

निर्णय ब इजलास पीठासीन अधिकारी प्रकाश राजपुरोहित आई.ए.एस
(पंच निर्णायक) पदेन जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जयपुर

प्रकरण संख्या 25/2009 (आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र)

1. भंवर सिंह पुत्र कान सिंह जाति राजपूत, निवासी कानोता, तहसील बस्सी, आगरा रोड, जयपुर
हाल निवासी 36 ए/21 साउथ कॉलोनी, शिव पथ, निवारू रोड, झोटवाडा, जयपुर।

प्रार्थी

बनाम

1. भारत सरकार, जरिये सचिव पोत परिवहन, सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली।
2. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-11, जयपुर-महुआ सैक्शन, जिला जयपुर, अतिरिक्त जिला कलक्टर (तृतीय) जयपुर।

अप्रार्थीगण



आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 (जी) (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956, विरुद्ध अवाप्तिधीन भूमि के मुआवजा राशि बाबत सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर (तृतीय) जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-11, जयपुर-महुआ सैक्शन के लिए पारित अवार्ड

उपस्थित:-

1. श्री भौरीलाल शर्मा अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।
2. श्री विजय कुमार मित्तल अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से।

पंचाट निर्णय

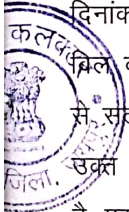
दिनांक 22.08.2022

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार हैं कि भारत सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 जयपुर-आगरा को चार लेनीकरण करने हेतु ग्राम बगराना, पालडी मीणा, जामडोली, लक्ष्मीपुरा, जटवाडा, गोठडा, मालीहाला, खोरी, झर, बाढ चारनवास, श्यामपुरा, दूधली, सुजानपुरा, मोहनपुरा बस्सी, बिहारीपुरा, मानसर खेडी, मानगढ, खोखावाला, कानोता जिला जयपुर के ग्रामों की भूमि अवाप्त करने हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा-3 (ए) के तहत अधिसूचना दिनांक 30.09.2005 को जारी की गई। प्रार्थीगण की ग्राम कानोता, तहसील बस्सी जिला जयपुर के खसरा नम्बर 17/2 किस्म गैर मुमकिन आबादी में प्रार्थी का एक पुश्तैनी आवासीय मकान है। प्रार्थी का उक्त मकान आगरा रोड से सटता हुआ है तथा दुकाने हीरो होण्डो कम्पनी के शोरूम के लिये प्रार्थी ने किराये पर दी हुई थी जिसका कुल क्षेत्रफल 302 वर्गगज था। प्रार्थी भारतीय नौसेना से सेवानिवृत्त हुआ है। इस दौरान प्रार्थी का अपने निवास में ठहरना नहीं हुआ। वर्ष 1995 तक प्रार्थी ये समझ रहा था कि प्रार्थी के उपरोक्त वर्णित पुश्तैनी आवासों का पट्टा होगा, किन्तु प्रार्थी के काफी प्रयास के बाद भी पुश्तैनी पट्टे नहीं मिलने पर ग्राम पंचायत में पट्टे प्राप्त करने का प्रार्थना पत्र दिया तो ग्राम पंचायत कानोता क्षेत्र जयपुर विकास प्राधिकरण में मर्ज हो चुका हैं। प्रार्थी की उक्त सम्पति आबादी भूमि है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थीगण को समुचित प्रकार से नोटिस नहीं दिये गये तथा मनमानी कार्यवाही की, जिसके

५०
जिला कलक्टर
जयपुर

कारण प्रार्थी सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अपना ना तो क्लेम पेश कर सका और ना ही साक्ष्य सबूत पेश कर सका। सक्षम प्राधिकारी ने रिकार्ड के विपरीत बिना मौके देखे प्रार्थी की वाणिज्यिक भूमि का मुआवजा नहीं दिया गया है तथा जो निर्माणात थे, उनका काफ़ी कम दर से मुआवजा दिया तथा अन्य विधिक राशियों तय नहीं की तथा मनमाने ढंग से मुआवजा तय कर धारा 3 (जी) के तहत मुआवजे का अवार्ड पारित कर दिये जाने से व्यथित होकर प्रार्थी ने धारा 3 (G) 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत प्रार्थी द्वारा यह आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र पेश किया गया है।

2. आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये। तहत रिकार्ड तलब किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से अभिभाषक श्री विजय कुमार मित्तल ने उपस्थित होकर वकालतनामा व जवाब पेश किया।
3. उभय पक्ष द्वारा लिखित बहस पेश की गई। उभय पक्ष की मौखिक बहस भी सुनी गई।
4. प्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि प्रार्थी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 जयपुर-महुआ सैक्शन को चौड़ा करने हेतु ग्राम पालडी मीणा, जामडोली, बगराना, कानोता, बस्सी, मोहनपुरा, लक्ष्मीपुरा, जटवाडा, गोठडा, खोरी, झर, दूधली, सुजानपुरा आदि गांवों की भूमि अवाप्ति हेतु राष्ट्रीय मार्ग अधिनियम की धारा-3 ए (1) के तहत दिनांक 30.09.2005 को अधिसूचना जारी की। प्रार्थीगण की ग्राम कानोता, तहसील बस्सी जिला जयपुर के खसरा नम्बर 17/2 किस्म गैर मुमकिन आबादी में से 3162 वर्गमीटर भूमि उक्त अधिसूचना के जरिये अवाप्ति में ली गई। जिसमें प्रार्थी की 302 वर्गगज आबादी भूमि है। प्रार्थी की उक्त भूमि आवासीय व वाणिज्यिक उपयोग में आ रही थी। वर्तमान में उपरोक्त वणिर्ज खसरा नम्बर 17/2 को विज्ञप्ति में जे डी ए के नाम अंकित किया हुआ है, जबकि उक्त सम्पत्ति से जे डी ए का कोई सम्बन्ध व सरोकार नहीं है। उक्त सम्पत्ति का पुश्तनी काल से प्रार्थी मालिक व स्वामी चला आ रहा है। इस सम्बन्ध में ग्राम पंचायत द्वारा प्रार्थी के पक्ष में दिनांक 26.11.1996 को एक प्रमाण पत्र जारी किया हुआ है। इसके अलावा पानी-बिजली के जिला की प्रमाणित प्रति पेश की थी। उक्त सम्पत्ति राष्ट्रीय राजमार्ग नम्बर 11 जयपुर आगरा से सटती हुई उत्तर की ओर स्थित है प्रार्थी की उक्त सम्पत्ति आबादी भूमि में है। प्रार्थी की उक्त सम्पत्ति का ग्राम कानोता के मुख्य स्थान जो कानोता स्टेण्ड (हवाला) के नाम से प्रसिद्ध है, पर स्थित है। जिसके सटता हुआ पेट्रोल पम्प है तथा आमने सामने पूरी रोड पर 50 वर्षों से मार्केट चल रहा है। यह सम्पत्ति जयपुर शहर के सेन्टर से मासत्र 13 किलो मीटर की दूरी पर स्थित है। जिससे 15 किलोमीटर आगे तक जयपुर शहर का विस्तार हो चुका है। प्रार्थी की सम्पत्ति के पास कई आवासीय कालोनियां विकसित हो चुकी है। जो जेडीए से एप्रुब्ड है। इन् कालोनियों में अधिकांशतः मकान बन चुके है। इस प्रकार प्रार्थी की उक्त सम्पत्ति की पोटेंन्सियल वेल्यू अत्यधिक है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने भूमि की पोटेंन्सियल वेल्यू पर लेश मात्र भी गौर नहीं किया गया। स्ट्रेक्चर्स का या तो मुआवजा ही नहीं दिया गया या बहुत कम दिया गया। जितनी भूमि अवाप्ति में दिखाई गई उससे अधिक भूमि का कब्जा ले लिया गया तथा आपत्ति के बावजूद जांच नहीं कराई गई। पंजीयन विभाग द्वारा किसी छोटे भू-क्षेत्र जो 1000 वर्गगज से छोटा हो उसका उपयोग भले ही कृषि हेतु उपयोग हो रहा हो तो भी आवासीय मान कर स्टाम्प ड्यूटी तदनुसार वसूली जाती है तथा जो भूमि आवासीय, वाणिज्यिक




जिला कलक्टर
जयपुर

या औद्योगिक उपयोग में ली जा रही है तो भले ही वह संप्रतिवर्तित नहीं है फिर भी उपयोग के आधार पर ही स्टाम्प ड्यूटी वसूली जाती है। सरकार की इस नीति के आधार पर भी हितधारी उपभोगानुसार भूमि का मुआवजा पाने के अधिकारी है। तर्कों के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त SUPREME COURT (2007) 8, 748, ILR 17 CAL 144, AIR 2003 KARNATAKA 165, AIR 2016 SUPREME COURT 5418, AIR 2021 SUPREME COURT 4603, LA 1991 SUPREME COURT 442, AIR 1980 ALLAHABAD 324, LAL 1992 (1) SUPREME COURT 39, (1992) LAL (1) PUNJAB & HARIYANA 321, LAL 1991 SUPREME COURT 439, LAL 1995 ALLAHABAD 143, LAL 1995 DELHI 184, LAL 1995 KARNATAKA 440, LAL 1998 (1) SUPREME COURT 131, AIR 2009 SUPREME COURT 2238, AIR 1982 BOMBAY 440, 1991 LAND ACQUISITION LAWS 448, LAND ACQUISITION LAWS 440 एवं कार्यालय महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुंदाक विभाग राजस्थान अजमेर परिपत्र दिनांक 03.02.1994 अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थी की अवाप्त दुकानों को वाणिज्यिक मानते हुए वाणिज्यिक दर से मुआवजा दिलाया जावे तथा आवासीय मकान की भूमि का मुआवजा आवासीय दर से दिलाया जावे।

5. अप्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने उक्त तर्कों का खण्डन करते हुये दलील पेश की कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 (महुआ-जयपुर) खण्ड को चौड़ा करने के सम्बन्ध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के अन्तर्गत धारा 3 (ए) की अधिसूचना दिनांक 12.05.2006 को एवं धारा 3 (डी) की अधिसूचना दिनांक 14.09.2006 को भारत के राजपत्र में प्रकाशित की गई एवं राष्ट्रीय राजमार्ग की धारा 3 (जी) के अन्तर्गत अवार्ड दिनांक 19.03.2007 को सक्षम अधिकारी द्वारा घोषित किया गया। अधिनियम के अनुसार 3 (ए) अधिसूचना का स्थानीय दो समाचार पत्र क्रमशः राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 25.05.2006 को प्रकाशन कराया गया आपत्तिकर्ता को आपत्ति करने व आपत्तियों पर सुनवाई किये जाने का समय दिया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा 3 (डी) की अधिसूचना का प्रकाशन दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में कराया गया एवं आपत्तिकर्ताओं की आपत्ति दर्ज की जाकर सुनवाई की गई। तत्पश्चात अधिनियम की धारा 3 (जी) के प्रावधानों के अन्तर्गत मुआवजों का निर्धारण किया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तिकर्ताओं की सुनवाई राजस्व रिकार्ड एवं मौका परिस्थिति को जांच कर धारा 3 (जी) के प्रावधानों के अन्तर्गत मुआवजे का निर्धारण कर अवार्ड जारी किया गया। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त कलक्टर तृतीय जयपुर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत अवाप्ति की जा रही भूमि के हिस्सेदार/खातेदार के मुआवजे का निर्धारण मुख्यतया मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सड़क सीमा के पास या दूरी, दस्तावेज एवं अन्य प्रमाण को महत्वपूर्ण माना जाकर किया गया है। अधिनियम की धारा 3 जी के तहत अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 17/2 की 3162 वर्ग मीटर गैर मुमकिन सरकारी का मूल्य एवं निर्माण का मुआवजा रासशि का निर्धारण कराया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 जी 7 में दिये गये निर्देशों की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि की मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सड़क सीमा के पास या दूर, उप पंजीयक से प्राप्त डी एल सी दर राजस्थान सरकार की बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट को देखते हुए मुआवजा निर्धारण किया गया है। सक्षम प्राधिकारी की रिपोर्ट जो कि राजस्व रिकार्ड पर आधारित थी, के आधार पर केन्द्र सरकार द्वारा 3 डी की अधिसूचना जारी की गई। उक्त अधिसूचना में




 जिला कलक्टर
 जयपुर

आराजी खसरा नम्बर 17/2 की 3162 वर्ग मीटर भूमि की किस्म गैर मुनकिन अंकित थी। अवाप्तशुदा भूमि जे डी ए के नाम दर्ज थी। प्रार्थी ने अपने स्वामित्व के पुष्टि के लिए किसी प्रकार का पट्टा प्रस्तुत नहीं किया। इसलिए भूमि का मुआवजा जे डी ए को दिया गया है। प्रार्थी को केवल राजस्थान सरकार की बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट को देखते हुये निर्माण का मुआवजा ही प्रार्थी को दिया गया है। प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत किये गये न्यायिक दृष्टान्त भूमि अर्जन अधिनियम 1894 के परिपेक्ष्य के पेश किये गये हैं, जबकि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (जे) इस प्रकार है—Land Acquisition Act 1 of 1984 not apply-
Noting in the Land Acquisition Act., 1984 shall apply to an Acquisition under this Act. सक्षम प्राधिकारी द्वारा घोषित अवार्ड में अधिनियम की धारा 3 जी (7) (ए) (बी) (ए) (डी) के तहत मापदण्डों के अनुसार क्षतिपूर्ति अंकलित कर केवल निर्माण का मुआवजा दिया गया है जो उचित एवं विधि सम्मत है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निराधार एवं रिकार्ड के विपरीत होने के कारण आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

6. उभय पक्ष के सुयोग्य अधिवक्ता द्वारा की गई बहस को गौर से सुना गया। पत्रावली, तहत रिकार्ड व लिखित बहस का भलीभांति अवलोकन एवं अध्ययन किया गया।

7. राजस्व ग्राम कानोता तहसील बस्ती के खसरा नम्बर 17/2 किस्म गैर मुनकिन आबादी में रकबा 3162 वर्गमीटर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के चारलेनीकरण किए जाने हेतु अवाप्त की गई है। जिसमें प्रार्थीगण ने अपने कब्जे शुदा 102.25 वर्गमीटर गैर मुनकिन आबादी भूमि का वाणिज्यिक दर से मुआवजा दिये जाने का निवेदन किया है, किन्तु प्रार्थीगण द्वारा उक्त भूमि के स्वामित्व के संबंध में कोई दस्तावेज तथा वाणिज्यिक मानने के अपने तर्क के समर्थन में किसी सक्षम प्राधिकारी का संपरिवर्तन आदेश प्रस्तुत नहीं किया गया है। उक्त भूमि जे डी ए के नाम दर्ज है। जिससे अवाप्तिधीन भूमि प्रार्थी की वाणिज्यिक भूमि नहीं मानी जा सकती है। प्रार्थीगण की ओर से जो न्यायिक दृष्टान्त पेश किये गये हैं वह भूमि अर्जन अधिनियम 1894 से संबंधित हैं। राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त भूमि पर राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (जे) के अनुसार भूमि अर्जन अधिनियम 1894 के प्रावधान लागू नहीं होते हैं। इसलिए प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त इस प्रकरण पर चर्चा नहीं होते हैं। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी ने राजस्व रिकार्ड में अंकित भूमि की किस्म के आधार पर तत्समय की डी.एल.सी. की दर के अनुसार एवं मौके पर निर्माण कार्य का बी. एस. आर. की दर से मुआवजा राशि का निर्धारण कर अवार्ड पारित किया गया है। जो विधि सम्मत प्रतीत होता है। जिसमें हम किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पाते हैं। फलस्वरूप प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

8. निर्णय की प्रति हस्त कायदा मय मिसल मातहत सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर (तृतीय) जयपुर राजमार्ग संख्या-11, को प्रेषित हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर फैसल शुमार हो।

निर्णय आज दिनांक 22.08.2022 को सरे इजलास सुनाया गया।



(प्रकाश राजपूत)
जिला कलक्टर
जयपुर