UPRN010055962022

**न्यायालय अपर जिला जज कोर्ट सं०–04, कानपुर देहात।**

उपस्थित– अजय कुमार सिंह–II एच० जे०एस०

आर्बीट्रेशन वाद सं०–11/2022

1. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वियन इकाई कन्नौज हाउस नं०–39 मुखर्जी विहार इंदिरा नगर कानपुर द्वारा परियोजना निदेशक।

......प्रार्थी

**बनाम**

1. सुनील कुमार अस्थाना पुत्र ए०पी०अस्थाना एवं निवासी –117 एच०–1/361 माडल टाउन पाण्डुनगर, कानपुर नगर।
2 श्रीमती सुषमा अस्थाना पत्नी सुशील कुमार अस्थाना, निवासी –117 एच०–1/361 माडल टाउन पाण्डुनगर, कानपुर नगर।
3. अशोक अवस्थी पुत्र सिद्धेश्वर अवस्थी, निवासी–111A/367 अशोक नगर, कानपुर नगर।
4. अपर आयुक्त (प्रशासन), कानपुर मण्डल, कानपुर।
5. सक्षम प्राधिकारी/अपर जिला अधिकारी भूमि अध्याप्ति कानपु नगर।
6. कविता अवस्थी पत्नी अशोक अवस्थी निवासिनी–111A/367, अशोक नगर, जनपद कानपुर नगर।

. ...... विपक्षीगण

**<u>निर्णय</u>**

**1.** प्रस्तुत आर्बट्रिशन वाद अपीलार्थी/प्रार्थी भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा वाद अ०धारा–34 माध्यस्थ एवं सुलह अधिनियम, धारा–3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत आर्बीट्रेटर/अपर आयुक्त (प्रशासन), कानपुर मण्डल द्वारा मध्यस्त वाद सं0–2917/2018, सुनील कुमार आदि बनाम सक्षम प्राधिकारी आदि, अन्तर्गत धारा–3G(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 में पारित पंचाट/अंतिम आदेश दिनांक–12.04.2022 के विरूद्ध प्रस्तुत किया गया है।

**2.** संक्षेप में मध्यस्त वाद सं0–2917/2018, सुनील कुमार आदि बनाम सक्षम प्राधिकारी आदि के तथ्य इस प्रकार है कि धारा 3 जी (5) भा०रा०राण्मार्ग अधिनियम 1956 भूमि अर्जन पुर्नवास और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 91 के लोक प्रयोजन के लिए 6 लेन चौड़ीकरण हेतु (निर्माण एवं अनुरक्षण करने के प्रयोजन हेतु अधिग्रहीत की गयी है) भू–सम्पत्ति गाटा सं0 477 रकबा 0.0810 हे०, गाटा संख्या–478 रकबा 0.0714 हे0,

गाटा 476 रकबा 0.3598 हे०, गाटा 480 रकबा 01812 हे0 में अधिग्रहीत मौजा बीबीपुर तहसील बिल्हौर, जिला– कानपुर नगर का आपत्तिकर्तागण 1/2 भाग मालिक एवं काबिज अभिलेखों में दर्ज है एवं गाटा सं० 476 रकबा 0.3598 हे0 में अशोक अवस्थी पुत्र सिद्धेश्वर अवस्थी मालिक एवं काबिज अभिलेखो में दर्ज है। उक्त भूमि के अधिग्रहण के लिये नोटिफिकेशन धारा–3 ए (1) जारी किया गया जबकि उस समय भी वादग्रस्त भूमि व्यवसायिक भूमि थी और इस सम्बन्ध में न्यायालय उपजिलाधिकारी सदर कन्नौज द्वारा धारा 143 उ०प्र० यू०पी०जेड०एल०आर०एक्ट ग्राम बीबीपुर गाटा सं० 477, 478, व 480 कोल्ड स्टोरेज स्थापित के लिए एवं अन्य व्यवसायिक गतिविधिया के लिए दिनांक 16.01.1999 को अकृषक भूमि घोषित कर दी गयी थी। उक्त भू–सम्पत्ति पर कोल्ड स्टोरेज का निर्माण किया गया और राज्य सरकार एवं केन्द्र सरकार के द्वारा अनुदान दिया गया है। उक्त व्यवसाय हेतु लाइसेन्सिंग प्राधिकारी ज्वाइन्ट डायरेक्टर बागवानी, उ०प्र० लखनऊ के द्वारा जारी पत्र दिनांक 17.09.1998 भी जारी कर दिया गया और जिसका नवीनीकरण होता रहता है, जो साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत किये गये है। यह कि सभी – औपचारिकताएं पूर्ण करने के उपरान्त कोल्ड स्टोरेज का निर्माण किया गया, जिसमें 03 स्वतंत्र चेम्बर बनाये गये जो 4 लाख बोरा का भण्डारण कर सकता है और अन्य सुविधायें जैसे स्टैण्ड, बराम्दा एवं शरण जिससे आलू एवं अन्य कि धुलाई एवं चढाई की जा सकें। वर्ष 1998 एवं 1999 से उक्त कोल्ड स्टोरेज में किसानों के लाभ के लिए कोल्ड स्टोरेज का संचालन चालू कर दिया गया था। गाटा संख्या 476 पर पेट्रोल पम्प मेसर्स बी०एस० मोटर्स संचालित है जिसकी प्रो० कविता अवस्थी पत्नी अशोक अवस्थी एवं मालिक खुद अशोक, अवस्थी पुत्र सिद्धेश्वर अवस्थी है। इसी तरह गाटा संख्या 476 पर पुष्कल रिर्साट प्रो० अशोक अवस्थी पुत्र सिद्धेश्वर अवस्थी, एवं कृष्णा ग्रामोद्योग संस्थान द्वारा– प्रो० अशोक अवस्थी पुत्र सिद्धेश्वर अवस्थी है। अधिग्रहीत की गयी भूमि के सम्बन्ध में वाद संख्या 122/2013 दिनांक 01.07.2013 को धारा 143 यू०पी० जेड०एल०आर०एक्ट के अन्तर्गत अशोक कुमार बनाम सरकार आदि में आवासीय भूमि की घोषणा भी की जा चुकी थी। इसलिए वादग्रस्त भू–सम्पत्ति पर जो परिसम्पत्तियाँ पेट्रोल पम्प, पुष्कल रिर्साट एवं कृष्णा ग्रामोद्योग संस्थान पर स्थापित है एवं पेट्रोल पम्प, पुष्कल रिर्साट संचालित है। अधिग्रहीत भूमि व्यवसायिक भू–सम्पत्ति है। गाटा संख्या 476 के सम्बन्ध में धारा 3 डी में गैर कृषि भूमि रकबा 0.2572 हे0 एवं भा०रा०रा०मार्ग० से लगी हुई रकबा 0.1286 हे0 कृषि भूमि दिखाई गयी है, जबकि सम्पूर्ण भू–सम्पत्तियाँ व्यवसायिक है। अपीलार्थी का जो आई०बी०पी० कलि० के द्वारा ग्राम बीबीपुर, तहसील बिल्हौर कानपुर नगर के लिए पेट्रोल पम्प आई०बी०पी० क०लि० के द्वारा डीलरशिप अनुबन्ध के लिए जारी किया गया था और ग्राम बीबीपुर, तहसील बिल्हौर कानपुर नगर आई०बी०पी० आयल क०लि० को जी०टी० रोड के किनारे पेट्रोल पम्प स्थापित करने की आवश्यकता हुई। दिनांक 09.03.2006 में पेट्रोल पम्प की डीलरशीप जारी कर दी गयी, उक्त स्थान पर पेट्रोल पम्प की स्थापना बहुत अच्छे व्यवसाय हेतु की जिसमें दो मशीने चार–चार नोंजिल की है और तीन टैंक भूमिगत स्थापित किये गये है, जिसके प्रत्येक टैंक की क्षमता 20,000 ली0 है जिसमें आफिस,

कमरे, अटैच, लैटरीन एवं बाथरूम, इसके अतिरिक्त ट्रको एवं बसों के ड्राइवरों के लिए बाथरूम एवं शौचालय एवं ढाबा की स्थापना की गयी तथा कारो, बसो, ट्रको के लिए पार्किंग एवं अन्य जन सुविधायंले व्यवसायिक पेट्रोल पम्प के लिए उपलब्ध है। उक्त व्यवसाय के लिए आपत्तिकर्ता जी०एस०टी० एवं अन्य टैक्स समय–समय पर जमा किये जाते हैं। इस जमीन का प्रयोग कृषि कार्य में नहीं हो रहा था, इसलिए दिनांक 10.02.1999 को उक्त भूमि गैर कृषि भूमि घोषित कर दी गयी थी जिसकी पुष्टि अभिलेखीय साक्ष्यों से होती है एवं छायाचित्रों से होती है। अभिनिर्णय दिनांक 21.05.2019 में अकृषक दर घोषित कर दी गयी और प्रतिकर अकृषक दर रु0–14000/– प्रति वर्ग मी० से दिया गया है। ऐसी दशा में वादग्रस्त प्रकरण में सम्पूर्ण भू–सम्पत्ति जिस पर परिसम्पत्तियों का निर्माण होते हुए भी बिना किसी आधार पर व्यवसायिक दर से प्रतिकर का निर्धारण नहीं किया गया, किन्तु कृषक देर से प्रतिकर का निर्धारण कर दिया और वादग्रस्त भूमि को अधिग्रहीत किये जाने से उस पर बने निर्माण एवं मशीनों को स्थानान्तरित करने व हटाने पर वर्षों से कड़ी मेहनत के साथ किये गये कारोबार पर पानी फिर जायेगा। ऐसी दशा में पूर्णतः व्यवसायिक कार्य मौके पर होने के कारण एवं उसी भूमि एवं परिसम्पत्तियों का अधिग्रहण किये जाने के कारण सभी तथ्यों का उल्लेख है जो साक्ष्य के रूप में बैनामे, पेट्रोल पम्प, जी०एस०टी०, बिजली बिल एवं अनुदान जो भारत सरकार कृषि मंत्रालय के द्वारा दी जाती है उसके साथ एवं लगातार जो लाइसेन्स का नवौनीकरण होता है सभी साक्ष्य संलग्न किये हैं। इसलिए व्यवसायिक भू सम्पत्ति होने के कारण प्रतिकर का निर्धारण व्यवसायिक दर से किया जाना चाहिये।

**3.** प्रतिवादीगण भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा आपत्ति/बहस की गयी कि ग्राम बीबीपुर तहसील बिल्हौर, जिला– कानपुर नगर में उक्त प्रयोजन हेतु आवश्यक रूप से भूमि के अधिग्रहण हेतु प्रस्ताव पारित होने के उपरान्त धारा (3ए) के अन्तर्गत दिनांक 31/10/2017 को प्रकाशन दो समाचार पत्रों में दि टाइम्स आफ इण्डिया एवं दैनिक जागरण सामचार पत्र मंठे किया गया। तत्पश्चात धारा 3 (सी) के अन्तर्गत प्राप्त आपत्तियों के उपरान्त धारा 3 (डी) के अन्तर्गत दिनांक 26.03.2018 प्रकाशित किया गया। प्रतिकर के सम्बन्ध में सुनवाई करने के उपरान्त धारा 3(जी) के राजपत्र असाधारण गजट में प्रकाशन किया गया। उक्त भूमि अधिग्रहण कार्यवाही के अन्तर्गत भूमि अर्जित की गयी, जो राजस्व अभिलेंखों के अनुसार अभिनिर्णय योग्य रकबा है। सक्षम प्राधिकारी ने प्रतिकर निर्धारित करते समय सम्पूर्ण तथ्यों एवं प्राविधानों के परिशीलन के उपरान्त यह पाया गया है कि आपत्तिकर्तागण की परिसम्पत्तियांले पर अधिग्रहीत भूमि पर निर्माण है और कुछ भूमि रिक्त है जो कृषि भूमि मानी जायेगी उसी के अनुसार नियम के दायरे में रहते हुए प्रतिकर का निर्धारण किया गया है, जोकि भूमि अधिग्रहण अधिनियम की 2013 की धारा 26 से लेकर 30 एवं 30(3) के अन्तर्गत दर का निर्धारण किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिग्रहीत भूमि का प्रतिकर का निर्धारण सभी साक्ष्यों के अवलोकन व स्थल निरीक्षण के बाद किया गया है, जिसमें किसी संशोधन एवं परिवर्तन की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

**4.** अपीलार्थी की ओर से अपने अपील में यह आधार लिया गया है कि मामले

भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग सं0–91 के 4/6 लेन में विकसित किये जाने तथा मार्गस्थ सुविधाओं के निर्माण हेतु लोक प्रयोजन को दृष्टिगत, ग्राम बीबीपुर, तहसील बिल्हौर, जिला कानपुर नगर में आवश्यक भूमि की पूर्ति हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के प्राविधानों के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही प्रारम्भ की गयी। ग्राम बीबीपुर, तहसील बिल्हौर, जिला कानपुर नगर में उक्त प्रयोजन हेतु आवश्यक रूप से भूमि के अधिग्रहण हेतु प्रस्ताव पारित होने के उपरान्त धारा 3–ए के अन्तर्गत भारत सरकार के राजपत्र असाधारण में अधिसूचना संख्या का०आ 3365 (अ) दिनांक 17.10.2017 को प्रकाशित की गई। जिसका प्रकाशन दो समाचार पत्रों में दिनांक–31.10.2017 को दि टाइम्स ऑफ इण्डिया एवं दैनिक जागरण में किया गया। जो कि अनुलग्नक 1 के रूप में संलग्न है। धारा 3–सी के अन्तर्गत प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण के पश्चात धारा 3–डी के अन्तर्गत भारत सरकार के राजपत्र असाधारण में अधिसूचना का0 आ 0–1366 (अ) दिनांक 26–03–2018 को प्रकाशित की गई। जिसके अन्तर्गत ग्राम बीबीपुर, तहसील बिल्हौर, जिला कानपुर नगर में 5.0977 हे0 भूमि अधिग्रहित की गयी। जिसका प्रकाशन धारा 3 जी की उपधारा 3 के अन्तर्गत दो समाचार पत्रों में दि0–01.04.2018 को सण्डे टाइम्स ऑफ इण्डिया तथा दैनिक जागरण में किया गया जो कि अनुलग्नक–2 के रूप में साथ में संलग्न है। अधिग्रहण से प्रभावित व्यक्तियों द्वारा प्रतिकर निर्धारण के सम्बन्ध में प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण करते हुए सक्षम प्राधिकारी/अपर जिलाधिकारी, भूमि अध्याप्ति कानपुर नगर द्वारा दिनांक 14.06.2018 को अभिनिर्णय पारित किया गया। जिसमें गाटा सं0–476 रकबा 0.3598 हे0, गाटा संख्या 477 रकवा 0.0810 हे0, गाटा सं0 478 रकवा 0.0714 हे0, गाटा सं० 480 रकवा 0.1812 हे0 को एन०एच० से लगी हुई कृषक भूमि मानते हुये. राजस्व अभिलेखों में दर्ज प्रकृति एवं भू उपयोग के अनुसार विधिक प्राविधानों के अनुरूप अभिनिर्णयदिनांक 14.06.2018 पारित किया गया, जो कि अनुलग्नक–3 के रूप में साथ में संलग्नक है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा विपक्षी की अधिग्रहित भूमि गाटा सं0–476 रकबा 0.3598 हे०, गाटा संख्या 477 रकवा 0.0810 हे०, गाटा सं0 478 रकवा 0.0714 हे0, गाटा सं0 480 रकवा 0.1812 हे0 भूमि का अधिग्रहण एन०एच० लगी कृषि भूमि की दर 1,89,00,000/–रू० प्रतिहेक्टयर की दर से नियमानुसार अधिनियम में दिये गये प्राविधानों के अनुरूप प्रतिकर का निर्धारण किया गया था तथा दोगुना प्रतिकर तथा 100 प्रतिशत सोलेशियम निर्धारित करते हुए अभिनिर्णय दि०–14.06.2018 किया गया था। जिससे असन्तुष्ट होकर विपक्षी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी (5) के अन्तर्गत भारत सरकार द्वारा नियुक्त आर्बिट्रेटर/अपर आयुक्त प्रशासन कानपुर मण्डल कानपुर के समक्ष प्रतिकर बढ़ाने हेतु प्रार्थनापत्र वाद संख्या 2917/2018 सुनील कुमार आदि बनाम सक्षम प्राधिकारी आदि प्रस्तुत किया गया। जिसमें अपर आयुक्त प्रशासन कानपुर मण्डल कानपुर द्वारा भूमि की प्रकृति को परिवर्तित करते हुये बिना न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग करते हुये आदेश दि0–12.04.2022 पारित कर दिया गया है। जिसमें गाटा सं0–476 रकबा 0. 3598 हे0, गाटा संख्या 477 रकवा 0.0810 हे0, गाटा सं0 478 रकवा 0.0714 हे0, गाटा सं0

480 रकवा 0.1812 हे0 भूमि को आवासीय मानते हुये प्रतिकर भुगतान हेतु आदेशित कर दिया गया है। अपर आयुक्त प्रशासन कानपुर (मण्डल) कानपुर द्वारा किये गये आदेश को हर हाल में अपास्त किया जाना न्यायहित में जरूरी है। जो कि अनुलग्नक 4 के रूप में साथ में संलग्नक है। प्रतिवादीगण की अधिग्रहीत भूमि गाटा सं0–476 रकबा 0.3598 हे0, गाटा संख्या 477 रकवा 0.0810 हे0, गाटा सं0 478 रकवा 0.0714 हे0, गाटा सं० 480 रकवा 0.1812 हे0 धारा 3(ए) के प्रकाशन के समय किस प्रकृति के रूप में राजस्व अभिलेखों में दर्ज थी तथा किस प्रयोग में लायी जा रही थी, के अनुसार प्रतिकर निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया गया था। क्योंकि एन०एच० एक्ट 1956 की धारा 3 जी0 (7) में स्पष्ट उल्लेखित है कि प्रतिकर निर्धारण धारा–3 ए के दिनॉक पर भूमि की बाजार मूल्य के अनुसार किया जायेगा तथा बाजार मूल्य का निर्धारण भूमि की उपयोगिता के अनुसार जो कि अमीन की रिपोर्ट के आधार पर निर्धारित की जाती है, जो कि मौका मुआयना कर बनायी जाती है। विपक्षी ने न तो सक्षम प्राधिकारी के समक्ष और न ही आर्वीट्रेटर के समक्ष ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया है जिससे यह साबित हो कि अधिग्रहीत भूमि धारा 3 (ए) के प्रकाशन के समय आवासीय प्रयोग में लायी जा रही थी। परन्तु फिर भी आर्वीट्रेटर महोदय द्वारा बिना विधिक प्रावधानों को संज्ञान में लिये प्रतिकर का निर्धारण अधिग्रहीत भूमि को आवासीय भूमि मानते हुए जो पंचाट घोषित किया है वह हर हालत में अपास्त किया जाना आवश्यक है। गाटा सं0 476 रकवा 0.3598 हे0 स्थित ग्राम बीबीपुर तहसील बिल्हौर जिला कानपुर नगर के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी के अभिनिर्णय दिनांक 14. 06.2018 के विरुद्ध वाद सं० 3320/2018 अशोक अवस्थी बनाम सक्षम प्राधिकारी आदि पूर्व में अशोक अवस्थी पुत्र सिद्धेश्वर अवस्थी द्वारा दाखिल किया जा चुका है। जिसमें आर्बिट्रेटर महोदय द्वारा दिनांक 31.08.2020 को आपत्तिकर्ता की आपत्ति बलहीन मानते हुए निरस्त कर दी गयी थी। जिसके विरूद्ध धारा 33 (4) आर्बीटेशन एक्ट के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र मा० आर्बीटेटर के समक्ष पुनः अशोक अवस्थी द्वारा दाखिल किया गया था। जिसे दिनांक 06.01.2022 को आर्बीटेटर द्वारा पुनः बलहीन मानते हुए निरस्त कर दिया गया। जिससे स्पष्ट है कि गाटा सं0 476 रकवा 0.3598 हे0 के सम्बन्ध में वाद पूर्व में निस्तारित किया जा चुका है तथा आर्बीटेटर के समक्ष पुनः वाद रेसजूडिकेटा के सिद्धान्त से बाधित था। परन्तु आर्बीट्रेटर महोदय द्वारा मनमाने ढंग से अपने ही पूर्व आदेश दिनांक 31.08.2020 व 06.01.2022 से भिन्न भूमि को आवासीय में परिवर्तित करते हुए आदेश दिनांक 12.04.2022 पारित किया गया है। जो कि प्रथम दृष्टया त्रुटिपूर्ण होने के कारण अपास्त किये जाने योग्य है। गाटा संख्या 477 रकवा 0.0810 हे0, व गाटा सं0 478 रकवा 0. 0714 हे0, स्थित ग्राम बीबीपुर तहसील बिल्हौर जिला कानपुर नगर के सम्बन्ध मे हुए ज्वाइंट मैनेमेंट सर्वे, की रिपोर्ट से स्पष्ट है कि भूमि धारा ३ए के प्रकाशन के समय रिक्त थी अर्थात भूमि पर कोई निर्माण स्थित नहीं था तथा गाटा सं0 480 रकवा 0.1812 हे0 स्थित ग्राम बीबीपुर तहसील बिल्हौर जिला कानपुर नगर के ज्वाइंट मैनेजमेंट सर्वे की रिपोर्ट के अनुसार भूमि के कुछ हिस्से पर निर्माण स्थित था इसके अतिरिक्त शेष भूमि रिक्त थी। इसलिए भूमि का प्रतिकर का निर्धारण भूमि को एन०एच० से लगी हुई कृषि भूमि मानते हुए सक्षम प्राधिकारी

द्वारा न्यायपूर्ण निर्णय किया गया था। जिसके विपरीत आर्बीडेटर महोदय द्वारा बिना इन ज्वाइंट मैनेजमेंट सर्वे रिपोर्ट को संज्ञान लिये गलत आदेश पारित कर दिया है। जिसे न्यायहित में अपास्त किया जाना आवश्यक है। ग्राम बीबीपुर तहसील बिल्हौर जिला कानपुर नगर में अधिग्रहीत गाटा सं0-476 रकबा 0.3598 हे०, गाटा संख्या 477 रकवा 0.0810 हे0, गाटा सं० 478 रकवा 0.071480, गाटा सं० 480 रकवा 0.1812 हे0 धारा 3 ए के प्रकाशन के दिनांक पर राजस्व अभिलेखों में कृषि भूमि के रूप में दर्ज थी। आर्वीदेटर महोदय के समक्ष दाखिल खतौनी में स्पष्ट अंकित था कि खतौनी में भूमि परिवर्तन का परवाना धारा 3 ए के प्रकाशन दि०-17.10.2017 के उपरान्त दिनांक 18.12.2017 को इन्द्राज कराया गया है। जिसके सम्बन्ध में कोई भी स्पष्टीकरण आर्बीटेटर महोदय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है परन्तु आर्बीटेटर महोदय द्वारा बिना उपरोक्त तथ्य को संज्ञान लिये खतौनी पर दर्ज इन्द्राज को आधार मानते हुए भूमि को आवासीय प्रतिकर निर्धारित कर विधिक भूल की है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3 ए की अधिसूचना दिनांक 17.10.2017 से तीन वर्ष पूर्व प्रश्नगत ग्राम बीबीपुर, तहसील बिल्हौर जिला कानपुर नगर में निष्पादित हुए बिकय पत्रों का संकलन सब रजिस्टार बिल्हौर जिला कानपुर नगर से कराया गया। इस अवधि में कुल 30 बिक्रय पत्र निष्पादित हुए पाये गये जो कि परिशिष्ट 2 पर अंकित है जिसमें 11 बिकय पत्र जो कि कृषि भूमि के है। व शेष 15 बिकय पत्र आवासीय उददेश्य से प्लाट के रूप में बिकीत पाये गये जिन्हें कृषक भूमि के प्रतिकर निर्धारण हेतु अस्वीकृत किया जाता है। शेष 14 विकय विलेखों के पचास प्रतिशत से अन्यून से अभिनिश्चित विकय कीमत का औसत रू0 37,57,526.00 प्रति हेक्टेयर है तथा ग्राम बीबीपुर तहसील बिल्हौर जिला कानपुर नगर विकय विलेखों के रजिस्ट्रकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 में विनिर्दिष्ट निम्नतम् भूमि मूल्य हेतु निर्धारित उ०प्र० स्टाम्प ड्यूटी दर पर जो दि०-01.01.2017 से प्रभावी है का अवलोकन किया गया, जिसमें से ग्राम बीबीपुर अर्द्धनगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत आता है जिसकी सामान्य कृषिभूमि की दर मु० 50,00,000.00 प्रतिहेक्टअर तथा एन०एच० से लगी कृषि भूमि की दर मु० 1,89,00,000.00 प्रतिहे० निर्धारित है। जिसके अनुसार गाटा सं0-476 रकबा 0.359880, गाटा संख्या 477 रकवा 0. 0810 हे०, गाटा सं0 478 रकवा 0.071480, गाटा सं० 480 रकबा 0.1812 हे0 को एन०एच० से लगी कृषि भूमि मानते हुए प्रतिकर निर्धारण किया गया है। आर्वीट्रेटर द्वारा प्रतिवादी की अधिग्रहीत भूमि धारा 3 ए के प्रकाशन के दिनांक 17-10-2017 पर गाटा सं0-476 रकबा 0.359880, गाटा संख्या 477 रकवा 0.081080, गाटा सं0 478 रकवा 0.071480, गाटा सं० 480 रकवा ०. 181280 भूमि की प्रकृति, उपयोगिता एवं उपादेयता पर विचार किये बिना एन०एच० से लगी हुई कृषक भूमि को आवासीय मानते हुए प्रतिकर निर्धारित कर भुगतान करने का निर्णय पारित किया है। जबकि भूमि के प्रतिकर निर्धारण में कृषि से अतिरिक्त लाभ लेने हेतु भूमि का परिवर्तन आवश्यक है तथा परिवर्तित कार्य के लिए भूमि का उपयोग धारा ३ए के प्रकाशन के दिनांक पर साबित होना आवश्यक है। परन्तु इस विधिक व्यवस्था को समझे बिना आर्कीटेटर महोदय द्वारा आदेश दिनांक 12.04.2022 को पारित किया गया है जो विधि सम्मत निर्णय नही है

न्यायहित में बदला जाना आवश्यक है। आर्बीट्रेटर द्वारा पारित आदेश दिनांकित 12–04–2022 माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा समय–समय पर पारित निर्णयों के आधार पर राजस्व परिषद द्वारा जारी किये गये शासनादेश 0588–7038/10–2 मू० 10–131ए/84 दिनांक 1992 के विरूद्ध है तथा सार्वजनिक राजस्व से अत्याधिक प्रतिकर का भुगतान भारतीय लोकनीति के विरूद्ध है। इसलिए आदेश दि०–12.04.2022 बने रहने लायक नहीं है। अपर आयुक्त प्रशासन कानपुर मण्डल कानपुर द्वारा पारित आदेश दि०–12.04.2022 सक्षम न्यायालय द्वारा पारित किये गये है क्योकि अपर आयुक्त प्रशासन कानपुर मण्डल कानपुर प्रतिवादी सं0–3 को भारत सरकार आर्बीट्रेटर नियुक्त किया गया है, जिसके विरूद्ध प्रार्थनापत्र सुनने का कोर्ट को क्षेत्राधिकार प्राप्त है। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (भूमि एंव यातायात) अधिनियम 2002 की धारा–29 के तहत कोई भी निर्माण से पूर्व सडक के मध्य से दोनों ओर 40 मीटर दूरी पर निर्माण करने हेतु भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की स्वीकृति आवश्यक है तथा आई०आर०सी० 73–1980 की धारा–6.1.4 के तहत सडक के मध्य से दोनो ओर 75 मीटर तक नियंत्रण रेखा (कन्ट्रोल लाईन) जिसके बीच निर्माण की दशा में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पूर्व स्वीकृति प्राप्त करना आवश्यक होती है। विपक्षीगण भूस्वामियों द्वारा न तो सक्षम प्राधिकारी के समक्ष न ही आर्बीट्रेटर के समक्ष कोई ऐसा स्वीकृति प्राप्त करने का साक्ष्य माननीय न्यायालयों के समक्ष प्रेषित किया गया है। सार्वजनिक राजस्व से अत्यधिक प्रतिकर का भुगतान भारतीय लोकनीति के विरूद्ध है। आर्बीट्रेटर ने तथ्यों एवं विधि के प्रावधानों को बिना संज्ञान लिये हुये अधिग्रहीत भूमि का निरंकुशतापूर्वक अत्यधिक प्रतिकर निर्धारित करते हुये अभिनिर्णय पारित किया है, जो पोषणीय नहीं है। आर्बीट्रेटर ने नेशनल हाइवे अधिनियम में दिये गये प्रावधानों का उल्लघंन करते हुये बिना न्यायिक मस्तिष्क का उपयोग किये अभिनिर्णय पारित किया है, जो अयुक्तियुक्त, अनुचित और रद्द किये जाने योग्य है।

**5.** विपक्षी सं०–01 व 02 की तरफ से आपत्ति कागज सं०–31 प्रस्तुत किया गया है, जिसमें अपीलार्थी की ओर से अपील ज्ञाप में वर्णित अधिकांश तथ्यों से इंकार करते हुये कथन किया गया कि लैंड एक्विजिशन आफिसर ने दिनांक–15.06.2018 को जो अवार्ड दिया था, वह नियमों के विरूद्ध था। मुआवजा और पुनर्वास एक्ट, 2103 को कमिशनर ने अपने आदेश दिनांक–12.04.2022 के आदेश से सही तरीके से अपास्त किया है। जमीन के अधिग्रहण के नोटिफिकेशन की तारीख से बहुत पहले बीबीपुर तहसील बिल्हौर में मौजूद आराजी सं०–477,478,476,480 का प्रयोग व्यवसायिक रूप से किया जाता था तथा उस पर कोल्ड स्टोरेज और आइस फैक्ट्री का बिजनेस किया जाता है तथा यू०पी०जमींदारी उन्मूलन एक्ट के सेक्शन 143 के तहत कन्वर्जन आदेश एस०डी०एम० बिल्हौर के आदेश से लिया गया था। कानून के अनुसार रेसेन्यू रिकार्ड में कीक गयी एंट्री को जमीन का नेचर और उस पर संबंधित पार्टियों के अधिकार को तय करने का आधार नहीं माना जा सकता है। इसलिये प्रश्नगत आदेश सही है। आराजी का इस्तेमाल कोल्ड स्टोरेज के बिजनेस कीने केलिये किया जा रहा है, जिस पर सेंट्रल गर्वनमेंट से

सब्सिडी भी मिली थी और 17.09.1998 को जॉइट डायरेक्टर एग्रीकल्चर यू०पी० से लाइसेंस लिया गया था।

**6.** विपक्षी सं०-03 व 6 की तरफ से आपत्ति प्रस्तुत किया गया है, जिसमें अपीलार्थी की ओर से अपील ज्ञाप में वर्णित अधिकांश तथ्यों से इंकार करते हुये कथन किया गया कि वह गाटा सं०-476 में अधिग्रहीत मौजा बीबीपुर तहसील बिल्हौर, कानपुर नगर का मालिक एवं काबिज अभिलेखों में दर्ज है। भूमि अधिग्रहण का नोटिफिकेशन दिनांक-20.07.2018 को जारी किया गया जबकि उस समय भी वादग्रस्त भूमि व्यवसायिक भूमि थी तथा मौके पर पेट्रोल पम्प मेसर्स बी०एस० मोटर्स संचालित है, जिसकी प्रो०कविता अवस्थी पत्नी अशोक अवस्थ्साी है। इसी तरह गाटा सं०-476 पर पुष्कल रिसार्ट प्रो०अशोक अवस्थी पुत्र सिद्धेश्वर अवस्थी एवं कृष्णा ग्रामोद्योग संस्थान द्वारा अशोक अवस्थी पुत्र सिद्धेश्वर अवस्थी है, के मालिकान है। इस मामले में धारा-143 यू०पी०जेड०एल०आर०एक्ट के तहत भूमि अकृषक भूमि की घोषणा की जा चुकी थी। विद्युत कनेक्शन भी व्यवसायिक गतिविधियों का लगा हुआ है। बराबर इन्कम टैक्स व जी०एस०टी० भी अदा कर रहा है। टैक्स की रसीदे व अन्य मूल छाया चित्र प्रस्तुत किये गये है। उक्त साक्ष्यों के आलोक में अधिग्रहीत भूमि का प्रतिकर व्यवसायिक रूप में प्रयोग हो रहा है। विवादित भूमि व्यवसायिक भूमि होने के साक्ष्य पत्रावली में उपलब्ध है और सभी तथ्यों एवं परिस्थितियों को एवं साक्ष्य अभिलेखों को दृष्टिगत करके एवं परीक्षण करके पंचाट दिनांक-12.04.2022 पारित किया गया है। प्रतिवादी की ओर से अपनी आपत्ति में विभिन्न विधि व्यवस्थाओं का उल्लेख करते हुये अपीलार्थी/प्रार्थी का आर्बीट्रेशन निरस्त किये जाने की याचना की गयी है।

**7.** पक्षों को धारा-34 मध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम 1996 सपठित धारा-3G(6)राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रार्थना पत्र पर सुना एवं पत्रावली का परिशीलन किया ।

**8.** मामले में चूंकि पंचाट आदेश को अपास्त करने के सम्बन्ध में धारा-34 मध्यस्थता एवं सुलह अधिनियम, 1996 के अंतर्गत प्रावधानित है। अतः विहित प्रावधानों का उल्लेख किया जाना समीचीन होगा।

**धारा 34. माध्यस्थम् पंचाट अपास्त करने के लिए आवेदन-**

**34.** माध्यस्थम् पंचाट अपास्त करने के लिए आवेदन- (1) माध्यस्थम् पंचाट के विरुद्ध, न्यायालय का आश्रय केवल उपधारा (2) या उपधारा (3) के अनुसार, ऐसे पंचाट को अपास्त करने के लिए आवेदन करके किया जा सकेगा।

(2) कोई माध्यस्थम् पंचाट न्यायालय द्वारा तभी अपास्त किया जा सकेगा, यदि :-
(क) आवेदन करने वाला पक्षकार (मध्यस्थ अधिकरण के अभिलेख के आधार पर यह स्थापित करता है, कि]:-
(i) कोई पक्षकार किसी असमर्थता से ग्रस्त था, या

(ii) माध्यस्थम् करार उस विधि के, जिसके अधीन पक्षकारों ने उसे किया है या इस बारे में कोई संकेत न होने पर, तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन विधिमान्य नहीं है; या

(iii) आवेदन करने वाले पक्षकार को, मध्यस्थ की नियुक्ति की या माध्यस्थम् कार्यवाहियों की उचित सूचना नहीं दी गई थी, या वह अन्यथा अपना पक्ष कथन प्रस्तुत करने में असमर्थ था; या

(iv) पंचाट ऐसे विषयों से सम्बन्धित है जिनको निर्देशित नहीं किया गया है या माध्यस्थम् के लिए रखे गए निबंधनों के भीतर नहीं आता है या उसमें ऐसी बात के बारे में विनिश्चय है जो माध्यस्थम् के लिए निवेदित विषय–क्षेत्र से बाहर है :–

परन्तु यदि, माध्यस्थम् के लिए निर्देशित किए गए विषयों पर विनिश्चयों को उन विषयों के बारे में किए गए विनिश्वयों से पृथक् किया जा सकता है, जिन्हें निर्देशित नहीं किया गया है, तो माध्यस्थम् पंचाट के केवल उस भाग को, जिसमें माध्यस्थम् के लिए निर्देशित न किए गए विषयों पर विनिश्चय है, अपास्त किया जा सकेगा; या

(v) माध्यस्थम् अधिकरण की संरचना या माध्यस्थम् प्रक्रिया, पक्षकारों के करार के अनुसार नहीं थी, जब तक कि ऐसा करार इस भाग के उपबंधों के विरोध में न हो और जिससे पक्षकार नहीं हट सकते थे, या ऐसे करार के अभाव में, इस भाग के अनुसार नहीं थी; या

(ख) न्यायालय का यह निष्कर्ष कि :–

(i) विवाद की विषयवस्तु, तत्समय प्रवृत्त विधि के अधीन माध्यस्थम द्वारा निपटाए जाने योग्य नहीं है। या

(ii) माध्यस्थम् पंचाट भारत की लोक नीति के विरुद्ध है।

(स्पष्टीकरण 1–किसी शंका को दूर करने के लिए यह स्पष्ट किया जाता है कि कोई भी पंचाट भारत की लोक नीति के विरुद्ध केवल तभी होगा, यदि :–

(1) पंचाट का किया जाना कपट या भ्रष्टाचार द्वारा उत्प्रेरित है या प्रभावित किया गया है अथवा वह धारा 75 या धारा 81 के अतिक्रमण में है; या

(ii) वह भारतीय विधि की मूलभूत नीति के उल्लंघन में है; या

(iii) वह नैतिकता या न्याय की अत्यंत आधारभूत धारणा के विरोध में है।

**स्पष्टीकरण 2–** शंका को दूर करने के लिए, इस बात की जांच कि भारतीय विधि की मूलभूत नीति का उल्लंघन हुआ है अथवा नहीं, विवाद के गुणागुण के पुनर्विलोकन को आवश्यक नहीं बनाएगी।

[ (2 क) अंतरराष्ट्रीय वाणिज्यिक माध्यस्थमों से भिन्न माध्यस्थमों से उद्भूत किसी माध्यस्थम् पंचाट को भी न्यायालय द्वारा अपास्त किया जा सकेगा यदि न्यायालय का यह निष्कर्ष है कि पंचाट को देखने से ही यह प्रतीत होता है कि वह प्रकट अवैधता से दूषित है :–

परन्तु किसी पंचाट को केवल विधि के गलत उपयोजन के आधार पर या

साक्ष्य का पुनर्मूल्यांकन करके अपास्त नहीं किया जाएगा।]

(3) अपास्त करने के लिए कोई आवेदन, उस तारीख से जिसको आवेदन करने वाले पक्षकार ने माध्यस्थम् पंचाट प्राप्त किया था, या यदि अनुरोध धारा 33 के अधीन किया गया है तो उस तारीख से, जिसको माध्यस्थम् अधिकरण द्वारा अनुरोध का निपटारा किया गया था, तीन मास के अवसान के पश्चात् नहीं किया जाएगा : परन्तु यह कि जहाँ न्यायालय का यह समाधान हो जाता है कि आवेदक उक्त तीन माह की अवधि के भीतर आबेदन करने से पर्याप्त कारणों से निवारित किया गया था तो वह तीस दिन की अतिरिक्त अवधि में आवेदन ग्रहण कर सकेगा किन्तु इसके पश्चात् नहीं।

(4) उपधारा (1) के अधीन आवेदन प्राप्त होने पर, जहाँ यह समुचित हो और इसके लिए किसी पक्षकार द्वारा अनुरोध किया जाए, न्यायालय माध्यस्थम् अधिकरण को इस बात का अवसर देने के लिए कि वह माध्यस्थम्, कार्यवाहियों को चालू रख सके या ऐसी कोई अन्य कार्रवाई कर सके जिससे माध्यस्थम् अधिकरण की राय में माध्यस्थम् पंचाट के अपास्त करने के लिए आधार सनाम हो जाएं, कार्यवाहियों को उतनी अवधि के लिए स्थगित कर सकेगा जो उसके द्वारा धारित की जाए।

1(5) इस धारा के अधीन कोई आवेदन किसी पक्षकार द्वारा दूसरे पक्षकार को पूर्व सूचना जारी करने के पश्वात् ही फाइल किया जाएगा और ऐसे आवेदन के साथ आवेदक द्वारा उक्त अपेक्षा के अनुपालन का पृष्ठांकन करते हुए एक शपथपत्र संलग्न किया जाएगा।

(6) इस धारा के अधीन आवेदन का निपटारा यथाशीघ्र और किसी भी दशा में उस तारीख से, जिसको उपधारा (5) में निर्दिष्ट सूचना दूसरे पक्षकार पर तामील की जाती है, एक वर्ष की अवधि के भीतर किया जाएगा।

धारा–34 के उपरोक्त वर्णित आधारों के अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त प्रावधान की उपधारा–2 व 3 में वर्णित स्थितियों के आधार पर ही कोई पंचाट/अवार्ड न्यायालय द्वारा निरस्त किया जा सकता है। उक्त सन्दर्भ में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा–3 (जी) का उल्लेख किया जाना समीचीन होगा।

**3 छ (3G).** भुगतान योग्य क्षतिपूर्ति का निर्धारण (1) इस अधिनियम के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहीत किये जाने पर सक्षम प्राधिकारी आदेश के द्वारा नियत की गयी धनराशि का भुगतान किया जायेगा।

(2) इस अधिनियम के अन्तर्गत अधिग्रहीत किसी भूमि, के प्रयोगकर्ता का अधिकार अथवा सुखाधिकार की प्रकृति का कोई अधिकार है, वहाँ स्वामी को एक राशि का भुगतान किया जायेगा एवं ऐसे अधिग्रहण से किसी अन्य व्यक्ति जिसका उस भूमि के प्रयोग का कोई भी अधिकार प्रभावित हुआ हो, उस भूमि हेतु उपधारा (1) के अन्तर्गत नियत राशि का दस प्रतिशत प्रदान किया जायेगा।

(3) सक्षम प्राधिकारी उपधारा (1) अथवा उपधारा (2) के अन्तर्गत राशि के

निर्धारण से पूर्व दो स्थानीय समाचार पत्रों, जिनमें से एक मातृभाषा का समाचार पत्र हो, समस्त अधिग्रहीत भूमि में हितबद्ध व्यक्तियों से दावों को आमंत्रित करने की सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करायेगा।

(4) ऐसी सूचना में भूमि का विवरण दिया गया होगा एवं ऐसी भूमि से हितबद्ध स्वयं अथवा अपने प्रतिनिधि द्वारा अथवा विधि व्यवसायों द्वारा धारा उसकी उपधारा (2) में वर्णित, सक्षम अधिकारण के समक्ष नियत समय एवं स्थान पर ऐसी भूमि में अपने हित की प्रकृति के विषय में बताने हेतु प्रस्तुत होना होगा ।

(5) यदि सक्षम अधिकरण द्वारा उपधारा (1) या (2) निर्धारित की गयी धनराशि, पक्षकारों द्वारा स्वीकृति न होने पर, पक्षकारों के आवेदन पर, केन्द्र सरकार द्वारा नियुक्त मध्यस्थ द्वारा निर्धारित किया जायेगा।

(6) इस अधिनियम के प्रावधानों के विषय में, मध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम, 1996 (1996 का 26) के प्रावधान इस अधिनियम के अन्तर्गत प्रत्येक मध्यस्थता पर लागू होंगे ।

(7) सक्षम अधिकारी अथवा मध्यस्थ उपधारा (1) अथवा उपधारा (5) के अन्तर्गत जैसी परिस्थिति हो, धनराशि निर्धारण के समय निम्नलिखित बातों का ध्यान में रखेगा–

(अ) धारा 3 अ के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि पर भूमि का बाजारू मूल्य ;

(ब) ऐसी भूमि को अन्य भूमि से अलग कर भूमि कब्जा प्राप्त करते समय हितबद्ध व्यक्ति को हुई आकस्मिक क्षति; यदि कोई हो

(स) ऐसी भूमि का कब्जा लेते समय हितबद्ध व्यक्ति को हुई कोई क्षति, यदि कोई हो जो अधिग्रहण के समय उसकी किसी अचल सम्पत्ति अथवा उसकी आयों को दुर्घटना द्वारा पूर्ण क्षति/प्रभावित होने के कारण उत्पन्न हुई हो;

(द) यदि भूमि के अधिग्रहण किये जाने के पश्चात् हितबद्ध व्यक्ति का निवास अथवा व्यापार का स्थान परिवर्तन करना पड़े, ऐसे आकस्मिक परिवर्तन हेतु तर्कसंगत व्यय, यदि कोई हो ।

**9.** इस प्रकार अधिनियम की धारा 34 के अंतर्गत केवल यह जांच किये जाने की आवश्यकता है कि क्या एवार्ड किसी विधिक अनियमितता से ग्रस्त है अथवा लोक नीति के विरूद्ध है ?

**10.** प्रार्थी/अपीलार्थी की ओर से यह तर्क दिया गया है कि आर्बीट्रेटर न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–12–04–2022 के विरूद्ध धारा–34 के अन्तर्गत इस न्यायालय को सुनवाई करने का क्षेत्राधिकार प्राप्त है तथा माननीय उच्च न्यायालय एवं माननीय उच्चतम् न्यायालय द्वारा अनेक मामलों में यह मत व्यक्त किया गया है कि यदि आर्बीट्रेटर न्यायालय द्वारा त्रुटिपूर्ण पंचाट पारित किया गया है तो धारा–34 के अन्तर्गत न्यायालय को हस्तक्षेप करने तथा ठीक करने में किसी प्रकार का कोई प्रतिबन्ध नहीं है तथा

उपरोक्त विवादित मामलें से सम्बन्धित धारा–34 के अन्तर्गत न्यायालय को हस्तक्षेप करने का क्षेत्राधिकार के सम्बन्ध में निम्नलिखित विधि व्यवस्थाएं दी गयी हैः–

माननीय उच्चतम् न्यायालय द्वारा आयल एण्ड नेचुरल गैस लिमिटेड बनाम गरवारे शिपिंग कार्पोरेशन लिमिटेड , ए०आई०आर० 2008 एस०सी०–456 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि –There is no proposition that the court should be slow to interfere with the arbitrator award even if the conclusions are perverse and even when the very basis of the arbitrator award is wrong .

नुमाली गर्ग रिफाइनरी लिमिटेड बनाम डाईलिम इन्डस्ट्रियल कम्पनी लिमिटेड 2007–2008 एस०सी०सी० 466 में यह प्रतिपादित किया गया है कि –It is found that the arbitrator has acted without jurisdiction and has put and interpretation on the clause of the agreement which is wholly contrary to law, then in that case there is no probhition for the court to set things right.

The Supreme Court in the case of Macdermott International Vs. Burn Standard Company Limited and others – 2006 11 SC 181 has held that the arbitation 1996 is envised in few circumstances like in case of fraud or bias by the arbitrator, violation of natural justice etc. the court cannot correct the errors of the arbitrator, it can only quash the award, leaving the parties free to began arbitration again if it is desired it is held that “patent illegality” must go to the root of the matter. Public policy violation indisputably should be so unfair and unreasonable as to shock conscience of the court. If the arbitrator has gone contrary to or beyond express law of contract or granted relief in the matter not in dispute would come within the purview of section 34 of the Act.

In case of Oil and Natural Gas Corporation Ltd. vs. Saw Pipes Ltd. – (2003) 5 SCC 705, it is held that award has to be in accordance with the terms of the contract. Phrase ‘public policy of India’ referred in section 34(2) (b) (ii) should be given a wider and not a illegal or (iii) is so unfair and unreasonable that it shocks the conscience of the court. Supreme Court has interpreted section 34 and has enumerated various grounds of challenge to an arbitral award.

उपरोक्त विधि व्यवस्थाओं का ससम्मान परिशीलन किया गया तथा माननीय उच्चतम् न्यायालय व माननीय उच्च न्यायालय द्वारा उपरोक्त मामलों में यह मत व्यक्त किया गया है कि यदि आर्बीट्रेटर न्यायालय द्वारा त्रुटिपूर्ण पंचाट पारित किया गया है तो धारा–34 के अन्तर्गत इस न्यायालय को हस्तक्षेप करने तथा ठीक करने में किसी प्रकार का कोई प्रतिबन्ध नहीं है । यही यह भी उल्लेख किया जाना आवश्यक है कि यदि आर्बीट्रेटर न्यायालय द्वारा पारित पंचाट को विधि सम्मत पाया जाता है तो उसे पुष्टि भी किये जाने में इस न्यायालय को कोई प्रतिबन्ध नहीं है ।

**11.** प्रार्थी/अपीलार्थी की ओर से मुख्य रूप से यह तर्क दिया गया है कि मामले में प्रभावित व्यक्तियों के प्रतिकर निर्धारण के बाबत आपत्तियों का निस्तारण करते हुये सक्षम प्राधिकारी/अपर जिलाधिकारी भूमि अध्याप्ति कानपुर नगर द्वारा दिनांक–14.06.2018 को निर्णय पारित किया गया जिसमें गाटा सं०–476 रकबा 0.3598 हे०, गाटा सं०–477 रकबा 0.0810 हे० एवं गाटा सं०–478 रकबा 0.0714 हे० तथा गाटा सं०–480 रकबा 0.1812 हे० को एन०एच० से लगी हुई कृषक भूमि माना गया है तथा नियमों के तहत प्रतिकर का निर्धारण किया गया, जिसके विरूद्ध विपक्षी द्वारा वाद सं०–2917/2018 प्रस्तुत किया गया, जिसमें अपर आयुक्त प्रशासन कानपुर मण्डल कानपुर द्वारा भूमि की प्रकृति को परिवर्तित करते हुये बिना न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग करते हुये आदेश दिनांक–12.04.2022 पारित किया गया है। विपक्षी ने प्रकाशन के समय अधिग्रहीत भूमि को आवासीय प्रयोग में लाने के बाबत कोई साक्ष्य नहीं दिया। गाटा सं०–476 रकबा 0.3598 हे० स्थित ग्राम बीबीपुर तहसील बिल्हौर के वाद में अभिनिर्णय के विरूद्ध वाद सं०–3320/2018 अशोक अवस्थी द्वारा दाखिल किया गया, जो आर्बीट्रेटर द्वारा दिनांक–31.08.2020 को आपत्ति बलहीन पाते हुये निरस्त कर दी गयी, जिसके विरूद्ध धारा–334) आर्बीट्रेशन एक्ट के अन्तर्गत आवेदन दिया जो दिनांक–06.01.2022 को आर्बीट्रेटर द्वारा पुनः बलहीन मानते हुये निरस्त किया गया, परन्तु आर्बीट्रेटर द्वार मनमाने ढंग से अपने से पूर्व आदेश से भिन्न भूमि को आवासीय में परिवर्तित करते हुये आदेश दिनांक–12.04.2022 पारित किया है। सर्वे की रिपोर्ट के अनुसार गाटा सं०–477 रकबा 0.0810 हे० एवं गाटा सं०–478 रकबा 0.0714 हे० स्थित ग्राम बीबीपुर प्रकाशन के समय रिक्त थी तथा सर्वे की रिपोर्ट के अनुसार गाटा सं०–गाटा सं०–480 रकबा 0.1812 हे० स्थित बीबीपुर, बिल्हौर की भूमि के कुछ हिस्से पर निर्माण स्थित था, इसके अतिरिक्त शेष भूमि रिक्त थी। जबकि विपक्षीगण की ओर से तर्क दिया गया है कि वह गाटा सं०–476 में अधिग्रहीत मौजा बीबीपुर तहसील बिल्हौर, कानपुर नगर का मालिक एवं काबिज अभिलेखों में दर्ज है। भूमि अधिग्रहण का नोटिफिकेशन दिनांक–20.07.2018 को जारी किया गया जबकि उस समय भी वादग्रस्त भूमि व्यवसायिक भूमि थी तथा मौके पर पेट्रोल पम्प मेसर्स बी०एस० मोटर्स संचालित है, जिसकी प्रो०कविता अवस्थी पत्नी अशोक अवस्थ्सी है। इसी तरह गाटा सं०–476 पर पुष्कल रिसार्ट प्रो०अशोक अवस्थी पुत्र सिद्धेश्वर अवस्थी एवं कृष्णा ग्रामोद्योग संस्थान द्वारा अशोक अवस्थी पुत्र सिद्धेश्वर अवस्थी

है, के मालिकान है। इस मामले में धारा–143 यू०पी०जेड०एल०आर०एक्ट के तहत भूमि अकृषक भूमि की घोषणा की जा चुकी थी। विद्युत कनेक्शन भी व्यवसायिक गतिविधियों का लगा हुआ है। बराबर इन्कम टैक्स व जी०एस०टी० भी अदा कर रहा है।

**12.** उक्त तर्कों के प्रकाश में पत्रावली के परिशीलन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत पंचाट/अंतिम निर्णय में यह उल्लेख किया गया है कि अभिनिर्णय दिनांक 14.06.2018 के पूर्व न्यायालय उपजिलाधिकारी सदर कन्नौज द्वारा धारा 143 उ०प्र० यू०पी० जेड०एल०आर०एक्ट ग्राम बीबीपुर गाटा सं0 477, 478, 480 कोल्ड स्टोरेज स्थापित करने के लिए एवं अन्य व्यवसायिक गतिविधियो के लिए दिनांक 16.01.1999 को ही अकृषक भूमि घोषित कर दी गयी थी। इस संबंध में मूल पत्रावली वाद सं०–2917/2018 में कागज सं०–35 उद्धरण खतौनी फसली वर्ष 1423–1428 ग्राम बीबीपुर (बिल्हौर), कानपुर नगर के पत्रावली के परिशीलन से यह स्पष्ट है कि गाटा सं०–477, 478 में 1425 फ–न्यायालय उपजिलाधिकारी बिल्हौर वाद सं०–टी०–201803410202801 ता०फै०–01.06.2018 अनुसार ग्राम बीबीपुर की खाता सं०–366 की गाटा सं०–480 रकबा 1.0780 हे० श्रीमती सुषमा अस्थाना पत्नी सुशील कुमार व खाता सं०–366 की गाटा सं०–478 रकबा 0.7030 हे० सुनील कुमार पुत्र माता प्रसाद का नाम दर्ज है, जो पूर्व पूर्व आदेश दिनांक–16.01.1999 के अनुसार उक्त भूमि को धारा–143 ज०वि०अधि० परिवर्तित धारा–80 यू०पी०आर०सी० 2006 के अन्तर्गत अकृषिक घोषित की गयी तथा भूराजस्व समाप्त किया गया। मूल पत्रावली वाद सं०–2917/2018 में धारा–143 ज०वि०अधि० से संबंधित आदेश दिनांकित–16.01.1999 की सत्यापित प्रति की छाया प्रति कागज सं०–37 दाखिल की गयी। मूल पत्रावली वाद सं०–2917/2018 में शामिल प्रपत्र कागज सं०–48 के परिशीलन से यह स्पष्ट है कि असि०कले०(प्र०श्रे०)/ उपजिलाधिकारी, बिल्हौर, कानपुर नगर के द्वारा पारित आदेश दिनांकित–01.07.2013 के द्वारा गाटा सं०–476 रकबा 1.5290 हे० का ½ भाग 0.764 हे० स्थित ग्राम बीबीपुर, तहसील बिल्हौर, कानपुर नगर पर अशोक कुमार पुत्र सिद्धेश्वर को काबिज व दखील संक्रमणीय भूमिधर होने तथा उक्त भूमि को धारा–143 के अन्तर्गत अकृषिक/ आवासीय घोषित की गयी है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अभिनिर्णय दिनांक 14.06.2018 के पूर्व न्यायालय अति०कले०प्रथम श्रेणी/उपजिलाधिकारी बिल्हौर, कानपुर नगर के द्वारा आदेश दिनांकित–16.01.1999 पारित कर धारा 143 उ०प्र० यू०पी० जेड०एल०आर०एक्ट के तहत ग्राम बीबीपुर में स्थित गाटा सं0– 478, 480 को अकृषक भूमि घोषित कर दी गयी थी। मामले में यह भी स्पष्ट है कि असि०कले०(प्र०श्रे०)/ उपजिलाधिकारी, बिल्हौर, कानपुर नगर के द्वारा आदेश दिनांकित–01.07.2013 पारित कर गाटा सं०–476 रकबा 1.5290 हे० का ½ भाग 0.764 हे० स्थित ग्राम बीबीपुर, तहसील बिल्हौर, कानपुर नगर को धारा–143 के अन्तर्गत अकृषिक/ आवासीय घोषित की गयी है।

**13.** उक्त के अतिरिक्त मौके पर कोल्ड स्टोरेज का निर्माण किया जाना स्पष्ट है ,

जिसके बाबत मूल पत्रावली वाद सं०–2917/2018 में संलग्न कागज सं०–26 उपलब्ध है, जो उत्तर प्रदेश सरकार उद्यान एवं खाद्य प्रसंस्करण विभाग का प्रपत्र सं०–3 है, जिसका लाइसेंस सं०–41/1 है। उक्त प्रपत्र मेसर्स सुनील कोल्ड स्टोरेज ग्राम व पोस्ट बीबीपुर बिल्हौर के नाम है, जो वर्ष 2016 से 2022 तक लगातार विधि मान्य है। मूल पत्रावली वाद सं०–2917/2018 में कागज सं०–33 के परिशीलन से यह स्पष्ट है कि उक्त प्रपत्र सेन्ट्रल बैंक आफ इण्डिया के द्वारा दिनांक–20.11.2003 को निर्गत किया गया, जिसमें लोन में सब्सिडी का उल्लेख किया गया है। उक्त प्रपत्र सुनील कोल्ड स्टोरेज एवं एग्रो प्रोडेक्ट के नाम है। मूल पत्रावली वाद सं०–2917/2018 में प्रपत्र सं०–88 के परिशीलन से यह स्पष्ट है कि मेसर्स एस०वी०एस०मोटर्स (रिटेल आउटलेट) प्रो०–श्रीमती कविता अवस्थी के नाम निर्गत लाइसेंस है, जो दिनांक–31.03.2008 तक वैध है तथा उक्त प्रपत्र में आराजी सं०–476 ग्राम बीबीपुर, तहसील बिल्हौर, कानपुर नगर का उल्लेख है। 476 बीबीपुर बिल्हौर, कानपुर के नाम निर्गत आदेश वैट अधिनियम की धारा 28 के अन्तर्गत प्रपत्र की मूल प्रति प्रस्तुत की गयी है, जो वर्ष 2009–10, 2010–11 के है। उक्त के अतिरिक्त आस पास के स्थानों की फोटाग्राफ्स प्रस्तुत किया गया है। गाटा संख्या 476 पर पेट्रोल पम्प मेसर्स बी०एस० मोटर्स संचालित है एवं गाटा संख्या 476 पर पुष्कल रिर्साट प्रो० अशोक अवस्थी पुत्र सिद्धेश्वर अवस्थी, एवं कृष्णा ग्रामोद्योग संस्थान है। वाद संख्या 122/2013 दिनांक 01.07.2013 को धारा 143 यू०पी० जेड०एल०आर०एक्ट के अन्तर्गत अशोक कुमार बनाम सरकार आदि में आवासीय भूमि की घोषणा भी की जा चुकी थी इसलिए वादग्रस्त भू–सम्पत्तियों पर जो पेट्रोल पम्प, पुष्कल रिर्साट एवं कृष्णा ग्रामोद्योग संस्थान पर स्थापित है, आई०बी०पी० क० लि० के द्वारा ग्राम बीबीपुर, तहसील बिल्हौर कानपुर नगर के लिए पेट्रोल पम्प स्थापित करने की आवश्यकता हुई और दिनांक 09.03.2006 में पेट्रोल पम्प डीलरशिप जारी कर दी गयी, तब से बराबर उक्त स्थान पर पेट्रोल पम्प की स्थापना की गयी, जिसमें दो मशीने चार–चार नोजिल की है और तीन टैंक भूमिगत स्थापित किये गये है। जिसकी प्रत्येक टैंक की क्षमता 20,000 ली० से है जिसमें आफिस, कमरे, अटैच, लैटरीन एवं बाथरूम, इसके अतिरिक्त ट्रको एवं बसो के ड्राइवरों के लिए बाथरूम एवं शौचालय, ढाबा की स्थापना की गयी एवं कारो, बसो, ट्रको के लिए पार्किंग एवं अन्य तमाम जनसुविधाये पेट्रोल पम्प पर उपलब्ध है। अधिगृहीत भूमि पर पुष्कल रिसार्ट का संचालन होता है जिसकी जी०एस०टी० एवं अन्य टैक्स दिया गया है।

**14.** पत्रावली पर बैनामें, पेट्रोल पम्न, जी०एस०टी०, बिजली बिल एवं अनुदान, जो भारत सरकार कृषि मंत्रालय द्वारा दी जाती है उसके साथ एवं लगातार जो लाइसेंस का नवीनीकरण होता है। इस प्रकार अधिग्रहीत भूमि का उपयोग आवासीय रूप से किया जा रहा है।

**15.** विपक्षी सं०–1,2,3,6 की तरफ से अपने तर्क के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा **राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण आफ इंडिया बनाम पंकज सिंह व अन्य आर्बीट्रेशन अपील नं०–1/2019** में यह निर्धारित किया गया है कि यदि अधिग्रहीत सम्पत्ति

को धारा–143 यू०पी० जेड०एल०ए०आर० के तहत आवासीय घोषित किया गया हो तो उसका निर्धारण उसी अनुरूप किया जावेगा। माननीय उच्चतम् न्यायालय द्वारा **ससांगयोग इंजीनियरिंग एण्ड कंस्ट्रक्शन कम्पनी लिमिटेड बनाम नेशनल हाइवे अथारिटी आफ इण्डिया (2019)15** में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि यदि अधिग्रहीत सम्पत्ति धारा–143 यू०पी०जेड०एल०आर० के तहत आवासीय घोषित की जा चुकी है तो उस पर प्रतिकर का निर्धारण वहां हो रही गतिविधियों पर ही किया जावेगा। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश **भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण बनाम मंजू दीक्षित व अन्य अपील अन्तर्गत धारा–37 आर्बीट्रेशन एण्ड कैंसिलेशन एक्ट 1996 नं०–8/2021** प्रस्तुत की गयी है, जिसमें यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि अधिग्रहीत सम्पत्ति पर विद्यमान्य गतिविधियों के आधार पर प्रतिकर का निर्धारण किया जावेगा।

**16.** 2018 SAR (Civil) 846 Supreme Court Manimegalai Vs The Special Tehsildaar (Land Aquisition Officer) Adi Dravidar Welfare में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा भूमि अधिग्रहण के संबंध में बाजार मूल्य निर्धारण हेतु पैरा–10 में यह निष्कर्षित किया है–

10.Since the acquired lands are situated in different survey numbers, different quantum of compensation has been awarded for the lands so acquired. The general principles which have been followed in assessing the compensation payable in all these matters are the location of the lands sought to be acquired, their potential for development, their proximity to areas which are already developed and the exorbitant rise in the value of the lands over the years. In some of the cases, the authorities have taken recourse to the comparison method in regard to the sale transactions effected in respect of similar land in the area under the notifications close to the date of notification by which the lands of the appellant were acquired. The courts have also taken recourse to assessing the value of the lands for the purposes of compensation on a uniform rate in respect of the lands acquired, making a special concession in respect of the lands which are close to the roads and national highways where a certain amount of development had already taken place. Therefore, value which has to be assessed is the value to the owner who parts with his property and not the value to the new owner who takes it over. Fair and reasonable compensation means the price of a willing buyer which is to be

paid to the willing seller. Though the Act does not provide for "just terms" or "just compensation", but the market value is to be assessed taking into consideration the use to which it is being put on acquisition and whether the land has unusual or unique features or potentialities.

तथा पैरा–15 में – An assessment of the compensation payable for land acquired must take int account several factors, including the nature of the land, its present use and its capacity for a higher potential, its precise location in relation to adjoining land, the use to which neighbouring land has been put to use, the impact of such use on the land acquired, and so on....

मामले में उपरोक्त विधि व्यवस्थाओं के प्रकाश में पत्रावली के परिशीलन से यह स्पष्ट है कि इस मामले में भी अधिगृहीत भूमि का उपयोग आवासीय रूप से किया जा रहा है तथा अधिग्रहीत सम्पत्ति धारा–143 यू०पी०जेड०एल०आर० के तहत आवासीय घोषित की जा चुकी है तथा मौके पर व्यवसायिक कार्य संचालित था, पत्रावली पर बैनामें, जी०एस०टी०, बिजली बिल एवं अनुदान, जो भारत सरकार कृषि मंत्रालय द्वारा दी जाती है लगातार लाइसेंस का नवीनीकरण होता रहा है, प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार अधिग्रहीत भूमि का उपयोग आवासीय में होता रहा है। मामले में आर्बीट्रेटर/अपर आयुक्त (प्रशासन), कानपुर मण्डल के द्वारा कथित गाटों के बाबत निकाला गया निष्कर्ष कि उनका प्रयोग आवासीय रूप में हो रहा था, विधि सम्मत है। इस प्रकार अधिग्रहीत भूमि को आवासीय भूमि मानते हुए प्रतिकर निर्धारण किये जाने का निर्देश दिया गया है, जो विधि के अनुरूप है ।

17. प्रार्थी की ओर यह भी तर्क दिया गया है कि उक्त मामले में न्यायालय अपर आयुक्त प्रशासन, मण्डल, कानपुर के समक्ष वाद सं०–2917/2018 पूर्व में गाटा सं० 477 रकबा 0.0810 हे०, गाटा सं०–478 रकबा 0.0714 हे०, गाटा सं०–480 रकबा 0.1812 हे० स्थित मौजा बीबीपुर, तहसील बिल्हौर, कानपुर नगर के संबंध में सक्षम प्राधिकारी/अपर जिलाधिकारी (भू०अ०), कानपुर नगर के द्वारा पारित अभिनिर्णय दिनांक–14.06.2018 के विरूद्ध दाखिल की गयी थी, जिसे गुणदोष के आधार पर सक्षम प्राधिकारी/अपर जिलाधिकारी (भू०अ०), कानपुर नगर द्वारा दिनांक– 14.06.2018 को निस्तारित कर दिया गया था। उक्त अभिनिर्णय के विरूद्ध अपर आयुक्त प्रशासन, मण्डल, कानपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक–12.04.2022 रेस जूडीकेटा के सिद्धान्त के विपरीत होने के कारण अपास्त किये जाने योग्य है। इस सम्बन्ध में पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि सक्षम प्राधिकारी/अपर जिलाधिकारी (भू०अ०), कानपुर नगर के द्वारा पारित अभिनिर्णय दिनांक–14.06.2018 में प्रतिकर का निर्धारण भूमि को कृषक भूमि मानते हुये किया गया है। जबकि अपर आयुक्त प्रशासन के समक्ष कथित भूमि को अकृषक व आवासीय

भूमि घोषित होने व उस पर पुस्कल रिर्सोट, कृष्णा ग्रामोद्योग संस्थान स्थापित होने व पेट्रोल पम्प होने के तथ्यों का उल्लेख करते हुये वाद सं०–2917/2018 सुनील कुमार आदि बनाम सक्षम प्राधिकारी आदि दाखिल किया गया है। ऐसी स्थिति में न्यायालय का यह मत है कि यदि कोई तथ्य किसी न्यायालय के संज्ञान में पूर्व पारित किये गये आदेश के समय नहीं आ सके और बाद में उन्हें न्यायालय के संज्ञान में लाया जाता है, जिससे वाद का निर्णय भिन्न हो जाता है , ऐसी स्थिति में अवर न्यायालय द्वारा पुनः पारित आदेश को निरस्त नहीं किया जा सकता है, बल्कि उस पर गहनता से विचारण किया जाना होता है। इस मामले में भी नये तथ्यों के आधार पर सुनील कुमार आदि के द्वारा अपर आयुक्त प्रशासन के संबंध वाद सं०–2917/2018, सक्षम प्राधिकारी/अपर जिलाधिकारी (भू०अ०), कानपुर नगर द्वारा पारित आदेश दिनांक– 14.06.2018 के विरूद्ध दाखिल किया गया था। अतः अपर आयुक्त प्रशासन, मण्डल, कानपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक–12.04.2022 रेस जूडीकेटा के सिद्धान्त से बाधित नहीं है।

**18.** प्रार्थी/अपीलार्थी द्वारा विपक्षी को प्रश्नगत अवार्ड फ्रॉड व कपट से प्राप्त किया जाना अभिकथित है, किन्तु पत्रावली के अवलोकन से यह परिलिक्षित है कि न्यायालय आर्बीट्रेटर/अपर आयुक्त (प्रशासन) कानपुर द्वारा दिनांक 12.04.2022 को उभयपक्षों को सुनने के पश्चात् प्रश्नगत अवार्ड पारित किया गया है। प्रार्थी/अपीलार्थी की तरफ से आर्बीट्रेटर द्वारा पारित आदेश दिनांकित 12.04.2022 से पूर्व उक्त प्रश्न न्यायालय आर्बीट्रेटर / अपर आयुक्त (प्रशासन) कानपुर के समक्ष नहीं उठाये गये तथा फ्रॉड व कपट किये जाने के सम्बन्ध में अन्य कोई साक्ष्य भी न्यायालय आर्बीट्रेटर/अपर आयुक्त (प्रशासन) कानपुर के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है। चूंकि आवेदक/अपीलार्थी की तरफ से प्रश्नगत अवार्ड फ्रॉड व कपट से प्राप्त किया जाना अभिकथित है जिस कारण फ्रॉड व कपट के सम्बन्ध में भारतीय संविदा अधिनियम में विहित प्राविधानों का उल्लेख किया जाना समीचीन है। भारतीय संविदा अधिनियम की धारा–17 धोखाधड़ी (Fraud) को परिभाषित करती है।

**भारतीय संविदा अधिनियम की धारा–17 के अनुसार–**

'कपट' का अर्थ है और इसमें निम्नलिखित में से कोई भी कार्य शामिल है जो किसी अनुबंध के किसी पक्षकार द्वारा, या उसकी मिलीभगत से, या उसके एजेंट द्वारा, किसी अन्य पक्षकार या उसके एजेंट को धोखा देने के इरादे से, या उसे अनुबंध में प्रवेश करने के लिए प्रेरित करने के इरादे से किया जाता है: –

(1) किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा, जो यह विश्वास नहीं करता है कि यह सच है, किसी तथ्य के रूप में सुझाव देना;

(2) किसी तथ्य का ज्ञान या विश्वास रखने वाले व्यक्ति द्वारा तथ्य को सक्रिय रूप से छिपाना;

(3) बिना किसी इरादे के किया गया वादा;

(4) धोखा देने के लिए उपयुक्त कोई अन्य कार्य;

(5) ऐसा कोई कार्य या चूक जिसे कानून विशेष रूप से कपटपूर्ण घोषित करता

**स्पष्टीकरण–**

किसी व्यक्ति की संविदा में प्रवेश करने की इच्छा पर प्रभाव डालने वाले तथ्यों के बारे में मात्र चुप्पी रखना कपट नहीं है, जब तक कि मामले की परिस्थितियां ऐसी न हों कि, उनको ध्यान में रखते हुए, चुप रहने वाले व्यक्ति का यह कर्तव्य हो कि वह बोले, या जब तक कि उसका मौन रहना, अपने आप में, बोलने के समतुल्य न हो।

**दृष्टांत**

(ए)

A नीलामी द्वारा B को एक घोड़ा बेचता है जिसके बारे में A जानता है कि वह ठीक नहीं है। A घोड़े की ठीक न होने के बारे में B को कुछ नहीं बताता। यह A की धोखाधड़ी नहीं है।

A नीलामी द्वारा B को एक घोड़ा बेचता है जिसके बारे में A जानता है कि वह ठीक नहीं है। A घोड़े की ठीक न होने के बारे में B को कुछ नहीं बताता। यह A की धोखाधड़ी नहीं है।

**(बी)** बी, ए की बेटी है और अभी–अभी वयस्क हुई है। यहां पक्षों के बीच संबंध के कारण ए का यह कर्तव्य बनता है कि वह बी को बताए कि घोड़ा ठीक नहीं है या नहीं।

**(सी)** बी ए से कहता है– "अगर तुम इनकार नहीं करोगे तो मैं मान लूंगा कि घोड़ा स्वस्थ है।" ए कुछ नहीं कहता। यहां ए की खामोशी बोलने के बराबर है।

**(डी)**ए और बी, व्यापारी होने के नाते, एक अनुबंध में प्रवेश करते हैं। ए के पास कीमतों में बदलाव की निजी जानकारी है जो अनुबंध के साथ आगे बढ़ने की बी की इच्छा को प्रभावित करेगी। ए बी को सूचित करने के लिए बाध्य नहीं।

इस प्रकार धोखाधड़ी/कपट (Fraud) के लिये भारतीय संविदा अधिनियम की धारा 17 में उल्लिखित तत्वों का होना आवश्यक है, जबकि प्रार्थी/अपीलार्थी द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में धोखाधड़ी (Fraud) के बावत उठाये गये प्रश्न सामान्य प्रक्रिया का भाग प्रतीत हो रहा है, क्योंकि उक्त प्रश्न के असामान्य होने पर आर्बीट्रेटर द्वारा संज्ञान लिया जाना संभावित है, जबकि प्रश्नगत के सम्बन्ध में न तो आर्बीट्रेटर द्वारा संज्ञान लिया गया और न ही प्रार्थी/अपीलार्थी की तरफ से आर्बीट्रेटर के समक्ष चल रही कार्यवाही के दौरान कोई शिकायत की गयी और न ही उक्त के सम्बन्ध में कोई प्रश्न ही उठाये गये, जबकि आर्बीट्रेटर के समक्ष कार्यवाही के दौरान प्रार्थी/अपीलार्थी उपस्थित रहा है और उभयपक्षों को सुनने के पश्चात् ही आर्बीट्रेटर द्वारा प्रश्नगत पंचाट आदेश दिनांकित 12.04.2022 पारित किया गया। ऐसी स्थिति में प्रार्थी/अपीलार्थी की तरफ से धोखाधड़ी (Fraud) के सम्बन्ध में उठाया गया प्रश्न महत्वहीन है।

**19.** प्रार्थी/अपीलार्थी की तरफ से यह भी तर्क प्रस्तुत किया गया है कि आर्बीट्रेटर ने नेशनल हाईवे अधिनियम में दिये गये प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए बिना न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग किये अभिनिर्णय पारित किया है, जो अयुक्तियुक्त, अनुचित और Substantive Provisions of Law के विरूद्ध व Patentaly illegal होने के

कारण निरस्त किये जाने योग्य है। उक्त सन्दर्भ में उल्लेखनीय है कि Patentaly illegal (अवैधता से दूषित) का तात्पर्य है कि ऐसा देखने से ही प्रतीत होता है कि पत्रावली पर उपलब्ध समस्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए कोई भी सामान्य प्रज्ञावान व्यक्ति उक्त निष्कर्ष पर न पहुँचता हो या आर्बीट्रेटर द्वारा निकाला गया निष्कर्ष पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों के विपरीत हो। उक्त सन्दर्भ में न्यायालय आर्बोट्रेटर / अपर आयुक्त (प्रशासन) कानपुर द्वारा पारित अंतिम पंचाट आदेश दिनांकित 12.04.2022 इस निष्कर्ष के साथ पारित किया गया है कि अभिनिर्णय दिनांक 14.06.2018 के पूर्व न्यायालय अति०कले०प्रथम श्रेणी/उपजिलाधिकारी बिल्हौर, कानपुर नगर के द्वारा आदेश दिनांकित–16.01.1999 पारित कर धारा 143 उ०प्र० यू०पी० जेड०एल०आर०एक्ट के तहत ग्राम बीबीपुर में स्थित गाटा सं0– 478, 480 को अकृषक भूमि घोषित कर दी गयी थी। मामले में यह भी स्पष्ट है कि असि०कले०(प्र०श्रे०)/ उपजिलाधिकारी, बिल्हौर, कानपुर नगर के द्वारा आदेश दिनांकित–01.07.2013 पारित कर गाटा सं०–476 रकबा 1.5290 हे० का ½ भाग 0.764 हे० स्थित ग्राम बीबीपुर, तहसील बिल्हौर, कानपुर नगर को धारा–143 के अन्तर्गत अकृषिक/ आवासीय घोषित की गयी है। मौके पर वादग्रस्त भू–सम्पत्तियों पर जो पेट्रोल पम्प, पुष्कल रिर्साट एवं कृष्णा ग्रामोद्योग संस्थान पर स्थापित है, आई०बी०पी० क० लि० के द्वारा ग्राम बीबीपुर, तहसील बिल्हौर कानपुर नगर के लिए पेट्रोल पम्प स्थापित करने की आवश्यकता होने पर दिनांक 09.03.2006 में पेट्रोल पम्प डीलरशिप जारी कर दी गयी, तब से बराबर उक्त स्थान पर पेट्रोल पम्प की स्थापना की गयी, जिसमें दो मशीने चार–चार नोजिल की है और तीन टैंक भूमिगत स्थापित किये गये है। जिसकी प्रत्येक टैंक की क्षमता 20,000 ली० से है जिसमें आफिस, कमरे, अटैच, लैटरीन एवं बाथरूम, इसके अतिरिक्त ट्रको एवं बसो के ड्राइवरों के लिए बाथरूम एवं शौचालय, ढाबा की स्थापना की गयी एवं कारो, बसो, ट्रको के लिए पार्किंग एवं अन्य तमाम जनसुविधाये पेट्रोल पम्प पर उपलब्ध है। अधिगृहीत भूमि पर पुष्कल रिसार्ट का संचालन होता है जिसकी जी०एस०टी० एवं अन्य टैक्स दिया गया है, जिससे स्पष्ट है कि आर्बीट्रेटर द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों के आधार पर प्रश्नगत पंचाट आदेश पारित किया गया है, जिस कारण प्रश्नगत पंचाट आदेश Patentaly illegal अवैधता से दूषित नहीं माना जा सकता। उक्त सन्दर्भ में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा PATEL ENGINEERING LTD. vs. NORTH EASTERN ELECTRIC POWER CORPORATION LTD. (NEEPCO) SPECIAL LEAVE PETITION (C)NOS. 3584–85 OF 2020 (Arising out of SLP (C)D No. 577 of 2020) में सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि–

> In the subsequent judgment of Associate Builders", this Court discussed the ground of patent illegality as a ground under public policy for setting aside a domestic award. The relevant extract of the judgment in Associate Builders case (supra) reads as follows:–"40. Patent Illegality

We now come to the fourth head of public policy namely, patent illegality. It must be remembered that under the explanation to Section 34(2)(b), an award is said to be in conflict with the public policy of India if the making of the award was induced or affected by fraud or corruption. This ground is perhaps the earliest ground on which courts in England set aside awards under English law. Added to this ground (in 1802) is the ground that an arbitral award would be set aside if there were an error of law by the arbitrator...."

"42. In the 1996 Act, this principle is substituted by the 'patent illegality' principle which, in turn, contains three sub heads–

42.1 (a) a contravention of the substantive law of India would result in the death knell of an arbitral award. This must be understood in the sense that such illegality must go to the root of the matter and cannot be of a trivial nature. This again is a really a contravention of Section 28(1)(a) of the Act, which reads as under:

28. Rules applicable to substance of dispute.––(1) Where the place of arbitration is situated in India,–

(a)in an arbitration other than an international commercial arbitration, the arbitral tribunal shall decide the dispute submitted to arbitration in accordance with the substantive law for the time being in force in India;

42.2 (b) a contravention of the Arbitration Act itself would be regarded as a patent illegality–for example if an arbitrator gives no reasons for an award in contravention of Section 31(3) of the Act, such award will be liable to be set aside.

42.3 (c) Equally, the third sub–head of patent illegality is really a contravention of Section 28(3) of the Arbitration Act, which reads as under.

28. Rules applicable to substance of dispute.–

(3) In all cases, the arbitral tribunal shall decide in accordance with the terms of the contract and shall take into account the usages of the trade applicable to the transaction.

This last contravention must be understood with a caveat. An arbitral tribunal must decide in accordance with the terms of the contract, but if an arbitrator construes a term of the contract in a reasonable manner, it will not mean that the award can be set aside on this ground, Construction of the terms of a contract is primarily for an arbitrator to decide unless the arbitrator construes the contract in such a way that it could be said to be something that no fair minded or reasonable person could do." (emphasis supplied)

18. The Law Commission in its 246th Report 18 recommended th insertion of the ground of 'patent illegality' for setting aside domestic award by the insertion of clause (2A) in Section 34 of th Act. The relevant extract from the Report of the Law Commission extracted herein below:–

"It is for this reason that the Commission has recommended the addition of section 34 (2A) to deal with purely domestic awards. which may also be set aside by the Court if the Court finds that such award is vitiated by "patent illegality appearing on the face of the award." In order to provide a balance and to avoid excessive intervention, it is clarified in the proposed proviso to the proposed section 34 (2A) that such "an award shall not be set aside merely on the ground of an erroneous application of the law or by reappreciating evidence." The Commission believes that this will go a long way to assuage the fears of the judiciary as well as the other users of arbitration law who expect, and given the circumstances prevalent in our country, legitimately so, greater redress against purely domestic awards. This

would also do away with the unintended consequences of the decision of the Supreme Court in ONGC v. Saw Pipes Ltd. (2003) 5 SCC 705, which, although in the context of a purely domestic award, had the unfortunate effect of being extended to apply equally to both awards arising out of international commercial arbitrations as well as foreign awards. given the statutory language of the Act...."
(emphasis supplied)

To give effect to the said recommendation, it was suggested that:

"(iii) After the Explanation in sub–section (2), insert sub–section '(2A)

An arbitral award arising out of arbitrations other than international commercial arbitrations, may also be set aside by the Court if the Court finds that the award is vitiated by patent illegality appearing on the face of the award. Provided that an award shall not be set aside merely on the ground of an erroneous application of the law or by re–appreciating evidence.'

[NOTE: The proposed S.34(2A) provides an additional, albeit carefully limited, ground for setting aside an award arising out of a domestic arbitration (and not an international commercial arbitration). The scope of review is based on the patent illegality standard set out by the Supreme Court in ONGC Ltd. v. Saw Pipes Ltd.. (2003) 5 SCC 705, The proviso creates exceptions for erroneous application of the law and re–appreciation of evidence, which cannot be the basis for setting aside awards.]"
(emphasis supplied)

19. Pursuant to the recommendations of the Law Commission, the 1996 Act was amended by Act 3 of 2016, which came into force w.e.l. 23.10.2015. The ground of "patent illegality" for setting aside a domestic award has been given statutory force in Section 34(2A) of the 1996 Act. The ground of "patent illegality" cannot be Invoked in international commercial arbitrations seated in India.

Even in the case of a foreign award under the New York Convention, the ground of "patent illegality" cannot be raised as a ground to resist enforcement, since this ground is absent in Section 48 of the 1996 Act. The newly inserted sub–section (2A) in Section 34, reads as follows :–

"(2A) An arbitral award arising out of arbitrations other than international commercial arbitrations, may also be set aside by the Court, if the Court finds that the award is vitiated by patent illegality appearing on the face of the award:

Provided that an award shall not be set aside merely on the ground of an erroneous application of the law or by reappreciation of evidence."

इसी प्रकार माननीय उच्चतम न्यायालय की विधि व्यवस्था **Haryana Tourism Limited Vs. M/s Kandhari Beverages Limited CIVIL APPEAL NO. 266 OF 2022** में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि–

8. As per settled position of law laid down by this Court in a catena of decisions, an award can be set aside only if the award is against the public policy of India. The award can be set aside under Sections 34/37 of the Arbitration Act, if the award is found to be contrary to,(a) fundamental policy of Indian Law; or (b) the interest of India; or (c) justice or morality; of (d) if it is patently illegal. None of the aforesaid exceptions shall be applicable to the facts of the case on hand.

And also Hon'ble Supreme Court of India has ruled on Section 34 of the Arbitration and Concilliation Act in several cases, including:

**In the case of National Highways Authority of India v M Hakeem** Hon'ble supreme court ruled that courts cannot modify arbitral awards under section 34 of the Act. The court held that doing so would cross the line of judicial interpretation of statutes.

**In the case of I Pay clearing Services Pvt.Ltd.v ICICI**

Bank ltd.Hon'ble supreme court ruled that an award cannot be remitted under the pretext of filling gaps in the reasoning of supplying reasons if it doesn't record findings that are contrary to the material on record.

And in several cases Hon'ble Supreme Court has also ruled that: Courts do not sit in appeal over arbitral awards.

Arbitrators are the masters of evidence, and awards based on a possible view of the facts should be respected. A mere erroneous application of the law or wrong appreciation of evidence is not a ground to set aside an award.

यह अवश्य है कि प्रार्थी/अपीलार्थी की तरफ से सम्मानित विधि व्यवस्था **S.P. Changalvaraya Naidu (Dead) By Vs Jagannath (Dead) By L.Rs. And others on** 27 **October**, 1993 प्रस्तुत की गयी है जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह अवधारित किया गया है कि कपट से प्राप्त की गयी डिकी को प्रत्येक न्यायालय द्वारा शून्य माना जायेगा, इसे किसी भी न्यायालय में चुनौती दी जा सकती है, किन्तु आवेदक प्रश्नगत अवार्ड को कपट से प्राप्त किया जाना साबित करने में असफल रहा है, जिस कारण माननीय न्यायालय की उक्त विधि व्यवस्था का लाभ लेकर प्रश्नगत अवार्ड में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता।

**20.** इस प्रकार आवेदक/अपीलार्थी धारा 34 मध्यस्थता एवं सुलह अधिनियम, 1996 में दिये गये आधार को साबित करने में असफल रहा है, जिस कारण प्रार्थनापत्र में उल्लिखित आधार पर आलोच्य पंचाट आदेश निरस्त किये जाने का कोई औचित्य नहीं है।

**21.** प्रार्थी व विपक्षीगण की ओर से की गयी बहस को सुनने व पत्रावली पर उपलब्ध समस्त साक्ष्य का परिशीलन करने के उपरान्त मै इस निष्कर्ष पर पहुंचता हूँ कि प्रस्तुत मामलें में अवर न्यायालय आर्बीट्रेटर/अपर आयुक्त (प्रशासन), कानपुर मण्डल कानपुर द्वारा माध्यस्थ वाद सं०- 2917/2018 सुनील कुमार आदि बनाम सक्षम प्राधिकारी आदि, अन्तर्गत धारा-3G(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 में पारित पंचाट/निर्णय दिनांक-12.04.2022 में कोई विधिक त्रुटि नहीं है। अवर न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत पंचाट/निर्णय में कोई अनियमितता व अवैधानिकता नहीं पायी जाती है । अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आरबीट्रेशन वाद सं०-11/2022 भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग बनाम सुनील कुमार अस्थाना व अन्य निरस्त किये जाने योग्य है तथा विद्वान अवर न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश दिनांकित-12.04.2022 सम्पुष्ट किये जाने योग्य है।

**आदेश**

प्रार्थी भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वयन इकाई द्वारा प्रस्तुत आरबीट्रेशन वाद सं०–11/2022 भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना कार्यान्वयन इकाई बनाम सुनील कुमार अस्थाना आदि निरस्त किया जाता है तथा विद्वान अवर न्यायालय आर्बीट्रेटर/अपर आयुक्त (प्रशासन), कानपुर मण्डल कानपुर द्वारा माध्यस्थ वाद सं०–2917/2018 सुनील कुमार आदि बनाम सक्षम प्राधिकारी आदि, अन्तर्गत धारा–3G(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 में पारित पंचाट/निर्णय दिनांक–12.04.2022 की पुष्टि की जाती है।

मूल पत्रावली अविलम्ब सम्बन्धित न्यायालय को इस निर्णय की एक प्रति के साथ वापस भेजी जाए। पत्रावली दाखिल दफ्तर हो ।

दिनांकः–**31.07.2026** **(अजय कुमार सिंह–II)**
अपर जिला जज, कोर्ट सं0–04,
कानपुर देहात।

यह निर्णय आज खुले न्यायालय में दिनांकित व हस्ताक्षरित कर उद्घोषित किया गया।

दिनांकः–**31.07.2026** **(अजय कुमार सिंह–II)**
अपर जिला जज, कोर्ट सं0–04,
कानपुर देहात।

Digitally signed by AJAY KUMAR SINGH
Date: 2026.08.01 11:29:36 IST
Reason: ADJ Court N0 4
Location: District and Sessions Court