

## न्यायालय जिला कलक्टर, कोटपूतली-बहरोड (राज0)

पीठासीन अधिकारी : कल्पना अग्रवाल (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या : 80/2023 (आरबीट्रेटर प्रार्थना पत्र)

तारीख रजु : 13.09.2023

निर्णय दिनांक : 26.05.2025

1. जसवन्त सिंह पुत्र मातादीन जाट निवासी ग्राम सांगटेड़ा हाल जिला कोटपूतली बहरोड।

.....प्रार्थी

बनाम

1. भारत रांध, जरिये सचिव, राष्ट्रीय राजमार्ग पोत परिवहन सड़क परिवहन एवं राष्ट्रीय राजमार्ग विभाग, जल परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार नई दिल्ली
2. राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिए परियोजना निदेशक, राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण 156 गिरनार कॉलोनी वैशाली नगर, जयपुर।
3. भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, कोटपूतली।

.....अप्रार्थीगण

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

उपस्थित:-

1. श्री सुधीर शर्मा अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।
2. श्री अभिनव जैन अधिवक्ता अप्रार्थीगण की ओर से।

निर्णय

दिनांक 26.05.2024

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार हैं कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 08 के 142.400 कि.मी. से 212.100 कि.मी. (गुडगॉव-कोटपूतली-जयपुर) सैक्शन के चौड़ा करने/छ लाईन हेतु की गई भूमि अवाप्ति का मुआवजा राशि बाबत पारित किये गये अवार्ड दिनांक 27.11.2013 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। प्रत्यर्थी संख्या 02 की ओर से वकील श्री अभिनव जैन ने उपस्थित हो कर वकलातनामा जबाब व लिखित बहस पेश की। 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 दलील प्रस्तुत की कि आराजी हाल खसरा नम्बर 1088 रकबा 0.27 (हाल नया न0 1088/02) वाके मौजा सांगटेड़ा, तहसील कोटपूतली जिला-जयपुर हाल जिला कोटपूतली-बहरोड में स्थित है उपरोक्त भूमि प्रार्थीगण की खातेदारी व कब्जे की भूमि है, जिसमें कदीमी से ही आबादी बसी हुई है एवं मौके पर उक्त भूमि रिहायश एव व्यावसायिक उपयोग में आ रही है। अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा आराजी हाल खसरा नम्बर 1088 एवं 1088/02 वाके मौजा सांगटेड़ा, तहसील कोटपूतली जिला जयपुर में क्रमश 238 व 150 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा राशि का निर्धारण बाजार मूल्य से वाणिज्यिक दर से नहीं किया गया, जबकि प्रार्थीगण द्वारा उपरोक्त भूमि के वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ काम में ली जा रही है एवं वर्तमान में भी उपरोक्त भूमि के वाणिज्यिक प्रयोजन में आ रही है, उक्त भूमि मेन रोड, सांगटेड़ा, कोटपूतली जिला जयपुर में स्थित है, जिसका बाजार मूल्य 20,000/- रुपये प्रति वर्गमीटर है परन्तु भू अवाप्ति अधिकारी ने उपरोक्त अवाप्तशुदा भूमि का गणना डी एल सी. दर 1312.8740 रुपये वर्गमीटर की दर से कर धारा 3 जी (2) के तहत रेस 10 प्रतिशत राशि बोनस निर्धारित किया है। भू अवाप्त अधिकारी द्वारा उपरोक्त भूमि का बिना मौके का निरीक्षण किये बिना मौके की जांच किये व बिना प्रार्थी को सूचित किये उपरोक्त अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा राशि का निर्धारण किया है जबकि प्रार्थीगण ने भू अवाप्त अधिकारी द्वारा धारा 3 (ए) व 3 (डी) के तहत



*[Signature]*  
जिला कलक्टर  
कोटपूतली-बहरोड

मांगे गये आपत्ति के अनुसार नियमानुसार समक्ष दस्तावेज व आपत्ति दर्ज की परन्तु बिना उपरोक्त आपत्तियों का निस्तारण किये व बिना प्रार्थी को सूचित किये उक्त मुआवजा राशि का निर्धारण करने की भू अवाप्त अधिकारी ने भारी भूल की है। भू अवाप्त अधिकारी ने राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3 (जी) के विधिसंगत व आज्ञात्मक प्रावधान पर न्यायानुकूल विचारण नहीं कर पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों के विपरीत आदेश पारित किया है, जो अपास्त कर वाणिज्यिक दर से वर्तमान बाजार मूल्य से गणना कर अवार्ड दुरुस्त किये जाने योग्य है। भू अवाप्ति अधिकारी के समक्ष भूमि अवाप्ति के समय अवाप्ति के सम्बन्ध में आपत्ति प्रस्तुत करते समय लिखित अभिकथन (आपत्ति पत्र) प्रस्तुत कर अपनी आपत्तियों के समर्थन में प्रार्थीगण ने सुसंगत समस्त दस्तावेजात संलग्न कर दिये थे, जिन पर विचार नहीं कर एकपक्षीय रूप से प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत तथ्यों पर विचार किये बिना ही अपना त्रुटिग्रस्त आदेश पारित किया है एवं उपरोक्त अवाप्तशुदा भूमि का अवार्ड प्रार्थीगण की अनुपस्थिति में किया गया है एवं जिसकी जानकारी अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थीगण को नहीं दी गयी है, जो अपास्त किये जाने योग्य है। अन्त में वकील प्रार्थी ने निवेदन किया कि प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाकर अवाप्तशुदा भूमि के स्वामित्व एवं क्षतिपूर्ति की राशि का निर्धारण वर्तमान बाजार मूल्य दर से गणना कर व भविष्य में व्यवसाय में होने वाली क्षति का भुगतान दिलवाये जाने कि कृपा करें।

5. अप्रार्थी अधिवक्ता ने वकील प्रार्थी के तर्कों का खण्डन करते हुये अप्रार्थी संख्या 1 व 2 कि ओर से लिखित बहस में वर्णित बिन्दुओं का वर्णन करते हुए निवेदन किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3C की उपधारा 2 के तहत सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अवाप्तशुदा भूमि में हित रखने वाले व्यक्ति या आपत्तिकर्ता को सुनवाई का अवसर देकर उस आपत्ति को स्वीकार या अस्वीकार करेगा व सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्त अधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 3 C की उपधारा 3 के तहत दिया गया निर्णय अंतिम होगा। प्रार्थी द्वारा अधिसूचना प्रकाशन की दिनांक के 21 दिन के भीतर कोई आपत्ति भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत नहीं की। इस प्रकार धारा 3 A में अंकित भूमि की किस्म व अन्य सभी प्रकार से अंकित प्रावधान प्रार्थी पर बाधित हो गये। यह कि राजस्थान राज्य के जिला जिले के कि मी 142.400 से 212.100 कि.मी तक के जयपुर-कोटपूतली गुडगांव सैक्शन के छः लेनीकरण, अनुरक्षण, प्रबंधन, के सम्बन्ध में अधिनियम की धारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3A के तहत दिनांक 14-1-2013 ई को अधिसूचना प्रकाशित की गई व उक्त अधिसूचना के परीपेक्ष में तहसील कोटपूतली की ग्रामवार आपत्तियां प्राप्त हुई, जिसका व्यक्तिगत सुनवाई करने के पश्चात भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा आपत्तियों का निस्तारण किया गया। भूमि के अर्जन का औचित्य/उपयोग/प्रयोजन सम्बन्धी प्राप्त सभी आपत्तियों को खारिज किया गया। प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण के पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनियम की धारा 3D के अन्तर्गत अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिसूचना जारी करने हेतु भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के दिल्ली स्थित कार्यालय को रिपोर्ट भेजी गई, जिसके आधार पर सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3D (1) के तहत भारत के राजपत्र में दिनांक 27-11-2013 को अधिसूचना का प्रकाशन किया गया व इस अधिसूचना का प्रकाशन राजस्थान राज्य के दो प्रमुख हिन्दी समाचार पत्र क्रमश राजस्थान पत्रिका में दिनांक 2-1-14 व पंजाब केसरी में दिनांक 3-1-14 को प्रकाशन कराया गया। 3D अधिसूचना दिनांक 27-11-2013 के पश्चात ग्राम सांगटेडा तहसील कोटपूतली जिला जयपुर की समस्त अधिग्रहित भूमि सहित खसरा नम्बर 1088, 1088/2 का कुल अवाप्त रकबा 150 वर्ग मीटर केन्द्र सरकार में अंतिम रूप से निहीत हो चुकी है। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3D की अधिसूचना का प्रकाशन के साथ ही अधिनियम की धारा 3G के बाबत यह लोक सूचना भी समाचार पत्रों के माध्यम से जारी की गई कि सम्बन्धित खातेदार भूमि में हित रखने वाला व्यक्ति अपनी भूमि के मुआवजा के संबंध में अपना पक्ष स्वयं या अपने अभिभाषक के माध्यम से 3D की अधिसूचना के समाचार पत्र में प्रकाशन से 21 दिन के भीतर किसी भी कार्यदिवस में प्रस्तुत कर सकता है। 3D की अधिसूचना के प्रकाशन के 21 दिन के भीतर प्रार्थी द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई। इस प्रकार धारा 3D में अंकित भूमि की किस्म व अन्य सभी प्रकार से अंकित प्रावधान प्रार्थी पर बाधित हो गये है। धारा 3D के अन्तर्गत घोषणा के



जिल्स कलेक्टर  
कोटपूतली-बहरोड़

पश्चात समस्त अधिग्रहित भूमि केन्द्र सरकार में अंतिम रूप से निहीत हो जाती है, जिसमें प्रार्थी की उपरोक्त विवादित भूमि भी सम्मिलित है, तथा जिसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी जा सकती है। अवाप्ताधीन भूमि में जिन जिन खातेदारों द्वारा बिना भू रूपान्तरण करवाये निर्माण इत्यदि किये गये हैं, तथा भूमि को एग्रीमेन्ट, रजिस्टर्ड विक्रय पत्र आदि द्वारा क्रय किया गया है। ऐसे व्यक्तियों के मुआवजे का निर्धारण संबंधित ग्राम पंचायत/नगर पालिका के सर्वे अनुसार देना तय हुआ। मुआवजा राशि के भुगतान के संबंध में किसी भी विवाद को सिविल द्वारा आपत्ति निस्तारण के पश्चात देना तय किया। यहां यह न्यायालय द्वारा तथ्य उल्लेखनीय है कि विवादित वादग्रस्त खसरा नम्बर 1088, 1088/2 जिसकी खातेदारी भी प्रार्थी के नाम दर्ज नहीं है व उक्त अवाप्तशुदा भूमि 150 वर्ग मीटर पर प्रार्थी का डिजाईन सोल्यूशन प्रा.लि. द्वारा मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार दुकान, मकान, रसोई, बाथरूम, दो टीनशेड, का निर्माण मानते हुए सभी संरचनाओं के लिए 13,65,587/-रूपये व उक्त राशि पर अधिनियम की धारा 3G की उपधारा 2 के तहत 10 प्रतिशत अतिरिक्त राशि जोड़ते हुए कुल 15,02,145/- रूपये का मुआवजा निर्धारित करते हुए मिन उत्तरदाता द्वारा अधिनियम की धारा 3H(1) के तहत भूमि अवाप्ति अधिकारी के यहां जमा करा दी गई है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व अधिनियम के प्रावधानों का पूर्णतया से पालन किया गया है। भूमि की किस्म एवम अवाप्त भूमि के मुआवजा का निर्धारण पूर्ण सुनवाई के पश्चात ही पारित किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं है।

अन्त में वकील प्रार्थी ने निवेदन किया कि प्रार्थी द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र असत्य एवम मनगढन्त तथ्यों पर आधारित करते हुए प्रस्तुत किया गया है जो काबिले खारिज है, जिसे मय हर्जा खर्च खारिज फरमाने की कृपा करे।

- 6 उभय पक्ष की गई बहस को गौर से सुनकर मनन किया गया। पत्रावली का भली-भांति अवलोकन किया गया।
- 7 प्रार्थी द्वारा आराजी हाल खसरा नम्बर 1088 एवं 1088/02 वाके मौजा सांगटेडा, तहसील कोटपूतली जिला जयपुर में क्रमश 238 व 150 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा राशि का निर्धारण उपयोग के आधार पर बाजार मूल्य से वाणिज्यिक दर के आधार पर चाहा गया है। पत्रावली का अवलोकन किये जाने पर पाया गया है कि प्रकरण में वर्णित आराजी का संपरिवर्तन आदेश पत्रावली में उपलब्ध नहीं है। वकील प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में ऐसी कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गई है, जिससे कि यह स्पष्ट हो सके कि प्रार्थी द्वारा उल्लेखित भूखण्ड वाणिज्यिक श्रेणी का हो ऐसी स्थिति में प्रार्थी किसी भी प्रकार से वाणिज्यिक दर से मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः हम सक्षम अधिकारी द्वारा पारित अवाई में कोई त्रुटि नहीं पाते हैं। फलस्वरूप प्रार्थी का आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।
6. निर्णय की प्रति हस्ब अतिरिक्त जिला कलक्टर/भूमि अवाप्ति अधिकारी कोटपूतली को प्रेषित हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर शुमार फैसल हो।
7. निर्णय आज दिनांक 26.05.2025 को सरे इजलास सुनाया गया।



(कल्पना अग्रवाल)  
आई.ए.एस.  
जिला कलक्टर  
कोटपूतली-बहरोड़