न्यायालय जिला कलक्टर (आरबीट्रेटर), सिरोही

बईजलास डॉ. भँवर लाल, आई.ए.एस.

प्रार्थना–पत्र संख्या 11 / 2014

प्रार्थी

श्री शंकरलाल पुत्र श्री गीमाजी जाति कुम्हार निवासी नया सानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही।

बनाम

विपक्षीगण

1. **सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), 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 कुमार मेडतिया, 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 विरूद्ध सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा द्वारा मौजा नया सानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही के खसरा संख्या 625 में बनी बिल्डिंग को नेशनल हाईवे हेतु अवाप्त की गई, जिसके लिए प्रार्थी को दिए गए मुआवजे से असहमत होकर यह प्रार्थना पत्र आरबीट्रेशन एण्ड कन्सीलेशनरल एक्ट 1996 के तहत् 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 अर्जुनसिंह 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 कुमार मेडतिया की बहस सुनी गई। प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि मौजा नया सानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही में प्रार्थी के कब्जे काश्त की आबादी भूमि खसरा संख्या 625 में बनी बिल्डिंग की सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड मजिस्ट्रेट) पिण्डवाडा द्वारा एवार्ड जारी किया है, वह गलत है। यह है कि प्रार्थीगण के अवाप्तशुदा मकान की [illegible] वेल्यू तथा हाईवे पर गांव की धनी आबादी में होने से तथा [illegible] होने [illegible] ध्यान में रखते हुए एवार्ड जारी नहीं कर त्रुटी की है। यह है कि [illegible] अवाप्तशुदा भूमि मय मकान, नेशनल हाईवे नम्बर 14 के मुख्य सडक से लगती है तथा मौके पर स्थित हो [illegible] विकसित तथा घनी आबादी क्षेत्र में स्थित है, जो आवासीय प्रयोजनार्थ थी, जिस [illegible] प्रार्थी का पक्का मकान, होद, टीनशेड आदि बनेए हुए है, जिसका मुआवजा तय करते समय इस तथ्य पर ध्यान दिया जाना चाहिए था। यह है कि प्रार्थीगण के मकानों का मुआवजा

Signature Not Verified
Digitally signed by Bhanwar Lal
Date: 2024.01.06 15:05:24 IST
Reason: SelfAttested

आर्बीट्रेटर
जिला कलेक्टर सिरोही

Scanned with CamScanner

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। यह है कि प्रार्थी का निर्माण 'अ' श्रेणी का है, जिसमें कीमती मेटेरियल लगा है, जिसका वर्ष 2009 की दर से मुआवजा का आंकलन किया गया है, जिससे नए सर दूसरे स्थान पर निर्माण कार्य किया जाना सम्भव नहीं है। यह है कि प्रार्थी उक्त स्थान पर पिछले कई वर्षों से निवास कर रहे थे, जो उसकी आवासीय सम्पत्ति है, परन्तु इसे अवाप्त होने से प्रार्थी को हुई मानसिक वेदना व अन्य देय लाभ भी प्रदान किए जाने चाहिए थे, जो नहीं किए गए है। यह है कि प्रार्थी ने उक्त गलत व विधि विरूद्ध एवार्ड पारित करने से पूर्व प्रार्थी की सम्पत्ति की स्थिति को देखते हुए मुआवजा दिलाए जाने की मांग की थी, लेकिन उक्त सम्पत्ति हाईवे पर स्थित होने व कीमती होने बाबत् किसी स्थिति को ध्यान में नहीं रखते हुए एवार्ड पारित किया है, जिसमें बढोतरी किया जाना आवश्यक एवं न्यायोचित है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया फरमाया जाकर सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित एवार्ड को निरस्त किए जाने के आदेश प्रदान करावें एवं प्रार्थी की अवाप्त भूमि के एवार्ड में बढोतरी किए जाने के आदेश प्रदान करावें।

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 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, 3डी एवं 3जी की जानकारी प्रार्थी को शुरूआत से थी एवं इस बाबत् उसको सूचित भी किया गया। मुआवजा निर्धारण के समय प्रार्थी के दस्तावेजों का पूर्ण अवलोकन किया गया एवं उक्त अवाप्तशुदा भूमि बाबत् 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 बाबत् अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने का

Signature Not Verified
Digitally signed by Bhanwar Lal
Date: 2024.01.06 15:05:24 IST
Reason: SelfAttested

Scanned with CamScanner

प्रार्थी अधिकारी नहीं है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को खारिज किया जाना फरमावें।

अप्रार्थी संख्या दो के लायक अधिवक्ता श्री अर्जुनसिंह राजपुरोहित द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि मौजा नयासानवाडा के खसरा संख्या 625 पर बनी बिल्डिंग का सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), पिण्डवाडा द्वारा मुआवजा राशि का अवार्ड जारी करने में किसी तरह की कोई त्रुटि नही 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 बाबत् अतिरिक्त क्लेम याचिका प्रस्तुत की है, वह कब्जे के आधार पर है एवं प्रार्थीगण का खसरा संख्या 625 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 बाबत् स्ट्रेक्चर का भुगतान पूर्णतया चैक द्वारा दिनांक 09.09.2013 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 है। यह है कि प्रार्थी की जमीन बाबत् जो अधिसूचना धारा 3ए के तहत जिस दिनांक को जारी की गई, उस दिनांक को प्रार्थी के उक्त भूमि पर स्वत्व, स्वामित्व बाबत् 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 बाबत् 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 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 [illegible] उक्त योग्यताधारी से कराया गया एवं मूल्यांकन प्रतिवेदन में समस्त तथ्य [illegible] लिया गया एवं बनने वाली सम्पूर्ण राशि का भुगतान किया गया, जिसे प्रार्थी द्वारा प्राप्त भी कर लिया गया, परन्तु प्रार्थीगण द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में मनमाफिक 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 है कि ऐसी भूमि जो स्थानीय निकायों जैसे नगर

Signature Not Verified
Digitally signed by Bhanwar Lal
Date: 2024.01.06 15:05:24 IST
Reason: SelfAttested

Scanned with CamScanner

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 शुरूआत से थी एवं इस बाबत् उसको सूचित भी कर दिया था एवं मुआवजा निर्धारण के समय प्रार्थी के दस्तावेजों का पूर्ण अवलोकन किया गया एवं उक्त अवाप्तशुदा भूमि बाबत् 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 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 अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी 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 की भूमि सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) पिण्डवाडा द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त की गई थी। प्रार्थी के पास खसरा संख्या 625 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 प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा किसी भी प्रकार का कोई कथन किया है। अतः इससे यह प्रतीत होता है कि प्रार्थी का उक्त अवाप्तशुदा भूमि पर केवल कब्जा 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 भुगतान किए जाने का प्रावधान है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए के तहत अधिसूचना प्रकाशन की तिथि को रही भूमि की किस्म 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 प्रार्थी में निहित नहीं हो जाता है। अतः प्रार्थी द्वारा कब्जे के आधार पर बनाए गए संरचनाओं की क्षति की 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 बाबत् अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने का प्रार्थी अधिका[illegible]। प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा उक्त अवाप्तशुदा भूमि का बाजा[illegible] में स्थित होने एव वाणिज्यिक उपयोग में होने के कारण अतिरिक्त मुआवजा [illegible] का कथन किया है, परन्तु उक्त अवाप्तशुदा भूमि पर प्रार्थी का किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, स्वामित्व निहित नहीं होने से प्रार्थीगण अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। प्रार्थी को पॉलिसी परिपत्र के अनुसार स्वामित्व अभिलेख के अभाव में उक्त अवाप्तशुदा भूमि पर निर्माण का नियमानुसार मुआवजा दिया जा चुका है। नए अवाप्ति अधिनियम 2013 के

Signature Not Verified
Digitally signed by Bhanwar Lal
Date: 2024.01.06 15:05:24 IST
Reason: SelfAttested

Scanned with CamScanner

प्रावधान प्रार्थी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि पर लागू नहीं होते है, क्योंकि प्रार्थी 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 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 है 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 प्रार्थी 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 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।

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 ।

(डॉ. भँवर लाल)
जिला कलक्टर,(आरबीट्रेटर)
सिरोही (राज0)

Signature Not Verified

Digitally signed by Bhanwar Lal
Date: 2024.01.06 15:05:24 IST
Reason: SelfAttested

Scanned with CamScanner