निर्णय ब इजलास प्रकाश राजपुरोहित (मध्यस्थ) आई.ए.एस. जिला कलक्टर, जयपुर ग्रामीण

प्रकरण संख्या 112/2023 (आरबीट्रेटर प्रार्थना पत्र)

1. श्रीमती मुन्नी देवी पत्नी श्री राकेश कुमार विजयवर्गीय वसीयती उत्तराधिकारी श्री भगवान सहाय पुत्र श्री विशनदास पटवारी जाति महाजन, निवासी सी–66, साकेत कॉलोनी, आदर्श नगर, जयपुर।

प्रार्थीगण

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 जिला जयपुर क्षेत्र अतिरिक्त जिला कलटर तृतीय, कलक्ट्रेट, जयपुर।
2. नेशनल हाईवे ऑथोरिटी जरिये सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–12, जिला जयपुर क्षेत्र, अतिरिक्त कलक्टर तृतीय, कलक्ट्रेट, जयपुर।

अप्रार्थीगण

रेफरेन्स प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 बाबत मुआवजा निर्धारण आदेश दिनांक 23.03.2011 सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 जिला जयपुर अतिरिक्त जिला कलक्टर तृतीय जयपुर के प्रकरण संख्या 182/2009 खसरा नम्बर 222/1 एवं खसरा संख्या 222/2 रकबा 800 वर्गमीटर ग्राम मानपुरा उर्फ नंगल्या, टोंक रोड़, जयपुर।

उपस्थितः–

1. श्री निर्मल कुमार जैन, अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।
2. श्री दीपक शर्मा अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से।

निर्णय

दिनांक 08.07.2024

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थीगण ने सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्त अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर तृतीय जयपुर के भूमि अवाप्ति प्रकरण संख्या 182/2009 खसरा नम्बर 222/1 एवं खसरा संख्या 222/2 रकबा 800 वर्गमीटर ग्राम मानपुरा उर्फ नंगल्या, टोंक रोड़, जयपुर के पारित मुआवजा राशि के अवार्ड दिनांक 23.03.2011 से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा यह आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र पेश किया गया है।
2. आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 2 की ओर से वकील श्री दीपक शर्मा ने उपस्थित होकर वकालतनामा व जबाब पेश किया। तहत रिकार्ड तलब किया गया। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई।
3. बहस उभय पक्ष सुनी गई ।
4. प्रार्थी के अधिवक्ता ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये दलील प्रस्तुत की कि दिनांक 14.12.2009 को दैनिक समाचार पत्रों में नेशनल हाईवे संख्या 12(जयपुर टोंक रोड़) खण्ड को चौड़ा करने के संबंध में विज्ञप्ति निकाली तथा उक्त विज्ञप्ति के अनुसरण अवाप्ति अधिकारी ने भूमि का उचित मूल्यांकन किए बिना अवार्ड जारी कर दिया जो न्यायसंगत नहीं है एवं भूमि की वास्तविक बाजार दर से बहुत कम है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड जारी कर प्रार्थी की संपूर्ण भूमि का मात्र 09,13,440/– रूपये मुआवजा तय किया गया जबकि वास्तविक आंकलन किया जावे तो कम से कम 52,80,000/– रूपये का मुआवजा प्रार्थी का बनना

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner

चाहिए था। अवाप्ति अधिकारी ने उक्त भूमि की प्रकृति एवं उसका वर्तमान में क्या उपयोग हो रहा है, इस तथ्य को नजर अंदाज करते हुए प्रार्थी की संपूर्ण भूमि का मुआवजा मात्र 09,13,440/- रूपये तय कर दिया। प्रार्थी की उक्त भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराये जाने की तैयारी में थे तभी उक्त भूमि के अवाप्त हो जाने से प्रार्थी अपनी उक्त भूमि का रूपान्तरण नहीं करा सका एवं अवाप्त भूमि का उचित मुआवजा नहीं मिलने के कारण उक्त भूमि की वास्तविक कीमत प्राप्त नहीं कर सके इस प्रकार प्रार्थी को दिन-प्रतिदिन भारी आर्थिक हानि हो रही है। प्रार्थी ने सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अपना क्लेम प्रस्तुत कर दिया था, किन्तु अवाप्ति अधिकारी ने सारे साक्ष्य नजर अंदाज करते हुए प्रार्थी के स्वामित्त्व की भूमि का अवार्ड जारी कर दिया जो गलत है एवं अस्वीकार है। प्रार्थी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के बारे में अंकन किया गया है कि उक्त संपत्ति वास्तव में तो व्यसायिक उपयोग की संपत्ति है जो कि जयपुर विकास प्राधिकरण के जोन नं. 11 एवं वर्तमान में जोन नं. 14 में स्थित है, जिसके चारो ओर जविप्रा एवं निजी विकासकर्त्ता द्वारा कई आवासीय कॉलोनियां विकसित की जा चुकी है, होटल, व्यवसायिक गतिविधियां एवं फार्म हाऊस बने हुए है। इस प्रकार प्रार्थी अपनी उक्त भूमि का मुआवजा व्यवसायिक होने के कारण 15,000/- रूपये प्रति वर्ग मीटर की दर से प्राप्त करने के अधिकारी है। अवाप्त शुदा भूमि के मार्केट वेल्यू निर्धारण के लिए माननीय उच्चतम न्यायालय ने अपने निर्णय ठाकुर कुलदीप सिंह बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया 2010 (3) SCC 794 में यह अवधारित किया है कि अवाप्त भूमि की मार्केट वेल्यू सरकार द्वारा निर्धारित वेल्यू के आधार पर नहीं की जा सकती है बल्कि भूमि वास्तविक मूल्य भूमि लोकेलिटी एवं परिस्थितियों के आधार पर लगाया जाना चाहिए। अन्य निर्णय 2010(5) SCC 708 एवं 2010 SCC 502 में न्यायालय ने यह कहा है कि मार्केट वेल्यू का निर्धारण भूमि के मालिक के बेचने की या खरीदने वाले ने क्या कीमत लगाई है, इसके आधार पर किया जाना चाहिए। जयपुर विकास प्राधिकरण ने भी जयपुर रीजन तक की आरक्षित दर 6600/- प्रति वर्ग मीटर तय कर रखी है। जविप्रा द्वारा ग्राम उदयपुरिया जो कि प्रार्थी की संपत्ति से भी आगे तथा मेन टोंक रोड़ से लगभग 4-5 किलोमीटर की दूरी पर काफी इण्टिरियर में है, जिसमें पत्रकार कॉलोनी सृजित की है, उसमें भी आरक्षित दर 2800/- प्रति वर्ग मीटर रखी है, इस प्रकार प्रार्थी की संपत्ति की पोटेन्शियल वेल्यू व्यावसायिक होने से अधिक बनने के कारण प्रार्थी अपनी उक्त भूमि का मुआवजा कुल 15,000/- रूपये प्रति वर्ग मीटर की दर से प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र में अंकित किया गया है कि प्रार्थी की अवाप्ति से शेष भूमि भी अवाप्ति से प्रभावित होगी, प्रार्थी को उससे भी क्षति होगी, अतः 10 प्रतिशत अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थी को हार्डशिप के रूप में 05 प्रतिशित अतिरिक्त मुआवजा राशि एवं अवशेष भूमि के सामने ऊंची सड़क होने एवं प्रार्थी की पार्किंग खत्म हो जाने से क्षतिपूर्ति के रूप में कुल मुआवजे का 10 प्रतिशत अतिरिक्त मुआवजा अलग से दिलाया जाए। अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थी की संपत्ति की मुआवजा राशि दर मात्र 1483/- रूपये प्रति वर्ग मीटर तय की है, जो गलत की गई है। मौके की वास्तविक स्थिति एवं बाजार मूल्य को आस-पास की भूमियों के उपयोग को नजर अंदाज कर कृषि भूमि की दर से मुआवजा तय किया गया है, जो कि स्थापित कानून के विपरीत है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा कच्चे पक्के निर्माणों एवं पेड़-पौधों की राशि शून्य तय की गई है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने जयपुर-टोंक रोड़ के मुआवजे में मूल मुआवजे के अलावा केवल अधिनियम की धारा 3 जी के नियम (2) के प्रावधान के तहत केवल 10 प्रतिशत अतिरिक्त राशि ही मुआवजे में तय की है, जबकि इन्ही सक्षम अधिकारियों द्वारा अन्य जयपुर-आगरा एनएच-11 में धारा 3 जी में नियम (2)

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner

के प्रावधान के अंतर्गत 10 प्रतिशत राशि के अलावा धारा 3 जी के नियम 7 बी.सी.डी. के तहत भी 10 प्रतिशत राशि, जिनमें निर्माण नहीं है में तय किए है। अतः प्रार्थी की संपत्ति का बाजार दर से मूल्यांकन कर प्रार्थी को कम से कम जेडीए की रिजर्व प्राईज 6600/–रूपये प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से कुल 52,80000/– रूपये का मुआवजा तथा क्षतिपूर्ति राशि 3 जी के नियम 7 बी.सी.डी. में भी क्षतिपूर्ति राशि अलग से दिलवाई जाए।

5. अप्रार्थीगण के अधिवक्ता ने उक्त तर्को का खण्डन करते हुये दलील प्रस्तुत की कि अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिनियम की धारा 3ए के तहत दिनांक 23.07.2009 को अधिसूचना जारी की गई, जिसे राजस्थान राज्य में अधिनियम की धारा 3 ए की उपधारा 3 के तहत सक्षम प्राधिकारी ने स्थानीय समाचार पत्रों बढ़ते कदम व खबरों की दुनिया में दिनांक 03.09.009 को हिन्दी में प्रकाशित कराया। अर्जन की जाने वाली भूमि के हित बद्व पक्षकार/व्यक्ति यदि अधिसूचना जारी करने की दिनांक से 21 दिवस के भीतर कोई आपत्ति समक्ष प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करता है, तो प्राधिकृत अधिकारी धारा 3 (सी) की उप धारा (2) के तहत संबंधित को सुनवाई का अवसर देकर उस आपत्ति को स्वीकार या अस्वीकार करेगा। सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया गया निर्णय अन्तिम होगा। अधिनियम की धारा 3(ए) के तहत जारी अधिसूचना के परिपेक्ष्य में जो आपत्तियां की गई उनका धारा 3 (सी) के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारण किया गया । राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (जी) के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व अधिनियम की धारा 3 (जी) (7) में प्रदत्त शक्तियों का उपयेाग करते है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त शुदा भूमि के मुआवजे की राशि की गणना उप पंजीयक से प्राप्त निर्धारित डी एल सी दर के आधार पर अधिकारिक रूप से बाजार दर की गणना की गई। अवाप्त भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण आदि के मुआवजे का निर्धारण स्वतंत्र तकनीकी मूल्यांकनकर्ता मैसर्स जैमन एसोसिएट के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनिनिम की धारा 3(ए) की अधिसूचना के प्रकाशन के समय राजस्थान सरकार के सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा सत्यापित रिपोर्ट के आधार पर किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा खसरा नम्बर 222/1, 222/2 वाके ग्राम मानपुरा उर्फ नंगल्या में स्थित अवाप्तशुदा भूमि में किसी प्रकार की कोई निर्मित संरचना स्थित नहीं होना पाया गया है और ना ही अवाप्तशुदा भूमि पर किसी प्रकार के कोई पेड़–पौधे इत्यादि पाए गए। अवाप्तशुदा भूमि की निर्धारित डी एल सी दर के मुताबिक मुआवजा राशि का निर्धारित किया गया है। जिसके आधार पर वादग्रस्त आराजी खसरा नम्बर 222/1, 222/2, किस्म कृषि भूमि का अवाप्त रकबा 800 वर्ग मीटर की कुल मुआवजा राशि 09,13,440/– रूपये निर्धारित की गई। धारा 3 (डी) (1) के अन्तर्गत घोषणा के प्रकाशन के पश्चात समस्त अधिग्रहित भूमि केन्द्रीय सरकार में निहित हो जाती है तथा जिसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी जा सकती है। सक्षम प्राधिकारी ने प्राप्त समस्त आपत्तियों का आपत्तिकर्ता को पूर्ण सुनवाई का अवसर प्रदान कर विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत आपत्तियों का निस्तारण कर मुआवजा राशि तय की है जो पूर्णत विधि सम्मत है। धारा 3 (ए) की अधिसूचना की दिनांक को बाजार मूल्य मार्केट वेल्यू के सम्बन्ध में अवाप्ताधीन भूमि के सम्बन्ध में उप पंजीयक ने डी एल सी दर सक्षम प्राधिकारी को प्रेषित की उसके आधार पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजा निर्धारण किया गया है। अधिकारिक रूप से डी एल सी दर ही बाजार मूल्य मानी जाती है। प्रार्थी द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत क्लेम में प्रार्थी ने बिना किसी आधार पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर मुआवजे की राशि बढाये जाने की प्रार्थना की है जबकि भूमि की किस्म, डी एल सी रेट तथा उपरोक्त वर्णित आधारों के अनुसार मुआवजा

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner

निर्धारित किया गया है अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। विवादित आराजी खसरा नम्बर 222/1, 222/2 की कुल भूमि 800 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई अवाप्तशुदा भूमि की जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई वह पूर्णतः विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत ही निर्धारित की गई है। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि का जो मुआवजा निर्धारित किया गया है वह पूर्णरूप से विधि के प्रावधानों के अनुरूप राजस्व रिकार्ड के अनुसार भूमि की किस्म एवं खातेदारी के आधार पर पर्याप्त प्रतिकर निर्धारत किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिग्रहित भूमि की प्रकृति, उपयोग एवं उपादेयता के आधार पर तथा आपत्तिकर्त्ता द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य एवं उल्लेखित प्रावधानों तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्त के आधार पर प्रतिकर का निर्धारण किया गया है, जो उचित एवं पर्याप्त है। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा भी पारित निर्णय में भूमि अवाप्ति के समय प्रचलित डी एल सी रेट पर भूमि का मुआवजा तय करने के निर्देश प्रदान किये है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत मुआवजे की गणना रिकार्ड में दर्ज भूमि की किस्म की दर से की गई है, जो कि पूर्णतया विधि सम्मत, सही व उचित है। अतः प्रार्थीगण का आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज फरमावें ।

6. उभय पक्ष के सुयोग्य अधिवक्ता द्वारा की गई बहस को गौर से सुना गया। पत्रावली का भलीभांति अवलोकन किया गया।

7. प्रार्थी ने अपनी भूमि का जयपुर विकास प्राधिकरण की आरक्षित दर से मुआवजा दिये जाने का अनुतोष चाहा गया है। प्रार्थी द्वारा कृषि भूमि का संपरिवर्तित किये जाने का सक्षम अधिकारी का कोई आदेश पेश नहीं किया गया है। प्रार्थना पत्र के बिन्दु संख्या 4 में प्रार्थी ने स्वयं अंकित किया है कि उक्त भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण की तैयारी में था, तभी भूमि अवाप्त हो जाने से भूमि का रूपान्तरण नहीं कराया जा सका, इसलिए अवाप्तिधीन कृषि भूमि को संपरिवर्तित भूमि नहीं मानी जा सकती है। केवल मात्र अवाप्तिधीन भूमि के आसपास व्यसायिक/आवासीय गतिविधियां होने के आधार पर कृषि भूमि का संपरिवर्तित भूमि की दर से मुआवजा दिया जाना उचित नहीं है। इसलिए प्रार्थी को संपरिवर्तित भूमि की दर से मुआवजा दिये जाने का अनुतोष स्वीकार योग्य नही है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा राजस्व रिकार्ड में अंकित भूमि की किस्म के आधार पर उप पंजीयक से प्राप्त तत्समय की डी एल सी दर के अनुसार एवं मौके पर निर्माण कार्य का बी एस आर की दर से मुआवजा राशि का भुगतान किया जा चुका है जो विधि सम्मत पाया गया है। अतः हम सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित किये गये अवार्ड में किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पाते है। फलस्वरूप प्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

8. निर्णय की प्रति हस्ब कायदा उभय पक्ष को जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर शुमार फैसल हो।

9. निर्णय आज दिनांक 08.07.2024 को सरे इजलास सुनाया गया।

(प्रकाश राजपुरोहित)
जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner