निर्णय ब इजलास पीठासीन अधिकारी प्रकाश राजपुरोहित आई.ए.एस . (पंच निर्णायक) पदेन जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जयपुर ग्रामीण

प्रकरण संख्या 130/2023 (आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र)

श्रीमती रेणू अग्रवाल पत्नी श्री अशोक अग्रवाल जाति महाजन, निवासी प्लाट नम्बर 25, दयाल नगर, गोपालपुरा बाईपास, जयपुर।

प्रार्थीगण

बनाम

1. सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–12, जिला जयपुर (अतिरिक्त कलक्टर तृतीय) कलेक्ट्रेट जयपुर।
2. नेशनल हाईवे ऑथेरिटी जरिये सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12, जिला जयपुर क्षेत्र (अतिरिक्त कलक्टर तृतीय) जयपुर।

अप्रार्थीगण

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 (जी) (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956, विरूद्व अवाप्तिधीन भूमि के मुआवजा राशि बाबत सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर (तृतीय) जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग सख्या–12, जयपुर–टोंक–देवली सैक्शन के लिए पारित अवार्ड दिनांक 25.06.2010

जिला कलक्टर जिला जयपुर (ग्रामीण)

उपस्थितः–

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

पंचाट निर्णय **दिनांक 08.07.2024**

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि भारत सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 जयपुर–टोंक–देवली सैक्शन चार/छः लेनीकरण हेतु भूमि अवाप्त करने हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा–3 (ए) के तहत अधिसूचना दिनांक 23.07.2009 को जारी की गई। प्रार्थीया की **ग्राम सदाशिवपुरा उर्फ यारलीपुरा** के **आराजी खसरा नम्बर 111 की 3100 वर्गमीटर में से 961.42 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई थी।** प्रार्थीया द्वारा उक्त आराजी खसरा नम्बर 111 रकबा 0.31 हैक्टर भूमि पर विकास भवन गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा सृजित मानसागर विस्तार योजना में विभिन्न पंजीकृत विक्रय पत्रों से आवासीय एवं व्यवासायिक भू–खण्ड क्रय कर भूखण्डों पर वास्तविक कब्जा प्राप्त किया है एवं कुछ भू–खण्डों पर चार दिवारियॉ भी बनाई गई है। जयपुर विकास प्राधिकरण के जोन–11 में प्रकरण संख्या 145/2001 निर्णय दिनांक 15.01.2002 के द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा–90(ख) के अन्तर्गत खातेदारों के खातेदारी अधिकारी रिज्यूम कर भूमि को जयपुर विकास प्राधिकरण में निहित करने के आदेश पारित किये गये। वर्तमान में भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने भूमि का उचित मूल्याकन किये बिना अवार्ड जारी दिया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा मनमाने ढंग से मुआवजा तय कर धारा 3 (जी) के तहत मुआवजे का अवार्ड पारित कर दिये जाने से व्यथित होकर प्रार्थी ने धारा 3 (G) 5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत प्रार्थी द्वारा यह आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र पेश किया गया है।
2. आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये। तहत रिकार्ड तलब किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से अभिभाषक श्री दीपक शर्मा ने उपस्थित होकर वकालतनामा एवं जबाब पेश किया। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई ।
3. उभय पक्ष की बहस सुनी गई ।

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner

4\. प्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि प्रार्थी राष्ट्रीय राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 जयपुर–टोंक–देवली सैक्शन को चौड़ा करने हेतु **ग्राम सदाशिवपुरा उर्फ यारलीपुरा के आराजी खसरा नम्बर 111 की 3100 वर्गमीटर में से 961.42 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई थी।** प्रार्थी की अवाप्त की भूमि के बदले जारी किये मुआवजे की अवार्ड की राशि अत्यन्त ही कम है। क्योंकि प्रार्थिया ने अपनी भूमि कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरित जयपुर विकास प्राधिकरण से करवा लिया गया था। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थिया के स्वामित्व की भूमि को कृषि भूमि मानते हुये अवार्ड जारी कर दिया। जबकि उक्त भूमि की 90बी की कार्यवाही पूर्ण होकर कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरित हो चुकी है तथा सहकारी समिति से उक्त भूमि के पट्टे प्राप्त हो चुके है। इस कारण मुआवजे का नये सिरे से निर्धारण किया जाना आवश्यक है। राष्ट्रीय राजमार्ग व इसके पीछे की ओर भी जयपुर विकास प्राधिकरण एवं निजी विकासकर्त्ताओं द्वारा कई आवासीय कॉलोनीया विकसीत की जा चुकी है, जिनमे भी रिहायशी मकानात बन चुके है। प्रार्थी की उक्त भूमि के आस पास भी कई होटल एवं व्यावसायिक गतिविधियॉं चल रही है, कई फार्म हाउस बने हुये है। प्रार्थी की उक्त भूमि से आगे स्थित भूमियां में कई बडे व्यावसायिक/वाणिज्यिक व शैक्षणिक संस्थान चल रहे है। प्रार्थी की उक्त सम्पति की पोटेंशियल वेल्यू व्यावसायिक है। जयपुर विकास प्राधिकरण राजस्थान इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट (डिस्पोजल ऑफ अरबन लैण्ड) नियम 1974 के प्रावधानों के अन्तर्गत भू–खण्डों को आंवटित/विक्रय कर सकता है, एवं उक्त नियम 1974 के प्रावधानो के अनुसार कोई भी आवासीय भू–खण्ड बाजार दर से ही विक्रय/आंवटित किया जावेगा। जिसके संबंध में न्यायालयों ने भी **विभिन्न निर्णयों ठाकुर कुलदीप सिंह बनाम यूनियम ऑफ इण्डिया 2010(3) SSC 794, 2010 (5) SSC 708, 2010 SSC 502 प्रेमा बनाम तहसीलदार, चिमनलाल बनाम स्पेशल लैण्ड एक्यूजीशन ऑफिसर AIR 1998, यूनियन ऑफ इण्डिया बनाम मंगतुराम AIR 1997, ए.ए. राजा बनाम स्टेट ऑफ केरल 1994 एवं लैण्ड एक्यूजीशन ऑफिसर बनाम कट्टा वेन केट AIR 1981** में उक्त आशय के निर्देश पारित किये है। सक्षम प्राधिकारी ने प्रार्थी की सम्पति की मुआवजे की राशि दर **643– प्रति वर्ग** मीटर तय की है जो गलत की है तथा अनुमोदित आवासीय भूमि को नजर अन्दाज कर कृषि भूमि की दर से मुआवजा तय किया है जो कि स्थापित कानून के विपरीत है। प्रार्थी की सम्पति आवासीय है तथा जयपुर विकास प्राधिकरण की आवासीय आरक्षित दर 6600/– प्रति वर्ग मीटर है। सक्षम अवाप्ति अधिकारी द्वारा कच्चे पक्के निर्माणो की राशि शून्य तय की गई है, प्राधिकारी द्वारा जयपुर–टोंक रोड 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 रोड जयपुर–आगरा एन. एच.–11 में धारा–3 जी में नियम (2) के प्रावधान के अन्तर्गत 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 किये है। इसके अलावा अन्य रोड जयपुर–अजमेर, जयपुर–दिल्ली आदि के प्रकरणों में भी मुआवजे की दर कई गुना ज्यादा रही है इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी द्वारा जयपुर–टोंक रोड का मुआवजा कम तय किया गया है तथा मुआवजा नये सिरे से तय किये जाने योग्य है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थी को **आवासीय** बाजार दर से मुल्यांकन कर मुआवजा दिलाये जाने आदेश प्रदान करावे।

5\. अप्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने उक्त तर्को का खण्डन करते हुये दलील पेश की कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 जयपुर–टोंक–देवली सैक्शन चार/छः लेनीकरण के सम्बन्ध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के अन्तर्गत धारा 3 (ए) की अधिसूचना दिनांक 23.07.2009 को एवं धारा 3

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

(डी) की अधिसूचना दिनांक 30.10.2009 को भारत के राजपत्र में प्रकाशित की गई एवं राष्ट्रीय राजमार्ग की धारा 3 (जी) के अन्तर्गत अवार्ड सक्षम अधिकारी द्वारा घोषित किया गया। अधिनियम के अनुसार 3 (ए) अधिसूचना जारी करने की तारीख को भूमि की जो दर थी उसी के अनुसार मुआवजे का निर्धारण होता है, भविष्य में मिलने वाले लाभ को मुआवजा निर्धारण का आधार नहीं बनाया जा सकता है ना ही कानून दूरवर्ती लाभो का दिलाया जा सकता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तिकर्ताओं की सुनवाई राजस्व रिकार्ड एवं मौका परिस्थिति को जांच कर धारा 3 (जी) के प्रावधानों के अन्तर्गत मुआवजे का निर्धारण कर अवार्ड जारी किया गया। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त कलक्टर तृतीय जयपुर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत अवाप्ति की जा रही भूमि के हिस्सेदार/खातेदार के मुआवजे का निर्धारण मुख्यतया भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सडक सीमा के पास या दूरी, दस्तावेज एवं अन्य प्रमाण को महत्पूवर्ण माना जाकर किया गया है। प्रार्थी की **कृषि** भूमि के मुआवजे का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा **कृषि** दर से ही अंकलित कर मुआवजा दिया गया है। जो उचित एवं विधि सम्मत है। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निराधार एवं रिकार्ड के विपरीत होने के कारण आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

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

7. **ग्राम सदाशिवपुरा उर्फ यारलीपुरा** के **आराजी खसरा नम्बर 111 की 3100 वर्गमीटर में से 961.42 वर्गमीटर भूमि** राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 जयपुर–टोंक–देवली सैक्शन चार/छः लेनीकरण हेतु भूमि अवाप्त की गई है। जिसका प्रार्थी ने आवासीय दर से मुआवजा दिये जाने का निवेदन किया है, किन्तु प्रार्थीगण द्वारा उक्त भूमि को आवासीय मानने के अपने तर्क के समर्थन में किसी सक्षम प्राधिकारी का आदेश प्रस्तुत नहीं किया गया है। केवल मात्र भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण को समर्पित की गई है। प्रार्थीगण द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण का कोई पट्टा पेश नहीं किया। अवाप्तिधीन भूमि तत्समय **राजस्व रिकार्ड में कृषि दर्ज थी**। केवल मात्र अवाप्तिधीन भूमि पर और उसके आस पास वाणिज्यक गतिविधियां होने के आधार पर आवासीय भूमि का वाणिज्यक दर से मुआवजा नहीं दिया जाना उचित नहीं है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी ने राजस्व रिकार्ड में अंकित भूमि की किस्म के आधार पर तत्समय की डी.एल.सी. की दर के अनुसार एवं मौके पर निर्माण कार्य का बी. एस. आर. की दर से मुआवजा राशि का निर्धारण कर अवार्ड पारित किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थी को कृषि दर से मुआवजा दिया गया है विधि सम्मत प्रतीत होता है। जिसमें हम किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पाते है। फलस्वरूप प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

8. निर्णय की प्रति हस्ब कायदा मय मिसल मातहत सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर (तृतीय) जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 जयपुर–टोंक–देवली, को प्रेषित हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर फैसल शुमार हो।

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

(प्रकाश राजपुरोहित)
जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)