

निर्णय व इजलास पीठासीन अधिकारी प्रकाश राजपुरोहित आई.ए.एस
(पंच निर्णायक) पदेन जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जयपुर

प्रकरण संख्या 32/2018 (आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र)

भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक एन. एन. गिरी, परियोजना क्रियान्वयन ईकाई जयपुर कार्यालय डी-148, आर.एस.ई.वी. सब स्टेशन के पीछे वैशाली नगर, जयपुर।

प्रार्थीगण

बनाम

1. श्रीमती ममता शर्मा पत्नि श्री राममोहन शर्मा
2. श्रीराम शर्मा पुत्र श्री गोपाल लाल शर्मा
3. महेश पुत्र श्री रामपाल खण्डेलवाल
4. श्रीमती कमला पत्नि श्री भंवरलाल
5. श्री मुरारीलाल शर्मा पुत्र श्री जयराम शर्मा

निवासी-ग्राम खातोलाई, तहसील विराटनगर, जिला जयपुर।

जरिये मुखयारआम मुरारीलाल शर्मा पुत्र श्री जयराम शर्मा, निवासी ग्राम खातोलाई, तहसील विराटनगर, जिला जयपुर।

6. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) अतिरिक्त जिला कलक्टर, कोटपूतली।

अप्रार्थीगण



आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 (जी) (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956, विरुद्ध अर्वाड आदेश दिनांक 30.08.2018

उपरिथत-

1. श्री दीपक शर्मा अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।
2. श्री सुनील शर्मा अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 5 की ओर से।

पंचाट निर्णय

दिनांक 21.11.2022


1. सक्षम में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार हैं कि सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली द्वारा राजस्व ग्राम खातोलाई तहसील विराटनगर के आराजी खसरा नमबर 910/2237/1 में से 1234 वर्गमीटर भूमि अवाप्ति का पूर्व में कृषि भूमि वारानी 2 की दर से दिनांक 14.08.2014 को राशि 33,31,337/-रूपये के मुआवजा का अर्वाड पारित किया गया था। मौके पर होटल संचालित होने एवं भूमि संपरिवर्तित होने का कथन कर उक्त अर्वाड आदेश को अप्रार्थीगण द्वारा धारा 3 (जी) 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत मध्यस्थ के समक्ष चुनौती दी जाकर मुआवजा राशि वाणिज्यक दर से दिये जाने का अनुरोध किया गया था। जिस पर पूर्व में जारी अर्वाड आदेश दिनांक 14.08.2014 को निरस्त कर प्रकरण भूमि अवाप्ति अधिकारी को नये सिरे से अर्वाड जारी किये जाने के लिए प्रतिप्रेषित किया गया था। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा नये सिरे से मुआवजा राशि के अर्वाड

440
जिला कलक्टर
जयपुर

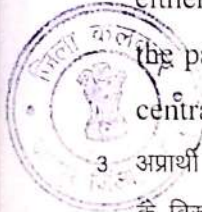
को संशोधित कर कृषि दर की बजाय वाणिज्यिक दर से 4,13,76,312/-रूपये के मुआवजे का अवाई जारी किया गया है। जिस पर धारा 3 (जी) 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक ने आपत्ति प्रस्तुत कर संशोधित अवाई आदेश दिनांक 30.08.2018 को अपास्त कर पूर्व में कृषि भूमि की दर से पारित अवाई दिनांक 14.08.2014 को को पथावत रखने का अनुरोध किया है।

2. आर्बोट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये। तहत रिकार्ड तलब किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से अभिभाषक श्री सुनील शर्मा में उपस्थित होकर बकालतनामा व जवाब पेश किया। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई।
3. उभय पक्ष द्वारा लिखित बहस पेश की गई। उभय पक्ष की मौखिक बहस भी सुनी गई।
4. प्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 5 द्वारा ग्राम खातौलाई, पटवार हल्का जवानपुरा, तहसील विराटनगर के आराजी खसरा नम्बर 910/2237/1 में पारित अवाई आदेश दिनांक 14.08.2014 को निरस्त किया जाकर उक्त खसरा नम्बर की भूमि की वाणिज्यिक दर निर्धारित की जाकर अवाई जारी करने के आदेश किये जाने बाबत प्रार्थना पत्र पेश किया गया था। उक्त प्रार्थना पत्र का विस्तृत जवाब प्राधिकरण की ओर से प्रस्तुत किया गया। जिस पर बाद सुनवाई मध्यस्थ महोदय द्वारा दिनांक 05.01.2016 को निर्णय पारित किया गया कि सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 08 अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली द्वारा वादग्रस्त भूमि बाबत पारित आदेश दिनांक 14.08.2014 को अपास्त किया जाता है। प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रति प्रेषित किया जाता है कि प्रार्थिया को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत किये जाने का समुचित अवसर प्रदान किया जावे एवं स्वयं के स्तर से मौका निरीक्षण कर प्राप्त तथ्यों के आधार पर तदनुसार नये सिरे से अवाई पारित किया जावे। मध्यस्थ के उक्त निर्णय की पालना में सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 08 अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली द्वारा दिनांक 30.08.2018 को प्रकरण संख्या 01/2016 में निर्णय फरमाया गया कि प्रार्थी की अवाप्ति की गई वाणिज्यिक किस्म की भूमि का तत्कालीन प्रभावी व्यवसायिक दर से मुआवजा की गणना की जावे एवं इस मुआवजा राशि पर भूमि का कब्जा प्राप्त करने की तिथि से 9 प्रतिशत वार्षिक साधारण ब्याज की गणना कर ब्याज राशि भी उक्त मुआवजा राशि में सम्मिलित की जाकर तदनुसार नये सिरे से संशोधित पुनः अवाई जारी होकर निर्णय के संलग्न रहे। सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त निर्णय के साथ मुआवजे का संशोधित अवाई कुल राशि 4,13,76,312/-रूपये अक्षर चार करोड़ तेरह लाख छियेत्तर हजार तीन सौ बारह रूपये का भी अवमुक्त करने हेतु संलग्न किया है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 08 अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली द्वारा पारित उक्त निर्णय के विरुद्ध प्राधिकरण की ओर से प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 (जी) (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के तहत निम्न आधारों पर पेश है :-

1. निर्णय सक्षम प्राधिकारी दिनांक 30.08.2018 पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों एवं साक्ष्यों के विरुद्ध होने के कारण काबिले निरस्तनीय है।
2. राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधान 3 (जी) में स्पष्ट उल्लेख है कि मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व जो हितबद्ध व्यक्ति होंगे उनको सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति


जिला कलक्टर
जयपुर

अधिकारी नोटिस देगा। यहां भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा मध्यस्थ के निर्णय दिनांक 05.01.2016 के बाद पुनः अवार्ड निर्धारण करते समय ना तो किसी प्रकार का कोई नोटिस दिया गया ना ही दो स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन किया गया। जबकि सक्षम प्राधिकारी को पुनः अवार्ड निर्धारण करने पूर्व कानून प्रत्येक पक्षकारान को सुनवाई का समुचित अवसर देकर ही अवार्ड निर्धारण करना चाहिये था। इसके सन्दर्भ में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (जी) (3) में यह स्पष्ट उल्लेख है कि :- Before proceedings to determine the amount under sub section (1) or sub section (2), the competent authority shall give a public notice published in to local new papers, one of which will be in a vernacular language inviting claims from all person interested in the land to be acquired. इसलिये सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित अवार्ड आदेश दिनांक 30.08.2018 प्रथम दृष्ट्या ही काबिले खारिज है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 में 3 (जी) (5) में निम्न प्रावधान है :- (5) If the amount determined by the competent authority under sub section (1) sub section (2) is not acceptable to either to the parties, the amount shall on an application by either of the parties, be determined by the arbitrator to be appointed by the central Government.



3 अप्रार्थी खातेदारान द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी के अवार्ड आदेश दिनांक 14.08.2014 के विरुद्ध प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था। मध्यस्थ महोदय द्वारा मुआवजे का अवार्ड स्वयं द्वारा न बनाया जाकर भूमि अवाप्ति अधिकारी को रिमाण्ड कर दिया गया, जो कि सरासर विधि के प्रतिपादित सिद्धान्तों के प्रतिकूल है। स्वयं भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा दिनांक 14.08.2014 को बनाये गये मुआवजे के अवार्ड में डी.एल.सी. दर को ही बाजार दर के रूप में स्वीकार किया गया है तथा इस सम्बन्ध में स्पीकिंग आर्डर भी जारी किया गया था, किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने स्वयं के स्पीकिंग आर्डर के विरुद्ध जाकर प्रार्थी के कथनों को स्वीकार कर मनमर्जी से अवाप्त भूमि बारानी 2 को निराधार ही वाणिज्यिक किस्म की भूमि मानकर व्यवसायिक दर से मुआवजा की गणना के आदेश दिये हैं जो कि विधि की मंशा एवं प्राकृतिक न्यायिक सिद्धान्तों के प्रतिकूल है। भूमि अवाप्ति अधिकारी को अवाप्त भूमि के सम्बन्ध में पारित मध्यस्थ महोदय के आदेश दिनांक 05.01.2016 की पालना में अवार्ड निर्धारण करने से पूर्व प्राधिकरण को सुनवाई का पर्याप्त अवसर देना चाहिये था, परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने श्रीमान् के आदेश दिनांक 05.01.2016 को गलत तरीके से विवेचन करते हुये मनमर्जी से निराधार ही अवाप्त की गई भूमि की किस्म बारानी 2 को वाणिज्यिक किस्म की भूमि मानकर व्यवसायिक दर से मुआवजा की गणना आदेश दिये हैं जो कि स्पष्टतया विधि का उल्लंघन है। ऐसी स्थिति में पारित निर्णय निरस्तनीय है।

4. बाके ग्राम खातोलाई की धारा 3 (ए) की अधिसूचना दिनांक 14.01.2013 को जारी की गयी जिसमें अवाप्त की गई भूमि खसरा नम्बर 910/2237/1 रकबा 1234 वर्गमीटर की किस्म बारानी कृषि भूमि के स्थान वाणिज्यिक दर्ज की गयी एवं उक्त अवाप्त भूमि

जिला कलेक्टर
जयपुर

के संदर्भ में धारा 3 (डी) की अधिसूचना दिनांक 27.11.2013 को जारी की गयी में ही अवाप्त की गई भूमि बारानी कृषि भूमि के स्थान पर वाणिज्यिक दर्ज की गयी। उक्त अवाप्त की गयी भूमि का अवाई दिनांक 20.05.2014 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया जिसमें उक्त अवाप्तशुदा भूमि का अवाई आदेश आक्षेप आने के कारण रोक गया का इन्द्राज किया गया जिस पर सक्षम प्राधिकारी अतिरिक्त जिला कलेक्टर कोटपूतली जयपुर द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का अवाई अप्रार्थी 01 ल० 05 की ओर से प्रस्तुत आपत्ति का निस्तारण करते हुये अवाप्त रकबा 1234 वर्गमीटर भूमि का किस्म बारानी 2 के आधार पर डी.एल.सी. दर 1826350/-रूपये प्रति बीघा की दर से कुल 33,31,337/- रूपये का अवाई आदेश जारी किया गया है जिसमें यह आदेश दिया गया कि "सूक्ष्म वृत्तान्त यह है कि खसरा नम्बर 910/2237/1 में से 1234 वर्गमीटर भूमि अवाप्तधीन है। 3डी में उक्त भूमि वाणिज्यिक दर्ज की गई है। इस सम्बन्ध में एक शिकायत मौके पर मौखिक की गई तथा रिकॉर्ड सम्परिवर्तन का पट्टा 2000 वर्गमीटर का व प्रस्तावित नक्शा जो उक्त खसरा नम्बर के पीछे की तरफ था, उसको प्रस्तुत किया एवं तहसीलदार विराटनगर के फर्द अहकाम दिनांक 01.01.1993 की छायाप्रति प्रस्तुत की गई जिसमें खसरा नम्बर 910 रकबा 0.92 हेक्टेयर में से 2000 वर्गमीटर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से 225 फुट दूरी पर बतायी गई है, को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है, जबकि वर्तमान नक्शों में उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के पास दर्शायी गई है, जो शुद्धि पत्र से दर्ज की गई है, जो गलत है, जबकि प्रस्तावित भूमि पीछे की ओर थी। प्रार्थी को सुना गया उनके द्वारा 20.10.1994 को एक सम्परिवर्तन आदेश और 2000 वर्गमीटर का प्रस्तुत किया गया है तथा उसके साथ नक्शा प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रार्थी को कई बार समय दिया गया परन्तु नक्शे सम्बन्धी दस्तावेजात जो प्रस्तावित किये गये थे प्रस्तुत नहीं किये गये है। अतः भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग के हक में अवाप्त किये जाने वाली भूमि को कृषि भूमि की दर से गणना कर अवाई बनाया जावे।" उक्त अवाई आदेश में सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा यह स्पष्ट अंकन किया गया कि वाके ग्राम खातोलाई के खसरा नम्बर 910/2237/1 में प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र पेश कर व्यवसायिक/वाणिज्यिक दर से मुआवजा चाहा है, परन्तु राजस्व अधिकारी ने जरिये शुद्धिपत्र उक्त खसरा नम्बर की किस्म वाणिज्यिक दर्ज की है जो गलत है। शुद्धि पत्र से भूमि की किस्म बदली नहीं जा सकती। यह कार्य 2008 में हुआ है, जबकि भूमि बहुत पहले खरीदी गई थी। अतः आपत्ति खारिज की जाती है व कृषि भूमि की दर से गणना की जावे। अर्थात् उक्त अवाई आदेश यह से यह स्पष्ट है कि अवाप्त की गई भूमि वाणिज्यिक नहीं होकर कृषि भूमि है। यहाँ यह उल्लेखित किया जाना भी आवश्यक है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा ही दिनांक 14.08.2014 को अवाई आदेश पारित किया गया है जिसे अप्रार्थी संख्या 01 ल० 05 द्वारा मध्यस्थ महोदय के समक्ष चुनौती दी गयी जिसमें मध्यस्थ महोदय द्वारा सक्षम अधिकारी को ही पुनः अवाई निर्धारण करने का आदेश पारित किया जो कि भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 115 के अनुसार विबंधित था एवं विधि अनुसार एक बार सक्षम अधिकारी द्वारा पारित आदेश के पश्चात् स्वयं सक्षम अधिकारी स्वयं के

आदेश से Functus officio हो जाते हैं। ऐसी स्थिति में स्वयं सक्षम अधिकारी द्वारा पारित पुनः अर्वाइ आदेश दिनांक 30.08.2018 विधि विरुद्ध होने से निरस्तनीय है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जो प्रथम अर्वाइ आदेश 14.08.2014 को जारी किया गया उसमें भूमि की किस्म बारानी 2 मानते हुये कुल मुआवजा राशि 33,31,337/- रुपये अक्षर तेतीस लाख इकतीस हजार तीन सौ सैतीस रुपये का अर्वाइ आदेश पारित किया गया है व दिनांक 30.08.2018 को जो अर्वाइ आदेश पारित किया गया है वह मुआवजा राशि 4,13,76,312/- चार करोड तेरह लाख छियेत्तर हजार तीन सौ बाहर रुपये का अर्वाइ आदेश पारित किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो दिनांक 30.08.2018 को अर्वाइ आदेश पारित किया गया है वह बिना किसी आधार के अपनी मनमर्जी से अवाप्त की गई भूमि की 3 (ए) की अधिसूचना दिनांक 14.01.2013 को जारी की गई तत्समय कृषि भूमि की डी. एल. सी. दर 428290/-रुपये प्रति बीघा थी एवं वाणिज्यिक भूमि की डी. एल. सी. दर 6645/- रुपये प्रति वर्गगज थी, जिस पर 10 प्रतिशत बढ़ोतरी राशि और जोड़ी जाकर मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना चाहिये था जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली द्वारा पारित अर्वाइ आदेश दिनांक 30.08.2018 से मांग से अधिक डी. एल. सी. दर 21850.7836 प्रति वर्गमीटर से मुआवजा की गणना कर 1,88,31,132/- रुपये अधिक राशि का अर्वाइ जारी किया है जो कि अप्रार्थी की मांग से भी अधिक निर्धारण किया गया है जो अप्रार्थीगण को लाभ पहुंचाने की नियत से विधि विरुद्ध जाकर अर्वाइ पारित किया गया है, जो निरस्तनीय है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्व में अर्वाइ आदेश दिनांक 14.08.2014 को पारित किया गया था, उस अर्वाइ आदेश को अप्रार्थीगण द्वारा माननीय मध्यस्थ महोदय के समक्ष चुनौती दी गई थी। मध्य महोदय ने भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पूर्व में जारी अर्वाइ आदेश को निरस्त फरमाते हुये भूमि अवाप्ति अधिकारी को दोनों पक्षों को सुनवाई का अवसर दे कर निर्णित करने का आदेश फरमाया गया था जबकि आर्बीट्रेशन एण्ड कन्सिलियेशन एक्ट के प्रावधानुसार मध्यस्थ महोदय के आदेशानुसार भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा कार्यवाही नहीं की गई। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अप्रार्थीगण द्वारा मांगी गई मुआवजा राशि से भी अधिक राशि का मुआवजा निर्धारण तय किया गया है। इसलिए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जारी किया गया अर्वाइ आदेश दिनांक 30.08.2018 को निरस्त फरमाया जाकर वास्तविक भूमि की किस्म बारानी 2 के आधार पर तत्कालीन डी. एल. सी. दर के आधार पर मुआवजा तय किया जाना न्यायोचित है। उक्त प्रकरण में अवाप्त की गई भूमि रकबा 1234 वर्ग मीटर जो कि कृषि भूमि बारानी 2 किस्म की भूमि है जिसका कोई सम्परिवर्तन वास्तव वाणिज्यिक आदेश भी पत्रावली पर प्रस्तुत नहीं किया गया अर्थात अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक नहीं होकर कृषि भूमि है। इस वजह से अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 5 को अवाप्त भूमि का मुआवजा भूमि की किस्म बारानी 2 से ही प्राप्त करने के अधिकारी हैं। इस प्रकार भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अर्वाइ आदेश रिकार्ड के विपरीत होने के कारण काबिले निरस्तनीय है। पूर्व में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 5 को सुन कर तथा अप्रार्थी को पर्याप्त अवसर दिये जाने के बाद




अवार्ड आदेश दिनांक 14.08.2014 को पारित किया गया था। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पूर्व में दिनांक 14.08.2014 को विधि अनुसार अवार्ड आदेश पारित किया गया था। ऐसी स्थिति में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा दिनांक 14.08.2014 को जारी उक्त अवार्ड यथावत रखे जाने एवं अवार्ड आदेश दिनांक 30.08.2018 निरस्त किये जाने योग्य है। अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 5 ने जो भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष जो सम्परिवर्तन आदेश प्रस्तुत किया गया उससे भी प्रथम दृष्टया अवलोकन मात्र से यह प्रतीत होता है कि उक्त सम्परिवर्तन आदेश अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 5 के नाम नहीं हो कर हजारी सिंह पुत्र गिरीधारी सिंह राजपूत के नाम की भूमि का है जिसके सन्दर्भ में अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 5 द्वारा कोई कथन व दस्तावेजात अपने प्रार्थना पत्र में एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष पेश नहीं किया है और न ही सम्परिवर्तित आदेश के साथ नक्शा पेश किया है जिससे यह साबित हो सके कि अवाप्त की गई भूमि सम्परिवर्तित भूमि है। उक्त बिन्दु पर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पुनः अवार्ड निर्धारण के समय लेस मात्र भी गौर नहीं कर उक्त चुनौतीपूर्ण अवार्ड आदेश दिनांक 30.08.2018 पारित किया है जो कि प्रथम दृष्टया ही काबिले निरस्तनीय है। राष्ट्रीय राजमार्ग पर कृषि भूमि अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण के संबन्ध में राजस्थान सरकार राजस्व (भूमि रूपान्तरण) द्वारा दो परिपत्र दिनांक 20.11.2004 व 24.02.2005 को परिपत्र (1) क्रमांक प-2(8)राज/भू0र/गुप-9/02/जयपुर (2) परिपत्र नं. SE(NH)PA/05/D-1603 जारी किया गया है। परिपत्र नम्बर (1) क्रमांक प-2(8) राज/भू0र/गुप-9/02/जयपुर जिसमें राजस्व विभाग की अधिसूचना दिनांक 02.09.2003 के द्वारा राजस्थान भू-राजस्व नियम 1992 के नियम 4 व राजस्थान औद्योगिक क्षेत्र आवंटन नियम 1959 के नियम 2 (ख) के संशोधित नियमों की स्थिति स्पष्ट करते हुये दिनांक 06.07.2004 को राजस्व विभाग द्वारा परिपत्र जारी किया गया था जिसमें सभी प्रकार की सड़कों के किनारे उद्योग विभाग द्वारा जारी दूरी जो वर्तमान में 100 मीटर है। उद्योगों की स्थापना के सम्बन्ध में लागू होगी तथा आवासीय, वाणिज्यिक व पेट्रोल पम्प आदि हेतु इण्डियन रोड कांग्रेस द्वारा निर्धारित वर्तमान दिशा निर्देश/मापदण्ड लागू होंगे। इस प्रकार इण्डियन रोड कांग्रेस द्वारा जारी दिशा निर्देशानुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रोड के मध्य से 75 मीटर दोनों ओर छोड़ कर होनी चाहिये व आवासीय तथा पेट्रोल पम्प कार्य हेतु रोड के मध्य से 40 मीटर दोनों ओर छोड़ कर होनी चाहिये। अप्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र के संबन्ध में जो सम्परिवर्तन आदेश प्रस्तुत किया है उस सम्परिवर्तन आदेश में भी सम्परिवर्तित भूमि सड़क के मध्य से 40 मीटर छोड़ कर किये जाने के आदेश दिये हैं। अप्रार्थी स्वयं उक्त सम्परिवर्तन आदेश से एस्टोप्ड है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा खसरा नम्बर 910/2237/1 में से जो भूमि अवाप्त की है वह भूमि सड़क के मध्य से 40 मीटर तक की भूमि ही अवाप्त कर राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण को छ लेनीकरण वास्ते सुपुर्द की है। सम्परिवर्तित शुदा भूमि सड़क के मध्य से 40 मीटर छोड़ कर है। अर्थात् अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक भूमि नहीं होकर बरानी 2 भूमि है। चूंकि आराजी खसरा नम्बर 910/2237/1 में से अवाप्त शुदा भूमि सम्परिवर्तित भूमि नहीं है। ऐसी स्थिति में अप्रार्थी वादग्रस्त अवाप्तशुदा भूमि



20
जिला कलक्टर
जयपुर

का सम्परिवर्तित दर से मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। परिपत्र नम्बर SE(NH)PA/05/D-1603 दिनांक 24.02.2005 में राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की ओर से राजस्थान सरकार पब्लिक वर्क्स डिपार्टमेन्ट द्वारा दिनांक 24.02.2005 को प्रिरीपल सैक्रेट्री ने सभी सम्भागीय आयुक्त व सभी जिला कलक्टरों को भूमि को सम्परिवर्तित करने के बारे में जारी किया गया है। जिसमें आवारीय व पेट्रोल पम्प के लिए 40 मीटर व वाणिज्यिक के लिए 75 मीटर सड़क के दोनों ओर छोड़ने के प्रावधान है। ऐसी स्थिति में अप्रार्थी बरानी 2 भूमि का वाणिज्यिक दर से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा इस तथ्य की ओर गौर नहीं कर आदेश दिनांक 30.08.2018 पारित किया है जो विधि एवं न्याय के नैतिक सिद्धान्तों के विरुद्ध होने से निरस्तनीय है। अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 5 द्वारा पूर्व में भी नितान्त असत्य एवं निराधार आधारों पर मान्य न्यायालय के समक्ष मुआवजा राशि बढ़ाये जाने बाबत प्रार्थना पत्र पेश किया गया था व भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष भी नितान्त गलत एवं असत्य आधारों पर आपत्ति पेश की है इससे राष्ट्रीय व लोक हित का कार्य बाधित हुआ है व राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण को बहुत अधिक हानि हुई है। इसलिए अप्रार्थीगण ममता शर्मा व अन्य पर राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण को हुई क्षति बाबत भारी हर्जा खर्चा दिलवाने का आदेश प्रदान करें।

5. अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 5 के सुयोग्य अधिवक्ता के प्रार्थीगण के तर्कों का खण्डन करते हुये दलील पेश की कि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.08.2018 पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों एवं साक्ष्य के अनुसार पूर्णतया विधि सम्मत है। प्रार्थी को नियमानुसार समय समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा क्रमांक भू.अ. अवाप्ति/0017/205 दिनांक 28.4.2017 क्रमांक 452-458 दिनांक 06.12.2017 व क्रमांक 484 दिनांक 13.12.2017 एवं ई मेल दिनांक 07.12.2017 व 13.12.2017 से सूचित करने एवं सुनवाई का पूर्ण अवसर दिया जाकर पारित किया गया है। प्रार्थी द्वारा हस्तगत मामले में रिकार्ड व शहादत प्रस्तुत कर कोई जबाब पैरवी नहीं की गई, ना ही जबाब पेश किया गया, ना ही कोई पैरवी की गई। प्रार्थी द्वारा ना तो कोई ठोस रिकार्ड पेश किया गया और ना शहादत पेश की गई। प्रार्थी हिदायत पैरवी करने के लिए तनिक मात्र भी गम्भीर नहीं रहे एवं प्रार्थी द्वारा अपनी ओर से बरती गई गलती लापरवाही एवं उदासीनता को छिपाने के लिये उक्त तथ्यों का अंकन किया गया है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र असत्य तथ्यों पर आधारित होने के कारण सरसरी तौर पर खारिज किये जाने योग्य है। प्रार्थी का माननीय मध्यस्थ द्वारा मुआवजे का अवाई रचय द्वारा नहीं बनाया जाकर भूमि अवाप्ति अधिकारी को रिमाण्ड कर दिये जाने का कथन पूर्णतया गलत था। विधि एवं प्रतिपादित सिद्धान्तों के प्रतिकूल है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी को पूर्णत नियमानुसार एवं विधि सम्मत दिनांक 05.01.2016 को जरिये आदेश रिमाण्ड किया गया था जिसके विरुद्ध प्रार्थी ने सक्षम न्यायालय में कोई चाराजोही अमल नहीं लाई गई। इससे यह जाहिर होता है कि दिनांक 05.01.2016 से प्रार्थी पूर्ण रूप से सहमत थे। भूमि अवाप्ति के लिए जारी 3 (ए) की अधिसूचना से पूर्व अवाप्तिधीन भूमि की किस्म संपरिवर्तन हो चुकी थी तथा 3 (डी) की अधिसूचना में


जिला कलक्टर
जयपुर

वर्णित भूमि की किस्म के अनुरूप ही भूमि के मुआवजा का निर्धारण किया जाना था जबकि उक्त भूमि के सन् 1993 एवं 1994 में भू-संपरिवर्तन के दस्तावेज पेश किये गये थे। उक्त अवाप्तिधीन भूमि के सम्बन्ध में 3 (डी) की अधिसूचना दिनांक 27.11.2013 को जारी की गई में भी अवाप्त की गयी भूमि कृषि भूमि के स्थान पर वाणिज्यिक दर्जे की गई है क्योंकि उक्त भूमि 1993-1994 में ही संपरिवर्तन करवा ली गई थी। भूमि अवाप्ति अधिकारी के द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में भी उक्त भूमि वाणिज्यिक उपयोग ही होना पाई गई थी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो वाणिज्यिक किस्म की भूमि के मुआवजा का जो निर्धारण किया है वह पूर्ण विधि सम्मत एवं नियमानुसार है। पत्रावली पर प्रस्तुत नकल राजस्व अभिलेख जमाबन्दी, नक्शा ट्रेज एवं मौके की मौखिक स्थिति की रिपोर्ट से अवाप्त शुदा भूमि की किस्म वाणिज्यिक होना सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रमाणित है। प्रार्थी के द्वारा केवल मात्र अपने मौखिक अभिव्यक्तों से भूमि की किस्म वाणिज्यिक के बजाय कृषि भूमि बताने के सम्बन्ध में कोई दस्तावेज, रिकार्ड, साक्ष्य सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पेश नहीं किये गये। केवल मात्र प्रार्थी जुदानी कथनों के आधार पर राजस्व अभिलेखों की प्रविष्टियों को गलत होना मान कर अस्वीकार नहीं किया जा सकता है। प्रार्थी द्वारा न तो कोई नये तथ्य प्रस्तुत किये गये है एवं ना ही कोई दस्तावेज पेश किये गये है जिससे कि भूमि की किस्म वाणिज्यिक के बजाय कृषि भूमि होना सिद्ध कर पाये हो। जबकि अप्रार्थी द्वारा अवाप्त की गई भूमि सन् 1993 में 2000 वर्गमीटर एवं सन् 1994 में 2000 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित करवाई गई है और उक्त दस्तावेज माननीय न्यायालय में पेश किये गये। इसी आधार पर सक्षम प्राधिकारी ने विधि सम्मत निर्णय पारित किया है। जबकि प्रार्थी द्वारा केवल मात्र मामले को लम्बित रखने की बदनियती से उक्त प्रार्थना पत्र पेश किया है जो कि सरसरी तौर पर खारिज किये जाने योग्य है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा वाणिज्यिक किस्म की भूमि के मुआवजा का जो निर्धारण किया गया है वह विधि सम्मत एवं नियमानुसार है। माननीय मध्यस्थ महोदय द्वारा पूर्व में पारित आदेश दिनांक 05.01.2016 को प्रार्थी भिनी उत्तरदाता अप्रार्थीगण के पक्ष में आदेश पारित किया गया था जिसमें यह आदेश पारित किया गया था कि अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली द्वारा वादग्रस्त भूमि वायव्य पारित आदेश दिनांक 14.08.2014 को अपास्त किया जाता है एवं प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रार्थीगण को सुनवाई एवं साक्ष्य प्रस्तुत किये जाने का समुचित अवसर प्रदान किया जावे एवं स्वयं के स्तर से मौका निरीक्षण का प्राप्त तथ्यों के आधार पर तदानुसार नये सिरे से अवाई पारित किया जावे। उक्त आदेश की पालना करते हुये सक्षम प्राधिकारी ने सम्पूर्ण दस्तोजात का अवलोकन कर एवं मौके की स्थिति व भूमि की किस्म व सम्पूर्ण दस्तावेजों को देखते हुये विधि सम्मत निर्णय पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने अप्रार्थी संख्या 2 को कार्यालय के पत्र क्रमांक 205 दिनांक 28.04.2017 एवं पत्रांक भूअवा/2017/452 से 458 दिनांक 06.12.2017 एवं पत्रांक 484 दिनांक 13.12.2017 के द्वारा सूचित करने के वायजूद भी उनकी ओर से न तो कोई जवाब प्रस्तुत किया गया ना ही मामले में उनकी ओर से आर्बीट्रेटर के समक्ष जरिये अधिवक्ता प्रस्तुत किये गये जवाब एवं



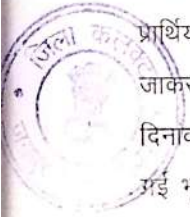
49
जिला कलक्टर
जलंधर

शाबाबत, पेशची में भी वे अपने अधिकारों को सिद्ध करवाने में पूर्णतया विफल रहते तथा प्रश्नागत अवाप्त की गई भूमि की अधिसूचना जारी होने की तिथि को उक्त आराजीमात की विरम कृषि भूमि होना साबित करवाने में असफल रहे जाने के कारण प्रार्थीयण का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर कृषि से मुआवजे की राशि का निर्धारण करने का आदेश अपास्त कर प्रकरण प्रविष्टित किया है। वेसे भी सक्षम प्राधिकारी ने अपाठी संख्या 2 के द्वारा अपने पत्र क्रमांक 17026/भासयाप्रा/तेपीआर/2017/853 दिनांक 13.06.2017 के विन्तू संख्या 3 में स्पष्ट रूप से अपना मतवाच व्यक्त किया है कि यदि भूमि सम्परिवर्तन हुआ है तो 3 (ए) की अधिसूचना प्रकाशन की तिथि से पूर्व का सम्परिवर्तन आदेश होना अपेक्षित है एवं प्रस्ताव के साथ अप्र द्वारा पारित निर्णय एवं सम्परिवर्तन आदेश की नकल पेश है। इसी प्रकार अपने पत्रांक 1233 दिनांक 24.07.2017 नमूना दिनांक 03.08.2017 व पत्रांक भासयाप्रा/15017/2/2017 शेवाज/मु-को-ज-अवाडे 1317 दिनांक 22.07.2017 में भी भूमि अवधि हेतु भी अधिसूचना की तिथि को अवाप्त की गई भूमि की अवस्थित किरम के अनुसार ही मुआवजे की राशि का निर्धारण किये जाने पर बल दिया गया है। दस्तावेज प्रकरण में भी भूमि की किरम पूर्व से ही वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित होना मानते हुए उक्त अवाप्त की गई भूमि की अधिसूचना वाणिज्यिक दर से ही मुआवजा देय होने की जारी की गई जिसके साथ प्रस्तावित नक्शों पर स्वयं पटवारी, लेण्ड होल्डर तहसीलदार विशादनगर एवं प्रोजेक्ट डायरेक्ट PIA BHAI जयपुर में भी सत्यापन कर अपने प्रस्ताव किये । राजस्व अभिलेख नकल जमाबन्दी की प्रविष्टियों एवं मौका रिपोर्ट में भी उक्त अवाप्त की गई के लिए जारी की गई अधिसूचना के अनुरूप ही वाणिज्यिक दर से भूमि का मुआवजा निर्धारण कर भुगतान किये जाने की इस्तदुआ की है जिसमें सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपाठी संख्या 2 की मीन स्वीकृति होना विदित होता है एवं सक्षम प्राधिकारी के द्वारा भी दिनांक 20.08.2018 को मौका निरीक्षण किया गया मौके पर लगभग 20-25 वर्ष पुराना होटल निर्मित एवं संचालित है जिससे यह सिद्ध हो रहा है कि यह सम्परिवर्तित भूमि एन एच 8 से लगती हुई जो पूर्व से ही वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ प्रयोग में की जा रही है। तदनुसार प्रार्थीयण का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तथ्यों के विश्लेषण एवं रिकार्ड शहादत के अवलोकन एवं मनन करने से स्पष्ट रूप से सिद्ध होता है कि ग्राम खातोलाई स्थित आराजी खसरा नम्बर 910/2237/1 रकबा 0.40 हेक्टेयर किरम वाणिज्यिक में से 1234 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है जो राजस्व अभिलेख जमाबन्दी गिरदावरी पटवारी हल्का द्वारा जारी नक्शा ट्रेस की नकल दिनांक 04.06.2012 की प्रविष्टी एवं मौका स्थिति में अनुसार वह निर्वादा रूप से वाणिज्यिक किरम की राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 की सीमा से लगती हुई है जहां तक शुद्धि पत्र से राजस्व रिकार्ड में गलत रूप से इन्द्राज किये जाने का प्रश्न है यह प्रश्नागत प्रकरण में विचारणीय एवं तय करने का विषय नहीं है। यह शुद्धि पत्र सक्षम अधिकारी द्वारा किया गया है। इस सम्बन्ध में उक्त शुद्धि पत्र को निरस्त करवाने के सम्बन्ध में कोई विवाद जैरकार होना भी रिकार्ड पर नहीं है तथा संदर्भित भूमि के सम्बन्ध में नामान्तरकरण संख्या 362 दिनांक 05.04.2008 ग्राम खातोलाई के



240
जिज्ञा कलक्टर
जयपुर

विरुद्ध दायर अपील भी अपीलेंट अथोरिटी के निर्णय दिनांक 07.03.2017 से खारिज की जा चुकी है। चूंकि अवाप्त की गई भूमि के मुआवजे का निर्धारण राजस्व अभिलेख में दर्ज प्रविष्टियों के अनुरूप ही स्वामित्व एवं भूमि की किस्म को दृष्टिगत रखते हुए किया जाता है। प्रश्नागत मामले में प्रस्तुत राजस्व अभिलेख की प्रविष्टियों से संदर्भित भूमि आराजी खसरा नम्बर 910/2237/1 रकबा 0.40 हैक्टेयर जमाबन्दी संख्या 2070-2073 के अनुसार खसरा नम्बर 910/2237/1 रकबा 0.40 हैक्टेयर से बने नवीन खसरा नम्बर 2285/910 रकबा 0.40 हैक्टेयर किरम वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दर्ज राजस्व रिकार्ड है। प्रश्नागत भूमि की किस्म वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ होना तथा होटल व्यवसाय के रूप में उपयोग में ली जाना प्रकट होती है और लैण्ड होल्डर तहसीलदार विराटनगर की दस्तावेजी रिकार्ड व शहदत से उक्त वर्णित भूमि की किस्म कृषि की होना सिद्ध कर पाने में पूर्णतया विफल रहे हैं। जहां तक रिकार्ड उपलब्ध नहीं होने तथा नक्शा ट्रेज फटा होने का सवाल है इसके लिए वे स्वयं ही उत्तरदायी हैं। न्यायालय आर्बीट्रेटर प्रार्थना पत्र संख्या 41/2014 में पारित निर्णय दिनांक 05.01.2016 में अप्रार्थी संख्या 2 अधीनस्थ न्यायालय में नेशनल हाईवे अथोरिटी ऑफ इण्डिया की ओर से प्रश्नागत प्रकरण में जरिये अधिवक्ता श्री दीपक शर्मा की ओर से प्रस्तुत जवाब में वर्णित तथ्यों एवं बहस में वर्णित की गई दलीलों एवं तर्क से भी उक्त प्रकरण में वर्णित भूमि की किस्म कृषि की सिद्ध करने में पूर्णतया विफल रहने के फलस्वरूप उनके कथनों को अस्वीकार करते हुए प्रस्तुत रिकार्ड शहदत के आधार पर प्रार्थिया को प्रथम दृष्टया वाणिज्यिक दर से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी माना जाकर आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र स्वीकार कर सक्षम प्राधिकारी का अपेक्षित आदेश दिनांक 14.08.2014 को अपास्त किया गया है। इस प्रकार पूर्व में उक्त अवाप्त की गई भूमि का कृषि दर से मुआवजा तय करने के आदेश अपास्त किये जाने के पश्चात पुनः प्रश्नागत अवाप्त की गई भूमि की किस्म राजस्व रिकार्ड एवं दस्तावेजी शहदत व मौके की वास्तविक भौतिक स्थिति के विपरीत केवल मात्र जुवानी कथनों के आधार पर कृषि की दर से ही पुनः मुआवजा तय किये जाने का हम कोई युक्ति युक्त कारण नहीं पाते हैं। तदनुसार जिला कलक्टर जयपुर के निर्देशों की अनुपालना में राजस्व अभिलेख की प्रविष्टियों एवं मौके की स्थिति के अनुरूप प्रश्नागत अवाप्त की गई भूमि 1234 वर्गमीटर का मुआवजा कृषि भूमि की दर के बजाय वाणिज्यिक भूमि की दर से निर्धारण किया जाकर प्रार्थी को भुगतान करवाया जाना उचित एवं विधिसम्मत है। प्रार्थीगण की अवाप्त की गई भूमि 1234 वर्गमीटर नये अवापतिधीन नियम से पूर्ववर्ती है। अतः पुराने अधिनियम के तहत ही अवाप्त की गई भूमि का वाणिज्यिक दर से मुआवजे का निर्धारण किये जाने योग्य है। चूंकि अप्रार्थीगण द्वारा मुआवजों की राशि मय ब्याज के भुगतान किये जाने की इस्तदुआ की है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जो निर्णय पारित किया गया है, वह सही है और इस सम्बन्ध में अधीनस्थ न्यायालय में न्यायिक दृष्टान्तों का अवलोकन एवं अध्ययन किया इस सम्बन्ध में माननीय मद्रास हाईकोर्ट के न्यायिक दृष्टान्त 2017-4-29 अबास बनाम भूमि अवाप्ति अधिकारी टी वाघ दिनांक 3 दिसम्बर 2013 के पैरा संख्या 64, 65 व 67 में निर्धारित किया गया है कि पैरा (64) AS per decision of the apex court. cited supra. when the date of payment of



44
जिला कलक्टर
जयपुर

compensatin mount determined by the compenent authority is referable to the date of taking over possession then the landowners or the persons intersted are entitled to interest from that date also, in the case on hand possession has been taken In 2007 itself. As there nval claims, Rs. 21430967/- the amount determined in respect of the lands measuring 2587 SQ. Mts. survery nos 1425/1(Part) 1425/2 (Part) and 1426 Madhavaram had been retained in the Joint current account no- 1555 Indian Overseas Bank Meeneambakham from 2-8-11 when the statutory provision contemplates payment of 9 % interest for the amount due and payable to the person or persons interested from the date of taking possession under section 3 D till the date of actual deposit thereof the petitioners who have not committed any fault should not made to suffer and be deprived of the accrued interest on the said amount. The delay in making a reference to the court of competent jurisdiction is purely on the part of the competent authority.

6. पैरा (65) The supreme court has held that when matters relating to acquisition of lands, for national highwayas, the limited objection, which the landowner or the presons interested is confined only to the use of land and that the scope of objection of the landowner, is very limited. All that the landowner can seek for, is payment of adequate compensation. Right to property is a constitutional right. The Superme Court in State of Kerala v/s pucl, reported in 2009(8)Sec 46 and in state of M.P. v/s Narmado andolan, reported in 2011 (7) Sec 639, held that right to property could be considered as human right.

7. पैरा (67) Once the amount due and payable to the land owner or the persons interested, is determined by the competent authority and for some reasons directed to be deposited in a separate punlic deposit account it dose not become public money so as to enable the authorities to claim that the accrued interest on the amount it dose not become public money so as to the landowners or the persons interested. Hence this Court is of the view that the accrued interest on the said amount should be paid to the landowners or person/persons interested. In the light of the decisions and discussion, this court is of the view that the petitioners, being the landowners are entitled to the accrued interest, for the compensation amount of Rs 2,14,30,967/- The rate of interest shall be 9 %on the amount determined.

8. उक्त न्यायिक दृष्टान्त प्रश्नागत मामले में चस्पा होते हैं। तदनुसार माननीय आर्बीट्रेटर द्वारा प्रश्नागत प्रकरणों में प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 (जी) 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 प्रकरण संख्या 41/2014 व उनवानी ममता शर्मा आदि बनाम भूमि अवाप्ति अधिकारी भूमि अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 आदि में पारित निर्णय दिनांक 05.01.2016 के अनुशरण में प्रस्तुत रिकार्ड शहादत एवं मौखिक स्थिति के भौतिक सत्यापन की रिपोर्ट के आधार पर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन भूमि में अवाप्त की गई भूमि का कृषि भूमि की दर की वजाय वाणिज्यिक भूमि की दर से मुआवजा की राशि का एवं उस पर न्यायिक दृष्टान्त माननीय मद्रास हाई कोर्ट का

५५
जिला कलेक्टर
जायपुर

अब्दास ली वाघ ब्रनाम भूमि अवाप्ति अधिकारी मे पारित निर्णय दिनांक 03.12.2013 मे प्रतिपादित सिद्धान्त चरमा होने के अनुसरण मे मुआवजे की राशि पर 9 प्रतिशत वार्षिक साधारण ब्याज सहित नये सिरे से मुआवजे की राशि का अवाई जारी किया गया है जो विधि अनुसार व्याज समत है। माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 01.10.2019 को अपने पत्र क्रमांक कोर्ट/ 2019/2312 दिनांक 01.10.2019 जारी कर प्रकरण संख्या 32/2018 व उत्तवाली राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण ब्रनाम ममता शर्मा व अन्य मे वस्तु स्थिति की रिपोर्ट भिजवाने बाबत जारी किया गया। जिस पर सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा दिनांक 07.10.2019 को वस्तु स्थिति की रिपोर्ट श्रीमान के समक्ष पेश कर दी गई। इसलिए अब सक्षम प्राधिकारी के द्वारा जो आदेश पारित किया गया है वह विधि अनुसार सही है जिसमे किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं की गई है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र आधारहीन तथ्यों पर आधारित होने एवं विलम्ब करने की बदविधिति से प्रस्तुत किये जाने के कारण सरसरी तौर पर खारिज किये जाने योग्य है। प्रार्थी किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः प्रार्थी का आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र मस हजे खर्चों के खारिज फरमाया जावे।

सक्षम पक्ष द्वारा की गई बहस को गौर से सुना गया। पत्रावली का भलीभांति अवलोकन एवं अध्ययन किया गया।



10 सक्षम प्राधिकारी द्वारा विवादित भूमि का पूर्व मे कृषि भूमि बरानी 2 की दर से दिनांक 14.08.2014 को राशि 33,31,337/-रूपये के मुआवजा का अवाई पारित किया गया था। मौके पर होटल संचालित होने एव भूमि संपरिवर्तित होने का कथन कर उक्त अवाई आदेश को अप्रार्थीगण द्वारा धारा 3 (जी) 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत मध्यस्थ के समक्ष चुनौती दी जाकर मुआवजा राशि वाणिज्यिक दर से दिये जाने का अनुरोध किया गया था। जिस पर आर्बीट्रेटर द्वारा पूर्व मे जारी अवाई आदेश दिनांक 14.08.2014 को निरस्त कर प्रकरण इस निर्देश के साथ भूमि अवाप्ति अधिकारी को प्रतिप्रेषित किया गया था कि प्रार्थीगण को सुनवाई एव साध्य प्रस्तुत किये जाने का समुचित अवसर प्रदान कर स्वयं के स्तर से मौका निरीक्षण कर प्राप्त तथ्यों के आधार पर तदनुसार नये सिरे से अवाई पारित किया जावे। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा नये सिरे से मुआवजा राशि के अवाई को संशोधित कर कृषि दर की बजाय वाणिज्यिक दर से 4,13,76,312/-रूपये के मुआवजे का अवाई जारी किया गया है। जिसे धारा 3 (जी) 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जारिये परियोजना निर्देशक ने आपत्ति प्रस्तुत कर चुनौती दी है तथा संशोधित अवाई को अपास्त कर पूर्व मे कृषि भूमि की दर से पारित अवाई दिनांक को यथावत रखने का अनुरोध किया है। प्रश्नागत भूमि पर होटल संचालित है और भूमि के पूर्व खातेदार श्री हजारी सिंह पुत्र गिरधारी सिंह राजपूत द्वारा दिनांक 01.01.1993 को आराजी खसरा नम्बर 910 मे रकबा 2000 वर्गमीटर कृषि भूमि तहसीलदार विराटनगर के आदेश क्रमांक राजख/92/2 दिनांक 01.01.1993 से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ मिलन टयूरिस्ट मोटल के लिए संपरिवर्तित कराई गई है। अप्रार्थीगण द्वारा संपरिवर्तित कराई गई भूमि का नवशा भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है और न ही दौराने

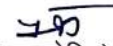
सुनवाई इस न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। सक्षम प्राधिकारी ने अपने मौका निरीक्षण में होटल का निर्माण सड़क के पास होना बताया है। होटल का सड़क के पास निर्माण किये जाने से संपरिवर्तित भूमि के स्थान की पुष्टि नहीं की जा सकती है। पत्रावली पर तहसीलदार विराटनगर की रिपोर्ट दिनांक 01.01.1993 संलग्न है जिसमें सम्परिवर्तित भूमि सड़क सीमा से 225 फिट दूरी पर बताई गई है। संपरिवर्तित भूमि का 01.01.1993 का नक्शा नहीं है तो दिनांक 1.01.1993 की तहसीलदार की रिपोर्ट सम्परिवर्तित भूमि को दर्शाने के लिए अधिक महत्वपूर्ण है, जिसे बिना किसी टोस आधार/दस्तावेज के नकारा नहीं जा सकता है। जिसे बिना किसी टोस आधार के वर्तमान नक्शे में प्रश्नागत भूमि को शुद्धि पत्र द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग के पास दर्शाई गई है। उसी को आधार मान कर भूमि अवाप्ति अधिकारी ने वाणिज्यिक दर से मय व्याज के मुआवजा राशि दिये जाने का आदेश पारित किया गया है, जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। राजस्थान सरकार पब्लिक वर्क डिपार्टमेंट के परिपत्र अनुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के मध्य से 75 मीटर छोड़ कर होनी चाहिये अर्थात् 75 मीटर के अन्दर आने वाली भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित नहीं की जा सकती है। भूमि अवाप्ति अधिकारी से प्राप्त रिपोर्ट क्रमांक 1290 दिनांक 07.10.2019 के अनुसार सड़क के मध्य से 31.05 मीटर तक की भूमि ही अवाप्त की गई है। लेकिन इस स्थान पर लेवाई प्रस्तावित होने से यहां पर सड़क के मध्य से 51.05 मीटर तक भूमि ही अवाप्त की गई है। इस प्रकार भी अवाप्तिधीन भूमि सड़क के लिए निर्धारित सीमा 75 मीटर के अन्दर की भूमि है। इसलिए भी अप्रार्थीगण वाणिज्यिक दर से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। अप्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त इस प्रकरण पर चस्पा नहीं होते हैं। फलस्वरूप प्रार्थी भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक द्वारा प्रस्तुत धारा 3 (जी) 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है।

11. भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलेक्टर कोटपूतली द्वारा मुआवजा राशि का संशोधित किये गये अवार्ड दिनांक 30.08.2018 को अपास्त किया जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पूर्व में पारित अवार्ड दिनांक 14.08.2014 को यथावत रखा जाता



निर्णय की प्रति पालनार्थ हस्त कायदा उभय पक्ष को जारी हो। पत्रावली नम्बर से कस हो कर शुमार फैसल हो।

12. निर्णय आज दिनांक 21.11.2022 को सरे इजलास सुनाया गया।


(प्रकाश राजपुरोहित)
जिला कलेक्टर
जयपुर