

निर्णय ब इजलास (आरबीट्रेटर) प्रकाश राजपुरोहित आई.ए.एस. जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जयपुर
प्रकरण संख्या 109/2012 (आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र)
मनमर सिंह पुत्र गणपत सिंह जाति जाट निवासी ग्राम गोविन्दगढ, तहसील चौमू, जिला जयपुर

प्रार्थी

बनाम

1. सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 जिला जयपुर क्षेत्र, अतिरिक्त कलक्टर तृतीय, जयपुर ।
2. केन्द्रीय सरकार (भारत संघ) जरिये सचिव, सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार नई दिल्ली ।
3. परियोजना निदेशक राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण सीकर, राजस्थान ।

अप्रार्थीगण

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(G)5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरुद्ध मुआवजा निर्धारण आदेश दिनांक 08.08.2012 भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त कलक्टर तृतीय जयपुर प्रकरण संख्या 215/2010 ग्राम गोविन्दगढ तहसील चौमू खसरा नम्बर 1341/9 रकबा 200 वर्गमीटर में से 65 वर्ग मीटर का वाणिज्यक दर से मुआवजा दिलाने बाबत ।



उपस्थित:-

1. प्रार्थी स्वयं उपस्थित है ।
2. श्री कौशलेन्द्र सिंह अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 3 की ओर से ।

निर्णय

दिनांक 17.10.2022

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 जयपुर क्षेत्र एवं अतिरिक्त कलक्टर तृतीय जयपुर द्वारा प्रार्थी की ग्राम गोविन्दगढ स्थित खसरा नम्बर 1341/9 में 65 वर्ग मीटर वाणिज्यक एवं 135 वर्गमीटर कृषि भूमि का सम्पूर्ण भूमि का कृषि दर से प्रतिकर के रूप में 20/- रुपये प्रति वर्गगज के हिसाब से रुपये 84000/-रुपये तथा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 35 के अनुसार 10 प्रतिशत राशि लगा कर प्रार्थी को कुल 8400/-रुपये इस तरह कुल 92,400/-रुपये प्रार्थी को भुगतान करने के लिए दिनांक 08.08.2011 को पंचाट पारित किया गया । जिससे व्यथित होकर 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 । अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 3 की ओर से वकील श्री कौशलेन्द्र सिंह ने उपस्थित होकर वकालतनामा व जबाब पेश किया । पत्रावली बहस हेतु नियत की गई ।

जिला कलक्टर
जयपुर

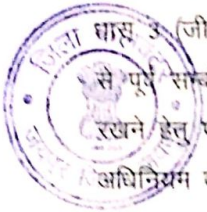
3. बहस उभय पक्ष सुनी गई ।
4. प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जारी नोटिस दिनांक 23.08.2010 के तहत ग्राम गोविन्दगढ एवं उसके आस पास के ग्रामों की भूमि में से थोड़ी थोड़ी या सम्पूर्ण भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 को चार लेनीकरण के लिए अवाप्त किये जाने हेतु अंकित किया गया है । उक्त नोटिस दिनांक 23.08.2010 के अनुसार केन्द्रीय सरकार ने राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (क) की उप धारा (1) के तहत प्रथम अधिसूचना दिनांक 16.09.2009 को जारी की, जिसका प्रकाशन दो दैनिक समाचार पत्रों राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 21.09.2009 एवं 13.10.2009 को करवाया गया । तत्पश्चात उक्त अधिसूचना दिनांक 16.09.2009 के अनुशरण में केन्द्रीय सरकार द्वारा एक अधिसूचना वाबत अधिघोषणा अन्तर्गत धारा 3 (जी) 1 दिनांक 02.09.2010 को जारी की । जिसका भारत सरकार के राजपत्र में प्रकाशन दिनांक 16.06.2010 को ही किया गया । उक्त अधिसूचना के तहत राजस्थान राज्य में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के 250.00 किमी (जयपुर रीगस सैवशन) तक के भू-खण्डों के निर्माण चौड़ा करने चार लेनीकरण बनाने आदि अनरक्षण प्रबंधन और प्रचालन के लिए उक्त अधिसूचना के तहत अधिसूचित भूमि को अवाप्त किया जाना अंकित किया गया उक्त नोटिस दिनांक 16.06.2010 के तहत उक्त अधिसूचनाओं में अधिसूचित भूमि के सभी हितधारी व्यक्तियों को मुआवजा निर्धारण के लिए व्लेम एवं अपना पक्ष प्रस्तुत करने के लिए निर्देश जारी करते हुये ग्रामवार दिनांक निश्चित की गई। प्रार्थी याचिकाकर्ता ने एक आपत्ति दिनांक 23.09.2010 को आपत्ति व व्लेम प्रार्थना पत्र सक्षम प्राधिकार के समक्ष प्रस्तुत किया जिसमें निवेदन किया गया कि प्रार्थी ग्राम गोविन्दगढ तहसील चौमू स्थित खसरा नम्बर 1341/9 रकबा 0.02 हेक्टेयर का खातेदार काश्तकार है जिसमें से 65 वर्गमीटर भूमि का रूपान्तरण वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दिनांक 20.12.2004 को करवा लिया गया था तथा शेष भूमि 135 वर्गमीटर की किस्म वारिना काबिले काश्त है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 जयपुर क्षेत्र एवं अतिरिक्त कलक्टर तृतीय जयपुर द्वारा प्रार्थी की उपरोक्त वर्णित भूमि के प्रतिकर के रूप में 20/-रूपये प्रति वर्गगज के हिसाब से रूपये 84000/-रूपये से तथा अधिनियम 1956 की धारा 35 के अनुसार 10 प्रतिशत राशि लगा कर प्रार्थी को कुल 8400/-रूपये इस तरह कुल 92,400/-रूपये प्रार्थी को भुगतान करने के लिए दिनांक 08.08.2011 को पंचाट पारित किया गया। प्रार्थी के पक्ष में किया गया पंचाट (अवार्ड) दिनांक 08.08.2011 उसकी गैर मौजूदगी में उसे बिना सुने एवं एतेराज तथा लिखित जवाब व शहादत सबूत प्रस्तुति का मौका दिये बिना ही तथा प्रार्थी के द्वारा प्रस्तुत किये गये लिखित एतराज को बिना निर्णित किये ही पारित किया गया है। जबकि याचिका कर्ता की अवाप्त की गई भूमि को धारा 90 (बी) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की कार्यवाही पूर्ण हो जाने के बाद सक्षम अधिकारी के आदेश क्रमांक 2023 से 2026 दिनांक 20.12.2004 से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित कर दी गई थी। जिसके दस्तावेज भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये गये थे। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा प्रार्थी की जिस भूमि खसरा नम्बर 1341/9 की भूमि अवाप्ति किया गया है उसकी किस्म व उपयोग तथा




 जिला कलेक्टर
 जयपुर

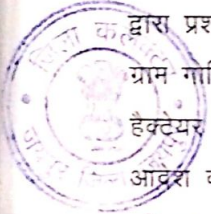
भूमि की दर भी गलत दर्शायी गई है। क्योंकि प्राधिकृत अधिकारी द्वारा प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 1341/9 रकबा 200 वर्गमीटर सम्पूर्ण को कृषि भूमि दर्शायी गई है जबकि प्रार्थी की उक्त खसरा नम्बर की कुल 200 वर्गमीटर भूमि में से 65 वर्गमीटर भूमि संपरिवर्तन आदेश संख्या आर ए /04/2023-26 दिनांक 20.12.2004 से वाणिज्यिक संपरिवर्तन किया गया है। शेष बची भूमि 135 वर्गमीटर ही कृषि भूमि है। राज्य सरकार द्वारा समय समय पर भूमि की कीमते डी एल सी रेट्स काश्त की भूमि एवं वाणिज्यिक की भूमि निर्धारित की जाती है जिसके अनुसार ग्राम गोविन्दगढ तहसील चौमू जिला जयपुर की काश्त की भूमि की डी एल सी रेट दिनांक 9.03.2011 को 12,82,975/-रूपये प्रति मुरब्बा थी जो प्रति वर्गमीटर करीब 400/-रूपये होती है। जिसके हिसाब से याचिकाकर्ता की काश्त की भूमि की डी एल सी रेट से कीमत $135 \times 400 = 54,000$ /-रूपये होती है। इसी तरह वाणिज्यिक भूमि की डी एल सी दर दिनांक 09.03.2011 को 11,328/-रूपये प्रति वर्गमीटर निर्धारित थी। प्रार्थी की वाणिज्यिक भूमि 65 वर्गमीटर है जो $11,328$ /-रूपये प्रति वर्गमीटर के हिसाब से $11328 \times 65 = 7,36,320$ /- रूपये होती है इस तरह प्रार्थी की भूमि की डी एल सी रेट के हिसाब से काश्त एवं वाणिज्यिक मिला कर कुल कीमत $54,000 + 7,36,320 = 7,90,320$ /- होती है। उक्त भूमि का मूल्यांकन करते हुये वाणिज्यिक दर नहीं लगाई गई है एवं न ही पेछो की कीमत जोड़ी गई है। अत उक्तानुसार जोड़ते हुये गणना की जाकर नियमानुसार मय ब्याज के भुगतान करने के आदेश फरमावे।

5. अप्रार्थीगण की ओर से सुयोग्य अधिवक्ता ने उक्त तर्कों का खण्डन करते हुये दलील पेश की कि राष्ट्रीय राजामार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी में अधिग्रहित भूमि का मुआवजा तय करने संबंधित प्रावधान दिये गये है। राष्ट्रीय राजामार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (जी) 3 के अन्तर्गत यह प्रावधान है कि सक्षम प्राधिकारी मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व सम्बन्धित खातेदार अथवा हितधारी व्यक्तियों को मुआवजा के संबंध में अपना पक्ष रखने हेतु एक सार्वजनिक नोटिस दो समाचार पत्रों में प्रकाशित करेगा। राष्ट्रीय राजामार्ग अधिनियम के उक्त प्रावधान के अनुसार प्राधिकारी द्वारा 3 (जी) 3 के अन्तर्गत सार्वजनिक नोटिस का प्रकाशन कर सम्बन्धित खातेदार/हितधारी व्यक्तियों से भूमि संरचना के मुआवजे के सम्बन्ध में नोटिस के प्रकाशन से 21 दिवस में अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु कहा गया। प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा राष्ट्रीय राजामार्ग अधिनियम के उक्त प्रावधान धारा 3 (जी) 3 के अन्तर्गत प्रस्तुत आपत्ति का निस्तारण करने के पश्चात मुआवजे के संबंध में अपना अवार्ड पारित किया गया है। अधिग्रहित भूमि का प्रतिकर राजस्व अभिलेखों में दर्ज भू-स्वामियों को उनके अंश व हिस्से के अनुसार निर्धारित किया गया। प्रार्थी कोई भी अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए उप पंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा (ए) की दिनांक की मार्केट वेल्थु (डी एल सी दर) मंगवाई गई थी। जो कि उप पंजीयक द्वारा सक्षम प्राधिकारी को भेजी गई थी व उप पंजीयक द्वारा भूमि की जो दर राष्ट्रीय राजामार्ग/स्टेट हाईवे /अन्य मुख्य सड़क एव सड़क से दूरी तक के सन्दर्भ में जो भूमि की कीमत भूमि की



किस्म के अनुसार दी गई थी, उसे ही अवाप्त शुदा भूमि की कीमत माने जाने का निर्णय लिया जाकर मुआवजा निर्धारित किया गया जो कि विधि के प्रावधानों के अनुसार सही व उचित है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त शुदा भूमि पर स्थित स्टेवचर का मुआवजा स्वतंत्र कन्सलटेन्ट/पी डब्लू डी के इंजीनियर्स से प्राप्त सर्वे के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार के शेड्यूल (बी एस आर) के अनुसार मूल्यांकन कराया गया है जो पूर्णतः सही व उचित है। प्राथम अधिकारी द्वारा मुआवजा राशि पर नियमानुसार 10 प्रतिशत सुखाचार राशि की गणना करके ही मुआवजा राशि निर्धारित की गई है। राजमार्गों पर स्थित कृषि भूमि के अकृषि रूपान्तरण हेतु इण्डियन रोड कांग्रेस के दिशा निर्देश स्पष्ट रूप से लागू होते हैं। इण्डियन रोड कांग्रेस के दिशा निर्देश अनुसार आवासीय व पेट्रोल पम्प हेतु भूमि रूपान्तरण हेतु भू-रूपान्तरण सड़क के मध्य से 40 मीटर छोड़ कर व व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू-रूपान्तरण सड़क के मध्य से 75 मीटर छोड़ कर ही किया जा सकता है। साथ ही केन्द्र सरकार व राज्य सरकार द्वारा उक्त संबंध में समय समय पर जारी दिशा निर्देश लागू होते हैं। आराजी खसरा नम्बर 1341/9 में अवाप्त भूमि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के नाम दर्ज की जा चुकी है। जिसके प्रार्थी का कोई हित निहित नहीं रहा। आपत्तिकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य एवं अधिनियम में उल्लेखित प्रावधानों तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्तों के आधार पर प्रतिकर का निर्धारण किया गया है, जो उचित एवं पर्याप्त है और उसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

6. उभय पक्ष द्वारा की गई बहस को गौर से सुना गया। पत्रावली का भलीभांति अवलोकन एवं अध्ययन किया गया।
7. राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त की जाने वाली भूमि का मुआवजा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (जी) के तहत निर्धारित किये जाने का प्रावधान है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रश्नागत सम्पूर्ण भूमि का कृषि भूमि की दर से मुआवजा तय किया गया है जबकि ग्राम गाविन्दगढ तहसील चौमू के अवाप्तिधीन आराजी खसरा नम्बर 1341/9 रकबा 0.02 हेक्टेयर भूमि में से 65 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपखण्ड अधिकारी चौमू के आदेश क्रमांक 2023-2026 दिनांक 20.12.2004 से कृषि से अकृषि कार्य हेतु संपरिवर्तित की जा चुकी थी। धारा 3 (डी) की अधिसूचना जारी होने पर इस तथ्य को प्रार्थी ने सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आक्षेप रख कर अवगत कराया है जो प्रस्तुत दस्तावेजात से विविदत होता है, किन्तु सक्षम प्राधिकारी ने बिना किसी ठोस आधार के प्रार्थी की आपत्ति खारिज कर भूमि वाणिज्यिक संपरिवर्तित होने के बावजूद कृषि भूमि की दर से मुआवजे का अवार्ड पारित किया गया है जो उचित प्रतीत नहीं होता है। बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु भूमि की किस्म के अनुसार डी एल सी दर ही आधार होती है। प्रार्थी की प्रश्नागत भूमि का वाणिज्यिक संपरिवर्तन दिनांक 20.12.2004 को ही हो चुका है। संबंधित राजस्व अधिकारी द्वारा संपरिवर्तन आदेश का राजस्व रिकार्ड में अंकन नहीं किया गया इसमें प्रार्थी की कोई गलती नहीं है। राजस्व रिकार्ड को आदिनांक करना राजस्व अधिकारियों की जिम्मेदारी है। राजस्व अधिकारी की चूक के कारण प्रार्थी को नुकसान पहुंचा कर मुआवजा से महरूम नहीं किया जा सकता। धारा 3 (डी) की अधिसूचना जारी होने पर इस तथ्य को प्रार्थी ने




जिला कलेक्टर
जयपुर

सक्षम प्राधिकारों को सक्षम आक्षेप लंबा कर अद्यतन कराया है जो प्रस्तुत दस्तावेजों से निर्धारित होता है। सक्षम प्राधिकारों ने बिना किसी ठोस आधार के प्रार्थी को आपत्ति उत्पन्न कर 68 वर्गमीटर भूमे वाणिज्यिक होने के बावजूद सूबे भूमे को वर से मुआवजे का अद्यतन माँगा किया गया है जो उचित प्रतीत नहीं होता है। प्रार्थी को वर से प्रस्तुत वर्क एच न्यायिक दृष्टान्त इस प्रकरण पर पूर्ण रूप से वरदा होते हैं। प्रार्थी को 68 वर्गमीटर भूमे का वाणिज्यिक वर से मुआवजा दिया जाना न्याय संगत है। अतः सक्षम प्राधिकारों भूमे अर्थात् अधिकारों राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 अतिरिक्त जिला कलक्टर तृतीय जयपुर द्वारा ग्राम गोविन्दगढ़ तहसील बी.मु. के खसरा नम्बर 1241/4 के लिए माँगा अटल दिनांक 08.08.2012 को वाणिज्यिक संपत्तिगत भूमे 68 वर्गमीटर को वर तक अद्यतन किया जाता है।

2. सक्षम प्राधिकारों भूमे अर्थात् अधिकारों अतिरिक्त कलक्टर (तृतीय) जयपुर को प्रकरण प्रतीपक्ष कर निर्दिष्ट किया जाता है कि प्रार्थी को सुनवाई एच साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर दिया जाकर 68 वर्गमीटर वाणिज्यिक भूमे का नये तरे से वाणिज्यिक वर से अद्यतन जारी किया जाकर नियमानुसार ब्याज सहित सासे का प्रार्थी को भुगतान किया जाये।

3. निर्णय को प्रति मामलार्थ इत्य कायदा उभय पक्ष को जारी है। पत्रावली नम्बर से कम हो कर समाप्त होता है।



दिनांक 17.11.2022 को समे इजलास सुनाया गया।

(
 राजस
 राजपुरोहित
 जिला कलक्टर
 जयपुर