

निर्णय व इजलास पीटासीन अधिकारी प्रकाश राजपुरोहित आई.ए.एस.  
(पंच निर्णायक) पदेन जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जयपुर

प्रकरण संख्या 21/2005 (आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र)

1. श्री कर्जोद पुत्र श्री रामनाथ
2. श्री मन्नालाल पुत्र श्री रामनाथ
3. श्री रामनाथ पुत्र श्री रामनाथ

समस्त जति मीणा, निवासी ग्राम बैनापुरा, तहसील बस्सी, जिला जयपुर।

प्रार्थीगण

बनाम

1. भारत सरकार, जरिये सविद पोल परिवहन, सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली।
2. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अयापित) राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-11, जयपुर-महुआ सेक्शन, जिला जयपुर, अतिरिक्त जिला कलेक्टर (तृतीय) जयपुर।

अप्रार्थीगण

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 (जी) (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1958, विरुद्ध अवापितभूमि के मुआवजा राशि बाबत सक्षम प्राधिकारी भूमि अयापित अधिकारी अतिरिक्त जिला कलेक्टर (तृतीय) जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-11, जयपुर-महुआ सेक्शन के लिए पारित अटार्ड दिनांक 22.02.2007

उपस्थित:-

1. श्री भीरीलाल शर्मा अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।
2. श्री विजय कुमार मितल 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 है कि भारत सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 जयपुर-आगरा को चार लेनीकरण करने हेतु ग्राम बगराना, पालडी मीणा, जामडोली, लक्ष्मीपुरा, जटयाडा, गोटडा, मालीहाला, खोरी, झर, बाढ चारनवास, श्यामपुरा, दूधली, सुजानपुरा, मोहनपुरा, बस्सी, बिहारीपुरा, मानसर खेडी, मानगढ, खोखावाला, कानोता जिला जयपुर के ग्रामों की भूमि अयापित करने हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा-3 (ए) के तहत अधिसूचना दिनांक 30.09.2005 को जारी की गई। प्रार्थीगण की ग्राम पालडी मीणा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 313 में से 100 वर्गमीटर भूमि उक्त अधिसूचना के जरिये अवापित में ली गई। प्रार्थीगण की उक्त भूमि औद्योगिक रूप से रूपान्तरित थी। प्रार्थीगण ने अपनी उक्त भूमि में तीन मंजिल की 15 दुकाने बनाई, जिसमें कुटीर उद्योग प्रारम्भ किया। चददर बनाने व खराद का कारखाना स्थापित किया। इस काम में प्रार्थीगणके परिवार के 25 व्यक्तियों को रोजवार मिला। उक्त सम्बन्ध में प्रार्थीगण ने आवश्यक दस्तावेजाता सक्षम प्राधिकारी अप्रार्थी नं. 2 के समक्ष प्रस्तुत किये। सक्षम प्राधिकारी ने प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजाता एवं क्लेम प्रार्थना पत्र की अनदेखी करते हुए रिकार्ड के विपरीत बिना मौका देखे प्रार्थीगण की औद्योगिक भूमि की काफी कम दर तय की तथा

जिला कलेक्टर  
जयपुर

प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजाता पर कोई विचार नहीं किया तथा मनमाने ढंग से मुआवजा तय कर धारा 3 जी के तहत मुआवजा तय कर दिया। जिससे 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। अप्रार्थीगण की ओर से अभिभाषक श्री विजय कुमार मित्तल ने उपरिथत होकर वकालतनामा व जवाब पेश किया। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई।
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 प्रार्थीगण की औद्योगिक भूमि सम्परिवर्तित थी तथा राष्ट्रीय राजमार्ग से सटती हुई थी। जिसमें दुकानें व कारखाने चल रहे थे। राजमार्ग पर ग्राम झर में औद्योगिक व वाणिज्यिक भूमि की दर 20,000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर से कम नहीं है, परन्तु प्रार्थीगण को बहुत ही कम दर अर्थात् 1897.80 रुपये प्रति वर्ग मीटर से मुआवजा तय किया जो बहुत ही कम है। इस आधार पर प्रार्थीगण 20,000/-रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से अवाप्त भूमि का मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है। प्रार्थीगण की भूमि में ना केवल उद्योग चल रहे थे, बल्कि दुकानों में वाणिज्यिक कारोबार भी हो रहा था। वाणिज्यिक भूमि की बाजार दर प्रार्थीगण को ना दे कद प्रार्थीगण के साथ अन्याय किया गया है तथा प्रार्थीगण अपनी वाणिज्यिक भूमि 60 मीटर का मुआवजा वाणिज्यिक दर 20,000/-रुपये प्रति वर्गमीटर से प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थीगण ने सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अपनी अवाप्त भूमि में बने निर्माणात का रजिस्टर्ड वेल्यूअर से तकमीना बना कर पेश किया था जिसकी ना केवल अनदेखी की गई, बल्कि 3 जी आदेश में यह लिख दिया कि प्रार्थीगण की ओर से कोई साक्ष्य सबूत पेश नहीं किये गये। यह स्पष्ट रूप से प्रार्थीगण के साथ जानबूझ कर किया गया अन्याय है। इस आधार पर प्रार्थीगण अपनी भूमि में स्थित स्ट्रैक्चर का मुआवजा 11 लाख 44 हजार रुपये प्राप्त करने के अधिकारी है। प्रार्थीगण ने सक्षम अधिकारी एके समक्ष अपना क्लेम प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया तथा साक्ष्य में दस्तावेजाता जैसे सम्परिवर्तन आदेश, तकमीना, क्लेम प्रार्थना पत्र, जमाबन्दी आदि पेश किये, परन्तु सक्षम अधिकारी ने अपने आदेश में इन सबका कोई हवाला नहीं दिया, बल्कि यह लिख दिया कि हितधारियान की ओर से कोई क्लेम पेश नहीं किया गया, ना ही साक्ष्य पेश किया गया। यह प्रार्थीगण के साथ स्पष्ट अन्याय है, इन तथ्यों के आधार पर प्रार्थीगण मुताबिक क्लेम प्रार्थना पत्र मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है। यह सर्व विदित है कि राष्ट्रीय राजमार्ग से लगती हुई भूमि काफी महत्वपूर्ण भूमि होती है। जिस पर व्यवसायिक व वाणिज्यिक कारोबार होता है। जिसके आधार पर प्रार्थीगण की भूमि की बाजार दर अधिसूचना की दिनांक 30.09.2005 को 20,000/- रुपये प्रति वर्ग मीटर से कम नहीं थी, किन्तु सक्षम प्राधिकारी ने इस तथ्य पर गौर नहीं किया, जिसके कारण प्रार्थीगण के साथ अन्याय हुआ। इस आधार पर प्रार्थीगण की 20,000/- रुपये प्रति मीटर की दर से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है। मुआवजा तय करने के लिए जो सिद्धान्त अधिनियम में दिये हुये हैं, उनकी सर्वथा अनदेखी की गई है। प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि में स्वीकृत रूप से वाणिज्यिक कारोबार एवं लघु उद्योग कारोबार हो रहा था तथा उक्त अवाप्ति से प्रार्थीगण का उक्त कारोबार प्रभावित हुआ है, परन्तु प्रार्थीगण को ना तो शिफ्टिंग चार्ज के तहत कोई मुआवजा दिया है और ना ही कोई हार्डशिप या लोसेसियन राशि बतोर मुआवजा दी गई है। इस आधार पर प्रार्थीगण शिफ्टिंग

जिला कलक्टर  
जयपुर

चार्लेज व हार्ड शिप या सोलेसियम राशि प्राप्त करने के अधिकारी है। भूमि का मुआवजा तय करने में न्यायिक सिद्धान्तों की अवहेलना की गई। कानूनी प्रावधान 3 (जी) 7 (डी) (सी) (डी) नेशनल हाईवे एक्ट के तहत राशि देय होते हुये भी नहीं दी गई। पंजीयन विभाग के निर्देशों का जो प्रार्थीगण ने पेश किये उनका हवाला तो दिया गया पर उनकी पालना नहीं की गई। भूमि की पोटेन्सियल 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 या औद्योगिक उपयोग में ली जा रही है तो भले ही वह संपरिवर्तित 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, AIR2016 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 प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि को औद्योगिक मानते हुये अधिसूचना दिनांक 30.09.2005 को प्रचलित बाजार दर से बीस हजार रुपये

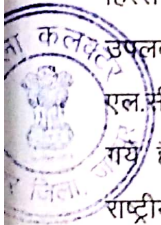


प्रति वर्गमीटर मानते हुये प्रार्थी को तदनुसार मुआवजा दिलाये जाने के आदेश प्रदान करावे। प्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने उक्त तर्कों का खण्डन करते हुये दलील पेश की कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 (महुआ-जयपुर) खण्ड को चौड़ा करने के सम्बन्ध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के अन्तर्गत धारा 3 (ए) की अधिसूचना 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

  
 जिला कलेक्टर  
 जयपुर

की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, राइक सीमा के पास या दूरी, दरतावेज एवं अन्य प्रमाण को महत्त्वपूर्ण माना जाकर किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा 3 (ए) अधिसूचना के प्रकाशन के समय प्रचलित डी. एल. सी. दर एवं अव्यवस्थित संरचना के अनुसार क्षतिपूर्ति राशि की गणना कर मुआवजा निर्धारण किया गया है। इसके उपरान्त ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित मुआवजा राशि का चैक जारी किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा उप पंजीयक महानिरीक्षक मुद्रांक एवं पंजीयन विभाग की प्राप्त सूचनाओं, मौके की स्थिति, दरों के अयमानता के तथ्यों, अवाप्ति से प्रभावित व्यक्तियों के कथनों एवं माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय आदि का समन्वित गहन विश्लेषण करते हुए 3 (ए) की अधिसूचना के तहत प्रभावित डी. एल. सी. दर के अनुसार मुआवजा तय किया 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 मुआवजा दिया गया है जो उचित एवं विधि सम्मत है। प्रार्थीगण 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 झर तहसील बस्ती के खसरा नम्बर 313/2682 में रकबा 100 वर्गमीटर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के चारलेनीकरण किए जाने हेतु अवाप्ति की गई है। जिसमें प्रार्थीगण ने अपने हिस्से की भूमि का औद्योगिक बाजार दर से मुआवजा दिये जाने का निवेदन किया है। पत्रावली में उपलब्ध रिकार्ड के आधार पर प्रार्थीगण की अवाप्ति की गई भूमि का तत्समय की औद्योगिक डी. एल.सी. दर से ही मुआवजा दिया गया है। प्रार्थीगण की ओर से जो न्यायिक दृष्टान्त पेश किये गये हैं वह भूमि अर्जन अधिनियम 1894 से संबंधित है। राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्ति 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. एस्. 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 हस्व 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 फौसल शुमार हो।
9. निर्णय आज दिनांक 22.08.2022 को सरे इजलास सुनाया गया।



५०  
प्रकाश राजपुरोहित  
जिला कलक्टर  
जयपुर