न्यायालय जिला कलेक्टर (आरबीट्रेटर), पाली
पीठासीन अधिकारी :: श्री सुधीर कुमार शर्मा, आई.ए.एस.
विविध प्रकरण संख्या ::11/2015::

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थी
1. तुलसीदेवी पत्नी लक्ष्मणराम गहलोत 2. गंगा देवी पत्नी नेमीचंद 3. जगदीश पुत्र भंवरलाल गहलोत जातिगण माली, निवासीगण सोजतसिटी, तह. सोजत जिला पाली (राज.)		1. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवप्ति) जरिये अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली 2. मुख्य अधिकारी, एन.एच.ए.आई. कार्यालय टैगोर नगर पाली

आरबीट्रेशन प्रार्थना पत्र अर्न्तगत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956

उपस्थित :–प्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से अधिवक्त श्री किशन सोनी अनु.।
प्रार्थी संख्या 3 की ओर से अधिवक्ता श्री अर्जुन राठौड।
अप्रार्थी की ओर से अधिवक्ता श्री सतीश ओझा।

::: आदेश :::

दिनांक :– 24.07.2018

प्रार्थी की ओर से यह आरबीट्रेशन प्रार्थना पत्र अर्न्तगत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग आधिनियम 1956 विरूद्ध अप्रार्थीगण पेश किया गया है। प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगणों को जरिए नोटिस तलब किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से उनके अधिवक्ता द्वारा प्रार्थना पत्र का जवाब पेश किया गया। बहस उभयपक्ष सुनी गई।

अधिवक्ता प्रार्थी ने वक्त बहस कथन किया कि प्रार्थीगण का आवासीय भूखण्ड सोजत के चक संख्या ा के खसरा नम्बर 2066/11 में भूखण्ड संख्या 1 (गुलाब नगर) सोजत ब्यावर, पाली–पिण्डवाडा राष्ट्रीय राजमार्ग मोड़ भट्टा पर आया हुआ है। जिसका आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा उप खण्ड अधिकारी, भूमि–रूपान्तरण पाली द्वारा पट्टा कमांक 624 दिनांक 28.06.1996 के द्वारा संपरिर्वतन कर प्रार्थीगण के हक में जारी किया गया है। वर्तमान में केन्द्रीय सरकार द्वारा मोड़ भट्टा मार्ग पर छः लाईन एक्सप्रेस हाईवे ब्यावर, पाली–पिण्डवाडा राष्ट्रीय राजमार्ग का निर्माण किया जा रहा है। जिसके तहत हाईवे के दोनों तरफ की भूमि को अवाप्त किया जा रहा है। इसी हाईवे पर प्रार्थीगण के आवासीय भूखण्ड का लगभग 650 वर्गफीट भाग प्राधिकृत अधिकारी (भूमि आवप्ति) जरिये अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली द्वारा अवाप्त किया गया है तथा उक्त भूमि को कृषि भूमि मानते हुए प्रार्थीगण का संयुक्त रूप से 12,672/– रूपये का मुआवजा पारित कर दिया। जिसमें से प्रत्येक के हक में 4,224/– रूपये के अगल–अलग चैक दिनांक 16.03.2015 को सूची के साथ जारी कर दिए गए। उक्त सूची गलत बनाई गई है। लेकिन एन.एच.ए.आई. द्वारा प्रार्थी की उपरोक्त भूमि के मुआवजे का निर्धारण आवासीय भूमि के रूप में न कर कृषि भूमि मेहन्दी के रूप में कर कृषि भूमि की दर से ही राशि तय की गई तथा मुआवजा राशि के भुगतान की सूची में कम संख्या 4, 5 व 6 पर ख.न. 2066/11 में मेहन्दी की फसल वर्णित अनुसार ही कर दिया गया है। जो जमाबंदी संवत् 2062–2065 में दर्ज अनुसार ही किया गया है। जबकि प्रार्थीगण के भूखण्ड की भूमि कृषि भूमि न होकर एक विकसित आवासीय भूमि है तथा इस बाबत प्रार्थीगण को उक्त भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा उपखण्ड अधिकारी(भू.रूपान्तरण) पाली द्वारा 1996 में ही जारी किया जा चुका था तथा प्रार्थीगण द्वारा नगरपालिका सोजत से 19.02.2002 को भवन निर्माण स्वीकृती भी जारी की हुई है। लेकिन तहसीलदार सोजत के द्वारा आज दिनांक उक्त कृषि भूमि की किस्म परिवर्तन नहीं कर संपरिवर्तन आदेश की पालना नहीं की गई इसलिए जैर प्रार्थना पत्र भूमि राजस्व रेकर्ड में कृषि भूमि ही दर्ज रह गई। जिसका मुआवजा भी कृषि भूमि का ही भुगतान किया गया है। जबकि आवासीय प्रयोजनार्थ भूखण्ड का जितना हिस्सा अवाप्त किया है। उसी अनुरूप दर से भुगतान किया जाना चाहिए था। तहसीलदार सोजत की गलती का खामियाजा प्रार्थी को भूगतना पड़ रहा है।

क्रमशः::2

जिला कलेक्टर
पाली (राज.)

जो न्याय संगत नहीं है। लिहाजा प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाकर प्रार्थीगण को उसकी मालिकाना हक–हकूक की अवाप्त सुदा आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि का मुआवजा अवाप्त क्षेत्रफल के अनुसार वर्ष 2013 की डी.एल.सी. दर से भुगतान किया जाने का आदेश फरमावें।

वकील अप्रार्थी ने वक्त बहस कथन किया कि प्रार्थीगण की अवाप्त सुदा भूमि खसरा नम्बर 2066/11 में स्थित भूखण्ड तत्कालीन राजस्व रेकर्ड में कृषि प्रयोजनार्थ अंकित है एवं प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि का क्षेत्रफल 0.0048 हेक्टेयर होने से तद्नुरूप मुआवजे का भुगतान किया गया है। उक्त मूल्यांकन धारा 3 जी में वर्णित मापदण्डों के आधार पर एन.एच.ए.आई. के प्राधिकृत अधिकारी के द्वारा किया गया है। जो न्याय संगत है। प्रार्थी द्वारा अतिरिक्त मुआवजे की मांग करना न्यायोचित नहीं है। प्रार्थीगण का संयुक्त रूप से 12,672/– रूपये का मुआवजा पारित कर दिया। जिसमें से प्रत्येक को जरिये अलग–अलग चैक संख्या 594718, 594719 व 594720 के द्वारा 4,224/– रूपये का भुगतान किया जा चुका है। इसके अतिरिक्त प्रार्थीगण कोई भी अनुतोष प्राप्त करने का कानूनी तौर पर अधिकारी नहीं है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावें।

दोनो पक्षो के वक्त बहस किए गए कथनों पर मनन किया एवं पत्रावली तथा प्रस्तुत जवाब का अवलोकन किया गया। प्रार्थीगण का आवासीय भूखण्ड सोजत के चक संख्या ।। के खसरा नम्बर 2066/11 में भूखण्ड संख्या 1 (गुलाब नगर) सोजत में ब्यावर, पाली–पिण्डवाडा राष्ट्रीय राजमार्ग मोड़ भट्टा पर आया हुआ है। जिसका मुआवजा अप्रार्थीगण द्वारा कृषि भूमि मानकर रेकर्ड में दर्ज अनुसार प्रार्थीगण को संयुक्त रूप से 12,672/– रूपये का मुआवजा पारित कर दिया। जिसमें से प्रत्येक को जरिये अलग–अलग चैक संख्या 594718, 594719 व 594720 के द्वारा प्रत्येक को 4,224/– रूपये का भुगतान किया जा चुका है। प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज अनुसार अवाप्त सुदा भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित उपखण्ड अधिकारी, भूमि–रूपान्तरण पाली द्वारा सन् 1996 में ही की जाकर पट्टा संख्या 624 दिनांक 28.06.1996 जारी किया जा चुका है। उसके साक्ष्य के रूप में प्रार्थी के हक में जारी पट्टा संख्या 624 दिनांक 28.06.1996 की छायाप्रति भी प्रस्तुत की हैं तथा उक्त भूखण्ड पर नगरपालिका सोजत द्वारा निर्माण स्वीकृति दिनांक 19.02.2002 का जारी की गई है। जिससे स्पष्ट है कि उक्त भूमि अवाप्त किए जाने के समय आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित हो चुकी थी। जिसमें से आवाप्त सुदा आवासीय प्रयोजनार्थ भूखण्ड का माप लगभग 650 वर्गफीट है। उक्त रूपान्तिरित भूमि का राजस्व रेकर्ड में अमल दरामद तहसीलदार सोजत द्वारा नहीं किया गया जिसमें मुआवजे का भुगतान प्रार्थी को अवाप्त भूमि की मालियत कृषि भूमि मानकर किया गया है। जो न्यायोचित नहीं है। ऐसी स्थिति में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) अति. जिला कलक्टर पाली के आदेश बाबत प्रार्थी के भूमि का मुआवजा निर्धारण को यथावत रखा जाना न्यायोचित नहीं है।

परिणामस्वरुप प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अप्रार्थीगण द्वारा पूर्व में प्रार्थीगण की भूमि को खातेदारी कृषि भूमि मानकर मुआवजे का भुगतान किए जाने के आदेश को निरस्त किया जाता है एवं आदेश दिए जाते है कि प्रार्थीगण की मालिकाना हक–हकूक की आवासीय प्रयोजनार्थ भूखण्ड का मुआवजा अवाप्त सुदा क्षेत्र के अनुरूप आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु प्रावधित दर से किया जावे। निर्णय की प्रति प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) अति. जिला कलक्टर पाली को पालनार्थ भिजवाई जावे।

आदेश आज दिनांक 24.07.2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

न्यायालय जिला कलेक्टर पाली (राजस्थान)

(सुधीर कुमार शर्मा)
जिला कलक्टर, पाली
(आरबीट्रेटर)

जिला कलेक्टर पाली (राज.)