

न्यायालय जिला कलेक्टर (आरबीट्रेटर) टोंक
(डॉ.सौम्या झा,आई0ए0एस0 द्वारा अध्यासित)

प्रकरण संख्या
प्रविष्टि दिनांक

169/2011
26.05.2011

- 1-ताराचन्द जैन पुत्र धूलचन्द जैन जयपुरिया जाति महाजन निवासी महावीर चौक पुरानी टोंक (मृतक)
1/1-शान्ति देवी पत्नि ताराचन्द जैन जाति जैन निवासी महावीर चौक पुरानी टोंक
1/2-मनीष जैन पुत्र ताराचन्द जैन जाति जैन निवासी महावीर चौक पुरानी टोंक
1/3-बीना जैन पुत्री ताराचन्द जैन जाति जैन निवासी महावीर चौक पुरानी टोंक
1/4-सीमा जैन पुत्री ताराचन्द जैन जाति जैन निवासी महावीर चौक पुरानी टोंक
1/5-राजकुमारी पुत्री ताराचन्द जैन जाति जैन निवासी महावीर चौक पुरानी टोंक
..... प्रार्थीगण

बनाम

- 1-सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति,राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 12 (अतिरिक्त जिला कलेक्टर) टोंक
2-परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राज मार्ग प्राधिकरण, परियोजना इकाई, नेशनल हाइवे नं0 12 टोंक
3-तहसीलदार टोंक जिला टोंक राज0

..... अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी) (5)राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956
उपस्थित (1) श्री बसंत कुमार जैन,अभिभाषक प्रार्थी संख्या 1/1,1/3 ता. 1/5
(2) श्री विक्रम जैन,अभिभाषक प्रार्थी संख्या 1/2
(2) श्री रामअवतार सोनी, अभिभाषक अप्रार्थी संख्या-2

निर्णय

दिनांक 10.09.2024

प्रार्थना पत्र का सारांश इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 के निर्माण मे ग्राम मेहगांव तहसील टोंक की भूमि ख0नं0 516 मे से 223 वर्गमीटर का मुआवजा विपक्षीगण द्वारा गलत निर्धारण कर डीएलसी दर से कम दर पर निर्धारित किया गया है। प्रार्थी व्यवसायिक भूमि की दर से मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी हैं। अतः अवार्ड 785/2009 दिनांक 20.12.2010 को निरस्त कर व्यवसायिक भूमि की दर से मुआवजा दिलवाया जावे।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर तलबी अप्रार्थीगण की गई एवं अवार्ड पत्रावली 785/2009 दिनांक 20.12.2010 तलब की गई एवं उभयपक्ष की बहस सुनी गई।



अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 2 ने जवाब प्रार्थना पत्र में अंकित किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 के निर्माण हेतु प्रार्थी की भूमि ख0नं0 516 में से कुल रकबा 223 वर्गमीटर वाके ग्राम मेहगांव में अवाप्त की गई है। अवाप्त भूमि का अधिनियम की धारा 3 ए के अन्तर्गत नोटिफिकेशन जारी होने के पश्चात प्रार्थीगण को 3 सी के अन्तर्गत आपत्ति प्रस्तुत करने का अवसर प्राप्त था, परन्तु प्रार्थीगण द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की जिसके पश्चात धारा 3 डी के अन्तर्गत नोटिफिकेशन जारी किया गया तथा भूमि अन्तिम रूप से केन्द्र सरकार में निहित हो गई। प्रार्थी को नोटिस जारी किया गया था, परन्तु प्रार्थी द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा बाजार भाव का आकलन सब रजिस्टार द्वारा प्राप्त बाजार भाव मौके पर भूमि की स्थिति उपयोगिता का ध्यान रखते हुये मुआवजे की राशि का निर्धारण किया गया है। जमीन की किस्म गै0मु0 आबादी राजस्व रिकार्ड में अंकित थी। प्रार्थी व्यवसायिक भूमि का मुआवजा निर्धारित करवाने का अधिकारी नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा सम्पूर्ण तथ्यों को मध्यनजर रखते हुये अवार्ड जारी किया है जो उचित है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज योग्य है।

हमने बहस अभिभाषक प्रार्थी व अभिभाषक अप्रार्थी संख्या-2 सुनी। जवाब/बहस का अवलोकन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात अवार्ड पत्रावली तथा अभिभाषकगण द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 12 अति0 जिला कलेक्टर टोंक द्वारा प्रार्थी की भूमि ख0नं0 516 में से 223 वर्गमीटर, किस्म जमीन गै0मु0 आबादी वाके ग्राम मेहगांव का अधिनियम की धारा 3 (ए) व 3 (डी) अनुसार मुआवजे का निर्धारण नियमानुसार किया गया है। प्रार्थी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा व्यवसायिक दर से चाहा गया है।

अभिभाषक प्रार्थी ने अपनी लिखित बहस में आराजी खसरा नम्बर 516/1 वाके ग्राम मेहगांव में स्थित है, उक्त भूमि दिनांक 05.11.1992 को कृषि से आवासीय में रूपान्तरित हो गई थी। खसरा नम्बर 516/1/1 शुद्धिपत्र दिनांक 27.05.2005 से 516/1 बना है। नेशनल हाइवे एक्ट 1956 की धारा 3 ए के तहत दिनांक 14.07.2009 को अधिसूचना जारी कर खसरा नम्बर 516 में 15600 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई। खसरा नम्बर 516 बाद में 516/1 से 516/18 में विभक्त हुआ है। अधिसूचना में खसरा नम्बर 516/1 की भूमि आवासीय थी। प्रार्थी की खसरा नम्बर 516/1 में से 223 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है। प्रार्थी की भूमि का भू-उपयोग टोक शहर के मास्टर प्लान में व्यवसायिक प्रयोजन के लिए है। वर्तमान में भी व्यवसायिक उपयोग हो रहा है। प्रार्थी की भूमि परमानन्द कॉलोनी में स्थित है का उल्लेख किया है।

पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजात (विक्रय-पत्र) से जाहिर होता है प्रार्थी ने उक्त भूमि/प्लॉट नम्बर एस-14 बाबूलाल से दिनांक 22.05.1995 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय किया है। मुताबिक विक्रय पत्र क्रय शुद्धा भू-खण्ड परमानन्द कॉलोनी में होना अंकित है। अवार्ड पत्रावली में पृष्ठ संख्या-16 पर पटवारी हल्का धोलाखेडा व भू-अभिलेख निरीक्षक वृत्त टोंक ने भी ताराचन्द चन्द जैन (प्रार्थी) का प्लॉट-14 खसरा नम्बर 516/1/1 में होना अंकित किया है। पत्रावली में संलग्न जमाबंदी वाके ग्राम



मेहगांव सम्वंत 5059-2062 के खाता संख्या 226 पर नामान्तकरण संख्या 1 शुद्धिपत्र दिनांक 27.05.2005 अनुसार खसरा नम्बर 516/1/1 के बजाय 516/1 व 516/2/2 के बजाय 516/10 होना स्वीकार हुआ का नोट अंकित है।

कार्यालय महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान कर भवन अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के पैरा 6 के अनुसार वाणिज्यिक मूल्यांकन के लिए प्रार्थी की भूमि 4 में से 3 पैरामीटर्स पूरा करती है। भूमि का उपयोग व्यवसायिक है जो टोंक शहर के मास्टर प्लान 1986 से 2006 (मार्च 2012 तक विस्तारित) में इस भूमि का उपयोग व्यावसायिक (वाणिज्यिक) है। कार्यालय वरिष्ठ नगर नियोजक, अजमेर जोन के पत्र क्रमांक AJZ/9010/13/AJ/841 दिनांक 15-3-2013 व अधिकृत मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट व सर्टिफिकेट से सिद्ध होता है कि परमानंद कॉलोनी की वाणिज्यिक दर 14795 रुपये प्रति वर्ग मीटर है। परमानन्द कॉलोनी खसरा नं. 516/1 में स्थित है।

आसन्न भूमि व समान रूप से स्थित भूमि व उसी अधिसूचना में अवाप्त भूमि के अवार्ड के दर से मुआवजा प्रदान करने के लिये प्रार्थी ने श्री सत्यनारायण यादव प्रकरण संख्या 02/2022 निर्णय मध्यस्थ (राष्ट्रीय राजमार्ग-12) टोंक दिनांक 04.01.2024 से श्री सत्यनारायण यादव को व श्री पारस चन्द जैन प्रकरण संख्या 170/2011 निर्णय मध्यस्थ (राष्ट्रीय राजमार्ग-12) टोंक दिनांक 01.08.2024 से श्री पारस चन्द जैन को परमानन्द कॉलोनी की व्यवसायिक दर रूपए 14795/- प्रतिवर्ग मीटर से ही मुआवजा दिया गया है कि प्रमाणित प्रति प्रस्तुत कि है।

जिला स्तरीय कमेटी (डीएलसी दर) द्वारा तत्समय परमानन्द कॉलोनी की व्यवसायिक दर 1375 वर्गफीट निर्धारित की गई है। चूंकि प्रार्थी की भूमि/प्लॉट नम्बर 14 खसरा नं० 516/1 परमानन्द कॉलोनी में स्थित होने से प्रार्थी को उसकी सम्पूर्ण अवाप्त भूमि 223 वर्गमीटर का रू 14795 प्रति वर्गमीटर की दर से मुआवजा दिया जाना उचित है। अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अवार्ड सं० 785/2009 दिनांक 20.12.2010 को प्रार्थी की हद तक खारिज कर प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुये सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12 अतिरिक्त जिला कलेक्टर, टोंक को निर्देशित किया जाता है कि प्रार्थी को उसकी सम्पूर्ण अवाप्त भूमि 223 वर्गमीटर का रू 14795 प्रति वर्गमीटर की दर से मुआवजा मय ब्याज अवार्ड की तिथि से नियमानुसार दिया जावे। तलबिदा रिकार्ड मय निर्णय प्रति सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12 अतिरिक्त जिला कलेक्टर, टोंक को प्रेषित किया जावे। निर्णय आज दिनांक 10.09.2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।



(डॉ. सोनिया झा)
आरक्षी/ट्रेडर एसो/एच. 1212
(जिल्स अकलेक्टर)
टोंक (राज.)