न्यायालय माध्यस्थम (जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट), फलौदी
पीठासीन अधिकारीः श्वेता चौहान (आई.ए.एस.)

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्याः–15 / 2025

प्रार्थीया	बनाम	अप्रार्थीगण
1. सुरेन्द्र पुत्र श्री बीरबलराम , जाति विश्नोई निवासी समराथलपुरा, श्री लक्ष्मणनगर, तहसील बापिणी जिला जोधपुर		1. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी), औसिया 2. परियोजना निदेशक, परियोजना क्रियान्वन इकाई, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, 188, उम्मेद हेरिटेज, जोधपुर।

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा स्टेटमेन्ट ऑफ क्लेम अन्तर्गत धारा 3 G (5), (6) 3 H (5) राष्ट्रीय राजमार्ग, अधिनियम 1956

उपस्थितिः–
प्रार्थी की ओर सेः– अधिवक्ता श्री बीरबल राम विश्नोई व अन्य।
अप्रार्थी संख्या 02 की ओर सेः– अधिवक्ता श्री रामजीवन पूनिया।

–::निर्णय::–

दिनांकः– 30/1/2026

1. भारत सरकार के सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय के द्वारा जारी अधिसूचना संख्या 1645 दिनांक 16 अप्रैल 2024 के द्वारा के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम,1956 (1956 का 48) की धारा 3 जी के उपधारा (5) के अनुसरण में जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट फलौदी को उक्त धारा के प्रयोजन के लिए एदतद्वारा मध्यस्थ (ARBITRATOR) नियुक्त किया गया है।
2. प्रार्थी की ओर से प्रस्तु आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार है कि भारत माला परियोजना(लौट–4 / पैकेज–6) के अन्तर्गत कॉरिडोर अमृतसर–कांडला परियोजना के राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 754 के किमी 261.743 से 349.743(ओसिया) तक (चार लेन मय पेव्ड शोल्डर) के निर्माण हेतु अवाप्तिधीन भूमि का मुवाअजा निर्धारण हेतु केन्द्रीय सरकार द्वारा लेण्ड एक्वीजीसन ऑफिसर द्वारा निर्धारित मुआवजा से असन्तुष्ट होकर उसके निर्धारण हेतु श्रीमान जोधपुर को आर्बीट्रेशन नियुक्त किया गया है। प्रार्थीया की भूमि ग्राम समराथलपुरा के खसरा नंबर 1403 / 3 में 2428 वर्गमीटर भूमि सड़क से जुडती हुई आवासीय इकाई की स्थित है। उस भूमि को अवाप्त करने के लिये सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी द्वारा धारा 3 (ए) के तहत गजट नोटिफिकेशन जनवरी 31, 2019 भारत सरकार का

जिला कलक्टर
फलौदी

गजट संख्या 499 कार्यालय आदेश 612–अ में प्रकाशित किया गया जिसमें प्रार्थी की भूमि ग्राम समराथलपुरा में क्रम संख्या 19 पर खसरा नम्बर 1403/3 भूमि का प्रकार निजी, भूमि की प्रकृति आवासीय इकाई, भूमि का नाम क्षेत्रफल में स्थानीय इकाई में 0.2428000 हैक्टेयर बताया गया तथा क्षेत्रफल 0.2428000 बताया गया। दिनांक 31 जनवरी 2019 को जो सूचना प्रकाशित की गई उसमें प्रार्थी की भूमि की प्रकृति आवासीय बताई गई। प्रार्थी की भूमि इससे पूर्व आवासीय प्रयोजनार्थ सक्षम प्राधिकारी द्वारा अर्थात तहसीलदार बापिणी द्वारा दिनांक 25.10.2010 को ही रूपान्तरित कर दी गई थी और इसका सपरिवर्तन आदेश दिनांक रेवेन्यू/018/229 दिनांक 25.10.2018 को जारी किया गया। नेशनल हाईवे एक्ट 1956 जो कि आगे सुविधा के लिये एन एच एक्ट के नाम से सम्बोधित किया जावेगा उसमें सक्षम प्राधिकारी का भूमि की कीमत धारा 3 जी (1) व 3 जी (5) में निर्धारण करते समय धारा 3 जी (7) व 7 (ए) में नीचे दर्ज गणना करने का प्रावधान है। भूमि की मार्केट वैल्यु निर्धारण करने के लिए दिनांक को धारा 3 (ए) की विज्ञप्ति प्रकाशित होती है, उस तिथी को भूमि की प्रकृति के अनुसार भूमि की कीमत का निर्धारण करना होता है। प्रार्थी की भूमि की प्रकृति दिनांक 31.01.2019 को आवासीय थी और उसी अनुसार गजट ऑफ इण्डिया में धारा 3 (ए) की विज्ञप्ति प्रकाशित हुई उसमें भूमि की प्रकृति आवासीय दर्शाई गई और यह विज्ञप्ति दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 12.02.2019 को विस्तृत रूप से वांछित जानकारी देते हुए अधिसूचना प्रकाश्ति की गई। उक्त नोटिस में जो आक्षेप आमंत्रित किये गये, चूँकि प्रार्थी की भूमि आवासीय थी और आवासीय ही बताई गई इसलिए आक्षेप करने की कोई स्थिति ही नही थी। अधिसूचना में भी ग्राम समराथलपुरा के क्रम संख्या 19 पर प्रार्थी का नाम दर्शाते हुए भूमि की प्रकृति आवासीय बताई गई और यह अधिसूचना भी राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर समाचार पत्र में दिनांक 22.07.2019 को प्रकाशित की गई। उक्त अधिसूचना में भी प्रार्थीया की भूमि की प्रकृति , नाप में कोई त्रुटि नहीं थी अतः इस सम्बध में भी प्रार्थीया को किसी प्रकार का कोई उजर एतराज करने की स्थिति उत्पन्न नहीं हुई। अधिसूचना प्रकाशित होने के बाद सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति करने के सम्बध में भूमि अवाप्ति का अवार्ड धारा 3 (जी) के तहत 21.09.2019 को जारी किया। उक्त अवार्ड में भूमि की जो मार्केट वैल्यु निर्धारित की गई उसमें तहसील बापिणी के गांव समराथलपुरा के खसरा संख्या 1403/3 की भूमि की किस्म धारा 3 (डी) (1) में जो अधिसूचना जारी की गई उसको जानबूझकर इग्नोर करते हुए उसके खिलाफवर्जी में अवात्पिधीन भूमि का क्षेत्रफल राजस्व अभिलेख से हटकर यद्यपि प्रारम्भिक अधिसूचना किसी भी प्रकार से भूमि की मार्केट वैल्यू निर्धारित करने के लिये प्रासंगिक होती है उसके बावजूद भी प्रारम्भिक अधिसूचना प्रकाशित होने के पश्चात आवासीय संपरिवर्तन होने से कृषि भूमि असिचिंत सडक के पास की दर से गणना नही कर अवार्ड पारित किया गया, जबकि प्रारम्भिक अधिसूचना के पश्चात भूमि की कीमत निर्धारण करने के लिये भूमि का स्वरूप नहीं बदला जा सकता और किसी भी रूप में रेलवेन्ट नहीं है।

जिला कलक्टर
फलौदी

भूमि अवाप्ति अधिकारी ने बदनियती से अवार्ड पारित करते हुए यह पूर्णतया गलत धारा 3(ए) की जो सर्वप्रथमत अधिसूचना प्रकाशित हुई जो कि विधि के अनुसार भूमि की कीमत आंकलन करने के लिये वही तिथी प्रासांगिक है। प्रार्थीनी की भूमि की प्रकृति का गलत तरीके से निर्धारण कर कम मुआवजा राशि का अवार्ड पारित किया गया ऐसी स्थिति में प्रार्थीनी की अवाप्त सुदा भूमि के सम्वध में मुआवजा निर्धारित किया जाने की प्रार्थना की गई है।

3. आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रार्थी जरिये अधिवक्ता द्वारा तत्कालीन आरबीट्रेटर अधिकारी एवं जिला कलक्टर जोधपुर के समक्ष पेश की गई। पत्रावली जिला कलक्टर जोधपुर के आदेश दिनांक 17.06.2025 की पालना मे न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट फलौदी को स्थानान्तरित की गई। पत्रावली दिनांक 22.07.2025 को दर्ज रजिस्टर की जाकर उभयपक्षकारान को नोटिस जारी किया गया। प्रार्थीनी की ओर से अधिवक्ता श्री बीरबलराम विश्नोई ने वकालतनामा पेश किया। अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से अधिवक्ता रामजीवन पूनिया ने वकालातनामा पेश किया। बाद पत्रावली को बहस में रखा गया।

4. अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से दिनांक 03.09.2020 को प्रारम्भिक आपत्तियां मय जबाब पेश हुआ, जो रिकार्ड पर लिया गया। अप्रार्थीपक्ष संख्या 02 की आरे से प्रारम्भिक आपत्ति में बतलाया गया कि प्रार्थीनी ने अपनी अवाप्तसुदा कृषि भूमि का आवासयी रूपान्तरण भूमि अवाप्ति के सम्बन्ध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (A) की अधिसूचना दिनांक 05.06.2018 के जारी होने के बाद व जॉइन्ट मेंजरमेन्ट सर्वे तैयार हो जाने के बाद राजस्व कार्मिकों से मिलीभगत व षडयंत्र करते राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियमों के विरूद्व जाकर तथा राजस्थान सरकार द्वारा अधिसूचना NO.F.6 (26)rev.6-2014-33 दिनांक 06.10.2016 के बिन्दु संख्या 6 मे नियम 9 के उपनियम 1 को प्रतिस्थापित किया गया है एवं बिन्दु संख्या 11 मे नियम 19अ में फार्म एफ चैक लिस्ट हेतु जोड़ा गया, जिसके बिन्दु संख्या 12 के उपनियम 10 के विरूद्ध जाकर भू अर्जन की कार्यवाही के तथ्यों का छिपाते हुए दिनांक 25.10.2018 को तहसीलदार के स्थान पर नायब तहसीलदार से कृषि भूमि का आवासीय रूपातंरण करवाया उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 754 के निर्माण हेतु आवाप्त की जानी थी। उक्त कार्यवाही प्रारम्भिक अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि के पश्चात् आवाप्ताधीन भूमि पर नई संरचना स्थापित की है।

5. अप्रार्थी संख्या 2 के अभिभाषक के द्वारा प्रस्तुत जबाब प्रार्थना–पत्र के मद संख्या 2 व 3 में वर्णित तथ्य के आंशिक रूप से स्वीकार किया है प्रार्थी का गांव सराथलपुरा

जिला कलक्टर
फलौदी

तहसील बापिणी जिला जोधपुर हाल फलौदी के खसरा न. 1403/3 में से 2428 वर्गमीटर भूमि को आवाप्त करने के लिए सक्षम प्राधिकारी भूमि आवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी ओसिया द्वारा 3 A के तहत द्वितीय गजट नोटिफेशन जनवरी 31, 2019 भारत सरकार के गजट संख्या 499 कार्यालय आदेश 612 अ में प्रकाशित किया जाना स्वीकार है। प्राथीनी ने अपनी कृषि भूमि का आवारीय प्रयोजन हेतु रूपातंरण राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों मे कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए सपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 4 क के विरूद्ध जाकर धारा 3 अ की अधिसूचना 5.6.2018 के जारी होने के पश्चात एवं जोइंट मेजरमेन्ट सर्वे बनने के पश्चात दिनाक 25.02.2018 को जारी किया गया है। जो पूर्णता रूप से गलत है। प्रार्थी द्वारा आवासीय रूपान्तरण आदेश दिनांक 25.10.2018 के सम्बध में की गई कार्यवाही पूर्णतया नियमों के विरूद्व होने के कारण प्रार्थी का उक्त प्रकरण प्रथमदृष्टया ही खारिज योग्य है।

6. अधिवक्ता प्रार्थी ने अपनी बहस में बताया कि ग्राम समराथलपुरा के खसरा नंबर 1403/2, 1403/3, 1403/4, 1403/5, 1403/6, 1403/7 किस्म बारानी द्वितीय का अवाप्तधीन क्षेत्रफल राजस्व अभिलेख में प्रारम्भिक अधिसूचना का प्रकाशन होन के पश्चात आवासीय संपरिवर्तन होने से कृषि भूमि असिंचित सड़क के पास की दर से गणना कर अवार्ड पारित किया गया है। प्रार्थीनी की अवाप्ति भूमि के मार्केट कीमत के निर्धारण के लिये धारा 3 (ए) में वर्णित है, वही प्रासांगिक हैं, उक्त नोट के कॉलम संख्या 11 में न तो प्रारम्भिक अधिसूचना की तारीख अंकित की गई है, न ही गजट के नंबर अंकित किये गये जबकि दिनांक 13.11.2019 को धारा 3(ई) व 3 (एच) के तहत जो नोटिस जारी किया गया उसमें 3 (डी) के अन्तर्गत अधिसूचना कार्यालय आदेश संख्या 105 (अ) दिनांक 07.01.2019 को प्रकाशित करना बताया गया, जबकि धारा 3 (डी) की अधिसूचना भारत सरकार का गजट क्रम संख्या 1878 के कार्यालय आदेश 2090 (अ) का प्रकाशन दिनांक 25.06.2019 को भारत राजपत्र में हुआ और राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में दिनांक 22.07.2019 को उक्त प्रकाशन हुआ है इस नोटिस में भी 3(जी) के तहत दिनांक 01.03.2019 के अनुसार मुआवजा निर्धारण करना लिखा हुआ है, जिसमुं जानबूझकर 3(डी) की अधिसूचना की तारीख, नंबर इत्यादि गलत दर्ज किये है। जिस प्रारम्भिक अधिसूचना का हवाला दिया गया है, उसकी तारीख, गजट में प्रकाशित करने की तिथी, नंबर इत्यादि अंकित नहीं किये है। इस सम्बन्ध में प्रार्थी ने जानकारी की तो ज्ञात हुआ कि अवार्ड दिनांक 21.09.2019 की प्रमाणित प्रतिलिपी प्राप्त करने पर बाद में जानकारी हुई कि जिस प्रारम्भिक अधिकारसूचना का हवाला दे रहे है, इस प्रकार की प्रारम्भिक अधिसूचना में न तो प्रार्थी का नाम, न प्रार्थी का गांव, न ही खसरा नंबर दर्ज थे। जबकि प्रारम्भिक अधिसूचना 3(ए) के तहत जारी होती है, वही प्रारम्भिक अधिसूचना कहलाती है। इससे पूर्व अधिसूचना प्रकाशन करने का कोई प्रावधान नहीं है। धारा 3(ए) के तहत ही प्रारम्भिक सूचना जारी होती है, वही सूचना नेशनल हाईवे एक्ट के तहत प्रारम्भिक अधिसूचना

जिला कलक्टर
फलौदी

होती है। प्रार्थी की भूमि का मुआवजा जानबूझकर भूमि की प्रकृति गलत मानकर मात्र 1,89,843/- रूपये आंका किया गया है, जबकि प्रार्थी की भूमि आवासीय भूमि है और सड़क से बिल्कुल सटी हुई है औरा धारा 3(ए) व 3(डी) की जो अधिसूचना प्रकाशित की गई है, जिसमें भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो आंकलन किया गया है, उस माफिक सकल देय राशि 57,53,269 /- रूपये होती है। प्रार्थी की भूमि की प्रकृति का गलत तरीके से निर्धारण कर कम मुआवजा राशि का अवार्ड पारित किया गया है ऐसी स्थिति में प्रार्थी की अवाप्त सुदा भूमि के सम्बध में पारित अवार्ड को दुरूस्त कर 57,53,269/- रूपये पारित करने का आदेश दिया जाना आवश्यक है। अप्रार्थी संख्या 01 द्वारा प्रार्थी की अवाप्त सुदा भूमि के सम्बध में पारित अवार्ड क्रमांकः भूमि अवाप्ति/एनएच 754के/2019 /369-370 दिनांक 21.09.2019 को दुरूस्त कर प्रार्थीनी की भूमि की मुआवजा राशि 57,53,269/- रूपये का अवार्ड पारित करने का आदेश पारित किया जावे।

7. अप्रार्थी संख्या 02 के अभिभाषक द्वारा लिखित बहस प्रस्तुत की गई। अभिभाषक की लिखित बहस अनुसार प्रार्थीनी ने अपनी अवाप्तशुदा कृषि भूमि का आवासीय रूपान्तरण भूमि अवाप्ति के संबध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(A) की अधिसूचना दिनांक 05.06.2018 के पश्चात आवासीय रूपान्तरण दिनांक 25.10.2018 को करवायचा गया है जो कि विधि विरूद्व है एवं नियम विरूद्व जाकर अपनी कृषि भूमि का आवासीय रूपान्तरण करवाया है। अधिसूचना धारा 3(A) दिनांक 05.06.2018 को जारी हो चुकी थी एवं उसके पश्चात प्रार्थीनी ने राजस्व कार्मिकों से मिलकर स्वयं को अनुमित लाभ लेने हेतु नायब तहसीलदार से भूमि रूपान्तरण करवाया है जबकि रूपान्तरण नियम 2007 के अनुसार नायब तहसीलदार को रूपान्तरण करने का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं होने के करण उपरोक्त रूपान्तरण विधि विरूद्व है। बहस के अन्त आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र निरस्त करने की प्रार्थना की।

8. हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा बहस पर मनन किया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1954 की धारा 3G की उपधारा (7) के अनुसारः- The competent authority of the arbitrator while determining the amount under sub-section (1) or sub section (5), as case may be, shall take into consideration-

1. The market value of the land on the date of publication of the notification under section 3A;
2. The damage, if any, subtained by the person interested at the time of the taking possession of the land, by reason of the severing or such land from other land;

जिला कलक्टर
फलौदी

3. The damage, if any, subtained by the person interested at the time of the taking possession of the land, by reason of the acquisition injuriously affecting his other immovable property, in any manner, or his earnings;
4. If, in consequences of the acquisition of the land, the person interested is compelled to change his residence or place of business the reasonable expenses, if any, incidental to such change.

9. सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 05.06.2018 में वर्णित ग्रामों में भूमि अवाप्तधीन होना घोषित करके केन्द्र सरकार द्वारा सक्षम प्राधिकारी की नियुक्ति की गई तथा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या NH 754K के लिए जोइन्ट मेंजमेन्ट सर्वे तैयार किया गया। उक्त अधिसूचना पश्चात भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रथम 3(A) दिनांक 20.08.2018 में जारी किया गया। उसके पश्चात ग्राम समराथलपुरा का 3(A) दिनांक 31.01.2019 को जारी किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1954 की धारा 3G की उपधारा (7) के अनुसार 3(A) के जारी दिनांक से भूमि की कीमत लागू होती है। उक्त अपील में 3(A) दिनांक 31.01.2019 को जारी हुआ एवं सक्षम अधिकारी की घोषणा और जोइन्ट मेंजरमेन्ट सर्वे कार्य 20.08.2018 से शुरू हुआ।

10. प्रार्थी द्वारा संपरिवर्तन 3(A) से पूर्व करवाया, परन्तु जोइन्ट मेंजरमेन्ट सर्वे की जानकारी होने पर करवाया है। जिससे प्रार्थी की मंशा साफ नहीं होना प्रतीत होता है। प्रार्थी द्वारा भूमि का कृषि भूमि से अकृषिक (आवासीय) प्रयोजन में संपरिवर्तन दिनांक 25.10.2018 को करवाया गया है। जो कि जोइन्ट मेंजरमेन्ट सर्वे के उपरान्त करवाया गया है, जो सर्वे रिर्पोट के अवलोकन करने पर पाया गया । भूमि अवाप्ति प्राधिकारी ओसिया द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 20.09.2019 में भी बिन्दु संख्या 11 में स्पष्ट लिखा है कि तहसील बापिणी के ग्राम समराथलपुरा के खसरा संख्या 4103/2, 1403/3, 1403/4, 1403/5, 1403/6, 1403/7 किस्म बारानी द्वितीय का अवाप्तधीन क्षेत्रफल राजस्व अभिलेख अधिसूचना के प्रकाशन होने के पश्चात संपरिवर्तन करवाया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1954 से संपरिवर्तन भूमि अवाप्ति की राशि अवार्ड गणना में शामिल नहीं किया जा सकता। उक्त विवेचन के आधार पर अपील स्वीकार योग्य नहीं होना प्रतीत होती है। अतः अपील खारिज की जाती है।

(श्वेता चौहान)
आर्बीट्रेटर
जिला कलक्टर
जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट फलौदी
फलौदी