निर्णय ब इजलास प्रकाश राजपुरोहित (मध्यस्थ) आई.ए.एस. जिला कलक्टर, जयपुर ग्रामीण

प्रकरण संख्या 12/2023 (आरबीट्रेटर प्रार्थना पत्र)

महेन्द्र कुमार कुमावत पुत्र श्री घासीलाल कुमावत निवासी गोविन्दगढ बस स्टेण्ड, गोविंदगढ, तहसील चौमू जिला जयपुर ।

प्रार्थी

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 (जयपुर रीगस) जिला जयपुर अतिरिक्त जिला कलक्टर तृतीय, जयपुर ।
2. परियोजना निदेशक राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 (जयपुर रीगस) टोल बूथ के पास वार्ड नम्बर 20 रींगस, जिला सीकर।

अप्रार्थीगण

रेफरेन्स प्रार्थना पत्र अन्तगर्त धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 बाबत मुआवजा निर्धारण आदेश दिनांक 08.08.2011 सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 जिला जयपुर अतिरिक्त जिला कलक्टर तृतीय जयपुर के प्रकरण संख्या 216/10 गोविन्दगढ खसरा नम्बर 1483 रकबा ग्राम गोविन्दगढ तहसील चौमू जिला जयपुर ।

उपस्थितः–

1. श्री रमेश कुमार कुमावत अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से ।
2. श्री अशोक कुमार शर्मा अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से ।

निर्णय दिनांक 09.07.2024

1. संक्षेप में आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थीगण ने सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्त अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर तृतीय जयपुर के भूमि अवाप्ति प्रकरण संख्या 216/2010 गोविन्दगढ के खसरा 1483 में से रकबा 600 वर्गमीटर के पारित मुआवजा राशि के अवार्ड दिनांक 08.08.2011 से व्यथित हो कर प्रार्थीगण द्वारा यह आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र पेश किया गया है।
2. आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किया गया । अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 2 की ओर से वकील श्री अशोक कुमार शर्मा ने उपस्थित है वकालतनामा व जबाब पेश किया। तहत रिकार्ड तलब किया गया। पत्रावली बहस हेतु नियत की गई।
3. बहस उभय पक्ष सुनी गई ।
4. प्रार्थीगण के सुयोग्य अधिवक्ता ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये दलील प्रस्तुत की कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 जयपुर से रींगस खण्ड में 4/6 लेनीकरण हेतु भूमियां अवाप्त की गई

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner

है जिसमें विपक्षी द्वारा प्रार्थीगण की अवाप्त की गई भूमि का अवार्ड/मुआवजा निर्धारण अपर्याप्त तथा वास्तविक मुआवजा राशि से अत्यधिक कम पारित किया गया है जो मौके पर स्थिति वास्तविक कीमत के मुकाबले नगण्य राशि है। प्रार्थीगण द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अपना क्लेम मय दस्तावेज प्रस्तुत किया था, किन्तु ना तो प्रार्थीगण के क्लेम पर ही ध्यान दिया ओर ना ही प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का ही अवलोकन किया और सक्षम प्राधिकारी ने बिना प्रकरण की जांच किये वास्तविक वस्तु स्थिति, मानक एवं बाजार दर से परे अत्यन्त अपर्याप्त मुआवजा का निर्धारण कर अवार्ड पारित किया जो एक पक्षीय आरबट्रेरी परवरर्स है।

5. प्रार्थी द्वारा दिनांक 27.06.2007 को एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था जिसमें प्रार्थी द्वारा अवाप्ति के संबंध में कार्यालय सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 (जयपुर रींगस) जिला जयपुर क्षेत्र अतिरिक्त कलक्टर तृतीय जयपुर में अवाप्ति के बाबत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया, किन्तु सक्षम प्राधिकारी ए डी एम तृतीय द्वारा अवार्ड एवं मुआवजा निर्धारण से पूर्व सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया जबकि प्रार्थी उक्त सुनवाई हेतु प्रतीक्षारत था। इस कारण उक्त मुआवजा गलत पारित किया गया है और मौका स्थिति एवं बाजार दर के विपरीत पारित किया गया है ।

6. प्रार्थी व उसके भाई के मध्य उक्त भूमि के बाबत आज से करीब 9 वर्ष पहले बंटवारा हो गया और बंटवारे के अनुसार प्रार्थी अपनी भूमि पर तकासमे के अनुसार काबिज हो गया, किन्तु उक्त भूमि के संबंध में जो मुआवजा दिया गया है वह तकासमें के अनुसार नही दिया गया और ना ही उक्त भूमि के मुआवजा का निर्धारण तकासमें के अनुसार ही किया गया जिससे प्रार्थी को ना केवल मुआवजा कम मिला, बल्कि प्रार्थी के कब्जे से जो भूमि ली गई है उसका मुआवजा सही तरीके से निर्धारण नहीं किया गया ।

7. प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में अवार्ड एवं मुआवजा राशि का निर्धारण करते समय भूमि का क्षेत्रफल, निर्मित तामीरात, टीनशेड तामीरात की प्रकृति एवं गुणवता तथा भूमि की बाजारू मूल्य इत्यादि का सही ढंग से आंकलन नहीं किया गया और मनमाने तरीके से अवार्ड पारित किया है जो कि न केवल अपर्याप्त है, बल्कि बाजार दर के अनुसार अत्यन्त कम पारित किया गया है। भूमि अवाप्त अधिकारी द्वारा जो मुआवजा दिनांक 08.08.2011 को पारित किया गया है वह 2,77,200/–रूपये पारित किया गया है। उक्त मुआवजे में जो भूमि ली गई है वह 600 वर्गमीटर भूमि ली गई है जिसका मुआवजा 420/–रूपये प्रति वर्गमीटर के हिसाब से निर्धारित किया गया है। इस प्रकार कुल मुआवजा प्रकरण संख्या 216/10 ग्राम गोविन्दगढ में 2,77,200/–रूपये दिया गया है जो मौके पर जमीन के भाव के हिसाब से कम दिया गया है। जिससे प्रार्थी के द्वारा वंचित भूमि से कम मुआवजा दिया गया है। प्रार्थीगण को गम्भीर आर्थिक हानि हुई है।

8. प्रार्थी की जो भूमि अवाप्त की गई है उक्त भूमि मैन रोड से लगती हुई भूमि है जिसके बाबत बाजार भाव वर्ष 2009 में 3200/–रूपये वर्गमीटर के हिसाब से उक्त भूमि का खरीद बेचान हुआ था और जिसके आधार पर उक्त भूमि का विक्रय पत्र भी राजस्थान सरकार उप पंजीयक द्वारा पंजीबद्व किया गया था। जबकि आपके द्वारा जो भूमि अवाप्त की गई है उसका क्षेत्रफल 600 वर्ग मीटर है और जिसके बाबत आपके द्वारा 420/–रूपये प्रति वर्गमीटर के अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया है जो बहुत कम है। जबकि उक्त भूमि की बाजार कीमत करीब 10,000/–रूपये वर्गमीटर से अधिक है। उक्त भूमि का विक्रय पत्र राज्य सरकार द्वारा निर्धारित

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner

डी.एल.सी. रेट से किया जाता है। इस कारण उक्त भूमि का विक्रय पत्र 3200/- रूपये वर्गमीटर के अनुसार होता है। अवाप्त शुदा भूमि का मुआवजा वास्तविक कीमत के अनुसार जारी नहीं किया गया है । सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड पारित करने में अवाप्तशुदा भूमि के निर्माण सन्दर्भ में पी डब्लू डी की नियमानुसार प्रभावी बी एस आर की दर से तय किया तथा पेड पौधे के मूल्यांकन के सन्दर्भ में वन विभाग व राजस्व विभाग की कमेटी के अनुसार मुआवजा घोषित किया जबकि इस संदर्भ में बाजार दर व निर्माण लागत काफी ज्यादा है। दरों का निर्धारण सही व उचित नहीं है। अवाप्त भूमि में बने निर्माण का मुआवजा तय करते समय Depreciation cost (Age of construction as per local enquiry) निर्माण में लगे सामान की गुणवत्ता आर सी सी के रेट में अनियमितता व दोष वास्तविकता से परे है। अत भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा निर्धारित मुआवजा राशि को बढाते हुए उक्त राशि का निर्धारण वर्तमान बाजार दर/निर्माण की गुणवत्ता या सलग्न मूल्याकन रिपोर्ट एंव प्रस्तुत विक्रय पत्र मे वर्णित डी एल सी रेट एवं बाजार दर के अनुरूप बढ़ाया जाने के आदेश फरमावें।

9. अप्रार्थीगण के सुयोग्य अधिवक्ता ने उक्त तर्को का खण्डन करते हुये दलील प्रस्तुत की कि एन एच ए आई से प्राधिकृत Consulting Engineers Group Ltd., Malviya Nagar Jaipur कम्पनी ने सर्वे किया । उक्त सर्वे के पश्चात अवाप्तिधीन भूमि के सम्बन्ध में आमेर व चौमू तहसील के ग्रामों की अधिसूचना धारा 3 (ए) के तहत दिनांक 11.08.2009 को भारत के राजपत्र में प्रकाशित की गई। जिसके तहत सक्षम प्राधिकारी ने स्थानीय समाचार पत्रों क्रमशः राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में दिनांक 21.09.2009 को हिन्दी एवं अंग्रेजी भाषा मे भारत के राजपत्र को प्रकाशित करवाया । अर्जन की जाने वाली भूमि के हित बद्व पक्षकार/व्यक्ति यदि अधिसूचना जारी करने की दिनांक से 21 दिवस के भीतर कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करता है, तो प्राधिकृत अधिकारी धारा 3 (सी) की उप धारा (2) के तहत संबंधित को सुनवाई का अवसर देकर उस आपत्ति को स्वीकार या अस्वीकार करेगा। सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया गया निर्णय अन्तिम होगा। अधिनियम की धारा 3(ए) के तहत जारी अधिसूचना के परिपेक्ष्य में जो आपत्तियां की गई उनका धारा 3 (सी) के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारण किया गया । राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (जी) के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व अधिनियम की धारा 3 (जी) (7) में प्रदत्त शक्तियों का उपयेाग करते है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त शुदा भूमि के मुआवजे की राशि की गणना उप पंजीयक से प्राप्त निर्धारित डी एल सी दर के आधार पर अधिकारिक रूप से बाजार दर की गणना की गई। अवाप्त भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण आदि के मुआवजे का निर्धारण मूल्यांकनकर्ता मैसर्स राशि डीजाईन सेल्युशन प्रा. लि. जयपुर के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनिनिम की धारा 3(ए) की अधिसूचना के प्रकाशन के समय राजस्थान सरकार के सार्वजनिक निर्माण विभाग के स्टैंडिग आर्डर के आधार पर किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा खसरा नम्बर 1483 किस्म बारानी-1, ग्राम गोविन्दगढ तहसील चौमू में स्थित अवाप्तशुदा भूमि की निर्धारित डी.एल.सी. दर के मुताबिक मुआवजा राशि का निर्धारित किया गया है। जिसके आधार पर वादग्रस्त आराजी खसरा नम्बर 1483 में से 600 वर्गमीटर है। जिसकी कुल मुआवजा राशि 2,77,200/- रूपये निर्धारित की गई।

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner

10\. धारा 3 (डी) (1) के अन्तर्गत घोषणा के प्रकाशन के पश्चात समस्त अधिग्रहित भूमि केन्द्रीय सरकार में निहित हो जाती है तथा जिसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी जा सकती है। सक्षम प्राधिकारी ने प्राप्त समस्त आपत्तियों का आपत्तिकर्ता को पूर्ण सुनवाई का अवसर प्रदान कर विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत आपत्तियों का निस्तारण कर मुआवजा राशि तय की है जो पूर्णत विधि सम्मत है। धारा 3 (ए) की अधिसूचना की दिनांक को बाजार मूल्य मार्केट वेल्यू के सम्बन्ध में तहसील क्षेत्र चौमू जिला जयपुर की अवाप्ताधीन भूमि के सम्बन्ध में उप पंजीयक चौमू ने डी एल सी दर सक्षम प्राधिकारी को प्रेषित की उसके आधार पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजा निर्धारण किया गया है। अधिकारिक रूप से डी.एल.सी. दर ही बाजार मूल्य मानी जाती है। निर्धारित मूल्य में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (जी) (2) के प्रावधानुसार भूमि की देय कीमत पर 10 प्रतिशत मुआवजे का अंकन किया गया है। अवाप्तिधीन भूमि के निर्माण स्ट्रक्चर राशि के सम्बन्ध में पी.डब्ल्यू.डी. के स्टेंडिग आर्डर के आधार पर स्वतंत्र तकनीकी मूल्यांकनकर्ता द्वारा तैयार की गई मूल्यांकन रिपोर्ट जो पी.डब्ल्यू.डी. द्वारा वेट की जाती है। अतः स्वतंत्र मूल्यांकनकर्ता मैसर्स राशि डिजाईन सोल्यूशन प्रा. लि. द्वारा तैयार एव प्रस्तावित दरों को स्वीकार किया गया है। अवाप्तधीन भूमि में पेड़ पौधे अवाप्त में है तथा खातेदारी/हितधारी द्वारा भी पेड पौधों के सम्बन्ध में क्लेम पेश किया गया है जिनकी तहसीलदार एवं वन विभाग के प्रतिनिधि से जांच कराई गई। तदनुसार अवार्ड भी पेड पौधों की राशि निर्धारित की गई है। प्रार्थी ने बिना किसी आधार पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर मुआवजे की राशि बढाये जाने की प्रार्थना की है जबकि भूमि की किस्म, डी.एल.सी. रेट तथा उपरोक्त वर्णित आधारों के अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया है ।

11\. अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। विवादित आराजी खसरा नम्बर 1483 में 600 वर्गमीटर किस्म बारानी–1, भूमि अवाप्त की गई । प्रार्थी द्वारा उक्त अवाप्तिधीन भूमि बाबत प्लीडिंग्स के आधार पर यह प्रार्थना पत्र पेश किया गया है जो निरस्त किये जाने योग्य है। इण्डियन रोड़ कांग्रेस द्वारा हाईवे पर स्थित भूमि के रूपान्तरण के सबंध में जारी दिशा निर्देश एव राजस्थान सरकार के परिपत्र दिनांक 24.02.2005 व 20.11.2004 के अनुसार आवासीय भूमि सडक के मध्य से 40 मीटर, व्यावसायिक भूमि 75 मीटर एवं औद्योगिक भूमि 100 मीटर छोड़ कर ही रूपान्तरण किये जाने का प्रावधान है । इसके विरूद्व यदि कोई रूपान्तरकरण किया भी गया हो तो वह विधि विरूद्व हो कर गैर कानूनी माना जाना चाहिये। अवाप्तशुदा भूमि की जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई वह पूर्णतः विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत ही निर्धारित की गई है। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। सक्षम अधिकारी द्वारा अधिग्रहित भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण करने हेतु उप पंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 (ए) की दिनांक की मार्केट वैल्यू मंगवाई गई थी। जो कि उप पंजीयक द्वारा सक्षम अधिकारी को भेजी गई थी। उप पंजीयक द्वारा भूमि की जो दर राष्ट्रीय राजमार्ग/स्टेट हाईवे, अन्य मुख्य सडक एवं सडक से दूरी तक के सन्दर्भ में जो भूमि की कीमत भूमि कि किस्म के अनुसार दी गई थी, उसे ही अवाप्तशुदा भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण करने हेतु चयनित करते हुए सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रतिकर निर्धारित करते हुए अभिनिर्णय पारित किया गया है तथा अधिग्रहित भूमि पर स्थित निर्माण, कुआ/ट्यूबवैल परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन नियमानुसार स्वतंत्र कन्सलटेंसी/पी.डब्ल्यू.डी. के इंजीनीयर्स से प्राप्त सर्वे के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बैसिक शेड्यूल ऑफ रेट बी.एस.आर. के अनुसार मूल्यांकन करवा कर निर्धारित किया गया है, जो उचित एवं पर्याप्त है।

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

विवादित अवाप्तशुदा भूमि नियमानुसार रूपान्तरित भूमि नहीं है तथा अप्रार्थी द्वारा जो मुआवजा निर्धारित किया गया वह राजस्व रिकार्ड में अंकित भूमि की किस्म के आधार पर किया गया है तथा यदि प्रार्थीगण की भूमि रूपान्तरित होती तो उसका इन्द्राज राजस्व रिकार्ड में होता, जो नहीं है। इससे स्पष्ट है कि प्रार्थी की भूमि रूपान्तरित भूमि नहीं है प्रार्थी अपनी अवाप्तशुदा भूमि को बिना नियमानुसार रूपान्तरित करवाये अन्य किसी उपयोग में ले रहा था, तो उसके लिए व स्वय जिम्मेदार है, ऐसे अवैद्यानिक उपयोग के आधार पर मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं 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। अत प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थीगण 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 निर्धारत 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 सिद्वान्त के आधार पर प्रतिकर का निर्धारण किया गया है जो उचित एवं पर्याप्त 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 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। अतः प्रार्थी का आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज फरमावें ।

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

13. प्रार्थीगण ने अपनी भूमि का वाणिज्यक 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। इसलिए अवाप्तिधीन कृषि 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। इसलिएः प्रार्थी का वाणिज्यक दर से मुआवजा दिये जाने का अनुतोष स्वीकार योग्य नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा राजस्व रिकार्ड में अंकित भूमि की किस्म के आधार पर उप पंजीयक से प्राप्त 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 जो विधि सम्मत पाया गया है। अतः हम सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित किये गये अवार्ड में किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पाते है। फलस्वरूप प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

निर्णय की प्रति हस्ब कायदा उभय पक्ष को जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर शुमार फैसल हो।

निर्णय आज दिनांक 09.07.2024 को सरे इजलास सुनाया गया।

(प्रकाश राजपुरोहित)
जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)