निर्णय ब इजलास पीठासीन अधिकारी प्रकाश राजपुरोहित आई.ए.एस

. (पंच निर्णायक) पदेन जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जयपुर ग्रामीण

प्रकरण संख्या 143/2023 (आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र)

महादेव पुत्र श्री ज्योध्या, (मृतक)

1/1. राधेश्याम पुत्र स्व॰ श्री महादेव

1/2.गोपाल पुत्र स्व॰ श्री महादेव

जाति हरियाण ब्राह्मण, निवासी ग्राम दूधली, तहसील बस्सी, जिला जयपुर।

प्रार्थीगण

बनाम

1. भारत सरकार, जरिये सचिव पोत परिवहन, सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली।
2. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-11, जयपुर-महुआ सैक्सन, जिला जयपुर, अतिरिक्त जिला कलक्टर (तृतीय) जयपुर ।

अप्रार्थीगण

कलक्टर जिला जयपुर (ग्रामीण)

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-11, जयपुर-महुआ सैक्शन के लिए पारित अवार्ड दिनांक 23.02.2007

उपस्थितः-

1. श्री भौरीलाल शर्मा अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से ।
2. श्री विजय कुमार मित्तल अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से।

पंचाट निर्णय **दिनांक 25.06.2024**

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि भारत सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 जयपुर-आगरा को चार लेनीकरण करने हेतु ग्राम बगराना, पालडी मीणा, जामडोली, लक्ष्मीपुरा, जटवाडा, गोठडा, मालीहाला, खोरी, झर, बाढ चारनवास, श्यामपुरा, दूधली, सुजानपुरा, मोहनपुरा खेडी, मानगढ खोखावाला, कानोता जिला जयपुर के ग्रामों की भूमि अवाप्त करने हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा-3 (ए) के तहत अधिसूचना दिनांक 30.09.2005 को जारी की गई । प्रार्थी की सह खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 30/2 स्थित ग्राम दूधली, तहसील बस्सी, जिला जयपुर में से 379 वर्गमीटर भूमि उक्त अधिसूचना के जरिये अवाप्ति में ली गई। प्रार्थी की उक्त भूमि व्यवसायिक व वाणिज्यिक उपयोग में आ रही थी। प्रार्थी की उक्त भूमि में दुकाने, सीढिया व आगे बरामदा आदि बने हुये थे। जिनमें प्रार्थी व उसके परिवारजन व्यवसाय करते आ रहे है। उक्त दुकान प्रार्थी द्वारा आज से 12 वर्ष पूर्व बनाई गई थी। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थी को समुचित प्रकार से नोटिस नहीं दिये गये तथा मनमानी कार्यवाही की, जिसके कारण प्रार्थी सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अपना ना तो क्लेम पेश कर सका और ना ही साक्ष्य

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner

सबूत पेश कर सका। सक्षम प्राधिकारी ने रिकार्ड के विपरीत बिना मौके देखे प्रार्थी की वाणिज्यिक भूमि की दर नहीं तय कर आवासीय भूमि की दर तय कर दी तथा जो निर्माणात थे, उनका काफी कम दर से मुआवजा दिया तथा 12 वर्ष पूर्व बनी दुकानों को 31 वर्ष पुरानी बताकर निर्माण का मुआवजा तय कर दिया तथा अन्य विधिक राशियाँ तय नहीं की तथा 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 विजय कुमार मित्तल ने उपस्थित होकर वकालतनामा, जबाब एवं लिखित बहस पेश की। प्रार्थी महादेव का दौराने कार्यवाही देहान्त हो जाने पर उनके वारिसान को रिकार्ड पर लिया जाकर पत्रावली बहस हेतु नियत की गई ।

3. उभय पक्ष की बहस सुनी गई ।

4. प्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि प्रार्थी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 जयपुर–महुआ सैक्शन को चौड़ा करने हेतु ग्राम पालडी मीणा, जामडोली, बगराना, कानोता, बस्सी, मोहनपुरा, लक्ष्मीपुरा, जटवाडा, गोठडा, खोरी, झर्र, दूधली, सुजानपुरा आदि गांवो की भूमि अवाप्ति हेतु राष्ट्रीय मार्ग अधिनियम की धारा–3 ए (1) के तहत दिनांक 30.09.2005 को अधिसूचना जारी की। प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 30/2 स्थित ग्राम दूधली तहसील बस्सी, जिला जयपुर में से 379 वर्गमीटर भूमि उक्त अधिसूचना के जरिये अवाप्ति में ली गई। अधिसूचना के पश्चात धारा 3–डी के तहत उदघोषणा जारी कर हितधारियान से अवाप्त भूमि व उसमें स्थित निर्माणात पेड, आदि के लिये क्लेम पेश करने हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा नोटिस जारी किये गये। नोटिसो के जवाब में प्रार्थीगण ने 3 (ए) (1) की अधिसूचना को प्रचलित बाजार दर से मुआवजा मांगा तथा बीएसआर के अनुसार निर्माणात का मुआवजा मांगा तथा नियमानुसार धारा–3 (जी)7 (बी).(सी).(डी). के तहत देय अन्य राशियों की मांग की। प्रार्थीगण अपने क्लेम्स में यह स्पष्ट लिखा है कि स्वीकृत रूप से सम्पूर्ण अवाप्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से लगती हुई है, जयपुर शहर से लगती हुई है तथा सम्पूर्ण भूमि कामर्शियल उपभोग में आ रही है तथा बस्सी तक आवासीय कालोनियां रोड के दोनो तरफ विकसित हो चुकी है। आसपास में कई महत्वपूर्ण होटल, कई बडे फार्म हाऊस, विवाह स्थल, शैक्षणिक संस्थान बने हुये है। प्रार्थीगण की भूमि जयपुर शहर के महत्वर्पूण स्थल पर स्थित है। इससे प्रार्थीगण की भूमि की पोटेंन्सियल वेल्यू अत्यधिक होना साबित है। प्रार्थीगण ने अपनी भूमि की बाजार दर बाबत निवेदन किया कि अवाप्त भूमि के आसपास 20,000/–रूपये प्रति वर्गमीटर से भूमि बेची व खरीदी जा रही है। ग्राम बल्लूपुरा जो अवाप्त भूमि के पास ही है, में जेडीए ने फार्म हाउस के लिये 20 से 25 हजार रूपये प्रति वर्गमीटर से जमीन नीलाम की। कानोता में आवासीय भू–खण्ड 11,250/–रूपये प्रति वर्गमीटर से भू–खण्ड विक्रय किया। प्रार्थीगण की भूमि के समान दूरी पर जयपुर दिल्ली रोड़ पर 15 किलोमीटर दूर स्थित ग्राम कूकस, तहसील आमेर में कृषि भूमि 45 लाख रूपये प्रति बीघा बेची गयी। इसी प्रकार जयपुर–अजमेर रोड 15 किलोमीटर दूरी पर स्थित ग्राम भांकरोटा की डी.एल.सी. राज्य सरकार ने 50 लाख रूपये बीघा

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner

तय की है। समय–समय पर समाचार पत्रों में यह भी समाचार आते रहे है कि जयपुर जिले में सभी हाईवे रोड़ो की भूमि 50 से 60 लाख रूपये प्रति बीघा खरीदी व बेची जा रही है। प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा 20,000/–रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से मांगा तथा कानोता से आगे की भूमि का मुआवजा 15,000/–रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से मांगा। प्रार्थी ने अपने निर्माणात का मुआवजा बी.एस.आर. के आधार पर बनाये गये रजिस्टर्ड वेल्यूअर्स के एस्टीमेट के आधार पर मांगा तथा साथ ही तत्कालीन लागत दर 350/–रूपये प्रति वर्गफिट के आधार पर मुआवजा मांगा, जबकि सब रजिस्ट्रार की दर तत्कालीन समय में 400/–रूपये प्रति वर्गफिट थी। प्रार्थीगण ने अन्य सम्पति की क्षति स्परूप 10 प्रतिशत मुआवजा मांगा, चलते हुये व्यवसाय से वंचित हो जाने के आधार पर 30 प्रतिशत क्षति स्वरूप सोलेशियम राशि के रूप में मुआवजा मांगा, शिफ्टिंग चार्जेज की क्षति स्वरूप 5 प्रतिशत अतिरिक्त मुआवजा दिलाने की मांग की, हार्डशिप के पेटे 5 प्रतिशत क्षति स्वरूप मुआवजे की मांग की, परिवार के एक सदस्य को रोजगार दिलाने व पुर्नवास हेतु भू–खण्ड दिलाने की मांग की। समय समय पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय, भारत वर्ष के राज्यों के उच्च न्यायालयों द्वारा मुआवजा निर्धारण के बाबत जो सिद्धान्त प्रतिपादित किये उनके निर्णयों की फोटो प्रतियों पेश की, जिनको अदालत मातहत के समक्ष भी पेश की गयी है। सक्षम प्राधिकारी ने अवार्ड पारित करते हुये प्रचलित बाजार दर से काफी कम दर से मुआवजा तय किया, भूमि में स्वीकृत रूप से चलते हुये वाणिज्यिक दुकान, व्यावसायिक प्रतिष्ठान, आवासीय मकानात होने के उपरान्त भी कृषि दर से मुआवजा दिया गया। जिन भूमियों को आवासीय या व्यावसायिक संपरिवर्तित कराया हुआ था उन भूमियों का मुआवजा भी कृषि दर से तय किया गया। निर्माणात का एस्टीमेट रजिस्टर्ड वेलयूशन से तैयार कर पेश किया उसको विचार में ही नहीं लिया तथा राजमार्ग प्राधिकरण के तकमीने को ही आधार बना कर मुआवजा तय किया, जिसमें क्षेत्रफल गलत लिखा गया, न्यायिक नजीरों का गौर नहीं किया, शिफ्टिंग चार्जेज, हार्डशिप, सोलेशियम आदि के तहत कोई मुआवजा नहीं दिया गया। उन प्रार्थीगण को भूमि का मुआवजा नहीं दिया गया जबकि दुकानों के निर्माणात का मुआवजा दिया गया। प्रार्थीगण की भूमि जिस उपयोग में आ रही थी उसी के आधार पर बाजार दर से मुआवजा देय था जो नहीं दिया गया। जो भूमि आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक रूप से संपरिवर्तित थी उसका भी कृषि दर से मुआवजा दिया गया। भूमि का मुआवजा तय करने में न्यायिक सिद्धान्तों की अवहेलना की गई। कानूनी प्रावधान 3 (जी) 7 (बी) (सी) (डी) नेशनल हाईवे एक्ट के तहत राशि देय होते हुये भी नहीं दी गई। पंजीयन विभाग के निर्देशो का जो प्रार्थीगण ने पेश किये उनका हवाला तो दिया गया पर उनकी पालना नहीं की गई। भूमि की पोटेन्यिसयल वेल्यू पर लेश मात्र भी गौर नही किया गया। स्ट्रेक्चर्स का या तो मुआवजा ही नहीं दिया गया या बहुत कम दिया गया। जितनी भूमि अवाप्ति में दिखाई गई उससे अधिक भूमि का कब्जा ले लिया गया तथा आपत्ति के बावजूद जांच नहीं कराई गई। पंजीयन विभाग द्वारा किसी छोटे भू–क्षेत्र जो 1000 वर्गगज से छोटा हो उसका उपयोग भले ही कृषि हेतु उपयोग हो रहा हो तो भी आवासीय मान कर स्टाम्प ड्यूटी तदनुसार वसूली जाती है तथा जो भूमि आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक उपयोग में ली जा रही है तो भले ही वह संपरिवर्तित नहीं है फिर भी उपयोग के आधार पर ही स्टाम्प ड्यूटी वसूली जाती है। सरकार की इस नीति के आधार पर भी हितधारी उपभोगानुसार भूमि का मुआवजा पाने के अधिकारी है। तर्को के

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner

समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त SUPREME COURT (2007) 8, 748, ILR 17 CAL 144, AIR 2003 KARNATAKA 165, AIR2016 SUPREME COURT 5418, AIR 2021 SUPREME COURT 4603, LA 1991 SUPREME COURT 442, AIR 1980 ALLAHABAD 324, LAL 1992 (1) SUPREME COURT 39, (1992) LAL (1) PUNJAB & HARIYANA 321, LAL 1991 SUPREME COURT 439, LAL 1995 ALLAHABAD 143, LAL 1995 DELHI 184, LAL 1995 KARNATAKA 440, LAL 1998 (1) SUPREME COURT 131, AIR 2009 SUPREME COURT 2238, AIR 1982 BOMBAY 440, 1991 LAND ACQUISITION LAWS 448, LAND ACQUISITION LAWS 440 एवं कार्यालय महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुंदाक विभाग राजस्थान अजमेर परिपत्र दिनांक 03.02.1994 अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थी की अवाप्त भूमि को वाणिज्यिक मानते हुये अधिसूचना दिनांक 30.09.2005 को प्रचलित बाजार दर से बीस हजार रूपये प्रति वर्गमीटर मानते हुये प्रार्थी को तदनुसार मुआवजा दिलाये जाने के आदेश प्रदान करावे।

5. अप्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने उक्त तर्को का खण्डन करते हुये दलील पेश की कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 (महुआ–जयपुर) खण्ड को चौड़ा करने के सम्बन्ध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के अन्तर्गत धारा 3 (ए) की अधिसूचना दिनांक 12.05.2006 को एवं धारा 3 (डी) की अधिसूचना दिनांक 14.09.2006 को भारत के राजपत्र में प्रकाशित की गई एवं राष्ट्रीय राजमार्ग की धारा 3 (जी) के अन्तर्गत अवार्ड दिनांक 19.03.2007 को सक्षम अधिकारी द्वारा घोषित किया गया । अधिनियम के अनुसार 3 (ए) अधिसूचना का स्थानीय दो समाचार पत्र क्रमशः राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 25.05.2006 को प्रकाशन कराया गया आपत्तिकर्ता को आपत्ति करने व आपत्तियों पर सुनवाई किये जाने का समय दिया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा 3 (डी) की अधिसूचना का प्रकाशन दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में कराया गया एवं आपत्तिकर्ताओं की आपत्ति दर्ज की जाकर सुनवाई की गई। तत्पश्चात अधिनियम की धारा 3 (जी) के प्रावधानों के अर्न्तगत मुआवजों का निर्धारण किया गया। 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 मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सडक सीमा के पास या दूरी, दस्तावेज एवं अन्य प्रमाण को महत्पूवर्ण माना जाकर किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा 3 (ए) अधिसूचना के प्रकाशन के समय प्रचलित डी॰ एल॰ सी॰ दर एवं अव्यवस्थित संरचना के अनुसार क्षतिपूर्ति राशि की गणना कर मुआवजा निर्धारण किया गया है। इसके उपरान्त ही सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित मुआवजा राशि का चैक जारी किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा उप पंजीयक महानिरीक्षक मुद्रांक एवं पंजीयन विभाग की प्राप्त सूचनाओं, मौके की स्थिति, दरों के असमानता के तथ्यों, अवाप्ति से प्रभावित व्यक्तियो के कथनों एवं माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय आदि का समन्वित गहन विश्लेषण करते हुए 3 (ए) की अधिसूचना के तहत प्रभावित डी॰ एल॰ सी॰ दर के अनुसार मुआवजा तय किया गया है। प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत किये गये न्यायिक दृष्टान्त भूमि अर्जन अधिनियम 1894 के परिपेक्ष्य के पेश किये गये है, जबकि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (जे) इस प्रकार है–Land Acquisition Act

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

I of 1984 not apply- Noting in the Land Acquisition Act., 1984 shall apply to an Acquisition under this Act. सक्षम प्राधिकारी द्वारा घोषित अवार्ड में अधिनियम की धारा 3 जी (7) (ए) (बी) (ए) (डी) के तहत मापदण्डों के अनुसार क्षतिपूर्ति अंकलित कर मुआवजा दिया गया है जो उचित एवं विधि सम्मत है। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निराधार एबं 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,तहत रिकार्डव लिखित बहस का भलीभांति अवलोकन एवं अध्ययन किया गया ।

7. राजस्व ग्राम दूधली के खसरा नम्बर 30/2 में रकबा 379 वर्गमीटर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के चारलेनीकरण किए जाने हेतु अवाप्त की गई है। जिसका प्रार्थी ने वाणिज्यिक दर से मुआवजा दिये जाने का निवेदन किया है, किन्तु प्रार्थीगण द्वारा उक्त भूमि को वाणिज्यिक मानने के अपने तर्क के समर्थन में किसी सक्षम प्राधिकारी का संपरिवर्तन आदेश प्रस्तुत नहीं किया गया है, सक्षम अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड की प्रमाणित प्रति भी पेश नहीं की है। जिससे अवाप्तिधीन भूमि तत्समय राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि ही दर्ज थी केवल मात्र अवाप्तिधीन भूमि पर और उसके आस पास वाणिज्यक गतिविधियां होने के आधार पर कृषि भूमि का वाणिज्यक दर से मुआवजा नहीं दिया जा सकता। राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 (क) के तहत कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए उपयोग सक्षम प्राधिकारी से अनुज्ञा प्राप्त करने के पश्चात ही राजस्व रिकार्ड में अंकन किया जाता है। प्रार्थीगण की ओर से जो न्यायिक दृष्टान्त पेश किये गये है वह भूमि अर्जन अधिनियम 1894 से संबंधित है। राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त भूमि पर राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (जे) के अनुसार भूमि अर्जन अधिनियम 1894 के प्रावधान लागू नहीं होते है। इसलिए प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त इस प्रकरण पर चस्पा नहीं होते 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। जो विधि सम्मत प्रतीत होता है। जिसमें हम किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पाते है। इसलिए प्रार्थीगण द्वारा उक्त अवाप्त भूमि का वाणिज्यक दर से मुआवजा चाहने का अनुतोष स्वीकार योग्य नहीं है। प्रार्थीगण ने निर्माण/सरंचनाओं का बी॰एस॰आर॰ दर से मुआवजा दिया जाने के कथन को स्वीकार किया है। फलस्वरूप प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

निर्णय की प्रति हस्ब कायदा मय मिसल मातहत सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी प्रतिरिक्त जिला कलक्टर (तृतीय) जयपुर राजमार्ग संख्या-11, को प्रेषित हो। पत्रावली नम्बर से म हो कर फैसल शुमार हो।

र्णय आज दिनांक **25.06.2024** को सरे इजलास सुनाया गया।

(प्रकाश राजपुरोहित)
जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)