

निर्णय ब इजलारा प्रकाश राजपुरोहित (मध्यस्थ) आई.ए.एस. जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट जयपुर ग्रामीण
प्रकरण संख्या 134/2023 (आरबीट्रेटर प्रार्थना पत्र)
रामेश्वर प्रसाद बजाज पुत्र रव. श्री किशन लाल बजाज जाति महाजन निवासी बजाज सदन, पुराना
बरा स्टेशन, ताहरील शाहपुरा, जिला जयपुर ।

प्रार्थीगण

बनाम

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

अप्रार्थीगण



आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम
1988 बाबत प्रार्थी की ग्राम शाहपुरा के खसरा नम्बर 3998 में अवाप्ति की
756 वर्गमीटर भूमि मय निर्माणशुदा धर्म कांटा 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 प्रार्थीगण ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8
के लिए कस्बा शाहपुरा के आराजी खसरा नम्बर 3998 में से रकबा 756 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, जवाब एवं लिखित बहस पेश की । पत्रावली बहस
हेतु नियत की गई ।
3. बहस समय पक्ष सुनी गई ।
4. प्रार्थीगण 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 । पूर्व राजस्व रिकार्ड के अनुसार
खसरा नम्बर 2206 रकबा 0.21 एयर थी जो प्रार्थी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 19.
01.1972 को जरिये उसके मूल मालिक खातेदार से कय की थी । जिसको वाद में खसरा नम्बर

क
जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)



3998 परिवर्तित किया गया और वर्तमान में उक्त भूमि आबादी में होने के कारण तथा उसका उपयोग आवासीय एवं व्यवसायिक किये जाने के कारण राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 में संशोधित में सम्मिलित की गई। धारा 90 (बी) के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा कार्यवाही की जाकर उसको वास्ते आवंटन पुनः ग्रहित कर ली गई तथा धारा 90 (बी) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के अनुसार पारित आदेश एस डी ओ के अनुसरण में उक्त भूमि की खातेदारी नगर पालिका शाहपुरा के नाम दर्ज कर दी गई, परन्तु उक्त भूमि पर उपरोक्त वर्णित धारा 90 (बी) एवं नगरपालिका अधिनियम के प्रावधानानुसार समस्त हक हकूक प्रार्थी को ही हासिल है और प्रार्थी ही उक्त अधिनियम के अनुसार पुनः आवंटन का अधिकारी है। प्रार्थी द्वारा उपरोक्त वर्णित भूमि के मध्य भाग पर राज्य सरकार के उद्योग विभाग की विधिवत आज्ञा द्वारा एक भारी वाहनों को सामान सहित तोलने की मशीन धर्मकांटा वर्ष 1971 को ही लगाया हुआ है। प्रार्थी द्वारा उक्त भू खण्ड के आगे की ओर अर्थात् राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 की ओर अपनी उक्त भूमि पर बाउण्ड्रीवाल निर्मित की हुई है जो कि राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दू सेन्टर पाईन्ट से 41 फिट की दूरी पर निर्मित है। प्रार्थी की उपरोक्त भूमि आबादी में होने तथा उसे आबादी एवं व्यवसायिक प्रयोजनार्थ काम में लेने के कारण उसे सक्षम अधिकारी यानि एस डी ओ शाहपुरा द्वारा अपने आदेश दिनांक 09.07.2008 को 90 (बी) राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के तहत कार्यवाही कर दी और उक्त भूमि को खातेदारी वास्ते आवंटन प्रार्थी वर्णित प्रावधान 90 (बी) राजस्थान भू राजस्व अधिनियम एवं राजस्थान नगरपालिका अधिनियम नगर पालिका शाहपुरा में निहित हो गई, परन्तु उक्त भूमि पर प्रार्थी ही काबिज है और प्रार्थी ही उक्त भूमि पर समस्त अधिकार प्रार्थी को ही नियत है। जहां एक ओर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के उपरोक्त वर्णित सीमा यानि सेन्टर पाईन्ट से 75 फिट की सीमा में आ रही प्रार्थी की 34 फिट गहराई यानि केन्द्र बिन्दू से 41 फिट के उपरान्त की भूमि को अवाप्त किये जाने बाबत कोई भी कार्यवाही नहीं की और उक्त भूमि पर प्रार्थीव बदस्तूर काबिज है, परन्तु सरकार ने एक विज्ञप्ति दिनांक 01.01.2009 को धारा 3 क (1) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत प्रसारित कर प्रार्थी के कब्जे एवं अधिकार की भूमि वर्तमान खसरा नम्बर 3998 जिसकी जमाबन्दी उपरोक्त वर्णित 90 (बी) कार्यवाही के उपरान्त नगरपालिका शाहपुरा के नाम दर्ज है कि भूमि में से 34 वर्गमीटर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 को चार लेन से 6 लेन में परिवर्तित कराने हेतु आवप्त किये जाने हेतु निकाली और इसके संबंध में हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां आमंत्रित की गई जिसके संबंध में तथ्यात्मक रिपोर्ट जो तहसीलदार द्वारा तैयार की गई थी। उसमें प्रार्थी का धर्मकांटा होना बताया गया था। प्रार्थी ने दिनांक 21 फरवरी 2009 को ए डी एम कोटपूतली के समक्ष अपने आक्षेप प्रस्तुत कर दिये तथा यह अवगत कराया कि प्रार्थी की 34 वर्गमीटर भूमि को अवाप्त करने हेतु विज्ञप्ति जारी की गई है वह पूर्णतः गलत है। क्योंकि राज्य सरकार एवं राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण उक्त विज्ञप्ति की आड़ में एक ओर तो उक्त वर्णित राष्ट्रीय राजमार्ग के केन्द्र बिन्दू से 41 फिट के उपरान्त तथा 75 फिट की सीमा में प्रार्थी की भूमि पर कब्जा करना चाहते हैं। जबकि उसके संबंध में आज दिवस तक कोई अवाप्ति कार्यवाही नहीं की गई। इस प्रकार उक्त भूमि को बिना अवाप्त किये जाने से आगे की भूमि को अवाप्त किये जाने की कार्यवाही की जा रही है व यह पूर्णतय गलत है। आपत्तियों को दरकिनार करते हुये ही राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 हेतु पुनः उक्त वर्णित 34 मीटर भूमि अवाप्ति हेतु अधिसूचना जारी कर दी गई। अधिसूचना दिनांक 24 नवम्बर 2009 को



25
जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)



जो धारा 3 (बी) (1) के तहत जारी की थी। यह भी प्रार्थी की उपरोक्त वर्णित 34 वर्ग मीटर भूमि हेतु की गई थी। और प्रार्थी ने उपरोक्त वर्णित भूमि के संबंध में जो क्लेम दिनांक 27 जनवरी 2010 को प्रस्तुत किया गया था जिसमें अवाप्त की जा रही 34 वर्ग मीटर भूमि जिसका बाजार भाव 20,000/- रुपये से कम नहीं है और भूमि बाबत रुपये 7,00,000/- रुपये की मांग की और धर्मकांटा की वारतविक कीमत थी। अन्य विधि अनुसार देय मुआवजा राशि दिलाने की प्रार्थना की, हालांकी उक्त दावों के संबंध में दिनांक 28 जनवरी 2010 को सार्वजनिक सुनवाई में सुना गया परन्तु प्रार्थी के उपरोक्त वर्णित भूमि अवाप्त की जा रही 34 वर्ग मीटर पर मौजूद हक हकूकों को नजर अन्दाज करते हुये मात्र जमाबन्दी के आधार पर हितधारी व्यक्ति मानने का प्रिन्टेड प्रफोर्म में आदेश दिया तथा अवाप्त की जा रही भूमि के संबंध में 1,96,011/- रुपये तथा प्रार्थी के लगे हुये धर्म कांटा की कीमत रुपये 98,898/- आंक कर अवार्ड पारित कर दिया गया, वह गलत एवं कम है। ऐसी सूरत में अवाप्त की जा रही 756 वर्ग मीटर भूमि की न्यूनतम राशि 3,78,00,000/- रुपये निर्धारित किया जाना उचित होगा। उक्त भूमि पर धर्म कांटा राज्य सरकार के समक्ष संस्थान द्वारा दी गई स्वीकृति पर स्थापित किया गया था और यहां तक की 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 मानते हुए मुआवजे का अधिकारी है। प्रार्थी की भूमि पर लगे हुए धर्मकांटा के संबंध में जो मूल्यांकन किया गया है वह भी कम था। रिपोर्ट के आधार पर मूल्यांकन किया गया है वह रिपोर्ट एक तरफा है। जबकि प्रार्थी के करीब 25,00,000/- रुपये से अधिक की लागत का धर्म कांटा एवं उसका निर्माण मौके पर उपलब्ध ऐसी स्थिति में तय शुदा मुआवजा राशि कम है और संशोधन योग्य है। सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड में प्रार्थी द्वारा क्लेम की गई राशि नहीं दिलाये जाने बाबत कोई कारण दर्शित नहीं किया है। दर असल अवार्ड पूर्णतया नान स्पीकिंग है सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा न तो अधिनियम के तहत मिलाने वाले परिलाम ही दिलाये और न ही एक्सेस भूमि पुनः आवंटन हेतु कोई ध्यान दिया। प्रार्थी द्वारा वहन किये जाने वाले नुकसान एवं सम्पत्ति के ह्रास के बाबत भी कोई मुआवजा नहीं दिलाया गया। अतः कस्बा शाहपुरा के खसरा नम्बर 3998 की अवाप्ति की गई 756 वर्ग मीटर भूमि का मुआवजा राशि पुनः निर्धारित कर निष्पक्ष रूप से प्रार्थी द्वारा उपरोक्त मांगी गई राशि तय कर दिलाये जाने का आदेश फरमावे।

5. 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



497
जिला कलेक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमियों के संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (जी) 7 के निर्देशानुसार 10 प्रतिशत अतिरिक्त बतौर सुखाधार क्षतिपूर्ति राशि निर्धारित की गई है जो विधि अनुसार उचित है। इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी द्वारा वादग्रस्त आराजी खरारा नम्बर 3998 वाके ग्राम शाहपुरा जिला जयपुर की अवाप्तशुदा भूमि 34 वर्गमीटर व 756 वर्ग मीटर की किस्म चाही 1 व जाव 1, के आधार पर अवार्ड पारित किया गया है। सड़क मार्ग पर स्थित भूमियों के भू सम्परिवर्तन या भू उपयोग बाबत इण्डियन रोड कांग्रेस के सर्कुलर लागू होते हैं तथा इण्डियन रोड कांग्रेस के दिशा निर्देशों के आधार पर ही सड़क मार्ग पर स्थित भूमियों का सम्परिवर्तन होता है तथा उसी आधार पर भूमियों का उपयोग किया जा सकता है। इण्डियन रोड कांग्रेस के दिशा निर्देशानुसार आवासीय एवं पेट्रोल पम्प के प्रयोजनार्थ भूमि रोड के मध्य से 40 मीटर दोनों ओर व ब्यवसायिक प्रयोजनार्थ भूमि रोड के मध्य से 75 मीटर दोनों ओर छोड़ कर होगी। ऐसी स्थिति में सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित अवार्ड आदेश सही व उचित है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा 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 किरम 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 किराई 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 पर्याप्तता विधि सम्मत, सही व उचित 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 हैं। अतः प्रार्थी का आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज फरमावें।

6. 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 माना जा सके। 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


प्रमो
जिला कलक्टर
जयपुर (प्राचीन)

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 हस्त कायदा उभय पक्ष को जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर शुमार फ़ैसल हो।



निर्णय आज दिनांक 01.07.2024 को सरे इजलास सुनाया गया।


(प्रकाश राजपुरोहित)
जिला कलेक्टर
जयपुर (ग्रामीण)