

# न्यायालय जिला कलक्टर, कोटपूतली-बहरोड़ (राज0)

पीठासीन अधिकारी : श्रीमती प्रियंका गोस्वामी (आई.ए.एस.)  
प्रकरण संख्या : 24/2023 (आरबीट्रेशन प्रार्थना पत्र)  
तारीख रजू : 13.09.2023

निर्णय दिनांक : 28.11.2025

- उनवान
1. गोमती देवी धर्मपत्नी सुरेश चन्द अग्रवाल जाति महाजन, निवासी टी0वी0 टावर के पास, मौहल्ला बूचाहेड़ा कोटपूतली, जिला जयपुर हाल जिला कोटपूतली-बहरोड़।

बनाम

.....प्रार्थिया

1. भारत संघ जरिये सचिव, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग पोत परिवहन सड़क परिवहन एवं राष्ट्रीय राजमार्ग विभाग, जल परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली।
2. परियोजना निदेशक, राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, प्लॉट नम्बर 156, गिरनार कॉलोनी, वैशाली नगर जयपुर।
3. भू अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली, जिला जयपुर हाल जिला कोटपूतली-बहरोड़।
4. सत्यनारायण पुत्र उमराम सैन जाति सैन, निवासी अजीतपुरा कलां, तहसील कोटपूतली, जिला जयपुर हाल जिला कोटपूतली-बहरोड़।
5. रमेश चन्द्र पुत्र स्व0 भगवान दास जाति महाजन निवासी सार्ट लेक सिटी कलकता।

.....अप्रार्थीगण

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

उपस्थित -

1. श्री सुधीर कुमार शर्मा अधिवक्ता प्रार्थिया की ओर से।
2. श्री विकास सोनी अधिवक्ता अप्रार्थिया संख्या 02 की ओर से।

॥ निर्णय ॥

दिनांक 28.11.2025

1. सक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 बाबत खसरा नम्बर 526/1.59 वाके मौजा बड़ाबास, कस्बा कोटपूतली के अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि कम दिये जाने 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 विकास सोनी ने उपस्थित होकर वकालतनामा व लिखित बहस पेश की। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई।
3. बहस उभय पक्ष सुनी गई।
4. प्रार्थिया के सुयोग्य अधिवक्ता ने अपनी बहस के दौरान प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये निवेदन किया कि प्रार्थिया की खातेदारी एवं कब्जे काश्त की भूमि आराजी हाल खसरा नम्बर 526/1.59 वाके मौजा बड़ाबास कस्बा कोटपूतली में स्थित है जिसमें प्रार्थिया 1/2 हिस्से की खातेदार मालिक काबिज चली आ रही है। प्रार्थिया ने अपनी स्वयं की उपरोक्त 1/2 हिस्से की भूमि में व्यवसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु भूमि का भू रूपान्तरण करवाने हेतु श्रीमान उपखण्ड अधिकारी कोटपूतली के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर भूमि का रूपान्तरण दिनांक 30.05.2007 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ करवा लिया था। प्रार्थिया की उपरोक्त भूमि में उनके पुत्र राकेश कुमार व अमित चौधरी उपरोक्त फर्म चौधरी ऑटोमोबाईल्स में हीरो मोटोकोर्प लिमिटेड का मुख्य डीलरशिप के लिये आवेदन प्रस्तुत कर हीरो मोटोकोर्प लिमिटेड से एलओआई प्राप्त कर अपनी उपरोक्त भू रूपान्तरण भूमि में हीरो मोटोकोर्प लिमिटेड का सेल्स सर्विस एण्ड स्पेयर्स का शोरूम व वर्कशॉप स्थापित किया। प्रार्थिया की भूमि आराजी हाल खसरा नम्बर 526/1.59 वाके मौजा बड़ाबास में 534 वर्गमीटर भूमि नेशनल हाईवे के सिक्स लाईन विस्तार हेतु आवाप्त की गयी। आवाप्ति आदेश अंतर्गत धारा 3-डी अनुसार आराजी हाल खसरा नम्बर 526/1.59 वाके मौजा बड़ाबास में आवाप्तशुदा भूमि 534 वर्गमीटर में प्रार्थिया का हिस्सा 14804/31800 यानी 248.59 वर्गमीटर भूमि आवाप्त की गयी। प्रार्थिया की आवाप्तशुदा भूमि जिसका कि नगरपालिका मण्डल कोटपूतली से प्रार्थिया ने पट्टा प्राप्त किया उपरोक्त भूमि में आवाप्तशुदा भूमि का हिस्सा 281/15900 यानी 9.43 वर्गमीटर है तथा अप्रार्थीगण द्वारा पुनः प्रार्थिया की खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 526 वाके मौजा बड़ाबास में कुल 27 वर्गमीटर भूमि आवाप्त की गयी जिसमें प्रार्थिया के हिस्से में से 13 वर्गमीटर भूमि आवाप्त की गयी। राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र



जिला कलक्टर  
कोटपूतली-बहरोड़

क्रमांक/एफ.7(39) जन/मार्गदर्शिका/2015/पार्ट/4671 दिनांक 17.06.2015 के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य से तात्पर्य यदि किसी भूमि व उसके आस पास की भूमि को खुले बाजार में बेचा जाये तो लिखित में कथित प्रतिफल जो उचित हो वह मान्य होगा तथा अधिसूचना संख्या एफ 4(15) एफडी दिनांक 14.07.2014 में व्यवसायिक भूमि के मूल्यांकन के संदर्भ में स्पष्ट किया गया है भूमि को व्यवसायिक मानकर भूमि को व्यवसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जाएगा जब भूमि/अचल सम्पत्ति का वास्तविक रूप से वाणिज्य रूप से उपयोग में आ रहा हो, भूमि का व्यवसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरण हुआ हो अथवा स्थानीय निकाय ने भूमि वाणिज्य प्रयोजनार्थ हेतु संरचित हो। प्रार्थिया ने उपरोक्त भूमि को आवाप्त किये जाने से पूर्व से ही तत्कालीन प्राधिकृत अधिकारी उपखण्ड अधिकारी के समक्ष भूमि के किस्म वाणिज्य प्रयोजनार्थ हेतु भूमि का भू रूपान्तरण करवाने के लिये आवेदन प्रस्तुत कर मौके पर ऑटो मोबाईल्स का सेल्स एवं सर्विस का व्यापार किया जा रहा था तथा मौके पर वाणिज्य गतिविधियां चल रही थी तथा आवाप्ति के समय नगरपालिका मण्डल कोटपूतली में प्रार्थिया की उपरोक्त भूमि मास्टर प्लान में वाणिज्य प्रयोजनार्थ हेतु संरचित है इसलिये अप्रार्थीगण को प्रार्थिया की उपरोक्त आवाप्तशुदा भूमि का निर्धारण तत्समय की धारा 3-ए की अधिसूचना जारी किये जाते समय भूमि के बाजार मूल्य से गणना की जानी चाहिये थी। प्रार्थिया की आवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे का निर्धारण धारा 3-ए की अधिसूचना जारी किये जाते समय भूमि के बाजार मूल्य से न कर कृषि दर से करने की भारी भूल की है। प्रार्थिया की उपरोक्त व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भूमि आराजी हाल खसरा नम्बर 526/1.59 वाके मौजा बडाबास कस्बा कोटपूतली के मुआवजे की गणना किये जाते समय अप्रार्थी संख्या 03 ने मुआवजे का निर्धारण भूमि के डीएलसी वाणिज्य दर 27169/- रुपये प्रति वर्गगज यानी 32507/-रुपये प्रति वर्गमीटर से न कर तत्समय भूमि के कृषि दर से 25,00,000/-रुपये प्रति बीघा दर यानी 1000/- रुपये प्रति वर्गमीटर से दिये जाने के आदेश पारित किये। प्रार्थिया ने उपरोक्त आदेश के विरुद्ध न्यायालय श्रीमान के समक्ष धारा 3 जी (5) नेशनल हाईवे एक्ट के तहत मुआवजे का वाणिज्य प्रयोजनार्थ की दर से बाजार मूल्य से गणना करते हुये मुआवजा दिये जाने का आवेदन प्रस्तुत किया।

- अन्त में वकील प्रार्थिया ने निवेदन किया कि प्रार्थिया की भूमि आराजी हाल खसरा नम्बर 526/1.59 वाके मौजा बडाबास कस्बा कोटपूतली में से आवाप्तशुदा भूमि 271.02 वर्ग मीटर का मुआवजा राशि 5,62,50,281.5/- रुपये व निर्माण का मुआवजा राशि 2,97,815/- कुल राशि 5,65,48,096.5/- रुपये प्रार्थिया को दिलवाये जाने के आदेश प्रदान करे।
5. अप्रार्थी अधिवक्ता ने अपनी बहस के दौरान वकील प्रार्थिया के तर्कों का खण्डन करते हुये निवेदन किया कि सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोक हित को देखते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के 142.400 कि.मी. से 212.100 कि.मी. (गुडगाँव-कोटपूतली-जयपुर सेक्शन) तक के भूखण्ड का निर्माण (चौड़ा करने/छह लेन का बनाने आदि), अनुरक्षण, प्रबंधन और प्रचालन के लोक प्रयोजन के लिए भूमि अवाप्ति करने के लिए सक्षम प्राधिकारी प्राधिकृत किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत जो अधिसूचना भारत के राजपत्र में दिनांक 01.01.2009 को जारी की गयी व जिसका प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 05.02.2009 को किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए के तहत जारी अधिसूचना के परिपेक्ष में जो आपत्तियां की गई उनका धारा 3सी के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारण किया गया। प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण के पश्चात् संबंधित सक्षम प्राधिकारी द्वारा 3डी के अन्तर्गत अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिसूचना जारी करने हेतु रिपोर्ट भेजी गई, जिसके आधार पर सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3डी के तहत भारत के राजपत्र में दिनांक 21.12.2009 को अधिसूचना जारी की गई जिसका प्रकाशन दो समाचार पत्रों में किया गया। उक्त अधिसूचना से पूर्व भी प्रार्थिया द्वारा कोई आपत्ति सम्परिवर्तन बाबत नहीं की गई। धारा 3जी के तहत, अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 526 चाही 1 वाके मौजा बडाबास तहसील कोटपूतली जिला जयपुर का मूल्य एवम् निर्माण का मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी (7) में दिये गये निर्देशों की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि की मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सड़क सीमा के पास या दूर, उपपंजीयक से प्राप्त डीएलसी दर, राजस्थान सरकार की बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट को देखते हुए मुआवजा निर्धारण किया गया है। सक्षम प्राधिकारी की रिपोर्ट जो कि राजस्व रिकॉर्ड पर आधारित थी, के आधार पर केन्द्र सरकार द्वारा 3डी की अधिसूचना जारी की गई। उक्त अधिसूचना में आराजी खसरा नम्बर 526 की किस्म चाही 1 कृषि भूमि अंकित थी। राजमार्गों पर स्थित कृषि भूमि के अकृषि रूपान्तरण हेतु इण्डियन रोड कांग्रेस के दिशा निर्देश स्पष्ट रूप से लागू होते हैं। इण्डियन रोड कांग्रेस के दिशा निर्देश अनुसार आवासीय व पेट्रोल पम्प हेतु भू रूपान्तरण 40 मीटर छोड़कर व



*(Signature)*  
जिला कलक्टर  
कोटपूतली-बड़रोड़

व्यावसायिक प्रयोजन हेतु भू रूपान्तरण 75 मीटर छोड़कर ही किया जा सकता है, साथ ही केन्द्र सरकार व राज्य सरकारों द्वारा उक्त संबंध में समय-समय पर दिशा निर्देश जारी किये जाते हैं जो कि भू-सम्परिवर्तन आदेशों पर स्पष्टतया लागू होते हैं। यदि भू-सम्परिवर्तन आदेश उक्त दिशा निर्देशों व राज्य सरकार के आदेशों की अवज्ञा करते हुए जारी किये जाते हैं तो उक्त सम्परिवर्तन आदेश स्वमेव ही निरस्त व शून्य हो जाते हैं। प्रार्थिया की अवाप्तशुदा भूमि नियमानुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि नहीं है तथा अप्रार्थीगण द्वारा जो मुआवजा निर्धारित किया गया है वह राजस्व रिकॉर्ड में अंकित भूमि की किस्म के आधार पर किया गया है तथा यदि प्रार्थिया की भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होती तो उसका इन्द्राज राजस्व रिकॉर्ड में होता जो कि नहीं है इससे स्पष्ट है कि प्रार्थिया की भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि नहीं है। प्रार्थिया की अवाप्तशुदा भूमि का जो मुआवजा सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किया गया है वह पूर्णरूप से विधि के प्रावधानों के अनुरूप किया गया है तथा जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि अथवा कमी नहीं है। राष्ट्रीय राजमार्ग का निर्माण सार्वजनिक उद्देश्य हेतु किया गया है जिससे यातायात सुगम हो और सड़क दुर्घटनाओं को कम किया जा सके। अधिग्रहण का उद्देश्य न तो आवासीय है और न ही व्यावसायिक। प्रार्थिया की भूमि राजस्व रिकॉर्ड में वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दर्ज व अंकित नहीं है तथा भूमि चाही अर्थात् कृषि प्रयोजनार्थ दर्ज व अंकित हैं, जिसके अनुसरण में ही भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा मुआवजा राशि का निर्धारण कर अवार्ड पारित किया है।

अन्त में वकील अप्रार्थी ने निवेदन किया कि उक्त तथ्यों के आधार पर प्रार्थिया किसी भी प्रकार का अनुतोष है प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अतः प्रार्थिया 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। प्रार्थिया द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर आराजी खसरा नंबर 526/1.59 किस्म चाही, वाके मौजा बडाबास कस्बा 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 प्रार्थना पत्र में वर्णित आराजी भू राजस्व अधिनियम के तहत 90ख की गई है, लेकिन उक्त आराजी बाबत संपरिवर्तन/रूपान्तरण आदेश पत्रावली में उपलब्ध नहीं है। प्रार्थिया ने अपनी बहस के दौरान कथन किया कि प्रार्थिया की उक्त आराजी को रूपान्तरण करवा कर हीरो मोटरकार्प लिमिटेड का सेल्स सर्विस एण्ड स्पेयर्स का शोरूम व वर्कशॉप स्थापित कर वाणिज्य गतिविधियां संचालित है, जिसके संबंध में प्रार्थिया द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात के अध्ययन करने से स्पष्ट है कि हीरो मोटोकार्प लिमिटेड के पत्रांक एम:डीडी:एनजेड: 2011-12 दिनांक 16.12.2011 में खसरा नम्बर 525 निअर ट्रांसपोर्ट नगर एनएच 8 कोटपूतली पर हीरोमोटर कार्प की डीलरशीप हेतु अंकित किया गया है। इस प्रकार से ना तो प्रकरण में वर्णित आराजी का संपरिवर्तन आदेश पत्रावली में उपलब्ध है और ना ही दौरान बहस वकील प्रार्थिया ने अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में ऐसा कोई भी स्पष्ट दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किया है, जिससे कि यह साबित होता हो कि प्रार्थिया द्वारा पेश प्रार्थना पत्र में उल्लेखित आराजी वाणिज्यिक श्रेणी की है। वकील प्रार्थिया की बहस प्रकरण पर पूर्णतया चस्पा नहीं होती है। ऐसी स्थिति में प्रार्थिया 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 हैं तथा प्रार्थिया का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं पाये जाने की स्थिति में प्रार्थिया द्वारा प्रस्तुत 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 अंतिम दिनांक 28.11.2025 को सरे इजलास सुनाया गया।



(प्रियंक गोस्वामी)  
आई.ए.एस.

जिला कलक्टर  
कोटपूतली-बहरोड़