

न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जोधपुर

पीठासीन अधिकारी : हिमांशु गुप्ता, आई.ए.एस.

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्या : 44/2019

<u>प्रार्थी</u>	<u>बनाम</u>	<u>अप्रार्थी</u>
1-छगनीराम पुत्र स्व. अचलूराम जाति माली निवासी दिलीपनगर, लालसागर, जोधपुर।		1- श्रीमान् सक्षम प्राधिकारी ( भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर 2- परियोजना निदेशक, परियोजना कार्यान्वयन इकाई, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, पता 188, उम्मेद हेरिटेज जोधपुर।

आर्बीट्रेशन आवेदन अन्तर्गत धारा 3 जी (5), (6) एवं 3 एच  
(5), राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 सपठित भूमि  
अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और  
पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम-2013

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्या : 43/2019

<u>प्रार्थी</u>	<u>बनाम</u>	<u>अप्रार्थी</u>
1- गेनसिंह पुत्र स्व० अचलूराम जाति माली निवासी दिलीपनगर, लालसागर, जोधपुर।		1- श्रीमान् सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर 2- परियोजना निदेशक , परियोजना कार्यान्वयन इकाई, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, पता 188, उम्मेद हेरिटेज जोधपुर।



आर्बीट्रेशन आवेदन अन्तर्गत धारा 3 जी (5), (6) एवं 3  
एच (5), राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 सपठित भूमि  
अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर  
और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम-2013

1. श्री विरेन्द्रसिंह इन्दा अधिवक्ता ( प्रार्थीपक्ष )
2. श्री विनोद शर्मा एवं श्री सूर्यप्रकाश पंवार अधिवक्ता (अप्रार्थीपक्ष -2)
3. अप्रार्थी सं0-1 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।

उक्त दोनों आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्रों में विवादित भूमि एवं सम्मिलित अवॉर्ड एवं एक समान अनुतोष चाहे जाने के कारण इनका पंचाट एक साथ किया जा रहा है। प्रार्थीपक्ष की ओर से प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं0- 112 ( बर बिलाड़ा-जोधपुर खण्ड) के किसी 85.750 से किमी 110.00 तक ( चौड़ीकरण/चारलेन मय पेव्ड शोल्डर) हेतु जोधपुर खण्ड के ग्राम दांतीवाड़ा, धायलों की ढाणी, बिसलपुर व डांगियावास की निजी एवं सरकारी भूमि जिसमें प्रार्थीगण की ग्राम धायलों की ढाणी तहसील जोधपुर जिला जोधपुर स्थित भूमि ख.नं. 1392 एवं 1392/1 रकबा 0.1792 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 13.10.14 का भारत के राजपत्र में प्रकाशन एवं 3D की अधिसूचना दिनांक 12.10.2015 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया गया तथा हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां/एतराज आमंत्रित किये गये तथा दिनांक 12.08.2016 को सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर (अप्रार्थी-1) द्वारा एवार्ड पारित किया गया, जिससे व्यथित होकर यह आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत हुआ।

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीपक्ष को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीपक्ष 2 की ओर से अधिवक्ता श्री हरिशचन्द्र शर्मा, विनोद शर्मा व सूर्यप्रकाश पंवार का वकालतनामा पेश हुआ तथा इनकी ओर से दिनांक 18.03.2020 को जबाब पेश किया। अप्रार्थीपक्ष-1 का नोटिस तारीख पेशी 25.11.2019 बाद तामील लौटा।

प्रार्थीपक्ष की ओर से प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं0- 112 ( बर बिलाड़ा-जोधपुर खण्ड) के किसी 85.750 से किमी 110.00 तक ( चौड़ीकरण/चारलेन मय पेव्ड शोल्डर) हेतु जोधपुर खण्ड के ग्राम दांतीवाड़ा, धायलों की ढाणी, बिसलपुर व डांगियावास की निजी एवं सरकारी भूमि

जिसमें प्रार्थीगण की ग्राम धायलों की ढाणी तहसील जोधपुर जिला जोधपुर स्थित सहखातेदारी भूमि ख.नं. 1392 एवं 1392/1 रकबा 0.1792 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 13.10.14 का भारत के राजपत्र में प्रकाशन एवं 3D की अधिसूचना दिनांक 12.10.2015 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया गया तथा उपरोक्त अवाप्त की गई भूमि बाबत दिनांक 12.08.2016 को अप्रार्थी-एक द्वारा अवॉर्ड पारित किया, जिसमें प्रार्थीगण की अवाप्तसुदा भूमि के मुआवजा राशि का निर्धारण विधि अनुसार नहीं कर भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों का उल्लंघन किया गया तथा उक्त अधिनियम की धारा 26 के प्रावधानों के अनुसार मुआवजा तय नहीं किया गया। प्रार्थना पत्र में आगे कहा कि अवॉर्ड राशि मिलने की जानकारी होने पर प्रार्थी द्वारा अपनी अवाप्ताधीन भूमि की वास्तविक मुआवजा राशि प्राप्त करने हेतु भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष आपत्ति व क्लेम पेश किया गया जिसका आज दिन तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारण नहीं किया तथा प्रार्थी का उक्त प्रकरण आवेदन कार्यालय में दर्ज तक नहीं किया गया और न ही किसी भी विधिक प्रक्रिया को अपना कर जांच की गई।

प्रार्थना पत्र में आगे कहा कि प्रार्थीगण की सहखातेदारी कृषि भूमि ग्राम धायलों की ढाणी के खसरा नम्बर 1392 व 1392/1 राष्ट्रीय राजमार्ग पर आई हुई है तथा अवाप्तसुदा भूमि की दर 37.07 रूपये तय कर अवॉर्ड जारी किया गया है अतः उक्त भूमि की न्यूनतम दर तय की गई वो सरासर गलत है उक्त दर राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित खसरों की नहीं है जबकि अन्य ग्राम दांतीवाड़ा जो ग्राम धायलों की ढाणी से आगे बिलाड़ा की तरफ यानि जोधपुर से काफी दूर स्थित होने पर भी मुआवजा की दर प्रति वर्गमीटर 567.73 रूपये तय की गई है एवं ग्राम डांगियावास की भूमि की दर प्रति वर्गमीटर 972.98 रूपये की तय मुआवजा दिया गया। प्रार्थी को उसकी अवाप्तसुदा भूमि के प्रतिकर के बदले अन्य पड़ोसी गांवों के समान रूप से मुआवजा नहीं दिया जा रहा है जिससे प्रार्थी के अधिकारों का हनन हो रहा है तथा प्रार्थी को जानबूझकर आर्थिक नुकसान पहुंचाने की चेष्टा की जा रही है। ग्राम दांतीवाड़ा जोधपुर से करीब 35 किमी. दूर है जबकि धायलों की ढाणी गांव जोधपुर से करीब 30 किमी दूर है। ग्राम धायलों की ढाणी के राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित खसरों का बाजार मूल्य पड़ोसी गांव डांगियावास, दांतीवाड़ा व बिसलपुर के समान है एवं उक्त खसरों का किसी प्रकार से बेचान या अन्य तरीके से हस्तान्तरण का दस्तावेज पंजीयन कार्यालय में पंजीयन कराने पर मुख्य सड़क की डी.एल.सी. दर से मूल्यांकन किया जाता है अतः प्रार्थीगण को भी उक्त पड़ोसी गांवों के समान रूप से राशि दिलाया जाना न्यायोचित व न्यायसंगत है। प्रार्थना पत्र में प्रार्थी को वास्तविक बाजार मूल्य 567.73 रूपये प्रति वर्गमीटर के हिसाब से मुआवजा राशि दिलाई जाने की प्रार्थना की।

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

1. पत्राक 15003/6/भूअ(जी)/CALA- जोधपुर/2016/1240 दिनांक 17.08.2016 जो परियोजना निदेशक द्वारा मुख्य प्रबन्धक(तकनीकी) एवं क्षेत्रीय अधिकारी जयपुर को लिखा गया, की प्रमाणित प्रति
2. सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर का पत्रांक: भूमि अवाप्ति/एन.एच-112/2016/171-172 दिनांक 12.08.2016 जो परियोजना निदेशक, परियोजना कार्यन्वयन इकाई उम्मेद हेरिटेज जोधपुर को भिजवाया गया, की प्रमाणित प्रति।
3. अवॉर्ड आदेश की प्रमाणित प्रतिलिपि दिनांक 12.08.2016
4. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर द्वारा परियोजना निदेशक को लिखा गया पत्रांक: भूमि अवाप्ति / एनएच -112 / 2017 /15 दिनांक 15.03.2017 मय संरचनाओं के मुआवजा का अवार्ड आदेश की फोटो प्रति प्रतिलिपि।
5. उप पंजीयक डांगियावास द्वारा सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर को लिख गया पत्रांक:पंजीयन/2016/77 दिनांक 22.06.2016 की फोटो प्रति।
6. जिला स्तरीय समिति बैठक दिनांक 23.06.2014 को ग्राम बावरला, सूरज बासनी, आकथली, प्रतापनगर,, सारण नगर, खातियासनी, आसण्डा, बिसलपुर, धायलों की ढाणी, डांगियावास, के लिए भूमि दर निर्धारित की फोटो प्रति।
7. अवाप्तिधीन भूमि का लेग प्लान की फोटो प्रति।
8. आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र सं0 18/2019 शंकरराम व अन्य बनाम सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) निर्णय दिनांक 11.09.2019 की फोटो प्रति।

अप्रार्थीगण की ओर से दिनांक 18.03.2020 को जबाब पेश हुआ जो रिकॉर्ड पर लिया गया। अप्रार्थीपक्ष की ओर से कोई प्रलेख साक्ष्य प्रस्तुत नहीं हुए।

अप्रार्थीपक्ष-2 की ओर से प्रस्तुत प्रारम्भिक आपत्तियां मय जबाब में बतलाया गया कि प्रार्थी ने खसरा नम्बर 1392 एवं 1392/1 रकबा 0.1792 हेक्टर की अवाप्तसुदा भूमि के संबंध में पारित अवॉर्ड दिनांक 12.08.2016 के विरुद्ध दिनांक 23.10.2019 को यह आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया जो 3 वर्ष पश्चात् देरी से दायर किया गया जिसमें कोई उचित कारण नहीं बतलाया गया अतः परिसीमा स्तर पर ही निरस्त योग्य है। जबाब में कहा कि प्रार्थी का यह कथन है कि अवॉर्ड दिनांक 12.08.2016 भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के तहत पारित किया गया, जो अस्वीकार है। वस्तुतः अवॉर्ड राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 सपठित भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के तहत पारित किया गया है तथा मुआवजा निर्धारण करने हेतु अधिनियम 2013 की धारा 26 व 30 का अवलोकन किया जाकर उपयोग में लिया गया। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर द्वारा अवाप्त भूमियों का मुआवजा निर्धारित करने के लिए जिला स्तरीय समिति द्वारा दी गई सिफारशों व नियमों का अक्षरशः ध्यान रखा गया है तथा अवाप्तसुदा भूमि पर बने मकान, निर्माण व अन्य स्ट्रक्चर आदि का मुआवजा प्राप्त रिपोर्ट

के आधार पर देना तय किया गया। जबाब में आगे कहा कि प्रार्थी द्वारा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों का उल्लंघन करने का आरोप लगाया गया जो कि पूर्णतया गलत है। अधिनियम, 2013 की धारा 26 के समस्त उपबंधों का पालन किया गया है। धारा 26(1)(क) के अनुसार भूमि के रजिस्ट्रेशन के लिए यदि भारतीय स्टाम्प एक्ट 1899 में मूल्य दिया हुआ हो तो वही बाजार मूल्य कहलाता है। राजस्थान स्टाम्प रूल्स, 2004 के प्रावधानों के अनुसार डी.एल.सी दर को ही बाजार मूल्य माना गया है। प्रकरण में ग्राम धायलों की ढाणी जिला जोधपुर की जो डी.एल.सी दर प्रस्तावित है उसी के अनुसार मुआवजा की गणना की गई। राजस्व रिकॉर्ड में प्रार्थी की जो भूमि की किस्म थी उसी अनुरूप अवाप्तसुदा भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है जो पूर्णतः न्यायोचित एवं विधिक के प्रावधानों के अनुरूप है। वर्तमान प्रकरण में प्रार्थी इसके अतिरिक्त किसी भी अन्य दर से या अन्य प्रावधानों के अनुसार मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो डी.एल.सी. की दर उप पंजीयक डांगियावास से प्राप्त की गई है एवं जिसका अनुमोदन जिला स्तरीय कमेटी द्वारा किया जाता है, के आधार पर ही मुआवजा राशि को अभिनिर्धारित किया है जो विधिसम्मत: एवं विधि के प्रावधानों के अनुसार है।

जबाब में आगे कहा कि उप पंजीयक डांगियावास द्वारा जिस ग्राम की जो दर दी गई थी उसी के अनुसार उस गांव की भूमि की दर निर्धारित की गई है, ऐसी दशा में एक गांव की डी.एल.सी. दर की तुलना दूसरे गांव की डी.एल.सी. दर से नहीं की जा सकती है। जबाब में प्रार्थीपक्ष के प्रार्थना पत्र के पद सं०-5 गलत होने से अस्वीकार किया। प्रार्थी के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार अवाप्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थी की अवाप्तसुदा भूमि का बाजार मूल्य ग्राम धायलों की ढाणी में ही स्थित अन्य कृषि भूमियों के बाजार मूल्य के समान मानकर मुआवजा की गणना की है जो कि प्रार्थी के हितों की रक्षा करती है।

जबाब में यह भी कहा कि प्रार्थी ने जिला स्तरीय समिति द्वारा दिनांक 23.06.2014 को निर्धारित डी.एल.सी. दर की सूची में उपलब्ध बिन्दु सं० 5, 6 व 11 का उल्लेख किया गया है वो इस प्रकरण में चरपा नहीं होते हैं। जबाब के अन्त में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा समय समय पर न्याय निर्णयों में बाजार मूल्य का निर्धारण उसी क्षेत्र में स्थित भूमि के आधार पर किया जाना चाहिए अभिनिर्धारित किया गया, को ध्यान में रखते हुए प्रार्थीगण के प्रार्थना पत्र निरस्त कर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर द्वारा पारित अवॉर्ड दिनांक 12.08.2016 को यथावत रखे जाने की प्रार्थना की।

दिनांक 23.02.2022 को प्रार्थीपक्ष की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत हुए जिसकी प्रति अप्रार्थी-2 के अधिवक्ता को दी गई एवं उपस्थित उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस भी सुनी गई।

प्रार्थीपक्ष के विद्वान अधिवक्ता ने लिखित बहस पेश करते हुए कहा कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं०- 112 ( बर बिलाड़ा-जोधपुर खण्ड ) के किमी 85.750 से किमी 110.00 तक ( चौड़ीकरण/चारलेन मय पेड्ड शोल्डर) हेतु जोधपुर खण्ड के ग्राम दांतीवाड़ा, धायलों की ढाणी, बिसलपुर व डांगियावास की निजी एवं सरकारी भूमि जिसमें प्रार्थीगण

की ग्राम धायलों की ढाणी तहसील जोधपुर जिला जोधपुर स्थित भूमि ख.नं. 1392 व 1392/1 कुल रकबा 0.1792 हेक्टर भूमि की भूमि सम्मिलित है, जो राष्ट्रीय राजमार्ग-112 के चिपती हुई आयी हुई, के अर्जन/अवाप्ति करने के लिए भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के तहत दिनांक 12.08.2016 को अवार्ड जारी किया गया जो धारा 26 के अनुरूप बाजार मूल्य भूमि का बाजार मूल्य की जांच भी नहीं की गई तथा उसके पास की अन्य भूमि का मुआवजा निर्धारण करने में असमानता व भेदभावपूर्ण किया गया व तत्कालीन समय की डी.एल.सी. दर अनुसार भी मुआवजा का निर्धारण नहीं किया गया। इस अधिनियम में किसानों के हित व लाभ हेतु प्रावधान निर्धारित किये गये है इसलिए इसमें परिसीमा अधिनियम की बाध्यता नहीं रखी गई है तथा इस कारण प्रस्तुत प्रकरण पर परिसीमा अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार म्याद की अवधि के संबंध में कठोरतापूर्वक नियम को लागू करना प्रार्थी जिसकी भूमि अवाप्त की गई है के संबंध में एक प्रकार से न्यायपूर्ण नहीं है अतः परिसीमा बाबत आपत्ति ली गई है वो इस प्रकरण में निरस्त योग्य है।

बहस में आगे बतलाया कि अवाप्ताधीन भूमि ख.नं. 1392 व 1392/1 रकबा 0.1792 हेक्टर यानि भूमि जो मुख्य राजमार्ग सड़क-112 के चिपती हुई है, उसकी दर 37.07 रूपये प्रति वर्गमीटर मानकर तय कर अवॉर्ड पारित किया गया, जबकि जोधपुर से धायलों की ढाणी से आगे स्थित दांतीवाड़ा ग्राम होने पर भी वहां के खातेदारान को मुआवजा की दर प्रतिवर्ग मीटर 567.73 रूपये का मुआवजा दिया गया। बहस के निरन्तर में कहा कि उप पंजीयक डांगियावास की जिला स्तरीय समिति द्वारा अनुमोदित दरों (डी.एल.सी. रेट) दिनांक 23.06.2014 के अनुसार राशि का निर्धारण किया गया जिसमें ग्राम दांतीवाड़ा की डी.एल.सी. अनुमोदित दर मुख्य सड़क पर भूमि प्रति बीघा दर 9,19,000/-रूपये, एवं डांगियावास ग्राम की दर मुख्य सड़क पर भूमि प्रति बीघा 15,75,000/-रूपये तथा ग्राम बिसलपुर की दर मुख्य सड़क पर भूमि प्रति बीघा 7,88,000/-रूपये से तय की गई परन्तु प्रार्थीगण के खसरा नम्बर की भूमि ग्राम धायलों की ढाणी इसी राष्ट्रीय राजमार्ग सड़क-112 पर स्थित होने के उपरान्त मात्र 60,000/- प्रति बीघा मानते हुए मुआवजा राशि तय की गई। पूर्व में धायलों की ढाणी क्षेत्र बिसलपुर ग्राम का ही भाग था। ग्राम धायलों की ढाणी के जो खसरे मुख्य सड़क राष्ट्रीय राजमार्ग 112 पर स्थित है उन खसरों में से किसी भी खसरे का उप पंजीयक कार्यालय में बेचाननामा या अन्य हस्तान्तरण दस्तावेज रजिस्टर्ड करवाने पर राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित मुख्य सड़क की दर से यानि पड़ौसी गांव दांतीवाड़ा की जो डी.एल.सी. दर 9,19,000/-रूपये से मूल्यांकन किया जाता है। बहस के दौरान जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दर दिनांक 23.06.2014 को प्रभावी थी, के अनुसार ग्राम डांगियावास एवं बिसलपुर के राष्ट्रीय राजमार्ग से सीधे चिपते हुए खसरों की भूमि की डी.एल.सी. दर क्रमशः 15,75,000/-रु० प्रति बीघा एवं 7,88,000/- प्रति बीघा अनुमोदित की गई है व ग्राम धायलों की ढाणी के आगे ग्राम दांतीवाड़ा की भूमि इसी राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है की दर 9,91,000/- रूपये प्रतिबीघा अनुमोदित की गई है जबकि ग्राम धायलों की ढाणी की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित होने के पश्चात् भी डी.एल.सी. द्वारा अनुमोदित दर में कॉलम संख्या 8, 9, 10 प्रस्तावित डी.एल.सी. की प्रतिबीघा राशि का अंकन नहीं करने से कॉलम संख्या-13 (उच्च मार्ग पर सीधे

सम्पर्क) व 14 (उच्च मार्ग पर सीधे सम्पर्क नहीं, परन्तु सड़क सीमा से 100 मीटर तक ) व 15 ( उच्च मार्ग पर सीधे सम्पर्क नहीं, परन्तु सड़क सीमा से 100 मीटर से 200 मीटर तक ) में कृषि भूमि बाबत कोई डी.एल.सी. दरों का अनुमोदन नहीं कर कॉलम 16 ( उच्च मार्ग के अलावा सड़क के पास ) पर स्थित भूमि की डी.एल.सी. दर 60,000/- रुपये प्रतिबीघा अनुमोदित की गई है जो कि त्रुटिपूर्ण है तथा ये त्रुटि विभागीय स्तर की रही है। अनुमोदन के दौरान अंतिम नोट बिन्दुओं में स्पष्टीकरण दिया गया है, जैसे :-

बिन्दु सं0 5- समस्त डी.एल.सी. में असम्मिलित किसी क्षेत्र की स्थिति में पड़ोसी क्षेत्र की दर से मूल्यांकन किया जाएगा।

बिन्दु सं0 6- राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राज्य मार्ग, बाईपास के खसरो के अगर कोई खसरा सूची में छूट गया है तो उसका मूल्यांकन भी राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य मार्ग या बाईपास की मुख्य रोड़ के दर के अनुसार किया जाएगा।

बिन्दु सं0 11- राष्ट्रीय राजमार्ग, मेगा हाईवे, स्टेट हाईवे पर सीधे संपर्क पर स्थित कृषि भूमि का मूल्यांकन मुख्य सड़क की उच्चतम दर जो निर्धारित है उससे किया जाएगा। चाहे वह कृषि भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से कितनी ही मीटर दूर लगती हुई हो, की ओर हमारा ध्यान आकर्षित करते हुए ग्राम दांतीवाड़ा की डी.एल.सी. दर रुपये 9,19,000/- के अनुसार समान रूप से बाजार मूल्य के अनुसार वास्तविक मुआवजा राशि RFCTLARR Act. 2013 के प्रावधानों के तहत पूर्व निर्धारित मुआवजा में संशोधन करने का आदेश दिया जाना न्यायोचित है।

बहस में यह भी कहा कि सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा जारी दिशा निर्देश दिनांक 28.12.2017 के अनुसार बिन्दु संख्या-5 में बाजार मूल्य के अतिरिक्त 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज दिलवाने का निर्देश है जिसकी पालना में अवॉर्ड निर्धारण में नहीं की गई। बहस के दौरान यह भी कहा कि आर्बीट्रेटर महो. के समक्ष इसी ग्राम की भूमि का अवॉर्ड दिनांक 12.08.2016 के विरुद्ध शंकरराम व अन्य बनाम सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर व अन्य प्रकरण सं0 18/2019 प्रस्तुत होने पर दिनांक 11.09.2019 को निर्णित किया गया जिसमें आर्बीट्रेटर प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए ग्राम बिसलपुर की उच्च मार्ग से सीधे सम्पर्क वाली भूमि की दर 7,88,000/- प्रति बीघा अनुमोदन के अनुपात में ग्राम धायलो की ढाणी की उच्च मार्ग से सीधे सम्पर्क वाली भूमि की दर कम से कम 5,91,000/- रू0 प्रतिबीघा मानते हुए मुआवजा राशि निर्धारण करने, पूर्व में जारी अवॉर्ड मुआवजा राशि से जो अधिक राशि निर्धारित होती है उस अन्तर राशि पर राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3H (5) की अनुपालना में 9 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज का निर्धारण करने हेतु सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को निर्देशित किया गया, की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए प्रार्थना पत्र स्वीकार करने की इस्तदुआ की।

अप्रार्थीपक्ष-2 के विद्वान अधिवक्ता ने अपनी बहस में बतलाया कि उत्तरदाता अप्रार्थीगण द्वारा अवाप्ति भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत विधिनुसार उचित गणना कर

मुआवजा राशि का निर्धारित किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा कोई आवेदन, आपत्ति व क्लेम बाबत प्रस्तुत नहीं किया गया। अप्रार्थीगण द्वारा भूमि अधिग्रहण राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के अन्तर्गत किया गया है तथा भूमि का मुआवजा डी.एल.सी. दर के आधार मानकर किया गया है तथा धारा 3(क) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की अधिसूचना के प्रकाशन के दिन गांव धायलों की ढाणी प्रचलित डी.एल.सी. रेट का आधार मानकर मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है तथा डी.एल.सी. दर के निर्धारण की प्रक्रिया राज्य सरकार व स्थानीय जन प्रतिनिधियों द्वारा किया जाता है तथा अप्रार्थी-2 का इससे कोई सरोकार नहीं है तथा CALA द्वारा डी.एल.सी. की दर अनुसार निर्धारण मुआवजा न्यायोचित व विधि अनुसार है। बहस के दौरान पूर्व में आर्बीट्रेटर महो. के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत हुआ जिसका निस्तारण किया जा चुका है। प्रार्थीगण प्रार्थना पत्र में कोई अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है तथा अन्त में प्रार्थना पत्र निरस्त योग्य होने से निरस्त करने की इस्तदुआ की।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस पर मनन किया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 का भी अध्ययन 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.

पंचाट लिखने से पूर्व तहसीलदार जोधपुर से मौका रिपोर्ट भी तलब की गई। आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र में मुख्य कथन यही है कि प्रार्थी की अवाप्त भूमि का मुआवजा राशि RFCTLARR Act. 2013 के धारा 26 के तहत बाजार मूल्य का अवधारण के आधार पर ब्याज सहित दिया जाय। अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी ( भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर द्वारा धारा 3जी, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत विवादित भूमि का अवॉर्ड दिनांक 12.08.2016 को पारित किया गया।

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 अनुसूची प्रथम, द्वितीय एवं तृतीय के प्रावधान राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 पर लागू होना बतलाया गया।

अधिनियम की अनुसूची प्रथम में कम संख्या-1 पर भूमि का बाजार मूल्य का निर्धारण धारा 26 के अनुसार करना बतलाया गया।

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 26 के तहत भूमि के बाजार मूल्य का अवधारण में स्पष्ट किया गया कि:- (1) कलक्टर, भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण व अवधारण करने में निम्नलिखित मानदंड अपनाएगा, अर्थात्

(क) उस क्षेत्र में, जहां भूमि स्थित है, यथास्थिति विक्रय विलेख या विक्रय करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य, यदि कोई हो, या

(ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में स्थित उसी प्रकार की भूमि लिए औसत विक्रय किमत, या

(ग) प्राइवेट कंपनियों के लिए या पब्लिक-प्राइवेट भागीदारी परियोजनाओं के लिए भूमि के अर्जन के मामले में धारा 2 की उपधारा (3) के अधीन करार पाए गए प्रतिकर की सम्मत रकम, जो भी अधिक हो:

परन्तु बाजार मूल्य के अवधारण की तारीख होगी, जिसको धारा 11 के अधीन अधिसूचना जारी की गई है।

(2) उपधारा (1) के अनुसार संगणित बाजार मूल्य की पहली अनुसूची में विनिर्दिष्ट कारक में गुणा किया जायेगा।

(3) जहां उपधारा (1) या उपधारा (2) के अधीन बाजार मूल्य निम्नलिखित कारण से अवधारित नहीं किया जा सकता है कि-

(क) कृषि ऐसे क्षेत्र में स्थित है, जहां भूमि संव्यवहार उस क्षेत्र में तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि द्वारा या उसके अधीन निर्बंधित है, या

(ख) उसी प्रकार की भूमि के लिए उपधारा(1) के खंड (क) में यथावर्णित रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख या विक्रय-करार ठीक तीन वर्ष पूर्व के लिए उपलब्ध नहीं है, या

(ग) समुचित प्राधिकारी द्वारा बाजार मूल्य भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अधीन विनिर्दिष्ट नहीं किया गया, वहां संबंधित राज्य सरकार, ठीक संलग्न क्षेत्रों में स्थित उसी प्रकार की भूमि की बाबत उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट रीति में संगठित कीमत के आधार पर, उक्त भूमि की प्रति यूनिट क्षेत्र के भू-क्षेत्र कीमत या न्यूनतम कीमत विनिर्दिष्ट करेगी।

प्रार्थीगण के अधिवक्ता का मुख्य तर्क है कि समस्त डी.एल.सी. में असम्मिलित किसी क्षेत्र की स्थिति में पड़ोसी क्षेत्र की दर या राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राज्य मार्ग, बाईपास के खसरो के अगर कोई खसरा सूची में छूट गया है तो उसका मूल्यांकन भी राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य मार्ग या बाईपास की मुख्य रोड़ के दर के अनुसार किया जाएगा। उक्त अवाप्त खसरा नम्बर की भूमि ग्राम धायलों की ढाणी इसी राष्ट्रीय राजमार्ग सड़क-112

पर स्थित होने के उपरान्त भी मात्र 60,000/- प्रति बीघा मानते हुए मुआवजा राशि तय की गई। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर द्वारा ग्राम बिसलपुर, डांगियावास, धायलों की ढाणी एवं दांतीवाड़ा की अवाप्त भूमि का डी.एल.सी. की अनुमोदित दर दिनांक 23.06.2014 के अनुसार मुआवजा राशि निर्धारण किया गया।

ग्राम डांगियावास एवं बिसलपुर के राष्ट्रीय मार्ग से सीधे चिपते हुए खसरो की भूमि की डी.एल.सी. दर क्रमशः 15,75,000/- रुपये प्रति बीघा एवं 7,88,000/- रु० प्रति बीघा अनुमोदित की गई है, इसी प्रकार ग्राम धायलों की ढाणी के आगे ग्राम दांतीवाड़ा की इसी राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित भूमि की दर 9,91,000/-रु० प्रति बीघा अनुमोदित की हुई है जबकि धायलों की ढाणी के भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थिति होने के पश्चात् भी डी.एल.सी. द्वारा अनुमोदित दर में कॉलम संख्या- 8, 9 व 10 प्रस्तावित डी.एल.सी. की प्रति बीघा राशि का अंकन नहीं करने से कॉलम संख्या 13 ( उच्च मार्ग पर सीधे सम्पर्क ) व 14 ( उच्च मार्ग पर सीधे सम्पर्क नहीं, परन्तु सड़क सीमा से 100 मीटर तक ) व 15 ( उच्च मार्ग पर सीधे सम्पर्क नहीं, परन्तु सड़क सीमा से 100 मीटर से 200 मीटर तक ) में कृषि भूमि बाबत कोई डी.एल.सी. दरे का अनुमोदन नहीं कर, कॉलम- 16 ( उच्च मार्ग के अलावा सड़क के पास ) पर स्थित भूमि की डी.एल.सी. दर 60000/- प्रति बीघा अनुमोदित की गई है, ऐसी लापरवाही विभागीय स्तर पर ही रही है, यद्यपि उक्त डी.एल.सी. दरों को अंतिम अनुमोदन के दौरान ये नोट भी अंकित किया गया, जिसके

**बिन्दु-5 में** - समस्त डी.एल.सी. में असम्मिलित किसी क्षेत्र की स्थिति में पड़ौसी क्षेत्र की दरें से मूल्यांकन किया जायेगा,

**बिन्दु-6 में**- राष्ट्रीय राजमार्ग व अन्य राजमार्ग एवं बाईपास के खसरो में अगर कोई खसरा सूची में छूट गया है तो उसका मूल्यांकन राजमार्ग व राज्य राजमार्ग एवं बाईपास की मुख्य सड़क रोड़ की दर के अनुसार किया जायेगा, स्पष्ट किया गया है। उपरोक्त स्पष्टीकरण के अनुसार हम प्रार्थीपक्ष के विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क से सहमत है कि राष्ट्रीय राजमार्ग के सीधे सम्पर्क पर स्थित ग्राम धायलों की ढाणी ( पूर्व में बिसलपुर ग्राम का क्षेत्र) की भूमि डी.एल.सी. की अनुमोदित दरों में सम्मिलित नहीं किये जाने पर कम से कम पड़ौस वाले गांव बिसलपुर की अनुमोदित दरों के अनुसार तय होना चाहिए। तहसीलदार जोधपुर से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 23.03.2022 के अनुसार ग्राम धायलों की ढाणी खसरा नम्बर 1392 व 1392/1 राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग-112 पर स्थित है। ख.नं. 1392 व 1392/1 में से अवाप्ति होने से क्रमशः 00.11.01 बीघा व 00.11.01 बीघा कुल 01.02.02 बीघा भूमि सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मन्त्रालय भारत सरकार के नाम दर्ज है, शेष रकबा खातेदारों के नाम दर्ज है। रिपोर्ट के साथ संलग्न लट्टा नक्शा प्रमाणित प्रति का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि ग्राम धायलों की ढाणी का खसरा नम्बर 1392 व 1392/1 की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग-112 पर स्थित है।

अतः सक्षम प्राधिकारी ( भूमि अवाप्ति) ने उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत न रखते हुए विवादग्रस्त अवाप्त भूमि का बाजार मूल्य 60000/- प्रति बीघा के आधार पर मुआवजा का निर्धारण किया गया, मेरी विन्नम राय में उचित नहीं है। अतः ग्राम बिसलपुर की उच्च मार्ग से सीधे सम्पर्क वाली भूमि की दर 7,88,000/- प्रति बीघा अनुमोदन की गई तथा ग्राम धायलों की ढाणी पूर्व में ग्राम बिसलपुर से ही सृजित किया गया। ग्राम बिसलपुर की उच्च मार्ग से सीधे सम्पर्क वाली भूमि की दर 7,88,000/- रुपये प्रति बीघा बाजार मूल्य आधार मानते हुए प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि का अवार्ड में मुआवजा का निर्धारण किया जाना चाहिए था। अतः प्रार्थीपक्ष की अवाप्त भूमि 60,000/- प्रति बीघा मानते हुए मुआवजा निर्धारण किया गया जो न्यायसंगत नहीं होने से अवार्ड आदेश हस्तक्षेप योग्य है।

सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली द्वारा दिनांक 28.12.2017 दिशा निर्देश जारी हुए, जिनमें 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।

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 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;"

अतः उपरोक्त विवेचनानुसार आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार करते हुए सक्षम प्राधिकारी ( भूमि अवाप्ति ) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर को निर्देशित किया जाता है कि प्रार्थीपक्ष की कुल प्रभावित भूमि की ग्राम बिसलपुर की उच्च मार्ग से सीधे सम्पर्क वाली भूमि की दर 7,88,000/- प्रति बीघा अनुमोदन के अनुसार ग्राम धायलों की ढाणी ( पूर्व में ग्राम बिसलपुर का भाग) की उच्च मार्ग से सीधे सम्पर्क वाली भूमि खसरा नम्बर 1392 व 1392/1 की अवाप्त भूमि की दर 7,88,000/- रुपये प्रति बीघा आधार मानते हुए 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 उपखण्ड अधिकारी जोधपुर तथा परियोजना निदेशक, परियोजना कार्यन्वयन इकाई, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, 188 उम्मेद हेरिटेज जोधपुर को शीघ्र पालनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हो।