

न्यायालय जिला कलक्टर, कोटपूतली-बहरोड़ (राज0)

पीठासीन अधिकारी : श्रीमती प्रियंका गोस्वामी (आई.ए.एस.)
प्रकरण संख्या : 79/2023 (आरबीट्रेटर प्रार्थना पत्र)
तारीख रजु : 13.09.2023

निर्णय दिनांक : 24.11.2025

उनवान

1. हनुमान यादव पुत्र जवाहरा यादव निवासी ग्राम गोर्धनपुरा तहसील- कोटपूतली, जिला कोटपूतली-बहरोड़।

1/1. अमीरचन्द यादव

1/2. महेश कुमार यादव पुत्रांन स्व0 हनुमान यादव

निवासी गोर्धनपुरा, तहसील कोटपूतली, जिला कोटपूतली-बहरोड़, राजस्थान।

.....प्रार्थीगण

बनाम

1. नेशनल हाईवे ऑथोरिटी ऑफ इण्डिया द्वारा प्रोजेक्ट, डायरेक्टर 156, गिरनार कॉलोनी, गांधी पथ, वैशाली नगर, जयपुर।
2. सक्षम प्राधिकारी, भूमि अवाप्ति (अतिरिक्त कलेक्टर) कोटपूतली, जिला कोटपूतली-बहरोड़, राजस्थान।

.....अप्रार्थीगण

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

उपस्थित:-

1. श्री सुरेश कुमार सैनी अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।
2. श्री सुबेसिंह मोरोडिया अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से।

।। निर्णय ।।

दिनांक 24.11.2025

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार हैं कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 बाबत खसरा नम्बर 1509 ग्राम गोर्धनपुरा तहसील कोटपूतली के अवाप्त रकबा 1055 वर्गमीटर हेतु कृषि भूमि की दर से जारी किये गये अति न्यून राशि के अवाई 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 01 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 प्रार्थी की खातेदारी की भूमि खसरा नम्बर 1509 ग्राम गोर्धनपुरा तहसील कोटपूतली जिला जयपुर हाल जिला कोटपूतली-बहरोड़ में स्थित है। उक्त भूमि का कुल रकबा 1.03 हैक्टेयर है। उक्त भूमि में से 1055 वर्गमीटर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत अवाप्त की गई है। वर्ष 2009 में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3(क) की उपधारा 1 के अन्तर्गत अवाप्ति का गजट नोटिफिकेशन समाचार पत्र में प्रकाशित किया गया, जिसके अनुसरण में प्रार्थी ने विपक्षी सं. 2 के समक्ष आपत्ति की। समवर्ती भूमि अर्थात् खसरा नम्बर 1509/1835 रीयल एस्टेट प्राईवेट लिमिटेड के नाम दर्ज है, जो कि एक वाणिज्यिक उपक्रम है एवं उक्त भूमियां वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ काम आती रही है। प्रार्थी की अवाप्त भूमि पर पक्का डण्डा बना हुआ था और उक्त भूमि पूर्णरूपेण वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ काम में ली जा रही थी एवं भूमि की प्रकृति पूर्णरूपेण वाणिज्यिक रही है। विपक्षी सं. 2 ने प्रार्थी की अवाप्त भूमि की प्रकृति को नजरअंदाज करते हुए कृषि भूमि की दर से अवाप्त की गई भूमि का अति न्यून राशि का मुआवजा जारी कर दिया। भूमि अवाप्ति हेतु सुव्यवस्थित नियम एवं सिद्धांत है कि अवाप्त भूमि के मुआवजे का निर्धारण भूमि की वास्तविक मूल्यांकन से किया जायेगा अर्थात् भूमि के मूल्यांकन हेतु भूमि की प्रकृति के अनुसार भूमि का वास्तविक बाजार भाव के मूल्य के दृष्टिगत मुआवजे का निर्धारण किया जायेगा किन्तु विपक्षीगण ने उक्त सिद्धांतों एवं नियमों को दरकिनार करते हुए अवाई पारित कर दिया जबकि प्रार्थी की वाणिज्यिक भूमि की अवाप्ति वर्षों के लिए डीएलसी दर 10,500/- रुपये प्रतिगज रही है। राष्ट्रीय राजमार्ग




जिला कलक्टर
कोटपूतली-बहरोड़

अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के तहत अवाई जारी करने से पूर्व भूमि अवाप्ति अधिकारी को हितबद्ध व्यक्ति द्वारा भूमि के बाजार मूल्य, भूमि पर बने निर्माण जो वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ काम में लिये जा रहे हैं, पेड, कुएँ, पाईपलाईन इत्यादि के संबंध में प्रस्तुत किये गये तथ्यों एवं साक्ष्य की जाँच की जानी आवश्यक है परन्तु बिना तथ्यों की जाँच किये उक्त अति न्यून राशि का अवाई पारित कर दिया जो स्थापित नियमों एवं विधि के प्रतिकूल होने के कारण वृद्धि किये जाने योग्य है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत तथ्यों, दस्तावेजों एवं साक्ष्यों की जाँच किये बगैर अवाई जारी किया है जिससे प्रार्थी को उसकी वाणिज्यिक मूल्यवान भूमि एवं निर्माण कार्य की मूल्यांकन की एवज में अति न्यून राशि का मुआवजा दिया गया है, जिससे प्रार्थी को गंभीर क्षति एवं नुकसान हुआ है। अतः उक्त तथ्यों एवं परिस्थितियों के संदर्भ में अवाई वृद्धि किये जाने योग्य है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाई में इस तथ्य पर विचार नहीं किया गया है कि प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 1509 ग्राम गोरधनपुरा तहसील कोटपूतली में स्थित है, उक्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 8 से लगी हुई है, भूमि के सामने पेट्रोल पम्प है जो वाणिज्यिक उपक्रम है, उक्त भूमि के पार्श्व में भी पेट्रोल पम्प एवं रीयल एस्टेट के ऑफिस एवं वाणिज्यिक दुकानें बनी हुई हैं एवं उक्त भूमियों की बाजार मूल्य करीब राशि रूपये 2 करोड़ प्रति बीघा है किन्तु विपक्षीगण ने उक्त अवाई जारी करते हुए ना तो उक्त भूमि की प्रकृति को ध्यान रखा ना ही उक्त भूमि के सम्मुख एवं पार्श्व में स्थित वाणिज्यिक भूमियों को ध्यान में रखा एवं अति न्यून राशि का अवाई पारित कर दिया। अतः अवाई वृद्धि किये जाने योग्य है। भूमि अवाप्ति अधिकारी, कोटपूतली द्वारा अवाई में भूमि एवं निर्माण की दर बगैर आसपास की भूमि की दर से तुलना किए एवं बगैर जाँच किए यांत्रिक तौर पर अति न्यून निर्धारित की है एवं इस तथ्य पर विचार नहीं किया है कि धारा 3(क) अन्तर्गत अधिनियम, 1956 की अधिसूचना जारी किये जाते वक्त प्रार्थी की भूमि की बाजार दर विपक्षी द्वारा तय की गई दर से काफी अधिक थी।

अन्त में वकील प्रार्थी ने निवेदन किया कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थी की ग्राम गोरधनपुरा तहसील कोटपूतली स्थित खसरा नम्बर 1509 से अवाप्त की गई 1055 वर्गमीटर भूमि की वाणिज्यिक प्रकृति के अनुसार प्रचलित वाणिज्यिक दर से मुआवजा 9 प्रतिशत वार्षिक ब्याज सहित दिलाया जावे।

5. अप्रार्थी अधिवक्ता ने अपनी बहस के दौरान वकील प्रार्थी के तर्कों का खण्डन करते हुये निवेदन किया कि खसरा नंबर 1509, ग्राम गोरधनपुरा तहसील कोटपूतली जिला जयपुर हाल जिला कोटपूतली-बहरोड़ में स्थित भूमि राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार निजी बरानी-3 के रूप में दर्ज व अंकित है, जिससे स्पष्ट है कि उक्त खसरा नंबरान की भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नहीं है। इसलिए भू-अवाप्ति अधिकारी द्वारा राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार भूमि की प्रकृति के अनुसार भू-अवाप्ति अधिकारी द्वारा नियमानुसार कार्यवाही करते हुए अवाई पारित किया गया है तथा प्रार्थी द्वारा मिन विपक्षी पर नाजायज दबाव बनाने व राजमार्ग निर्माण में अनावश्यक विलम्ब करने के आशय से झूठे एवं असत्य तथ्यों के आधार पर उक्त प्रार्थना पत्र माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया है, जो प्रथम दृष्टया ही चलने योग्य नहीं है एवं सरसरी तौर पर ही खारिज किये जाने योग्य है। सक्षम अधिकारी को खातेदारों के हक में राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार मुआवजा निर्धारण किया जा चुका है तथा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3 (G) 7 (a) के अनुसार उचित मूल्यांकन करते हुए अवाई जारी किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं 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 इन 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 हैं, उनके अनुरूप ही मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। अतः इसी आधार पर प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र केवल इसी आधार पर प्रस्तुत किया गया है कि अवाप्ताधीन भूमि कृषि भूमि ना होकर व्यवसायिक प्रतीत होती है तथा उसी आधार पर मुआवजा निर्धारण किया जाना चाहिये था। यहां यह उल्लेखनीय है कि विधि के सुस्थापित सिद्धान्त के अनुसार अवाप्ताधीन प्रकरणों में भूमि की किस्म रिकॉर्ड के अनुसार निर्धारित की जाती है तथा उसी के अनुरूप मुआवजा निर्धारण किया जाता है। बिना कन्वर्जन इत्यादि के प्रार्थी ने उक्त भूमि को आवासीय या वाणिज्यिक दर्शाते हुए मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि भूमि की किस्म धारा 3(A) के नोटिफिकेशन की दिनांक के अनुसार ही




जिला कलेक्टर
कोटपूतली-बहरोड़

मानी जाती है तथा उसी अनुरूप सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाईड पारित किया गया है, जोकि न्याय की दृष्टि में उचित एवं पर्याप्त है। भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ काम में यदि लिया जा रहा था, तो उससे भूमि की किस्म को बदला नहीं जा सकता है। अवाप्ताधीन भूमि राजस्व रिकॉर्ड में निजी बारानी 3 के रूप में दर्ज व अंकित थी, इसलिए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की किस्म के अनुसार ही भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा राजस्व रिकॉर्ड एवं दस्तावेजों की जाँच कराने के उपरांत ही प्रार्थी की भूमि के संबंध में अवाईड पारित किया है, जो नियमानुसार उचित एवं वैध है। प्रार्थी की भूमि राजस्व रिकॉर्ड में वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दर्ज व अंकित नहीं है तथा भूमि निजी बारानी 3 अर्थात् कृषि प्रयोजनार्थ दर्ज व अंकित है, जिसके अनुसरण में ही भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा मुआवजा राशि का निर्धारण कर अवाईड पारित किया है।

अन्त में वकील अप्रार्थी ने निवेदन किया कि उक्त तथ्यों के आधार पर प्रार्थी किसी भी प्रकार का अनुतोष है प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय हर्जा खर्चा खारिज फरमाये जाने के आदेश फरमाये।

6. उभय पक्ष की गई बहस को गौर से सुनकर मनन किया गया। पत्रावली का भली-भांति अध्ययन किया गया। प्रार्थी द्वारा आराजी खसरा नंबर 1509, किस्म बारानी-3, वाके ग्राम गोरधनपुरा तहसील कोटपूतली जिला जयपुर हाल 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 1509, किस्म बारानी-3 वाके ग्राम गोरधनपुरा 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 अवाईड में कोई त्रुटि नहीं पाते हैं। 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।



(प्रियांका गोस्वामी)
आई.ए.एस.
जिला कलक्टर
कोटपूतली-बहरोड़