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

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

प्रकरण संख्या 173/2023 (आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र)

श्रीमती मृदुला अग्रवाल पत्नी श्री सुनील अग्रवाल जाति महाजन, निवासी प्लाट नम्बर 3, सेठानी का बाग, मोती डूंगरी रोड, जयपुर।

प्रार्थी

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 संख्या–12, जयपुर–टोंक–देवली सैक्शन के लिए पारित अवार्ड दिनांक 22.12.2010

जिला कलक्टर जिला जयपुर (ग्रामीण)

उपस्थितः–

1. श्री निर्मल कुमार जैन अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से ।
2. श्री अशोक कुमार शर्मा अधिवक्ता 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। प्रार्थी की जयपुर टोंक रोड के ग्राम यारलीपुरा उर्फ सदाशिवपुरा के आराजी खसरा नम्बर 1165 की 600 वर्गमीटर, खसरा नम्बर 1166 की 700 वर्गमीटर, खसरा नम्बर 1170 की 2100 वर्गमीटर कुल 3400 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई थी। उक्त क्रय की गई भूमि पर प्रार्थीया ने फार्म हाउस विकसीत किया और चारो तरफ बाउण्ड्रीवाल करवायी एवं विभिन्न किस्मो के पेड पोधे लगवाये गये। सेटलमेन्ट विभाग द्वारा साबिक खसर नम्बर 257 के वर्तमान रिकार्ड में नये खसरा नम्बर 1165, 1166 एवं 1170 नम्बर बनाये गये है। साबिक खसरा नम्बर 257 रकबा 07 बीघा 07 बिस्वा भूमि में से 4000 वर्गगज भूमि का आवासीय रूपान्तरण एवं 18,000 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक रूपान्तरण उपखण्ड अधिकारी चाकसू के आदेश क्रमांक 671 दिनांक 01.09.1992 को वाणिज्यिक में रूपान्तरित की राशि जमा करवायी। अर्थात वर्तमान में भूमि आवासीय और वाणिज्यिक रूप में परिवर्तित हो चुकी 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

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner

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 अशोक कुमार शर्मा ने उपस्थित होकर वकालतनामा एव जबाब पेश किया। 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 राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 जयपुर–टोंक–देवली सैक्शन को चौडा करने हेतु ग्राम यारलीपुरा उर्फ सदाशिवपुरा के आराजी खसरा नम्बर 1165 की 600 वर्गमीटर, खसरा नम्बर 1166 की 700 वर्गमीटर, खसरा नम्बर 1170 की 2100 वर्गमीटर कुल 3400 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई थी। उक्त क्रय की गई भूमि पर प्रार्थीया ने फार्म हाउस विकसीत किया और चारो तरफ बाउण्ड्रीवाल करवायी एवं विभिन्न किस्मों के पेड पोधे लगवाये गये। सेटलमेन्ट विभाग द्वारा साबिक खसर नम्बर 257 के वर्तमान रिकार्ड मे नये खसरा नम्बर 1165, 1166 एव 1170 नम्बर बनाये गये है। साबिक खसरा नम्बर 257 रकबा 07 बीधा 07 बिस्वा भूमि मे से 4000 वर्गगज भूमि का आवासीय रूपान्तरण एवं 18,000 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक रूपान्तरण उपखण्ड अधिकारी चाकसू के आदेश क्रमांक 671 दिनांक 01.09.1992 को वाणिज्यिक में रूपान्तरित की राशि जमा करवायी। अर्थात वर्तमान में भूमि आवासीय और वाणिज्यिक रूप में परिवर्तित हो चुकी है एवं शेष भूमि कृषि भूमि दर्ज 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 गतिविधियॉ 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 संबध मे 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 को उक्त आशय को 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 आवारीय 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

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner

अतिरिक्त राशि ही मुआवजे में तय की है, जबकि इन्ही सक्षम अधिकारियो 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 जिनमे 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/वाणिज्यिक 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 एव धारा 3 (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 प्राधिकारीं द्वारा कृषि डी.एल.सी. दर से ही अंकलित कर मुआवजा दिया गया है। जो उचित एवं विधि सम्मत है। प्रार्थी 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 यारलीपुरा उर्फ सदाशिवपुरा के आराजी खसरा नम्बर 1165 की 600 वर्गमीटर, खसरा नम्बर 1166 की 700 वर्गमीटर, खसरा नम्बर 1170 की 2100 वर्गमीटर कुल 3400 वर्गमीटर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 जयपुर–टोंक–देवली सैक्शन चार/छः लेनीकरण हेतु अवाप्त की गई है। जिसका प्रार्थी ने आवासीय दर से मुआवजा दिये जाने का निवेदन किया है। प्रार्थी संपरिवर्तन आदेश की प्रति पेश की किन्तु संपरिवर्तन आदेश के साथ नक्शे की प्रति प्रस्तुत नहीं की है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तवेजात के आधार पर अवाप्तिधीन अवाप्तिधीन भूमि ही संपरिवर्तित भूमि है ज्ञात नहीं होता है। अवाप्तिधीन भूमि तत्समय राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि दर्ज थी। सक्षम प्राधिकारी द्वारा भी अवाप्तिधीन भूमि का तत्समय की कृषि डीएलसी दर से अवार्ड पारित किया गया है, अतः प्रार्थी का कथन मान्य नहीं है। केवल मात्र अवाप्तिधीन भूमि

जिला कलक्टर
जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner

पर और उसके आस पास वाणिज्यक गतिविधियां होने के आधार पर कृषि भूमि का आवासीय/वाणिज्यक दर से मुआवजा 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 आवासीय 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).

जिला कलक्टर जयपुर (ग्रामीण)

Scanned with OKEN Scanner