

न्यायालय जिला कलक्टर, कोटपूतली-बहरोड (राज0)

पीठासीन अधिकारी : श्रीमती अपर्णा गुप्ता (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या : 30/2023 (आरबीट्रेशन प्रार्थना पत्र)

तारीख रजू : 13.09.2023

निर्णय दिनांक : 20.05.2026

उनवान

1. लीलचन्द टेलर पुत्र प्रभूदयाल जाति दर्जी निवासी एल0बी0एस0 महाविद्यालय के पास वार्ड नम्बर-7 कस्बा कोटपूतली जिला जयपुर हाल जिला कोटपूतली बहरोड राजस्थान।

.....प्रार्थी

बनाम

1. परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण 156, गिरनार कॉलोनी, गांधी पथ वैशाली नगर, जयपुर राजस्थान।
2. भारत संघ जरिये सचिव भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग पोत परिवहन सड़क परिवहन एवं राष्ट्रीय राजमार्ग विभाग, जल परिवहन मंत्रालय भारत सरकार नई दिल्ली।
3. भू अवाप्ति अधिकारी, अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली जिला जयपुर हाल जिला कोटपूतली बहरोड, राजस्थान।
4. अधिशाषी अधिकारी, नगरपालिका मण्डल कोटपूतली जिला जयपुर हाल जिला कोटपूतली बहरोड राजस्थान।

..... अप्रार्थीगण

आरबीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 (जी) 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956

उपस्थित:-

1. श्री सुधीर शर्मा अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।
2. श्री देवेन्द्र कुमार आर्या अप्रार्थी संख्या 04 की ओर से।

|| निर्णय ||

दिनांक 20.05.2026

1. संक्षेप में आरबीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार हैं कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 08 के गुडगांव-कोटपूतली-जयपुर को छः लाईन प्रोजेक्ट हेतु की गई आराजी हाल खसरा नम्बर 969/2 वाके मौजा बुचाहेडा तहसील कोटपूतली में से अवाप्त की गई भूमि की मुआवजा राशि बाबत पारित किये गये अवार्ड से व्यथित होकर यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।
2. आरबीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थी संख्या 04 की ओर से वकील श्री देवेन्द्र कुमार आर्या ने उपस्थित होकर वकालतनामा व जवाब पेश किया। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई।
3. वकील उभयपक्षकारान की बहस सुनी गई।
4. प्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने अपनी बहस के दौरान प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये निवेदन किया कि प्रार्थी की मालिकाना हक की वाणिज्यक प्रयोजनार्थ भूमि आराजी हाल खसरा नम्बर 969/2 स्थित मौजा बुचाहेडा, कस्बा कोटपूतली में है, जिसकी सीमाएं पूर्व में गली व बगीची, पश्चिम में नेशनल हाईवे, उत्तर में कैलाशचन्द आदि के मकान-दुकान तथा दक्षिण में सुरेशचन्द शर्मा आदि की दुकानों से लगी हुई हैं। उक्त भूमि का कुल क्षेत्रफल 291 वर्गगज है, जिसमें पश्चिम दिशा में 68 वर्गगज भूमि पर प्रार्थी द्वारा चार दुकानों का निर्माण कर वाणिज्य प्रयोजनार्थ उपयोग किया जा रहा था तथा शेष 223 वर्गगज भूमि पर आवासीय मकान निर्मित थे। प्रार्थी द्वारा भूमि के व्यावसायिक एवं आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टे हेतु नगरपालिका मण्डल कोटपूतली में आवेदन प्रस्तुत कर दिनांक 26.04.1982 को नियमानुसार चालान राशि जमा करवाई गई थी तथा तभी से प्रार्थी व उसके पूर्वज उक्त भूमि पर मालिकाना कब्जे में होकर दुकानों एवं मकानों का उपयोग कर रहे थे। नेशनल हाईवे नम्बर 08 के सिक्स लेन प्रोजेक्ट हेतु प्रार्थी की वाणिज्य प्रयोजनार्थ उपयोग में ली जा रही 68 वर्गगज भूमि में से 57.60 वर्गमीटर भूमि अवाप्त कर ली गई। धारा 3-ए की अधिसूचना दिनांक 01.01.2009 को जारी होकर 05.02.2009 को प्रकाशित हुई, जिसमें भूमि को गलत रूप से आवासीय दर्शाया गया, जबकि मौके पर दुकानों का निर्माण एवं वाणिज्य उपयोग विद्यमान था। प्रार्थी द्वारा आपत्ति प्रस्तुत करने पर भू-अर्जन अधिकारी द्वारा मौके की जांच, नगरपालिका अभिलेख एवं चालान आदि दस्तावेजों के परीक्षण के बाद भूमि को वाणिज्य प्रयोजनार्थ माना गया तथा संशोधित अवार्ड वाणिज्य डीएलसी दर से पारित किया गया, किन्तु



जिला कलक्टर
कोटपूतली-बहरोड

अप्रार्थी संख्या 01 द्वारा अवाई स्वीकार नहीं करने पर प्रार्थी को धारा 3जी(5) नेशनल हाईवे एक्ट के तहत आरबिट्रेशन हेतु प्रस्तुत होने को कहा गया। आवाप्ति के समय भूमि का वास्तविक बाजार मूल्य 1,00,000/-रुपये प्रति वर्गमीटर से अधिक था, क्योंकि मात्र 50 मीटर दूरी पर नगरपालिका द्वारा दिनांक 12.06.2008 को 1,17,000/-रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से भूमि नीलाम की गई थी तथा वर्ष 2011 की डीएलसी दर भी 61,368/-रुपये प्रति वर्गमीटर थी। इसके बावजूद अप्रार्थीगण द्वारा मात्र 26,311.83/-रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से मुआवजा निर्धारित किया गया, जो भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य एवं नेशनल हाईवे एक्ट 1956 की धारा 3जी(7), भू-अर्जन पुनर्वास एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 तथा राज्य सरकार के परिपत्रों के विपरीत है। प्रार्थी की भूमि वास्तविक रूप से वाणिज्य प्रयोजनार्थ उपयोग में थी, दुकानों में व्यवसाय संचालित था तथा भूमि मास्टर प्लान में भी वाणिज्य प्रयोजनार्थ संरचित थी, इसलिए प्रार्थी बाजार मूल्य के आधार पर मुआवजा, धारा 26(2) के अनुसार 1.25 गुना राशि, 100 प्रतिशत सोलातियम, 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि एवं अधिसूचना दिनांक 01.01.2009 से देय ब्याज सहित कुल 22,62,26,99/-रुपये प्राप्त करने का अधिकारी है।

अतः प्रार्थी को उसकी आवाप्तशुदा वाणिज्य प्रयोजनार्थ भूमि का मुआवजा वास्तविक बाजार मूल्य के आधार पर दिलाया जाना न्यायोचित होगा।

अप्रार्थी अधिवक्ता ने अपने लिखित जवाब में निवेदन किया कि आवेदन में अंतर्विष्ट सभी दावों, कथनों, प्रस्तुतियों एवं आपत्तियों का पूर्णतः खंडन करता है भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1988 के अंतर्गत गठित एक संविधिक निकाय है, जिसे राष्ट्रीय राजमार्गों के विकास, प्रबंधन एवं रख-रखाव का दायित्व सौंपा गया है। भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के गुडगाँव-कोटपूतली-जयपुर सेक्शन के 142.400 कि.मी. से 212.100 कि.मी. तक के भूखण्ड के चौड़ीकरण एवं छह लेन निर्माण हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(ए) के अंतर्गत भूमि अर्जन की कार्यवाही प्रारम्भ की गई तथा अपर जिला मजिस्ट्रेट, कोटपूतली को सक्षम प्राधिकारी नियुक्त किया गया। अधिसूचना दिनांक 01.01.2009 जारी होकर 05.02.2009 को दैनिक नवज्योति एवं दैनिक भास्कर में प्रकाशित हुई, जिसके विरुद्ध धारा 3(सी) के अंतर्गत प्राप्त आपत्तियों का विधि अनुसार निस्तारण कर केन्द्र सरकार को रिपोर्ट भेजी गई तथा तत्पश्चात धारा 3(डी) की अधिसूचना दिनांक 21.12.2009 जारी होकर 04.02.2010 को प्रकाशित हुई, जिसके बाद अधिग्रहित भूमि केन्द्र सरकार में निहित हो गई। प्रस्तुत प्रकरण में खसरा नम्बर 969, किस्म गैर मुमकिन आबादी मंदिर की 803 वर्गमीटर भूमि अधिग्रहित की गई, जिसका मुआवजा राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की किस्म के अनुसार डीएलसी दर 2391.9851 रुपये के आधार पर निर्धारित किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3(जी)(3) के तहत मुआवजे संबंधी सार्वजनिक नोटिस प्रकाशित कर संबंधित खातेदारों को आपत्तियां प्रस्तुत करने का अवसर दिया गया, किन्तु प्रार्थी द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 05.03.2011 को अवाई पारित कर दिया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि का मूल्य निर्धारण उप पंजीयक कार्यालय से प्राप्त धारा 3-ए की अधिसूचना दिनांक की डीएलसी दरों, भूमि की स्थिति, उपयोगिता, सड़क से दूरी एवं बाजार मूल्य के आधार पर किया गया तथा संरचनाओं का मूल्यांकन स्वतंत्र कंसल्टेंट/पीडब्ल्यूडी इंजीनियर्स द्वारा वास्तविक नाप एवं राजस्थान सरकार की प्रभावी बीएसआर दरों के अनुसार कराया गया। मुआवजे में नियमानुसार 10 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी जोड़ी गई। अधिग्रहित भूमि राजस्व रिकॉर्ड में वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित दर्ज नहीं थी, इसलिए मुआवजा उसी भूमि किस्म के आधार पर निर्धारित किया गया जो रिकॉर्ड में दर्ज थी। यदि किसी व्यक्ति द्वारा बिना विधिवत रूपान्तरण के भूमि का अन्य प्रयोजनार्थ उपयोग किया गया हो तो वह ऐसे अवैधानिक उपयोग के आधार पर अतिरिक्त मुआवजे का अधिकारी नहीं है। इण्डियन रोड कांग्रेस एवं राज्य सरकार के दिशा-निर्देशों के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग के मध्य से निर्धारित दूरी के भीतर व्यावसायिक रूपान्तरण प्रतिबंधित है तथा नियमों के विपरीत किए गए रूपान्तरण आदेश स्वतः शून्य माने जाते हैं। अन्य समान प्रकरणों में भी न्यायालयों द्वारा डीएलसी दरों एवं बीएसआर के आधार पर निर्धारित मुआवजे को विधिसम्मत एवं उचित माना गया है। अधिग्रहण लोकहित में राष्ट्रीय राजमार्ग निर्माण हेतु किया गया है तथा प्रतिकर निर्धारण राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अनुसार विधिसम्मत रूप से किया गया है। प्रस्तुत प्रकरण में स्वामित्व विवाद




जिला कलेक्टर
कोटपूतली-बहरोड़

उत्पाया गया है, जबकि माननीय न्यायालय का क्षेत्राधिकार केवल मुआवजा राशि के निर्धारण तक सीमित है, अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किया जाना न्यायोचित है।

अन्त में वकील अप्रार्थीगण ने निवेदन किया कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे निरस्त करमाया जावे।

अप्रार्थी नम्बर 04 ने अपने जवाब प्रार्थना पत्र में निवेदन किया कि प्रार्थी द्वारा उक्त विवादित भूमि का कोई भूरूपान्तरण नहीं करवाया है, ना ही ऐसे कोई दस्तावेज या रिकार्ड नगर पालिका मण्डल कोटपूतली के पास है। उक्त भूमि की किस्म आज भी जमाबन्दी में गैर मुनकिन आबादी दर्ज है। प्रार्थी ने मिथ्या तथ्यों के आधार पर उक्त प्रार्थना पत्र पेश किया है जो खारिज होने योग्य है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय खर्चा सहित खारिज करमाया जावे।

वकील प्रार्थी की बहस को गौर से सुनकर मनन किया गया एवं पत्रावली एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात तथा अप्रार्थी द्वारा पेश लिखित बहस एवं नगर परिषद कोटपूतली के जवाब का मली-माति अध्ययन किया गया। प्रार्थी द्वारा आराजी हाल खसरा नम्बर 969/2 वाले मौजा बुचाहेडा तहसील कोटपूतली में अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा राशि का निर्धारण उपयोग के आधार पर बाजार मूल्य से वाणिज्यिक दर के आधार पर चाहा गया है। प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थी का मुख्य रूप से यह तर्क रहा है कि उसकी अवाप्तशुदा भूमि आराजी हाल खसरा नम्बर 969/2 स्थित मौजा बुचाहेडा, करवा कोटपूतली पर दुकानें निर्मित थीं और वह वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग में आ रही थी, जिसका वारतविक बाजार मूल्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित दर से कहीं अधिक था। इसके विपरीत, अप्रार्थी संख्या 01 द्वारा यह प्रतिपादित किया गया कि अधिग्रहित भूमि राजस्व रिकॉर्ड (जमाबन्दी) में मूल रूप से "गैर मुनकिन आबादी मंदिर" के रूप में दर्ज है, जिसका सक्षम राजस्व प्राधिकारी द्वारा कानूनन कोई वाणिज्यिक रूपांतरण (Commercial Conversion) नहीं किया गया था। नगर परिषद कोटपूतली के जवाब में भी यह तथ्य अंकित किया है की प्रार्थी ने विवादित भूमि का कोई भूरूपान्तरण नहीं करवाया है, ना ही ऐसे कोई दस्तावेज या रिकार्ड नगर पालिका मण्डल कोटपूतली के पास है। विधिक रूप से स्थापित सिद्धांतों के अनुसार, मुआवजे का निर्धारण करने हेतु भूमि की प्रकृति यही मानी जाती है जो धारा 3-ए की अधिसूचना की तिथि को आधिकारिक राजस्व अभिलेखों में दर्ज हो। अतः बिना विधिक रूपांतरण के किसी भी प्रकार का व्यावसायिक उपयोग प्रार्थी को वाणिज्यिक दर से अतिरिक्त मुआवजा पाने का विधिक अधिकारी नहीं बनाता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 05.03.2011 को पारित मूल अवार्ड उप-पंजीयक कार्यालय से प्राप्त तत्कालीन डीएलसी दरों, भूमि की वास्तविक स्थिति तथा सार्वजनिक निर्माण विभाग (PWD) की प्रभावी बेसिक शेड्यूल ऑफ रेट (BSR) दरों के तकनीकी मूल्यांकन के आधार पर पूर्णतः विधिसम्मत रूप से पारित किया गया है, जिसमें नियमानुसार 10 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी जोड़ी गई है। प्रार्थी यह प्रमाणित करने में पूर्णतः असफल रहा है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजा निर्धारण में किसी प्रकार की विधिक अवहेलना, दुर्भावना या प्रक्रियात्मक अनियमितता बरती गई है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नगरपालिका चालान, नीलामी दर एवं अन्य दस्तावेज मात्र से यह सिद्ध नहीं होता कि अधिसूचना दिनांक को भूमि विधिक रूप से वाणिज्यिक श्रेणी में दर्ज थी। सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित अवार्ड उपलब्ध अभिलेखीय साक्ष्यों एवं विधिक प्रावधानों के अनुरूप पारित किया गया प्रतीत होता है तथा उसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि, मनमानी अथवा हस्तक्षेप योग्य आधार परिलक्षित नहीं होता। अतः प्रस्तुत आविद्वेशन प्रार्थना पत्र निराधार पाया जाकर खारिज किया जाता है। पक्षकार अपने-अपने व्यय स्वयं वहन करेंगे।

7. निर्णय की प्रति पालनार्थ हस्ब कायदा उभयपक्ष को जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर शुमार फैसल हो।

8. निर्णय आज दिनांक 20.05.2026 को सरे इजलास सुनाया गया।

(अपूर्ण गुप्ता)
आई.ए.एस.

जिला कलेक्टर
कोटपूतली बहरोड़