निर्णय व इजलास अन्तर सिंह नेहरा (मध्यस्थ) आई.ए.एस. जिला कलक्टर, जयपुर(राज.)
प्रकरण संख्या 16/2003 (आरबीट्रेटर प्रार्थना प्रत्र)

1. कालूराम पुत्र सेडूराम
2. गोदाराम पुत्र सेडूराम

जाति अहीर, निवासी ग्राम बीलपुर, तहसील आमेर, जिला जयपुर ।

प्रार्थी

बनाम

1. भारत संघ जरिये सचिव जल एवं भूतल परिहवन मंत्रालय (सडक पथ) नई दिल्ली ।
2. भारत संघ जरिये मुख्य अधीक्षण अधिपाशी अभियन्ता नेशनल हाईवे कमांक–8 जयपुर ।
3. सक्षम अधिकारी नेशनल हाईवे कमांक–8, पता–21/73 कावेरी पथ, मानसरोवर, जयपुर ।

अप्रार्थीगण

रेफरेन्स याचिका सन्दर्भित ग्राम बीलपुर हरमाडा बाबत बिना अवाप्ति की अधीसूचना के अवार्ड पारित दिनाक 20.11.2002 के कम में अन्तर्गत धारा 3 (जी) 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरूद्व क्षतिपूर्ति की राशि निर्धारित हेतु पंच महोदय (आर्बीट्रेटर) के समक्ष मामला सुपुर्द किये जाने हेतु ।

उपस्थितः–

1. श्री मोहम्मद ईस्लाम खान अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से ।
2. श्री विजय कुमार मित्तल अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 3 की ओर से ।

निर्णय दिनांक **27.12.2021**

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी क्लेमेन्ट के हित स्वामित्व एवं नियंत्रण की भूमि ग्राम बीलपुर तहसील आमेर जिला जयपुर की बाबत मुख्य सडक राष्ट्रीय राजमार्ग सख्या–8, हरमाडा से चन्दवाजी जयपुर बाईपास के निर्माण के प्रयोजन से उसकी भूमि अंश को बिना अधिसूचना के अपाप्ति योग्य निश्चित करते हुये कमशः खसरा नम्बर 553 में से अवाप्ति योग्य निश्चित करते हुये जिसका कुल क्षेत्रफल 1237 वर्गमीटर होता है। उक्त भूमि पर स्थित स्ट्रैक्चर्स, पेड पौधे, आवास, पक्का निमार्ण, चेनल्स होदिया, पक्का/कच्ची बाउण्डरी बाल, गेटस आदि आदि की बाबत व उसके सम्बन्धित विभिन्न विधिक, वास्तविक आपत्तियों के विधि सम्मत निस्तारण तथा अधिग्रहण की कार्यवाही को चुनौति देने के विधिक अधिकार को सुरक्षित रखते हुये अलटरनेटिवली भूमि एवं उस पर स्थित सभी स्ट्रैक्चर्स आदि के बाबत मुआवजा (क्षतिपूर्ति राशि) के निर्धारण आर्बीट्रेटर से करवाने कम में याचिका प्रस्तुत की है।

लक्टर
पुर

2. आर्बीट्रेशन याचिका प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई । अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किया गया । अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 3 की ओर से वकील श्री विजय कुमार मित्तल उपस्थित है। तहत रिकार्ड तलब किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से जवाब व लिखित बहस पेश की गई।

3. बहस उभय पक्ष सुनी गई ।

4. प्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये दलील प्रस्तुत की कि प्रार्थी हितधारी उक्त वर्णित भूमि का खातेदार काश्तकार है तथा भूमि पर वास्तविक रूप से काबिज है। प्रार्थी ने उपरोक्त भूमि वर्षों पूर्व से अपने कब्जे में रखी है और इसके राजस्व अभिलेख भी प्रार्थी हितधारी के नाम है इस प्रकार प्रार्थी हितधारी व्यक्ति धारा 3 (जी) 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत है तथा अवाप्ति कार्यवाही के सन्दर्भ में भी सभी अपेक्षित यथोचित तथा प्रत्येक स्तर पर पैरवी अपने हस्ताक्षरों से करने को सक्षम है। ग्राम बीलपुरा तहसील आमेर में मुख्य नेशनल हाईवे संख्या 8 के लगती हुई है तथा भूमि की उपयोगिता पूर्णतया वाणिज्यक है। राजस्व भू-अभिलेखों में भूमि की जो किस्म दर्ज की हुई है वह पूर्व सेटलमेन्ट के समय की अत्यन्त प्राचीन है तथा वर्तमान में भूमि अपने विकसित स्वरूप एवं उन्नत वाणिज्यक उपयोग की है तथा रिकार्ड में सिंचित आबादी दर्ज है। प्रार्थी उजदार भूमि में हितधारी व्यक्ति है तथा उसके नाम राजस्व अभिलेखों में अंकित है। अवाप्ति ग्रसित भूमि में स्थित प्रार्थी उजदार के स्टैक्चर, पेड़, पौधे तामीरात आदि का वह स्वामित्वधारी खातेदार व काश्तकार है और इस प्रकार धारा 3 (जी) 5 के अन्तर्गत हितधारी व्यक्ति है और आपत्तियां एवं आरटरनेटिवली क्लेम व रेफरेन्स पीटीशन प्रस्तुत करने के लिए सक्षम है। अवाप्ति की उक्त वर्णित अधिसूचनायें अनाधिकृत अनुचित व विधिक प्रकियाओं की पालना न करके पूर्वाग्रह के साथ बदनियति पूर्वक प्रसारित की गई है। जो निरस्त किये जाने योग्य है, अधिसूचना में ग्रसित भूमि कतई धारा 3 जी की उप धारा (क) व (ख) की परिसीमा में पब्लिक परपज के लिये अवाप्त नहीं की जा सकती है। अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 में उल्लेखित कथित खसरा नम्बरान की चतुर्सीमायें भी अधिसूचना में उल्लेखित नहीं की गई है व नाम तथा क्षेत्रफल गलत अंकित है, इसे अतिरिक्त काबिज काश्तकारान के नाम भी अधिसूचना में पूरी तरह अंकित नहीं किये गये है। ऐसी स्थिति मे अधिसूचना पूर्णतया अस्पष्ट होने के कारण कानूनन निष्प्रभावी है। अवाप्ति की अधिसूचना के सम्बन्ध में धारा 3 (क) के अन्तर्गत निर्धारित प्रकियाओं की पालना नही की गई है। इसलिए अधिसूचना कानूनन निष्प्रभावी है। धारा 3 की अधिसूचना भारत संघ के राजपत्र में दिनांक 30.05.2002 को प्रकाशित होना बतलाया गया है । अवाप्ति अधिनियम की धारा 3 (ए) 3 के प्रावधानों के अन्तर्गत अधिसूचना का प्रकाशन दो दैनिक समाचार पत्रों विधिवत नही कराया गया है। धारा 3 की अधिसूचना के प्रकाशन के बाद अधिकृत सक्षम अधिकारी ने पब्लिक नोटिस द्वारा अधिसूचना के सब स्टेन्स का अवाप्तिग्रस्त क्षेत्र के कन्वीनियन्ट प्लेसेज तथा धर्मशालायें, मन्दिर, स्कूल, ब्लॉक डवलपमेन्ट के कार्यालय तथा अन्य सार्वजनिक महत्व के स्थानों पर नहीं चिपकाये ओर न ही संबंधित अपेक्षित कानूनी प्रकिया पूर्ण की गई। इस प्रकार इन स्थानों पर अपेक्षित पब्लिक नोटिसेज के प्रकाशन सुनवाई का अवसर नहीं दिये जाने के कारण अवाप्ति कार्यवाही निरस्तनीय है। इस प्रकार इस स्थानों पर लिखित पब्लिक नोटिसेज के प्रकाशन व सुनवाई का अवसर नही दिये जाने के कारण अवाप्ति कार्यवाही निरस्तनीय है। अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 व उससे सम्बन्धित अवाप्ति कार्यवाही के विषयक समुचित रूप से विधि के आज्ञापक प्रावधानों की स्पष्ट रूप से अवहेलना की गई है। धारा (3) की अधिसूचना जिसका

कलक्टर
पुर

निर्णय केन्द्र सरकार द्वारा किया गया व उसके पश्चात राजपत्र में प्रकाशन दिनांक 30.05.2002 को किया गया है निश्चित ही निर्णय में विज्ञप्ति का प्रकाशन लम्बे अन्तराल पर हुआ जो सदभावी आवश्यकता को प्रश्न चिन्ह लगाता है। इस प्रकार लम्बी देरी व अन्तराल पर स्पष्ट एक्वीजीशन की कन्टीन्युटी नहीं रखता है। साथ ही धारा (3) की अन्य आज्ञापक कार्यवाहियां नही की गई इस आधार पर आवप्ति निरस्तनीय है। अधिसूचना दिनांक 30.05.2002 के पठन से ज्ञात हुआ कि इस क्षेत्र में स्थित भूमि की कथित सार्वजनिक प्रयोजनार्थ अर्थात हरमाडा से चन्दवाजी जयपुर बाईपास हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 को चार लेन बनाने हेतु भूमि की आवश्यकता है। प्रस्तुत हरनाडा के चन्दवाजी के बीच राष्ट्रीय राजमार्ग को बाईपास बनाने हेतु आपत्तिकर्ता की भूमि की कतई कोई आवश्यकता नही है। आपत्तिकर्ता की भूमि स्वीकृत मास्टर प्लान में ग्रीनबेल्ट जोन की भूमि है। इस भूमि को हरमाडा से चन्दवाजी राट्रीय राजमार्ग के विस्तार हेतु अवाप्त किये जाने का कतई कोई औचित्य नही है। क्योंकि मास्टर प्लान जो जयपुर का बना हुआ उसमें यह भूमि स्पष्ट ग्रीन बेल्ट के रूप में चिन्हित है। ग्रीन बेल्ट विकसित करने के उद्वेश्य से भूमि की आवाप्ति नहीं की जा सकती और न ही ग्रीनबेल्ट विकसित करना हरमाडा चन्दवाजी राष्ट्रीय राजमार्ग के उद्वेश्यों की परिसीमा में है। प्रार्थी ने भूमि को विकसित करने में लाखों रूपयों की अर्थराशि व मानव श्रम लगाया है। जयपुर विकास प्राधिकरण एक्ट 1982 के प्रावधानो के अन्तर्गत धारा 27 के अन्तर्गत तत्कालीन अर्बन इम्प्रूवेन्ट एक्ट 1959 के प्रावधानों के अन्तर्गत तैयार किया गया मास्टर प्लान स्पष्ट रूप से अधिनियम संख्या 25 सन् 1983 के प्रावधानों के अन्तर्गत तैयार किया हुआ स्वीकृत रूप से मान्य है। इसके अतिरिक्त उक्त अधिनियम संख्या 25 सन् 1983 की धारा 11 के प्रावधान भी इसी अवधि की स्थिति की पुष्टि करते है। ऐसी स्थिति में मास्टर प्लान जो जयपुर के लिए सन् 1975 में व उसके पश्चात 1998 में स्वीकृत होकर प्रकाशित हुआ उसके विपरित आपत्तिकर्ता की हरमाडा से चन्दवाजी बाईपास को राट्रीय राजमार्ग के विस्तार के कथित प्रयोजन के लिये अवाप्त किये जाने का कतई कोई ठोस विधिक आधार नही है। वस्तुत मास्टर प्लान में जो भूमि को लैण्ड यूज बतलाया गया है वह पूर्णतया ग्रीन बेल्ट है कि जिसके बाबत प्रथम मास्टर प्लान मे परिवर्तन विधिक रूप से ही किया जाना आवश्यक है। प्राप्त जानकारी के अनुसार लैण्ड का यूज परिवर्तन नहीं किया जा सकता है। अवाप्तिग्रस्त अधिसूचना के कम में बसे हुये हजारों की संख्या मे लोग आबाद है। अवाप्ति से पूर्व काबिज लोगों के बसाने के लिये उपयुक्त स्कीम व स्थल की आवश्यक व्यवस्था के अभाव में कार्यवाही अवाप्ति पूर्णतय अवैद्य है। हरमाडा से चन्दवाजी बाईपास को राष्ट्रीय राजमार्ग का कार्य किसी भी प्रकार खेती, बागवानी तथा तय उपयोग की किसी कार्य की उन्नति करने का नहीं है और ना ही ओ सकता है। ग्रीनबेल्ट एरिया की भूमि केवल इसी प्रयोजन की है। केन्द्र सरकार के पास हरमाडा से चन्दवाजी बाईपास को राष्ट्रीय राजमार्ग के अथोरिटी द्वारा प्रेषित की हुई कोई योजना स्कीम व सर्वे रिपोर्ट आदि नहीं है और न ही ऐसी किसी विस्तार योजना की कोई आवश्यकता राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु हो ही सकती है इसके अतिरिक्त केन्द्र सरकार के समक्ष एवं मान्यता प्राप्त विभाग ने भी उक्त वर्णित भूमि विषयक कोई योजना प्रस्तुत नहीं की है। कथित रूप से दर्शित आवश्यकता यदि है तो भी वह पूरी तरह वाणिज्यक लाभ अर्जित करने की है, जो पूर्णतया मैलाफाईड व कलरेबल एक्साइज ऑफ पावर की परिसीमा में है। राष्ट्रीय राजमार्ग अथारिटी ने जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982 की अनदेखी कर भूमि को अवाप्त किये जाने की जो कार्यवाही प्रारम्भ की गई है वह विधि विरूद्व होने के कारण निरस्तनीय

है। अवाप्ति की कार्यवाही से पूर्व मास्टर प्लान में दर्शित ग्रीनबेल्ट के लैण्ड यूज को परिवर्तित नहीं किया न ही विधिवत अवाप्तिग्रस्त भूमि का ले आउट प्लान अनुमानित योजना व्यय को निश्चित किया गया है। इस प्रकार ऐसी परिस्थिति में अवाप्ति कार्यवाही स्वतः ही निरस्तनीय है। अवाप्तिग्रस्त कथित योजना की भूमि को अवाप्त करने के लिए जो अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 की प्रस्तारित की प्रकाशित की गई है उसके मध्य में ही तथा लगती हुई अनेकों भूमियों को जानबूझ कर अवाप्ति में सम्मलित नहीं किया गया है। यह सभी कार्यवाहियां प्रभावशील व्यक्तियों को अनुचित लाभ पहुंचाने की गरज से की गई है। अधिनियम 1955 के अनुसार अवाप्त की कार्यवाही किसी अथोरिटी के लिये बिना पूर्व योजना व स्कीम को निर्मित करने तथा अवाप्ति की विधिक औचित्तता पर विवेक पूर्वक विचारण कर लिये जाने के पूर्व कानूनन नहीं की जा सकती । प्रार्थी अवाप्ति की जा रही भूमि को हरमाड़ा से चन्दवाजी बाईपास को राष्ट्रीय राजमार्ग के विस्तार हेतु अवाप्त कराये जाने का अधिकार इस कारण भी नहीं है कि अवाप्तिग्रस्त शुदा भूमि जो उनकी आय का स्त्रोत भी है तथा तकनीकि रूप से विकसित है, उसे अपाप्त पर राष्ट्र हितों के विपरीत कार्य किया जा रहा है। यह सभी कार्यवाही स्पष्टतः भारतीय संविधान में प्रदत्त मूल अधिकारों की भावना के विपरीत होने के कारण भूमि की अवाप्ति कार्यवाही विड्रा किये जाने योग्य है। अवाप्ति कार्यवाही के प्रारम्भ करने से पूर्व सम्पूर्ण अवाप्ति की जा रही भूमियों के हितधारी व्यक्तियों का सर्वेक्षण नहीं कराया गया और इसी कारण नोटिस हितधारी व्यक्तियों आर्थत भूमि पर काबिज लोगों को प्रेषित नहीं हुए। कानूनन अवाप्ति से पूर्व हितधारी व्यक्तियों को नोटिस दिया जाना आवश्यक है। वर्तमान अवाप्ति की कार्यवाही प्रारम्भ करने से पूर्व इस प्रकार का कोई नोटिस हितधारियों को विधिवत नहीं दिया गया। कानूनन वर्तमान अवाप्ति की कार्यवाही प्रारम्भ किया जाना गैर कानूनी है। अवाप्ति की जा रही भूमि मे भारी संख्या में हरे फलदार वृक्ष है, जिन्हें राष्ट्रीय राजमार्ग विस्तार योजना के नाम पर बर्बाद करना देश की स्वीकृत पर्यावरण नीति के साथ खुला माखोल है। अवाप्ति के लिए धारा 3 की अधिसूचना से पूर्व राष्ट्रीय राजमार्ग की कोई योजना ही नहीं बनी तथा ऐसी किसी स्कीम के लिए सार्वजनिक आपत्तियों की भी मांग नहीं की गई। स्कीम का निर्धारण जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र में केवल जयपुर विकास प्राधिकरण की परिसीमा में ही किया जाना सम्भव है। अवाप्ति की कार्यवाही प्रारम्भ करने के मेन्डेटरी नोटिफिकेशन का प्रोफार्मा अन्य प्रभावी अवाप्ति अधिनियम में प्रावधित है। उक्त प्रफोर्मा में कोई नोटिस ना तो दिया गया ना ही प्रकाशित किया गया है । अतः कार्यवाही कानूनन प्रारम्भ नहीं की जा सकती है। अवाप्ति की कार्यवाही प्रारम्भ करने से पूर्व अवाप्ति के हेतुक के लिये प्रथम दृष्टया योजना तैयार किया जाना आवश्यक होती है जिसके साथ केन्द्र सरकार, राजस्व अधिकारियों से विचार करती है कि योजना के लिये अधिक उपयुक्त विकल्प तो उपलब्ध नहीं है । जब यह तय हो जाता है कि विकल्प नहीं है तो प्रारम्भिक योजना के लिये भूमि अवाप्ति के लिए अपातित्यां मांगी जाती है, परन्तु वर्तमान प्रकरण में ऐसा नहीं किया गया । मात्र यह कह कर अवाप्ति प्रारम्भ किया जाना गैर कानूनी है कि राष्ट्रीय राजमार्ग के विस्तार के लिये भूमि की आवश्यकता है। यह कथन पूर्ण अस्पष्ट है, स्पष्ट प्रयोजन के अभाव में उक्त अवाप्ति गैर कानूनी तथ्यों के आधार पर अनुचित है। कथित अवाप्ति भूमि बाबत विस्तार योजना की प्रति पाप्त करने हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के अधिकारी एवं अवाप्ति अधिकारी के कार्यालय से मांगी गई, परन्तु कार्य योजना उपलब्ध नहीं कराई गई। क्योंकि ऐसी किसी योजना का प्रारूप तैयार ही नहीं हुआ और न ही ले आउट ही उपलब्ध हुआ। अवाप्ति कार्यवाही को

सम्पादित करने के लिये धारा 3 ए की परिसीमा में विधिवित सक्षम अधिकारी की नियुक्ति नहीं की गई। अवाप्ति से पूर्व विस्तार योजना के लिये फण्डस एलोटेड नहीं किये गये। अवाप्ति के लिए कोई पब्लिक परपज नही है। इस क्षेत्र की भूमियों को नियमों के अन्तर्गत यदि ऐसी आबादी भी मानी जाती है, तो उसका औसत मुआवजा कम से कम 2000/–रूपया प्रति मीटर से कम नही हो सकता है और यदि इस तथ्य पर आंकलन किया जावे तो सन्दर्भित भूमियों का मुआवजा ही अरबों रूपयों में मुआवजा राशि के रूप में देय होगा। साथ ही इसके विकास पर व्यय करने हेतु अतिरिक्त तौर पर भारी धनराशि अरबों रूपयों में और चाहिये थी। इसलिए अवाप्ति कार्यवाही काल्पनिक, अव्यवहारिक व बदनियतिपूर्ण है। मौके के सर्वे से तथा गत वर्षो की गस्त गिरदावरी आदि के अवलोकन से यह प्रमाणित होना कि भूमि पूर्णतया सिचिंत है। सिंचित भूमि को अवाप्त न किये जाने के युक्ति युक्त व वास्तविक आधार है। राजस्व रिकार्ड की जमाबन्दी गत अनेकों वर्षो से नहीं बनी है तथा उसमे अंकित भूमि की किस्म व वर्षो पूर्व परिवर्तित स्वरूप ले चुकी है। क्षेत्र में औसतन पांच बीघा मे हुए है। पानी निकास के साधन एवं विद्युत कनेक्शन है। गत वर्षो के निरन्तर अकाल से कुओं को गहरा व बोरिंग कराने में भारी धन राशि हाल ही के वर्षो में व्यय की गई है तथा वर्तमान में सभी कुओं में लगभग पन्द्रह से बीस घंटे निरन्तर प्रतिदिन पानी सप्लाई की क्षमता है। इस क्षेत्र की भूमि की मिट्टी अन्य क्षेत्रों की तुलना में सापेक्षित रूप से जयपुर मे सबसे अधिक उपज क्षमता को धारित करती है। अवाप्ति क्षेत्र की अधिकांश भूमि में भारी संख्या में हरे वृक्ष लगे हुये हैं, जिन्हें प्रार्थी ने व अन्य गांव वाले ने केन्द्रीय सरकार की अधिक वृक्ष लगाओं योजना की कियान्विति में प्रयास अपने व पर्यावरण नीति के तहत अधिक हरे वृक्षों के लिए करोडों रूपये खर्च किया जाता रहा है। वहीं दूसरी ओर हजारों की तादाद में लगे सघन वृक्षों को कथित योजना के नाम पर समाप्त करने का जो कार्य अग्रसेर है वह कतई गलत व विधि विरूद्व है। प्रार्थी की जमीन मुख्य सडक जयपुर दिल्ली नेशनल हाईवे संख्या 8 के पास सडक पर होने के कारण भूमि की उपादेयता अधिक है भूमि के चारों ओर आवासीय कालोनियां बस चुकी है तथा ऐसे क्षेत्र में बाईपास की विस्तार की कथित योजना पूरी तरह से तुगलक शाही योजना है जिसे मूर्त रूप दिया जाना प्रथमतः सम्भव नही है तथा यदि संम्भव किया जाता है तो यह अत्यन्त खर्चीला तथा राष्ट्रीय धन का दुरूपयोग प्रमाणित होगा। धारा 3 के अन्तर्गत प्रावधिक समाचार पत्रों में प्रकाशन की कार्यवाही न करके एवं मनमाने ढंग से अवाप्ति के संबंध में धारा 3 (सी) की सुनवाई को बतला कर केन्द्र सरकार को जो रिकार्ड प्रेषित किया गया है वह कानूनी विधिक प्रावधानों की स्पष्ट अवहेलना है। अवाप्ति की अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 के पश्चात सक्षम अधिकारी के कार्यालय में योजना क्षेत्र का कोई स्कीम प्लान उपलब्ध नहीं था, सर्वे नहीं किया गया। अवाप्तिग्रस्त भूमि के हितधारी कब्जाधारियों के संबंध में को सर्वे रिपोर्ट नही की गई । इस प्रकार अवाप्ति के सम्बन्ध में अग्रेसर सभी कार्यवाही निरस्तनीय है। धारा 3 की अधिसूचना के पश्चात अवधि के आज्ञापक प्रावधानों के अन्तर्गत अन्य अपेक्षित कार्यवाही सम्पन्न ही नहीं की गई और इस प्रकार धारा 3 की अधिसूचना के दिवस को ही पब्लिकेशन किया माना जाना स्पष्टतः प्रमाणित है, इसके पश्चात धारा 3 डी अधिसूचना निर्धारित अवधि एक वर्ष में प्रकाशित नही की गई। प्राथी उजदार की भूमि के संबंध में धारा 3 की विज्ञप्ति विधि विरूद्व है और एसी कोई विज्ञप्ति कानूनन जारी नहीं हो सकती थी। क्योंकि कथित धारा 3 (डी) की रिपोर्ट अपूर्ण है तथा उस पर कतई माईण्ड एप्लाई नहीं किया गया। प्रार्थी को धारा 3 (सी) के अन्तर्गत सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया, इस पर भी

कार्यवाही अवाप्ति के संबंध में प्रसारित धारा 3 की अधिसूचना निरस्तनीय है। धारा 3 की अधिसूचना दिनांक 30.05.2020 को आदेशित की गई व जिसका प्रकाशन समाचार पत्र में दिनांक 1 जुलाई 2002 को किया गया है। इस प्रकार प्रकाशन स्पष्टतः एक माह की अवधि के पश्चात है जो काननू अवैद्य है। वस्तुतः अवाप्तिग्रस्त भूमि का मानचित्र तैयार ही नहीं किया गया और वह उक्त कार्यालय में उपलब्ध नहीं रहा और न ही कोई स्कीम प्लान अब उपलब्ध है। इस आधार पर भी अवाप्ति की कार्यवाही निरस्त किये जाने योग्य है। दावेदार की भूमि पर एक विशाल आधुनिक ओरवार्ड बगीचा भी है। दावेदार की भूमि को अवाप्ति किये जाने की स्थिति में इसके द्वारा किया गया वर्षो का परिश्रम निरर्थक हो जावेगा। प्रार्थी दावेदार की भूमि अत्यन्त उपजाउ है। तीन फसली है, अत्यधिक उर्वरकों से विकसित की हुई है। प्रार्थी की भूमि की बाजार दर 2000/—रूपये प्रति वर्गमीटर के आधार पर कम से कम आंकलित किये जाने योग्य है। क्योकि अवाप्ति ग्रस्त भूमि का उपयोग वाणिज्यक कार्य में हो सकता है एवं विपक्षी द्वारा पथकर लेने के उपरान्त वाणिज्यक कार्य लिया जावेगा। सक्षम अधिकारी की नियुक्ति अधिनियम के आज्ञापक प्रावधानों के विपरीत की गई है। इस कारण समस्त अवाप्ति कार्यवाही अवैद्य व प्रभाव शून्य है। अधिसूचना धारा 3 के दिवस अर्थात 30 मई 2002 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम अपने मूल स्वरूप में प्रभावशील नहीं रहा है। इस कारण भी इस अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत अवाप्ति कार्यवाही नहीं की जा सकती। भूमि अधिग्रहण के सम्बन्ध में राष्ट्रीय राजमार्ग विषयक राष्ट्रीय राजमार्ग विधि या (संशोधन) अधिनियम 1997 (दी नेशनल हाईवे लाज) एमेन्डमेन्ट एक्ट 1997 एक्ट नम्बर 16 ऑफ 1997 प्रभावशील रहा है तथा जयपुर दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग हरमाडा चन्दवाजी जयपुर बाईपास सहित सभी राष्ट्रीय राजमागों के सन्दर्भित अधिग्रहण की कार्यवाही इस 1997 के अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत ही की जा सकती है। इस कारण भी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत की गई सम्पूर्ण अवाप्ति कार्यवाही अवैद्य एवं प्रभाव शून्य है। हरमाडा से चन्दवाजी बाईपास को राट्रीय राजमार्ग पूर्व में ही 150 फिट चौडा है जिस पर 2—3 वाहन आसानी से एक साथ जा सकते है तथा एक दूसरो के सामने से भी 2—3 वाहन जा सकते है। इस कारण राजमार्ग को चौडा करने की कोई आवश्यकता नही है। पूर्व में इसी राजमार्ग से जयपुर से दिल्ली के लिए वाहनों की आवाजाही होती रही है, किन्तु अजमेर सीकर दिल्ली होकर प्रथक राजमार्ग बनाने से वाहनो की संख्या अपेक्षाकृत कम हुई है। इस कारण अवाप्ति कार्यवाही न्याय संगत नही है। विपक्षी विभाग द्वारा प्रार्थी की भूमि विधि विरूद्व तौर पर अवाप्त की जा रही है, जबकि पूर्व में ही भूमि अवाप्ति अधिनियम 1984 विधिक रूप से प्रभावी है। तथा राष्ट्रीय राजमार्गो सहित सार्वजनिक प्रयोजन की सभी भूमि अवाप्ति की कार्यवाही भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधानों से ही अधिग्रहण की कार्यवाही की जाती रही है। लोक कल्याणकारी राज्य के भारतीय संविधान की मूल अवधारणा को प्रभावित कर जनता को नुकसान पहुंचाने के उद्वेश्य से उचित अनुतोष नहीं देकर राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 में अनुचित संशोधन कर अधिग्रहण की कार्यवाही कर भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधानों को हटाकर भारतीय संविधान में वर्णित अनुच्छेद 14 का स्पष्टतः उल्लंघन किया है । इस कारण सम्पूर्ण अवाप्ति कार्यवाही निरस्तनीय है। प्रार्थी को आज तक विभाग द्वारा कोई नोटिस सूचना आदि प्राप्त नही हुई है। भूमि अवाप्ति के संम्बन्ध में सक्षम अधिकारी द्वारा कथित तौर पर अवार्ड पारित करने से पूर्व कोई नोटिस व अवसर बाबत पक्ष समर्थन नही दिया गया जो विधिक प्रावधानों के विपरीत है। इस कारण सम्पूर्ण कार्यवाही अपास्त

किये जाने योग्य है। प्रार्थी की भूमि नगर निगम शहर जयपुर के निकट के क्षेत्राधिकार में स्थित है। इसमें निर्माण कार्य आदि हो रखा है। प्रार्थी की भूमि पर बिजली लगी हुई है तथा आस पास में टेलीफोन भी लगे हुए है तथा कुए के माध्यम से पानी भी प्राप्त होता है इसके अलावा प्रार्थी की भूमि जयपुर स्थित कलक्ट्री से 30 किलोमीटर पर स्थित है तथा हरमाडा से चन्दवाजी रोड 4 किलोमीटर पर स्थित है। निरन्त आवासीय प्रयोजनार्थ महानगर का विकिसित रूप बनता जा रहा है । दिल्ली रोड पर प्रार्थी की जमीन के पास काफी सारे व्यवसायिक कार्य होते है तथा सैकडों कालोनिया आवासीय कालोनियों के रूप में विकसित हो चुकी है। प्रार्थी की भूमि के पास राजकीय प्राथमिक विद्यालय स्थित है । प्रार्थी की जमीन व उसके आस पास की जमीन की कीमतों में दिन प्रतिदिन वृद्वि हो रही है। इस हेतु प्रार्थी अपनी जमीन की स्थिति व उस पर बने स्ट्रैक्चर, बाउण्डरी बाल, पेड–पौधे, अवास, पक्का निर्माण, चेनल्स, व होदिया तथा गेट के बाबत मुआवजा राशि निर्धारण कराने की प्रार्थना है। प्रार्थी को अवार्ड बाबत मान्यवर द्वारा कोई सूचना प्रेषित नहीं की गई ओर न ही अवार्ड की प्रति उपलब्ध कराई है। काफी प्रयास करने के पश्चात सम्पूर्ण अवार्ड की प्रति उपलब्ध नही करवा कर मात्र अवार्ड राशि की जानकारी दी गई है, इससे स्पष्ट है कि अवार्ड की राशि मौके की वास्तविक स्थिति क्षतिपूर्ति राशि एवं मौके पर स्थित निर्माण कार्य की क्षतिपूर्ति बाबत पर्याप्त नही है। प्रार्थी उक्त कथित अवार्ड को स्वीकार नहीं कर सकता है और अधिनियम के प्रावधानों के तहत क्षतिपूर्ति राशि दिलाने हेतु निवेदन करता है। प्रार्थी ने ग्राम बीलपुरा तहसील आमेर की जमीन की कीमत दस लाख रूपया प्रति बीघा बाजार मुल्य है, इससे कम दर पर भूमि विक्रय हेतु उपलब्ध नहीं हो पाती, किन्तु कतिपय कारणों से विक्रय पत्रों की रजिस्ट्रियां कम मूल्य पर दर्शाई जाती है, किन्तु वास्तविक विक्रय मूल्य दस लाख रूपया एवं इससे अधिक पर ही होता है। प्रार्थी की अवाप्ति की कार्यवाही की जांच के दौरान सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया। इस कारण प्रार्थी अपने पक्ष का समर्थन प्रस्तुत नहीं कर सकता। अतः प्रार्थी की वैद्यानिक आपत्तियों को प्रथम निस्तारण किया जाकर यदि अवाप्ति कार्यवाही को न्याय संगत माना जावे तो ऐसी परिस्थिति में भूमि अधिग्रहण की राशि क्षतिपूर्ति विपक्षी विभाग से मय ब्याज दिलवाये जाने के आदेश फरमावे।

अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 3 के सुयोग्य अधिवक्ता ने उक्त तर्को का खण्डन करते हुये लिखित बहस पेश करते हुये दलील प्रस्तुत की कि सक्षम अधिकारी द्वारा उप पंजीयक कार्यालय से प्राप्त रेटों के अनुसार आवासीय व व्यवसायिक भूमि के सम्बन्ध में प्रचलित कृषि भूमि की तीन गुणा दर को आवासीय तथा आवासीय की तीन गुणा दर को व्यवसायिक दर माना गया है। आवासीय व व्यवसायिक दर के अनुसार मुआवजा उन्हीं व्यक्तियों को दिया गया है, जिनकी भूमि का विधि अनुसार रूपान्तरण हो चुका है। यदि किसी व्यक्ति ने बिना भूमि के रूपान्तरण के कृषि भूमि का उपयोग आवासीय अथवा व्यवसायिक प्रयोजनार्थ कर रखा था, तो उनको विधि के प्रावधान के अनुसार मुआवजे की दर कृषि भूमि की दर के हिसाब से ही दी गई है जो पूर्णतया सही है। राजस्व रिकार्ड में जमाबन्दी के अनुसार जिसके नाम अवाप्तशुदा भूमि की जो किस्म दर्ज थी। उसके आधार पर एवं उसी के हक में अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है जो पूर्णतया न्यायोचित एवं विधि के प्रावधानो के अनुरूप है तथा प्रार्थी इसके अतिरिक्त अन्य किसी दर से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नही है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत जारी की गई अधिसूचनायें व भूमि अवाप्ति की समस्त कार्यवाही व राजमार्ग के निर्माण जो कि पूर्ण हो

चुका है, कि समस्त कार्यवाही पूर्णतया विधिक व सही है। प्रार्थी द्वारा उक्त आर्बिट्रेशन प्रार्थना पत्र में केन्द्र सरकार द्वारा जारी अधिसूचनाओं को चुनौति दी गई है। अधिसूचनाओं की चुनौति बाबत सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को नहीं है। प्रार्थी अधिसूचना अथवा अवाप्ति की कार्यवाही को माननीय न्यायालय के समक्ष चुनौति नहीं दे सकता है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जाने योग्य है। यदि किसी व्यक्ति ने कृषि भूमि का उपयोग अन्य किसी प्रयोजनार्थ कर रखा था तो उसको विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत मुआवजे की दर से कृषि भूमि की दर के हिसाब से ही मुआवजा राशी दी गई है, जो कि पूर्णतया सही व उचित है। अवाप्तशुदा भूमि की जो किस्म एवं खातेदारी राजस्व रिकार्ड में दर्ज थी। उसी के अनुरूप मुआवजा निर्धारित किया गया है। यदि अवाप्तशुदा भूमि को बिना विधिवत रूपान्तरित करवाये राजस्व रिकार्ड में दर्ज उसकी प्रकृति के अतिरिक्त अन्य किसी प्रयोग में लिया जा रहा है तो इसके लिए वह स्वयं जिम्मेवार है तथा ऐसी अवैधानिक उपयोग के आधार पर मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। सक्षम अधिकारी द्वारा अधिग्रहित भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण करने हेतु उप पंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 (ए) की दिनांक की मार्केट वैल्यू मंगवाई गई थी। जो कि उप पंजीयक द्वारा सक्षम अधिकारी को भेजी गई थी। उप पंजीयक द्वारा भूमि की जो दर राष्ट्रीय राजमार्ग/स्टेट हाईवे, अन्य मुख्य सड़क एवं सड़क से दूरी तक के सन्दर्भ में जो भूमि की कीमत भूमि कि किस्म के अनुसार दी गई थी, उसे ही अवाप्तशुदा भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण करने हेतु चयनित करते हुए सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रतिकर निर्धारित करते हुए अभिनिर्णय पारित किया गया है तथा अधिग्रहित भूमि पर स्थित निर्माण, कुआ/ट्यूबवैल परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन नियमानुसार स्वतंत्र कन्सलटेंसी/पीडब्ल्यूडी के इंजीनियर्स से प्राप्त सर्वे के अनुसार वास्तविक माप की जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शेड्यूल ऑफ रेट बी.एस.आर. के अनुसार मूल्यांकन करवा कर निर्धारित किया गया है, जो उचित एवं पर्याप्त है। विवादित अवाप्तशुदा भूमि नियमानुसार रूपान्तरित भूमि नहीं है तथा अप्रार्थी द्वारा जो मुआवजा निर्धारित किया गया वह राजस्व रिकार्ड में अंकित भूमि की किस्म के आधार पर किया गया है तथा यदि प्रार्थी की भूमि रूपान्तरित होती तो उसका इन्द्राज राजस्व रिकार्ड में होता, जो नहीं है। इससे स्पष्ट है कि प्रार्थी की भूमि रूपान्तरित भूमि नहीं है प्रार्थी अपनी अवाप्तशुदा भूमि को बिना नियमानुसार रूपान्तरित करवाये अन्य किसी उपयोग में ले रहा था, तो उसके लिए व स्वयं जिम्मेदार है, परन्तु ऐसे अवैधानिक उपयोग के आधार पर मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का जो मुआवजा सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि अथवा कमी नहीं है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का जो मुआवजा निर्धारित किया गया है वह पूर्णरूप से विधि के प्रावधानों के अनुरूप राजस्व रिकार्ड के अनुसार भूमि की किस्म एवं खातेदारी के आधार पर पर्याप्त प्रतिकर निर्धारित किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिग्रहित भूमि की प्रकृति उपयोग एवं उपादेयता के आधार पर तथा आपत्तिकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य एवं उल्लेखित प्रावधानों तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्त के आधार पर प्रतिकर का निर्धारण किया गया है जो उचित एवं पर्याप्त है और इसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत मुआवजे की गणना रिकार्ड में दर्ज भूमि की किस्म की दर से की गई है, जो कि पूर्णतया विधि सम्मत, सही व

उचित है। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा भी पारित निर्णय में भूमि अवाप्ति के समय प्रचलित डी एल सी रेट पर भूमि का मुआवजा तय करने के निर्देश प्रदान किये है। अतः प्रार्थी का आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज फरमावें ।

6. उभय पक्ष द्वारा की गई बहस को गौर से सुना गया । पत्रावली का भलीभांति अवलोकन किया गया।

7. अपीलार्थी ने इस प्रार्थना पत्र मे केन्द्र सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 हेतु अवाप्त की जा रही भूमि की केन्द्र सरकार द्वारा जारी की गई विज्ञप्ति एवं अधिसूचना 3 (ए) एवं 3 (डी) को चुनौति देते हुये मुआवजा राशि वाणिज्यक दर से दिये जाने का अनुरोध किया है। केन्द्र सरकार द्वारा जारी विज्ञप्ति एवं अधिसूचनाओं के विरूद्व सुनवाई किये जाने का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को नही है। केवल राष्ट्रीय राजमार्गो हेतु अवाप्त की जाने वाली भूमियों का मुआवजा कम या अधिक दिये जाने के विवाद के लिए कलक्टर को आर्बीट्रेटर नियुक्ति किया गया है। प्रार्थी ने अपनी भूमि का वाणिज्यक मुआजवा दिये जाने का निवेदन किया है, किन्तु कृषि भूमि का वाणिज्यक रूप मे संपरिवर्तित किये जाने का सक्षम अधिकारी का कोई आदेश पेश नही किया गया है। जिससे अवाप्तिधीन कृषि भूमि को वाणिज्यक भूमि नहीं मानी जा सकती है। केवल मात्र अवाप्तिधीन भूमि के आसपास वाणिज्यक गतिविधियां होने के आधार पर कृषि भूमि का वाणिज्यक मुआवजा नही दिया जा सकता है। इसलिए प्रार्थी का वाणिज्यक दर से मुआवजा दिये जाने का अनुतोष स्वीकार योग्य नही है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा राजस्व रिकार्ड मे अंकित भूमि की किस्म के आधार पर तत्समय की डी एल सी दर के अनुसार एवं मौके पर निर्माण कार्य का बी एस आर की दर से मुआवजा राशि का भुगतान किया जा चुका है जो विधि सम्मत पाया गया है। अत : हम सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित किये गये अवार्ड में किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पाते है। फलस्वरूप प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

8. निर्णय की प्रति हस्ब कायदा उभय पक्ष को जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर शुमार फैसल हो।

9. निर्णय आज दिनांक 27.12.2021 को खुले इजलास सुनाया गया।

27/12/21

(अन्तर सिंह नेहरा)
जिला कलक्टर
जयपुर