

न्यायालय जिला कलक्टर, कोटपूतली-बहरोड (राज0)

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

प्रकरण संख्या : 19/2023 (23/2020) (आरबीट्रेटर प्रार्थना पत्र)

तारीख रजू : 13.09.2023 (05.10.2020)

उनवान

1. मैसर्स पर्पल रोज गार्डन एण्ड रिसोर्ट एल.एल.पी. रजिस्टर्ड कार्यालय 9, दरियागंज, नीयर एल.आई. सी. आफिस, नई दिल्ली, सेन्ट्रल दिल्ली-110002 जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता अनिल मित्तल पुत्र श्री अशोक मित्तल जाति महाजन, निवासी आर-555, मंगोलपुरी, दिल्ली
2. मैसर्स अर्थ फाउन्डेशन रजिस्टर्ड कार्यालय 1202-बी, डी-माल, नेताजी सुभाष पैलेस, पीतमपुरा, नई दिल्ली-110034 जरिये अधिकृत प्रतिनिधि अनिल मित्तल पुत्र श्री अशोक मित्तल जाति महाजन, निवासी आर-555 मंगोलपुरी, दिल्ली।

प्रार्थीगण

बनाम

1. भूमि प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), कोटपूतली।
2. सड़क परिवहन एवं राज्य मार्ग मंत्रालय भारत सरकार नई दिल्ली।
3. परियोजना निदेशक नेशनल हाईवे अथोरिटी ऑफ इण्डिया परियोजना कार्यालय ईकाई रेवाड़ी प्लॉट नं0 20, सैक्टर 32 इंस्टीटयुशनल ऐरिया गुडगांव।

अप्रार्थीगण

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

उपस्थित:-

श्री प्रदीप बंसल अधिवक्ता प्रार्थीगण की ओर से।

श्री विजय कुमार मित्तल अधिवक्ता अप्रार्थी की ओर से।

निर्णय

दिनांक 11.06.2024

राजस्व विभाग राजस्थान सरकार की अधिसूचना दिनांक 05.08.2023 के अनुसार दिनांक 07.08.2023 से नवजिला कोटपूतली-बहरोड का सृजन किये जाने से उक्त उनवानी पत्रावली न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर से स्थानान्तरण होकर इस न्यायालय को प्राप्त होने पर पत्रावली को दिनांक 13.09.2023 को दर्ज रजिस्टर किया जाकर पक्षकारान को जरिये नोटिस तलब किये गये।

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148बी के किमी0 0 से कि०मी० 4.9 तक (पनियाला मोड़-नांगल चौधरी-नारनौल) के निर्माण अनुरक्षण प्रबंधन और प्रचालन के लिये के लिए भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) कोटपूतली द्वारा आराजी खसरा नम्बर 705 स्थित ग्राम खेड़की मुक्कड़, तहसील कोटपूतली, जिला कोटपूतली बहरोड के अधिग्रहण जिसका प्रकाशन भारत सरकार के राजपत्र में दिनांक 05.09.2018 को हुआ। जिसकी अधिसूचना सं० 3495 थी, का मुआवजा निर्धारण के संबंध में प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 3जी(5) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 का मुआवजा राशि बाबत पारित किये गये अवार्ड दिनांक 11.10.2019 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। अप्रार्थी संख्या 02 व 03 की ओर से जवाब मय प्राथमिक आपत्तियां पेश किया गया। प्रार्थीगण की ओर से वकील श्री प्रदीप बंसल ने उपस्थित होकर वकालतनामा पेश किया। अप्रार्थी संख्या 02 व 03 की ओर से लिखित बहस पेश की गई। 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 भारत सरकार के सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय ने दिनांक 05.09.2018 को नेशनल हाईवे 148बी के कि०मी० 0 से कि०मी० 4.9 तक के भूखण्ड के निर्माण अनुरक्षण प्रबंधन और प्रचालन के लिये विभिन्न भूमियां अपेक्षित की जिनमें खसरा नम्बर 705 स्थित ग्राम खेड़की मुक्कड़ तहसील कोटपूतली को भी दर्शाया गया था जिसका प्रकाशन भारत सरकार के राजपत्र में दिनांक 05.09.2018 को हुआ जिसकी अधिसूचना सं० 3495 थी। अप्रार्थी संख्या 02 व 03 (डी), नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के अन्तर्गत अधिसूचना संख्या 2260 जारी कर दी गई जिसका प्रकाशन राजस्थान पत्रिका में दिनांक 04.08.2019 को किया गया



जिला कलक्टर
कोटपूतली-बहरोड

था। प्रार्थीगण ने उक्त अधिसूचना के विरुद्ध लिखित आपत्तियां दिनांक 14.08.2019 को अप्रार्थी के समक्ष प्रस्तुत कर उचित मुआवजा अदा करने की मांग की थी किन्तु अप्रार्थीगण द्वारा बिना प्रार्थीगण को सुनवाई का अवसर प्रदान किये, प्रार्थीगण की अनुपस्थिति दर्ज कर मनमर्जी कर प्रार्थीगण की भूमि की वस्तुस्थिति एवं उस पर बने निर्माण का विवेचन किये बिना प्रार्थीगण की उक्त भूमि खसरा नम्बर 705 रकबा 0.3715 स्थित ग्राम खेडकी मुककड, तहसील कोटपूतली का मुआवजा निर्धारित कर दिया, जो कि कतई गलत है। जो भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य से अत्यधिक कम निर्धारित किया गया है। उक्त कार्यवाही की प्रमाणित प्रति प्राप्त करने पर जानकारी हुई कि अप्रार्थी भू-अवाप्ति अधिकारी ने प्रकरण में अपना पक्ष रखने हेतु प्रार्थीगण को नोटिस दिया गया। किन्तु उक्त नोटिस प्रार्थीगण को कभी नहीं मिला ना ही कोई जानकारी हुई और ना ही नोटिस पर प्राप्तकर्ता के हस्ताक्षर हैं। समस्त कार्यवाही प्रार्थीगण की पीठ पीछे की गई है फिर भी प्रार्थीगण द्वारा पूर्व में लिखित में आपत्तियां प्रस्तुत की गई थी तथा अप्रार्थी ने ना तो कोई विवेचन किया ना ही कोई आदेश पारित किया बल्कि नॉन स्पीकिंग आर्डर पारित कर दिया जो काबिले दुरुस्ती है।

प्रार्थीगण की भूमि नेशनल हाईवे पर स्थित है। जबकि अप्रार्थी द्वारा प्रार्थीगण की भूमि को नेशनल हाईवे संख्या 8 से 500 मीटर तक स्थित होना मानकर कम मुआवजा दिया गया है। वास्तविकता यह है कि प्रार्थीगण की हस्तगत भूमि के आगे लगते हुए खसरा नम्बर 702 व 1107 थे जो कि नेशनल हाईवे के लगते हुए थे। उक्त खसरा नम्बर 702 व 1107 तथा प्रार्थीगण की भूमि खसरा नम्बर 705 में से 160 वर्गमीटर भूमि राज्य सरकार द्वारा पूर्व में नेशनल हाईवे हेतु अधिकग्रहित की जा चुकी थी। इस प्रकार हस्तगत प्रकरण में प्रार्थीगण की भूमि ही नेशनल हाईवे के साथ लगती हुई है। जिसका मुआवजा एनएच संख्या 8 से लगते खसरा नम्बर की डीएलसी दर से 0.3715 हैक्टो भूमि की मुआवजा राशि प्रार्थीगण प्राप्त करने की अधिकारी हैं।

केन्द्र सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 09.02.2016 द्वारा RECTLARR Act 2013 की प्रथम अनुसूची में क्रम संख्या 2 के कॉलम संख्या 3 में Rural Area के लिये Multiplication Factor गुणक 2 निर्धारित किया गया है। जबकि अप्रार्थी LAO द्वारा 1.25 गुणक द्वारा मुआवजा दिया गया है। जो कि गलत है। अतः श्रीमान जी निवेदन है कि केन्द्र सरकार की उक्त अधिसूचना के परिप्रेक्ष्य में Market Value के निर्धारण हेतु गुणक 2 द्वारा मुआवजा निर्धारित किया जाने का आदेश फरमावे।

उक्त अधिग्रहण के कारण प्रार्थीगण के उक्त संस्थान का एक बहुत बड़ा हिस्सा अधिग्रहण में चला गया है। जिसमें गॉर्ड रूम, Entrance Gate No. 1 & 2, Internal Water Supply, Sanitary Installation, External Service Connections, Electric Connections, Telephone Connections, External Site Leveling, रेन वाटर Harvesting, Horticulture, बाउन्ड्री वॉल, बॉस्केट बाल कोर्ट, Flooring, Road & Pavement विभिन्न प्रकार के पेड-पौधे आदि शामिल है। प्रार्थीगण ने उक्त Structure के निर्माण में करोड़ों रुपया खर्च किया किन्तु अप्रार्थी LAO द्वारा उक्त मुआवजा बाबत मात्र 5,89,044/- रु निर्धारित किये गये जो कि गलत है। उपरोक्त वर्णित निर्माण आदि का वर्तमान बाजार मूल्य का टेबिल विवरण पेश किया गया। जिसके मुताबिक प्रार्थीगण मुताबिक टेबिल के सारांश अनुसार निम्नानुसार राशि प्राप्त करने के अधिकारी है -

Sr.No.	Summary of Market Value	Amount
1	Total cost of Construction of buildings	2,895,309.06
2	Total of external development of site	12,507,67.10
3	Total of roads & pavements	7,840,293.75
		23,242,969.91



अप्रार्थी LAO द्वारा संस्थागत दर से प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा निर्धारण किया है। जबकि प्रार्थीगण द्वारा विश्वस्तरीय विद्यालय का निर्माण किया गया जो सभी आधुनिक सुख-सुविधाओं से लैस है तथा जिसमें स्वीमिंग पूल, क्रिकेट ग्राउन्ड जैसी विशेष सुविधायें भी मुहैया कराई जा रही थी तथा वास्तविक रूप से प्रार्थीगण भूमि की वाणिज्यिक दर से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी हैं। नेशनल हाईवे एक्ट के प्रावधानों के अनुसार नेशनल हाईवे के 100 फीट तक की परिधि में कोई निर्माण नहीं किया जा सकता है। हस्तगत अधिग्रहण के कारण अधिग्रहित भूमि के पश्चात 100 फीट की परिधि में प्रार्थीगण का निर्माण आ रहा है। जिसका मुआवजा प्राप्त करने के प्रार्थीगण अधिकारी हैं। अप्रार्थी LAO द्वारा ना तो इस तथ्य पर कोई गौर किया गया, ना ही प्रार्थीगण को मुआवजा निर्धारित किया गया। जिसे प्रार्थीगण को दिया जाना न्यायोचित है। अप्रार्थी LAO द्वारा हस्तगत भूमि के अधिग्रहण पश्चात प्रार्थीगण अपने मानकों के अनुरूप स्कूल नहीं चला सकती तथा शेष बची भूमि एवं भवन अनुपयोगी हो गये हैं। जिन्हें अन्यत्र स्थानान्तरित करना पड़ेगा। जिससे प्रार्थीगण की बची हुई शेष भूमि एवं उस पर बचा

खिला कलक्टर
कोटपूतली-बड़रोक

हुआ निर्माण अनुपयोगी हो गया है। इस कारण प्रार्थीगण उक्त भूमि एवं भवन तथा उसमें निर्मित समस्त विकास कार्यों का मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है। किन्तु अप्रार्थी LAO द्वारा ऐसा कोई मुआवजा प्रार्थीगण के पक्ष में निर्धारित नहीं किया गया है। प्रार्थी द्वारा विवरण की टेबिल पेश कर जाहिर किया कि मुताबिक टेबिल के निम्न सारांश अनुसार मुआवजा प्रार्थीगण को दिया जाना न्यायसंगत है। जिसका विवरण निम्न प्रकार है:-

Sr.No.	Summary of Market Value	Amount
1	Total cost of Construction of buildings	274,600,159.04
2	Total of external development of site	36,647,826.89
3	Total of roads & pavements	11,694,786.64
		322,942,772.57

उक्त भूमि खसरा नम्बर 705 स्थित ग्राम खेडकी मुक्कड का खातेदार काश्तकार मैसर्स पर्पल रोज गार्डन एवं रिसोर्ट प्राईवेट लिमिटेड था जो अधिग्रहण से पूर्व पर्पल रोज गार्डन एवं रिसोर्ट एल.एल.पी. में परिवर्तित हो चुका है जिसका सर्टिफिकेट आफ रजिस्ट्रेशन ऑन कनवर्जन भी मिनिस्ट्री ऑफ कारपोरेट अफेयर्स द्वारा जारी किया जा चुका है इसलिए मुआवजा राशि काबिले दुरुस्ती है। प्रार्थी संख्या 01 मैसर्स पर्पल रोज गार्डन प्रा0लि0 से प्रार्थी संख्या 02 मैसर्स अर्थ फाउन्डेशन ने स्कूल बनाने के उद्देश्य से एवं शैक्षणिक गतिविधियों के संवर्धन के उद्देश्य से उक्त भूमि को 1,00,000/- रुपये प्रतिमाह किराये की दर से 30 वर्षों के लिए किराये पर लिये जिसमें आधुनिक व उच्चतम तकनीक से शिक्षा देने के उद्देश्य से एवं बच्चों के सर्वांगीण विकास के लिए विभिन्न सुविधाओं युक्त दिल्ली पब्लिक वर्ल्ड स्कूल संचालित किया गया है जिसमें प्रत्यक्ष व अप्रत्यक्ष रूप से काफी लोगो को रोजगार मिल रहा है। अन्त में प्रार्थीगण के अधिवक्ता ने निवेदन किया कि खसरा नम्बर 705 ग्राम खेडकी मुक्कड तहसील कोटपूतली प्रार्थीगण को प्रार्थना पत्र में वर्णित भूमि व उस पर बने भवन व समस्त विकास कार्यों तथा बची हुई अनुपयोगी शेष भूमि उस पर बचा हुआ अनुपयोगी निर्माण तथा प्रार्थीगण को हुई मानसिक पीड़ा तथा गुडविल के नुक्सान बाबत कुल मुआवजा राशि 112.41 करोड रुपये मुआवजा निर्धारित करने की कृपा करें।

5. अप्रार्थी संख्या 02 व 03 परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कियान्वयन इकाई, रेवाडी की ओर से लिखित बहस निम्न प्रकार प्रस्तुत है:-

भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1988 के प्रावधानों के तहतगठित एक सविधिक निकाय है जिसको कि राष्ट्रीय राजमार्गों के विकास, प्रबन्ध एवं रख-रखाव की जिम्मेदारी सौंपी गई है तथा प्राधिकरण का यह सतत प्रयास है कि वह जन साधारण को सुरक्षित तथा पर्याप्त रूप से निर्मित व विकसित राष्ट्रीय राजमार्ग उपलब्ध कराये। भारत सरकार के सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोक हित को देखते हुए भारत में राजस्थान राज्य के जयपुर जिले में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148बी के कि०मी० 0 से कि०मी० 4.9 (तहसील ऑफिस, आजाद चौक कोटपूतली) तक के भू-खण्ड के निर्माण (चौडीकरण/पेड शोल्डर सहित 2-लेन/4-लेन का बनाना आदि) अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचारन के लोक प्रयोजन हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 (1956 का 48) की धारा 3 के खण्ड (क) के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति के कृत्यों का पालन करने के लिए अप्रार्थी संख्या 1 उप-खण्ड अधिकारी कोटपूतली को सक्षम प्राधिकारी के रूप में मनोनीत किया गया। यह समाधान हो जाने के पश्चात् कि राजस्थान राज्य के जयपुर जिले में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 बी के कि.मी 0 से कि मी 4.9 (तहसील ऑफिस, आजाद चौक कोटपूतली) तक के भू-खण्ड के निर्माण (चौडीकरण/पेड शोल्डर सहित 2-लेन/ 4-लेन का बनाना आदि) अनुरक्षण, प्रबन्ध, प्रचालन करने के लोक प्रयोजन के लिए भूमि अपेक्षित है, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (अ) की उपधारा (1) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली की अधिसूचना कमांक 4308(अ) दिनांक 04.09.2018 जिसका प्रकाशन राजस्थान के दो प्रमुख समाचार पत्रों हिन्दुस्तान टाइम्स और दैनिक भास्कर में दिनांक 11 10. 2018 को किया गया के द्वारा भूमि का अर्जन किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3 ए के प्रावधान निम्न प्रकार हैं:-

3 A. Power to acquire land, etc-

(1) Where the Central Government is satisfied that for a public purpose any land is required for the building] maintenance, management or operation of a national highway or part thereof, it may, by notification in the Official Gazette, declare its intention to acquire such land



श्रीम
श्रीम कलक्टर
कोटपूतली-बहरोड

(2) Every notification under sub-section (1) shall give a brief description of the land-
 (3) The competent authority shall cause the substance of the notification to be published in two local newspapers] on of which will be in a vernacular language-

उक्त अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अन्तर्गत अधिनियम की धारा 3 ए के अन्तर्गत नोटिफिकेशन के विरुद्ध उस भूमि में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 3 । के नोटिफिकेशन जारी होने के 21 दिन के अन्दर अपनी आपत्तियों सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर सकता था तथा सक्षम अधिकारी उक्त व्यक्ति को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् ऐसे व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों को अपने आदेश द्वारा स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है। उक्त अधिनियम, 1956 की धारा 3 सी के प्रावधान निम्न प्रकार है:-

3 C- Hearing of objections&

(1) Any person interested in the land may] within twenty& one days from the date of publication of the notification under sub§ion (1) of section 3A] object to the use of the land for the purpose or purposes mentioned in that sub§ion. (2) Every objection under sub§ion (1) shall be made to the competent authority in writing and shall set out the grounds thereof and the competent authority shall give the objector an opportunity of being heard] either in person or by a legal practitioner, and may, after hearing all such objections and after making such further enquiry, if any, as the competent authority thinks necessary, by order, either allow or disallow the objections-

(3) Any order made by the competent authority under sub§ion (2) shall be final-
 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए का नोटिफिकेशन जारी होने के पश्चात् जिन व्यक्तियों द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा उसी के अन्तर्गत आपत्तियों प्रस्तुत की गई उन्हें पूर्ण सुनवाई का अवसर दिया गया तथा उक्त आपत्तियों को सुनने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तियों का विधि के प्रावधानों के अनुसार निस्तारण किया गया ।

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3डी में भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया तथा अधिग्रहण की घोषणा के सम्बन्ध में प्रावधान दिये गये हैं। उक्त अधिनियम, 1956 की धारा 3 डी के प्रावधान निम्न प्रकार है:-

3 D- Declaration of acquisition-

(1) Where no objection under sub-section (1) of section 3C has been made to the competent authority within the period specified therein or where the competent authority has disallowed the objection under sub& section (2) of that section, the competent authority shall, as soon as may be, submit a report accordingly to the Central Government shall declare, by notification in the official Gazette] that the land should be acquired for the purposes mentioned in sub& section (1) of section 3A-

2) On the publication of 3D Notification under sub-section(1), the land shall vest absolutely in the Central Government free from all encumbrances-

3) Where in respect of any land] a notification has been published under sub-section (1) of section 3A for its acquisition but no declaration under sub-section (1) has been published within a period of one year from the date of publication of that notification] the said notification shall cease to have any effect Provided that in computing the said period of one year] the period or periods during which any action or proceedings to be taken in pursuance of the notification issued under sub-section (1) of section 3A is stayed by an order of a court shall be excluded-

4) A declaration made by the Central Government under section 3 D of sub-section (1) shall not be called in question in any court or by any other authority

राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148बी के किमी 0 से किमी. 49 (तहसील ऑफिस, आजाद चौक कोटपूतली) के सम्बन्ध में अप्रार्थी संख्या 1 सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3 सी के अन्तर्गत समस्त प्राप्त आक्षेपों पर विचार कर उन्हें निर्णित करने के पश्चात् अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी जिसके पश्चात् केन्द्र सरकार द्वारा राष्ट्रीय सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी के तहत, अवाप्तशुदा भूमि के निष्कासन का निर्धारण कराया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 जी में दिये गए निर्देशों की पूर्ति में एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनः व्यवस्थापन में उचित तत्पर और पारदर्शिता अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त



Signature
 डिप्टी-कलेक्टर
 कोटपूतली-बहरोड़

भूमि की मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सड़क सीमा के पास या दूर, उप पंजीयक से प्राप्त डीएलसी दर के आधार पर की गई। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3एच (1) के तहत अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी को जमा करवा दिया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि का मुआवजा निर्धारण, भूमि अधिग्रहण में उचित मुआवजा एवं पारदर्शिता का अधिकार, सुधार तथा पुनर्वास अधिनियम, 2013 (RFCTLARR) के अन्तर्गत, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 (1956 का 48) की धारा 3-क की अधिसूचना से तीन वर्ष पूर्व में सम्पादित विक्रय विलेखों की संख्या के अधिकतम दर के आधे विक्रय-पत्रों की औसत दर एवं प्रत्येक ग्राम की डीएलसी दर का संज्ञान लेते हुए बाजार मूल्य का निर्धारण किया गया। भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा-26 की उपधारा-2 के अनुसार बाजार मूल्य पर गुणांक कारक के सम्बन्ध में राजस्थान सरकार के राजस्व (ग्रुप-6) विभाग की अधिसूचना सं० प 1(3) राज.6/2011/पार्ट / 26 जयपुर दिनांक 14.06.2016 द्वारा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकारी अधिनियम 2013 (2013 का केन्द्रीय अधिनियम सं० 30) की धारा 26 की उपधारा (2) सपठित प्रथम अनुसूची द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और इस विभाग की अधिसूचना कमांक प1 (3) राज. 6/2011/पार्ट/13 दिनांक 16.10.2014 को अतिष्ठित करते हुए राज्य सरकार एतद् द्वारा अधिसूचित करती है कि ग्रामीण क्षेत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र से अवाप्ति हेतु प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर बाजार मूल्य को गुणक किया जाकर भूमि की दर निर्धारित की गई है।

सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा-30 की उपधारा-1 के अनुसार अर्जित भूमि पर स्थित भवन वृक्षों आदि के बाजार मूल्य का अवधारण करने के लिये, सुसंगत क्षेत्र में सक्षम इंजीनियर या ऐसे किसी अन्य विशेषज्ञ की सेवा का उपयोग करने के प्रावधान हैं, जिसके अनुसार अर्जित भूमि पर स्थित भवन वृक्षों इत्यादि परिसम्पत्ति का मूल्यांकन/सत्यापन सार्वजनिक निर्माण विभाग कोटपूतली (PWD) से कराकर (Report) अधिशाषी अभियन्ता सा.नि.वि. कोटपूतली के द्वारा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को उपलब्ध करवायी गयी एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकारी अधिनियम, 2013 की धारा 30 के अनुसार अर्जित भूमि के बाजार मूल्य एवं अर्जित निजी भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों की धनराशि पर समान रूप से 100 प्रतिशत तोषण (Solatium) आंगणित किये जाने की व्यवस्था दी गयी है, जिसके अनुसार अर्जित भूमि पर स्थित भवनों, वृक्षों आदि परिसम्पत्ति की मुआवजा धनराशि निर्धारित की गयी।

सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (G) के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व अधिनियम की धारा 3 (G) में दिये गये निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत अर्जित भूमि के बाजार मूल्य पर समान रूप से 100 प्रतिशत तोषण (Solatium) वृद्धि की जाकर नियमानुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा खसरा नम्बर 705 की 3715 हैक्टेयर ग्राम खेडकी मुक्कड तहसील कोटपूतली जिला जयपुर में स्थित प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि एवं निर्माण का मुआवजा अवार्ड निर्णय क्रमांक भू.अवा./2019/76 दिनांक 11.10.2019 के द्वारा निर्धारित की गई। प्रस्तुत प्रकरण माननीय न्यायालय के क्षेत्राधिकार के पूर्णतया बाहर है क्योंकि प्रार्थीगण द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में स्वामित्व का प्रश्न उठाया है जिसे निर्णित करने का माननीय न्यायालय को कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है व विधि के प्रावधानानुसार माननीय न्यायालय मात्र मुआवजा राशि के कम ज्यादा के संदर्भ में ही निर्णय पारीत कर सकती है इसके अतिरिक्त अन्य बिन्दुओं को सुनने व तय करने का कोई क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को प्राप्त नहीं है व मात्र इस कारण से प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। अवाप्तशुदा भूमि के बगल में स्थित सुविधाओं के आधार पर प्रतिकर निर्धारण किया जाना विधिसंगत मान लिया तो हर जगह समान दर से प्रतिकर निर्धारित करना पडेगा जो कि व्यवहार में न्यायसंगत नहीं है, क्योंकि स्थान-स्थान पर भूमि की प्रकृति बदलती है एवं उसका उपयोग बदलता रहता है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा-3जी-7 (1) में यह प्रावधान किया गया है कि अधिग्रहित भूमि के प्रतिकर का निर्धारण धारा 3ए के प्रकाशन की दिनांक पर प्रचलित बाजार दर के आधार पर की जावेगी न कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। अधिग्रहित भूमि की प्रकृति धारा 3ए के प्रकाशन के समय राजस्व अभिलेखों जो किस्म दर्ज थी उसी के अनुरूप मुआवजा निर्धारित किया गया है। यदि किसी व्यक्ति ने भूमि का उपयोग अन्य किसी प्रयोजन के लिये कर रखा है तो उनको विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत मुआवजे की दर राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की प्रकृति की दर के हिसाब से ही दी गई है जो कि पूर्णत सही व



डिप्टी कमिश्नर
कोटपूतली-बहरोड

उचित है। अवाप्तशुदा भूमि की जो किस्म एवं खातेदारी राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज थी उसी के अनुरूप मुआवजा निर्धारित किया गया है। यदि अवाप्तशुदा भूमि को बिना विधिवत रूपान्तरित करवाये राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज उसकी प्रकृति के अतिरिक्त अन्य किसी प्रयोग में लिया जा रहा है तो इसके लिए वह स्वयं जिम्मेदार हैं तथा ऐसे अवैधानिक उपयोग के आधार पर मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण एक प्रबंधित वैधानिक निकाय है जिसे राष्ट्रीय राजमार्गों के विकास और रखरखाव के क्षेत्र में विशेषज्ञता प्राप्त है। नए राजमार्गों के निर्माण और मौजूदा राजमार्गों के चौड़ीकरण और विकास से संबंधित परियोजनाएं, जो देश में बुनियादी ढांचे के विकास के लिए महत्वपूर्ण हैं। राष्ट्रीय राजमार्गों के विकास और रखरखाव के क्षेत्र में व्यापक ज्ञान और विशेषज्ञता रखने वाले व्यक्ति शामिल हैं। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण विभिन्न क्षेत्रों के विशेषज्ञों द्वारा गहन अध्ययन के बाद राष्ट्रीय राजमार्गों के विकास और रखरखाव से संबंधित परियोजनाओं को तैयार और कार्यान्वित करता है विस्तृत परियोजना रिपोर्ट संबंधित कारकों को ध्यान में रखते हुए तैयार की जाती है जिसमें भारी वाहनों के यातायात की तीव्रता और व्यापक जनहित शामिल है। प्रार्थीगण द्वारा उक्त मर्दों में भारत सरकार के सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली की अधिसूचना कमाक 4308 (अ) दिनांक 04.09.2018 जिसका प्रकाशन राजस्थान के दो प्रमुख समाचार पत्रों हिन्दुस्तान टाइम्स और दैनिक भास्कर में दिनांक 11.10.2018 को किया गया के द्वारा भूमि का अर्जन किया गया एवं नोटिफिकेशन का.आ. 2486 दिनांक 11.07.2019 को चुनौती दी गयी जिसका की प्रार्थीगण को कोई अधिकार नहीं है। अर्जन निकाय द्वारा अधिग्रहित भूमि लोकहित में राष्ट्रीय राजमार्ग के निर्माण हेतु अधिग्रहित की गयी है। अधिग्रहण का उद्देश्य न तो आवासीय और न ही व्यावसायिक है। लोकहित में राजमार्ग का निर्माण किया जा रहा है जिसमें अधिक दूरी को कम समय में तय किया जा सके। ईंधन / उर्जा की कम खपत हो तथा मार्ग दुर्घटनाओं से बचा जा सके तथा आवागमन सुगम एवं सुरक्षित हो तथा अधिग्रहित भूमि का प्रतिकर का निर्धारण अधिनियम में उल्लिखित प्रावधानों के अन्तर्गत नियमानुसार निर्धारित किया गया है जो विधि सम्मत एवं उचित है। वर्तमान भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत की गई है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा अवाप्तशुदा भूमि एवं अर्जित भूमि पर स्थित भवनों, वृक्षों आदि परिसम्पत्ति के सम्बन्ध में जो अवाई पारित किया गया था वह सम्पूर्ण रिकार्ड एवं तथ्यों के आधार पर पूर्णतया सही पारित किया गया है। अन्त में अधिवक्ता अप्रार्थीगण ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने का निवेदन किया है।

5. प्रकरण में तहसीलदार भू0अ0 कोटपूतली से इस न्यायालय के पत्रांक कोर्ट/एनएचआई/2024/434 दिनांक 15.05.2024 के द्वारा राजस्व रिकार्ड की रिपोर्ट तलब की गई। जिसकी पालना में तहसीलदार कोटपूतली ने अपने पत्रांक भु.अ./24/2103 दिनांक 23.05.2024 के द्वारा अपनी जाँच रिपोर्ट पेश की जिसके अनुसार राजस्व ग्राम खेडकी मुक्कड के आराजी खसरा नम्बर 705/1.0532 हैक्टेयर पूर्व में मुताबिक राजस्व रिकार्ड जमाबंदी अनुसार मैसर्स पर्पल रोज गार्डन एण्ड रिसोर्ट प्रा0लि0 के नाम दर्ज रिकार्ड एवं किस्म शैक्षणिक प्रयोजनार्थ दर्ज है। वर्तमान में उक्त खसरा नम्बर 705 में से रकबा 0.3715 हैक्टेयर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के द्वारा अवाप्त कर ली गई है जिसका खसरा नम्बर 1327/705/0.3715 हो गया है शेष भूमि का नया खसरा नम्बर 1328/705 रकबा 0.6817 हैक्टेयर किस्म शैक्षणिक प्रयोजनार्थ दर्ज है। खसरा नम्बर 705 पूर्व में भी राष्ट्रीय राजमार्ग से लगता हुआ था और वर्तमान में भी राष्ट्रीय राजमार्ग से लगता हुआ है। वर्तमान में खसरा नम्बर 1328/705 रकबा 0.6817 हैक्टेयर में दिल्ली पब्लिक वर्ल्ड स्कूल संचालित है।

6. उभय पक्ष की बहस पर गौर उपरान्त पत्रावली का भलीभांति अवलोकन किया गया। प्रार्थीगण की अवाप्त शुदा भूमि के संबंध स्वामित्व बाबत इस न्यायालय क्षेत्र 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.

(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 cent of the amount determined under sub section (1), for the land.



जि.ए. कलक्टर
कोटपूतली-बहराई

(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 which 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

उपरोक्तानुसार अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्राथमिक आपत्तियां खारिज की जाती है। इस प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रश्नगत भूमि का जो आदेश दिनांक 11.10.2019 से पारित किया गया है का ध्यानपूर्वक अवलोकन से जाहिर होता है कि अवाप्त भूमि डीएलसी दर एन.एच. 8 से 500 मीटर तक की निर्धारित दर से मुआवजा पारित किया गया है, जबकि तहसीलदार कोटपूतली के द्वारा प्रेषित मौका रिपोर्ट एवं नक्शा व अन्य दस्तावेज का अवलोकन से स्पष्ट है कि इस अधिग्रहित आदेश दिनांक 11.10.2019 से पहले ही खसरा नम्बर 702 व 1107 की भूमि अवाप्त किये जाने से प्रार्थी की आराजी खसरा नम्बर 705 में से अवाप्ति भूमि रकबा 0.3715 हैक्टेयर भूमि जिसके वर्तमान खसरा नम्बर 1327/705 है। राष्ट्रीय राजमार्ग के लगती हुई होना साबित होती है। मुताबिक तहसीलदार की रिपोर्ट के द्वारा भी यह स्पष्ट है कि खसरा नम्बर 705 पूर्व में भी राष्ट्रीय राजमार्ग के लगता हुआ था तथा वर्तमान में भी राष्ट्रीय राजमार्ग के लगता हुआ है। इस प्रकार आराजी खसरा नम्बर 705 में से 0.3715 हैक्टेयर भूमि जो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा भूमि अवाप्त की जा चुकी है, यह खसरा एन.एच. 8 से लगता हुआ है, जबकि अप्रार्थी संख्या 01 के द्वारा एन.एच. 8 से 500 मीटर तक की दूरी की डीएलसी दर से भूमि का मुआवजा तय किया गया है जो उचित नहीं है।

प्रार्थी द्वारा निर्माण कार्य एवं संरचनाओं, स्वीमिंग पूल, आडिटोरियम आदि का अतिरिक्त मुआवजा चाहा गया किन्तु इसे साबित करने बाबत कोई साक्ष्य पेश नहीं करने से उक्त दावा मान्य योग्य नहीं है। प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत तर्क एवं न्यायिक दृष्टान्त इस प्रकरण पर आंशिक रूप से चरपा होते हैं। इसलिए प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का एन.एच. 8 से स्पर्श करती हुई डीएलसी दर से मुआवजा दिया जाना न्याय संगत है। फलस्वरूप आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी के आदेश दिनांक 11.10.2019 को संशोधित करते हुये नेशनल हाईवे एक्ट 1956 की धारा 3(जी) 7(ए) के तहत अवाप्तशुदा भूमि की धारा 3ए की अधिसूचना जारी होने की दिनांक 04.09.2018 को भूमि की डीएलसी दर एन.एच. 8 से स्पर्श करती हुई दर के अनुसार मुआवजे का निर्धारण निम्नानुसार किया जाता है—

(1) राजस्व ग्राम खेडकी मुक्कड़ तहसील कोटपूतली जिला कोटपूतली बहरोड़

(2) नाम खातेदार/हितधार :- मैसर्स पर्पल रोज गार्डन एण्ड रिसोर्ट प्राईवेट लिमिटेड रजि. कार्यालय 303 एस 524 अग्रवाल काम्पलेक्स स्कूल ब्लॉक शकरपुर दिल्ली जरिये प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता निदेशक विष्णु कुमार पुत्र बिहारी लाल जाति महाजन निवासी 201 एस 524 नीलकण्ठ हाउस, टिकिया, शकरपुर नई दिल्ली।




खिला कलक्टर
कोटपूतली-बहरोड़

(3) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 की धारा 3(जी)7(ए) के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा दिनांक 04.09.2018 की आवासीय डीएलसी दर से :-

ग्राम का नाम	खसरा नम्बर	रकबा	भूमि का वर्गीकरण	एनएच 8 से स्पर्श करता हुआ डीएलसी दर (प्रति वर्गमी0)	भूमि का बाजार मूल्य	शहरी सीमा क्षेत्र से 0 से 10 कि.मी. तक बाजार मूल्य 1.25	RFLT 2013 सोलूसियम राशि 100 प्रतिशत	भूमि कुल मुआवजा राशि
खेडकी मुक्कड	705	0.3715	संस्थागत शैक्षणिक प्रयोजनार्थ	83,67,984 (3308.44 प्रति वर्ग मी0)	1,22,90,854	1,53,63,567	1,53,63,567	3,07,27,134
			कुल देय राशि					3,07,27,134
			पूर्व में भुगतान की गई राशि ब्याज सहित					96,60,667
अन्तर राशि								2,10,66,467
पूर्व में भुगतान की गई मूल राशि					36,87,278			
कुल मूल राशि					1,22,90,854			
मूल में अन्तर राशि					86,03,576			
मूल अन्तर राशि का शहरी सीमा क्षेत्र से 0 से 10 कि. मी. तक बाजार मूल्य 1.25						1,07,54,470		
मूल अन्तर राशि का रिफ्लेक्टर 2013 सोलूसियम राशि 100 प्रतिशत								2,15,08,940
आर्बीट्रेशन एनएच एक्ट 1956 के चैप्टर 04 के 3एच डिपोजिट एण्ड पैमेंट आफ अमाण्ड के बिन्दु संख्या 5 के अनुसार 3डी की अधिसूचना जारी दिनांक से मूल राशि के अन्तर राशि पर 9 प्रतिशत से देय ब्याज दिनांक 11.07.2019 से 11.06.2024 तक (कुल 1796 दिन) राशि					86,03,576			38,10,087
कुल देय राशि								2,53,19,027
टीडीएस								2531902
शेष देय राशि								2,27,87,125

- नियमानुसार टीडीएस की राशि कम करने के पश्चात शेष राशि 2,27,87,125/- रुपये अक्षरों दो करोड़ सताईस लाख सत्यासी हजार एक सौ पच्चीस रुपये मात्र का अप्रार्थी संख्या 01 प्रार्थीगण को तत्काल भुगतान किये जाने के आदेश दिये जाते हैं।
- निर्णय की प्रति पालनार्थ हस्ब कायदा उभय पक्ष को जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर शुमार फ़ैसल हो।
- निर्णय दिनांक 11.06.2024 को सरे इजलास सुनाया गया।




 (कल्पना अग्रवाल)
जिला कलेक्टर
 जिला कलेक्टर, कुल्लू, हिमाचल प्रदेश
 कलेक्टर, कुल्लू, हिमाचल प्रदेश