

निर्णय ब ईजलास पीठारसीन अधिकारी श्री अन्तर सिंह नेहरा आई एस एस
(पंच निर्णायक) (पदेन कलक्टर) जयपुर जिला जयपुर (राज.)

प्रकरण संख्या 06/2017 (आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र)

1. नवल किशोर अग्रवाल पुत्र श्री रामस्वरूप अग्रवाल (सन्धी) जाति महाजन गिवासी स्वामी मोहल्ला, करवा मनोहरपुर, तहसील शाहपुरा जिला जयपुर ।
2. सीताराम भीमा पुत्र श्री सुवा लाल भीमा जाति भीमा गिवासी पटेलो का मोहल्ला, करवा मनोहरपुर, तहसील शाहपुरा जिला जयपुर ।

—प्राथीगण

बनाम

1. सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी पदेन अपर जिला कलक्टर एन.एच. 8, गुडगावा जयपुर 6 लेन, कोटपूतली जयपुर (राज.)
2. परियोजना निदेशक, राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-8, गुडगावा जयपुर 6 लेन, डी. 148 R S E B (J V V N L) सब स्टेशन के पीछे वैशाली नगर, जयपुर (राज.)
3. भारत सरकार जरिये शासन सचिव, भूतल परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली (भारत)

—अप्राथीगण

मध्यस्थ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जो (5) (6)
राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956

उपस्थित :-

1. श्री खेमचन्द्र यादव अधिवक्ता प्राथीगण की ओर से ।
श्री अभिनव जैन एवं श्रीमती हेमलता निगम अधिवक्ता अप्राथी संख्या 1 लगायत 3 की ओर से ।

पंचाट निर्णय

दिनांक 15.04.2021

1- प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-8 के लिए राजस्व ग्राम मनोहरपुर तहसील शाहपुरा स्थित भूमि खसरा नं. 1117 में से 12800 वर्गमीटर भूमि को अधिग्रहीत किया किये जाने हेतु दिनांक 16.03.2016 को 3 (ए) की अधिसूचना जारी की गई । जिराम प्राथीगण की व्यवसायिक भूमि क्षेत्रफल 50 वर्गगज भूमि को अधिग्रहित किया गया । प्राथीगण की अधिग्रहित भूमि पर बनाये गये निर्माण का प्राथीगण को मुआवजा व दिया गया है, परन्तु भूमि का मुआवजा

कक्टर
र

नहीं दिया गया है। जिससे व्यथित हो कर यह आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर व्यावसायिक दर से मुआवजा दिलाये जाने का अनुरोध किया है।

- 2- प्रार्थीगण द्वारा आर्बीट्रेशन का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने पर दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये। तहत रिकार्ड तलब किया गया। अप्रार्थीगण संख्या 1 लगायत 3 की ओर से अधिवक्ता श्री अग्निव जैन एव हेमलता निगम ने उपस्थित होकर वकालतनामा व जबाब पेश किया। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई। उभय पक्ष अधिवक्ता द्वारा लिखित बहस पेश की गई।
- 3- मौखिक बहस उभय पक्ष सुनी गई।
- 4- प्रार्थीगण के अधिवक्ता ने आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये लिखित बहस पेश कर मौखिक बहस करते हुये दलील पेश की कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 धारा 3 (जी) दिनांक 03.08.2017 को भूमि खसरा नं. 1117 ग्राम मनोहरपुर में से 12800 वर्गमीटर भूमि को अधिग्रहीत किया गया है। इसमें प्रार्थीगण की 50 वर्गगज भूमि भी है। यह भूमि व्यावसायिक किरम की नगरपालिका मनोहरपुर से सार्वजनिक निलामी में खरीद की जाकर मालिकाना हक प्राप्त किया गया है। भूमे अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थीगण की भूमि एवं निर्माण की विधि द्वारा निर्धारित दर से अवार्ड में बहुत कम राशि निर्धारित की है व्यावसायिक श्रेणी की भूमि का मुआवजा आवासीय भूमि की दर से निर्धारित किया गया है तथा यह मुआवजा निवास एवं बस्तियों को देना निर्णय किया है जबकि ग्राम पंचायत ने यह भूमि प्रार्थीगण को दुकान के लिए बेचान कर दी है। प्रार्थीगण की दुकान का अपूर्ण निर्माण था जिस पर थडी लगा कर व्यवसाय चालू था। थडी पर सीताराम मीणा कार्य करता था जिसने निर्माण संरचना मूल्यांकन रिपोर्ट एम.टी.पी.ई. 37 तकमना अपने नाम तैयार कर निर्माण की राशि 62,906/- रूपया प्राप्त कर लिये जो प्रार्थीगण ने भुगतान प्राप्त कर लिया है। प्रार्थीगण ने अपनी दुकान का बलेम अप्रार्थीगण संख्या 1 के समक्ष पेश किया था। अप्रार्थीगण संख्या 1 ने प्रार्थीगण के बलेम प्रार्थना पत्र पेश किया था जिसको खारिज कर दिया गया। प्रार्थीगण ने अपने प्रार्थना पत्र में रिफेक्टलर अधिनियम 2013 की अनुसूची एक, दो, तीन के अनुसार मुआवजा निर्धारित का बलेम पेश किया है। प्रार्थीगण अपनी उक्त वर्णित भूमि में निर्माण कर व्यवसाय करते आ रहे है। प्रार्थीगण ने निवेदन किया है कि प्रार्थीगण का मुआवजा एन एच एमटी 1956 की धारा 3 जी 7 (ए) से (डी) तथा रिफेक्टलर अधिनियम 2013 की अनुसूची 1 से 4 तक के तहत निर्धारित करने में अप्रार्थीगण संख्या 1 व 2 ने मुआवजा निर्धारण में कतई पालन नहीं किया है तथा खुलमुखुल्ला उल्लघन कर मनमानी तरीके से विधि की व्यवस्था के विपरीत अवार्ड पारित किया है। रिफेक्टलर अधिनियम 2013 की धारा 3 (ड.) (अ) के प्रावधानानुसार समुचित सरकार भारत सरकार के आदेश क्रमांक एस. ओ. 425 (म) दिनांक 9.02.2016 को नोटिफिकेशन द्वारा ग्रामीण क्षेत्रों के लिए निर्धारित गुणांक 1 x 2 के स्थान पर राजस्थान सरकार के आदेश का हवाला देकर 1 x 1.25 से गुणा कर अवार्ड जारी किया है जो गलत है। प्रार्थीगण ने अक्टूबर 2014 से मई 2017 की अवधि में डी.एल.सी. 15 प्रतिशत वृद्धि होने से दिनांक 16.03.2016 को औरतत 8.44 प्रतिशत डी.एल.सी. वृद्धि से 1182/-रूपये प्रति वर्गगज वृद्धि जोड़कर मुआवजा निर्धारित किये जाने का निवेदन किया है। प्रार्थीगण ने 12 प्रतिशत प्रतिकर, व्यापार क्षति, सामान स्थानान्तरण, मजदूरी व कर्मचारियों का 6 माह का वेतन एवं ब्याज आदि दिलाने का निवेदन किया है। प्रार्थीगण व्यावसायिक भूमि खरीद कर व्यावसायिक उपयोग कर

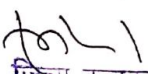
रहे थे जिसकी स्टाम्प ड्यूटी व पंजीयन शुल्क व्यावसायिक वसूला गया है। प्रार्थीगण ने प्रार्थना पत्र के खण्ड सं. 24 के (छ) में वर्णितानुसार 30,86,400/-रूपये मुआवजा राशि भुगतान किये जाने का आदेश फरमाये।

- 5- अप्रार्थीगण के अधिवक्ता ने प्रार्थीगण के अधिवक्ता के तर्कों का खण्डन करते हुये दलील पेश की कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-8 के गुडगांव-जयपुर खण्ड के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3 (सी) के अन्तर्गत समस्त प्राप्त आक्षेपों पर विचार कर उन्हे निर्णित करने के पश्चात अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी जिसके पश्चात केन्द्र सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (डी) के अन्तर्गत नोटिफिकेशन दिनांक 30.01.2017 को जारी किया या उक्त नोटिफिकेशन के पश्चात समस्त अधिग्रहित भूमि जिसमें कि भूमि खसरा नम्बर 1117 का रकबा 12800 वर्गमीटर सरकारी गैर मुमकिन आबादी वाले ग्राम मनोहरपुर तहसील शाहपुरा जिला जयपुर सम्मिलित है। जो केन्द्र सरकार में अन्तिम रूप से निहित हो चुकी है। प्रस्तुत प्रकरण में अधिग्रहित उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (ए) एवं 3 (डी) के अन्तर्गत जो उपरोक्त अधिसूचना जारी की गई उसके द्वारा खसरा नम्बर 1117 का रकबा 12800 भूमि सरकार गैर मुमकिन आबादी की अधिसूचना प्रकाशित की गई। प्रार्थीगण के द्वारा उक्त अवाप्त शुदा भूमि में से 50 वर्गगज भूमि में निर्माण के दस्तावेज सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करने पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त निर्माण के दस्तावेज एव मौका स्थिति एवं स्वतंत्र वेल्युअर के अनुसार 50 वर्गगज भूमि में प्रार्थीगण का निर्माण मान कर निर्माण की मुआवजा राशि AS PER PWD BUILDING BSR CIRCLE JAIPUR & PWD STNDING ORDER (X 3/2015) के अनुसार निर्धारित की गई। प्रार्थीगणगण द्वारा आराजी खसरा नम्बर 1117 में कब्जा की गई भूमि पर निर्माण व संरचना का स्वतंत्र जांचकर्ता द्वारा निर्माण राशि का मूल्यांकन कराया गया और उक्त मूल्यांकन के अनुसार अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थीगण को भुगतान कर दिया गया है। प्रार्थीगण का अवाप्तशुदा भूमि पर कोई स्वामित्व निहित नहीं होने के फलस्वरूप प्रार्थीगण को केवल मात्र निर्मित संरचना का मुआवजा ही नियमानुसार अदा किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा प्रार्थना पत्र में वर्णित 50 वर्गगज भूमि का मुआवजा और मांगा गया, परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष सम्पूर्ण दस्तावेज प्रस्तुत नहीं करने के कारण प्रार्थीगण को भूमि का मुआवजा स्वामित्व के अभाव में नहीं दिया गया यहां यह स्पष्ट करना आवश्यक है कि प्रार्थीगण के द्वारा किसी भी प्रकार का कोई दस्तावेज विवादित भूमि के स्वामित्व के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है। केवल प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत किये गये दस्तावेज एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा करवाई गई जांच रिपोर्ट के अनुसार एवं उक्त विवादित भूमि पर स्वतंत्र ऐजेन्सी द्वारा की गई मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार प्रार्थीगण का निर्माण मान कर निर्मित संरचना की क्षतिपूर्ति राशि प्रार्थीगण को जरिये निफ्ट अप्रार्थीगण द्वारा बैंक खाता में जमा करादी गई है। प्रार्थीगण ने नितान्त ही झूठे आधारों पर यह प्रार्थना पत्र पेश किया है जो खारिज किये जाने योग्य है। भारतीय राष्ट्रीय प्राधिकरण नई दिल्ली के पालिसी सर्कुलर (7151) NHAI/11013 /DGM (LA) 543/2017, 10 APRIL 2017 के अनुसार सरकारी भूमि में अवस्थित निजी संरचनाओं के मुआवजें पर तोषण देय नहीं है। प्रार्थीगण कोई भी अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। प्रस्तुत प्रार्थना पत्र माननीय न्यायालय के क्षेत्राधिकार के पूर्णतया बाहर है। क्योंकि प्रार्थीगण ने प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में स्वामित्व का प्रश्न उठाया है जिसो निर्णित करने का माननीय न्यायालय को कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है व दिधि के प्रावधाननुसार माननीय न्यायालय



जिला कलेक्टर
जयपुर

मात्र मुआवजा राशि कम या ज्यादा के सन्दर्भ में ही निर्णय पारित कर सकते हैं। इसके अतिरिक्त अन्य बिन्दुओं को सुनने व तय करने का कोई क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को प्राप्त नहीं है व मात्र इस कारण से प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। धारा 3 डी (1) के अन्तर्गत घोषणा के प्रकाशन के पश्चात समस्त अधिग्रहित भूमि केन्द्रीय सरकार में निहित हो जाती है जिसमें अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 1117 भी सम्मिलित है तथा जिसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी जा सकती है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 एफ के अनुसार धारा 3 (डी) के अन्तर्गत केन्द्रीय सरकार में निहित भूमि पर केन्द्रीय सरकार द्वारा अधिकृत कोई भी व्यक्ति उक्त भूमि पर निर्माण रख रखवा अथवा उससे सम्बन्धित अन्य कोई कार्य करने हेतु प्रवेश कर सकता है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 जी में अधिग्रहित भूमि का मुआवजा तय करने सम्बन्धित प्रावधान दिये गये हैं। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (जी) 3 के अन्तर्गत यह प्रावधान है कि सक्षम प्राधिकारी अधिनियम की धारा 3 (जी) 5 के अन्तर्गत यह प्रावधान है कि सक्षम प्राधिकारी मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व सम्बन्धित खातेदार अथवा हितधारी व्यक्तियों को मुआवजा के सम्बन्ध में अपना पक्ष रखने हेतु एक सार्वजनिक नोटिस दो समाचार पत्रों में प्रकाशित करेगा। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के उक्त प्रावधान के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा सार्वजनिक नोटिस का प्रकाशन कर सम्बन्धित खातेदार व हितधारी व्यक्तियों से भूमि संरचना के मुआवजे के सम्बन्ध में नोटिस के प्रकाशन से 21 दिवस के अन्दर अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु कहा गया, प्रस्तुत प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष जो आपत्तियां प्राप्त हुई उनका निस्तारण करने के पश्चात मुआवजे के सम्बन्ध में अपना अवार्ड पारित कर दिया गया तथा प्रस्तुत प्रकरण के सम्बन्ध में भी अवार्ड पारित कर दिया गया है। यदि किसी व्यक्ति ने कृषि भूमि का उपयोग अन्य किसी प्रयोजनार्थ कर रखा था तो उनको विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत मुआवजे की दर कृषि भूमि की दर के हिसाब से ही दी गई जो कि पूर्णतया सही व उचित है। अवाप्तशुदा भूमि की जो किस्म एवं खातेदारी राजस्व रिकार्ड में दर्ज थी। उसके अनुरूप मुआवजा निर्धारित किया गया है यदि अवाप्तशुदा भूमि को बिना विधिक रूपान्तरित करवाये राजस्व रिकार्ड में दर्ज उत्तकी प्रकृति के अतिरिक्त अन्य किसी प्रयोग में लिया जा रहा है तो इसके लिए वह स्वयं जिम्मेदार है तथा ऐसे अवैद्यनिक उपयोग के आधार पर मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिग्रहित भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण करने हेतु उप पंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 (ए) की दिनांक की मार्केट बल्यू डी एल सी की बल्यू मांगाई गई थी। जो कि उप पंजीयक द्वारा भूमि की जो दर राष्ट्रीय राजमार्ग, स्टेट हाईवे, व अन्य मुख्य राज्दों से दूरी के सन्दर्भ में भूमि की कीमत भूमि की किस्म के अनुसार दी गई थी। उसे ही अवाप्तशुदा भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण करने हेतु चयनित करने हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रतिकर निर्धारित करते हुये अभिनिर्णय पारित किया गया है तथा अधिग्रहित भूमि पर स्थित निर्माण, कुआ ट्यूबवैल, परिसम्पतियों का मूल्यांकन नियमानुसार स्वतंत्र कन्सलटैन्सी पी डब्लू डी के इजीनियर्स से प्राप्त सर्वे के अनुसार वास्तविक नाप ली जा कर राजस्थान सरकार की प्रभावी वैसिक शिड्यूल ऑफ रेट वी एस आर के अनुसार मूल्यांकन करा कर निर्धारित किया गया है जो उचित एवं पर्याप्त है। यहां यह लिखना भी उचित होगा कि इसी प्रकरण की तरह अन्य समान प्रकरण विभिन्न अन्य न्यायालयों समक्ष प्रस्तुत किये गये जिसमें कि सभी न्यायालयों द्वारा निर्णय पारित कर विपक्षी द्वारा तय किये गये मुआवजे तथा मुआवजे के निर्धारण जो कि उपरोक्तानुसार किया गया था को सही मानते हुए उक्त प्रकरणों


जिला कलेक्टर
जयपुर

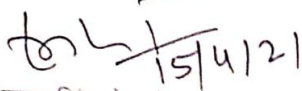
को निरस्त कर दिया गया तथा यह निर्णय किया कि विपक्षी द्वारा जो भूमि का मुआवजा डी एल सी दरों के आधार पर निर्धारित किया गया तथा अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित स्टैचर का मुआवजा स्वतंत्र कन्सलटेन्स से प्राप्त सर्वे एवं जांच रिपोर्ट के अनुसार वास्तविक माप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी वेस्टिक शिडपूल आफ रेट वी एस आर के अनुसार मूल्यांकन कराया गया जो कि पूर्णतया सही व उचित है तथा उक्त डी एल सी दरों के आधार पर किये गये भूमि के मुआवजा निर्धारण को माननीय उच्च न्यायालय द्वारा भी सही माना गया है। प्राथीगण किसी प्रकार का अतिरिक्त अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। अतः प्राथीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र निरस्त फरमावें।

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

7- राजस्व ग्राम मनोहरपुर तहसील शाहपुरा जिला जयपुर के आराजी खसरा नम्बर 1117 में से कुल 12800 वर्गमीटर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के छ लेनीकरण के लिए अवाप्त की गई है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त प्रकरण के खसरा नम्बर 1117 में से कुछ अवाप्तीधीन रकबा सम्पत्तिधारकों के अनुसार मुआवजे का अलग अलग निर्धारण किया गया और कुछ रकबा सम्पत्ति धारकों के अनुसार निर्धारण नहीं किया जाकर शामिल में छोड़ दिया गया है। ग्राम पंचायत मनोहरपुर द्वारा उक्त विवादित व्यवसायिक भू-खण्ड नीलाम किये जाने के परचात प्रार्थीगण द्वारा क्रय किया जाना बताया है। खरीद पुष्टि में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के दस्तावेज पेश किये हैं। प्रार्थीगण को निर्माण का मुआवजा दिया जा चुका है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा एक तरफ तो विवादित भूमि पर किये गये निर्माण के मुआवजे का भुगतान प्रार्थीगण को कर दिया है और दूसरी तरफ अवाप्तीधीन 12800 वर्गमीटर भूमि में सम्मलित प्रार्थीगण एवं अन्य की भूमि के मुआवजे का पृथक पृथक निर्धारण किया जाकर मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया है जो उचित नहीं है। प्रार्थीगण द्वारा आर्बीट्रेशन का प्रार्थना पत्र प्रीमैथोर पेश किया गया है। इस लिए हमारी राय में प्रकरण में अन्य तथ्यों पर विस्तृत विचन किया जाना न्यायोचित नहीं है। हम मामले में खसरा नम्बर 1117 में अवाप्तीधीन रकबा 12800 वर्गमीटर भूमि के सम्मलित रूप से छोड़े गये क्षेत्र के मुआवजे में प्रार्थी व अन्य के मुआवजे के संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी को दिशि अनुसार प्रार्थीगण व अन्य संबंधित को सुनवाई कर पुनः निर्णय पारित करने का निर्देश प्रदान किया जाना उचित समझते हैं। अतः आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार कर प्रकरण को भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि प्रार्थीगण को सुनवाई एवं सक्षय प्रस्तुत किये जाने का समुचित अवसर दिया जाकर नये सिरे से कार्यवाही करें ।

8- निर्णय की प्रति हस्त कायदा जारी हो । पत्रावली शुमार फौसल होकर दर्ज नम्बर से कम हो।

9- निर्णय आज दिनांक 15.04.2021 को रारे इजलास सुनाया गया।


(अन्तर सिंह नेहरा)
जिला कलक्टर
जयपुर

