

निर्णय न इजलास (आरबीट्रेटर) प्रकाश राजपुरोहित आई.ए.एस. जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जयपुर
प्रकरण संख्या 15/2017 (आरबीट्रेशन 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 पिकी 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 मुख्यार 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 परिवहन 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



आरबीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(G)5 राष्ट्रीय राजमार्ग
अधिनियम 1956 विरुद्ध सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एवं अतिरिक्त
जिला कलक्टर कोटपूतली द्वारा पारित अवाईड ग्राम कंवरपुरा तहसील
कोटपूतली के खसरा नम्बर 860 रकबा 200 वर्गमीटर भूमि बाबत।

उपस्थित:-

1. श्री सुनील कुमार शर्मा अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।
2. श्री दीपक शर्मा अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1, 2 व 3 की ओर से।

निर्णय

दिनांक 03.07.2023

1. संक्षेप में आरबीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार हैं कि मौजा कंवरपुरा तहसील कोटपूतली के हाल आराजी खसरा नम्बर 860 किस्म वाणिज्यक के खातेदार व मालिक प्रार्थीगण हैं, जिन्होंने अवाप्ति से पूर्व ही भूमि का वाणिज्यक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवा कर मौके पर होटल एवं रिसोर्ट का व्यवसाय कर रहे हैं। अप्रार्थी संख्या 3 के द्वारा नेशनल हाईवे नम्बर 8 को 6 लेन प्रोजेक्ट हेतु उपरोक्त व्यवसायिक भू खण्ड में से 200 वर्ग मीटर भूमि अवाप्त की गई

जिला कलक्टर
जयपुर



है, किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने उपरोक्त अवाप्तशुदा वाणिज्यक भूमि के मुआवजे की कृषि भूमि की दर से गणना की जाकर अवाई पारित किया गया है। जिससे व्यथित होकर अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे की गणना वाणिज्यक दर से 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 दिलवाये जाने का अनुरोध किया 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, 2, 3 की ओर से वकील श्री अशोक कुमार शर्मा ने उपस्थित होकर वकालतनामा व जबाब पेश किया। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई।
3. बहस उभय पक्ष सुनी गई।
4. प्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये मौखिक एवं लिखित बहस पेश कर कथन किया कि प्रार्थीगण आराजी खसरा नम्बर 860 मौजा कंवरपुरा तहसील कोटपूतली के खातेदार व मालिक है। जिन्होंने भूमि का रूपान्तरण करवा कर मौके पर होटल एवं रिसोर्ट का व्यवसाय कर रहे है। अप्रार्थी संख्या 3 के द्वारा नेशनल हाईवे नम्बर 8 को 6 लेनीकरण प्रोजेक्ट हेतु की जा रही उक्त खसरा नम्बर की किस्म वाणिज्यक भूमि से 200 वर्ग मीटर भूमि अवाप्त की गई है। जिसके मुआवजा राशि का निर्धारण धारा 3 (जी) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के अनुसार गणना नहीं की गई है। 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 नहीं कर कृषि भूमि की डी एल सी दर के अनुसार गणना की है, जबकि प्रार्थीगण द्वारा अपनी उपरोक्त भूमि को अवाप्ति से पूर्व ही वाणिज्यक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवा मौके पर होटल एवं रेस्टोरन्ट वगैरह का निर्माण कर स्वयं का व्यवसाय कर रहे है। जिसकी अनदेखी करते हुए भू-अवाप्ति 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 है, जिसका धारा 3 (ए) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के तहत अधिसूचना जारी करते समय बाजार मूल्य लगभग 11,000/-रूपये प्रति वर्गमीटर था, परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने उपरोक्त अवाप्तशुदा भूमि की गणना कृषि दर से कर 711.66 रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से एवं 10 प्रतिशत सोलेसिमन बोनस निर्धारित किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उपरोक्त भूमि का बिना मौके का निरीक्षण किए, बिना मौके की जांच किए व बिना प्रार्थीगण को सूचित किए उपरोक्त अवाप्तशुदा भूमि के 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 नियमानुसार सक्षम दस्तावेज व आपत्ति दर्ज की, परन्तु बिना उपरोक्त आपत्तियों का निस्तारण किये व बिना प्रार्थीगण को सूचित किये उक्त मुआवजा



240
जिला कलक्टर
जयपुर

राशि का निर्धारण कृषि दर से किए जाने के आदेश प्रदान करने की भूमि अवाप्ति अधिकारी ने भारी भूल की है। उपरोक्त अवाप्तशुदा भूमि पर मौजूद निर्माण, पुख्ता चार दीवारी, पेड़ पौधे, फुलवारी एवं कमरे वगैरह पर करीब 5,00,000/- रूपये का नुकसान हो गया, परन्तु अवाप्ति अधिकारी द्वारा महज संरचनाओं का खसरा नम्बर 860 किस्म वाणिज्यक की जो अवाई राशि पारित की गई है वह सही नहीं की गई है। क्योंकि प्रार्थीगण उक्त भूमि को वाणिज्यक उपयोग में लेते आ रहे है। भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष अवाप्ति के सम्बन्ध में आपत्ति प्रस्तुत करते समय लिखित अभिकथन (आपत्ति पत्र) प्रस्तुत कर अपनी आपत्तियों के समर्थन में प्रार्थीगण ने सुसंगत समस्त दस्तावेज संलग्न कर दिये थे। जिन पर किसी प्रकार का गौर नहीं किया गया। प्रार्थीगण का खसरा नम्बर 860 वाणिज्यक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित करवा रखा है, जिसमें से खसरा नम्बर 860/1 व 860/2 नेशनल हाईवे ऑथोरिटी के पास जा चुके है। प्रार्थीगण के पास आज भी 1242/860 वाणिज्यक भूमि है, जबकि 1243/860 कृषि भूमि है। इसलिए प्रार्थीगण वाणिज्यक दर से अपना मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने वैधानिक प्रावधान के अनुसार मौके की स्थिति एवं प्रार्थीगण के स्वामित्व अधिकार एवं आधिपत्य एवं भूमि के वर्तमान उपभोग एवं उपयोगिता आदि महत्वपूर्ण बिन्दुओं पर विचार नहीं कर शीघ्रता में अपना त्रुटिपूर्ण आदेश पारित किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष भूमि अवाप्ति के समय अवाप्ति के सम्बन्ध में आपत्ति प्रस्तुत करते समय लिखित अभिकथन प्रस्तुत कर अपनी आपत्तियों के समर्थन में प्रार्थीगण ने सुसंगत समस्त दस्तावेज संलग्न कर दिये थे, जिन पर विचार नहीं कर त्रुटिग्रस्त आदेश पारित किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थीगण द्वारा पेश किये गये अखण्डनीय दस्तावेज एवं अभिलेख पर उपलब्ध तथ्यों पर विचार नहीं कर एक पक्षीय रूप से प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत तथ्यों पर विचार किए बिना तथा इन दस्तावेजों का सन्दर्भ भी अपने आदेश में अंकित नहीं कर भारी विधिक त्रुटि की है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने विभाग द्वारा अवाप्ति कार्यवाही के दौरान बनाई गई रिपोर्ट पर भी विधि सम्मत विचारण नहीं किया। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की मूल भावनाओं एवं उद्देश्यों के विपरीत अवाप्तग्रस्त भूमि के हितबद्ध व्यक्तियों के अधिकारों एवं वर्तमान में मौके पर मौजूदा प्रार्थीगण के मौके पर मौजूदा निर्माण व मौके पर मौजूदा व्यापार में होने वाले नुकसान की गणना नहीं करते हुए एवं बिना बाजार मूल्य के अनुसार गणना किये आदेश पारित किया है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थीगण की अवाप्त शुदा भूमि की गणना वर्तमान बाजार मूल्य से की जाकर एवं अवाप्त कार्यवाही में प्रार्थीगण के होने वाले व्यवसाय की क्षति की गणना तथा मौके पर मौजूदा संरचना की क्षतिपूर्ति राशि का निर्धारण किया जाकर धारा 3 (जी) 5 नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के तहत व्यवसायिक दर से से मुआवजा राशि के भुगतान तक मय ब्याज राशि दिलवाये जाने के आदेश फरमावें।

5. अप्रार्थीगण के सुयोग्य अधिवक्ता ने उक्त तर्कों 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 चौड़ा करने, 6 लेन कर उसका अनुरक्षण, प्रबन्धन और प्रचारण के लिए अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिनियम की धारा 3 (ए) के तहत अधिसूचना दिनांक 22.06.2015 को जारी की गई, जिसे राजस्थान राज्य में अधिनियम की धारा 3 (ए) की उपधारा 3 के तहत



जिला कलेक्टर
जयपुर



सक्षम प्राधिकारी ने स्थानीय समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति व दैनिक भास्कर में दिनांक 24.07.2015 को हिन्दी भाषा में प्रकाशित कराया गया। सक्षम प्राधिकारी ने इस अधिसूचना 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 अंतिम होगा। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (ए) के तहत जारी अधिसूचना के परिपेक्ष्य में जो आपत्तियां की गईं 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 सड़क परिवहन राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3 (डी) के तहत भारत के राजपत्र में दिनांक 16.03.2016 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 विल्लमंगों 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 निर्देशों की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि की मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सड़क 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। अवाप्त शुदा भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण आदि के मुआवजा का निर्धारण राजस्थान सरकार के बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट के आधार पर किया गया धारा 3 एच (1) के तहत अवाप्त की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी को जमा करा दिया गया। प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि सड़क के मध्य से 31.05 मीटर ही अवाप्त की गई है जो कि वाणिज्यक प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित नहीं है। बल्कि उक्त अवाप्तशुदा भूमि की किस्म निजी, जाव 2, कृषि भूमि है। जिसका सक्षम प्राधिकारी द्वारा जो मुआवजा निर्धारित किया गया है वह राजस्व रिकार्ड में अंकित भूमि की किस्म के आधार पर किया गया है। सही तथ्य यह है कि उक्त अवाप्त भूमि का मुआवजा निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (ए) की दिनांक 27.06.2015 को प्रचलित डी एल सी दर से मुआवजा राशि 3,30,84.35/-रूपये के उक्त मुआवजा राशि पर राजस्थान सरकार की अधिसूचना संख्या 25 दिनांक 14.06.2016 के अनुसार शहर से दूरी 7 किमी पर काकर (1.25 के गुणक के अनुसार) मुआवजा राशि 4,13,555.44/-रूपये तथा शत प्रतिशत सोलिसियम राशि 4,13,555.40/-रूपये एवं उक्त अवाप्त भूमि के मुआवजे पर उक्त अधिनियम की धारा 3



जिला कलक्टर
जयपुर



ए के प्रकरण दिनांक 24.07.2015 से अर्वार्ड दिनांक 30.11.2016 तक 12 प्रतिशत की ब्याज रशि 53,841,52/- रुपये उक्त अवाप्त भूमि में संरचना तथा फेंड पीछे नहीं थे । इस प्रकार कुल मुआवजा रशि 8,80,952.40/- रुपये का नियमानुसार गणना करके मुआवजे का निर्धारण किया गया है जो कि प्राधानानुसार एक दम राशि है, जिसमें किसी प्रकार की कोई कमी नहीं है। प्रार्थीगण द्वारा उक्त अवाप्तशुदा भूमि का आधारहीन, कात्थनिक व मनगढन्त तरीके से मुआवजे की माग की गई जो स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। 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 कि राजस्व ग्राम कंवरपुरा तहसील कोटपूतली स्थित अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 860 रकबा में से 3942 वर्गमीटर भूमि का इण्डियन रोड कांग्रेस के मापदण्डानुसार नेशनल हाईवे के मध्य से 40 मीटर भूमि छोड कर जिला कलक्टर जयपुर के आदेश क्रमांक राजस्व-18 बी.(5) 2002/एच/9482 दिनांक 22.06.2005 से वाणिज्यक प्रयोजनार्थ रिसोर्ट एण्ड होटल के लिए संपरिवर्तन 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 बिन्दू 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 हैं। अतः प्रार्थीगण द्वारा वाणिज्यक दर से चाहे गये मुआवजे का अनुतोष स्वीकार प्राग्य नहीं है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली द्वारा पारित अर्वार्ड उचित है जिसमें हम किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पाते हैं। फलस्वरूप आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।
8. निर्णय की प्रति हस्त कायदा उभय पक्ष को जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर शुमार फँसल हो।
9. निर्णय आज दिनांक 03.07.2023 को सरे इजलास सुनाया गया।

५५०
(प्रकाश राजपुरोहित)
जिला कलक्टर
जयपुर