

निर्णय ब इजलास प्रकाश राजपुरोहित (मध्यरथ) आई.ए.एस. जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट जयपुर ग्रामीण
प्रकरण संख्या 138/2023 (आरबीट्रेटर प्रार्थना पत्र)

विक्रम कुमार व्यास पुत्र स्व. श्री नाथूराम व्यास निवासी वार्ड नम्बर 11, शाहपुरा, जिला जयपुर।

प्रार्थी

बनाम

1. परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण पता-डी-156, गिरनार कालोनी, महात्मा गांधी मार्ग, वैशाली नगर, जयपुर ।
2. सक्षम अधिकारी, राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटपूतली।

अप्रार्थीगण



आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 बाबत प्रार्थी की ग्राम शाहपुरा के खसरा नम्बर 4027/5630 में अवाप्ति की गई 23 वर्गमीटर भूमि मय निर्माणशुदा दुकानों का उचित मुआवजा राशि दिलाने बाबत।


उपस्थित:-

1. श्री ओ.पी. गोयल अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से।
2. श्री दीपक शर्मा अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 2 की ओर से।

निर्णय

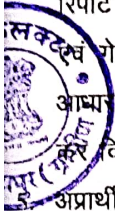
दिनांक 01.07.2024

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थी ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के लिए कस्बा शाहपुरा के आराजी खसरा नम्बर 4027/5630 में से रकबा 23 वर्गमीटर भूमि अवाप्ति का मुआवजा कम निर्धारित किये जाने से पीड़ित होकर 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। अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 2 की ओर से वकील श्री दीपक शर्मा ने उपस्थित होकर वकालतनामा व जबाब पेश किया। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई।
3. बहस उमय पक्ष सुनी गई।
4. प्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये दलील प्रस्तुत की कि प्रार्थी प्रार्थी का एक व्यवसायिक एवं आवासीय भू-खण्ड कस्बा शाहपुरा जिला जयपुर में स्थित है जो राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के 202/200 के सहारे स्थित है। उक्त भूमि प्रार्थी विक्रम कुमार व्यास द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 01.01.1979 को जरिये उसके मूल मालिक खातेदार से क्रय की थी, तदुपरान्त उक्त भूमि को भू-राजस्व अधिनियम के तहत बने नियमों के अन्तर्गत उसकी किस्म में परिवर्तन कर दिनांक 10.12.1985 को उपरोक्त वर्णित लम्बाई चौड़ाई हेतु 400 वर्गगज का पट्टा भी राज्यपाल की ओर से जारी कर दिया गया। सक्षम अधिकारी द्वारा मुआवजा राशि 23 वर्गमीटर इकजाई रूप से मूल्यांकन किया गया है वह गलत है। सक्षम अधिकारी द्वारा अवाप्त शुदा भूमि के संबंध में भूमि की अवाप्ति हेतु जो मुआवजा तय किया है वह एक तरफा रूप से एकत्रित की गई तथाकथित आवासीय डीएलसी दर पर किया गया है जबकि:


जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)



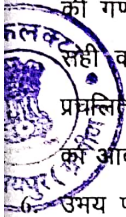
भूमि वाणिज्यिक उपयोग की है और जिसका प्रयोग भी वाणिज्यिक रूप से किया जा रहा था और उसका वाणिज्यिक प्रयोग सम्भव था क्योंकि भूमि राजमार्ग पर स्थित है। जिसकी बाजार दर 30,000/- रुपये प्रति वर्गमीटर से कम नहीं है। उल्लेखनीय है कि सक्षम अधिकारी द्वारा जो सर्वे कराया गया गया उसमें भी अवाप्तशुदा भूमि पर प्रार्थी की दुकाने निर्मित होना बताया गया है और ऐसी सूरत में जब भूमि पर दुकाने निर्मित है तथा उसकी कीमत आवासीय कैसे हो सकती है ? सक्षम अधिकारी द्वारा भूमि का जो मुआवजा आवासीय दर से किया गया है वह साक्ष्य को नजर अन्दाज कर किया गया है जबकि स्वीकृत रूप से भूमि व्यवसायिक प्रयोजनार्थ प्रयुक्त हो रही थी और भूमि पर दुकानें स्थापित की गई है और भूमि की लोकेशन व्यवसायिक है और उक्त भूमि को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ काम में लिये जाने के कारण राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90 (बी) के तहत भी कार्यवाही पूर्ण हो चुकी थी और ऐसी स्थिति में प्रार्थी वाणिज्यिक भूमि की दर से मुआवजे का अधिकारी है। यहां तक कि राजस्थान स्टाम्प अधिनियम एवं बने हुए रूल्स के अनुसार उक्त भूमि की डी एल सी दर भी वाणिज्यिक ही मानी जाती है और तदनुसार भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक ही किया जाना चाहिये। भूमि पर बने निर्माण के संबंध में जो मूल्यांकन किया गया वह भी कम है तथा जिस रिपोर्ट के आधार पर मूल्यांकन किया गया है वह रिपोर्ट एक तरफा है जबकि प्रार्थी के करीब 10,00,000/-रुपये से अधिक की लागत की दुकानें गेट इत्यादि मौके पर उपलब्ध है। अतः अवाप्त भूमि एवं उस पर निर्माण की उक्त वर्णित आधार अनुसार मुआवजा राशि पुनः निर्धारित कर निष्पक्ष रूप से प्रार्थी द्वारा मांगी गई राशि तय कर दिलाने के आदेश फरमावें।



अप्रार्थीगण के अधिवक्ता ने उक्त तर्कों का खण्डन करते हुये दलील प्रस्तुत की कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त शुदा भूमि के मुआवजे का निर्धारण राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (जी) 5 के निर्देशों के तहत किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की बाजार दर उप पंजीयक से 3 (ए) की अधिसूचना की दिनांक की डी एल सी दर की सूची प्राप्त की गई। उप पंजीयक द्वारा कृषि भूमि की जो दर 3 (ए) अधिसूचना की दिनांक को बताई गई है वह उचित है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्माण के संबंध में मुआवजा राशि का निर्धारण सार्वजनिक निर्माण विभाग की बेसिक शिड्यूल आफ रेट के आधार पर स्वतंत्र तकनीकी मूल्यांकनकर्ता राशि डिजायन सोल्यूशन प्रा. लि. कम्पनी द्वारा तैयार एवं प्रस्तावित सर्वे रिपोर्ट तथा पी डब्लू डी द्वारा सत्यापित रिपोर्ट के आधार पर निर्धारित की गई है। स्वतंत्र तकनीकी मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट के आधार पर अवाप्तशुदा भूमि में स्थित निर्मित संरचनाओं की मुआवजा राशि की गणना की गई है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमियों के संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (जी) 7 के निर्देशानुसार 10 प्रतिशत अतिरिक्त बतौर सुखाचार क्षतिपूर्ति राशि निर्धारित की गई है जो विधि अनुसार उचित है। इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी द्वारा वादग्रस्त आराजी खसरा नम्बर 4027/5630 वाके ग्राम शाहपुरा जिला जयपुर की अवाप्तशुदा भूमि 23 वर्गमीटर की किस्म चाही 1 व जाव 1, के आधार पर 2332.18 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से कुल मुआवजा राशि 53,640/-रुपये निर्मित संरचनाओं की मुआवजा राशि 1,77,068/-रुपये व 10 प्रतिशत अतिरिक्त सुखाचार क्षति पूर्ति राशि 23,071/-रुपये कुल मुआवजा राशि 2,53,779/-रुपये नगर पालिका शाहपुरा के पक्ष में अभिनिर्धारित की गई है। नगरपालिका से संबंधित हितधारी आवश्यक दस्तावेज उपलब्ध करा कर मुआवजा राशि प्राप्त कर सकता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा

4-10
जिला कलेक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

भूमि की स्थिति, भूमि की प्रकृति राष्ट्रीय राजमार्ग पर भूमि की दूरी आसपास के परिवेश भूमि की उपयोगिता व उप पंजीयक से प्राप्त निर्धारित डी एल सी दर के आधार पर भूमि का मुआवजा निर्धारण किया गया है जो विधि एवं प्रावधानानुसार सही एवं उचित है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का जो मुआवजा सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि अथवा कमी नहीं है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थी 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 निर्धारित किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिग्रहित भूमि की प्रकृति उपयोग एवं उपादेयता के आधार पर तथा आपत्तिकर्ताओं 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 और इसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं 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। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा भी पारित निर्णय में भूमि अवाप्ति के समय प्रामाणिक डी एल सी रेट पर भूमि का मुआवजा तय करने के निर्देश प्रदान किये हैं। अतः प्रार्थी का आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज फरमावें।



उभय पक्ष द्वारा की गई बहस को गौर से सुना गया। पत्रावली का मलीमांति अवलोकन किया गया।

7. प्रार्थी ने अपनी भूमि का वाणिज्यक दर से मुआवजा दिये जाने का निवेदन किया है, किन्तु कृषि भूमि का वाणिज्यक रूप में संपरिवर्तित किये जाने का सक्षम अधिकारी का कोई आदेश पेश नहीं किया गया है। जिससे अवाप्तिधीन भूमि को वाणिज्यक भूमि नहीं मानी जा सकती है। केवल मात्र अवाप्तिधीन भूमि के आसपास वाणिज्यक गतिविधियां होने के आधार पर कृषि भूमि का वाणिज्यक मुआवजा नहीं दिया जा सकता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा राजस्व रिकार्ड में अंकित भूमि की किस्म के आधार पर 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। राजस्व रिकार्ड में अवाप्ति के समय भूमि किस्म चाही 1 व जाव 1 अंकित थी, जिसके आधार पर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा मुआवजा निर्धारित किया गया है जो उचित है। इसलिए प्रार्थी का वाणिज्यक दर से चाहे गये मुआवजे का अनुतोष स्वीकार योग्य नहीं है। अतः हम सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित किये गये अवार्ड में किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पाते हैं। फलस्वरूप प्रार्थी 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 फैंसल हो।
9. निर्णय आज दिनांक 01.07.2024 को सरे इजलास सुनाया गया।

(प्रकाश राजपुरोहित)
जिला कलेक्टर
जयपुर (ग्रामीण)