

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

प्रार्थना-पत्र संख्या 07/2022

प्रार्थी

1. श्री सोहनलाल पुत्र श्री हीराराम चान्दोरा जाति कुम्हार निवासी तख्तागढ हाल सिरौही तहसील व जिला सिरौही।

बनाम

विपक्षीगण

1. सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), 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 नगेन्द्र मेडतिया, 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 1020 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 नगेन्द्र मेडतिया की बहस सुनी गई। प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि अप्रार्थी संख्या एक ने नेशनल हाईवे संख्या 14 को फोरलाईन में परिवर्तित करने से प्रार्थी की अचल सम्पत्ति नया सानवाडा में स्थित व्यावसायिक भूखण्ड व परिसर को अवाप्त कर दिनांक 09.09.2013 को तथा 22.09.2014 को एवार्ड पारित किया गया है, जो तथ्यों, विधि के प्रावधानों के विपरित पारित किया गया है। यह कि प्रार्थी के स्वामित्व का व्यावसायिक भूखण्ड व परिसर कुल 2250 वर्गफीट का गाँव नया सानवाडा में नेशनल हाईवे संख्या 14 पर आया हुआ था, प्रार्थी का उक्त सम्पूर्ण परिसर फोरलाईन में गया है तथा फोर लाईन गुजरने के बाद मौके पर प्रार्थी का कोई भूखण्ड

आई.ट्रेटर

जिला कलक्टर, सिरौही

.....पेज नं. 02 पर

या परिसर शेष नहीं बचता है। प्रार्थी द्वारा सम्पूर्ण सम्पत्ति के मुआवजा की मांग की गई, लेकिन भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी के निवेदन को अस्वीकार कर आधे भूखण्ड 1250 वर्गफीट को आवासीय मानकर मुआवजे के सम्बंध में एवार्ड पारित किया है, जो सर्वथा गलत व विधि विरुद्ध होने से अपारत किए जाने योग्य है। यह कि प्रार्थी का परिसर व भूखण्ड व्यावसायिक है, उक्त परिसर में गोप व डोरी के निर्माण करने की फैक्ट्री लगी हुई थी, उक्त भूखण्ड ग्राम पंचायत से खरीद किया जाकर उस पर व्यावसायिक फैक्ट्री का निर्माण कार्य वर्ष 1987 में किया गया था, तथा उसमें राजस्थान वित्त निगम से ऋण प्राप्त कर अम्बिका इण्डस्ट्रीज के नाम से श्री ताराचंद नागर द्वारा व्यवसाय स्थापित किया गया, उक्त फैक्ट्री में गोप डोरी, नाडा डोरी व अन्य डोरीयों का बनाने का कार्य होता था। श्री नागर से उक्त फैक्ट्री प्रार्थी द्वारा खरीद की गई थी, उक्त फैक्ट्री का नाम प्रार्थी द्वारा अम्बिका ब्रेडको (इण्डिया) रखा गया था। प्रार्थी उक्त फैक्ट्री का मालिक है, फैक्ट्री परिसर में किया गया सम्पूर्ण निर्माण, बोर आदि का मुआवजा भी नहीं दिया गया है। इस प्रकार प्रार्थी का परिसर व्यावसायिक होने तथा व्यावसायिक उपयोग होने से व्यावसायिक दर से मुआवजा अदा किया जाना चाहिए था, जो नहीं किया गया है। यह कि प्रार्थी को फैक्ट्री परिसर (हॉल व रूम) तथा बोरवेल का मुआवजा नहीं दिया गया है, आगे के आधे भाग का ही मुआवजा दिया गया है, जब कि प्रार्थी का सम्पूर्ण भूखण्ड व निर्माण फोर लाईन में गया है। प्रार्थी की कोई सम्पत्ति मौके पर नहीं है, फिर भी गलत व विधि विरुद्ध तरीके से प्रार्थी को मुआवजा से वंचित किया गया है। यह कि प्रार्थी के भूखण्ड का मुआवजा वर्ष 2014 की डी.एल.सी दर तथा उसका तीन गुना मुआवजा नई अवाप्ति नीति के तहत दिया जाना चाहिए था, जो नहीं दिया गया है, प्रार्थी को समस्त लाभों से वंचित किया गया है। सरपंच तथा भू अभिलेख निरीक्षक की मौका रिपोर्ट दिनांक 13.05.2014 से स्पष्ट है कि प्रार्थी का पूरा भूखण्ड व सम्पत्ति फोरलाईन में गया है तथा मौके पर अब कोई भूखण्ड प्रार्थी का शेष नहीं है, फिर भी गलत तथ्यों के आधार पर आपत्ति को निरस्त करते हुए एवार्ड पारित किया गया है, जो निरस्त किए जाने योग्य है। यह कि प्रार्थी की उक्त सम्पत्ति हाइवे से लगती हुई होने तथा मौके पर स्थित होने से विकसित तथा घनी आबादी क्षेत्र में स्थित है, जो आवासीय प्रयोजनार्थ थी, उक्त सम्पत्ति में प्रार्थी की पक्का भवन, बोर, वाटर टैंक, बाउण्ड्रीवाल बनी हुई थी। उक्त क्षेत्र विकसित आबादी वाला क्षेत्र है, जिससे अवाप्त की गई भूमि का मुआवजा विकसित दर से अभी तक नहीं दिया गया है। वर्ष 2009 की दर से मुआवजा का आंकलन किया गया है, जो गलत किया गया है। यह कि प्रार्थी के निर्माण की कीमत को कम आंका गया है। वेल्यूएशन रिपोर्ट के जरिए निर्माण की कीमत को कम आंका गया है। हॉल, रूम तथा बोरिंग का मुआवजा नहीं दिया गया है, केवल आगे के भाग में बने निर्माण का ही मुआवजा दिया गया है। आज की कीमत में आंकी गई कीमत पर नए सर दूसरे स्थान पर निर्माण कार्य किया जाना किसी भी सूरत में संभव नहीं है, फिर भी कम कीमत का आंकलन किया जाना गलत है। यह कि प्रार्थी पिछले कई वर्षों से उक्त स्थान पर काबिज था, उक्त व्यवसायिक सम्पत्ति से प्रार्थी व उसके परिवारजन का भरणपोषण होता था, प्रार्थी का उक्त भूखण्ड को अवाप्त किए जाने पर प्रार्थी को आर्थिक क्षति हुई है तथा मानसिक वेदना भी हुई है। वे सभी लाभ प्रार्थी को प्रदान किए जाने चाहिए थे, जो नहीं किए गए हैं, समस्त लाभ प्रार्थी को दिलवाए जाने आवश्यक एवं न्यायोचित है। अप्रार्थी संख्या एक ने स्पीकिंग आदेश पारित कर एवार्ड जारी नहीं किया गया है। अप्रार्थी ने विधिक प्रावधानों को अनदेखा करते हुए तथ्यों के विपरित जाकर आलौच्य एवार्ड पारित किया गया है,

.....पेज नं. 03 पर

साईक्लो स्टाईल में आदेश पारित किया गया है, जिसे अपास्त किया जाना आवश्यक एवं न्यायोचित है। अतः श्रीमान से प्रार्थना है कि प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित एवार्ड को निरस्त किए जाने के आदेश प्रदान करावें तथा प्रार्थी के फोरलाईन में गए सम्पूर्ण भूखण्ड का अवाई जारी किए जाने के आदेश पारित करावें तथा प्रार्थी के भूखण्ड व निर्माण के सम्बन्ध में पारित किए गए अवाई में बढ़ोतरी किए जाने के आदेश प्रदान करावें।

अप्रार्थी संख्या एक सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), पिण्डवाड़ा द्वारा प्रस्तुत जबाव में यह अंकित किया गया है कि प्रार्थी की ग्राम नया सानवाड़ा में स्थित भूखण्ड व परिसर को ब्यावर-पिण्डवाड़ा एनएचएआई के लिए अवाप्त किया जाकर अवाई जारी किया गया। प्रार्थी के ग्राम नया सानवाड़ा में स्थित भूखण्ड व परिसर कुल 2250 वर्गफुट में से 1250 वर्गफुट एनएचएआई की आवश्यकता अनुरूप ही अवाप्त किया गया था चूंकि उक्त अवाप्ति के लिए प्रार्थी की भूमि की प्रकृति आवासीय होने से आवासीय दर से ही मुआवजा का निर्धारण किया गया। प्रार्थी का भूखण्ड ग्राम वीरवाड़ा में हाईवे पर रेकर्ड अनुसार आवासीय प्रकृति का था, जिस पर प्रार्थी ने बिना व्यावसायिक रूपान्तरण करवाये फैंक्ट्री स्थापित की थी, जो नियमों के विपरित होने से रेकर्ड में भूमि की प्रकृति आवासीय होने से आवासीय का मुआवजा ही नियमानुसार तय किया गया था। अवाप्ति के वक्त जो भूमि अवाप्ति में आ रही थी उसी पर स्थित भूमि एवं परिसंपत्तियों का मूल्यांकन का मुआवजा तय किया था। कि प्रार्थी के परिसर का आधा भाग ही भूमि अवाप्ति में आने से 1250 वर्गफीट में संरचनाएं अवस्थित थी। उसी का मुआवजा तत्कालीन डीएलसी व बीएसआर दर के अनुसार ही तय किया गया। यह कि प्रार्थी का भूखण्ड ग्राम नया-सानवाड़ा में हाईवे पर स्थित होने से विकसित श्रेणी में आता है एवं उस पर स्थित परिसंपत्तियों व भूमि का मुआवजा डी.एल.सी दर व बी.एस. आर दर के अनुसार ही किया गया था। प्रार्थी वर्षों से जिस भूमि पर काबिज था उसकी प्रकृति आवासीय थी और उसी के अनुरूप मुआवजा राशि तय की गयी थी। भूमि पर निर्माण का आंकलन बी.एस.आर. दर से किया गया एवं Deprecation नियमानुसार संरचनाओं के आंकलन के अनुसार ही काटा गया है। प्रार्थी को अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा नियमानुसार दिया गया है तथा भूमि का मुआवजा उदघोषणा की तिथि को प्रभावी डीएलसी दर से किया गया है तथा संरचनाओं का मुआवजा तत्कालीन बीएसआर दर से किया गया है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रार्थना पत्र सव्य खारिज फरमावे।

अप्रार्थी संख्या दो के लायक अधिवक्ता श्री नरेन्द्रसिंह राजपुरोहित द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि मौजा नयासानवाड़ा के खसरा संख्या 1020 की भूमि का सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), पिण्डवाड़ा द्वारा मुआवजा राशि का अवाई जारी करने में किसी तरह की कोई त्रुटि नहीं की गई है। यह कि उक्त भूमि का धारा 3(क) 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 मूल्यांकता 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 परस्त्विक 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 को मत है कि मौजा नया सानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही के खसरा संख्या 1020 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। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि प्रार्थी की पट्टेशुदा कुल भूमि 2250 वर्गफीट ही है, जिसका पट्टा ग्राम पंचायत द्वारा श्री ताराचन्द पुत्र श्री हिन्दुमलजी नागर के हक में पट्टा संख्या 22 दिनांक 31.10.1986 को जारी किया गया था, जिसे बाद में प्रार्थी द्वारा जरिए पंजीकृत विक्रय विलेख के श्री ताराचन्द से क्रय किया गया है। प्रार्थी की उक्त पट्टेशुदा भूमि आबादी भूमि में स्थित थी, जिसकी प्रकृति भी आवासीय ही राजस्व रेकॉर्ड में दर्ज थी। प्रार्थी की उपरोक्त वर्णित पट्टेशुदा भूमि कुल क्षेत्रफल 2250 वर्गफीट में से 1250 वर्गफीट भूमि सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त की गई थी है, जिसकी राजस्व रेकॉर्ड के अनुसार प्रकृति आवासीय होने से सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा द्वारा उपरोक्त वर्णित भूमि का आवासीय भूमि मानकर ही 150/- रूपए प्रति वर्गफीट की आवासीय दर से कुल 1,87,500/- रूपए मुआवजा के रूप में प्रार्थी को अदा किए गए हैं तथा उस पर बनी संरचना (टीनशेड, वाटर टैंक, दीवार) का मुआवजा 1,57,931/- रूपए प्रार्थी को अलग से अदा किए गए हैं, जिसे प्रार्थी द्वारा बिना किसी आपत्ति के स्वीकार किया गया है। प्रार्थी अधिवक्ता का तर्क है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थी की उपरोक्त वर्णित पट्टेशुदा सम्पूर्ण भूमि को अवाप्त किया गया है तथा प्रार्थी को मुआवजा केवल 1250 वर्गफीट का ही अदा किया गया है। इस सम्बन्ध में पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा यह कथन तो किया गया है कि उसकी सम्पूर्ण



पट्टेशुदा भूमि 2250 वर्गफीट को अवाप्त किया जाकर उसके एवज में केवल 1250 वर्गफीट का ही मुआवजा अदा किया गया है। परन्तु उनके द्वारा अपने इस कथन के समर्थन में किसी भी प्रकार का दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जो यह साबित करता हो कि सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा द्वारा प्रार्थी की सम्पूर्ण पट्टेशुदा भूमि 2250 वर्गफीट को अवाप्त किया गया है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि प्रार्थी द्वारा सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत की थी, जिसमें उनके द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का अवाई ग्राम पंचायत के पक्ष में घोषित किए जाने से ग्राम पंचायत के स्थान पर प्रार्थी को दिए जाने का निवेदन किया था। उक्त आपत्ति में भी प्रार्थी द्वारा यह कहीं पर भी अंकित नहीं किया गया था कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा उसके सम्पूर्ण पट्टेशुदा भूमि का अवाप्त किया जा रहा है। अतः प्रार्थी अधिवक्ता यह साबित करने में असफल रहे हैं कि सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा द्वारा प्रार्थी की सम्पूर्ण पट्टेशुदा भूमि 2250 वर्गफीट अवाप्त की गई थी। प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा यह भी कथन किया गया है कि उक्त अवाप्तशुदा भूमि पर अम्बिका ब्रेडको (इण्डिया) फैक्ट्री स्थित थी। इस प्रकार प्रार्थी का परिसर व्यावसायिक होने तथा व्यावसायिक उपयोग में होने से व्यावसायिक दर से मुआवजा अदा किया जाना चाहिए था। इस सम्बन्ध में पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि प्रार्थी द्वारा उपरोक्त वर्णित भूखण्ड को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ काम में लिया जा रहा था, तो उसके द्वारा उपरोक्त वर्णित अवाप्तशुदा भूखण्ड को सक्षम अधिकारी से रूपान्तरित करवाया जाना चाहिए था, परन्तु प्रार्थी द्वारा उपरोक्त वर्णित अवाप्तशुदा भूखण्ड को सक्षम प्राधिकारी से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाया गया हो, ऐसा किसी भी प्रकार का दस्तावेजी साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। केवल मात्र आर.एफ.सी. से ऋण लेने मात्र से ही उक्त भूमि को व्यावसायिक भूमि नहीं माना जा सकता है। अतः प्रार्थी ने बिना व्यावसायिक रूपान्तरण करवाये फैक्ट्री स्थापित की थी, जो नियमों के विपरित होने से एवं रिकॉर्ड में भूमि की प्रकृति आवासीय होने से आवासीय दर से ही मुआवजे का निर्धारण नियमानुसार तय किया गया था। इसके अलावा प्रार्थी द्वारा सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा के समक्ष प्रस्तुत आपत्ति में भी उक्त भूमि की प्रकृति आबादी होना बताकर अवाप्तशुदा भूखण्ड को आवासीय भूखण्ड अंकित किया गया है। इस प्रकार यह तथ्य स्पष्ट है कि उपरोक्त वर्णित अवाप्तशुदा भूमि आवासीय भूमि थी, जिसका मुआवजा भी सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा द्वारा आवासीय दर से ही जारी किया गया 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। 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

आर्बीट्रेटर

जिला कलक्टर, सिरौही

.....पेज नं. 07 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।



सिरोही सरे इजलास सुनाया गया ।

(रोहितश्व सिंह तोमर)
जिला कलेक्टर, (आरबीट्रेटर)
सिरोही (राज0)