RISING RAJASTHAN

Azadi Ka Amrit Mahotsav

राजस्थान सरकार

न्यायालय एकल माध्यस्थ राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना
जिला कलक्टर, बालोतरा

पीठासीन अधिकारी : सुशील कुमार, आई0ए0एस0

आर्बिट्रेशन प्रार्थना–पत्र सं. 16/2023

प्रार्थी–

1. श्रीमति सुमती बाई पत्नी श्री भंवरलाल ओस्तवाल, निवासी शिवश्रुति, देशपांडे नगर, द्वितीय मैन, प्रथम कोस बी जे पी हाउस के सामने, हुबली जिला–धारवाड़(कर्नाटका)

बनाम

अप्रार्थीगण–

1. श्रीमान सक्षम प्राधिकारी (भूमि आवप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, सिवाना।
2. श्रीमान प्रभारी अधिकारी एवं अधीक्षण अभियंता (सा.नि.वि.) राष्ट्रीय राजमार्ग खण्ड बाड़मेर।
3. श्रीमान तहसीलदार सिवाना।

माध्यस्थम प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरूद्ध बालोतरा–साण्डेराव–जालोर **राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 325 के 42/700 किमी से 50/600 किसी, 59/460 किमी से 62/900 किमी एवं 73/120 किमी से 74/80 किमी तक सड़क निर्माण हेतु भूमि अवाप्ति के** अवार्ड **आदेश क्रमांक 6947 दिनांक 16.08.2021 जो सक्षम प्राधिकारी (भूमि** अवाप्ति) **एवं उपखण्ड अधिकारी सिवाना द्वारा** पारित **किया गया।**

उपस्थिति :–

1. श्री अरिहंत तातेड़, अधिवक्ता प्रार्थीगण की ओर से उपस्थित।
2. श्री लादूराम चौधरी, अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से उपस्थित।

निर्णय

दिनांक :– 19.02.2025

1. प्रार्थी की ओर से यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अप्रार्थी संख्या 1 भूमि अवाप्ति सक्षम अधिकारी, सिवाना के द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 24.06.2022 के विरूद्ध न्यायालय जिला कलक्टर बाड़मेर 24.06.2022 एवं दिनांक 11.12.2023 को इस न्यायालय में प्रस्तुत किया गया है।

जिला कलक्टर
बालोतरा

2. प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि सड़क परिवहन और राष्ट्रीय राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 के खण्ड (क) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए बालोतरा–साण्डेराव–जालोर परियोजना के राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 325 के 42/700 किमी से 50/600 किसी, 59/460 किमी से 62/900 किमी एवं 73/120 किमी से 74/80 किमी तक के निर्माण (चौड़करण/पेव्ड शोल्डर के साथ दो लेन का बनाने/चार लेन का बनाने, आदि) में तहसील सिवाना, जिला बालोतरा की तहसील सिवाना के गांवों (पादरड़ी कला, सिवाना, मवड़ी, महिलावास, मोकलसर, काठाड़ी) से संबंधित विनिर्दिष्ट भूखण्ड उक्त अधिनियम के तहत अवाप्त करने हेतु अधिसूचना दिनांक 28.12.2016 को जारी कर उपखण्ड अधिकारी सिवाना को सक्षम प्राधिकारी नियुक्त किया गया। प्रार्थी की खरीदसुदा भूमि खसरा संख्या 2276/559 रकबा 1 बीघा जरिये जरिस्टर्ड विक्रय पत्र के दिनांक 02.02.2012 को खरीदसुदा भूमि (अवाप्तसुदा भूमि 0.1012) बीघा मौजा सिवाना में अवस्थित है। भूमि अवाप्ति अधिकारी, सिवाना द्वारा प्रार्थी को आवासीय अवाप्तसुदा भूमि का अवार्ड जारी न करके, कृषि भूमि को मानकर आलोच्य अवार्ड दिनांक 16.08.2021 को पारित कर दिया। इससे असंतुष्ट होकर प्रार्थी द्वारा उक्त आलोच्य अवार्ड आवासीय अवाप्तसुदा भूमि का पारित करते हेतु प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र पेश किया गया है।

3. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस जवाब हेतु तलब किया गया एवं प्रश्नगत अभिलेख मंगवाया जाकर अवलोकन किया।

4. अप्रार्थी संख्या 1 ने जवाब में प्रकट किया कि एन एच 325 बालोतरा से सांडेराव वाया जालोर के सिवाना बाईपास का निर्माण करने के लिए अपीलार्थी की भूमि मौजा सिवाना के खसरा संख्या 2276/559 रकबा 1 बीघा में से अवाप्त रकबा 0.1012 भूमि आवाप्त कर कुल मुआवजा 701241 रू निर्धारित किया गया। प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी सिवाना का राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(ए) में सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की अधिसूचना दिनांक 28.12.2016 को सक्षम प्राधिकारी के रूप में प्राधिकृत किया गया। एन. एच. 325 बालोतरा से सांडेराव वाया जालोर के सिवाना बाईपास के निर्माण हेतु खसरे वार भूमि अवाप्ति का प्रस्ताव पेश किया गया, जिसकी जांच राजस्व रिकार्ड से भूमिधारी तहसीलदार सिवाना द्वारा कर अवाप्ति प्रस्ताव को भारत के राजपत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए का.आ. 1168 दिनांक 15.03.2018 को जारी हुआ। साथ ही आमजन को सूचना एवं जानकारी के लिए इस अधिसूचना को दो स्थानीय समाचार

जिला कलक्टर
बालोतरा

पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 27.03.2018 को प्रकाशित करवाकर अवाप्त भूमि के लिए समाचार पत्र में अधिसूचना प्रकाशन से 21 दिवस के भीतर आक्षेप या आपतियों आमंत्रित की गयी। नियत समय में अपीलार्थी द्वारा ऐसी कोई आपति पेश नहीं की गयी। भारत के राजपत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3डी का.आ. 6066 दिनांक 07.12.2018 को जारी हुआ। धारा 3डी की अधिसूचना को आमजन में प्रचार एवं प्रसार के लिए दो स्थानीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 17.12.2018 को प्रकाशित करवाया गया। इस अधिसूचना के प्रकाशन के बावजूद भी प्रार्थीया द्वारा किसी तरह की भूमि किस्म/अन्य को लेकर कार्यालय में कोई आपति दर्ज नहीं करवाई गयी। धारा 3ए के प्रकाशन की दिनांक 15.03.2018 को प्रचलित अवाप्तसुदा भूमि की डीएलसी दर उप पंजीयक सिवाना से प्राप्त कर, राजस्व रिकार्ड में दर्ज विवरण से तहसीलदार सिवाना से जांच कर मुआवजा आवार्ड संख्या/एन एच 325/6947 दिनांक 16.08.2021 को अपीलार्थीया को 701241 रू निर्धारित कर पारित किया गया। 3जी अवार्ड राजस्व रेकर्ड में अंकित इन्द्राज को आधार मानकर ही किया जाता है। कार्यालय में उपलब्ध रेकर्ड के अवलोकन में प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी सिवाना द्वारा विधि सम्मत प्रकिया का पालन करते हुए 3जी अवार्ड राजस्व रेकर्ड में अंकित इन्द्राज को मददेनजर रखते हुए जारी किया गया है, जो पारित किया जाना प्रतीत होता है। प्रार्थीया द्वारा निर्धारित अवधि में आमंत्रित आपतियों के समय आपतियों दर्ज करवानी थी, जो नियमानुसार निर्धारित अवधि में आपति दर्ज नहीं करवाई गई। प्रार्थी द्वारा उक्त आलोच्य अवार्ड से संबंधित आपति दिनांक 30.05.2022 को सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पेश की गई, परन्तु 3ए जारी होने एवं प्रार्थीया द्वारा आपति प्रस्तुत करने में लगभग चार वर्ष का विलम्ब है। मुआवजा अवार्ड संख्या 6947 दिनांक 16.08.2021 में से अधिकतर लोगों को भूगतान कर दिया गया है, जो प्रार्थी की अवाप्तसुदा भूमि का मुआवजा 701241 रू निर्धारण किया गया। अगर अब ऐसी स्थिति में अवार्ड अपास्त कर दिये जाने से विभिन्न प्रकार की विधिक पेचीदगियां उत्पन्न होगी तथा बहुसंख्यक वाद सृजित होने की प्रबल संभावना है। राजस्व रेकर्ड में अंकित इन्द्राज को आधार मानकर ही सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी सिवाना द्वारा अधिसचूना 3ए जारी किया जाना प्रतीत होता। उसके पश्चात 3सी के अन्तर्गत आपतियां आमंत्रित की गई एवं बाद सुनवाई 3डी की अधिसूचना जारी की गई। समस्त अधिसूचनाओं का प्रकाशन समाचार पत्र में भी करवाया गया। इसके पश्चात 3जी अवार्ड जारित किया गया। इस प्रकार जो उक्त खसरा के अवाप्तुसदा भूमि का प्रार्थी को मुआवजा अवार्ड विधि सम्मत प्रकिया का पालन

जिला कलक्टर
बालोतरा

करते हुए 3जी अवार्ड राजस्व रेकर्ड में अंकित इन्द्राज को मददेनजर रखते हुए जारी किया गया है, लिहाजा आलोच्य अवार्ड बहाल रखते हुए प्रार्थी का प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को खारिज फरमाया जावें।

5. अप्रार्थी संख्या 2 ने जवाब में प्रकट किया कि भूमि आवाप्ति का नोटिफिकेशन जारी करते समय प्रार्थीनी या राजस्व अधिकारियों द्वारा प्रार्थीनी के नाम का कोई राजस्व रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं करवाया गया था। प्रार्थीनी को भूमि खरीदने के 4 वर्ष की अवधि में यह तथ्य ज्ञान में आ गया था कि प्रार्थीनी द्वारा जो भूमि खरीद की गयी है, उस संबंध में भूमि अवाप्ति की कार्यवाही नेशलन हाईवे एक्ट के तहत शीघ्र ही प्रारम्भ की जा रही है, एवं वहां निर्माण कार्य नहीं हो सकता है तो ऐसी स्थित में प्रार्थीनी का दायित्व था कि व अपना मुआवजा प्राप्त करने हेतु कार्यवाही करती, मगर प्रार्थीनी द्वारा गजट नोटिफिकेशन होने के पश्चात 21 दिन की अवधि में कोई कार्यवाही नहीं की गयी एवं न राजस्व रिकॉर्ड में अपडेट करने की कार्यवाही की गयी है। भूमि अवाप्ति अधिकारी अप्रार्थी संख्या 1 को राजस्व अधिकारियों द्वारा उपलब्ध करवाये गये रिकॉर्ड के अनुसार अवार्ड पारित किया गया है। संपरिवर्तन आदेश के नियमानुसार संपरिवर्तन किये जाने के 5 वर्ष तक कोई निर्माण कार्य नहीं करता है तो संपरिवर्तन आदेश स्वतः ही खारिज हो जाता है। प्रार्थीनी द्वारा संपरिवर्तन की दिनांक 28.08.2012 से धारा 3ए के प्रकाशन की 15.03.2018 तक उक्त खसरे में कोई निर्माण कार्य नहीं किया गया था। इस प्रकार प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र सारहीन होने से खारिज योगय है।

6. अधिवक्ता प्रार्थी के योग्य अधिवक्ता ने दौराने बहस में कथन किया कि प्रार्थी की खरीदसुदा भूमि खसरा संख्या 2276/559 रकबा 1 बीघा मौजा सिवाना में अवस्थित है। प्रार्थी के परिवार के पूर्वज मूल रूप से सिवाना के निवासी है, लेकिन हाल हुबली जिला धरवाड़, कर्नाटक में रहते है। प्रार्थीनी सिवाना में अपना रहवासीय मकान बनाना चाहती थी, इसलिए सिवाना में कृषि उपज मण्डी समिति द्वारा विकसति की गई भूमि के नजदीक ग्रामीण सड़क पर स्थित कृषि भूमि खेत खसरा नंबर 2276/559 रकबा 1 बीघा किस्म चाही अव्वल कृषि भूमि जरिये रजिस्टर्ड बेचाननामा 02.02.2012 को श्रीमती लाली बाई वगैरा से खरीद की गई। प्रार्थीनी द्वारा खरीदी गई भूमि का अवासीय परियोजनार्थ संपरिवर्तन कनवर्जन आदेश राजस्व/12/2697 दिनांक 21.09.2012 के जरिये 2497.58 वर्ग मीटर कार्यालय तहसीलदार सिवाना से आवासीय प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन करने का आदेश किया गया। प्रार्थीनी उक्त भूमि

जिला कलक्टर
बालोतरा

पर आवासीय मकान बनाना चाहती थी, लेकिन भूमि खरीद करने के 4 वर्ष की अवधि में राष्ट्रीय राजमार्ग 325 के निर्माण हेतु दिनांक 28.01.2016 को उपखण्ड अधिकारी, सिवाना को सक्षम प्राधिकारी नियुक्त हेतु एक अधिसूचना जारी हुई। अधिसूचना प्रकाशित होने के बाद प्रार्थीनी को यह बताया गया कि प्रार्थीनी की भूमि इसके मध्य स्थित होने से निर्माण कार्य नहीं करवा सकती और न ही निर्माण अनुमति प्राप्त हो सकती है। प्रार्थीनी ने मार्च 2017 में तहसीलदार, सिवाना में निर्माण के लिए अनुमति हेतु पूछताछ की तो यह अवगत करवाया गया कि प्रार्थीनी की भूमि की अवाप्ति बाबत राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की 3ए की अधिसूचना जारी करने के पश्चात किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं हो सकता है। जब 3ए एवं 3डी अधिसूचना जारी हुई, इस संबंध में प्रार्थीनी को किसी भी तरह की जानकारी नहीं थी, क्योंकि प्रार्थीनी हुबली में निवासरत है। इसके पश्चात् प्रार्थीनी की भूमि अवाप्त कर ली गई एवं मुआवजा जारी करने के संबंध में कोई नोटिस या सूचना प्रार्थीनी को नहीं मिला। अवाप्त की गई भूमि की कीमत का निर्धारण जिस दिनांक को धारा 3ए की अधिसूचना प्रकाशित की गई है, उस तिथी को भूमि की प्रकृति अनुसार भूमि की कीमत का निर्धारण करना होता है। प्रार्थीनी की अवाप्त की गई भूमि धारा 3ए प्रकाशन हुआ उससे पूर्व भी प्रार्थीनी की अवाप्त भूमि आवासीय परिवर्तन में हो चुकी थी, लेकिन उसके उपरान्त भी तहसीलदार महोदय की त्रुटि के कारण उक्त भूमि का मुआवजा निर्धारण करते समय प्रार्थीनी की भूमि को कृषि भूमि मानकर सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त मुआवजा जारी किया गया। तहसीलदार महोदय का यह दायित्व था कि भूमि संपरिवर्तन होते ही कृषि भूमि में से उसको कम कर उसको राजस्व रेकर्ड में इंद्राज करवाना चाहिए था, जो नहीं करवाया गया। इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी, सिवाना द्वारा प्रार्थीनी की अवाप्तसुदा भूमि का मुआवजा आवासीय भूमि का न देकर कृषि भूमि का जारी किया गया है, जो विधिसम्मत न होकर खारिज योग्य है।

7. अधिवक्ता प्रार्थी के योग्य अधिवक्ता ने दौराने बहस में यह भी कथन किया कि प्रार्थीनी की खसरा नंबर 2276/559 रकबा 1 बीघा था। खसरा 2276/559 रकबा 1 बीघा है, में से 19 विस्वा 15 विस्वासीं (2497.58 वर्ग मीटर) का संपरिवर्तन दिनांक 21.09.2012 को करवाया गया। प्रार्थीनी की अवाप्त सुदा भूमि के पास ही कृषि उपज मण्डी स्थित है और 500 मीटर की दूरी पर ही राजकीय महाविद्यालय बना हुआ है, और उक्त भूमि के सामने की तरफ 40–50 मकान निर्मित है। इस हेतु प्रार्थीनी ने उक्त भूमि खरीद की और आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाई गई। अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा राजपत्र में प्रकाशन को सार्वजनिक रूप से

जिला कलक्टर
बालोतरा

सूचना करने के लिए स्थानीय समाचार पत्र दिनांक 17.12.2018 को दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में प्रकाशन करवाया गया, लेकिन प्रार्थीनी हुबली कर्नाटक में निवास करने के कारण इस सार्वजनिक नोटिस एवं राजपत्र की जानकारी प्रार्थीनी को कदापि नहीं हो सकी। प्रार्थीनी की अवाप्तसुदा भूमि हेतु उपखण्ड अधिकारी, सिवाना को प्राधिकारी दिनांक 28.12.2016 को नियुक्त किया गया एवं 3ए 15.03.2018 व 3डी 07.12.2018 को अधिसूचना जारी हुई और मुआवजा दिनांक 16.08.2021 को जारी हुआ। उक्त अधिसूचना जारी प्रकाशित होने के बाद भी तहसीलदार सिवाना द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को सही स्थिति से अवगत नहीं करवाया गया और ऐसी स्थिति में अधिसूचनाएं जो जारी हुई, उसमें त्रुटि कारित हुई है। उक्त भूमि को कृषि भूमि मानकर मुआवजे का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया गया, जबकि प्रार्थीनी की अवाप्त सुदा भूमि की कार्यवाही वर्ष 2016 में ही शुरू कर दी गई थी एवं उक्त भूमि धारा 3ए की अधिसूचना के रोज आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन सुदा भूमि थी। अतः प्रार्थीनी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना स्वीकार फरमाया जाकर भूमि अवाप्ति अधिकारी, सिवाना द्वारा प्रार्थीनी की अवाप्तसुदा भूमि का मुआवजा कृर्षी भूमि मानकर जारी किया गया, को निरस्त फरमाया जाकर अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा आवासीय भूमि मानकर पारित करने हेतु भूमि अवाप्ति अधिकारी, सिवाना को निर्देश फरमाया जावे।

8. अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा लिखित बहस पेश करते हुए कथन किया कि उक्त मामले में दिनांक 21.09.2012 को प्रार्थीनी की भूमि संपरिवर्तित की गई और 5 वर्ष की अवधि निर्माण कार्य करवाने की थी, उससे पूर्व ही अवाप्ति का नोटिफिकेशन जारी हो गया। अप्रार्थी संख्या 2 परियोजना निदेशक द्वारा जवाब में कथन किया कि प्रार्थीनी द्वारा भूमि संपरिवर्तित करवाने के पश्चात् उसको जिस प्रयोजनार्थन रूपान्तरित करवाई उसे उपयोग नहीं किया है, इसलिये संपरिवर्तन आदेश का कोई तात्पर्य नहीं रह जाता है और संपरिवर्तन आदेश स्वतः ही विड्रो हो जाता है। इस संबंध में Rajasthan Land Revenue (Conversion of Agricultural land for non-Agricultural Purposes in Rural Areas) Rules, 2007 के नियम 14 Use of land after conversaion-(1) Any agricultural land coverted for a non-agricultural purpose other than tourism unit, shall be used for such coverted purpose within a period of five years from the date of issue of the conversion order of such longer period as the State Government may prescrive keeping in view the nature of the project and the quantum of investment required to be made in the completion of the project failing which the coversion order shall be withdrawn and the amount of conversion charges deposited shall be forfeited to the Sate Government: Provided

जिला कलेक्टर
बालोतरा

that if any person fails to use If land for such converted purpose within the period stipulated above, then the period may be extended by the Collector for next five years on payment of twenty five percent amount of the cdoversion charges prevailing at the time of extension of such land by him. If the land is not used for the said non-agricultural purpose within such extended period the conversion order shall be withdrawn Provided further that an opportunity of being heard shall be given before passing an order of withdrawal of coversion order and forfeiture of the coversion charges. अन्यथा भी तत्समय प्रचलित प्रावधान अनुसार भी यदि कृषि भूमि अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरित की जाती है तो पांच वर्ष की अवधि में यदि अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरित नहीं करवाये जाने की स्थिति में कनवर्जन आदेश को विड्रो करने का अधिकार है और पांच वर्ष के पश्चात भी जिला कलेक्टर महोदय द्वारा अगले पांच वर्ष के लिए कनवर्जन चार्जेज की 25 प्रतिशत राशि लेकर एक्सटेंशन करने का अधिकार है। इसके आलावा यदि पांच वर्ष की अवधि में कदापि जिस प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाई गई उस अनुरूप उपयोग नहीं करने पर भी उसको सुनवाई का मौका देने के पश्चात ही उक्त आदेश को विड्रो कर कनवर्जेन चार्जेज को जब्त किया जा सकता है। साथ में लिखित बहस में यह भी कथन किया कि संपरिवर्तन आदेश मात्र 5 वर्ष तक भूमि का उपयोग नहीं करने के आधार पर उस भूमि को कृषि प्रयोजनार्थ नहीं माना जा सकता है और नियम 14 के अवलोकन से स्पष्ट है कि इस प्रकार का आदेश दिये जाने से पूर्व सुनवाई का अवसर दिया जाना आवश्यक है। उक्त मामले में न तो प्रेसकाईब्ड ऑथरिटी द्वारा संपरिवर्तन आदेश विड्रो करने की कार्यवाही की गई और न ही 5 वर्ष तक अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं करने के कारण संपरिवर्तन आदेश को विड्रो करने का कोई नोटिस नहीं दिया गया है और ऐसी स्थिति में संपरिवर्तन आदेश विड्रो नहीं होता है। इसी कम में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा SB Civil Writ no 1370/2006 अनवान शांतिलाल जैन बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान निर्णय दिनांक 06.03. 2009 में सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि भूमि रूपान्तरण आदेश को बिना सुनवाई के रद्द नहीं किया जा सकता। जिसे रद्द करने हेतु जिस व्यक्ति के हक में भूमि रूपान्तरण आदेश (कनवर्जन आदेश) जारी किया गया है, कनवर्जन ऑर्डर का वह आदेश यथावत रहेगा। उपर्युक्त प्रकरण में प्रार्थीनी के हक में जारी कनवर्जन ऑर्डर के सन्दर्भ में किसी भी समकक्ष के अधिकारी के द्वारा ना तो रद्द किया गया और ना ही विड्रो किया गया है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा 2022(2) WLC 182 NHAI Vs Satish Agarwal के प्रकरण में भूमि रूपान्तरित हो गई, लेकिन इस आधार पर मुआवजा नहीं दिया गया कि राजस्व रेकर्ड में

जिला कलक्टर
झालावाड़

कनवर्जन आदेश का इन्द्राज नहीं था। इस संबंध में विधिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया:–It may be noted that in relation to the coversion order dated 08-10-2002, stand of NHAI was different before the Arbitrator and before the Court of Additional District Judge, than the stand taken by the NHAI in the present appeal before this Court. As a matter of fact, it transpires that before the Arbitrator and before the Court of Additional District Judge, NHAI sought to brush aside the conversion order stating that since there is no entry of said conversion order in the revenue record, therefore, the same cannot be relied upon and the nature of land be treated as agricultural as recorded in the revenue.

Now the NHAI, in the present appeal and before this court has itself relied upon the conversion order dated 08.10.2022 stating that although few part of land of khasra no 646 and 655 was coverted to use from agricultural to non-agricultural purposes under the Rules of 1992, but the conversion order shows that the Government levied the rate of conversion at the rate of residential use and not at the rate of commercial use, therefor, on the basis of the said coversion order, the nature of land in question can not be treated to be converted from agricultural to commercial purposes but at the most it can be inferred by such coversion order that the agricultural land was allowed to be used and converted for residential purposes only. Such change of stand of NHAI and its endeavour to make out a new case before this court at the stage of appeal is not permissible. However, this court deems it just and proper for the better administration of justice and to prevent failure of justice to either of the parties, to consider the conversion order itself on merits.

A perusal of the conversion order dated 08.10.2002 shows that by this order the land in question of khasra no 646 and 655 an areal of 0.27 Hectrare and 0.03 Hectare respectively of both khasras, were allowed to be converted to use for non-agricultural purposes. It is clearly mentioned in Clause 10 of the conversion of the conversion order that according to the circular dated 30.05.2002 of the Revenue Department lands have been converted beyond 75 meters from center of road on either side. The NHAI, in the memo of appeal has also referred one circular dated 24.02.2005 issued by the Government of Rajasthan Public Work Department, as

जिला कलक्टर
झालावाड़

per this circular dated 24.02.2005, referred by the NHAI itself, the agricultural land situated along National Highways in Rajasthan shall be coverted for the purpose of commercial use, beyond 75 meters from center of road on either side and for the purpose of residential use and fuel pump station, it can be converted beyond 40 meters from center of road on either side. Thus, according to circular dated 24.02.2005 also, it the agricultural land is required to be converted for use of commercial purposes other than fuel pump Station and buildings then it must be beyond 75 meters from center of road on either side. In the present case it is clear by Clause (10) of the conversion order dated 8.10.2002 that the land in question has been converted beyond 75 meters from center of road on either side. Thus conversion order dated 08.10.2002 does not travel in contravention to the circular of the Government of Rajasthan dated 24.02.2005, rather the conversin order stands in conformity with the Government Circular referred by the NHAI. If the coversion order is considered in the light of circular dated 24.02.2005, it is clear that the lands in lands in question have been converted (for non-agricultural purposes) beyond 75 meters from the center of road on either side and therefore, it is apparently clear that the converted land was allowed to be use for commercial purposes. If in the order of conversion, rate of conversion is mentioned at the rate of residential use, the same may not be taken as a conclusive evidence to hold that conversion was not allowed for commercial use but other relevant factors are also required to be considered as discussed above. That apart, the arbitrasion award itself reflects that respondent nos. 1 and 2 claimed that they were using lands in question after the conversion order dated 08.10.2002 for the commnercial purposes of hotel and there commercial building structure was standing on land in question.

It is clear from the arbitration award that the commercial rate of the lands in question at the time of acquisition which was rs 27,000/- per meter. The land Acquistion Officer assessed the compensation applying the DLC rate of agricultural lands at the rate of rs 474/- per meter, although respondent no 1 and 2 claimed much hiher compersation but the Arbitrator has determined the Compensation by applying the DLC rateds of commercial land and in addition to such amount of compensation, the compensation for the construction available on

जिला कलक्टर
बालोतरा

lands in question as also 10% compensation for loss of right of enjoyment under Section 3G(2), and 9% interest per annum, as per Section 3H(5) of the Act of 1956 has also been computed. Thus, Arbitrator acted well within its jurisdiction while determining the compensation of land in question in lieu of acquisition and the compensation determing by the Arbitrator is perfectly in accordance with law and also according to the applicable rates as prevailing at the relevant point of time. The assenssment of compensation has been made within parameters of law. The award of the Arbitrator can not be said to be vitiated by any patent illegality appearing on the face of award nor can be said to be in conflict with the public policy of india nor can be said to be in contravention with the fundamental policy of Indial Law. अतः प्रार्थीनी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना स्वीकार फरमाया जाकर भूमि अवाप्ति अधिकारी, सिवाना द्वारा प्रार्थीनी की अवाप्तसुदा भूमि का मुआवजा कृर्षी भूमि मानकर जारी किया गया, को निरस्त फरमाया जाकर अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा आवासीय भूमि मानकर पारित करने हेतु भूमि अवाप्ति अधिकारी, सिवाना को निर्देश फरमाया जावे।

9. हमने अधिवक्ता उभयपक्ष के अधिवक्तागण द्वारा प्रकट तथ्यों पर मनन किया एवं प्रस्तुत अभिलेखों का अवलोकन किया जिससे यह पाया जाता है कि सड़क परिवहन और राष्ट्रीय राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 के खण्ड (क) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए बालोतरा–साण्डेराव–जालोर परियोजना के राष्ट्रीय 325 के 42/700 किमी से 50/600 किसी, 59/460 किमी से 62/900 किमी एवं 73/120 किमी से 74/80 किमी तक के निर्माण (चौड़करण/पेव्ड शोल्डर के साथ दो लेन का बनाने/चार लेन का बनाने, आदि) में प्रार्थीगण की खरीदशुदा व कब्जे की भूमि मौजा सिवाना के खसरा संख्या 2276/559 रकबा 1 बीघा में से रकबा 0. 1012 बीघा भूमि अवाप्त की गई थी। **राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3a** के अन्तर्गत अधिसूचना संख्या का. आ. 82(अ) दिनांक 28.12.2016 जारी कर प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति के कृत्यों का पालन करने के लिए उपखण्ड अधिकारी, सिवाना को सक्षम प्राधिकारी के रूप में मनोनीत किया गया है। उक्त निर्माण के अन्तर्गत लोक प्रयोजन हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3**A** की उपधारा (1) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा का.आ. 14168(अ)

जिला कलक्टर
बालोतरा

दिनांक 15.03.2018 को प्रकाशित की गई थी। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(ए) के प्रावधान निम्न प्रकार है:–

3A. Power to acyuire land, etc-

(1) Where the Central Government is satisfied that for a public purpose any land is required for the building, maintenance, management or operation of a national highway or part thereof, it may, by notification in the Offical Gazette, declare its intention ot acquire such land.
(2) Every notification under sub-section (1) shall gie a brief description of the land.
(3) The competent authority shall cause the substance of the notification to be published in two local newspapers, on of which will be in a vernacular language.

उक्त खसरान की भूमि अवाप्त हेतु 3ए की अधिसूचना 1168(अ) दिनांक 15.03.2018 को जारी की गई, जिसका जन साधारण को सूचित करने हेतु समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में दिनांक 28.03.2018 को प्रकाशित किया गया।

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(ए) के अन्तर्गत जारी अधिसूचना का प्रकाशन होने पर धारा 3सी के तहत 21 दिन के अन्दर कोई भी भू–हितधारी अपनी आपतियां सक्षम प्राध्किारी के समक्ष प्रस्तुत कर सकता है तथा सक्षम प्राधिकारी उक्त व्यक्ति को सुनवाइ का अवसर देने के प्श्चात आपतियों को अपने आदेश द्वारा स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(सी) के प्रावधान निम्न प्रकार है:–

3C. Hearing of objection-

(1) Any person interested in the land may, within twenty-one days from the date of publication of the notification under subsection(1) of section 3A object to the use of the land for the purpose of purposes mentioned in that sub section.
(2) Every objection under sub section 1 shall be mde to the competent authority in writing and shall set out the grounds thereof and the competent authority shall give the objector an opportunity of being haard, either in person or by a legal practitioner, and may, after hearing all such objecxtions and after making such further enquiry, if any, as the competent authority thinks necessary, by order, ither allow or disallow the objections.
(3) Any order made by the competent authority under sub-section (2) shall be final.

उक्त अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना जारी होने के पश्चात जिन हितबद्ध व्यक्तियों द्वारा धारा 3सी के अन्तर्गत आपतियां प्रस्तुत की गई, उन्हें पूर्ण सुनवाई का अवसर दिया गया तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपतियों का विधि के प्रावधानों के अनुसार निस्तारण

जिला कलक्टर
बालोतरा

किया गया। लेकिन प्रार्थी द्वारा धारा 3ए की अधिसूचना की कार्यवाही के संबंध में कोई आपति मय दस्तावेज निर्धारित समयावधि में सक्षम प्राधिकरी के समक्ष प्रस्तुत नहीं किये गये।

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(डी) की उपधारा (1) में प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुए सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा का.आ. 6066(अ) दिनांक 07.12.2018 को प्रकाशित की गई थी। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(डी) के प्रावधान निम्न प्रकार है:–

3D. Declaration of acquistion-

(1) Where no objection under sub section(1) of section 3C has been made to the competent authority within the period specified therein or where the competent authority has disallowed the objection under sub section (2) of that section, the competent authority shall, as soon as may be, submit a report accordingly to the Central Government shall declare, by nitification in the official Gazette, that the land should be acquired for the purposes mentioned in sub-section(1) of section 3A

(2) On the publication of 3D Nofification under sub-section(1), the land shall vest absolutely in the Central government free from all encumbrances.

(3) Where in respect of any land, a nofification has been published under sub-section(1) of section 3A for its acquisition but no declaration under sub-section (1) has been published within a period of one year from the date of publication of that notification, the said notification shall cease to have any effect: Provided that in compurting the said period of one year, the period or periods during which any action or proceedings to be taken in pursuance of the notification issued under sub-section (1) of section 3A is stayed by an order of a court shall be excluded.

(4) A declaration made by the Central Government under section 3D fo sub-section (1) shall not be called in question in any court or by any other authority.

उक्त खसरान की भूमि अवाप्त हेतु 3D की अधिसूचना 6066(अ) दिनांक 07.12.2018 को जारी की गई, जिसका जन साधारण को सूचित करने हेतु समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में दिनांक 17.12.2018 को प्रकाशित किया गया।

उक्त खसरान के अवाप्तसुदा भूमि का आलोच्य 3जी अवार्ड सक्षम प्राधिकारी सिवाना के आदेश कमांक एन.एच. 325/6947 दिनांक 16.08.2021 को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) द्वारा प्रार्थी को जारी किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी (5) व (7) के प्रावधान निम्न प्रकार है:–

जिला कलक्टर
बालोतरा

3G. Determination of amount payable as compensation-

(5) If the amount determined by the competent authority under sub-section (1) or sub-section (2) is not acceptable to any party, the said amount shall be determined by an arbitrator appointed by the Central Government on the application of any party.

(7) The competent authority or the arbitrator shall, while determining the amount under sub-section (1) or sub-section (5), as the case may be, have regard to-

(a) the market value of the land on the date of publication of the notification under section 3A;

(b) the damage, if any, caused to the person interested at the time of taking possession of the land by reason of the separation of such land from other land;

(c) the loss, if any, sustained by the person interested at the time of taking possession of the land by reason of the acquisition affecting in any manner his other immovable property or his earnings detrimentally;

(d) if as a result 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.

अधिवक्ता प्रार्थी की मुख्य आपति यह है कि उक्त आलोच्य अवार्ड आवासीय भूमि को मानकर न कर, सक्षम प्राधिकारी द्वारा कृषि भमि को मानकर जारी किया गया है। कृषि भूमि मानकर पारित किया गया अवार्ड को निरस्तर कर आवासीय भूमि मानकर संशोधित अवार्ड पारित किया जाए। साथ ही अधिवक्ता प्रार्थी ने कथन किया कि उक्त खसरा की अवाप्त गई भूमि प्रार्थी द्वारा खरीद कर तहसीलदार सिवाना के कमांक/राजस्व/12/2697 दिनांक 21.09.2012 को आवासीय भूमि में संपरिवर्तन करवाई गई एवं अवाप्तसुदा भूमि को संपरिवर्तन एवं सक्षम प्राधिकारी नियुक्त करने की अवधि में उक्त भूमि आवासीय किस्म की थी, इसलिए उक्त अवार्ड आवासीय किस्म के तहत पारित होना चाहिए था, लेकिन सक्षम प्राधिकारी द्वारा आलोच्य अवार्ड कृर्षि किस्म के तहत पारित किया गया है, जो न्यायोचित नहीं है। इस प्रकरण में यह देखना आवश्यक है कि अधिनियम 1956 की धारा 3जी(7)(ए) के अनुसार अवाप्तधीन भूमि व उस अवस्थित सरंचनाओं/परिसंपतियों, भौतिक स्थिति आदि के

जिला कलक्टर
बालोतरा

मुआवजे का निर्धारण धारा 3ए की अधिसूचना की तारीख को प्रचलित मूल्य, स्थिति आदि को ध्यान में रखते हुए किया जाता है तथा धारा 3ए की अधिसूचना के बाद अवाप्त भूमि पर कोई निर्माण या परिवर्तन होने पर मुआवजा देय नहीं होगा। इस संबंध में पत्रावली में संलग्न दस्तावेज का अवलोकन किया गया, जिसमें प्रार्थी द्वारा उक्त खसरा की भूमि का संपरिवर्तन आदेश 2697 दिनांक 21.09.2012 को करवाया गया, जिसका जमाबंदी रिकार्ड में अंकन नहीं करवाया गया। संपरिवर्तन आदेश की समय सीमा नियमानुसार 5 वर्ष की होती है। प्रार्थी के उक्त खसरान का संपरिवर्तन आदेश की समय सीमा 21.09.2017 को समाप्त हो जाती है। उक्त अवधि के दौरान प्रार्थी द्वारा न तो धरातल पर किसी भी तरह का निर्माण करवाया गया (अकृषि/आवासीय प्रयोग नहीं लिया गया), और न ही संपरिवर्तन प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु नियमानुसार राशि जमा करवाकर उक्त 5 वर्ष की अवधि को बढवाया गया। उक्त खसरान के अवाप्तसुदा भुमि 3ए की कार्यवाही दिनांक 15.03.2018 को प्रारम्भ की गई। इससे स्पष्ट होता है कि जब प्रार्थी की अवाप्तसुदा भूमि के खसरान की भूमि 3ए की अधिसूचना जारी दिनांक 15.03.2018 के तहत अवाप्त की गई थी, तब उक्त आलोच्य खसरान की अवाप्त भूमि की किस्म अकृषि (आवासीय प्रयोजनार्थ) की अवधि दिनांक 21.09.2017 को समाप्त हो चुकी थी। उक्त अधिसचूना दिनांक 15.08.2018 के बाद किसी भी भूमि पर किसी प्रकार का निर्माण किये गये हो तो उसका काई मुआवजा देने का प्रावधान नहीं है। अलावा इसके **MORTH (A Manual od Guideline on land Acquisition for National Highways under The National Highways Act,1956)** के अनुसार अधिनियम धारा 3ए के प्रकाशन के बाद प्रार्थी को अपने अवाप्तसुदा भूमि संबंधी कोई भी आपति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पेश करने का अवसर दिया गया। प्रार्थी द्वारा धारा 3ए एवं 3डी की अधिसूचना की कार्यवाही के संबंध में कोई आपति मय दस्तावेज निर्धारित समयावधि में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत नहीं की गई। लेकिन प्रार्थी ने पद संख्या 14 में अंकित किया है कि प्रार्थी ने प्रश्नगत अवाप्तसुदा भमि की किस्म आवासीय के होने के संबंध में दिनांक 08.06.2022 को सक्षम प्राधिकारी सिवाना के समक्ष पेश की गयी, जो कि धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 15.03.2018, धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 07.12.2018 के जारी होने व अवार्ड दिनांक 16.08.2021 के पारित होने के बाद पेश किया जाना साबित होता है, जबकि कानूनन धारा 3ए व 3डी के तहत जारी अधिसूचना के प्रकाशन

जिला कलक्टर

की निर्धारित अवधि में ही आपति दर्ज करायी जा सकती है, न कि जारी अधिसूचनाओं के प्रकाशन की अवधि समाप्त होने के बाद दर्ज करायी जा सकती है। इसलिए प्रार्थीगण द्वारा दिनांक 08.06.2022 को दर्ज करायी गई आपति अवधि बाहर है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत सार्वजनिक उद्येश्य/लोक प्रयोजन हेतु भूमि का अधिग्रहण (अवाप्त) किया जाता है, जिसके एवज में भू–हितधारी को नियमानुसार मुआवजा देय होता है। इस प्रकरण में प्रार्थी के खरीदसुदा भूमि को जब दिनांक 15.03.2018 को अवाप्त किया गया था, तब प्रार्थी की अवाप्तसुदा भूमि की किस्म अकृर्षि प्रयोजन की अवधि नियमानुसार समाप्त हो चुकी थी एवं प्रार्थी द्वारा न तो उक्त अवाप्तसुदा भूमि को अकृर्षि (आवासीय प्रयोग) में लिया जा रहा था और न ही उक्त अवधि की समाप्ति पश्चात प्रार्थी द्वारा अकृर्षि प्रयोजनार्थ की समय सीमा को बढावाया गया। इस प्रकार प्रार्थी को अकृर्षि प्रयोजनार्थ मुआवजा दिया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

10. अतः उपर्युक्त विवेचन एवं विश्लेषण के परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह आर्बिट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज किया जाकर प्रार्थी के पक्ष में उक्तानुसार पारित अवार्ड यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो एवं बाद तकमील दाखिल अभिलेख की जावे।

11. निर्णय आज दिनांक 19.02.2025 को लिखवाया जाकर मेरे हस्ताक्षरित एवं न्यायालय की मद्रांकित कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सुशील कुमार)
एकल मध्यस्थ
राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना
जिला कलक्टर, बालोतरा।