

निर्णय ब ईजलास पीठासीन अधिकारी श्री प्रकाश राजपुरोहित आई.एस.एस.

(पंच निर्णायक) (पदेन कलक्टर) जयपुर जिला जयपुर ग्रामीण (राज.)

प्रकरण संख्या 69/2023 (आरबीट्रेटर प्रार्थना)

1. नरसिंह दास अग्रवाल पुत्र श्री स्व. केशवदास अग्रवाल (दौराने सुनवाई मृतक)  
1/1. चिन्मय अग्रवाल पुत्र श्री चन्द्र प्रकाश अग्रवाल
  2. श्रीमती संतोष बाई पत्नी श्री नरसिंह दास अग्रवाल (दौराने सुनवाई मृतक)
  3. चन्द्र प्रकाश अग्रवाल पुत्र श्री नरसिंह दास अग्रवाल
  4. श्रीमती बीना अग्रवाल पत्नी श्री चन्द्र प्रकाश अग्रवाल
  5. घनश्याम अग्रवाल पुत्र श्री नरसिंह दास अग्रवाल
  6. श्रीमती गीता अग्रवाल पत्नी श्री घनश्याम दास अग्रवाल
- समस्त जाति महाजन, निवासी सी-3, आजाद मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर ।

प्रार्थीगण

बनाम

1. केन्द्रीय सरकार जरिये सचिव सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली ।
2. महानिदेशक सड़क विकास एवं अपर सचिव सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली ।
3. क्षेत्रीय अधिकारी क्षेत्रीय कार्यालय सड़क परिवहन एवं राजमार्ग विभाग भारत सरकार डी सी एम अजमेर रोड, जयपुर ।
4. सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी जयपुर, द्वितीय, सांगानेर ।

अप्रार्थीगण

रेफरेन्स प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरुद्ध पारित अवाई सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वितीय आदेश दिनांक 23.06.2017 राजस्व ग्राम बगरू खुर्द तहसील सांगानेर ।




1. श्री सुनील नाथ अधिवक्ता प्रार्थीगण की ओर से ।
2. विजय कुमार मित्तल अधिवक्ता अप्रार्थीगण की ओर से ।

निर्णय

दिनांक

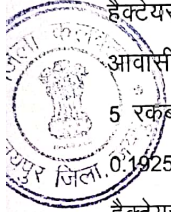
12.02.2024

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार हैं कि राजस्व ग्राम बगरू खुर्द तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 4, 5, 9, 10, 11, 12 व 3 में से राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त की गई भूमि बाबत पारित अवाई दिनांक 23.06.2017 से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा यह आर्बीट्रेटर प्रार्थना पत्र पेश किया गया है ।
2. प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया । अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये । अप्रार्थी संख्या 1, 2 व 3 की ओर से अधिवक्ता श्री विजय मित्तल ने उपस्थित होकर वकालतनामा व जबाब पेश किया । पात्रावली बहस हेतु नियत की गई ।

  
जिला कलक्टर  
जयपुर



3. उभय पक्ष की ओर से लिखित बहस पेश की गई तथा मौखिक बहस भी सुनी गई ।
4. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थीगण के स्वामित्व एवं कब्जे की ग्राम बगरू खुर्द तहसील सांगानेर स्थित खसरा नम्बर 4 रकबा 0.2700 हैक्टेयर भूमि में से 720 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर 9 रकबा 0.5800 हैक्टेयर भूमि में से 480 वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल 1200 वर्गमीटर भूमि विधिवत वाणिज्यक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित हो गई। खसरा नम्बर 4 रकबा 0.2700 हैक्टेयर भूमि में से शेष बची 1980 वर्गमीटर, खसरा नम्बर 8 रकबा 0.0700 हैक्टेयर भूमि में से 700 वर्गमीटर, खसरा नम्बर 9 रकबा 0.5800 हैक्टेयर में से 5800 वर्गमीटर भूमि, खसरा नम्बर 10 रकबा 0.1200 हैक्टेयर में से 720 वर्गमीटर भूमि, खसरा नम्बर 11 रकबा 0.0500 हैक्टेयर भूमि में से 500 वर्गमीटर एवं खसरा नम्बर 12 रकबा 0.5500 हैक्टेयर भूमि में से 5500 वर्गमीटर भूमि कुल क्षेत्रफल 15200 वर्गमीटर भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित की गई। इसी प्रकार प्रार्थीगण के स्वामित्व एवं कब्जे की उक्त भूमि खसरा नम्बर 2 रकबा 4 बीघा 10 बिस्वा जो कि वर्तमान में खसरा नम्बर 3 है, में से 5888 वर्गगज भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित हो गई । शेष बची भूमि कृषि भूमि है। उक्त रूपान्तरित आदेश पारित होने के पश्चात उक्त भूमि राजस्व अभिलेख में भी रूपान्तरण आदेश दिनांक 26.05.1993 की पालना में भूमि का वर्गीकरण यथा परिवर्तित हो गया । केन्द्रीय सरकार को जयपुर जिले में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के 286.000 कि. मि. से 287.000 कि.मी. तक के भू खण्ड जयपुर किशनगढ सेक्शन का निर्माण (चौड़ा करने/टौल प्लाजा का विस्तार करने आदि) अनुसूचना, प्रबन्धन व संचालन के लिए लोक प्रयोजन के लिए भूमि की आवश्यकता हुई, तो केन्द्रीय सरकार ने एक अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 (ए) की उप धारा (1) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत दिनांक 22.07.2016 को जारी की एवं उक्त अधिसूचना राजस्थान के दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में दिनांक 20.08.2016 को प्रकाशित हुई। उक्त अधिसूचना दिनांक 22.07.2016 में प्रार्थीगण की ग्राम बगरू खुर्द तहसील सांगानेर जिला जयपुर पर अवस्थित उक्त भूमि में से खसरा नम्बर 11 रकबा 0.0500 हैक्टेयर में से 0.0421 हैक्टेयर आवासीय, खसरा नम्बर 10 रकबा 0.1200 हैक्टेयर में से 0.1200 हैक्टेयर वाणिज्यक एवं आवासीय, खसरा नम्बर 09 रकबा 0.5800 हैक्टेयर में से 0.2190 हैक्टेयर आवासीय, खसरा नम्बर 5 रकबा 0.1600 हैक्टेयर में से 0.0796 हैक्टेयर कृषि, खसरा नम्बर 4 रकबा 0.2700 हैक्टेयर में से 0.1925 हैक्टेयर वाणिज्यक एवं आवासीय, खसरा नम्बर 3 रकबा 0.4850 हैक्टेयर में से 0.0718 हैक्टेयर औद्योगिक एवं खसरा नम्बर 12 रकबा 0.4700 हैक्टेयर में से 0.3768 हैक्टेयर आवासीय भूमि को सम्मिलित किया गया । उक्त अधिसूचना दिनांक 22.07.2016 के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि उक्त अधिसूचना में संबंधित ग्राम का नाम, खसरा नम्बर एवं कुल भूमि में से अवाप्ति हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल एवं भूमि की किस्म ही अंकित की है जबकि उक्त धारा 3 क (2) के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि अवाप्ति की जाने वाली भूमि का संक्षिप्त विवरण अधिसूचना में अंकित किया जाय, लेकिन जो विवरण उक्त अधिसूचना में अंकित किया गया वह किसी भी रूप से संक्षिप्त विवरण की परिभाषा में नहीं आता है। इसके अतिरिक्त प्रार्थीगण के ज्ञान एवं जानकारी के अनुसार उक्त अधिसूचना दिनांक 22.07.2016 का प्रकाशन मात्र दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में ही दिनांक 20.08.2016 में हुआ जो कि धारा 3 क (1) एवं 3 के आज्ञापक प्रावधानों के विपरीत है। प्रार्थीगण द्वारा केन्द्रीय सरकार द्वारा जारी उक्त अधिसूचना दिनांक 22.07.2016 से व्यथित होकर सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी सांगानेर जिला जयपुर



57  
जिला कलक्टर  
जयपुर

के समक्ष दिनांक 08.09.2016 को आपत्ति पेश की जिसमें प्रार्थीगण ने उक्त भूमि अवाप्ति की प्रक्रिया को चुनौति देते हुए उक्त भूमि को अवाप्त नहीं किये जाने के आदेश पारित किये जाने का अनुतोष चाहा। यहां यह उल्लेख किया जाना आवश्यक है कि उक्त आपत्ति प्रार्थना पत्र दिनांक 08.09.2016 में प्रार्थीगण ने यह आपत्ति भी दर्ज करवाई थी कि चूंकि प्रार्थीगण की भूमि को अवाप्त किया जा रहा है। उक्त प्रयोजनार्थ प्रार्थीगण की भूमि को अवाप्त की कार्यवाही न केवल अविधिक है बल्कि अनाश्यक खर्चा है। प्रार्थीगण ने अपनी उक्त आपत्ति पत्र में तत्समय की बाजार दरों को भी अंकित किया था। प्रार्थीगण ने भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष अपनी आपत्तियों के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किये एवं माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयों की प्रति भी प्रस्तुत की गई, किन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने दिनांक 23.12.2016 को प्रार्थीगण की सुनवाई कर आपत्तियों पर बिना विचार किये बिना मस्तिक का उपयोग किये मनमाने तरीके से एवं प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों पर विचार किये बिना आदेश पारित कर प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत आपत्ति प्रार्थना पत्र में अंकित आपत्तियों को मात्र दर्ज कर बिना कोई कारण बताये उक्त आपत्ति प्रार्थना पत्र को निरस्त कर दिया। प्रार्थीगण ने अपनी भूमि के सम्बन्ध में भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष आपत्ति प्रार्थना पत्र के साथ ही उक्त भूमि की बाजार दर डी एल सी रेट प्रस्तुत की उसके उपरान्त भी भूमि अवाप्ति अधिकारी ने उक्त भूमि की दर को नजर अन्दाज कर अवाई पारित कर दिया जो किसी भी रूप से उचित मुआवजा नहीं कहा जा सकता। साथ ही भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि की जो दर निर्धारित की वह किसी भी रूप से सही नहीं कही जा सकती। क्योंकि उक्त भूमियां आपस में सटती एवं लगती हुई है। जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी ने एक ही क्षेत्र में उक्त भूमियों की रेट को 1200 वर्गमीटर, 1900 वर्गमीटर, 3000 वर्गमीटर एवं 5000 वर्गमीटर निर्धारित की है जबकि एक ही क्षेत्र की अलग अलग दो तीन दरे कैसे निर्धारित हो सकती है। भूमि अवाप्ति अधिकारी का निर्णय विधि के आज्ञापक प्रावधानों का स्पष्ट उल्लंघन है। दिनांक 01.04.2014 को The right to fair Compensation and Transparency in land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 लागू हो गया। उक्त अधिनियम में भूकालशुदा भूमि के मुआवजा राशि के निर्धारण से संबंधित प्रावधान राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (ए) के तहत अवाप्त की जाने वाली भूमि पर भी लागू कर दिया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अधिनियम 2013 की धारा 26, 27, 28, 29, 30 30 (2), 31 (1) 38 (1) 96 एवं 105(3) की पालना नहीं की गई। माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय कुलदीप सिंह बनाम यूनियन बैंक ऑफ इण्डिया 2010(3) एस सी सी 794, 2010(5) एस सी सी 708, 2010(12) एससीसी 502, एआईआर 1988 एस.सी. 1652, एआईआर 1997 एससी 2704, ए ए राजा बनाम स्टेट ऑफ केरल 1994, एआईआर 1981 लैण्ड एक्वीजेशन आफिसर बनाम कटटा वेन केह, एआईआर 2014 एस सी 793 प्रहलाद राम बनाम हरियाणा अरबन डवलपमेन्ट अथोरिटी, एआईआर 2014 (सुप)1992, एआईआर 2013 एस सी 3532, एआईआर 2012 एस सी 2709, एआई आर 2011 एस सी 781, एआईआर 2011 एस सी 54, एआईआर 2009 एस सी 2238, 2005 (4) एससीसी 789, 2003(4) एससीसी 481, 2003 (12) एससीसी 642, 2003 एससीसी 354 एवं 1997(6) एससीसी 41 प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रकरण पर लागू होते हैं। प्रस्तुत प्रकरण में भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के तहत अवाप्त की गई है एवं उक्त निष्कर्ष भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 के तहत अवाप्तशुदा भूमियों के मुआवजा राशि के निर्धारण के संबंध में तय किये



जिला कलेक्टर  
जयपुर

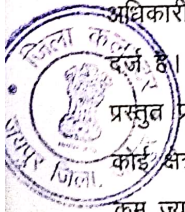
गये हैं लेकिन चूंकि भारतीय संविधान के अनुच्छेद 300-ए एवं अनुच्छेद 31-ए के द्वितीय परन्तुक के एक साथ अवलोकन से यह प्रकट होता है कि किसी भी व्यक्ति को उसकी व्यक्तिगत सम्पत्ति से बिना विधि की प्रक्रिया अपनाए एवं बाजार दर से मुआवजा राशि अदा किये वंचित नहीं किया जा सकता। ऐसी स्थिति में उक्त न्यायिक दृष्टान्त उक्त प्रकरण पर भी लागू होते हैं। प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि के आस पास 2-3 किलोमीटर के दायरे में कई आवासीय योजनाये बहुउद्देश्य वाटिका इफोर्टेक सिटी, टाउननशिप, व्यवसायिक काम्पलेक्स, रियल स्टेट, ओमेक्स ग्रुप, महिमा ग्रुप, मनिपाल युनिवर्सिटी, सिद्धा प्रोजेक्ट, रायल रेजिडेन्सी, मंगलम ग्रुप, की व्यवसायिक व आवासीय परियोजनाए, टाटा मोटर का शोरूम, सर्विस सेन्टर, पेप्सी फैंक्ट्री, बड़े बड़े होटल एवं दिल्ली पब्लिक स्कूल, आरती इन्टर नेशनल स्कूल, परसरामपुरिया स्कूल, राजस्थान डेन्टर कालेज, जेडीए एवं आवासन मण्डल की कई आवासीय योजनाए सृजित, निर्मित एवं विकसित होकर संचालित हैं। उक्त न्यायिक दृष्टान्तों के अनुसार प्रार्थीगण की भूमि जिस क्षेत्र में है वह क्षेत्र पूर्ण रूप से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ विकसित क्षेत्र है। प्रार्थीगण की भूमि की संभावित उपयोगिता भी व्यवसायिक है। इसलिए प्रार्थीगण अपनी उक्त भूमि की पोटेशियल वैल्यू वाणिज्यिक होने से प्रार्थीगण अपनी भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से प्राप्त करने के अधिकारी है। प्रार्थीगण की भूमि जिस क्षेत्र में अवस्थित है उस क्षेत्र में जयपुर अजमेर राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित भूमियों की जिला स्तरीय कमेटी द्वारा 37800/-रूपये प्रति वर्गमीटर की डीएलसी दर तय की हुई है। जिस पर सोल्येशियम राशि सहित कुल 95,75,34,000/-रूपये अक्षरे पिच्यानवें करोड पिचेहत्तर लाख चौतीस हजार रूपये मात्र का मुआवजा तथा इस पर 12 प्रतिशत की दर से ब्याज की राशि भी दिये जाने का आदेश फरमावें।

5. अप्रार्थी अधिवक्ता ने श्री अजय कुमार आर्य परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण पीआइयू जयपुर का शपथ पत्र एवं लिखित बहस प्रस्तुत कर प्रार्थीगण के तर्कों का खण्डन करते हुये दलील पेश की कि अधिसूचना क्रमांक 2511 (अ) दिनांक 22.07.2016 को राजस्थान के दो प्रमुख समाचार पत्र ( हिन्दी व अंग्रेजी) राजस्थान पत्रिका व दी टाइम्स ऑफ इण्डिया मे दिनांक 20.08.2016 को प्रकाशन किया गया जिसके द्वारा भूमि का अर्जन करने के आशय की घोषणा दी गई। प्रार्थीगण द्वारा उक्त प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष आपत्ति अन्तर्गत धारा 3 सी (1) प्रस्तुत की गई। जिस पर भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की ओर से जबाब प्रस्तुत किया गया। धारा 3 (ए) का नोटिफिकेशन जारी होने के पश्चात जिन व्यक्तियों द्वारा धारा 3 (सी) के अन्तर्गत आपतियां प्रस्तुत की गईं उन्हें पूर्ण सुनवाई का अवसर दिया गया तथा उक्त आपत्तियों को सुनने के पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तियों का विधि के प्रावधानों के अनुसार निस्तारण कर दिया। आपत्तियों को निर्णित करने के पश्चात अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी जिसके पश्चात केन्द्र सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (डी) के अन्तर्गत नोटिफिकेशन दिनांक 22.07.2017 को जारी किया गया। उक्त नोटिफिकेशन के पश्चात अप्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि समस्त अधिग्रहित भूमि केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहित हो चुकी है। अप्रार्थीगण की भूमि की किस्म की तत्समय की डीएलसी दर के आधार पर सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वितीय द्वारा निर्धारित कर दिया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत आपत्ति व क्लेम का निस्तारण निम्न प्रकार किया गया है-ग्राम बगरू खुर्द तहसील सांगानेर-खसरा नम्बर 4, 5, 9, 10.



प्र  
जिला कलेक्टर  
जयपुर

11. एवं 12-नरसिंह दास पुत्र केशव दास, चन्द्रप्रकाश पुत्र नरसिंह दास, घनश्याम पुत्र नरसिंह दास, श्रीमती संतोष बाई पत्नी नरसिंह दास, श्रीमती दीना पत्नी चन्द्रप्रकाश, श्रीमती गीता पत्नी घनश्याम जाति अग्रवाल निवासी जयपुर-इस अवाप्त की जा रही भूमि के लिए अधिक दर से मुआवजा दिये जाने की मांग की गई है। राजस्व रिकार्ड के अनुसार इस परिशिष्ट की दर्ज भूमि आबादी एवं वाणिज्यक भूमि दर्ज है। इस आबादी एवं वाणिज्यक भूमि के लिए जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित बाजार दर से मुआवजा राशि तय किया जाना विनिश्चित किया जाता है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वितीय द्वारा उप पंजीयक महानिरीक्षक मुद्रांक एवं पंजीयन की प्राप्त सूचनाओं, मौके की स्थिति दरों की असमानता के तथ्यों से प्रभावित व्यक्तियों के कथनों का समन्वित गहन विश्लेषण एवं सामंजस्य करता हुआ उक्त राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित अवाप्ति के समय गांवों की भूमि का मूल्य 3 ए की अधिसूचना के दिनांक 20.08.2016 के लिए निर्धारित किया गया है। उपरोक्त निर्धारित दर में मुख्य आधार एवं रजिस्ट्रार से प्राप्त दर को बेस माना गया है। उपरोक्त निर्धारित मूल्य में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 एवं RFCTLARR Act. 2013 के प्रावधानुसार भूमि की देय कीमत पर 100 प्रतिशत सोलशियम राशि दी गई है। उक्त अवाप्ति भूमि के बाजार मूल्य पर 3 (ए) की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि 20.08.2016 से 12 प्रतिशत की दर से गणना कर ब्याज राशि का अंकन किया गया है। उपरोक्त ग्राम जेडीए सीमा में होने के कारण RFCTLARR Act. 2013 की अनुसूची प्रथम एवं राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक प1(3) राज/6/2011/पार्ट/26 दिनांक 16.06.2016 के अनुसार जेडीए क्षेत्र होने के कारण गुणक फैक्टर 1 ही रहेगा। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वितीय द्वारा निर्माण का मुआवजा अवाप्तिधीन भूमि के निर्माण (स्ट्रक्चर) राशि के संबंध में खातेदारान एवं हितधारियान ने वास्तविक मूल्य दिये जाने की प्रार्थना की है। इस सम्बन्ध में पीडब्ल्यूडी की बीएसआर (बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट) के आधार पर स्वतंत्र तकनीकी मूल्यांकनकर्ता द्वारा तैयार की मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार को स्वीकार किया गया है जिनमें खातेदारान ने आपत्ति नहीं की है। अवाप्तिधीन भूमि में निर्माण है जिनमें बतौर मौके से भी मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर जांच की जाकर स्वीकार की गई। समस्त मूल्यांकन रिपोर्ट में जो स्वतंत्र मूल्यांकनकर्ता मैसर्स जैमन एसोसिएट द्वारा तैयार एवं प्रस्तावित की गई है उनको स्वीकार किया गया है। मूल्यांकन रिपोर्ट का सत्यापन सार्वजनिक निर्माण विभाग के अधीक्षण अभियन्ता बगरू से कराया गया है। समस्त प्रकार की दीवार, टीनशेड, कमरा, पानी की टंकी की दर बीएसआर के अनुसार मुआवजा राशि निर्धारित की गई। खसरा नम्बर 3 की 0.0718 हैक्टैयर भूमि सरकारी दर्ज है व भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अपने अवार्ड में खसरा नम्बर 3 की भूमि राजस्व अभिलेख में राज्य सरकार के नाम से दर्ज है। प्रस्तुत प्रकरण माननीय न्यायालय के क्षेत्रधिकार के पूर्णतया बाहर है। क्योंकि प्रार्थीगण ने प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में स्वामित्व का प्रश्न उठाया है जिसे निर्णित करने का माननीय न्यायालय को कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। विधि के प्रावधानुसार माननीय न्यायालय मात्र मुआवजा राशि के कम ज्यादा के सन्दर्भ में ही निर्णय पारित कर सकता है। इसके अतिरिक्त अन्य बिन्दुओं को सुने व तय करने का कोई क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को प्राप्त नहीं है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उप जिला कलक्टर जयपुर द्वितीय सागानेर जयपुर के पत्र क्रमांक 3849 दिनांक 09.07.2021 के अनुसार तहसीलदार बगरू से अवाप्तशुदा भूमि के सम्बन्ध में रिपोर्ट ली गई है। रिपोर्ट अनुसार ग्राम बगरू खुर्द के आराजी खसरा नम्बर 4, व 10 में से भूमि सड़क के मध्य से 75



५१०  
जिला कलक्टर  
जयपुर

मीटर से ज्यादा अवाप्त नहीं है। खसरा नम्बर 3 कुल रकबा 0.63 हैक्टेयर में से 75 मीटर से कम दूरी पर 718 वर्ग मीटर भूमि अवाप्त हुई है व अवाप्ति पश्चात इस खसरा नम्बर में 75 मीटर से कम दूरी पर 264 वर्गमीटर तथा 75 मीटर से अधिक दूरी पर 5318 वर्गमीटर भूमि खातेदार के शेष है। खसरा नम्बर 5 में कुल रकबा 0.16 हैक्टेयर में से 75 मीटर से कम दूरी पर 796 वर्ग मीटर भूमि अवाप्त हुई है व अवाप्ति पश्चात इस खसरा नम्बर में से 804 वर्गमीटर भूमि शेष बची है। खसरा नम्बर 9 में कुल रकबा 0.58 में से 75 मीटर से कम दूरी पर 1996 वर्गमीटर तथा 75 मीटर से अधिक दूरी पर 194 वर्गमीटर भूमि कुल 2190 वर्गमीटर भूमि खसरा नम्बर 9 में अवाप्त हुई है। इस खसरा नम्बर में शेष भूमि 3610 वर्गमीटर भूमि बची है। खसरा नम्बर 11 में कुल रकबा 0.05 हैक्टेयर में 75 मीटर से कम दूरी पर 191 वर्गमीटर तथा 75 मीटर से अधिक दूरी पर 230 वर्गमीटर भूमि कुल 421 वर्गमीटर भूमि इस खसरा नम्बर में से अपाप्त हुई है तथा खसरा नम्बर 11 में शेष भूमि 79 वर्गमीटर बची है। खसरा नम्बर 12 में कुल रकबा 0.47 हैक्टेयर में से 75 मीटर से कम दूरी पर 2435 वर्गमीटर तथा 75 मीटर से अधिक दूरी पर 1330 वर्गमीटर कुल 3765 वर्गमीटर भूमि इस खसरा नम्बर से अवाप्त हुई है। अवाप्ति पश्चात इस खसरा नम्बर में 935 वर्गमीटर भूमि शेष बची है। अप्रार्थी परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र क्रमांक 510 दिनांक 23.07.2021 के द्वारा जिला कलक्टर जयपुर को अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में वांछित सूचना उपलब्ध कराने हेतु निवेदन किया गया था जिससे केन्द्रीय सरकार को होने वाली वित्तीय हानि को रोका जा सके। जिला कलक्टर जयपुर के पत्र क्रमांक 4222 दिनांक 02.08.2021 के अनुसार वर्ष 1992 में व वर्तमान में राष्ट्रीय राजमार्ग पर वाणिज्यिक/संस्थागत संपरिवर्तन हेतु छोड़े जाने की दूरी के लिए भूमि रूपान्तरण नियमों में संपरिवर्तन के समय जो भी इण्डियन रोड कांग्रेस के निर्देश तत्समय प्रभावी है उन्हीं के अनुसार दूरी छोड़ी जाती है। इस प्रकार इण्डियन रोड कांग्रेस 73-1980 के अनुसार सड़क मध्य से 75 मीटर के अन्दर व्यवसायिक भू सम्परिवर्तन की अनुमति नहीं है। प्रार्थीगण 75 मीटर के अन्दर व्यवसायिक/आवासीय दर से कोई भी मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। इण्डियन रोड कांग्रेस के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग की कन्ट्रोल लाईन 150 मीटर के बाहर ही व्यवसायिक भू-सम्परिवर्तन किया जा सकता है, परन्तु पैरा नम्बर 22 में वर्णित खसरा नम्बर 3 की 718 वर्गमीटर भूमि जो कि व्यवसायिक है एवं खसरा नम्बर 4 की सम्पूर्ण भूमि जो कि गैर मुमकिन आबादी 1225 वर्गमीटर एवं गैर मुमकिन वाणिज्यिक 730 वर्गमीटर है एवं खसरा नम्बर 10 की गैर मुमकिन वाणिज्यिक 50 वर्गमीटर भूमि सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उप जिला कलक्टर जयपुर द्वितीय के पत्र दिनांक 09.07.2021 के अनुसार सड़क के मध्य से 75 मीटर के अन्दर स्थित है जबकि इण्डियन रोड कांग्रेस 73-1980 के अनुसार सड़क के मध्य से 75 मीटर के अन्दर व्यवसायिक भू सम्परिवर्तन की अनुमति नहीं है। प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि का सम्परिवर्तन आदेश दिनांक 26.05.1993 के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग से 75 फिट छोड़ कर निर्माण किया जाने हेतु तहसीलदार सांगानेर द्वारा आदेशित किया गया है जबकि इण्डियन रोड कांग्रेस के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग की कन्ट्रोल लाईन 150 मीटर के बाहर ही व्यवसायिक भू सम्परिवर्तन किया जा सकता है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का नियमानुसार भू सम्परिवर्तन नहीं किया गया है। इस कारण प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। इसी प्रकरण की तरह अन्य समान प्रकरण अन्य न्यायालयों के समक्ष प्रस्तुत किये गये थे जिनमें सभी न्यायालयों द्वारा निर्णय पारित कर विपक्षी द्वारा तय किये गये मुआवजे के निर्धारण जो कि

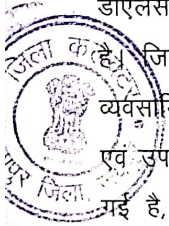


जिला कलक्टर  
जयपुर

उपरोक्तानुसार किया गया था को सही मानते हुये उक्त प्रकरणों को निस्तारण कर दिया गया तथा यह निर्णय किया कि विपक्षी द्वारा जो भूमि का मुआवजा डी. एल. सी. दरों एवं स्ट्रेक्चर का मुआवजा स्वतंत्र कन्सलटेन्सी से प्राप्त सर्वे एवं जांच रिपोर्ट के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शेड्यूल ऑफ रेट (बीएसआर) के अनुसार मूल्यांकन कराया गया, जो कि पूर्णतः सही व उचित है तथा डीएलसी दरों के आधार पर भूमि का मुआवजा निर्धारण के आधार को माननीय उच्च न्यायालय द्वारा भी सही माना गया है। प्रार्थीगण कोई भी अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने करने के अधिकारी नहीं है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज फरमावें।

6. उभय पक्ष द्वारा की गई बहस को गौर से सुना गया। पत्रावली का भलीभांति अवलोकन एवं अध्ययन किया गया।

7. प्रार्थीगण ने अपने आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के पृष्ठ संख्या 10 बिन्दू संख्या 12 में दिनांक 22.07.2016 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 ए के तहत जारी अधिसूचना पर आपत्ति की गई है। भूमि अवाप्ति अधिकारी को प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर रिकार्ड की मौजूदा स्थिति अनुसार डी एल सी दर के अनुसार मुआवजा तय करने तथा मध्यस्थ को मुआवजा कम या ज्यादा करने की ही अधिकारिता हासिल है। उक्त अधिसूचना भारत सरकार द्वारा जारी की गई है जिसकी वैधता तय करने का क्षेत्राधिकार सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी या मध्यस्थ को नहीं है। इसके अतिरिक्त इसी बिन्दू में प्रार्थीगण ने कथन किया है कि 3 (ए) की अधिसूचना का प्रकाशन मात्र एक दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में दिनांक 20.08.2016 को प्रकाशित होना बताया है जबकि धारा 3 (ए) की अधिसूचना का प्रकाश नियमानुसार हिन्दी व अंग्रेजी के समाचार पत्रों में प्रकाशन कराया गया है। इसलिए प्रार्थीगण का यह कथन मान्य नहीं है। अप्रार्थीगण ने आवासीय, वाणिज्यिक एवं औद्योगिक भूमि सम्परिवर्तित कराई है उसमें इण्डियन रोड कांग्रेस के माप दण्डानुसार राष्ट्रीय राजमार्ग के मध्य बिन्दू से 75 मीटर तक संपरिवर्तित नहीं किया जा सकता। प्रार्थीगण को 75 मीटर के अन्दर की भूमि का मुआवजा दिया जाना तो न्यायोचित है, परन्तु 75 मीटर की सीमा के अन्दर होने एवं रूपान्तरण से प्रतिबन्धित होने से कृषि भूमि की दर से ही मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है। प्रार्थी संख्या 1/1 द्वारा उप पंजीयक बगरू जिला जयपुर के क्रमांक पंजीयन 2023/01 दिनांक 04.01.2023 से वर्ष 2016 में अवाप्तिधीन भूमि के खसरा नम्बरान की पटवारी रिपोर्ट के अनुसार डीएलसी दर आवासीय, व्यवसायिक एवं औद्योगिक डीएलसी दर की रिपोर्ट प्राप्त कर पेश की गई है विस्तृत नहीं होकर सूक्ष्म रूप में तैयार की गई



जिसमें कृषि भूमि की 45,00,000/-रूपये बीघा, आवासीय 6300/-रूपया वर्गमीटर एवं व्यवसायिक 37800/-रूपया वर्गमीटर बताई गई है जबकि सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वितीय द्वारा उप पंजीयक बगरू से जो डीएलसी की दरें मंगवाई गई है, वह विस्तृत रूप से है, उसमें कृषि भूमि मुख्य रोड पर 45,00,000/-रूपया प्रतिबीघा, वाणिज्यिक भूमि 7050/-रूपया वर्गमीटर एवं आबादी भूमि 1900/- एवं 1500/-रूपया वर्गमीटर बताई गई है। डीएलसी दर जिला स्तरीय कमेटी द्वारा तय की जाती है। जबकि प्रार्थीगण ने उप पंजीयक बगरू से जो डीएलसी दर प्राप्त कर पेश की गई है वह पटवारी रिपोर्ट के अनुसार तैयार की गई है। प्रार्थीगण की ओर से पटवारी रिपोर्ट के आधार पर प्रस्तुत की गई डीएलसी दर को मुआवजा भुगतान हेतु आधार नहीं माना जा सकता है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा तत्समय की डीएलसी दर से मुआवजा निर्धारित कर, सोलेशियम 100 प्रतिशत एवं रिफलेक्टर

जिला कलेक्टर  
जयपुर

एक्ट 2013 की धारा 69 के तहत बाजार मूल्य पर 12 प्रतिशत ब्याज दिया जा कर आदेश दिनांक 23.06.2017 को अवार्ड पारित किया गया है। जिसमें हम किसी प्रकार की त्रुटी नहीं पाते हैं। फलस्वरूप प्रार्थीगण का आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र सारहीन होने से खारिज किया जाता है।

8. निर्णय की प्रति पालनार्थ हस्त कायदा उभय पक्ष को जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर शमार फैसल हो।

निर्णय आज दिनांक 12.02.2024 को सरे इजलास सुनाया गया।



५१०  
(प्रकाश राजपुरोहित)  
जिला कलक्टर  
जयपुर