

न्यायालय जिला कलेक्टर (आरबीट्रेटर), सिरौही  
बईजलास डॉ. भँवर लाल, आई.ए.एस.

प्रार्थना-पत्र संख्या 06/2014

प्रार्थी

1. श्री मूलसिंह पुत्र श्री केशरसिंह जाति राजपूत निवासी नयासानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही के कायम मुकाम—
  - 1.1 श्रीमती भंवरकुंवर पत्नि स्व. श्री मूलसिंह जाति राजपूत निवासी नया सानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही।
  - 1.2 श्री गोविन्दसिंह पुत्र स्व. श्री मूलसिंह जाति राजपूत निवासी नयासानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही।
  - 1.3 श्री रामपालसिंह पुत्र स्व. श्री मूलसिंह जाति राजपूत निवासी नयासानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही।
  - 1.4 श्री त्रिभुवनसिंह पुत्र स्व. श्री मूलसिंह जाति राजपूत निवासी नयासानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही।
2. श्री ईश्वरसिंह पुत्र श्री केशरसिंह जाति राजपूत निवासी नयासानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही।
3. श्री भीमसिंह पुत्र श्री केशरसिंह जाति राजपूत निवासी नयासानवाडा 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  
आरबीट्रेडेशन एण्ड कन्सीलेशनरल एक्ट, 1996

उपस्थिति :-

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



:: निर्णय ::

दिनांक : 30.12.2022

प्रार्थी ने यह प्रार्थना-पत्र धारा 3(जी) (5) नेशनल हाईवे एक्ट के तहत अप्रार्थीगण के विरुद्ध सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड मजिस्ट्रेट पिण्डवाडा द्वारा मौजा नयासानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही के खसरा संख्या 625 में बनी बिल्डिंग एवं खसरा संख्या 1110 में बने मकान मय टिनशेड तथा बाउन्ड्री वॉल, पैड तथा अन्य स्थाई निर्माण को नेशनल हाईवे हेतु अवाप्त की गई, जिसके लिए प्रार्थी को दिए गए मुआवजे से असहमत होकर यह प्रार्थना पत्र आरबीट्रेडेशन एण्ड कन्सीलेशनरल एक्ट 1996 के तहत आरबीट्रेडेशन 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 अर्जुनसिंह राजपुरोहित ने जरिए वकालतनामा प्रस्तुत किया जो शामिल मिसल किया गया।

Bello  
आरबीट्रेटर  
जिला कलेक्टर सिरौही

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 मौजा नयासानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही में प्रार्थी के कब्जे काश्त की आबादी भूमि खसरा संख्या 625 में बनी बिल्डिंग तथा खसरा संख्या 1110 में बने मकान मय टिनशेड तथा बाउन्ड्री वॉल, पैड तथा अन्य स्थाई निर्माण कार्य की सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) पिण्डवाडा द्वारा एवार्ड जारी किया है, वह गलत है। यह है कि प्रार्थीगण के अवाप्तशुदा मकान की मार्केट वेल्यू तथा हाईवे पर गांव की धनी आबादी में होने से तथा वाणिज्यिक उपयोग होने को ध्यान में रखते हुए एवार्ड जारी नहीं कर त्रुटी की है। यह है कि प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि मय मकान नेशनल हाईवे नम्बर 14 के मुख्य सड़क से लगती है तथा वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के मध्य व उनसे लगती हुई बहुमूल्य है, जिससे मुआवजा तय करते समय इस तथ्य पर ध्यान दिया जाना चाहिए था। यह है कि प्रार्थीगण के मकानों का मुआवजा अदा करते समय वर्तमान डी.एल.सी. रेट के चार गुना के अनुसार मुआवजा अदा करने के तथ्य को गंभीरता से नहीं लेते हुए वर्तमान नए भूमि अवाप्ति अधिनियम के लागू प्रावधानों के अनुसार मुआवजा अदा करना चाहिए था, जो नहीं किया गया है। यह है कि भूमि का बाजार मूल्य को ध्यान में नहीं रखा गया है, वर्तमान में निर्माण की जो बाजार दर है उसी अनुसार निर्माण का मुआवजा भी अदा करना था परन्तु सक्षम प्राधिकारी ने बाजार मूल्य से काफी कम आंकलन कर मुआवजा अदा किया है, साथ ही आज तक भूमि का मुआवजा अदा नहीं किया है। यह है कि सक्षम अधिकारी ने मौके का निरीक्षण किया है, परन्तु निरीक्षक रिपोर्ट व नक्शा न तो तैयार किया है और न ही उसे रेकर्ड पर रखा है, जिससे एवार्ड जारी करने में त्रुटी हुई है। उक्त समस्त निर्माण आर सी सी व छीणों से सीमेन्ट के जरिए किया हुआ था, जिसका निर्माण का सही मूल्यांकन नहीं किया है। वर्तमान में उक्त निर्माण करने पर करीब बीस लाख रूपए से अधिक का व्यय आएगा, लेकिन मुआवजा जारी करते समय निर्माण का सही मुआवजा नहीं दिया गया है और न ही जमीन दर भी सही रूप से प्रदान की है। उक्त मुआवजा राशि पर 30 प्रतिशत सोलिटियम भी अदा करना आवश्यक है, जो नहीं दिया गया है। यह है कि प्रार्थी की अवाप्त शुदा भूमि में से शेष भूमि का उपयोग सम्भव नहीं है एवं न ही बची हुई भूमि का उपयोग सम्भव है, जिससे बकाया बची हुई भूमि का मुआवजा अदा करना चाहिए था, जो नहीं किया गया है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा 30 प्रतिशत सोलिटियम राशि को जोड़ते हुए 42,38,000/- रूपए में से अदा की गई रकम रूपए 4,08,727/- को घटा कर शेष रकम रूपए 38,29,273/- मय बाजार दर 12 प्रतिशत की दर से ब्याज सहित बनता है, जिसे प्रार्थी का दिलवाया जाए।



अप्रार्थी संख्या एक की ओर से प्रस्तुत जवाब में यह अंकित किया गया है कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए में उद्घोषणा जारी कर अवाप्त होने वाली भूमि का पूर्ण विवरण दर्ज रहा है एवं उक्त अधिनियम की धारा 3 सी के तहत आपत्तियों आमंत्रित की गई थी और समस्त आपत्तियों का निस्तारण करते हुए पूर्ण अवसर प्रदान कर उक्त अधिनियम की धारा 3 डी 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 है कि अवाप्तशुदा भूमि पर प्रार्थी का

आवेदन  
जयपूर जिला

तत्समय स्वत्व स्वामित्व निहित नहीं रहा है, स्वामित्व सम्बन्धी वैध प्रलेखों के अभाव में तथा अभिलेख अस्तित्व में नहीं होने के कारण अवाप्तशुदा भूमि का प्रार्थी मुआवजा प्राप्त करने का विधिक अधिकारी नहीं रहा है। यह है कि मौके पर बनी वास्तविक संरचनाओं की क्षति का पूर्ण मूल्यांकन अधिकृत मूल्यांकनकर्ता द्वारा नियुक्त योग्यताधारी से कराया गया एवं मूल्यांकन प्रतिवेदन में सभी तथ्यों का पूर्ण समावेश किया गया एवं बनने वाली सम्पूर्ण राशि का भुगतान किया गया, जिसे प्रार्थीगण द्वारा प्राप्त भी कर लिया गया, परन्तु प्रार्थीगण द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में मनमाफित क्षति का आंकलन अंकित किया गया है, जो गलत है। यह है कि उक्त भूमि की अवाप्ति की कार्यवाही के अन्तर्गत अधिसूचना धारा 3ए, 3बी एवं 3सी की जानकारी प्रार्थी को शुरुआत से थी एवं इस बाबत उसको सूचित भी कर दिया था एवं मुआवजा निर्धारण के समय प्रार्थी के दस्तावेजों का पूर्ण अवलोकन किया गया एवं उक्त अवाप्तशुदा भूमि बाबत स्वत्व स्वामित्व के दस्तावेज रेकर्ड पर होने पर ही भूमि का मुआवजा निर्धारण किया जाता 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 श्रीमान से निवेदन है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को खारिज किया जाना फरमावे।

अप्रार्थी संख्या दो के लायक अधिवक्ता श्री अर्जुनसिंह राजपुरोहित द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि मौजा नयासानवाडा के खसरा संख्या 625 बिल्डिंग तथा खसरा संख्या 1110 का सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), पिण्डवाडा द्वारा मुआवजा राशि का अवाई जारी करने में किसी तरह की कोई त्रुटि नहीं की गई है। प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी को हैरान परेशान करने की नियत से यह प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया है। यह है कि प्रार्थीगण द्वारा जिस भूमि बाबत अतिरिक्त क्लेम याचिका प्रस्तुत की है, वह कब्जे के आधार पर है एवं प्रार्थीगण का खसरा संख्या 625 एवं खसरा संख्या 1110 पर किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, स्वामित्व निहित नहीं है, मात्र अधिपत्य के आधार पर भूमि का मुआवजा देय नहीं है। प्रार्थीगण द्वारा वर्णित मकान व बिल्डिंग बाबत स्ट्रेक्चर का भुगतान पूर्णतया चेक द्वारा दिनांक 12.12.2013 को कर दिया गया है, जो प्रार्थीगण द्वारा स्वीकार भी किया गया है। यह है कि प्रार्थीगण का उक्त भूमि पर किसी प्रकार का कोई स्वत्व, स्वामित्व निहित नहीं होने से उपरोक्त क्लेम राशि प्राप्त करने का प्रार्थीगण अधिकारी नहीं है। यह है कि प्रार्थीगण को पॉलिसी परिपत्र के अनुसार स्वामित्व अभिलेख के अभाव में उक्त भूमि पर निर्माण का नितिगत पॉलिसी के अन्तर्गत मुआवजा का भुगतान कर दिया गया है एवं नए भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधान प्रार्थीगण पर लागू नहीं होते हैं। यह है कि प्रार्थी की जमीन बाबत जो अधिसूचना धारा 3ए के तहत जिस दिनांक को जारी की गई, उस दिनांक को प्रार्थी के उक्त भूमि पर स्वत्व, स्वामित्व बाबत दस्तावेज का पूर्ण रूप से अवलोकन कर एवं प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का निस्तारण कर एवं उसको पूर्ण सुनवाई का मौका देकर मुआवजा निर्धारण किया गया है। यह है कि धारा 3ए के तहत जारी अधिसूचना की दिनांक के बाद यदि किसी प्रकार का कोई स्वत्व, स्वामित्व में परिवर्तन होता है तो उस बाबत प्रार्थी अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। यह है कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए में उद्घोषणा जारी कर अवाप्त होने वाली भूमि का पूर्ण विवरण दर्ज रहा है एवं उक्त अधिनियम की धारा

3 सी के तहत आपत्तियों आमंत्रित की गई थी और समस्त आपत्तियों का निस्तारण

आर.बी. शर्मा  
जिला अधिवक्ता, दिल्ली

करते हुए पूर्ण अवसर प्रदान कर उक्त अधिनियम की धारा 3 डी 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 है कि अवाप्तशुदा भूमि पर प्रार्थी का तत्समय स्वत्व स्वामित्व निहित नहीं रहा है, स्वामित्व सम्बन्धी वैध प्रलेखों के अभाव में तथा अभिलेख अस्तित्व में नहीं होने के कारण अवाप्तशुदा भूमि का प्रार्थी मुआवजा प्राप्त करने का विधिक अधिकारी नहीं रहा है। यह है कि मौके पर बनी वास्तविक संरचनाओं की क्षति का पूर्ण मूल्यांकन अधिकृत मूल्यांकनकर्ता द्वारा नियुक्त योग्यताधारी से कराया गया एवं मूल्यांकन प्रतिवेदन में सभी तथ्यों का पूर्ण समावेश किया गया एवं बनने वाली सम्पूर्ण राशि का भुगतान किया गया, जिसे प्रार्थीगण द्वारा प्राप्त भी कर लिया गया, परन्तु प्रार्थीगण द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में मनमाफित क्षति का आंकलन अंकित किया गया है, जो गलत है। यह है कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय) नई दिल्ली के पॉलिसी परिपत्र संख्या 7.1.53 पत्र संख्या 543 दिनांक 10.04.2017 से स्पष्ट निर्देश दिए गए हैं कि ऐसी भूमि जो स्थानीय निकायों जैसे नगर निगम/नगर पालिका एवं ग्राम पंचायत बिलानाम सरकार आदि के नाम दर्ज है, उसका मुआवजा देय नहीं है, जिसके आधार पर प्रार्थीगण अवाप्तशुदा भूमि का मूल्यांकन प्राप्त करने की अधिकारिता नहीं रखता है, केवल संरचनाओं का ही मूल्यांकन के अनुरूप भुगतान प्राप्त करने की अधिकारिता रखता है, जिसका भुगतान प्रार्थीगण द्वारा बिना किसी आपत्ति के प्राप्त कर लिया गया है। यह है कि उक्त भूमि की अवाप्ति की कार्यवाही के अन्तर्गत अधिसूचना धारा 3ए, 3बी एवं 3सी की जानकारी प्रार्थी को शुरुआत से थी एवं इस बाबत उसको सूचित भी कर दिया था एवं मुआवजा निर्धारण के समय प्रार्थी के दस्तावेजों का पूर्ण अवलोकन किया गया एवं उक्त अवाप्तशुदा भूमि बाबत स्वत्व स्वामित्व के दस्तावेज रिकॉर्ड पर होने पर ही भूमि का मुआवजा निर्धारण किया जाता 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 बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया एवं अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड मजिस्ट्रेट पिण्डवाडा की पत्रावली का भी अवलोकन किया गया। बहस पर मनन किया एवं पत्रावली के अवलोकन के उपरान्त न्यायालय का मत है कि मौजा नया सानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही के खसरा संख्या 625 एवं खसरा संख्या 1110 की भूमि सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) पिण्डवाडा द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त की गई थी। प्रार्थीगण के पास खसरा संख्या 625 एवं खसरा संख्या 1110 से सम्बन्धित किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व अथवा स्वामित्व सम्बन्धी दस्तावेज यथा पट्टा हो, ऐसा किसी भी प्रकार का दस्तावेजी साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है एवं न ही इस सम्बन्ध में प्रार्थीगण अधिवक्ता द्वारा किसी भी प्रकार का कोई कथन किया है। अतः इससे यह प्रतीत होता है कि प्रार्थीगण का उक्त अवाप्तशुदा भूमि पर केवल कब्जा है एवं ग्राम पंचायत नयासानवाडा द्वारा जरिए पत्र क्रमांक 01 दिनांक 22.02.2011 को इस बाबत कब्जेशुदा भूखण्ड का अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया है। अतः राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के अनुसार बिना पट्टे/बिना वैध

दस्तावेज के निवास करने पर उस पर बनी संरचनाओं का ही मूल्यांकन के अनुरूप  
 आर.ए. देवर  
 मजिस्ट्रेट सिरोही

भुगतान किए जाने का प्रावधान है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए के तहत अधिसूचना प्रकाशन की तिथि को रही भूमि की किरम एवं स्वामित्वधारक को ही अधिकारिता विधिक प्रावधान अनुसार रहती है, केवल मात्र ग्राम पंचायत द्वारा आधिपत्य की पुष्टि कर देने मात्र से अवाप्त भूमि का स्वत्व, स्वामित्व प्रार्थीगण में निहित नहीं हो जाता है। अतः प्रार्थीगण द्वारा कब्जे के आधार पर बनाए गए संरचनाओं की क्षति की राशि प्रार्थीगण 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। प्रार्थीगण अधिवक्ता द्वारा उक्त अवाप्तशुदा भूमि का बाजार मूल्य एवं हाईवे पर आबादी में स्थित होने एवं वाणिज्यिक उपयोग में होने के कारण अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने का कथन किया है, परन्तु उक्त अवाप्तशुदा भूमि पर प्रार्थीगण का किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, स्वामित्व निहित नहीं होने से प्रार्थीगण अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। प्रार्थीगण को पॉलिसी परिपत्र के अनुसार स्वामित्व अभिलेख के अभाव में उक्त अवाप्तशुदा भूमि पर निर्माण का नियमानुसार मुआवजा दिया जा चुका है। नए अवाप्त अधिनियम 2013 के प्रावधान प्रार्थीगण की उक्त अवाप्तशुदा भूमि पर लागू नहीं होते हैं, क्योंकि प्रार्थीगण को उक्त मुआवजा राशि दिनांक 13.12.2014 से पूर्व ही अदा कर दी गई थी। हम अप्रार्थी संख्या दो के अधिवक्ता के इस कथन से भी सहमत हैं कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय) नई दिल्ली के पॉलिसी परिपत्र संख्या 7.1.53 पत्र संख्या 543 दिनांक 10.04.2017 से स्पष्ट निर्देश दिए गए हैं कि ऐसी भूमि जो स्थानीय निकायों जैसे नगर निगम/नगर पालिका एवं ग्राम पंचायत विलानाम सरकार आदि के नाम दर्ज है, उसका मुआवजा देय नहीं है, जिसके आधार पर प्रार्थीगण अवाप्तशुदा भूमि का मूल्यांकन प्राप्त करने की अधिकारिता नहीं रखता है, केवल संरचनाओं का ही मूल्यांकन के अनुरूप भुगतान प्राप्त करने की अधिकारिता रखता है, जिसका भुगतान प्रार्थीगण 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।

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 ।



*Dr. B. Lal*  
(डॉ. भँवर लाल)  
जिला कलक्टर, (आरबीट्रेटर)  
सिरोही (राज0)