न्यायालय जिला कलक्टर (आरबीट्रेटर), सिरोही
बईजलास श्रीमती शुभम चौधरी, आई.ए.एस.

प्रार्थना–पत्र संख्या 09/2023

प्रार्थी

1. **श्रीमती प्रेमकुंवर पत्नि श्री चालकदान जाति चारण निवासी झांकर तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही।**

बनाम

विपक्षीगण

1. **सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट), पिण्डवाडा जिला सिरोही।**
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 : 28.08.2024

प्रार्थी ने यह प्रार्थना–पत्र धारा 3(जी) (5) नेशनल हाईवे एक्ट के तहत अप्रार्थीगण के विरूद्ध सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड मजिस्ट्रेट, पिण्डवाडा द्वारा मौजा झांकर पटवार हल्का जनापुर तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही के खसरा संख्या 536 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 दिनांक 07.05.2012 को प्रस्तुत किया, जो इस न्यायालय में प्रकरण संख्या 106/2012 अनवान श्रीमती प्रेमकुंवर बनाम सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) पिण्डवाडा व अन्य के नाम से दर्ज रजिस्टर किया जाकर वाद सुनवाई पक्षकारान् दिनांक 14.03.2015 को निर्णय पारित किया गया। इस न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 14.03.2015 के विरूद्ध अप्रार्थी संख्या दो नेशनल हाईवे ऑथोरिटी जरिए प्रोजेक्ट डायरेक्टर नेशनल हाईवे ऑथोरिटी ऑफ इण्डिया पाली द्वारा माननीय न्यायालय जिला न्यायाधीश सिरोही में प्रस्तुत अपील/प्रार्थना पत्र में माननीय न्यायालय जिला न्यायाधीश सिरोही द्वारा दीवानी विविध(आर्बीट्रेशन) संख्या 38/2017 में पारित निर्णय दिनांक 11.12.2018 के द्वारा नेशनल हाईवे ऑथोरिटी द्वारा प्रस्तुत आवेदन स्वीकार किया जाकर इस न्यायालय द्वारा पारित पंचाट आदेश दिनांक 14.03.2015 को निरस्त कर विधि अनुसार आवेदन का निस्तारण करने के निर्देश दिए गए। माननीय न्यायालय जिला न्यायाधीश सिरोही के निर्णय की पालना में प्रकरण को पुनः दर्ज रजिस्टर किया जाकर उभय पक्ष को नोटिस जारी किए गए, जिस पर प्रार्थी की ओर से अधिवक्ता श्री नगेन्द्र मेडतिया एवं अप्रार्थी संख्या दो की ओर से अधिवक्ता श्री नरेन्द्रसिंह राजपुरोहित ने जरिए वकालतनामा के उपस्थिति दी।

आर्बीट्रेटर
जिला कलक्टर, सिरोही

Scanned with CamScanner

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 के खातेदारी कब्जे काश्त की राजस्व भूमि खसरा संख्या 536 की भूमि में से 0.0290 हैक्टेयर मौजा झांकर पटवार हल्का जनापुर तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही की भूमि सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) पिण्डवाडा द्वारा उसे कृषि भूमि मानते हुए अवाप्त की जाकर उसका एवार्ड जारी किया है, जो गलत है। प्रार्थी की आराजी पिण्डवाडा शहर में स्थित रिको एरिया एवं सिरोही से झांकर मुख्य मार्ग पर स्थित है, जो विकसित क्षेत्र है एवं उक्त अवाप्त की गई भूमि का बाजार मूल्य कम से कम 15 लाख रूपए है। यह है कि प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि पर कुछ फलदार वृक्ष भी है, जिसको ध्यान में नहीं रखकर गलत एवार्ड पारित किया गया है। यह है कि प्रार्थी की आराजी विकसित क्षेत्र में होने से आस–पास व्यावसायिक गतिविधियाँ होने से भविष्य में प्रार्थी की उक्त आराजी का व्यावसायिक उपयोग होने से मौके की स्थिति अनुसार मुआवजा अदा करना चाहिए था, जो नहीं किया गया है। यह है कि वर्ष 2009 की डी.एल.सी. दर के आधार पर मुआवजा का आंकलन भी गलत रूप से किया गया है। वर्ष 2011 में भूमि को अवाप्त कर कब्जा प्राप्त किया है, जिससे वर्ष 2011 की डी. एल.सी. दर के आधार पर मुआवजा दिया जाना चाहिए था, जो नहीं दिया गया है। यह है कि एवार्ड मे अन्य देय लाभ आदि भी एवार्ड में नहीं दिए गए है, जबकि प्रार्थी को अपनी आवासीय भूमि से वंचित होना पड रहा है, जिससे प्रार्थी को अत्यधिक मानसिक पीडा भी हो रही है। अतः विधिक एवं मानवीय दृष्टिकोण को ध्यान में नहीं रखकर एवार्ड पारित किया गया है, जो प्रथम दृष्टया ही दोषपूर्ण होने से निरस्त किए जाने योग्य है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित एवार्ड को निरस्त किए जाने के आदेश प्रदान करावें तथा प्रार्थी की अवाप्त की जा रही भूमि को आवासीय भूमि मानते हुए व मौके की स्थिति अनुसार देय अन्य हितलाभ सहित मुआवजा दिलाए जाने के आदेश प्रदान करावें।

अप्रार्थी संख्या दो के लायक अधिवक्ता श्री नरेन्द्रसिंह राजपुरोहित द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि मौजा झांकर के खसरा संख्या– 536 का सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट), पिण्डवाडा द्वारा मुआवजा राशि का अवार्ड जारी करने में किसी तरह की कोई त्रुटि नही की गई है। यह है कि अधिनियम की धारा 3ए के प्रकाशन की दिनांक को जो भूमि की दर जिला स्तरीय कमेटी द्वारा तय की गई है, जो कि स्टाम्प अधिनियम के प्रावधानों के तहत आनुपातिक प्रणाली अनुसार तय की जाती है और कमेटी का गठन भी नियम 58 के तहत विधिक प्रावधान अनुसार किया जाता है। इसके विपरीत किसी भी तरह की अवधारणा किया जाना उचित नहीं है। अतः भूमि की किस्म कृषि रही है और 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 अवार्ड पारित किया गया है, जिसमें वृद्धि व संशोधन किए जाने की कोई भी अतिरिक्त साक्ष्य अभिलेख पर नहीं है। यह है कि कानूनी रूप से बाजार मूल्य का निर्धारण आसपास की रजिस्ट्री, सेलर परचेजर के मध्य एग्रीमेंट के आधार पर व मौके पर भूमि की उपयोगिता के आधार पर निश्चित नहीं होता है। यह है 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 बावत विधिक प्रावधान ही नहीं है, जिसके विपरीत प्रार्थी द्वारा सोलेटियम व ब्याज क्लेम करना कानूनी आधारहीन है। साथ ही

आर्बिट्रेटर
जिला कलेक्टर, सिरोही

Scanned with CamScanner

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 गई 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 गई, 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 जिला कलक्टर सिरोही द्वारा यह निर्धारित किया गया है कि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि के सम्बन्ध में जारी अवार्ड की पत्रावली में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात का उल्लेख एवं स्पीकिंग आदेश जारी किया जाना नहीं बताया है, जबकि कानूनन प्रार्थी द्वारा अपने भूमि के रूपान्तरण बाबत् जो क्लेम के दस्तावेज दिए है, उसमें कानूनी रूप से नेशनल हाईवे एक्ट 1956 की धारा 3ए के प्रकाशन के समय भूमि की किस्म जो होती है, जो कि कृषि थी। इसलिए दस्तावेजात कानूनी रूप से गौण है तथा उन दस्तावेजो के रेकर्ड पर लेने पर भी मुआवजा राशि पर तनिक मात्र भी फर्क नहीं पडता है। इसलिए भी प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किए जाने योग्य है। यह है कि P.Rajamani V/s. Union of India में मद्रास उच्च न्यायालय ने निर्णित किया है कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के अन्तर्गत सोलेटियम व ब्याज देय नहीं है। इस बाबत् सर्वाच्च न्यायालय द्वारा भी विभिन्न मामलों में निर्णय किया जा चुका है। अतः पारित अवार्ड विधिक प्रावधानों के अन्तर्गत किया गया है। यह है कि राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 की धारा 2(XXiii) में बाजार दर को परिभाषित किया गया है और नियम 58 में दर निर्धारण प्रक्रिया, प्रावधान दर्शित है। उक्त विधिक प्रावधान मे निर्धारित बाजार दर वास्तविक रूप से व्यावहारिक बाजार दर है और इसी अनुसार मुआवजा आदेश जारी किया गया है। जिला स्तरीय कमेटी द्वारा जो बाजार दर तय की गई है वह क्षेत्र से सम्बन्धित विक्रय विलेखों के आधार पर अनुपातिक दर निर्धारित कर सम्बन्धित वृद्धि करते हुए वास्तविक रूप से अवाप्त भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है तथा अधिनियम की धारा 3ए की प्रकाशन दिनांक को प्रभावित बाजार दर ही मुआवजा निर्धारण का आधार होती है। यह है कि अवाप्त भूमि की किस्म समस्त अभिलेखों में कृषि दर्ज है और जब तक किसी सक्षम न्यायालय द्वारा या प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भूमि की किस्म परिवर्तन का आदेश पारित नहीं किया जाता है या पट्टा परिवर्तन का आदेश पारित नहीं किया जाता है या जारी पट्टे का उपपंजीयन कार्यालय में पंजीकरण नहीं करवाया जाता है तब तक उक्त भूमि की किस्म कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ नहीं मानी जाती है और उक्त विधिक प्रावधानों के विपरीत कोई भी आधारित अवधारणा किसी भी न्यायालय द्वारा की जाने की अपेक्षा नहीं की जा सकती है एवं पश्चातवृत्ति कार्यवाही अवाप्त भूमि की दर को वर्तमान परिप्रेक्ष्य में प्रभावित नही की जा सकती है। यह है कि अन्य भूमि की किस्म के आधार पर या अन्य भूमि के चपटी लगी हुई भूमि के आधार पर किस्म में परिवर्तन नहीं हो सकता तथा अवाप्त भूमि विकसित क्षेत्र में स्थित है तथा पास में व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। उक्त तथ्य इस प्रकार के प्रार्थना पत्र के

आर्बीट्रेटर
जिला कलक्टर, सिरोही

Scanned with CamScanner

निवारण करने हेतु विधिक रूप से आधारहीन है, जिससे पारित अवार्ड राशि में वृद्धि के आधार के रूप में भी नहीं आ सकता है तथा साथ ही प्रार्थी को किसी भी तरह की हानि क्षति उक्त अवश्य कार्यवाही के परिणाम स्वरूप कार्य नहीं हुई 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 बाबत् अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने का प्रार्थी अधिकारी नहीं है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र 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 झांकर पटवार हल्का जनापुर तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही के खसरा संख्या 536 की 0.0290 हैक्टेयर भूमि सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) पिण्डवाडा द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त की गई थी एवं प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि राजस्व अभिलेख में किस्म चा–1 जा–1 दर्ज थी। चूंकि भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित उद्घोषणा दिनांक 10.06.2008 को जारी की गई थी, उस समय उपरोक्त वर्णित अवाप्ताधीन भूमि की किस्म राजस्व रेकर्ड के अनुसार चा–1 जा–1 दर्ज थी। यानिकी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए की उद्घोषणा जारी की गई थी, उस दिन अवाप्त होने वाली भूमि का पूर्ण विवरण दर्ज रहा है, जो कि उक्त आराजी की किस्म चा–1 जा–1 दर्ज थी। प्रार्थी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए की उद्घोषणा जारी होने पर सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड मजिस्ट्रेट, पिण्डवाडा के समक्ष आपत्ति भी प्रस्तुत की थी, जिसे सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड मजिस्ट्रेट, पिण्डवाडा द्वारा दर्ज रजिस्टर कर उस पर विधिवत् सुनवाई की जाकर तत्समय में उक्त भूमि की किस्म चा–1 जा–1 दर्ज होने से प्रार्थी को उपरोक्त वर्णित भूमि का कृषि भूमि मानकर मुआवजा देय किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की उद्घोषणा जारी होने पर प्रार्थी को यह भलीभांति ज्ञात हो गया था कि उक्त भूमि का राजस्व रेकर्ड में किस्म चा–1 जा–1 के रूप में इन्द्राज किया हुआ है, इसके पश्चात भी प्रार्थी द्वारा उपरोक्त वर्णित भूमि को राजस्व रेकर्ड में किस्म परिवर्तन करवाने बाबत कोई कार्यवाही नहीं की गई, जिससे यह प्रतीत होता है कि प्रार्थी द्वारा अपने स्वयं की ओर से उक्त आराजी की किस्म परिवर्तन के सम्बन्ध में कोई कार्यवाही नहीं की गई थी, जिसके लिए प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार है। प्रार्थी की उक्त भूमि बाबत् जो अधिसूचना राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए के तहत जिस दिनांक को जारी की गई थी उस दिनांक को प्रार्थी का उक्त भूमि पर स्वत्व, स्वामित्व बाबत् दस्तावेज का पूर्ण अवलोकन कर एवं प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का निस्तारण कर एवं सुनवाई का पूर्ण अवसर देकर उक्त मुआवजे का निर्धारण किया गया है। साथ ही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए की अधिसूचना जारी होने की दिनांक के बाद यदि किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, स्वामित्व में परिवर्तन होता है तो उस बाबत् अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने का प्रार्थी अधिकारी नहीं है।

प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा उक्त अवाप्तशुदा भूमि का बाजार मूल्य एवं रिको एरिया में स्थित होने एवं भविष्य में व्यावसायिक उपयोग में होने के कारण अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने का कथन किया गया है, परन्तु प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा अपने इस कथन के समर्थन में किसी भी प्रकार का दस्तावेजी साक्ष्य यथा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण सम्बन्धी आदेश इत्यादि प्रस्तुत नहीं किए जाने से प्रार्थी अतिरिक्त मुआवजा

आर्बिट्रेटर
जिला कलक्टर, सिरोही

Scanned with CamScanner

प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। इसके अलावा प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा उपरोक्त वर्णित भूमि के पास में ही व्यावसायिक गतिविधियाँ होने से अतिरिक्त मुआवजे की मांग की गई है। चूंकि उपरोक्त वर्णित भूमि के आस–पास रूपान्तरित भूमि होने या उसके पास मे व्यावसायिक गतिविधियाँ होने से उपरोक्त वर्णित भूमि को भी रूपान्तरित भूमि नहीं माना जा सकता है एवं न ही उसकी किस्म को बदला हुआ माना जा सकता है। अतः इसके लिए प्रार्थी को अतिरिक्त मुआवजा नहीं दिया जा सकता है। अभिलेख एवं अधिसूचना अनुसार भूमि की किस्म चा–1 जा–1 दर्ज है। ऐसी स्थिति में यदि बाद में प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि की किस्म में परिवर्तन करवाया भी जाता है तो राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के अनुसार उसका मुआवजा देय नहीं है, जिसके आधार पर भी प्रार्थी अवाप्त भूमि का मुआवजा अतिरिक्त दर से प्राप्त करने की अधिकारिता नहीं रखता है। अतः राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए के तहत अधिसूचना प्रकाशन की तिथि को रही भूमि की किस्म के आधार पर ही विधिक प्रावधानानुसार प्रार्थी मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारिता रखता है, जिसका भुगतान प्रार्थी द्वारा बिना किसी आपत्ति के प्राप्त कर लिया गया 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। प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा उपरोक्त अवाप्तशुदा भूमि पर लगे पेड–पौधे इत्यादि के मुआवजे की मांग की गई है। चूंकि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 में अवाप्ताधीन भूमि पर लगे पेड–पौधे इत्यादि का मुआवजा दिया जाने अथवा नहीं दिए जाने के सम्बन्ध में स्पष्ट नहीं किया गया है और न ही इस सम्बन्ध में प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा किसी भी प्रकार की कोई नजीर पेश की है, जिसमें राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के अन्तर्गत अवाप्ताधीन भूमि पर लगे पेड–पौधे इत्यादि का मुआवजा दिए जाने के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण दिया गया हो।

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 ।

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

Scanned with CamScanner