाप्त क्षेत्रफल में से संपरिवर्तन संपरिवर्तित क्षेत्रफल का वाणिज्यक व शेष क्षेत्रफल का कृषि भूमि की प्रकृति के अनुसार मुआवजा निर्धारण हेतु दिये गये संपरिवर्तन आदेश क्रमांक 1390 दिनांक 29.09.2017 के बिप्दु सं0 10 के अनुसार नियमों में दिये गये प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी अपेक्षित है। चूंकि उक्त संपरिवर्तन आदेश की पालना में अब राजस्व रिकॉर्ड में अक्टूबर 2019 को किया जा चुका है। संपरिवर्तन आदेश का समय पर राजस्व रिकॉर्ड में इन्द्राज नहीं करना राजस्व कर्मचारियों की लापरवाही रही है तथा राजस्व कर्मचारी/अधिकारी की गलती से किसी पक्षकार का अहित नहीं होना चाहिए।

उपरोक्त विवेचनानुसार ग्राम ढांढणिया सांसण तहसील बालेसर के ख.नं. 274/3 रकबा 1.06 बीघा भूमि में से की 994..99 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित होने के बावजूद मात्र राजस्व रिकॉर्ड में इन्द्राज के अभाव में उक्त भूमि की किस्म बारानी भूमि के अनुसार मुआवजा का निर्धारण किया गया; वो विधिक भूल है तथा ऐसा आदेश हस्तक्षेप योग्य है, परिणामस्वरूप प्रार्थीपक्ष का आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा प्रार्थीपक्ष की खातेदारी भूमि ख.नं. 274/3 की 2104 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई उसमें वाणिज्यक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि 994.99 वर्गमीटर भूमि सीमा तक का मुआवजा गणना वाणिज्यक दर

कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर

से किये जाने का आदेश दिया जाता है। आदेश की पालना हेतु आदेश की प्रति सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, बालेसर एवं परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, उम्मेद हेरिटेज जोधपुर को प्रेषित हो।

( हिमांशु गुप्ता )

आर्बीट्रेटर
जिला कलक्टर एवं जिलामजिस्ट्रेट जोधपुर
कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर

यह पंचाट आज दिनांक 26.04.2023 को लिखाया जाकर हस्ताक्षरित किया गया।

( हिमांशु गुप्ता )
आर्बीट्रेटर
जिला कलक्टर एवं जिलामजिस्ट्रेट जोधपुर
कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर