निर्णय व ईजलास पीठासीन अधिकारी प्रकाश राजपुरोहित आई.एस.एस.
(पंच निर्णायक) (पदेन कलक्टर) जयपुर जिला जयपुर (राज.)

प्रकरण संख्या 39/2014 (आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र)

1. प्रभारी अधिकारी राजस्व शाखा, अतिरिक्त जिला कलक्टर जयपुर प्रथम

—प्रार्थी

बनाम

1. मैसर्स नवल किशोर एण्ड कम्पनी जरिये पार्टन सावित्री देवी भगेरिया जाति महाजन निवासी सी–14, रूप विहार कालोनी, न्यू सांगानेर रोड, सोडाला, जयपुर ।
2. सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी पदेन अपर जिला कलक्टर एन.एच. 8, गुडगांवा जयपुर 6 लेन, कोटपूतली जयपुर (राज.)
3. परियोजना निदेशक, राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–8, गुडगांव जयपुर 6 लेन, डी. 148 RSEB (JVVNL) सब स्टेशन के पीछे वैशाली नगर, जयपुर (राज.)
4. भारत सरकार जरिये शासन सचिव, भूतल परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली (भारत)

—अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरूद्व सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अपर कलक्टर जयपुर तृतीय आदेश दिनांक 26.08.2011

उपस्थित :–

1. श्री विभागीय पैरोकार अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से ।
2. श्री वैभव कासलीवाल अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या एक की ओर से ।

पंचाट निर्णय दिनांक 25.08.2022

1- संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि प्रभारी अधिकारी राजस्व शाखा अतिरिक्त जिला कलक्टर जयपुर प्रथम ने पत्र कमांक आर 18(बी)(1)पी/92/4506 दिनांक 17.07.2014 से अप्रार्थी संख्या 1 नवल किशोर एण्ड कम्पनी के द्वारा लीज शर्तो के विरूद्व राष्ट्रीय राजमार्ग के लिए अधिग्रहित की गई भूमि का अधिक मुआवजा भुगतान उठाये जाने पर धारा 3 (जी) 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत अपेक्षित कार्यवाही किये जाने हेतु पत्रावली प्राप्त हुई है।

2- पत्रावली प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की जा कर जाकर अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री वैभव कासलीवाल ने उपस्थित होकर वकालतनामा व जबाब पेश किया। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई।

जिला कलक्टर
जयपुर

3- बहस उभय पक्ष सुनी गई।

4- विभागीय पैरोकार का कथन है कि अप्रार्थी नवल किशोर एण्ड कम्पनी ने पैट्रोल पम्प स्थापना हेतु जारी आदेश दिनांक 22.12.1998 के बिन्दू संख्या 9 में अंकित है कि राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दू से 150 फिट तक कोई निर्माण कार्य नहीं किया जावेगा तथा राष्ट्रीय राजमार्ग के विकास हेतु जब भी भूमि की आवश्यकता होगी प्रार्थी द्वारा भूमि निःशुल्क समर्पित करनी होगी, किन्तु अप्रार्थी ने उक्त तथ्यों को छुपाते हुये 150 फिट के अन्दर स्थित भूमि का मुआवजा भी वाणिज्यक दर से गैर कानूनी रूप से 2,22,05,534 /–रूपये का मुआवजा प्राप्त कर लिया है । अतः भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक को अपास्त किया जा कर उठाये गये अधिक मुआवजा राशि मय ब्याज जमा कराने के आदेश फरमावें ।

5- अप्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने प्रार्थी के तर्को का खण्डन करते हुये दलील पेश की कि प्रार्थी व उसके साझेदार ने मैसर्स नवल किशोर एण्ड कम्पनी जोरावर सिंह गेट आमेर रोड जयपुर के नाम से हाल खसरा नम्बर 735, 736, 740 जिसके पुराने खसरा नम्बर 476/1 वाके ग्राम नींदड तहसील आमेर जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र भूमि के खातेदारान से कुछ हिस्सा खरीद किया था। उपरोक्त खसरा नम्बरान की भूमि में से 1395 वर्गमीटर अर्थात 1668 वर्गगज भूमि पर भारत पैट्रोलियम कार्पोरेशन लि॰ का आउटलेट लगाने के उद्वेश्य से उपरोक्त भूमि को भूमि के खातेदारान द्वारा राज्य सरकार को भूमि की किस्म परिवर्तन व कृषि से अकृषि कार्य हेतु अन्तरित करवाने के उद्वेश्य से दिनांक 29.12.1998 को तहसीलदार आमेर द्वारा समर्पण स्वीकार किया गया था। जिस पर जुलाई 1993 में पैट्रोल पम्प स्थापित किया गया था। राजस्थान भू–राजस्व सिनेमा, होटल व पैट्रोल पम्प की स्थापना हेतु कृषि भूमि रूपान्तरण विनियम नियम 1978 के अधीन उक्त पैट्रोल पम्प स्थापित/नियमन किया गया था। उक्त नियमों के अधीन धारा 9 में वर्णित शर्तो में ऐसा कोई उपबन्ध नहीं है कि कृषि भूमि का रूपान्तरण/नियमन करने के पश्चात यदि भूमि सार्वजनिक हित में अधिग्रहित की जाती है तो वह भूमि बिना किसी मूल्य अदा किये अधिग्रहण की जावेगी। जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के पत्रांक 751 दिनांक 19.07.1995 के अनुसार निम्न दो शर्तो का उल्लेख किया गया है–(अ) राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दू से 150 फिट तक कोई निर्माण कार्य नहीं किया जावेगा। (ब) राष्ट्रीय राजमार्ग विकास के लिए जब भी भूमि की आवश्यकता होगी तब प्राथी द्वारा प्राधिकरण को भूमि निःशुल्क समर्पण करनी होगी। शर्त संख्या 2 के सम्बन्ध में निवेदन है कि पैट्रोल पम्प राष्ट्रीय राजमार्ग के मध्य से 150 फिट छोड कर बनाया गया है जैसा कि आपके कार्यलय द्वारा जारी संपरिवर्तन नियम आदेश कमांक/राजस्व 18 बी (1) 02 पी/8973 दिनांक 22.12.1998 में तहसीलदार आमेर की रिपोर्ट के आधार पर अंकित है। पैट्रोल पम्प नियमन आदेश नियम 1978 के अन्तर्गत जारी किया गया है जिसमे भूमि निः शुल्क देने का प्रावधान नियमों मे वर्णित नहीं है। जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर की शर्त उचित नहीं है । क्योंकि जयपुर विकास प्राधिकरण एक्ट 1982 में भी ऐसा वर्णित नहीं है। मैसर्स मथुरा दास सुखलाल राठी ग्राम राजावास तहसील आमेर जिला जयपुर स्थित पैट्रोल पम्प के संपरिवर्तन नियम आदेश कमांक आर 189 बी (2) 91/पी/161 दिनांक 9.01.1992 के आदेश में भी ऐसी शर्त नहीं है कि राष्ट्रीय राजमार्ग के विकास हेतु भूमि की आवश्यकता होने पर प्राधिकरण को भूमि निः शुल्क समपर्ण करनी होगी जबकि भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से लगती हुई है। इस प्रकार प्रार्थीया के साथ विभेद कारित किया गया है। जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982 में यह वर्णित नहीं किया गया है कि किसी

जिला कलक्टर
जयपुर

व्यक्ति को अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया जाता है तो उसके साथ ऐसी शर्त लगायी जावेगी कि विकास या जनहित में निःशुल्क भूमि अधिग्रहण की जावेगी । जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर को निः शुल्क भूमि अधिग्रहण का अधिकार नही है। नियम 1987 के अन्तर्गत नियमित की जाने वाली भूमि को जनहित में समर्पण करने के पश्चात ही कृषि भूमि पैट्रोल पम्प स्थापित करने हेतु नियमित की जाकर लीज डीड जारी की गई है। सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 जयपुर रींगस जिला जयपुर क्षेत्र अतिरिक्त कलक्टर तृतीय जयपुर से कोई तथ्य नही छिपाया गया । भूमि में मुआवजे के लिए आवेदन प्रस्तुत करते समय वैध दस्तावेज भूमि रूपान्तरण नियमन आदेश जमाबन्दी व लीज डीड आदि प्रस्तुत किये गये थे जिसके आधार पर भूमि अधिग्रहण कर मुआवजा राशि दी गई है। परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण पी आई यू रींगस का पत्र क्रमांक 1878 दिनांक 31.12.2012 का उल्लेख किया जाना उचित है जिसके बिन्दु संख्या 2 अनुसार अवार्ड के सम्बन्ध में विसंगतियां होने पर मार्गदर्शन चाहा गया था कि जिला कलक्टर जयपुर का पत्रांक राजस्व 18 (1) 92/पी/8973 दिनांक 22.12.1998 के द्वारा किये गये सम्परिवर्तन आदेश की शर्त संख्या 2 में वर्णित शर्त यह है कि राष्ट्रीय राजमार्ग के विकास के लिए जब भी भूमि की आवश्यकता होगी, प्रार्थी द्वारा भूमि प्राधिकरण को निः शुल्क समर्पित करनी होगी। पत्र के उत्तर में सक्षम अधिकारी ने पत्र दिनांक 03.01.2013 द्वारा जवाब देते हुये अंकित किया है कि संपरिवर्तन के नियमों में जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर को संबंधित हितधारियों को मुआवजा देने में उनको कोई आपत्ति नहीं है। उक्त भूमि का अधिग्रहण राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने खसरा नम्बर 735 व 736 से वाणिज्यक प्रयोजनार्थ पैट्रोल पम्प हेतु रूपान्तरित नियमित 1395 वर्ग मीटर भूमि से से 0.05 हैक्टर अर्थात 500 मीटर भूमि ही राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त की जाकर नियमानुसार मुआवजा राशि 2,22,05,634/–रूपये का भुगतान नियमानुसार प्राप्त किया गया है। लीज डीड में अंकित शर्त संख्या 9 नही है बल्कि 8 है जिसमें अंकित है कि पट्टेदार को संस्था जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के पत्र संख्या 751 दिनांक 19.07.1995 में वर्णित शर्तें मान्य होगी। प्राधिकरण का पत्र संख्या 751 दिनांक 19.07.1995 प्राप्त ही नहीं हुआ। अतः इसके द्वारा लगायी गई शर्तो का उल्लंघन होने का प्रश्न ही नहीं उठता है। अतः नोटिस की कार्यवाही समाप्त की जाकर नवीनीकरण हेतु विचाराधीन लीजडीड समयावधि समाप्त होने के कारण नवीनीकरण करने की कृपा करे।

6- उभय पक्ष द्वारा की गई बहस को गौर से सुना । पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात का भलीभांति अवलोकन एव अध्ययन किया जाकर उस पर मनन किया गया ।

7- अप्रार्थी के पक्ष में जिला कलक्टर जयपुर के आदेश संख्या 18 बी (1) 92/पी/8973 दिनांक 22.12.1998 के तहत जारी पट्टा विलेख दिनांक 13.07.2007 की बिन्दु संख्या 8 में स्पष्ट अंकित किया गया है कि पट्टेदार को स्थानीय संस्था जयपुर विकास प्राधिकरण के पत्र कमांक 751 दिनांक 19.07.1995 में वर्णित शर्तें मान्य होगी। जयपुर विकास प्राधिकरण के पत्र कमांक 751 दिनांक 19.07.1995 के बिन्दु संख्या 1 इस प्रकार है–राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दु से 150 फिट तक कोई निर्माण कार्य नहीं किया जावेगा एवं बिन्दु संख्या 2 इस प्रकार है–राष्ट्रीय राजमार्ग के विकास के लिए जब भी भूमि की आवश्यकता होगी प्रार्थी द्वारा भूमि प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित करनी होगी, इसके लिए प्रार्थी ने शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया है। तहसीलदार आमेर से प्राप्त रिपोर्ट कमांक तसले/2013/323 दिनांक 17.06.2013 के अनुसार मौका स्थिति के अनुसार

जिला कलक्टर
जयपुर

पैट्रोल पम्प 878 वर्गमीटर भूमि पर स्थापित है एवं राजस्व रिकार्ड में अवाप्ति के बाद 895 वर्गमीटर भूमि शेष बचती है। तहसीलदार आमेर से प्राप्त रिपोर्ट दिनांक 17.06.2013 के अनुसार अधिग्रहित के बाद पैट्रोल पम्प की सड़क के मध्य बिन्दू से टैंक तक की दूरी ही 150 फिट तथा दूसरी ओर से रोड़ के मध्य बिन्दू से पैट्रोल पम्प पर निर्मित आफिस की दूर भी 144 फिट बताई है। राष्ट्रीय राजमार्ग के लिए भूमि संपरिवर्तन किये जाने पर 150 फिट तक की भूमि छोड़ कर संपरिवर्तन किये जाने का प्रावधान है। जिला कलक्टर जयपुर के संपरिवर्तित आदेश कमांक राजस्व 18 बी (1) 92/पी/8973 दिनांक 22.12.1998 में राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दू से 150 फिट छोड कर निर्माण कार्य किये जाने एवं राष्ट्रीय राजमार्ग के विकास हेतु जब भी भूमि की आवश्यकता होगी प्रार्थी द्वारा भूमि प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित किये जाने की शर्त है। चूंकि अधिग्रहित भूमि का मालिकाना हक अप्रार्थी का ही है । इसलिए अधिग्रहित भूमि का मुआवजा दिया जाना तो न्याय संगत है, किन्तु मुआवजा वाणिज्यक दर या कृषि दर से दिया जाय यह महत्वपूर्ण है। इस प्रकरण में जो भूमि अधिग्रहित की गई है वह राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दू से 150 फिट के अन्दर की भूमि है जो सम्परिवर्तित नहीं है। राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि ही है। इसलिए सम्परिवर्तित भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के मध्य बिन्दू से 150 फिट के अन्दर की भूमि जो कि सम्परिवर्तित नहीं होने से अप्रार्थी संख्या 1 कृषि दर से मुआवजा प्राप्त करने का ही अधिकारी है। जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा सम्पूर्ण भूमि का वाणिज्यक दर से मुआवजा दिया गया है जो न्याय संगत नही है इससे राजकीय हानि हुई है। अप्रार्थी संख्या एक द्वारा इस न्यायालय के प्रकरण संख्या 84/2012 ब उनवानी भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण बनाम सक्षम अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर में पारित आदेश दिनांक 30.03.2015 की प्रति पेश की है जिसके तथ्य इस प्रकरण से भिन्न है। अतः सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त कलक्टर तृतीय जयपुर द्वारा अधिग्रहित भूमि बाबत कृषि दर की बजाय वाणिज्यक दर से दिया गये मुआवजा के आदेश दिनांक 26.08.2011 को अपास्त किया जाता है।

8- भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर तृतीय जयपुर को निर्देशित किया जाता है कि राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दू से 150 फिट के अन्दर आने वाली अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा नये सिरे से कृषि दर से तय किया जावे तथा कृषि दर की बजाय वाणिज्यक दर से किये गये अधिक भुगतान की राशि मय ब्याज अप्रार्थी संख्या एक से वसूल किये जाने के आदेश दिये जाते है।

9- निर्णय की प्रति हस्ब कायदा उभयपक्ष को जारी हो।भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त कलक्टर तृतीय को तहत रिकार्ड मय प्रेषत हो। पत्रावली फैसल शुमार होकर दर्ज नम्बर से कम हो।

10- निर्णय आज दिनांक 25.08.2022 को सरे इजलास सुनाया गया।

(प्रकाश राजपुरोहित)
जिला कलक्टर
जयपुर