निर्णय ब इजलास कल्पना अग्रवाल आई.ए.एस. जिला कलक्टर, कोटपूतली बहरोड़ (राज.)

प्रकरण संख्या 95/2023 (आरबीट्रेटर प्रार्थना)

1. सियाराम शरण पुत्र सोहन शरण
2. धमेन्द्र पुत्र हरि शरण
   जाति महाजन निवासी वार्ड संख्या 29, टी0वी0 टॉवर के पास, शरण वाटिका, कोटपुतली जिला जयपुर हाल जिला कोटपूतली बहरोड़

प्रार्थीगण

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) कोटपूतली
2. सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार जरिये प्राधिकृत अधिकारी, एनएच 8, दादी की ढाणी, बहरोड जिला अलवर हाल जिला कोटपूतली बहरोड
3. सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार जरिये, ट्रांसपोर्ट भवन, संसद मार्ग, नई दिल्ली –110001 जरिये सचिव
4. मैं0 राशि डिजाईन सोल्यू0 प्रा0लि0, 54/2013, मध्यम मार्ग, हीरा पथ के पास, मानसरोवर, जयपुर जरिये अधिकृत प्रतिनिधि

अप्रार्थीगण

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 (जी) 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरूद्व सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड आदेश दिनांक 30.07.2014

उपस्थितः–

1. श्री अभिषेक बंसल अधिवक्ता प्रार्थीगण की ओर से ।
2. श्री दीपक शर्मा अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 02 व 03 की ओर से ।

निर्णय

दिनांक 21.06.2024

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के (जयपुर–कोटपुतली–गुड़गांव) के निर्माण अनुरक्षण प्रबंधन और प्रचालन के लिये के लिए भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) बहरोड़ द्वारा आराजी खसरा नम्बर 92 स्थित ग्राम बहरोड़ तर्फ बलराम तहसील बहरोड़ जिला कोटपूतली बहरोड़ के अधिग्रहण जिसका प्रकाशन भारत सरकार के राजपत्र में दिनांक 05.09.2013 को हुआ तथा दिनांक 08.10.2013 को उक्त अधिसुचना का प्रकाशन समाचार पत्र दैनिक भास्कर में किया जाकर मुआवजा निर्धारण के संबंध में प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 3जी(5) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 का मुआवजा राशि बाबत पारित किये गये अवार्ड दिनांक 30.07.2014 से व्यथित होकर यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।
2. आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। तहत रिकार्ड तलब किया गया। अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये। प्रत्यर्थी/अप्रार्थी संख्या 02 व 03 की ओर से वकील श्री दीपक शर्मा ने उपस्थित होकर वकलातनामा जबाब पेश किया। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई।
3. बहस उभय पक्ष सुनी गई ।
4. प्रार्थीगण के सुयोग्य अधिवक्ता ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये दलील प्रस्तुत की कि अप्रार्थी सख्या 2 व 3 द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (डी) की उप धारा (1) के अन्तर्गत आराजी खसरा सख्या 92 स्थित ग्राम बहरोड तर्फ बलराम, बहरोड की भूमि अवाप्ति हेतु दिनाक 5.9.2013 को अधिसूचना जारी की गई तथा दिनांक 8.10.2013 को उक्त अधिसूचना का प्रकाशन समाचार पत्र दैनिक भास्कर में किया जाकर आपत्तिया आमत्रित की गई थी। प्रार्थीगण ने दिनांक 8.11. 2013 को सक्षम अधिकारी अप्रार्थी संख्या 01 के समक्ष विस्तृत आपत्तियां दर्ज करवाई। प्रार्थीगण आराजी खसरा संख्या 92 स्थित ग्राम बहरोड तर्फ बलराम, बहरोड के बहैसियत मालिक काबिज रहे है तथा उपरोक्त भूमि प्रार्थीगण की व्यवसायिक पट्टाशुदा भूमि है तथा प्रार्थीगण ने उक्त भूमि का नगर पालिका मण्डल, बहरोड से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ पट्टा ले रखा है जिसमे प्रार्थीगण ने अपना निजी व्यवसाय धर्मकांटा लगा रखा था जो करीब सन् 1980 से चल रहा है। प्रार्थीगण की उपरोक्त भूमि नेशनल हाइवे पर स्थित है तथा वाणिज्यिक भूमि के रूप में ही काम में ली जा रही है। उक्त भूमि की वर्तमान बाजार प्रचलित मूल्य 50,000/– रू० प्रति मीटर है तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्देशानुसार उक्त भूमि

जिला कलक्टर
कोटपूतली–बहरोड़

का मुआवजा बाजार मूल्य से दुगनी अर्थात (1,00,000/– रू० प्रति वर्ग मीटर) के हिसाब से क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के अधिकारी है। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थीगण की 82 वर्ग मीटर भूमि अवाप्ति की गई हैं। अत प्रार्थीगण भूमि की क्षतिपूर्ति पेटे 82,00,000/– (बयासी लाख रू०) प्राप्त करने के अधिकारी है। इसके अतिरिक्त प्रार्थीगण की धर्मकाटा की मशीन आदि की कीमत 10,00000/– रू० व मौके पर निर्मित निर्माण 10 मीटर गुणा 3 मीटर जिसकी क्षतिपूर्ति पेटे 6,00,000/– रू० प्राप्त करने के अधिकारी है तथा प्रार्थीगण 30.000/– रूव मासिक आमदनी करते थे जिससे भविष्य में 20 वर्ष तक लगभग 72.00.000/– (बहत्तर लाख रू०) की आय की भी क्षतिकारित होती है जिसे भी प्रार्थीगण अप्रार्थीगण से प्राप्त करने के अधिकारी है व मानसिक व शारीरिक संता पके रूप में 10,00,000/– रू० प्राप्त करने के अधिकारी है। इस प्रकार प्रार्थीगण ने आपत्ति दर्ज कर कुल 1.82,00,000/– (एक करोड बियासी लाख रू०) की कुल क्षतिपूर्ति राशि मय ब्याज दिलवाये जाने का निवेदन किया है। अप्रार्थीगण संख्या 01 द्वारा प्रार्थीगण की आपत्ति को दिनाक 25.07.2014 के निर्णय द्वारा निस्तारित कर उक्त अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा जो वाणिज्यिक दर से निर्धारित करने के निर्देश दिये परन्तु मुआवजा राशि की गणना हेतु एन०एच०आई० के अधिकृत मूल्यांकनकर्ता मै0 राशि डिजाईन सोल्यू० प्रा० लि०, जयपुर को अधिकृत किया गया। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी की उपरोक्त अवाप्तिशुदा भूमि के संबंध में व निर्माण इत्यादि सहित कुल 18,71,314/– रू० का ही मुआवजा निर्धारित किया गया है जो कि काफी कम है। उक्त अवार्ड दिनांक 30.07.2014 की सूचना प्रार्थीगण को नही दी गई तथा प्रार्थीगण लगातार अप्रार्थीगण के चक्कर लगाते रहे परन्तु बावजूद आश्वासन कोई कार्यवाही नहीं की। प्रार्थीगण की आपत्ति स्वीकार करने के उपरान्त भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थीगण की अवाप्तिशुदा भूमि व निर्माण इत्यादि का उचित मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया है तथा जो मुआवजा निर्धारित किया गया है उसकी गणना के संबध में प्रार्थीगण को कभी भी सूचित नहीं किया गया। मुआवजा राशि का आंकलन सही नहीं किया गया है। इसलिए संशोधित अवार्ड पारित किया जाना आवश्यक है। अप्रार्थीगण द्वारा जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई है वह काफी कम है। नियमानुसार प्रार्थीगण को मुआवजा राशि के रूप में 1,82,00,000/–(एक करोड बयासी लाख रू०) प्राप्त होने चाहिए जो नहीं दिये गये है। उक्त विवाद के संबध में पूर्व में भी अप्रार्थीगण को सूचित कर दिया गया था तथा अप्रार्थीगण द्वारा संशोधन अवार्ड आज तक भी पारित नही किया गया है। अन्त में प्रार्थीगण ने निवेदन किया कि प्रार्थीगण का उक्त आर्बिट्रेशन प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि व निर्माण के संबंध में नियमानुसार माननीय सर्वोच्च न्यायालय के न्याय निर्णय को सम्मानपूर्ण ध्यान में रखते हुए 1,82,00,000/– रू0 मुआवजा राशि दिलवाये जाने की कृपा करें। प्रार्थीगण के वकील ने अपनी ओर से लिखित बहस पेश करते हुए जाहिर किया कि अवाप्त भूमि जो व्यवसायिक भूमि थी उसकी डीएलसी वैल्यू 16210.48 /– प्रति वर्गमीटर के हिसाब से मांगकर तय की गई है जबकि उक्त व्यवसायिक की दर 5646/– प्रति वर्गफीट थी जिससे भूमि की कीमत 5159913/– होती है। प्रार्थी वकील ने लिखित बहस में पत्रावली में मौजुद उप पंजीयक बहरोड़ से प्राप्त की गई डीएलसी 5846/– प्रति वर्गफीट के हिसाब से भूमि का मुआवजा तय करने व धर्मकांटा की कीमत व स्थापना में किये गये खर्च की क्षतिपूर्ति दिलाने हेतु निवेदन किया।

5. अप्रार्थी संख्या 02 व 03 द्वारा जवाब व लिखित बहस पेश कर निवेदन किया कि प्रार्थना पत्र में उल्लेखित तथ्य गलत है व स्वीकार नहीं है। पोत परिवहन, सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय (सडक परिवहन और राजमार्ग विभाग) केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोक हित को देखते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 08 के गुडगांव कोटपूतली जयपुर खण्ड को चौडा करने हेतु भूमि अवाप्ति करने वास्ते भारत के राजपत्र में अधिसूचना दिनांक 01.01.2009 को जारी की गई जिसमें राजस्थान राज्य के गुडगांव कोटपूतली जयपुर खण्ड के 107.100 कि०मि० से 142.400 कि०मि० के खण्ड को चौडा करने के लिए एवम चौडा करने के उद्येश्य से भूमि अर्जन के लिए उपजिला मजिस्ट्रेट को सक्षम प्राधिकारी प्राधिकृत किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की उपधारा 1 के तहत राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के गुडगांव कोटपूतली जयपुर खण्ड के 107.100 किमि० से 142.400 कि०मि० तक के भूखण्ड को चौडा करने फौर लेन कर उसका अनुरक्षण, प्रबंधन और प्रचारण के लिए अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिनियम की धारा 3ए के तहत अधिसूचना दिनांक 08.09.2009 को जारी की गई जिसे राजस्थान राज्य में अधिनियम की धारा 3 ए की उपधारा 3 के तहत सक्षम प्राधिकारी ने स्थानीय समाचार पत्रो दैनिक भास्कर में दिनाक 07 दिसम्बर सन 2012 व राजस्थान पत्रिका में 08 दिसम्बर सन 2012 को हिन्दी भाषा में प्रकाशित कराया। सक्षम प्राधिकारी ने 3 ए की अधिसूचना के स्थानीय प्रकाशन में इस तथ्य का उल्लेख किया है कि अर्जन की जाने वाली भूमि के हितबद्ध पक्षकार जिसका कि अवाप्त की जाने वाली भूमि में हित है। धारा 3 ए के तहत जो अधिसूचना भारत के राजपत्र में दिनांक 08.09

न्यायालय जिला कलक्टर
सत्यमेव जयते

जिला कलक्टर
कोटपूतली–बहरोड

2012 को जारी की गई व जिसका प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रो में दिनांक 18 व 19 जनवरी सन दो हजार नो को किया गया में इस तथ्य का उल्लेख धारा 3 सी के तहत यदि कोई व्यक्ति अधिसूचना जारी करने के दिनांक से 21 दिवस के भीतर कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करता है तो प्राधिकृत अधिकारी धारा 3 सी की उपधारा 2 के तहत सुनवाई का अवसर देकर उस आपत्ति को स्वीकार या अस्वीकार करेगा। धारा 3 सी की उपधारा 3 के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया गया निर्णय अंतिम होगा के संबंध में किसी भी प्रकार की आपत्ति का 21 दिवस के भीतर धारा 3 सी (1) के तहत आक्षेप सक्षम प्राधिकारी को स्वयं लिखित रूप में या अपने प्लीडर के माध्यम से कर सकेगा। सक्षम प्राधिकारी उक्त आपत्तियों को सुने जाने का अवसर देगा व आदेश जारी करेगा, तथा अधिनियम की धारा 3 सी (3) के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिया गया निर्णय अंतिम होगा। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए के तहत जारी अधिसूचना के परीपेक्ष में जो आपत्तियां की गई उनका सक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारण किया गया। प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण के पश्चात संबंधित सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3डी के अन्तर्गत अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिसूचना जारी करने हेतु रिपोर्ट भेजी गई जिसके आधार पर सडक परिवहन एवम राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3डी के तहत भारत के राजपत्र में दिनांक 05.09.2013 को अधिसूचना जारी की गई। उक्त अधिसूचना में स्पष्ट रूप से इस तथ्य का उल्लेख है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन पर उक्त अनुसूचित में विनिर्दिष्ट भूमि सभी विल्लमंगो से मुक्त होकर आत्यान्तिक रूप से केन्द्र सरकार में निहित हो जावेगी। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी के तहत अवाप्त शुदा भूमि का मूल्य एवम् निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा उजी (7) में दिये गये निर्देशो की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि की मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सडक सीमा के पास या दूर उपपंजीयक से प्राप्त डीएलसी दर, आस पास की भूमि का बाजार भाव राजस्थान सरकार की बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट, भावी संभावनाओं. हितधारी के सुखाधिकार को देखते हुये मुआवजा निर्धारण किया गया है। अवाप्तशुदा भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण आदि के मुआवजा का निर्धारण राजस्थान सरकार के बैसिक शिड्यूल ऑफ रेट के आधार पर किया गया। धारा 3 एच (1) के तहत अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी को जमा करा दिया गया है। यह है कि एन.एच.एक्ट की धारा 3जी (7) के निर्देशों की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजा राशि निर्धारित की गई। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि की मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सडक सीमा के पास या दूर, उपपंजीयक से प्राप्त डीएलसी दर, आस पास की भूमि का बाजार भाव राजस्थान सरकार की बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट, भावी संभावनाओं, हितधारी के सुखाधिकार को देखते हुये मुआवजा निर्धारण किया गया है व जिसके आधार पर उपरोक्त वादग्रस्त आराजीयात का अवाप्त शुदा रकबा की अवाप्त अधिकारी द्वारा मुआवजा दर तय की गई। अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा हितबद्ध खातेदारान् के नाम सक्षम अधिकारी को जमा करा दिया गया है। सक्षम प्राधिकारी महोदय द्वारा एन एच. 8 के विस्तार हेतु वाके ग्राम बहरोड तर्फ बलराम में आराजी खसरा नम्बर 92 रकबा 82 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की हैं। प्रार्थीगण के प्रार्थना पत्र पर सुनवाई कर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) द्वारा भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से निर्धारण किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा वाके ग्राम बहरोड तर्फ बलराम में आराजी खसरा नम्बर 92 रकबा में से 82 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई जिसकी किस्म 3 ए व 3 डी की अधिसूचना में बारानी उत्तम दर्ज की थी जिसके संदर्भ में प्रार्थीगण द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आपत्ति पेश की गई जिस पर सुनवाई कर प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत किये गये दस्तावेजात का अवलोकन करके आपत्ति का दिनांक 25.07.2014 को निस्तारण करके अवाप्त भूमि का मुआवजा मुताबिक दस्तावेजात वाणिज्यिक दर के आधार पर निर्धारण किया हैं जिसको कि प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी के यहाँ जमा करा दिया हैं। प्रार्थीगण उक्त प्रकरण में अवाप्त भूमि के संदर्भ में अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि की स्थिति, भूमि की प्रकृति, राष्ट्रीय राजमार्ग पर भूमि की दूरी आस–पास के परिवेश, भूमि की उपयोगिता व उप पंजीयक से प्राप्त निर्धारित डी.एल.सी. दर जिसे राजस्थान स्टाम्प रूल्स 2004 की धारा 2 व धारा 58 के तहत बाजार दर माना जाकर तत्समय डी एल सी के आधार पर भूमि का मुआवजा निर्धारण किया गया है जो विधि अनुसार एवं राष्ट्रीय राजमार्ग के प्रावधानानुसार सही एवं उचित है। प्रार्थीगण द्वारा नितान्त ही गलत मौके की स्थिति के विपरीत, अधिनियम के प्रावधानों के विरूद्ध जाकर यह प्रार्थना पत्र श्रीमान के समक्ष प्रस्तुत किया है, जो खारिज किये जाने योग्य है, प्रार्थी नितान्त ही गलत आधारो पर मुआवजा राशि प्राप्त करना चाहता है, जो स्वीकार योग्य नही है। अतः प्रार्थना पत्र प्रार्थी काबिले खारिज हैं।

न्यायालय जिला कलक्टर (राज.)

जिला कलक्टर
कोटपूतली-बहरोड

सक्षम प्राधिकारी द्वारा जिलास्तरीय कमेटी द्वारा भूमि की तयशुदा दर व वर्तमान में भूमि की मौके अनुसार कीमत के आधार पर बाजार दर निर्धारित करते हुये अवार्ड आदेश पारित किया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित डी.एल.सी. दर को आधार मानते हुये भूमि की दर तय की गयी है साथ ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि की सडक सीमा के पास या सडक सीमा से दूरी को दृष्टिगत रखते हुये भूमि की प्रकृति के आधार पर मुआवजा निर्धारण किय गया है। निर्मित सरंचनाओं की मुआवजा राशि का निर्धारण राजस्थान के प्रभावी बेसिक शिड्यूल ऑफ रेंट के आधार पर स्वतंत्र ऐजेन्सी द्वारा की गयी सर्वे रिपोर्ट अनुसार किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तभूमि की बाजार दर (डीएलसी) पर अधिनियम के प्रावधानों के तहत 10 प्रतिशत अभिवृद्धि करते हुये प्रतिकर आदेश पारित किया गया है। Indian Road Congress द्वारा जारी दिशा निर्देशानुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि रोड के मध्य से 75 मीटर दोनों ओर छोडकर होनी चाहिये व आवासीय कार्य हेतु व पेट्रोल पम्प कार्य हेतु रोड के मध्य से 40 मीटर दोनो तरफ छोडकर होनी चाहिये चूंकि उक्त विवादित आराजी में से अवाप्तशुदा भूमि संपरिवर्तित भूमि नही है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी आवासीय किस्म की भूमि का वाणिज्यिक पर मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त तथ्य को नजरअंदाज करते हुये उक्त अवार्ड विधि एवं न्याय के नैतिक सिद्धान्तों के अनुसार पारीत किया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का जो मुआवजा निर्धारण किया है, वह डी एल सी दर के हिसाब से निर्धारित किया गया है, ओर कानूनन डी एल सी दर ही मार्केट वेल्यू (बाजार दर) होती है, जिसे राजस्थान स्टॉम्प रूल्स 2004 की धारा 2 (इ) में इस प्रकार परिभाषित किया गया है कि – 2 (b) "District Level Committee" means the committee constituted by the State Government for a district from time to time for the purpose of determining the market value of the land; Procedure for assessment of market value of the property by the registering Officer:- (1) In the case of an instrument relating to immovable property, the market value of land shall be assessed by the Registering Officer on the basis of the rates recommended by the District Level Committee constituted under rule 2 (b) from time to time or the rates approved by the Inspector General of Stemps from time to time, Whichever is higher and market value of the constructed portion shall be assessed on the basis of the rates determine by the State Government from time to time.

(2) If the rates of land recommended by District Level Committee are not revised within one year from the date of such recommendation or if the market value of land in any area has extra ordinarily increased or decreased, the State Government may suo-moto or on a reference made by the Inspector General of Stamps re-determine by order the rates of the land in such areas on the basis of recommendations made by a committee consisting of Secretary Finance (Revenue) as chairman and Inspector General of Stamps, Deputy Secretary Finance (Tax), Collector of concerned District and a Public Representative of that District nominated by the government as member. The rates so determine shall be the basis of assessment of the market value of the land with effect from the date specified in such order and be valid District level committee revises the rate so determined.

अन्त में वकील अप्रार्थीगण ने निवेदन किया गया कि प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे निरस्त फरमाने की कृपा करें। प्रार्थीगण किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा अवाप्तषुदा भूमि के सम्बन्ध में जो अवार्ड पारित किया गया था वह सम्पूर्ण रिकार्ड एव तथ्यों के आधार पर पूर्णतया सही पारित किया गया है ।

6. प्रकरण में उप पंजीयक बहरोड़ ने अपने पत्रांक 515 दिनांक 17.02.2024 के द्वारा अपनी जॉच रिपोर्ट पेश की जिसके अनुसार वाकै ग्राम बहरोड़ तर्फ बलराम के आराजी खसरा नम्बर 92 रकबा 82 वर्गमी0 वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ में सम्परिवर्तन दिनांक 05.09.2013 को प्रति डीएलसी दर 5846/– प्रति वर्गफिट की होना बताया है।

6. उभय पक्ष द्वारा की गई बहस को गौर से सुना गया । पत्रावली का भलीभांति अवलोकन किया गया। प्रार्थीगण की अवाप्त शुदा भूमि के संबंध स्वामित्व बाबत किसी तरह का विवाद नहीं है। राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त की जाने वाली भूमि का मुआवजा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी के तहत निर्धारित किये जाने का प्रावधान है जो इस प्रकार है

3 G. Determination of amount payable as compensation.

न्यायालय जिला कलक्टर सत्यमेव जयते (राज.)

जिला कलक्टर
कोटपूतली-बहरोड़

(1) Where any land is acquired under this Act, there shall be paid an amount which shall be determined by an order of the competent authority.
(2) Where the right of user or any right in the nature of an easement on, any land is acquired under this Act, there shall be paid an amount to the owner and any other person whose right of enjoyment in that land has been affected in any manner whatsoever by reason of such acquisition an amount calculated at ten per cem. of the amount determined under sub section (1), for the land.
(3) Before proceeding to determine the amount under sub section (1) or sub section (2) the competent authority shall give a public notice published in two local newspapers, one of wich will be in a vernacular language inviting claims from all persons interested in the land to be acquired.
(4) Such notice shall state the particulars of the land and shall require all persons interested in such land to appear in person or by an agent or by a legal practitioner referred to in sub-section (2) of section 3C, before the competent authority, at a time and place and to state the nature of their respective interest in such land.
(5) If the amount determined by the competent authority under sub-section (1) or sub-Section (2) is not acceptable to either of 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.
(6) Subject to the provisions of this Act. the provisions of the arbitration and conciliation Act. 1996 (26 of 1996) shall apply to every arbitration under this Act
(7) The competent authority or the arbitrator while determining the amount under sub-section (1) or sub section (5), as the case may be, shall take into consideration
(a) The market value of the land on the date of publication of the notification under section 3A, (b) the damage, if any sustained by the person interested at the time of taking possession of the land, by reason of the severing of such land from other land.
(C) the damage if any, sustained by the person interested at the time of taking possession of the land, by reason of the acquisition injuriously affecting his other immovable property in any manner, or his earnings.
(d) if consequences of the acquisition of the land, the person interested is compelled to change his residence of place of business, the reasonable expenses if any, incidental to such change

इस प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रश्नगत भूमि का जो आदेश दिनांक 30.07.2014 से पूरक प्रथम अवार्ड पारित किया गया है का ध्यानपुर्वक अवलोकन से जाहिर होता है कि अवाप्त भूमि खसरा नम्बर 92 रकबा 82 वर्गमीटर जो कि प्रार्थीगण की पट्टाशुदा भूमि है तथा भूमि नगरपालिका के नाम दर्ज है। प्रार्थीगण का पट्टा अवाप्ति भूमि में होने से नगरपालिका बहरोड़ के द्वारा अपने पत्र क्रमांक न.पा.ब./एसपीएल1 दिनांक 13.03.2015 के द्वारा प्रार्थीगणों को भुगतान किये जाने में कोई आपत्ति नही होना जाहिर किया है तथा प्रार्थी संख्या 02 जो कि पट्टेदार सुशीला देवी पत्नी हरीशरण बंसल का पुत्र है एवं नगरपालिका पार्षद द्वारा वारिस होना बताया है। दिनांक 30.07.2014 को पारित अवार्ड में प्रार्थीगणों की भूमि व्यावसायिक दर्ज है तथा उपपंजीयक बहरोड़ ने अपने पत्र क्रमांक 515 दिनांक 17.02.2022 के द्वारा खसरा नम्बर 92 वाके ग्राम बहरोड़ तर्फ बलराम जो वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ सहपरिवर्तित है कि दिनांक 05.09.2013 को प्रचलित डीएलसी दर 5846/– प्रति वर्गफीट बताई है। उपपंजीयक बहरोड़ की रिपोर्ट तथा प्रार्थीगणो के मुआवजा में अंकित डीएलसी दर 16210.48/– प्रति वर्गमीटर में काफी अन्तर होने से भूमि अवाप्ति अधिकारी उपजिलाधीश बहरोड़ के द्वारा दिनांक 30.07.2014 को पारित पूरक प्रथम अवार्ड उचित नही है।

प्रार्थी द्वारा निर्माण कार्यो एवं धर्मकांटा आदि का अतिरिक्त मुआवजा चाहा गया किन्तु इसे साबित करने बाबत कोई साक्ष्य पेश नही करने से तथा वर्तमान में मौके पर निर्माण व धर्मकांटा मौजूद नही होने से उनका आंकलन नही किये जाने से उक्त दावा मान्य योग्य नही है। प्राथी की ओर से प्रस्तुत तर्क एवं न्यायिक दृष्टान्त इस प्रकरण पर आंशिक रूप से चस्पा होते है। इसलिए प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि जो व्यावसायिक है तथा उप पंजीयक बहरोड़ से प्राप्त डीएलसी दर 5846/– प्रति वर्गफीट दर से मुआवजा दिया जाना न्याय संगत है। फलस्वरूप आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी के आदेश दिनांक 30.07.2014 को संशोधित करते हुये नेशनल हाईवे एक्ट 1956 की धारा 3(जी) 7(ए) के तहत अवाप्तशुदा भूमि की धारा 3डी की अधिसूचना जारी होने की

उपखण्ड कलक्टर
बहरोड़

दिनाक 05.09.2013 को भूमि की डीएलसी दर के अनुसार मुआवजे का निर्धारण निम्नानुसार किया जाता है–

(1) राजस्व ग्राम बहरोड़ तर्फ बलराम तहसील बहरोड़ जिला कोटपूतली बहरोड़

(2) नाम खातेदार/हितधार :– नगरपालिका बहरोड़ हितबद्ध व्यक्ति सियाराम शरण पुत्र सोहन शरण, धमेन्द पुत्र हरीशरण जाति महाजन निवासी वार्ड संख्या 29, टी0वी0 टॉवर के पास, शरण वाटिका, कोटपुतली जिला जयपुर हाल जिला कोटपूतली बहरोड

(3) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 की धारा 3(जी)7(ए) के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा दिनांक 30.07.2014 की व्यावसायिक डीएलसी दर से :–

म का नाम	खसरा नम्बर	रकबा	भूमि का वर्गीकरण	डीएलसी दर (प्रति वर्गमी0)	भूमि का बाजार मूल्य	संरचनाओ की कीमत	धारा 3जी (2) के अन्तर्गत देय राशि	कुल देय मुआवजा राशि
रोड़ राम	92	82 वर्गमी0	व्यावसायिक	16210.48 प्रति वर्गमी0)	1329259.36	371936	170119.54	1871314.90
		कुल देय राशि			1329259.36	371936	170119.54	1871314.90
		पूर्व में भुगतान की गई राशि ब्याज सहित						1871314.90
में भुगतान की गई मूल राशि					1329259.36			
मूल राशि डीएलसी दर 5846/– प्रति वर्गफीट से					5159928			
में अन्तर राशि					3830669			3830669
अन्तर राशि का शहरी सीमा क्षेत्र से 0 से 10 कि.मी. बाजार मूल्य 1.25							383067	383067
ट्रिशन एनएच एक्ट 1956 के चैप्टर 04 के 3एच जिट एण्ड पैमेंट आफ अमाण्उट के बिन्दु संख्या 5 के ार 3डी की अधिसुचना जारी दिनांक से मूल राशि के र राशि पर 9 प्रतिशत से देय ब्याज दिनांक 05.09.2013 1.06.2024 तक (कुल 3940 दिन) राशि					3830669			3721521
देय राशि								7935257
ाएस								793526
देय राशि								7141731

7. नियमानुसार टीडीएस की राशि कम करने के पश्चात शेष राशि 7141731/- रूपये अक्षरें इकहत्तर लाख इकतालीस हजार सात सौ इकतीस रूपये मात्र का अप्रार्थी संख्या 01 व 02 को उनके 1/2, 1/2 हिस्सेनुसार तत्काल भुगतान किये जाने के आदेश दिये जाते है।
8. निर्णय की प्रति पालनार्थ हस्ब कायदा उभय पक्ष को जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर शुमार फैसल हो।
9. निर्णय आज दिनांक 21.06.2024 को सरे इजलास सुनाया गया।

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