निर्णय व इजलास (आरबीट्रेटर) प्रकाश राजपुरोहित, आई.ए.एस. जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जयपुर

प्रकरण संख्या 82/2011 (आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र)

1. हरिओम सिंह पुत्र श्री भागल सिंह
2. दिनेश सिंह पुत्र श्री भागल सिंह
3. राजेश सिंह पुत्र श्री भागल सिंह
4. विनय पाल सिंह पुत्र श्री भागल सिंह (मृतक)

4/1.श्रीमती पिंकी उर्फ पुष्पा पत्नी स्व॰ श्री विनय पाल सिंह

4/2. निधि पुत्री स्व॰ श्री विनय पाल सिंह

4/3. सुनिधि पुत्री स्व॰ श्री विनय पाल सिंह

4/4. मोहित पुत्र स्व॰ श्री विनय पाल सिंह

अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 4 जरिये मुख्त्यार प्रार्थी संख्या 1 हरिओम सिंह

समस्त जातियान राजपूत, निवासी ढाणी जाटोली, तन पाटौदी, जिला गुडगांवा, हरियाणा। हाल आबाद ग्राम कंवरपुरा, तहसील कोटपूतली, जिला जयपुर ।

प्रार्थीगण

बनाम

1. भारत संघ जरिये सचिव भातीय राष्ट्रीय राजमार्ग, पोत परिवाहन सडक परिवहन एवं राष्ट्रीय राजमार्ग विभाग, जल परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली।
2. परियोजना निदेशक राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, प्लाट नम्बर–156, गिरनार कालोनी, वैशाली नगर, जयपुर।
3. भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर, कोटपूतली जिला जयपुर।

अप्रार्थीगण

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(G)5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरूद्व भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली द्वारा ग्राम कंवरपुरा तहसील कोटपूतली के खसरा नम्बर 861 रकबा 565 वर्गमीटर एवं खसरा ननम्बर 860 रकबा 314 वर्गमीटर बाबत।

उपस्थितः–

श्री सुनील कुमार शर्मा अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।

श्री दीपक शर्मा अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1, 2 व 3 की ओर से।

निर्णय दिनांक 03.07.2023

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि हाल आराजी खसरा नम्बर 860 व 861 वाके कंवरपुरा तहसील कोटपूतली किस्म वाणिज्यक के खातेदार व मालिक प्रार्थीगण है, जिसमें प्रार्थीगण ने भूमि का वाणिज्यक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवा कर मौके पर होटल एवं रिसोर्ट का व्यवसाय कर रहे है। उपरोक्त आराजी खसरा नम्बर 860 वाके मौजा कंवरपुरा तहसील कोटपूतली में भूमि–अवाप्त अधिकारी द्वारा नेशनल हाईवे नम्बर–8 (6) लाईन प्रोजेक्ट हेतु 314 वर्गमीटर भूमि एवं आराजी हाल खसरा नम्बर 861 वाके मौजा कंवरपुरा तहसील कोटपूतली में से 565 वर्गमीटर भूमि को अवाप्त किया गया है। उपरोक्त प्रकरण मे प्रार्थीगण की उपरोक्त आराजी हाल खसरा नम्बर 860 व 861 वाके मौजा कंवरपुरा तहसील कोटपूतली की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा राशि का निर्धारण अन्तर्गत धारा 3 (जी) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के अनुसार

जिला कलक्टर
जयपुर

गणना नहीं की गई है। अतः अवाप्तशुदा भूमि की गणना वर्तमान बाजार मूल्य से की जाकर अवाप्त कार्यवाही में प्रार्थीगण के होने वाले व्यवसाय की क्षति की गणना तथा मौके पर मौजूदा संरचना की क्षतिपूर्ति राशि का निर्धारण किया जाकर मुआवजा राशि के भुगतान तक मय ब्याज राशि दिलवाया जाने के आदेश फरमावे। आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये। तहत रिकार्ड तलब किया गया । अप्रार्थी संख्या 1, 2, 3 की ओर से वकील श्री दीपक शर्मा ने उपस्थित होकर वकालतनामा व जबाब पेश किया । पत्रावली बहस हेतु नियत की गई ।

बहस उभय पक्ष सुनी गई ।

प्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि धारा 3 (जी) के अनुसार गणना किये जाते समय नेशनल हाईवे एक्ट 1956 की धारा 3 (जी) 7 (ए) के तहत वर्तमान बाजार मूल्य के अनुसार प्रार्थीगण की उपरोक्त अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना आवश्यक है, परन्तु अप्रार्थी संख्या 3 भू–अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली ने प्रार्थीगण की उपरोक्त वाणिज्यक प्रयोजनार्थ भूमि की गणना वर्तमान वाणिज्यक दर के अनुसार बाजार मूल्य के अनुसार निर्धारित न कर कृषि भूमि की डी एल सी दर के अनुसार गणना की है, जबकि प्रार्थीगण द्वारा अपनी उपरोक्त भूमि को वाणिज्यक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवा मौके पर होटल एवं रेस्टोरन्ट वगैरह का निर्माण कर स्वयं का व्यवसाय कर रहे है। जिसकी अनदेखी करते हुए भू–अवाप्त अधिकारी ने कृषि भूमि की डी एल सी दर से उक्त गणना की है। प्रार्थीगण उपरोक्त भूमि को वाणिज्यक प्रयोजनार्थ उपयोग में लेते आ रहे है । वर्तमान में उपरोक्त भूमि में प्रार्थीगण ने होटल व रिसोर्ट का व्यवसाय कर रखा है जिसके आस पास की अन्य भूमि मौके पर बतौर वाणिज्यक उपयोग में काम आ रही हैं, जिसका धारा 3 (ए) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के तहत अधिसूचना जारी करते समय बाजार मूल्य लगभग 11000/–रूपये प्रति वर्गमीटर था, परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने उपरोक्त अवाप्तशुदा भूमि की गणना कृषि दर से कर 711.66 रूपये प्रति वर्ग मीटर की दर से एवं 10 प्रतिशत सोलेसिन बोनस निर्धारित किया है । भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उपरोत भूमि का बिना मौके का निरीक्षण किए बिना मौके की जांच किए व बिना प्रार्थीगण को सूचित किए उपरोक्त अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण किया है। जबकि प्रार्थीगण ने भूमि अवाप्त अधिकारी द्वारा धारा 3 (ए) व 3 (डी) के तहत मांगे गये आपत्ति के अनुसार नियामानुसार सक्षम दस्स्तावेज व आपत्ति दर्ज की, परन्तु बिना उपरोक्त आपत्तियों का निस्तारण किये व बिना प्रार्थीगण को सूचित किये उक्त मुआवजा राशि का निर्धारण कृषि दर से किए जाने के आदेश प्रदान करने की भूमि अवाप्ति अधिकारी ने भारी भूल की है। प्रार्थीगण ने उपरोक्त भूमि में प्रार्थीगण ने होटल रेस्टोरेन्ट एवं रिसोर्ट का निर्माण कर स्वयं का व्यवसाय कर रहे है जिसमें सालाना 16 लाख रूपये का व्यवसाय प्रार्थीगण करते है उपरोक्त भूमि को अवाप्त किए जाने की सूरत में प्रार्थीगण का व्यवसाय पूरी तरह प्रभावित हो गया, परन्तु अवाप्तशुदा भूमि की गणना किए जाते समय प्रार्थीगण को व्यवसाय में होने वाले नुकसान की गणना नही की गई। जबकि कानूनन उपरोक्त अवाप्त कार्यवाही में प्रार्थीगण के व्यवसाय में होने वाले नुकसान की गणना कर मुआवजा अदा किया जाना चाहिये।

5. अप्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने उक्त तर्को का खण्डन करते हुये दलील पेश की कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (ए) की उप धारा (1) के तहत राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के गुडगांव कोटपूतली जयपुर खण्ड के 142.400 किमी से 212.100 किमी तक के भू–खण्ड को चौडा करने फोरलेन कर, उसका अनुरक्षण, प्रबन्धन और प्रचारण के लिए अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिनियम की धारा 3 (ए) के तहत अधिसूचना दिनांक 01.01.2009 को जारी की गई जिसे राजस्थान राज्य में अधिनियम की धारा 3 (ए) की

जिला कलक्टर
जयपुर

उपधारा 3 के तहत सक्षम प्राधिकारी ने स्थानीय समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति व दैनिक भास्कर में दिनांक 05.02.2009 को हिन्दी भाषा में प्रकाशित कराया गया। सक्षम प्राधिकारी ने इस अधिसूचना के स्थानीय प्रकाशन में इस तथ्य का उल्लेख किया है कि अर्जन की जाने वाल भूमि के हितवद्व पक्षकार जिसका कि अवाप्त की जाने वाली भूमि में हित है। धारा 3 (ए) के तहत जो अधिसूचना भारत के राजपत्र में दिनांक 01.01.2009 को जारी की गई है व जिसका प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 05.02.2009 को किया गया है, में इस तथ्य का उल्लेख धारा 3 (सी) के तहत यदि कोई व्यक्ति अधिसूचना में जारी करने के दिनांक 21 दिवस के भीतर कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करता है, तो प्राधिकृत अधिकारी धारा 3 (सी) की उप धारा 2 के तहत सुनवाई का अवसर दे कर उस आपत्ति को स्वीकार या अस्वीकार करेगा धारा 3 (सी) की उपधारा 3 के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया गया निर्णय अंतिम होगा, के संबंध में किसी भी प्रकार की आपत्ति का 21 दिवस के भीतर धारा 3 सी (1) के तहत आक्षेप सक्षम प्राधिकारी को स्वयं लिखित रूप में या अपने प्लीडर के माध्यम से कर सकेगा। सक्षम प्राधिकारी उक्त आपत्तियों को सुने जाने का अवसर देगा व आदेश जारी करेगा तथा अधिनियम की धारा 3 सी (3) के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिया गया निर्णय अन्तिम होगा। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (ए) के तहत जारी अधिसूचना के परीपेक्ष्य में जो आपत्तियां की गई उनका धारा 3 (सी) के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारण किया गया। प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण के पश्चात संबंधित सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3 (डी) के अन्तर्गत अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिसूचना जारी करने हेतु रिपोर्ट भेजी गई जिसके आधार पर सडक परिवहन राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3 (डी) के तहत भारत के राजपत्र में दिनांक 21.12.2009 को अधिसूचना जारी की गई। उक्त अधिसूचना में स्पष्ट रूप से इस तथ्य का उल्लेख है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन पर उक्त अनुसूचित में विनिर्दिष्ट भूमि सभी विल्लमगों से मुक्त होकर अत्यान्तिक रूप से केन्द्र सरकार में निहित हो जावेगी। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (जी) के तहत अवाप्त शुदाभूमि का मूल्य एवं निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 जी 7 में दिये गये निर्देशो की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि की मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सडक सीमा के पास या दूर, उप पंजीयक से प्राप्त डी एल सी दर, आसपास की भूमि का बाजार भाव, राजस्थान सरकार की बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट, भावी संभावनाओं, हितधारी के सुखाधिकार को देखते हुए मुआवजा निर्धारण किया गया है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत संपरिवर्तन आदेश में इंडियन रोड़ कान्ग्रेस के मानदण्डानुसार नेशनल हाइवे के मध्य से 40 मीटर भूमि छोड़कर रूपान्तरण किया गया है, जबकि 6 लेन विस्तारीकरण में एनएच–08 के मध्य से 31.5 मीटर तक ही भूमि अवाप्त की गई है, इस प्रकार प्रार्थी की कृषि भूमि ही अवाप्त की गई है, वाणिज्यिक संपरिवर्तित भूमि नहीं। अवाप्त शुदा भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण आदि के मुआवजा का निर्धारण राजस्थान सरकार के बैसिक शिडॅयूल ऑफ रेट के आधार पर किया गया धारा 3 एच (1) के तहत अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी को जमा करा दिया गया। अतः आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

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

7. प्रार्थीगण की ग्राम कंवरपुरा तहसील कोटपूतली स्थित अवाप्त शुदा भूमि जिला कलक्टर जयपुर के आदेश कमांक राजस्व–18 बी (5) 2002/एच/9482 दिनांक 22.06.2005 से खसरा नम्बर 860 में से रकबा 3942 वर्गमीटर भूमि का इंडियन रोड़ कान्ग्रेस के मानदण्डानुसार नेशनल हाइवे के मध्य से 40 मीटर भूमि छोडकर

जिला कलक्टर
जयपुर

रूपान्तरण किया गया है। इसी प्रकार आदेश कमांक राजस्व–18 बी (3) 96/एच/2428 दिनांक 15.04.1998 से खसरा नम्बर 861 में से रकबा 5600 वर्गमीटर भूमि का रूपान्तरण किया गया है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली ने नेशनल हाईवे के मध्य से 40 मीटर भूमि छोड कर रूपान्तरण किये जाने एवं 6 लेनीकरण विस्तारीकरण के लिए एच एच–8 के मध्य से 31.05 मीटर तक की भूमि ही अवाप्त किये जाने से प्रार्थीगण द्वारा वाणिज्यक दर से चाहे गये मुआवजे की आपत्ति को खारिज करते हुये कृषि भूमि की दर से गणना की गई । राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के अधिवक्ता ने भी इस तथ्य का समर्थन किया है। इस प्रकार प्रार्थीगण की अधिगृहित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के मध्य विन्दू से 40 मीटर के अन्दर रोड सीमा की भूमि है जो सम्परिवर्तित नहीं होकर कृषि भूमि ही है। इसलिए प्रार्थीगण कृषि भूमि की दर से ही मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है। अतः प्रार्थीगण द्वारा वाणिज्यक दर से चाहे गये मुआवजे का अनुतोष स्वीकार योग्य नहीं है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली द्वारा पारित अवार्ड उचित है जिसमें हम किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पाते है। फलस्वरूप आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

8. निर्णय की प्रति हस्ब कायदा जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर शुमार फैसल हो।
9. निर्णय आज दिनांक 03.07.2023 को सरे इजलास सुनाया गया।

(प्रकाश राजपुरोहित)
जिला कलक्टर
जयपुर