

न्यायालय जिला कलक्टर (आरबीट्रेटर), सिरौही  
बईजलास श्री रोहिताश्व सिंह तोमर, आई.ए.एस.

प्रार्थना-पत्र संख्या 03/2022

प्रार्थी

1. श्री दलपतराम पुत्र श्री शंकरजी जाति रावल ब्राह्मण निवासी नया सानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही।

बनाम

विपक्षीगण

1. सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट), पिण्डवाडा जिला सिरौही।
2. नेशनल हाईवे ऑथोरिटी जरिये प्रोजेक्ट डायरेक्टर नेशनल हाईवे ऑथोरिटी ऑफ इन्डिया पाली जिला पाली।

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

उपस्थिति :-

1. श्री प्रमोद कुमार दवे, अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।
2. श्री नरेन्द्रसिंह राजपुरोहित, अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या दो की ओर से।

:: निर्णय ::

दिनांक : 10.06.2026



प्रार्थी ने यह प्रार्थना-पत्र धारा 3(जी) (5) नेशनल हाईवे एक्ट के तहत अप्रार्थीगण के विरुद्ध सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा द्वारा मौजा नया सानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही के खसरा संख्या 625 पर स्थित प्रार्थी की पट्टेशुदा भूमि को नेशनल हाईवे हेतु अवाप्त किया गया, जिसके लिए प्रार्थी को दिए गए मुआवजे से असहमत होकर यह प्रार्थना पत्र आरबीट्रेशन एण्ड कन्सीलेशनरल एक्ट 1996 के तहत आरबीट्रेशन की कार्यवाही हेतु प्रस्तुत किया। प्रार्थी का प्रार्थना-पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थी को नोटिस जारी किए गए, जिस पर अप्रार्थी संख्या दो की ओर से अधिवक्ता श्री नरेन्द्रसिंह राजपुरोहित ने जरिए वकालतनामा के उपस्थिति दी एवं जवाब प्रस्तुत किया, जो शामिल मिसल किया गया।

प्रकरण में दोनों पक्षों की विस्तृत बहस सुनी गई। प्रार्थी के लायक अधिवक्ता श्री प्रमोद कुमार दवे की बहस सुनी गई। प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि प्रार्थी की मौजा नया सानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही की आबादी भूमि खसरा संख्या 625 में पट्टेशुदा भूमि आई हुई है, जो अप्रार्थी ने अवाप्त की है, जिसका पट्टा संख्या 08 दिनांक 02.09.1988 को जारी किया हुआ है। यह कि राजस्व रिकॉर्ड में खसरा संख्या 625 की उक्त भूमि आबादी दर्ज है और उक्त आबादी भूमि में से अप्रार्थीगण ने 1350 वर्गफीट भूमि अवाप्त की है। उक्त अवाप्तशुदा भूमि का सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) पिण्डवाडा द्वारा एवार्ड जारी किया है, वह गलत है। यह कि प्रार्थी ने अपनी आवप्त शुदा आबादी भूमि का मुआवजा प्राप्त करने के लिये

.....पेज नं. 02 पर

सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अपनी ओर से क्लेम प्रस्तुत किया था। क्लेम में वर्णित तथ्यों व उस पर की गई चर्चा व बहस को सक्षम प्राधिकारी ने कन्सीडर नहीं किया है, जिससे एवार्ड जारी करने में भारी त्रुटी की है। यह कि प्रार्थी द्वारा सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत क्लेम व प्रलेखों को इस आवेदन का अंग माना जावे व श्रीमान के यहां मंगवाया जाकर प्रकरण में सम्मिलित किया जावे। अवाप्त शुदा भूमि नेशनल हाईवे नम्बर 14 पर स्थित है तथा जिसका बाजार मूल्य 500/- रुपये वर्गफीट है तथा जिस पर बनी हुई रांग तथा दीवार का मुआवजा जमीन सहित 150 रुपये प्रति वर्गफीट के हिसाब से 2,02,500/- रूपए अदा किया है। यह कि उपरोक्त आबादी भूमि की दर सन् 2009 की डी.एल.सी. दर से कृषि भूमि का मुआवजा दिया है, जो गलत है जबकि बाजार दर से उक्त मात्र आबादी भूमि का मुआवजा नहीं देकर भारी भूल की है। मौके पर प्रार्थी का करीब 1350 वर्गफीट भूमि अवाप्त की है, जिसका मुआवजा मात्र 2,02,500/- ही मुआवजा अदा किया है। यह कि अवाप्त शुदा भूमि के मुआवजे पर 30 प्रतिशत की दर से सोलेटियम की राशि दिलाई जानी चाहिये। यह कि प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा 500/- रूपए प्रतिवर्ग की दर से 6,75,000/- रूपए व रांग व दीवार का मुआवजा 2,50,000/- रूपए बनता है, जिस पर 30 प्रतिशत सोलेटियम की राशि 2,62,500/- रूपए जोड़ कर कुल मुआवजा राशि 1,13,75,000/- रूपए बनता है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा 30 प्रतिशत सोलेटियम राशि को जोड़ते हुए 1,13,75,000/-रूपए में से अदा की गई रकम घटा कर शेष राशि पर 12 प्रतिशत की दर से ब्याज सहित भुगतान करने के आदेश फरमावें।



अप्रार्थी संख्या एक सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), पिण्डवाड़ा द्वारा प्रस्तुत आवेदन में यह अंकित किया गया है कि प्रार्थी की ग्राम नया सानवाड़ा में आबादी भूमि खसरा नम्बर 625 में पट्टा शुदा भूमि थी, जिसका पट्टा संख्या 8/02.09.1988 हैं। प्रार्थी की आबादी भूमि में स्थित भूखण्ड का मुआवजा डीएलसी दर एवं भूमि पर स्थित संरचनाओं पर बीएसआर दर से आंकलन कर भुगतान किया गया हैं एवं प्रार्थी की भूमि हाईवे नंबर 14 पर स्थित होने से अवाप्ति की उद्घोषणा की तिथि की प्रभावी डीएलसी दर से मुआवजा दिया गया हैं एवं नींव व दीवार का मुआवजा तत्कालीन बीएसआर दर के अनुसार 2,02,500/- रुपये तय किया गया था। यह कि प्रार्थी की मौके पर स्थित 1350 वर्गमीटर भूमि अवाप्त कर मुआवजा राशि भुगतान 2,02,500/- बीएसआर दर से किया गया है। प्रार्थी को मुआवजा राशि पर 30 प्रतिशत सोलेटियम दिये जाने का प्रावधान हाईवे एक्ट में नहीं है। प्रार्थी को अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा नियमानुसार दिया गया है तथा भूमि का मुआवजा 1350 वर्गफीट का उद्घोषणा की तिथि को प्रभावी डीएलसी दर से किया गया है तथा रांग एवं दीवार का मुआवजा तत्कालीन बीएसआर दर से किया गया हैं। श्रीमान से निवेदन हैं कि प्रार्थी की अवाप्त भूमि 1350 वर्गफीट का मुआवजा डीएलसी दर एवं बीएसआर दर के अनुसार दिया गया हैं। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रार्थना पत्र सव्यय खारिज फरमावे।

अप्रार्थी संख्या दो के लायक अधिवक्ता श्री नरेन्द्रसिंह राजपुरोहित द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि मौजा नयासानवाड़ा के खसरा संख्या 625 की भूमि का सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), पिण्डवाड़ा द्वारा मुआवजा राशि का अवार्ड जारी करने में किसी तरह की कोई त्रुटि नहीं की गई है। यह कि उक्त भूमि का धारा 3(क)

आर्वाट्रिटर

जिला कलेक्टर, सिरसी

.....पेज नं. 03 पर

के अधीन अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख को उक्त भूमि की किस्म का जो बाजार मूल्य था वह दे दिया गया है तथा उसका अवाई प्रार्थी द्वारा प्राप्त कर लिया गया है। साथ ही प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आक्षेपों का कानूनन अवाप्तशुदा भूमि की किस्म मुताबिक अधिकृत मूल्यांकर्ता की रिपोर्ट के मुताबिक एवं प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत समस्त मौखिक एवं दस्तावेज का अवलोकन कर अवाई पारित किया गया है, जो विधि अनुसार है। यह कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत क्लेम को बढ़ा-चढ़ा कर पेश किया है तथा सक्षम अधिकारी द्वारा उक्त क्लेम का भूमि अवाप्ति अधिसूचना की दिनांक को भूमि की किस्म के मुताबिक अवाई जारी किया गया है, जो विधि अनुसार एवं कानूनन है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा जमीन बाबत नोटिफिकेशन धारा 3(ए) के तहत जिस दिनांक को जारी किया गया उस दिनांक को भूमि की किस्म एवं उक्त भूमि बाबत उसका स्वामित्व तथा पॉलिसी परिपत्र के अनुसार जितना मुआवजा देय होना चाहिए, उतना मुआवजा प्रार्थी को दे दिया गया है। साथ ही नोटिफिकेशन धारा 3(ए) के बाद यदि किसी प्रकार का कोई परिवर्तन होता है तो प्रार्थी अलग से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होता है। यह कि अप्रार्थीगण द्वारा अधिकृत योग्यता धारी वैल्यूवर द्वारा रिपोर्ट तैयार की गई, जिसमें उक्त अवाप्तशुदा जमीन पर स्थित निर्माण एवं भूमि किस्म का संपूर्ण रूप से निर्धारण किया गया है तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा सन् 2009 की डीएलसी पर दी गई है, जो विधि अनुसार एवं कानूनन है, जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। यह कि विधि की मंशा अनुसार धारा 3 (जी)(5) में वर्णित मापदंड के अनुसार भूमि अवाप्ति की अधिसूचना दिनांक को बाजार मूल्य के अनुसार मुआवजा तय किया, जो प्रार्थी को दे दिया है, जिसे प्रार्थी द्वारा स्वीकार भी कर लिया गया है। अब कोई मुआवजा शेष नहीं है। यह कि प्रार्थी द्वारा अपने जमीन को किस्म के विपरीत उपयोग में लिया जा रहा था, जो कानून के विरुद्ध है तथा अब मनमाफिक तरीके से उक्त जमीन बाबत क्लेम करना विधि अनुसार नहीं है। इसलिए भी अवाई में किसी प्रकार का हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। यह कि प्रार्थी की जमीन पर स्थित निर्माण बाबत एवं मुआवजा वैल्यूएशन रिपोर्ट के आधार पर संपूर्ण मानक के मध्यनजर रखते हुए तय किया गया है। तथा मुआवजा निर्धारण अधिसूचना धारा 3(ए) के तहत भूमि का वास्तविक आंकलन कर तथा दस्तावेजों को मध्य नजर रखते हुए तथा पॉलिसी परिपत्र के आधार पर तय किया गया है। मौके की व राजस्व अभिलेख के इन्द्राज के आधार पर अवाप्त भूमि की उपयोगिता को ध्यान में रखते हुए अधिनियम की धारा 3ए के प्रकाशन दिनांक को प्रभावित बाजार दर के आधार पर अवाई पारित किया गया है, जिसमें वृद्धि व संशोधन किए जाने की कोई भी अतिरिक्त साक्ष्य अभिलेख पर नहीं है। यह कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए में उद्घोषणा जारी कर अवाप्त होने वाली भूमि का पूर्ण विवरण दर्ज रहा है। उक्त अधिनियम में धारा 3सी के तहत आपत्तियां आमंत्रित की गई थी और समस्त आपत्तियों का निस्तारण करते हुए पूर्ण अवसर प्रदान कर अधिनियम की धारा 3डी के तहत अवाप्त अधिसूचना जारी की गई। उक्त समस्त कार्यवाहियों के अनुक्रम में प्रार्थी को अपना पक्ष प्रस्तुत किए जाने का पूर्ण समुचित विधिक अवसर प्रदान किया गया। ऐसी दशा में समुचित अवसर देकर पारित आदेश पूर्णतया विधि संगत है। यह कि लोक प्रयोजन के लिए किसी राष्ट्रीय राजमार्ग के निर्माण हेतु किसी भूमि की आवश्यकता होने पर राजपत्र के अधिसूचना द्वारा भूमि अर्जन की घोषणा करने के बाद तथा निरीक्षण, सर्वेक्षण, नापजोख, मूल्यांकन व जांच की जाती है तथा भूमि के हितबद्ध व्यक्ति द्वारा धारा 3(के) के अधीन अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख के 21 दिन के भीतर आक्षेप धारा अंतर्गत 3(ग) द्वारा प्रस्तुत किया जा सकता है। तत्पश्चात सक्षम



अधिकारी द्वारा उन प्रस्तुत आक्षेपों का निस्तारण करने के बाद भूमि अर्जन की घोषणा धारा 3(घ) के अंतर्गत की जाती है तथा केंद्रीय सरकार द्वारा की गई घोषणा को किसी न्यायालय में या किसी अन्य प्राधिकारी द्वारा प्रश्नगत नहीं किया जाएगा। यह कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जे में स्पष्ट प्रावधान है कि उक्त अधिनियम के तहत अवाप्त भूमि के सम्बन्ध में सोलेटियम के तहत किसी भी तरह की अदायगी मुआवजा बाबत विधिक प्रावधान ही नहीं है, जिसके विपरीत प्रार्थी द्वारा सोलेटियम व ब्याज क्लेम करना कानूनी आधारहीन है। साथ ही प्रार्थी द्वारा वर्णित कथन व मुआवजा गणना विधिक प्रावधानों के विपरीत होकर केवल मात्र काल्पनिक आधारों पर मुआवजा राशि की गणना की गई है, जिसे प्राप्त करने की अधिकारिता प्रार्थी को प्राप्त नहीं है। यह है कि सक्षम प्राधिकारी के समक्ष जो भी अभिलेख व तथ्य प्रस्तुत हुए उनका विधि संगत निस्तारण करते हुए अवार्ड पारित किया गया, जिसमें किसी भी तरह की तथ्यात्मक या विधिक त्रुटि नहीं रहीं है। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए के विधिक प्रावधानों के तहत अधिसूचना प्रकाशित होकर आपत्तियां आमंत्रित की गईं और अधिनियम की धारा 3सी के तहत आपत्तियों को निस्तारण किया जाकर अधिनियम की धारा 3डी के अनुसार उद्घोषणा जारी की गई, समस्त कार्यवाहियां विधिक प्रावधानों के तहत पूर्ण की गईं, जिसमें प्रार्थीगण को सम्पूर्ण अवसर प्रदान कर आपत्तियों का निस्तारण किया गया। अतः प्रार्थी को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत करने का सम्पूर्ण अवसर दिया जाकर आपत्तियों का निस्तारण करते हुए विधिक प्रावधानों के अन्तर्गत ही अवार्ड पारित किया गया है, जिसमें वृद्धि व संशोधन किए जाने का कोई अतिरिक्त साक्ष्य नहीं है। यह है कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए की अधिसूचना की दिनांक को जो बाजार दर रही है उसी अनुसार अवाप्त भूमि का मुआवजा अदा किया जाने का प्रावधान है। साथ ही धारा 3ए की अधिसूचना की दिनांक के बाद यदि किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, स्वामित्व में परिवर्तन होता है तो उस बाबत अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने का प्रार्थी अधिकारी नहीं है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाना फरमावे।



उभय पक्ष की सुनी गई बहस एवं पत्रावली के अवलोकन के उपरान्त न्यायालय का मत है कि मौजा नया सानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही के खसरा संख्या 625 पर स्थित प्रार्थी की पट्टेशुदा की भूमि एवं उस पर बनी संरचना को सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) पिण्डवाडा द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त किया गया था। प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा कथन किया गया है कि प्रार्थी की पट्टेशुदा भूमि आबादी भूमि है, जिसका मुआवजा कृषि भूमि मानकर दिया गया है। इस सम्बन्ध में पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि अप्रार्थी द्वारा अवाप्त की गई कुल भूमि 1350 वर्गफीट आबादी में स्थित होने से उपरोक्त वर्णित भूमि का आबादी भूमि मानकर ही 150/- रूपए प्रति वर्गफीट की आवासीय दर से कुल 2,02,500/- रूपए मुआवजा के रूप में प्रार्थी को अदा किए गए हैं तथा उस पर बनी संरचना (फाउण्डेशन) का मुआवजा 21,503/- रूपए प्रार्थी को अलग से अदा किए गए हैं। अतः प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा किया गया यह कथन कि प्रार्थी को उपरोक्त वर्णित पट्टेशुदा भूमि का कृषि भूमि मानकर मुआवजा दिया गया है, मानने योग्य प्रतीत नहीं होता है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि प्रार्थी की पट्टेशुदा कुल भूमि 875 वर्गफीट ही है, जिसका पट्टा ग्राम पंचायत द्वारा श्री मुश्ताक अहमद पुत्र श्री मिसरूखांजी के हक में पट्टा संख्या 08 दिनांक

.....पेज नं. 05 पर

02.09.1986 को जारी किया गया था, जिसे बाद में प्रार्थी द्वारा जरिए पंजीकृत विक्रय विलेख के श्री मुश्ताक से क्रय किया गया है। अतः पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के आधार पर प्रार्थी की कुल पट्टेशुदा भूमि 875 वर्गफीट ही थी, इसके उपरान्त भी सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) पिण्डवाडा द्वारा कुल 1350 वर्गफीट भूमि का मुआवजा प्रार्थी को अदा किया गया है एवं उस पर बनी संरचना का मुआवजा प्रार्थी को सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) पिण्डवाडा द्वारा अलग से अदा किया गया है, जिसे प्रार्थी द्वारा बिना किसी आपत्ति के स्वीकार किया गया है। प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा उपरोक्त वर्णित भूखण्ड नेशनल हाईवे नम्बर 14 पर स्थित होने से अतिरिक्त मुआवजे की मांग की है। चूंकि उपरोक्त वर्णित भूमि के आस-पास नेशनल हाईवे स्थित होने से अवाप्तशुदा भूमि की किस्म को बदला हुआ नहीं माना जा सकता है। अतः इसके लिए भी प्रार्थी को अतिरिक्त मुआवजा नहीं दिया जा सकता है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए के तहत अधिसूचना प्रकाशन की तिथि को रही भूमि की किस्म एवं स्वामित्वधारक को विधिक प्रावधान अनुसार मुआवजा राशि अदा किए जाने का प्रावधान है, जिसके तहत मुआवजा राशि प्रार्थी को अदा कर दी गई है। साथ ही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए की अधिसूचना जारी होने की दिनांक के बाद ग्राम पंचायत या अन्य किसी भी स्थानीय निकाय निगम को उक्त भूमि प्रलेख जारी करने, पट्टा जारी करने, स्वामित्व हस्तान्तरण करने के अधिकार प्राप्त नहीं है, यदि किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, स्वामित्व में परिवर्तन होता है तो उस बाबत अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने का प्रार्थी अधिकारी नहीं है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि प्रार्थी को यदि सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा कम दिया गया था, तो प्रार्थी को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत की जानी चाहिए थी, परन्तु प्रार्थी द्वारा किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गई हो, ऐसा किसी भी प्रकार का कोई दस्तावेजी साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। जहां तक प्रार्थी अधिवक्ता का उक्त अवाई पर सोलेशियम की राशि दिए जाने का कथन है। इस सम्बन्ध में माननीय मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा P.Rajamani V/s. Union of India में पारित निर्णय में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत सोलेशियम की राशि देय नहीं है। मूल्यांकन प्रतिवेदन अधिकारी द्वारा अपनी वेल्युवेशन रिपोर्ट विधिक आधार पर ही तैयार की गई है, जिस पर किसी भी प्रकार की कोई संदिग्धता नहीं की जा सकती है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के आधार पर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र समस्त तथ्यों, परिस्थितियों एवं अभिलेखों की रोशनी में स्वीकार योग्य नहीं पाए जाने से निरस्त किया जाता है। मुआवजा राशि में किसी भी प्रकार की कोई वृद्धि किए जाने का आधार नहीं होने से प्रार्थी का क्लेम निरस्त किया जाता है।

निर्णय सरे इजलास सुनाया गया ।

*Ravi*

(रोहिताश्व सिंह तोमर)  
जिला कलक्टर, (आरबीट्टर)  
सिरोही (राज0)