न्यायालय जिला कलक्टर (आरबीट्रेटर), सिरोही

बईजलास श्रीमती अल्पा चौधरी, आई.ए.एस.

प्रार्थना–पत्र संख्या 01 / 2020

प्रार्थी

1. श्री जगनालाल गोदी पुत्र श्री भूराजी खण्डेलवाल जाति खण्डेलवाल निवासी ओर तहसील आबूरोड जिला सिरोही।

बनाम

विपक्षीगण

1. सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट), आबूपर्वत जिला सिरोही।
2. नेशनल हाईवे ऑथोरिटी जरिये प्रोजेक्ट डायरेक्टर नेशनल हाईवे ऑथोरिटी ऑफ इन्डिया, पालनपुर, गुजरात।

प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी)(5) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 सपठित आरबीट्रेशन एण्ड कन्सीलेशनरल एक्ट, 1996

उपस्थिति :–

1. श्री नगेन्द्र मेडतिया, अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।
2. श्री पी.सी. जैन, अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या दो की ओर से।

:: निर्णय ::

दिनांक : 08.07.2025

प्रार्थी ने यह प्रार्थना–पत्र धारा 3(जी) (5) नेशनल हाईवे एक्ट के तहत अप्रार्थीगण के विरूद्ध सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड मजिस्ट्रेट आबूपर्वत द्वारा मौजा ओर पटवार हल्का ओर तहसील आबूरोड जिला सिरोही के खसरा संख्या 74 की भूमि को नेशनल हाईवे हेतु अवाप्त कर उक्त भूमि के दिए गए मुआवजे से असहमत होकर यह प्रार्थना पत्र आरबीट्रेशन एण्ड कन्सीलेशनरल एक्ट 1996 के तहत् आरबीट्रेशन की कार्यवाही हेतु प्रस्तुत किया, जो इस न्यायालय में प्रकरण संख्या 01 / 2011 अनवान श्री जमनालाल बनाम सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) आबूपर्वत व अन्य के नाम से दर्ज रजिस्टर किया जाकर वाद सुनवाई पक्षकारान् दिनांक 14.03.2015 को निर्णय पारित कर अप्रार्थी संख्या एक सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) आबूपर्वत को प्रकरण में पुनः सुनवाई कर आदेश पारित करने के सम्बन्ध में निर्देशित किया गया था। इस न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 14.03.2015 की पालना में सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) आबूपर्वत द्वारा प्रकरण को पुनः दर्ज रजिस्टर कर वाद सुनवाई पक्षकारान् दिनांक 14.06.2019 को निर्णय पारित किया गया। सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) आबूपर्वत द्वारा पारित निर्णय दिनांक 14.06.2019 से असहमत होकर प्रार्थी द्वारा पुनः यह प्रार्थना पत्र आरबीट्रेशन एण्ड कन्सीलेशनरल एक्ट 1996 के तहत् आरबीट्रेशन की कार्यवाही हेतु प्रस्तुत किया, जो दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण पक्ष को नोटिस जारी किए गए, जिस पर अप्रार्थी संख्या दो की ओर से अधिवक्ता श्री पी.सी. जैन द्वारा जरिए वकालतनामा के उपस्थिति दी एवं जबाव प्रस्तुत किया, जो शामिल मिसल किया गया।

प्रकरण में दोनों पक्षों की विस्तृत बहस सुनी गई। प्रार्थी के लायक अधिवक्ता श्री नगेन्द्र मेडतिया की बहस सुनी गई। प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि प्रार्थी की मौजा ओर पटवार हल्का ओर तहसील आबूरोड जिला सिरोही

आर्बीट्रेटर
जिला कलक्टर, सिरोही

Scanned with CamScanner

में स्थित खातेदारी कब्जो काश्त की राजस्व भूमि खसरा संख्या 74 की 0.1600 हैक्टेयर भूमि को सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) आबूपर्वत द्वारा उसे कृषि भूमि मानते हुए अवाप्त की जाकर उसका एवार्ड जारी किया है, जो गलत है। यह कि अप्रार्थी संख्या एक ने नेशनल हाईवे संख्या 14 को फोरलाईन में परिवर्तित करने से प्रार्थी की अचल सम्पत्ति को अवाप्त कर उसका एवार्ड पारित किया गया था, उक्त एवार्ड में भी ऑडिट द्वारा रूपये 73,830/— रूपये की गलत वसूली निकाली गई, जिसके विरूद्ध प्रार्थी ने श्रीमान के समक्ष पूर्व में एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था, जिसके प्रार्थना पत्र संख्या 20/2008 है। उक्त प्रार्थनापत्र में श्रीमान द्वारा दिनांक 03.11.2008 को निर्णय पारित किया गया, जिसमें श्रीमान ने सही एवार्ड आदेश पारित करने हेतु मामला उपखण्ड अधिकारी, आबूपर्वत को रिमान्ड किया गया था। पत्रावली अप्रार्थी संख्या एक के पास जाने के बाद पुनः गलत व विधि विरूद्ध तरीके से निर्णय पारित कर उक्त ऑडिट द्वारा निकाली गई वसूली को यथावत रखे जाने पर प्रार्थी ने उक्त आदेश से व्यथित होकर श्रीमान के समक्ष पुनः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया, जिसके प्रार्थना पत्र संख्या 01/2011 है। उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 14.03.2015 को स्वीकार किया गया था तथा इस निर्देश के साथ मामला प्रतिप्रेषित किया गया था कि एवार्ड जारी करने से पूर्व प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत समस्त दस्तावेजों यथा वाणिज्यक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश दिनांक 21.04.2004 को रेकर्ड पर लिया जाकर आदेश/कार्यवाही फर्द अहकाम पर दर्ज की जावे, प्रार्थी की भूमि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ पाए जाने पर व उस पर यदि कोई निर्माण कार्य था, जो उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत के पत्र कमांक 375 दिनांक 31.03. 2010 द्वारा की गई मौका फर्द रिपोर्ट दिनांक 12.04.2010 के अनुसार दोनों पक्षों को सुनवाई का अवसर प्रदान कर संशोधित एवार्ड पारित करने की कार्यवाही विधि में दिए गए प्रावधानों के अनुसार की जावे। उक्त मामला रिमान्ड होने के बाद मातहत अदालत ने प्रकरण संख्या 01/2015 दर्ज किया गया, उसके बाद श्रीमान के निर्णय की पालना किए बिना ही दिनांक 14.06.2019 को निर्णय पारित कर आलौच्य आदेश पारित किया गया है। प्रार्थी द्वारा रिव्यु प्रार्थना पत्र भी प्रस्तुत किया था लेकीन उक्त प्रार्थना पत्र भी मातहत अदालत द्वारा खारिज किया गया है। प्रार्थी उक्त निर्णय से व्यथित होकर यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर रहा है। यह कि मातहत अदालत द्वारा पारित निर्णय सर्वथा गलत व विधि विरूद्ध है तथा प्राकृतिक न्याय के विरूद्ध होने से निरस्त किए जाने योग्य है। यह कि प्रार्थी की अवाप्त की गई भूमि व्यावसायिक प्रयोजनार्थ थी, जिसका भूमि रूपान्तरण पट्टा प्रार्थी के हक में जारी किया गया था, प्रार्थी को उक्त वाणिज्य दर से मुआवजा अदा नहीं कर कृषि दर से मुआवजा अदा किया है, जिसके लिए प्रार्थी ने श्रीमान के समक्ष अलग से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है, जो सर्वथा गलत है। प्रार्थी की उक्त व्यवसायिक भूमि पर निर्माण कार्य किया हुआ होना निर्विवाद है, जिसे प्रार्थी द्वारा हटाया गया है। मातहत अदालत ने आलौच्य आदेश में महत्वपूर्ण विधिक बिन्दुओं तथा दस्तावेजी साक्ष्य को नजर अंदाज कर निर्णय किया है, जो सर्वथा गलत व विधि विरूद्ध होने से अपास्त किए जाने योग्य है। यह कि मातहत अदालत ने प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों को रेकर्ड पर ही नहीं लिया है तथा न ही उसका अवलोकन किया है, गलत तथ्यों के आधार पर आदेश पारित किया गया है, जो निरस्त किए जाने योग्य है। यह कि अप्रार्थी संख्या एक को दोनों पक्षों को सुनवाई का अवसर प्रदान कर निर्णय पारित करने हेतु मामला प्रेषित किया था लेकिन मातहत अदालत ने सुनवाई का कोई अवसर ही प्रदान नहीं किया तथा अपने स्वविवेक से उक्त गलत निर्णय पारित गया है, जो सर्वथा गलत व विधि विरूद्ध है तथा निरस्त किए जाने योग्य है। यह कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत जवाब व प्रस्तुत दस्तावेजों पर कोई गौर ही नहीं किया है तथा न ही

आर्बीट्रेटर
जिला कलक्टर, सिरोही

Scanned with CamScanner

उनके द्वारा अपने निर्णय में नहीं मानने का कोई कारण ही बताया गया है। प्रार्थी की भूमि वर्ष 1991 में ही वाणिज्य प्रयोजनार्थ रूपान्तरित हो चुकी थी तथा उसके बाद से उसका वाणिज्यक प्रयोजनार्थ उपयोग हो रहा था, तो केवल मात्र नामान्तकरण नहीं होने से कृषि भूमि की दर से मुआवजा दिया गया है, जो सर्वथा अनुचित व गलत है। अतः प्रार्थी वाणिज्यक दर से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी होते हुए भी प्रार्थना पत्र को खारिज किया गया है, जो सर्वथा गलत आदेश पारित किया गया है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर सक्षम प्राधिकारी अप्रार्थी संख्या एक द्वारा पारित निर्णय को निरस्त किए जाने के आदेश प्रदान करावें तथा वाणिज्यक दर से निर्माण के अनुसार मुआवजा दिलाए जाने के आदेश प्रदान करावे।

अप्रार्थी संख्या एक की ओर से प्रस्तुत जवाब में यह अंकित किया गया है कि प्रार्थी के पेट्रोल पम्प हेतु भूमि रूपांतरित किये जाने के संबंध में पृथक से विधिक उपबन्ध भू–राजस्व अधिनियम के तहत पेट्रोल पम्प स्थापन नियमानुसार सडक मार्ग सीमा के केन्द्र बिन्दु से 35 मीटर तक की भूमि न तो इस प्रयोजन हेतु रूपान्तरित की जा सकती है न अनुज्ञेय ही है। इससे भी जाहिर है कि जो भूमि पेट्रोल हेतु रूपांतरित होना दर्शित किया गया है उसका कोई भी अंश अवाप्ति में नहीं आ रहा है, क्योंकि सडक मार्ग के केन्द्र बिन्दु से 25 मीटर के पश्चात् भूमि अवाप्त ही नहीं की गई है। सडक मार्ग पूर्व से बना हुआ था जिसे चारलेन अपग्रेड किए जाने हेतु भूमि अवाप्त की गई है और रूपान्तरित भूमि पूर्ववत अवस्था में ही है तथा रूपान्तरित भूमि का कोई भू–भाग प्राधिकरण द्वारा आधिपत्य में नहीं लिया गया है। क्लेम याचिका में विधि विरूद्ध कथन दर्शित होने से प्रार्थी का क्लेम निरस्त फरमाए जाने योग्य है। इस संबंध में फ्यूल स्टेशन स्थापित दिशा–निर्देश, गाईड लाईन परिपत्र आदि भारतीय राष्ट्रीय कांग्रेस द्वारा जारी किए गए है। जिसकी पालना में भी उक्त सीमा तक की भूमि रूपान्तरण अनुज्ञेय नही है। अवाप्त होने वाली भूमि व संरचनाओं के संबंध में मुआवजा निर्धारित किए जाने का विधिक प्रावधान है। रूपान्तरण नियमों व उपनियमों के अनुसार सडक मार्ग पूर्व से स्थापित रहा है और उसके केन्द्र बिन्दु से 35 मीटर तक की भूमि पेट्रोल पम्प हेतु रूपान्तरित नही की जा सकती है तथा जो रूपान्तरण कार्यवाही वर्ष 1991 में बताई जाती है उसका भी कोई भी भू–भाग या अंश अवाप्त नही किया गया है। यानि रूपान्तरित भूमि जब अवाप्त ही नहीं की गई है तो मुआवजा पारित किए जाने का कोई आधार ही उत्पन्न नहीं होता है, अवाप्त की गई भूमि कृषि भूमि रही है, इसकी पूर्ण पुष्टि होने के पश्चात ही मुआवजा आदेश पारित किया गया है और मुआवजा राशि भी प्रार्थी को वर्ष 2006 में स्वीकृत की गई है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को खारिज किया जाना फरमावें।

अप्रार्थी संख्या दो के लायक अधिवक्ता श्री पी.सी. जैन द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि मौजा ओर के खसरा संख्या–74 का सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट), आबूपर्वत द्वारा मुआवजा राशि का अवार्ड जारी करने में किसी तरह की कोई त्रुटि नही की गई है। यह कि यह निर्विवाद तथ्य है कि प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि हस्तगत प्रकरण के संबंध में कृषि किस्म की रही है और उसी अनुसार सक्षम प्राधिकृत अवाप्ति अधिकारी अप्रार्थी संख्या एक द्वारा पारित अवार्ड में वृद्धि किये जाने हेतु आप न्यायालय में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया जिसका प्रकरण संख्या 01/2011 रहा है और उक्त प्रकरण में प्रस्तुत क्लेम आवेदन पत्र में प्रार्थी द्वारा चरण

आर्बीट्रेटर
जिला कलक्टर, सिरोही

Scanned with CamScanner

संख्या पांच में भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से रु. 6,88,640/– एवं चरण संख्या 6 में संरचनाओं की क्षति राशि रु. 5,46,035/– की थी, जो पूर्ण अदा नहीं की गई। अवार्ड निरस्त फरमाकर प्रकरण रिमाण्ड करने हेतु अनुतोष चाहा गया। उक्त प्रकरण में विभाग की ओर से प्रत्युत्तर प्रस्तुत किये जाने पर प्रकरण का अन्तिम निस्तारण आर्बिट्रेटर द्वारा दिनांक 14.03.2015 को किया जाकर माननीय न्यायालय द्वारा निर्णित किया गया कि कॉम्पीटेन्ट ऑथोरिटी द्वारा प्रार्थी को अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में जारी अवार्ड की पत्रावली में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत समस्त दस्तावेज वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश का कोई उल्लेख एवं कोई स्पीकिंग आदेश जारी किया जाना नहीं पाया जाता है, अतः सक्षम प्राधिकृत अधिकारी का अवार्ड किस रूप में किस दस्तावेज के आधार पर कितनी राशि हेतु स्वीकार किये जाने का है, इस संबंध में स्पीकिंग आदेश देना चाहिए था। प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रति प्रेषित किया जाता है कि प्रार्थी द्वारा अवार्ड जारी करने से पूर्व प्रस्तुत समस्त दस्तावेजात तथा वाणिज्यिक संपरिवर्तन आदेश दिनांक 21.04.2004 को रेकर्ड पर लिया जाकर दिये गये आदेश कार्यवाही को फर्द अहकाम में दर्ज किया जावे। उक्त अभिववचनों को पढने से जाहिर है कि उक्त पत्रावली पुनः सुनवाई हेतु प्रेषित करने का एकमात्र कारण सक्षम प्राधिकृत अवाप्ति अधिकारी द्वारा पत्रावली कायम कर आदेशिकाएं पृथक् से लिपिबद्ध न किया जाना एवं गुणावगुण पर आदेश का उल्लेख न होना रहा है। इस पर उक्त प्रकरण उपखण्ड अधिकारी द्वारा पुनः पंजीबद्ध किया जाकर प्रकरण संख्या 01/2015 दर्ज किया गया। प्रकरण दर्ज होने पर पक्षकारान को सूचित कर उपखण्ड अधिकारी, सक्षम प्राधिकृत अवाप्ति अधिकारी आबूपर्वत द्वारा समस्त अभिलेखों का सविस्तार विवेचन करते हुए समस्त दस्तावेजात की रोशनी में अवधारित किया गया है कि संपरिवर्तन नियमों में स्पष्ट प्रावधान है कि सडक के केन्द्र बिन्दु से उस समय पेट्रोल पम्प का संपरिवर्तन 40 मीटर तक की भूमि कृषि भूमि रहेगी और उसके आगे की भूमि संपरिवर्तन का प्रावधान होने से अप्रार्थी कृषि भूमि की डीएलसी रेट से प्रतिकर राशि प्राप्त करने का हकदार है, क्योंकि उक्त 40 मीटर तक की भूमि संपरिवर्तन ही नहीं की गई है एवं उक्त भूमि का वाणिज्यिक दर से भुगतान योग्य नहीं है। उक्त आदेश के विरुद्ध पुनः यह आवेदन पत्र न्यायालय में प्रस्तुत किया गया है। यह है कि प्रार्थी द्वारा पूर्व में ही अधिक राशि का भुगतान बिना किसी औचित्य व आधार के तत्कालीन उपखण्ड अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड के तहत् किया गया, जिसके संबंध में कई प्रकरणों के साथ राजस्व मण्डल द्वारा नियुक्त अंकेक्षण विभाग की टीम द्वारा आंशिक प्रकरणों का परीक्षण किया गया तो जाहिर हुआ कि प्रार्थी से संबंधित प्रकरण में मूल्यांकन रिपोर्ट तकनीकी आधार पर विधि के विपरीत अवधारित की गई और रुपए 73,830/– का अधिक भुगतान किया गया है। उक्त राशि की वसूली सक्षम आदेश से विचाराधीन है और उक्त कार्यवाही को विपरीत प्रभावी करने के लिये प्रकरण आर्बिट्रेटर के समक्ष प्रस्तुत किया गया क्योंकि मूल अवार्ड दिनांक 14.12.2006 का रहा है और अधिक भुगतान पर वसूली का आदेश प्रकरण संख्या 07/2009 के निर्णय दिनांक 21.11.2011 के अनुसार अधिक भुगतान की गई राशि रु. 73,830/– व भुगतान दिनांक 20.12.2006 से 9 प्रतिशत ब्याज सहित राशि वसूली का आदेश दिया गया और उक्त वसूली कार्यवाही विचाराधीन रही है। उक्त तथ्य की पुष्टि में सक्षम प्राधिकृत अवाप्ति अधिकारी के आदेश की फोटो प्रति संलग्न है। यह कि विधि विरुद्ध अतिक्रमण या दण्डादेश राशि शास्ति आरोपित की जाने मात्र से भूमि की किस्म स्वतः परिवर्तित नहीं हो जाती है क्योंकि यह निर्विवाद रहा है कि प्रार्थी का पेट्रोल पम्प पूर्व से स्थापित है और इसके प्लान में दर्शित की गई भूमि रूपान्तरित भूमि नहीं रही है और न ही सडक

आर्बिट्रेटर
जिला कलक्टर, सिरोही

Scanned with CamScanner

मार्गाधिकार सीमा से लगी हुई भूमि संपरिवर्तित योग्य ही रहती है। इस संबंध में भूमि रूपान्तरण नियम व आईआरसी गाईडलाईन स्पष्ट रूप से प्रभावी है और जब भूमि की किस्म पूर्व से सडक मार्ग स्थापित रहते हुए लगी हुई भूमि संपरिवर्तन योग्य ही नहीं रही है तो उसी भूमि के संबंध में वाणिज्यिक दर से मुआवजा आदेश पारित नहीं किया जा सकता है और यही प्रक्रिया समान समस्त प्रकरणों में सरकार द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णयों के अनुरूप अपनाई गई है। परिणामस्वरूप प्रार्थी अतिरिक्त रूप से किसी भी तरह का अनुतोष प्राप्त करने का वैध अधिकारी न होने से प्रार्थी का क्लेम आवेदन पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। यह कि प्रकरण से संबंधित भूमि की अवाप्ति कार्यवाही दिनांक 29.09.2003 को जारी अधिसूचना अनुरूप प्रारम्भ हो चुकी थी और उक्त कार्यवाही की जानकारी व प्रभावित होने वाली भूमि की जानकारी सक्षम अधिकारियों को पूर्णरूप से रही है और इसके पश्चात् पारित किया गया कोई भी आदेश किसी भी दशा में विधिसंगत नहीं कहा जा सकता है और इसका उल्लेख भूमि रूपान्तरण अधिनियम में सुसंगत रूप से किया गया है और अवाप्त भूमि के संबंध में अवाप्ति कार्यवाही उद्घोषित हो जाने के पश्चात् किस्म परिवर्तन या अभिलेखों में इन्द्राज परिवर्तन की अधिकारिता संबंधित राजस्व अधिकारी में निहित ही नहीं रहती है और उक्त सारी कार्यवाहियां पश्चातवर्ती हैं और उक्त नामान्तरण कार्यवाही, पट्टा विलेख कार्यवाही जो कि सभी वर्ष 2004 के पश्चात् की है वे सभी मुआवजा निर्धारण का आधार नहीं हो सकता है और उक्त तथ्य की पुष्टि विभिन्न स्तर पर न्यायालय द्वारा की गई है। यह कि पक्षकारान को सुनवाई का समुचित अवसर पूर्ण रूप से प्राप्त रहा है और पेश किये गये दस्तावेज के आधार पर ही चुनौतिग्रस्त आदेश पारित किया गया है। यह कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 के अनुसार अवाप्ति कार्यवाही निर्णित की गई है और प्रभावी विधिक प्रावधानानुसार उद्घोषणा, अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3(A) के प्रकाशन में भी किस्म कृषि ही रही है और इस संबंध में आपत्ति होने पर अधिनियम की धारा 3(सी) के तहत् 21 दिवस में आपत्ति पेश की जानी थी। ऐसी कोई भी आपत्ति वांछित अवधि में पेश ही नहीं रही है और इसके पश्चात् अधिनियम की धारा 3(डी) अनुसार अवाप्ति अधिसूचना उद्घोषित की गई। उक्त अधिसूचनाओं में उद्घोषित भूमि की किस्म में या अधिसूचना में वर्णित तथ्यों में विपरीत प्रभावी परिवर्तन करने का या संशोधन करने का अधिकार निहित नहीं रहता है केवल मात्र वारिसान व पंजीकृत दस्तावेज से भूमि धारक हितबद्ध व्यक्ति तक ही परे अवधारणा योग्य रहती है अन्य कोई आधार निहित नहीं होता है। परिणामस्वरूप प्रार्थी का आवेदन पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। यह कि चुनौतिग्रस्त आदेश के अवलोकन मात्र से ही जाहिर है कि दोनों पक्षों को सविस्तार सुना जाकर गुणावगुण पर आदेश पारित किया गया है। जिसमें संशोधन, परिवर्तन का कोई आधार प्रार्थी के पक्ष में बनना विधिक रूप से नहीं पाया जाने से प्रार्थी का आवेदन पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। अतः निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र सव्यय खारिज किया जाना फरमावें।

उभय पक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया एवं बहस पर मनन किया एवं पत्रावली के अवलोकन के उपरान्त न्यायालय का मत है कि मौजा ओर पटवार हल्का ओर तहसील आबूरोड जिला सिरोही के खसरा संख्या 74 की भूमि में से 0.1600 हैक्टेयर भूमि सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) आबूपर्वत द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त की गई थी एवं प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि राजस्व अभिलेख में किस्म बारानी–2 दर्ज थी। चूंकि मौजा ओर के खसरा संख्या 74 की भूमि में से 500 वर्गगज भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि संपरिवर्तन आदेश उपखण्ड अधिकारी

आर्बीट्रेटर
जिला कलक्टर, सिरोही

आबूपर्वत द्वारा जरिए आदेश क्रमांक/भू.रूपा./71/89/497 दिनाक 28.05.1991 के द्वारा श्रीमती गलबी पत्नि श्री भूरा खण्डेलवाल निवासी ओर तहसील आबूरोड जिला सिरोही के हक में जारी किया था, जिसकी सनद तहसीलदार आबूरोड द्वारा जरिए पत्र क्रमांक/राज/91/1120 दिनांक 04.06.1991 के द्वारा जारी की गई थी, लेकिन प्रार्थी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ से सम्बन्धित इन्द्राज राजस्व अभिलेख में नहीं किए जाने से भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त भूमि का कृषि भूमि की दर से भुगतान किया गया है। इसके अलावा प्रार्थी की भूमि खसरा संख्या 74 की भूमि में से 3250 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि संपरिवर्तन आदेश जिला कलक्टर सिरोही द्वारा जरिए आदेश क्रमांक/प.12(3)(7)राज/2004/1200–1206 दिनांक 21.04.2004 के द्वारा प्रार्थी श्री जमनालाल गोदी पुत्र श्री भूराजी निवासी ओर तहसील आबूरोड जिला सिरोही के हक में किया था, लेकिन प्रार्थी की उक्त भूमि का भी वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ से सम्बन्धित इन्द्राज राजस्व अभिलेख में नहीं किया गया है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित उद्घोषणा दिनांक 29.09.2003 को जारी की गई थी, जबकि प्रार्थी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत द्वारा दिनांक 04.06.1991 को ही जारी कर दिया गया था तथा अवार्ड आदेश की प्रति पर भी तत्कालीन भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड मजिस्ट्रेट आबूपर्वत ने इस आशय का नोट भी अंकित किया कि "पटवारी ओर वाणिज्यिक आदेश का नियमानुसार पालना कर पुनः प्रेषित करें।" इसके बावजूद भी सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) आबूपर्वत द्वारा उक्त भूमि का मुआवजा केवल इस आधार पर कृषि भूमि मानकर जारी किया गया है कि उक्त भूमि की किस्म अवाप्ति के समय राजस्व रेकर्ड के अनुसार कृषि बारानी–2 दर्ज थी, जो उचित प्रतीत नहीं होता है। क्योंकि तत्कालीन भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड मजिस्ट्रेट आबूपर्वत स्वयं के द्वारा भी अवार्ड आदेश की प्रति पर वाणिज्यिक आदेश का नियमानुसार पालना करने के सम्बन्ध में नोट अंकित तो किया गया था, परन्तु उनके द्वारा इस सम्बन्ध में किसी भी प्रकार की कोई अग्रिम कार्यवाही नहीं की गई थी तथा तत्कालीन भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड मजिस्ट्रेट आबूपर्वत द्वारा अवार्ड आदेश की प्रति पर वाणिज्यिक आदेश का नियमानुसार पालना करने के सम्बन्ध में नोट लगाने से यह प्रतीत होता है कि अवाप्ति के समय प्रार्थी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ ही काम में ली जा रही थी। इसके उपरान्त भी उक्त भूमि का मुआवजा कृषि भूमि मानकर दिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

अप्रार्थी अधिवक्ता द्वारा कथन किया गया है कि सडक मार्गाधिकार सीमा से लगी हुई भूमि संपरिवर्तित योग्य नहीं रहती है एवं सडक मार्ग के केन्द्र बिन्दु से 25 मीटर के पश्चात भूमि अवाप्त ही नहीं की गई है तथा संपरिवर्तन नियमों में स्पष्ट प्रावधान है कि सडक के केन्द्र बिन्दु से उस समय पेट्रोल पम्प का संपरिवर्तन में 40 मीटर तक की भूमि कृषि भूमि रहेगी और उसके आगे की भूमि का संपरिवर्तन करने प्रावधान होने से अप्रार्थी की कृषि भूमि का डीएलसी रेट से प्रतिकर राशि प्राप्त करने का हकदार है, क्योंकि उक्त भूमि 40 मीटर तक संपरिवर्तन ही नहीं की गई है, जिससे उक्त भूमि वाणिज्यिक दर से भुगतान योग्य नहीं है। इस सम्बन्ध में पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि संपरिवर्तन आदेश दिनांक 21.04.2004 के पद संख्या 10 के बिन्दु संख्या दो में यह स्पष्ट अंकित किया गया है कि राष्ट्रीय राजमार्ग से 35 मीटर छोड कर संपरिवर्तित भूमि पर निर्माण

आर्बीट्रेटर
जिला कलक्टर, सिरोही

Scanned with CamScanner

स्वीकृत प्लान अनुसार किया जा सकेगा। अतः इससे यह प्रतीत होता है कि राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दु से 35 मीटर छोड कर संपरिवर्तित भूमि पर निर्माण की स्वीकृति प्लान अनुसार जारी किए जाने का अंकन किया गया है ना कि यह अंकित किया गया है कि राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दु से 35 मीटर छोड कर भूमि संपरिवर्तित की जाएगी। यदि राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दु से 35 मीटर छोड कर भूमि संपरिवर्तित की भी जाती है और राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दु से 35 मीटर तक की भूमि को कृषि भूमि माना भी जाता है तो सडक मार्ग से 35 मीटर छोडकर संपरिवर्तित भूमि का वास्तविक उपयोग तभी संभव है जब सडक व संपरिवर्तित भूमि के मध्य की भूमि पर किसी भी प्रकार का कोई कृषि कार्य नहीं किया जाए। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि सडक व संपरिवर्तित भूमि के मध्य की भूमि पर यदि किसी भी प्रकार का कोई कृषि कार्य किया जाता है तो सडक के केन्द्र बिन्दु से 35 मीटर पश्चात की संपरिवर्तित भूमि पर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ गतिविधियां संचालित किया जाना संभव ही नहीं होगा, क्योंकि सडक व संपरिवर्तित भूमि के मध्य की भूमि पर कृषि कार्य किए जाने से संपरिवर्तित भूमि का आवागमन बन्द हो जाएगा, जिससे संपरिवर्तित भूमि पर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ गतिविधियां भी प्रभावित होने की संभावना है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के आधार पर यह प्रतीत होता है कि प्रार्थी की खसरा संख्या 74 की भूमि सडक मार्ग के केन्द्र बिन्दु से 35 मीटर तक की भूमि भी वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ ही काम में ली जा रही थी, जिसका मुआवजा भी वाणिज्यिक भूमि मानकर दिया जाना चाहिए था, जो भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा नहीं दिया गया है। अतः ऐसी स्थिति में प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) आबूपर्वत द्वारा खसरा संख्या 74 के सम्बन्ध में दिनांक 14.12.2006 को जारी अवार्ड को निरस्त किया जाता है। साथ ही सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) आबूपर्वत को निर्देशित किया जाता है कि खसरा संख्या 74 की सडक मार्ग के केन्द्र बिन्दु से संपरिवर्तित भूमि के मध्य की अवाप्तशुदा भूमि का अवार्ड वाणिज्यिक भूमि होना मानकर निर्धारण किया जाना सुनिश्चित करावें। मुआवजा निर्धारण की शेष शर्तें यथावत रहेंगी। इसके अलावा प्रार्थी को निर्माण संरचनाओं का जो अवार्ड गलत जारी किया गया है, उसकी ऑडिट द्वारा निकाली गई वसूली राशि 73,830/- रूपए एवं राशि पर प्राप्ति दिनांक से अदायगी दिनांक तक राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3(एच)(5) के अनुसार 9 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज सहित प्रार्थी से वसूली की कार्यवाही की जावें।

निर्णय सरे इजलास सुनाया गया ।

(अल्पा चौधरी)
जिला कलक्टर,(आरबीट्रेटर)
सिरोही (राज0)

Scanned with CamScanner