# न्यायालय जिला कलक्टर, कोटपूतली–बहरोड (राज0)

पीठासीन अधिकारी : श्रीमती प्रियंका गोस्वामी (आई.ए.एस.)
प्रकरण संख्या : 43/2023 (आरबीट्रेशन प्रार्थना पत्र)
तारीख रजू : 13.09.2023

निर्णय दिनांक : 24.11.2025

उनवान

1. ओमप्रकाश पुत्र प्रेम चन्द कुमावत,
2. गिरधारी पुत्र प्रेम चन्द कुमावत निवासी लक्ष्मीनगर, वार्ड न0 12, श्रीराम मन्दिर के सामने फौजावाली रोड, कोटपूतली जिला जयपुर हाल जिला कोटपूतली–बहरोड़। .....प्रार्थी

बनाम

1. सक्षम अधिकारी, भूमि अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 08 (अतिरिक्त जिला कलक्टर) कोटपूतली, जिला जयपुर हाल जिला कोटपूतली–बहरोड़।
2. नेशनल हाईवे ऑथोरिटी जरिये सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 08 नेशनल हाईवे, 156 गिरनार कॉलोनी, गांधी पथ, वैशाली नगर, जयपुर। .....अप्रार्थीगण

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

उपस्थितः–

1. श्री सुरेश कुमार सैनी अधिवक्ता प्रार्थीगण की ओर से ।
2. श्री सुबेसिंह मोरोडिया अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से ।

दिनांक 24.11.2025

।। निर्णय ।।

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 बाबत खसरा नम्बर 1105 ग्राम बासडी तहसील कोटपूतली के अवाप्त रकबा 583 वर्गमीटर हेतु कृषि भूमि की दर से जारी किये गये अति न्यून मुआवजा राशि के अवार्ड से व्यथित होकर यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।
2. आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से वकील श्री सुबेसिंह मोरोडिया ने उपस्थित होकर वकालतनामा व जवाब पेश की। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई।
3. बहस उभय पक्ष सुनी गई ।
4. प्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने अपनी बहस के दौरान प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये निवेदन किया कि प्रार्थीगण की अवाप्त की जा रही भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 पर मौजा बासडी, तहसील कोटपूतली, जिला जयपुर हाल जिला कोटपूतली–बहरोड़ कें खसरा नम्बर 1105 पटवार हल्का बासडी कोटपूतली जिला कोटपूतली–बहरोड़ में स्थित है. जिसमे 583 वर्गमीटर भूमि 3जी व 3ए अवार्ड के तहत अवाप्ति की जा चुकी है तथा कुछ शेष भूमि 3डी अवार्ड के तहत अवाप्त किये जाने को प्रस्तावित है। प्रार्थीगण की उक्त भूमि खसरा नम्बर 1105 के जरिये खातेदार वाणिज्यिक पटटाशुदा मालिक स्वामी कब्जेदार कदीमी से चले आ रहे है। प्रार्थीगण ने उक्त खसरा नम्बर में स्वयं के नाम भी राजस्व रिकार्ड में दर्ज करवा रखा है, तथा इसके चलते प्रार्थीगण ने खसरा नम्बर 1105 मे से अपने–अपने हिस्से की भूमि मे से 66.67–66.67 वर्गगज के अलग–अलग दो वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ पटटे भूमि रूपान्तरण अधिकारी उपखण्ड अधिकारी कोटपूतली से दिनांक 30.03.1998 को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमिपरिवर्तित करवा ली थी तथा जिसका अमल दर्ज राजस्व रिकार्ड में प्रार्थीगण ने अपने नाम खुलवा लिया था। उक्त खसरा नम्बर 1105 की उक्त वर्णित पटटेशुदा भूमि पर प्रार्थीगण ने पक्की दुकानात व तल घर निर्मित व विकसित कर रखा है जिसमे प्रार्थीगण ने श्रीनाथ ऑटोमोबाईल्स जो कि मोटर पार्टस की दुकान है व अन्य वाणिज्यिक कार्य करते है यह दुकान जहाँ स्थित है उस एरिये को ट्रान्सपोर्ट नगर के नाम से जाना जाता है जो कि वाणिज्यिक भूमि का क्षेत्र माना जाता है। प्रार्थीगण की दुकानात के पूर्व दिशा में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 है, जिसके चलते भूमि अवाप्त के अनुसार प्रार्थीगण की सम्पूर्ण भूमि दुकानात सहित हिस्सा बिल्कुल समाप्त हो चुका है अर्थात प्रार्थीगण की पटटेशुदा भूमि जो अवाप्त की जा चुकी है इसके बाद बची हुई शेष भूमि की भी उपयोगिता नष्ट हो गई है। उक्त दुकानात की बालियत कीमत ट्रान्सपोर्ट नगर वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थिर होने के कारण बाजार कीमत लगभग 95,00,000/– रूपये आंकी जाती है। प्रार्थीगण की भूमि खसरा नम्बर 1105 में अवाप्त भूमि का जो मुआवजा राशि का अवार्ड पास किया गया है, जो कि बहुत ही कम है न के बराबर है जिससे प्रार्थीगण अस्वीकार करते हैं। प्राथीगण ने सक्षम अधिकारी अतिरिक्त जिला कलेक्टर कोटपूतली के समक्ष अपने उक्त भूमि के संबंध में भूमि रूपान्तरण के पटटे व अन्य दस्तावेज व साक्ष्य पेश करने उपरांत भी उचित मुआवजा प्रार्थीगण को नही दिया।

अन्त में वकील प्रार्थी ने निवेदन किया कि प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि सम्पत्ति का बाजार दर मूल्यांकन कर प्रार्थीगण को दिये जाने वाले कुल मुआवजे 40,00,000/–रूपये 18 प्रतिशत ब्याज सहित दिलवाया जावे तथा क्षतिपूर्ति राशि भी प्रार्थीगण को अलग से दिलवायी जावे।

5. अप्रार्थी अधिवक्ता ने अपनी बहस के दौरान वकील प्रार्थी के तर्को का खण्डन करते हुय निवेदन किया कि राजस्थान राज्य में राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 8 के 142.400 किलोमीटर से 212.100 किलोमीटर तक गुड़गांव–जयपुर के चौड़ा करने/6 लेन बनाने के उद्देश्य से केन्द्रीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3 (a) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए पोत परिवहन, सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय द्वारा दिनांक 04.04.2008 को अधिसूचना जारी कर राजस्थान राज्य के राष्ट्रीय राजमार्ग सं.

जिला कलक्टर
कोटपूतली–बहरोड़

08 के गुडगांव–जयपुर सेक्शन का निमार्ण(चौडा करने 6 लेन का बनाने आदि), अनुरक्षण प्रबंध और प्रचालन के लिए अधिसूचना में संबंधित जिलों, ताल्लुको, पुलिस थानों और गांवो से संबंधित भूखण्डो के सम्बन्ध मे अतिरिक्त जिला कलेक्टर, कोटपूतली को सक्षम प्राधिकारी नियुक्त किया गया। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के अधिनियम 1956 की धारा 3(A) (1) के अनुसार भारत के राजपत्र (गजट) में सर्वे रिपोर्ट दिनांक 01.01.2009 को प्रकाशित हुई तथा दिनांक 05.02.2009 को राजस्थान राज्य के दो प्रमुख समाचार पत्र दैनिक भास्कर व दैनिक नवज्योति में प्रकाशित की गई। केन्द्रीय सरकार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3(C) (1) के अधीन उपरोक्त प्रायोजन के लिए भूमि के उपयोग पर राजपत्र मे प्रकाशन करने उपरान्त प्राप्त हुई सभी आपत्तियों को व्यक्तिगत सुनवाई का समुचित अवसर दिया जाकर आपत्तियों का निस्तारण कर दिया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम, 1956 की धारा 3(G) (7) (1) के अनुसार भूमि के मालिक एवं हितधारक को धारा 3(A) (1) के तहत जारी अधिसूचना के आधार पर भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया। धारा 3 (A) (1) की अधिसूचना का प्रकाशन सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 01.01.2009 को भारत के राजपत्र में किया गया था। उसी के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा उप पंजीयक, कोटपूतली से डी.एल.सी. सूची प्राप्त की गई। अवाप्तशुदा भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण आदि के मुआवजे का निर्धारण राजस्थान सरकार के सार्वजनिक निर्माण विभाग के बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट के आधार पर किया गया। धारा 3(H) (1) के तहत अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी को जमा करवा दिया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा खसरा संख्या 1105 ग्राम मौजा बासड़ी कोटपूतली जिला जयपुर हाल जिला कोटपूतली–बहरोड़ की भूमि में से रकबा 584 वर्ग मीटर भूमि की गई तथा उपपंजीयक कार्यालय कोटपूतली से प्राप्त डी.एल.सी. रेट के अनुसार मुआवजा राशि 22,90,065/– रुपये निर्धारित की गई। राष्ट्रीय राजमार्ग की अवाप्ताधीन भूमि को उनके खातेदारों द्वारा कृषि भूमि से आवासीय/औद्योगिक/वाणिज्यक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित की गई भूमि के मुआवजे की राशि का भुगतान राजस्व रिकार्ड, राजस्व नक्शे के अनुसार किया गया। प्रार्थी द्वारा बिना किसी आधार के प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर मुआवजे की राशि बढाये जाने की प्रार्थना की है, जो कि भूमि की किस्म, डी. एल.सी. रेट तथा उपरोक्त वर्णित आधारों के अनुसार निरस्त किये जाने योग्य है। रिकॉर्ड के अनुसार धारा 3(A) दिनांक 01–01–2009 को अवाप्तशुदा भूमि की किस्म बारानी उत्तम दर्ज थी। उपरोक्त तथ्यों के अनुसार ही प्रार्थी को भूमि का मुआवजा निर्धारण अवार्ड दिनांक 05.03.2011 के अनुसार किया गया है तथा प्रार्थी द्वारा मनगंढत आधारों पर मुआवजा वृद्धि की प्रार्थना पत्र पोषणीय है, जिसमे किसी प्रकार की कोई त्रुटि नही है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है। प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र में यह भी अंकित नहीं किया गया है कि उनके द्वारा किसी प्रकार की आपत्तियों सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के समक्ष प्रस्तुत की गई हो तथा उन आपत्तियों को अनदेखा किया गया हो, बल्कि इसके विपरीत उपरोक्त वर्णित आधारों से स्पष्ट है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा जो मुआवजा मूल्यांकन हेतु जो आधार निर्धारित किये गये है, उनके अनुरूप ही मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र केवल इसी आधार पर प्रस्तुत किया गया है कि अवाप्ताधीन भूमि कृषि भूमि ना होकर वाणिज्यिक प्रकृति की प्रतीत होती है तथा उसी आधार पर मुआवजा निर्धारण किया जाना चाहिये था। प्रार्थीगण द्वारा माननीय न्यायालय को गुमराह करने की नियत से यह पूर्णतया गलत अंकित किया गया है कि प्रश्नगत भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवा लिया गया था। अतः इसी आधार पर प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है।

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

6. उभय पक्ष की गई बहस को गौर से सुनकर मनन किया गया। पत्रावली का भली–भांति अवलोकन किया गया। प्रार्थी द्वारा खसरा नम्बर 1105 किस्म बारानी वाके ग्राम बासडी कोटपूतली जिला कोटपूतली–बहरोड़ में अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा राशि का निर्धारण उपयोग के आधार पर बाजार मूल्य से वाणिज्यिक दर के आधार पर चाहा गया है। पत्रावली का अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थी की उक्त आराजी खसरा नंबर 1105 किस्म बारानी वाके ग्राम बासडी, तहसील कोटपूतली, जिला कोटपूतली–बहरोड़ कृषि भूमि है। प्रकरण में वर्णित आराजी का संपरिवर्तन आदेश पत्रावली में उपलब्ध नहीं है। दौराने बहस वकील प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में ऐसा कोई भी दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिससे कि यह साबित होता हो कि प्रार्थीगण द्वारा पेश प्रार्थना पत्र में उल्लेखित आराजी वाणिज्यिक श्रेणी की है, ऐसी स्थिति में प्रार्थीगण किसी भी प्रकार से वाणिज्यिक दर से मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः हम सक्षम अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड में कोई त्रुटि नहीं पाते है। फलस्वरूप प्रार्थीगण का आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अस्वीकार कर खारिज किया जाता है।

7. निर्णय की प्रति हस्ब अतिरिक्त जिला कलक्टर/भूमि अवाप्ति अधिकारी कोटपूतली को प्रेषित हो।

8. निर्णय आज दिनांक 24.11.2025 को सरे इजलास सुनाया गया।

(प्रियंका गोस्वामी)
आई.ए.एस.
जिला कलक्टर
कोटपूतली–बहरोड़