निर्णय ब ईजलास पीठासीन अधिकारी श्री अन्तर सिंह नेहरा आई एस एस

(पंच निर्णायक) (पदेन कलक्टर) जयपुर जिला जयपुर (राज.)

प्रकरण संख्या 08/2017 (आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र)

1. कैलाश चन्द चौधरी पुत्र मोतीलाल चौधरी जाति महाजन, निवासी पुरानी सडक, कस्बा मनोहरपुर तहसील शाहपुरा जिला जयपुर ।

—प्रार्थी

बनाम

1. सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी पदेन अपर जिला कलक्टर एन.एच. 8, गुडगांवा जयपुर 6 लेन, कोटपूतली जयपुर (राज.)
2. परियोजना निदेशक, राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–8, गुडगांव 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)

—अप्रार्थीगण

मध्यस्थ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5) (6)

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956

उपस्थित :—

1. श्री खेमचन्द यादव अधिवक्ता प्रार्थीगण की ओर से ।
2. श्री अभिनव जैन एवं श्रीमती हेमलता निगम अधिवक्ता अप्रार्थी 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 ग्राम मनोहरपुर में से 12800 वर्गमीटर भूमि को अधिग्रहीत किया किये जाने हेतु दिनांक 16.03.2016 को 3 (ए) की अधिसूचना जारी की गई। जिसमें प्रार्थी की दुकान सं. 13 की व्यवसायिक भूमि क्षेत्रफल 50 वर्गगज भूमि को अधिग्रहित किया गया । प्रार्थी की अधिग्रहित भूमि पर बनाये गये निर्माण का प्रार्थीगण को मुआवजा दे दिया गया है, परन्तु भूमि का मुआवजा नही दिया गया है। जिससे व्यथित हो कर यह आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर व्यवसायिक दर से मुआवजा दिलाये जाने का अनुरोध किया है।
2. प्रार्थी द्वारा आर्बीट्रेशन का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने पर दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये। तहत रिकार्ड तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 3 की ओर

जिला कलक्टर
जयपुर

से अधिवक्ता श्री अभिनव जैन एवं 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- प्रार्थगण के अधिवक्ता ने आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यो 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 प्रार्थी की दुकान सं. 13 की 50 वर्गगज भूमि अधिग्रहीत की गई भूमि में शामिल है। प्रार्थी ने उक्त दुकान तत्समय नगरपालिका मनोहरपुर से खरीद कर मालिकाना हक का पट्टा प्राप्त किया गया था। प्रार्थी की दुकान की सरंचना मूल्यांकन रिपोर्ट एम.टी.पी.ई. 45 सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान सरकार अमरसर (जयपुर) ने अप्रार्थी संख्या 1 के समक्ष पेश की, जिसके अनुसार अप्रार्थी संख्या 1 ने निर्माण का मुआवजा की राशी 14,622/–रूपये प्रार्थी को भुगतान किया है। प्रार्थी ने अपनी दुकान का क्लेम अप्रार्थी संख्या 1 के समक्ष पेश किया था। अप्रार्थी संख्या 1 ने प्रार्थी के क्लेम प्रार्थना पत्र को जमाबन्दी अनुसार उक्त भूमि सिवायचक खाते में दर्ज होने तथा आपत्तिकर्ता का व नगरपालिका मण्डल मनोहरपुर का कोई नोट अंकित नहीं होने से आपत्ति को खारिज कर दिया गया। प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र में रिफेक्टेलर अधिनियम 2013 की अनुसूची एक, दो, तीन के अनुसार मुआवजा निर्धारित का क्लेम पेश किया है। प्रार्थी अपनी उक्त वर्णित भूमि में निर्माण कर व्यवसाय करते आ रहे है। प्रार्थी ने निवेदन किया है कि प्रार्थी का मुआवजा एन. एच. एक्ट 1956 की धारा 3 जी 7 (ए) से (डी) तथा रिफेक्टलर अधिनियम 2013 की अनुसूची 1 से 4 तक के तहत निर्धारित करने में अप्रार्थी संख्या 1 व 2 ने मुआवजा निर्धारण में कतई पालन नही किया है तथा खुलमखुल्ला उल्लंघन 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 क्रमाक 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। प्रार्थी ने अक्टुबर 2014 से मई 2017 की अवधि में डी.एल.सी. 15 प्रतिशत वृद्वि होने से दिनांक 16.03.2016 को औसत 8.44 प्रतिशत डी.एल.सी. वृद्वि से 1182/–रूपये प्रति वर्गगज वृद्वि जोडकर मुआवजा निर्धारित किये जाने का निवेदन किया है। प्रार्थीगण ने 12 प्रतिशत प्रतिकर, व्यापार क्षति, सामान स्थानान्तरण, मजदूरो 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 डयूटी व पंजीयन शुल्क व्यावसायिक वसूला गया है । प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र के खण्ड सं. 24 के (छ) मे वर्णितानुसार 38,80,603/–रूपये मुआवजा राशि भुगतान किये जाने का आदेश फरमावें।

5- अप्रार्थीगण के अधिवक्ता ने प्रार्थी अधिवक्ता के तर्को का खण्डन करते हुये दलील पेश की कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–8 के गुडगांव–जयपुर खण्ड के सम्बन्ध मे 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

कलक्टर जिला, जयपुर

जिला कलक्टर
जयपुर

के पश्चात समस्त अधिग्रहित भूमि जिसमें कि भूमि खसरा नम्बर 1117 का रकबा 12800 वर्गमीटर सरकारी गैर मुमकिन आबादी वाके ग्राम मनोहरपुर तहसील शाहपुरा जिला जयपुर सम्मलित 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। प्रार्थी 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 प्रार्थी का निर्माण मान कर निर्माण की मुआवजा राशि AS PER P.W.D. BUILDING BSR CIRCLE JAIPUR & **PWD STNDING** ORDER (X-3/2015) के अनुसार निर्धारित की गई। प्रार्थीगण 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 अप्रार्थी द्वारा प्रार्थी कैलाश चौधरी के मनोहरपुर स्थित एस बी आई बैंक के खाता संख्या 61245205392 में 14,622/- रूपये जरिये नेफ्ट जमा करादी गई। प्रार्थी का अवाप्तशुदा भूमि पर कोई स्वामित्व निहित नहीं होने के फलस्वरूप प्रार्थी को केवल मात्र निर्मित संरचना का मुआवजा ही नियमानुसार अदा किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा प्रार्थना पत्र मे वर्णित 50 वर्गगज भूमि (41.81) वर्गमीटर भूमि का मुआवजा और मांगा गया, परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष सम्पूर्ण दस्तावेज प्रस्तुत नहीं करने के कारण प्रार्थी को 41.81 वर्गमीटर भूमि के मुआवजा स्वामित्व के अभाव में नहीं दिया गया यहां यह स्पष्ट करना आवश्यक है कि प्रार्थी 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 प्रार्थी 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 प्रार्थी का निर्माण मान कर निर्मित संरचना की क्षतिपूर्ति राशि प्रार्थीगण को जरिये निफ्ट अप्रार्थीगण द्वारा बैंक खातों में जमा करादी गई है। प्रार्थी ने नितान्त ही झूंठे 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 APRAIL *2017*** के अनुसार सरकारी भूमि में अवस्थित निजी संरचनाओं के मुआवजें पर तोषण देय नहीं है। प्रार्थी कोई भी अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने के अधिकारी नही है। प्रस्तुत प्रार्थना पत्र माननीय न्यायालय के क्षेत्राधिकार के पूर्णतया बाहर है । क्योंकि प्रार्थी ने प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में स्वामित्व का प्रश्न उठाया है जिसे निर्णित करने का माननीय न्यायालय को कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नही है व विधि के प्रावधाननुसार माननीय न्यायालय मात्र मुआवजा राशि कम या ज्यादा के सन्दर्भ मे ही निर्णय पारित कर सकते है। इसके अतिरिक्त अन्य बिन्दुओं को सुनने व तय करने का का कोई क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को प्राप्त नही है व मात्र इस कारण से प्रार्थी 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 सम्मलित है तथा जिसें किसी भी न्यायालय में चुनौती नही 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

ला कलक्टर
जयपुर

भूमि पर निर्माण रख रखाव अथवा उससे सम्बन्धित अन्य कोई कार्य करने हेतु प्रवेश कर सकता है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 जी मे अधिग्रहित भूमि का मुआवजा तय करने सम्बन्धित प्रावधान दिये गये है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धरा 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 मे 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 मुआवजें के सम्बन्ध मे 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 उसकी प्रकृति के अतिरिक्त अन्य किसी प्रयोग में लिया जा रहा है तो इसके लिए वह स्वयं जिम्मेदार है तथा ऐसे अवैद्यानिक उपयोग के आधार पर मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नही है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिग्रहित भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण करने हेतु उप पंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 (ए) की दिनांक की मार्केट वैल्यू डी एल सी की वैल्यू मंगवाई गई थी। जो कि उप पंजीयक द्वारा भूमि की जो दर राष्ट्रीय राजमार्ग, स्टेट हाईवे, व अन्य मुख्य सडक 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 इंजीनियर्स से प्राप्त सर्वे के अनुसार वास्तविक नाप ली जा कर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट बी 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 को निरस्त कर दिया गया तथा यह निर्णत किया कि विपक्षी द्वारा जो भूमि का मुआवजा डी एल सी दरों के आधार पर निर्धारित किया गया तथा अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित स्टैक्चर का मुआवजा स्वतंत्र कन्सलटेन्स से प्राप्त सर्वे एवं जांच रिपोर्ट के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शिड्यूल आफ रेट बी एस आर के अनुसार मूल्यांकन कराया गया जो कि पूर्णतया सही व उचित है तथा उक्त डी एल सी दरों के आधार पर किय गये भूमि के मुआवजा निर्धारण को माननीय उच्च न्यायांलय द्वारा भी सही माना गया है। प्रार्थीगण किसी प्रकार का

जयपुर जिला

जिला कलक्टर
जयपुर

अतिरिक्त अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नही है। अतः प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र निरस्त फरमावें।

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- राजस्व ग्राम मनोहरपुर तहसील शाहपुरा जिला जयपुर के आराजी खसरा नम्बर 1117 में से कुल 12800 वर्गमीटरं 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 सम्पतिधारकों के अनुसार मुआवजे का अलग अलग निर्धारण किया गया और कुछ रकबा सम्पत्ति धारकों के अनुसार निर्धारण नही किया जाकर शामिल में छोड दिया गया है। प्रार्थी ने उक्त विवादित व्यवसायिक दुकान नगर पालिका मनोहरपुर द्वारा भू–खण्ड को नीलामी में खरीद किया जाना बताया है। खरीद पुष्टि में रजिस्टर्ड विकय पत्र के दस्तावेज पेश किये है। प्रार्थी को निर्माण का मुआवजा दिया जा चुका है। मौका कमेटी दिनांक 28.03.2018 की रिपोर्ट के कम संख्या 2 के अनुसार प्रार्थी की विवादित भूमि को खसरा नं. 1117 की 12800 वर्गमीटर भूमि में शामिल होना माना है। इस तथ्य को अप्रार्थीगण के अधिवक्ता ने भी स्वीकार किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा एक तरफ तो विवादित भूमि पर किये गये निर्माण के मुआवजे का भुगतान प्रार्थी 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 नही है। प्राथीगण द्वारा आर्बीट्रेशन का प्रार्थाना पत्र प्रीमैच्योर पेश किया गया है। इस लिए हमारी राय में प्रकरण में अन्य तथ्यों पर विस्तृत विवेचन किया जाना न्यायोचित नहीं है। इम मामले में खसरा नम्बर 1117 में अवाप्तीधीन रकबा 12800 वर्गमीटर भूमि के सम्मालित रूप से छोडे गये क्षेत्र के मुआवजे में प्रार्थी व अन्य के मुआवजे के संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी को विधि अनुसार प्रार्थीगण व अन्य संबंधित की सुनवाई कर पुनः निर्णय पारित करने का निर्देश प्रदान किया जाना उचित समझते है। 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 साक्ष्य प्रस्तुत किये जाने का समुचित अवसर दिया जाकर नये सिरे से कार्यवाही करें ।

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

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

15/4/21

(अन्तर सिंह नेहरा)

जिला कलक्टर

जयपुर