न्यायालय आर्बीट्रेटर (जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट), जोधपुर

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

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्या : 113/2019

प्रार्थी बनाम **अप्रार्थी**

श्रीमती मंजूला चौधरी
पत्नी बद्रीराम जाति जाट
निवासी 51, मालवीय नगर
एयरफोर्स, जोधपुर।

1– सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर जिला जोधपुर

2– परियोजना निदेशक, परियोजना कार्यान्वयन ईकाई, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण 188, उम्मेद हेरीटेज जोधपुर।

आर्बाट्रेशन आवेदन अन्तर्गत धारा 3 जी (5), राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 बाबत् मामला प्रतिकर निर्धारण किये जाने बविरूद्ध आदेश राजस्थान राज्य के जोधपुर रिंग रोड़ (डांगियावास–केरू–नागौर रोड़ सेक्शन–1) भूमि अवाप्ति अवॉर्ड कमांक 41 दिनांक 12.03.2019 (ग्राम डोलिया तहसील जोधपुर जिला जोधपुर खसरा नम्बर 114/4/1) में पारित किया गया।

Signature Not Verified

Digitally signed by Himanshu Gupta
Date: 2023.08.24 17:35:21 IST
Reason: SelfAttested

आदेश दिनांक 12.04.2022

उपस्थिति

1. श्री दिवाकर शर्मा अधिवक्ता (प्रार्थीपक्ष)
2. श्री विनित सनाढय अधिवक्ता (अप्रार्थीपक्ष –2)
3. अप्रार्थी सं0–1, की ओर से कोई उपस्थित नहीं।

पंचाट

भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के आदेश कमांक: 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।

संक्षिप्त में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि जोधपुर जिले में जोधपुर रिंग रोड़ किमी 0.000 से किमी 74.819 तक (डांगियावास–केरू–नागौर रोड़ सेक्शन–1) के निर्माण हेतु ग्राम डोलिया तहसील व जिला जोधपुर स्थित भूमि ख.नं. 114/4/1 रकबा 0.0263 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 03.08.2018 का भारत के राजपत्र में प्रकाशन एवं धारा 3D की अधिसूचना दिनांक 12.03.2019 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में किया गया तथा हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां/एतराज आंमत्रित किये जाने बाबत् स्थानीय अखबारों में लोक सूचना प्रकाशित करवाई गई तथा दिनांक 12.03.2019 को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी औसियां (अप्रार्थी–3) 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 सं0–2 की ओर से अधिवक्ता श्री विनित सनाढय, श्री हिमांशु सोलंकी ने वकालातनामा पेश किया। अप्रार्थीपक्ष–1 का नोटिस बाद तामील लौटा। अप्रार्थीपक्ष–2 की ओर से दिनांक 12.07.2021 को जबाब पेश हुआ।

प्रार्थीपक्ष की ओर से प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार है कि जोधपुर जिले में जोधपुर रिंग रोड़ किमी 0.000 से किमी 74.819 तक (डांगियावास–केरू–नागौर रोड़ सेक्शन–1) के निर्माण हेतु ग्राम डोलिया तहसील व जिला जोधपुर स्थित भूमि ख.नं. 114/4/1 रकबा 0.0263 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 03.08.2018 का भारत के राजपत्र में प्रकाशन होने एवं धारा 3D की अधिसूचना दिनांक 07.12.2018 का प्रकाशन भारत के राजपत्र में करने के पश्चात् दैनिक समाचार पत्र में प्रकाशन किया गया तथा हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां/एतराज आंमत्रित किये गये परन्तु दैनिक समाचार पत्र में खातेदारान के नाम दर्ज होने के कारण प्रार्थी को उक्त प्रकाशन की जानकारी नहीं हो सकी। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति कार्यालय से खातेदारान को एक नोटिस दिनांक 02.12.2019 को प्रेषित किया गया तथा उक्त खातेदारान द्वारा प्रार्थी को नोटिस के बारे में अवगत करवाने पर प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र अप्रार्थी–एक के कार्यालय में प्रस्तुत किया तथा प्रार्थी को 7,63,746/– रूपये भुगतान खाते में जमा कराने के रूप में किया गया। प्रार्थना पत्र में आगे कहा कि सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड

Signature Not Verified
Digitally signed by Himanshu Gupta
Date: 2023.08.24 17:35:21 IST
Reason: SelfAttested

अधिकारी जोधपुर (अप्रार्थी–1) द्वारा अवार्ड पारित किया गया जिसमें प्रार्थीगण की अवाप्तसुदा भूमि के मुआवजा राशि का निर्धारण भूमि की किस्म बारानी मानते हुए किया गया जो विधि अनुसार नहीं है जबकि उक्त भूमि सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवासीय रूपान्तरित की हुई है अतः भूमि का बाजार मूल्य आवासीय दर से निर्धारण किया जाना आवश्यक है। प्रार्थना पत्र में यह भी कहा कि बाजार मूल्य डी एल सी दर से भी 10 गुना ज्यादा है। अवाप्तसुदा भूमि की तोषण राशि नहीं दिलाई गई जो दिलाया जाना आवश्यक है तथा तोषण राशि बाजार मूल्य से 3 गुना के बराबर दिलाये जाने का प्रावधान है।

प्रार्थना पत्र में आगे कहा कि अवाप्त भूमि का मुआवजा निर्धारण करने हेतु जो रिपोर्ट निर्मित की गई थी उस रिपोर्ट के कम संख्या 43 में भूमि का प्रकार निजी तथा भूमि की प्रकृति आवासीय वर्णित है, परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी के द्वारा मुआवजा राशि का निर्धारण बारानी द्वितीय मानकर के निर्धारित किया है जो सरासर गलत है वास्तविक रूप से अवाप्त सुदा भूमि का मुआवजा निर्धारण आवासीय दर से जो डी एल सी दर 477/– रूपये प्रति वर्गफीट है के 3 गुणा के बराबर अदा की जानी चाहिए थी। अवाप्तसुदा भूमि में प्रार्थी के संरचनाओं का पेड़ पौधों का प्रतिकर नहीं दिलाया गया। अवाप्त की गई भूमि के चारों ओर प्रार्थी की चारदीवारी की गई जो हटा दी गई जिस कारण प्रार्थी को सीमा पर पुनः चारदीवारी की जानी पडेगी जिसके लिए 5,00,000/– का खर्चा आयेगा। अन्त में प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रतिकर की राशि मय ब्याज मय खर्चा दिलाये जाने की प्रार्थना की।

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

1. भूमि का मुआवजा दिलवाने बाबत् कार्यालय टिप्पणी(कार्यालय उपखण्ड अधिकारी जोधपुर) दिनांक 17.01.2020 की प्रमाणित प्रति।
2. चैक लिस्ट (कार्यालय उपखण्ड अधिकारी जोधपुर) की प्रमाणित प्रति।
3. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 10.01.20 मय कब्जा सुपुर्दगी रसीद बाबत् मुआवजा का भुगतान करने जो सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को दिया गया, की प्रमाणित प्रति।
4. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 23.12.2 बाबत् मुआवजा का भुगतान करने जो सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर को दिया गया, की प्रमाणित प्रति।
5. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर द्वारा परियोजना निदेशक, परियोजना कार्यान्वयन इकाई, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जोधपुर को लिखा गया पत्रांक 41 दिनांक 12.03.2019 मय अवॉर्ड दिनांक 12.03.2019 की प्रमाणित प्रति।

Signature Not Verified
Digitally signed by Himanshu Gupta
Date: 2023.08.24 17:35:21 IST
Reason: SelfAttested

6. चौथाराम वगैरा द्वारा मंजूला चौधरी पत्नी बद्रीलाल जाट को ग्राम डोलिया के खसरा नम्बर 114/4 की 629.2 वर्गगज रहवासीय पट्टासुदा भूमि का बेचाननामा दिनांक 31.03.2013 किया गया, की फोटो प्रति।

7. कार्यालय सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर द्वारा जारी नोटिस कमांक/386 दिनांक 2.12.2019 की फोटो प्रति।

8. ग्राम डोलिया के ख.नं. 114/4 की भूमि में से 1052.15 वर्गमीटर भूमि का आवासीय संपरिवर्तन आदेश दिनांक 10.08.2007 को विहित प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी जोधपुर) द्वारा जारी किया गया, की फोटो प्रति।

9. श्रीमती सुखीदेवी पत्नी मानाराम भील द्वारा बहक चौथाराम पुत्र सिमरथराम व अन्य जाति जाट को ग्राम डोलिया के खसरा नम्बर 114/4 की 629.2 वर्गगज रहवासीय पट्टासुदा भूमि का बेचाननामा दिनांक 31.08.2007 किया गया, की फोटो प्रति।

अप्रार्थीपक्ष–2 की ओर से दिनांक 12.07.2021 को प्रस्तुत जबाब को रिकॉर्ड पर लिया गया। जबाब में बतलाया कि भारत सरकार द्वारा अपने सड़क परिवहन एवं राष्ट्रीय राजमार्ग मंत्रालय की अनुशंषा पर जोधपुर जिले में जोधपुर रिंग रोड़ किमी 0.000 से किमी 74.619 तक (डांगियावास– केरू–नागौर रोड़ सेक्शन–1) सड़क मार्ग के निर्माण हेतु भूमियों की अवाप्ति हेतु धारा 3(क)(1) की अधिसूचना दिनांक 03.08.2018 को भारत के राजपत्र में किया गया तथा उक्त अधिसूचना का दो स्थानीय समाचार पत्रों (दैनिक भास्कर व राज.पत्रिका) के हिन्दी संस्करण में दिनांक 24.08.2018 को प्रकाशित किया गया। उक्त अधिसूचना के प्रकाशन का आशय हितबद्ध व्यक्तियों से उनकी आवप्ताधीन भूमि के संबंध में आक्षेप आमंत्रित करना था। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपने समक्ष प्रस्तुत आपतियों का विधि अनुसार निस्तारण कर अधिनियम, 1956 की धारा 3(घ) के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रारूप का अनुमोदन कर अग्रेषित किया। केन्द्रीय सरकार द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनियम, 1956 की धारा 3घ के अन्तर्गत प्रेषित रिपोर्ट को स्वीकार कर दिनांक 07.02.2020 को भारत के राजपत्र में प्रकाशन में धारा 3घ की अधिसूचना का प्रकाशन किया। उक्त अधिसूचना का लोक सूचना के लिए दो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 20.12.2018 को प्रकाशन करवाया गया तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्ताधीन भूमियों का अधिनियम, 1956 [illegible] के अनुसार मुआवजा निर्धारण कर हितबद्ध पक्षकारों के पक्ष में अवार्ड दिनांक [illegible] [illegible] किया गया। जबाब में आगे कहा कि सक्षम अधिकारी द्वारा मुआवजा निर्धारण के पश्चात् हितबद्ध पक्षकारों से मुआवजा प्राप्त करने हेतु यथोचित विस्तृत जानकारी चाही गई ताकि मुआवजा का भुगतान किया जा सके। प्रार्थीया द्वारा अपने बैंक खाता एवं अन्य संबंधित जानकारियों के दस्तावेज सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किए गए। इस प्रकार प्रार्थीया द्वारा दी गई जानकारी के अनुसरण में उसकी अवाप्ताधीन भूमि के बदले मुआवजे की रकम उनके बैंक खाते में जमा करवाई गई। जबाब में आगे कहा कि प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत पद–3 में वर्णित भूमि रूपान्तरण आदेश अपने

Signature Not Verified
Digitally signed by Himanshu Gupta
Date: 2023.08.24 17:35:21 IST
Reason: SelfAttested

प्रार्थना पत्र के साथ अप्रार्थीगण को प्रदान नहीं किए गए है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा सत्समय उपलब्ध राजस्व अभिलेखों के अनुसरण में अवाप्ताधीन भूमि का राजस्व अभिलेख में वर्णित प्रकृति अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया है। जबाब में यह भी कहा कि ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 लागू है। नियम 2007 के नियमों के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग के दोनों ओर स्थित भूमियों का संपरिवर्तन राज्य सरकार/केन्द्र सरकार/भारतीय रोड़ कांग्रेस के द्वारा जारी किए गए आज्ञापक दिशा निर्देशों के अनुसरण में ही किया जाना अनुमत था। राजस्थान सरकार के राजस्व विभाग द्वारा भी दिनांक 30 मई, 2002 को परिपत्र जारी कर राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दु से 75 मीटर दोनों तरफ के क्षेत्र में किसी भी प्रकार का भूमि रूपान्तरण निषेध किया गया है। प्रस्तुत प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति द्वारा मुआवजा अवॉर्ड निर्धारण करते समय पाया है कि प्रार्थीया द्वारा जिस संपरिवर्तन आदेश का अवधारणा लेकर अपनी भूमि का आवासीय संपरिवर्तन भूमि के रूप में मुआवजा चाहा गया है उस संपरिवर्तन आदेश में न तो संपरिवर्तन नियमों के प्रावधानों का स्पष्ट उल्लेख किया गया है ना ही संपरिवर्तन आदेश में राष्ट्रीय राजमार्ग से नियमानुसार दूरी छोड़ी जाकर भूमि का संपरिवर्तन किया जाने का उल्लेख है। धारा 3क व 3घ अधिसूचना का प्रकाशित की गई, उक्त दोनों अधिसूचनाओं मे प्रार्थीया की भूमि का उल्लेख कृषि भूमि के रूप में किया गया था। जबाब में प्रार्थना पत्र के पद सं0 4, 5, 6,7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 व 16 को अस्वीकार करते हुए प्रस्तुत प्रार्थना पत्र सारहीन होने से अस्वीकार करने की प्रार्थना की।

अप्रार्थीपक्ष की ओर से निम्नलिखित प्रलेखीय साक्ष्य प्रस्तुत हुए।

1– भूमि अवाप्ति अवॉर्ड दिनांक 12.03.2019 की फोटो प्रति।

2– राजस्व (ग्रुप-9) के पत्रांक प.2(8)राज.भूरू./ग्रुप-9/02 जयपुर दिनांक 30.05.2001 की फोटो प्रति।

3–सार्वजनिक निर्माण विभाग, राजस्थान राज्य के पत्रांकः एसई (एनएच) पीए /05/डी दिनांक 24.02.2005 की फोटो प्रति।

4– भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण का सकुर्लर दिनांक 13.01.1977 की फोटो प्रति।

5– भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण का सकुर्लर दिनांक 12.10.1978 की फोटो प्रति।

Signature Not Verified
Digitally signed by Himanshu Gupta
Date: 2023.08.24 17:35:21 IST
Reason: SelfAttested

दिनांक 04.04.2022 को अप्रार्थीपक्ष-2 की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत हुई तथा प्रार्थीपक्ष के अधिवक्ता की बहस सुनी गई।

प्रार्थीया के विद्वान अधिवक्ता ने बहस में बतलाया कि जोधपुर जिले में जोधपुर रिंग रोड़ किमी 0.000 से किमी 74.819 तक (डांगियावास–केरू–नागौर रोड़ सेक्शन–1) के निर्माण हेतु विभिन्न ग्रामों की भूमि अवाप्त की गई जिसमें प्रार्थीया की खरीदसुदा व आवासीय पट्टासुदा भूमि ग्राम डोलिया तहसील तहसील व जिला जोधपुर स्थित भूमि ख.नं. 114/4/1 रकबा 0.0263 हेक्टर भूमि की सम्मिलित है, तथा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3A व 3D की अधिसूचना का प्रकाशन भारत के राजपत्र में प्रकाशन के पश्चात् दैनिक समाचार पत्र में प्रकाशन किया गया उनमें खातेदारान के नाम दर्ज होने के कारण प्रार्थी को उक्त प्रकाशन की जानकारी नहीं हो सकी। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति कार्यालय से खातेदारान को एक नोटिस भुगतान प्राप्त करने का नोटिस प्रेषित किया गया तथा उक्त खातेदारान द्वारा प्रार्थीया को नोटिस के बारे में अवगत करवाने पर प्रार्थीया ने प्रार्थना पत्र सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के कार्यालय में प्रस्तुत करने पर उसके बैंक खाते में मुआवजा राशि जमा करवाई गई, परन्तु उसकी भूमि आवासीय संपरिवर्तित होने के उपरान्त भूमि की किस्म बारानी द्वितीय मानते हुए मुआवजा का निर्धारण किया गया जो विधि विरूद्ध है। अवाप्तसुदा भूमि की तोषण राशि नहीं दिलाई गई जो दिलाया जाना आवश्यक है तथा तोषण राशि बाजार मूल्य से 3 गुना के बराबर दिलाये जाने का प्रावधान है।

बहस में आगे कहा कि अवाप्त भूमि का मुआवजा निर्धारण करने हेतु जो रिपोर्ट निर्मित की गई थी उस रिपोर्ट के कम संख्या 43 में भूमि का प्रकार निजी तथा भूमि की प्रकृति आवासीय वर्णित है, परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी के द्वारा मुआवजा राशि का निर्धारण बारानी द्वितीय मानकर के निर्धारित किया है जो सरासर गलत है वास्तविक रूप से अवाप्त सुदा भूमि का मुआवजा निर्धारण आवासीय दर से जो डी एल सी दर 477/– रूपये प्रति वर्गफीट है तथा अवाप्तसुदा भूमि में प्रार्थी के संरचनाओं का पेड़ पौधों का प्रतिकर नहीं दिलाया गया। अवाप्त की गई भूमि के चारों ओर प्रार्थी की चारदीवारी की गई जो हटा दी गई जिस कारण प्रार्थी को सीमा पर पुनः चारदीवारी की जानी पडेगी उसमें भी खर्चा आयेगा। अन्त में प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रतिकर की राशि मय ब्याज मय खर्चा दिलाये जाने की प्रार्थना की।

अप्रार्थीपक्ष–2 की ओर से प्रस्तुत लिखित बहस में बतलाया कि प्रार्थीया की भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग के निर्माण/विस्तारीकरण/रखरखाव के उपयोग हेतु अवाप्ति प्रकिया में सम्मिलित करने के अपेक्षा से केन्द्र सरकार द्वारा दिनांक 03.08.2018 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3(क)(1) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए अधिसूचना भारत के राजपत्र में प्रकाशित की जिसका दो स्थानीय समचार पत्रों में प्रकाशन दिनांक 24.08.2018 को किया गया तथा उक्त अधिसूचना में हितबद्ध व्यक्तियों से उनकी आवाप्ताधीन भूमि के संबंध में 21 दिवस के अन्दर आक्षेप आंमंत्रित किये गये। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपने समक्ष प्रस्तुत आपत्तिया का विधि अनुसार निस्तारण कर अधिनियम की धारा 3D के अन्तर्गत अधिसूचना के

Signature Not Verified
Digitally signed by Himanshu Gupta
Date: 2023.08.24 17:35:21 IST
Reason: SelfAttested

प्रारूप का अनुमोदन कर अग्रेषित किया जिस पर केन्द्रीय सरकार द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3घ के अन्तर्गत प्रेषित रिपोर्ट को स्वीकार कर दिनांक 07.12.2018 को भारत के राजपत्र में धारा 3घ की अधिसूचना का प्रकाशन किया गया तथा उक्त अधिसूचना का लोक सूचना के लिए दो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 20.12.2018 को प्रकाशन करवाया गया। लिखित बहस में यह भी कहा कि प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थीया द्वारा किसी प्रकार के दावे प्रस्तुत नहीं करने कारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्ताधीन भूमियों का राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार मुआवजा निर्धारण कर हितबद्ध पक्षकारों के पक्ष में अवॉर्ड दिनांक 12.03.2019 को पारित किया गया। राजस्थान में ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 1992 तथा राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 लागू है। बहस में आगे कहा कि नियम 1992 के अनुसार सड़क के मध्य बिन्दु से 100 फीट की दूरी के उपरांत ही किसी कृषि का संपरिवर्तन किया जाना मान्य था, तत्पश्चात् 2007 के नियमों के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग के दोनों ओर स्थित भूमियों का संपरिवर्तन राज्य सरकार/केन्द्र सरकार/भारतीय रोड़ कांग्रेस के द्वारा जारी किए गए आज्ञापक दिशा निर्देशों के अनुसरण में ही किया जाना अनुमक था। राजस्थान सरकार के सार्वजनिक निर्माण विभाग ने भी एक परिपत्र दिनांक 24.02.2005 का जारी कर भारत सरकार के दिनांक 13.01.1977 को जारी किए गए दिशा निर्देशों को राजस्थान में लागू किया गया है साथ ही राजस्थान सरकार के राजस्व विभाग द्वारा भी दिनांक 30.05.2002 को परिपत्र जारी कर राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दु से 75 मीटर दोनों तरफ के क्षेत्र में किसी भी प्रकार का भूमि रूपान्तरण निषेध किया गया है। प्रस्तुत प्रकरण में सक्षम प्राधिकरण भूमि अवाप्ती द्वारा मुआवजा अवार्ड निर्धारण करते समय पाया गया है कि प्रार्थीया द्वारा जिस संपरिवर्तन आदेश का अवधारणा लेकर अपनी भूमि को आवासीय रूपांतरित भूमि के रूप में मुआवजा चाहा गया है उस संपरिवर्तन आदेश में न तो संपरिवर्तन नियमों के प्रावधानों का स्पष्ट उल्लेख किया गया है, न ही उक्त संपरिवर्तन आदेश में राष्ट्रीय राजमार्ग से नियमानुसार दूरी छोड़ी जाकर भूमि का संपरिवर्तन किया जाने का उल्लेख है अतः उक्त आवश्यक तथ्यों के अभाव में प्रार्थीया की भूमि को रूपान्तरित माना जाना कतई न्यायोचित नहीं है एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा उचित विधिक रूप से प्रार्थीया के पक्ष में मुआवजा अवार्ड जारी किया गया है। प्रार्थीया ने अवाप्तसुदा भूमि के बदले में मुआवजा के अतिरिक्त तोषण राशि नहीं देने के आरोप पूर्णतः मिथ्या एवं आधारहीन है। नये भूमि अधिनियम, 2013 की धारा 30(1) के अनुसार प्रतिकर/मुआवजे की राशि के बराबर अर्थात् 100 प्रतिशत तोषण/सोलेशियम प्रदान किया गया है तथा धारा 26 में वर्णित कारक/फेक्टर

Signature Not Verified
Digitally signed by Himanshu Gupta
Date: 2023.08.24 17:35:21 IST
Reason: SelfAttested

भी मुआवजा राशि के साथ प्रदान किया गया है। बहस के अन्त में प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत प्राथना पत्र सारहीन होने से सव्यय अस्वीकार करने की प्रार्थना 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 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.

प्रार्थीपक्ष का मुख्य कथन है कि उसकी खरीदसुदा एवं आवासीय पट्टासुदा भूमि ख.नं. 114/4/1 रकबा 0.263 हेक्टर भूमि अवाप्त करने से उसकी बाजार दर आवासीय भूमि नहीं मानते हुए कृषि भूमि बारानी के आधार पर मुआवजा का निर्धारण किया गया तथा तोषण राशि बाजार मूल्य से 3 गुना के बराबर दिलाये जाने का प्रावधान है। प्रार्थीपक्ष की ओर से प्रस्तुत दस्तावेज (ग्राम डोलिया के ख.नं. 114/4 रकबा 0 बीघा 13 बिस्वा भूमि का संपरिवर्तन आदेश दिनांक 10.08.2007) का अध्ययन करने से स्पष्ट हुआ कि विहित प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर द्वारा राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 (जो दिनांक 03.04.2007 से प्रभावी) के अन्तर्गत दिनांक 10.08.2007 को संपरिवर्तन आदेश [illegible] मानाराम भील निवासी खेजड़ली कलां के नाम जारी किया गया। उक्त संपरिवर्तन आदेश व प्रार्थीया के पक्ष में हुए रजिस्टर्ड बेचाननामा में ख.नं. 114/4 की [illegible] भूमि के दक्षिण दिशा में पाली–जयपुर बाईपास 200 फीट रोड़ दर्शायी हुई है। राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम–4(ख) में स्पष्ट किया गया कि **किसी भी रेल लाईन, राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य मार्ग या केन्द्रीय या**

Signature Not Verified
Digitally signed by Himanshu Gupta
Date: 2023.08.24 17:35:21 IST
Reason: SelfAttested

राज्य सरकार या किसी भी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा अनुरक्षित कोई भी अन्य सड़क, जो केन्द्रीय या राज्य सरकार द्वारा इस निर्मित बनाये गये किसी भी अधिनियम या नियमों में विर्निष्टि हो, की सीमाओं के भीतर या उद्योग स्थापित करने के लिए, भारतीय सड़क कांग्रेस के मार्गदर्शनों में राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/बड़ी जिला सड़क/अन्य जिला सड़क/ग्रामीण सड़कों के मध्य बिन्दु से, विर्निदिष्ट सीमा, जो भी दीर्घतर हो, के भीतर आने वाली भूमि जिसका संपरिवर्तन अनुज्ञात नहीं किया जायेगा।

अप्रार्थीपक्ष की ओर से प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन करने से स्पष्ट है कि राजस्थान सरकार के सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा परिपत्र दिनांक 24.02.2005 को जारी कर भारत सरकार के दिनांक 13.01.1977 को जारी किए गए दिशा निर्देशों को राजस्थान में लागू किया गया है व राजस्थान सरकार के राजस्व विभाग द्वारा भी दिनांक 30.05.2002 को परिपत्र जारी कर राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दु से 75 मीटर दोनों तरफ के क्षेत्र में किसी भी प्रकार का भूमि रूपान्तरण निषेध किया गया है। उपरोक्त परिपत्रों के दिशा निर्देशों के अनुसार ग्राम डोलिया के ख.नं. 114/4 रकबा 0 बीघा 13 बिस्वा भूमि जिसके दक्षिण दिशा में 200 फीट पाली–जयपुर बाईपास रोड़ स्थित है, से निर्धारित दूरी छोड़ते हुए संपरिवर्तन आदेश जारी करना चाहिए था, परन्तु 200 फीट रोड़ के चिपती हुई सम्पूर्ण उक्त 13 बिस्वा भूमि का संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया। अतः अप्रार्थीपक्ष के अधिवक्ता के इस कथन से सहमत है कि संपरिवर्तन आदेश में राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग से नियमानुसार दूरी नहीं छोड़ कर भूमि का संपरिवर्तन किया गया, जो प्रथम दृष्टया विधि विरूद्ध है।

उपरोक्त विवेचनानुसार प्रार्थीया की भूमि का आवासीय संपरिवर्तन आदेश उक्त विधिक प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए जारी नहीं किया गया है। द्वितीयत् जारी संपरिवर्तन आदेश में कतिपय शर्तो के अधीन जारी किया गया जिसमें शर्त i i i के अनुसार राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के **नियम–4** में यथावर्णित भूमि का उपयोग अकृषिक प्रयोजन के लिए नहीं किया जायेगा, बताया गया। अतः इससे स्पष्ट होता है कि राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग के मध्य बिन्दु से 40 मीटर भूमि के क्षेत्र की भूमि का संपरिवर्तन अकषिक प्रयोजन के लिए नहीं किया जा सकता है। अतः प्रार्थीपक्ष को अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा [illegible] बारानी भूमि मानते हुए किया गया, वो विधि सम्मतः है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Himanshu Gupta
Date: 2023.08.24 17:35:21 IST
Reason: SelfAttested

सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा दिनांक 28.12.2017 दिशा निर्देश जारी हुए, जिनमें **बिन्दु संख्या– 4.6–(i i i)** 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 स्टांप अधिनियम, 1899 में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य, यदि कोई हो, या

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

(ग) प्राईवेट कंपनियों के लिए या पब्लिक–प्राईवेट 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 प्रवृत 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 निकटवर्ती क्षेत्रों में स्थित उसी प्रकार की भूमि की बाबत् उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट रीति से संगणित कीमत के आधार पर, उक्त भूमि की प्रति यूनिट क्षेत्र के भू–क्षेत्र कीमत या न्यूनतम कीमत विनिर्दिष्ट करेगी।

Signature Not Verified
Digitally signed by Himanshu Gupta
Date: 2023.08.24 17:35:21 IST
Reason: SelfAttested

अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा पारित मुआवजा निर्धारण अवॉर्ड आदेश में स्पष्ट किया गया कि धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 03.08.2018 के प्रकाशन के दिन को प्रचलित बाजार दर अवाप्ताधीन भूमि का प्रतिकर/मुआवजा निर्धारण हेतु उप पंजीयक, प्रथम/द्वितीय/तृतीय जोधपुर व उप पंजीयक डांगियावास अनुमोदित डीएलसी दर रिपोर्ट

मंगवाई गई तथा डी.एल.सी. दर रिपोर्ट प्राप्त होने के पश्चात् भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की प्रथम अनुसूचि के अनुसार राजस्व (ग्रुप–6) विभाग राजस्थान जयपुर की अधिसूचना कमांक–प. 1(3)राज.6/2011/पार्ट/26 दिनांक 14.06.2016 की पालना में शहरी क्षेत्र से परियोजना की दूरी के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य को निर्धारित कारक से गुणित किया जाकर प्रतिकर निर्धारण किया गया तथा उस पर 100 प्रतिशत तोषण (Solatium) की रकम अधिरोषित की गई तथा धारा 30(1) के अनुसार तोषण की रकम शत प्रतिशत देने का ही प्रावधान है। प्रार्थीया की अवाप्त भूमि पर धारा 30(3) के तहत 12 प्रतिशत ब्याज राशि भी दी गई है अतः प्रार्थीपक्ष का यह कथन स्वीकार योग्य नहीं है कि अवाप्त भूमि के बाजार मूल्य के 3 गुना तोषण रकम देय है तथा बाजार मूल्य राशि पर 12 प्रतिशत ब्याज नहीं दिया गया हो।

प्रार्थीपक्ष का यह भी कथन है कि अवाप्तसुदा भूमि में प्रार्थी के सरचनाओं व पेड़ पौधा का मुआवजा नहीं दिया गया। अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के भूमि अवाप्ति आदेश में स्पष्ट किया गया है कि अवाप्ताधीन भूमि में स्थित संरचनाओं व वृक्षों का मूल्यांकन करवाकर पृथक से अवार्ड जारी किया जायेगा अतः अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर को निर्देशित किया जाता है कि संरचनाओं व वृक्षों इत्यादि का मुआवजा निर्धारण अवॉर्ड जारी नहीं किया गया हो, तो तुरन्त करें तथा अवॉर्ड पारित कर दिया हो, तो प्रार्थीया को अवगत कराया जाय।

उपरोक्त विवेचनानुसार प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं होने से अस्वीकार किया जाता है। उभयपक्षकारान अपना अपना खर्च वहन करे। पंचाट आदेश की प्रति सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी जोधपुर तथा परियोजना निदेशक, परियोजना कार्यान्वयन ईकाई, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, जोधपुर को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हो।

Signature Not Verified
Digitally signed by Himanshu Gupta
Date: 2023.08.24 17:35:21 IST
Reason: SelfAttested