

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

प्रार्थना-पत्र संख्या 22/2023

प्रार्थी

श्री नारायणलाल पुत्र श्री शेला कुमार जाति प्रजापत 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
आरबीट्रेडेशन 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 : 27.11.2024

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 सिरोही के खसरा संख्या 625 पर बने पक्का मकान, टीनशेड को नेशनल हाईवे हेतु अवाप्त किया गया, जिसके लिए प्रार्थी को दिए गए मुआवजे से असहमत होकर यह प्रार्थना पत्र आरबीट्रेडेशन एण्ड कन्सीलेशनरल एक्ट 1996 के तहत आरबीट्रेडेशन की कार्यवाही हेतु दिनांक 26.11.2013 को प्रस्तुत किया, जो इस न्यायालय में प्रकरण संख्या 09/2013 अनवान श्री नारायणलाल बनाम सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) 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 विरुद्ध 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(आरबीट्रेडेशन) संख्या 63/2017 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 की ओर से अधिवक्ता श्री नगेन्द्र मेडतिया एवं अप्रार्थी संख्या दो की ओर से श्री नरेन्द्रसिंह राजपुरोहित ने जरिए वकालतनामा के उपस्थिति दी।



आरबीट्रेटर
जिला कलक्टर, सिरोही

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 मौजा नया सानवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरौही में प्रार्थी के कब्जे काशत की आबादी भूमि खसरा संख्या 625 में स्थित मकान व भूखण्ड का सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) 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 सडक से लगती है तथा मौके पर स्थित होने से विकसित तथा घनी आबादी क्षेत्र में स्थित है, जो आवासीय प्रयोजनार्थ थी, जिस पर प्रार्थी का पक्का मकान, टीनशेड आदि बने हुए है, जिसका मुआवजा तय करते समय इस तथ्य पर ध्यान दिया जाना चाहिए था। 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 निर्माण के अनुसार आंकलन नहीं किया जाकर साईकलो स्टाईल में 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 हैं। यह है कि प्रार्थी ने उक्त गलत व विधि विरुद्ध 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 बावत् किसी स्थिति को ध्यान में नहीं रखते हुए एवार्ड पारित किया है, जिसमें बढ़ोतरी 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 बढ़ोतरी किए जाने के आदेश प्रदान करावें।



अप्रार्थी संख्या दो के लायक अधिवक्ता श्री नरेन्द्रसिंह राजपुरोहित द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि मौजा नयासानवाडा के खसरा संख्या 625 पर बने पक्के मकान, टीनशेड का सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), पिण्डवाडा द्वारा मुआवजा राशि का एवार्ड जारी करने में किसी तरह की कोई त्रुटि नहीं 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 एवार्ड 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 गौके

आर्चीटैटर

जिला कलेक्टर, सिरौही

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 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 रही 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 जिला कलक्टर सिरौही 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 बाबत जो क्लेम के दस्तावेज दिए हैं, 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 दस्तावेजों के रिकॉर्ड पर लेने पर भी मुआवजा राशि पर तनिक मात्र भी फर्क नहीं पड़ता 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 बाबत सर्वोच्च 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 में 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 आदेश पारित अवधारणा किसी भी न्यायालय द्वारा की जाने की अपेक्षा नहीं की जा सकती



आर्डी द्वारा पारित अवधारणा किसी भी न्यायालय द्वारा की जाने की अपेक्षा नहीं की जा सकती
जिला कलक्टर, सिरौही

है एवं पश्चातवृत्ति कार्यवाही अवाप्त भूमि की दर को वर्तमान परिप्रेक्ष्य में प्रभावित नहीं 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 राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है, जो विकसित क्षेत्र में है। उक्त तथ्य इस प्रकार के प्रार्थना पत्र के 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 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 की भूमि एवं उस पर बने मकान को सक्षम प्राधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) पिण्डवाडा द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त किया गया था। प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा दो पट्टे की प्रति प्रस्तुत की गई है, जिसे ग्राम पंचायत नयासानवाडा द्वारा श्री भूरा पुत्र हीदूजी एवं श्री धन्ना पुत्र श्री गमनाजी के नाम से जारी किए गए हैं, परन्तु इनसे यह स्पष्ट नहीं हो रहा है कि उक्त पट्टे अवाप्तशुदा भूमि के ही हैं एवं न ही यह स्पष्ट हो रहा है कि पट्टाधारक श्री भूरा पुत्र श्री हीदूजी एवं श्री धन्ना पुत्र श्री गमनाजी प्रार्थी के पूर्व रसाधिकारी हैं। अतः 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 एवं राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए के तहत अधिसूचना प्रकाशन की तिथि को उपरोक्त वर्णित भूमि का स्वामित्व राजस्व रेकर्ड अनुसार ग्राम पंचायत नयासानवाडा का था और उक्त भूमि पर बनी संरचनाओं का स्वामित्व प्रार्थी का था। 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 हैं, यदि किसी भी प्रकार का कोई स्वत्व, स्वामित्व में परिवर्तन होता है तो उस बाबत अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने का प्रार्थी अधिकारी नहीं है। प्रार्थी 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



आर्चीव किया है, परन्तु उक्त अवाप्तशुदा भूमि पर प्रार्थी का किसी भी प्रकार का कोई
जिला कलेक्टर, सिरोही

स्वत्व, स्वामित्व निहित नहीं होने से प्रार्थी 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। भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधान प्रार्थी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि पर लागू नहीं होते हैं, क्योंकि प्रार्थी की उपरोक्त वर्णित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत अवाप्त की गई है। इस सम्बन्ध में 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 में 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 प्रार्थी अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा 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। जहां तक प्रार्थी अधिवक्ता का उक्त अवार्ड 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 ।



(Handwritten Signature)
(अल्पा चौधरी)
जिला कलेक्टर, (आरबीट्रेटर)
सिरसी (राज0)