

न्यायालय जिला कलेक्टर (आरबीट्रेटर) टोंक

(डॉ० ओमप्रकाश बैरवा, आई०ए०एस० द्वारा अध्यासित)

प्रकरण संख्या

02/2022

प्रविष्टि दिनांक

24.08.2022

सत्यनारायण यादव पुत्र स्व० श्री दयानंद यादव निवासी मेहन्दीबाग टोंक, जिला टोंक राज०

..... प्रार्थीगण

बनाम

1. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, जरिये परियोजना निर्देशक कियान्वयन इकाई, मालवीय नगर टोंक
2. प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति, राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-12. (अतिरिक्त जिला कलेक्टर) टोंक-राजस्थान
3. तहसीलदार टोंक, तहसील व जिला टोंक
4. अजीजुल्लाह खां पुत्र अजीजुन्निसा जाति मुसलमान निवासी काफला टोंक
5. हामिद अली खाँ पुत्र अजीजुन्निसा निवासी काफला टोंक (मृतक)
- 5/1 गुलजार पुत्र स्वर्गीय हामिद अली खा निवासी टैगोर टॉकिज के पीछे काफला टोंक, तहसील व जिला टोंक
- 5/2 अंजुम पुत्र स्वर्गीय हामिद अली खां निवासी टैगोर टॉकिज के पीछे, काफला टोंक, तहसील व जिला टोंक
- 5/3 सईदुन्निसा पत्नी स्वर्गीय हामिद अली खां निवासी अहमदयारखां की गली तहसील व जिला टोंक
6. राशिद अली खां पुत्र अजीजुन्निसा निवासी काफला टोंक
7. खलीलुन्निसा पुत्र अजीजुन्निसा निवासी काफला टोंक
8. शौकत जहां पुत्री अजीजुन्निसा निवासी काफला टोंक

अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 34 मध्यस्थ एवं सुलह अधिनियम, 1996 बाबत निरस्त किये जाने अर्वादि दिनांक 25.09.2013 व दिनांक 20.12.2010

- उपस्थित (1) अपीलांत स्वयं
(2) श्री दीपक शर्मा, अभिभाषक अप्रार्थी संख्या-1
(3) श्री पवन कुमार जैन, अप्रार्थी संख्या 4 ता. 8

निर्णय

दिनांक 04.01.2023

न्यायालय हाजा द्वारा निर्णय दिनांक 25.09.2013 से प्रार्थी के प्रार्थना पत्र को खारिज किये जाने पर प्रार्थी ने उक्त आदेश से व्यथित होकर आदेश को खिलाफ कानून बताते हुये निरस्त किये जाने हेतु माननीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश

- 831 -

डिप्टेटर N.H.-12

(जिला कलेक्टर)

टोंक (राज.)

टोंक में अपील दायर की गई। माननीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश टोंक ने अपने निर्णय दिनांक 16.07.2022 से न्यायालय हाजा के निर्णय दिनांक 25.09.2013 को अपास्त करते हुये इस निर्देश के साथ प्रति प्रेषित किया है कि आपत्तिकर्ता द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात जिनका उल्लेख आपत्तिकर्ता द्वारा अपनी आपत्ति याचिका में किया गया है उन पर उभयपक्ष को सुनकर दस्तावेजों के संबंध में विस्तृत विवेचन करते हुए विधिसम्मत आदेश पारित किये जाने का उल्लेख किया है।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर बहस अभिभाषकगण सुनी गई।

विद्वान प्रार्थी एवं अभिभाषक अप्रार्थीगण सं० 1 व 4 त. 8 की मौखिक बहस व लिखित बहस पर मनन किया एवं अवार्ड पत्रावली का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया। प्रार्थी की 10079 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई थी, जो नोटिफिकेशन में आवासीय थी। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने 4350 वर्गमीटर का परमानन्द कॉलोनी की आवासीय दर से व 5729 वर्गमीटर का मेहगांव की कृषि दर से मुआवजा दिया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी के अनुसार राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना जारी कर ग्राम मेहगांव को नगर पालिका क्षेत्र में शामिल किये जाने से उक्त अवाप्त भूमि शहरी क्षेत्र में है। रूपान्तरिक भूमि के मामलों में राष्ट्रीय राजमार्गों के मध्य से अरूपान्तरित भूमि माने जाने संबंधी प्रधान सचिव सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान जयपुर के पत्र क्रमांक एसई (एन. एच.) पीए/2005/ डी०-1603 दिनांक 24.02.2005 द्वारा प्राप्त दिशा निर्देश ग्राम क्षेत्रों के लिए है। खसरा न. 516/1/1 का भूमि रूपान्तरण आदेश क्रमांक 4314/राजस्व/92 दिनांक 05.11.1992 राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय व वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन एवं नियमितिकरण) नियम 1981 के अन्तर्गत किया गया है, इस नियम की धारा 5(4)(ख) में राष्ट्रीय राजमार्ग की बाउन्ड्री से शहरी क्षेत्र में 15/10 मीटर भूमि छोड़कर रूपान्तरण किये जाने के निर्देश है। प्रार्थी की खसरा न. 516/1 की भूमि सड़क के मध्य से 17.5 मीटर दूर से प्रारम्भ होती है। अतः प्रार्थी को सड़क के केन्द्र से 40 मीटर का मुआवजा मिलेगा। जनवरी 1997 तक राष्ट्रीय राजमार्ग का वह हिस्सा जो नगर पालिका क्षेत्र से गुजरता था, राष्ट्रीय राजमार्ग नहीं होता था। उपरोक्त तथ्यों के पक्ष में प्रार्थी ने दो निर्णय प्रस्तुत किए हैं।

- 1- Dharam Chand Maloo vs Board Of Revenue And Ors. On 5th September, 2000
- 2- State Of Goa & Anr v/s Gopal Baburao Gaudo & Ors on 14th September, 2009. (2009) 10 SCC 686

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 कालोनी की

डॉक्टर N.H.-12

का कलेक्टर

टीक (रा.ज.)

वाणिज्यिक दर 14795 रुपये प्रति वर्ग मीटर है। परमानन्द कॉलोनी केवल खसरा नं. 516/1 में स्थित है।

राजस्थान नगर पालिका एक्ट 1959 की संशोधित धारा 173 ए (संशोधित अधिनियम 1999 का 19वें संशोधन) के पैरा 2 के अनुसार भूमि का उपयोग मास्टर प्लान के अनुसार होगा उसके अतिरिक्त कोई उपयोग नहीं हो सकता। राजस्थान शहरी सुधार अधिनियम 1959 की धारा 73 बी के पैरा 2 के अनुसार भी भूमि का उपयोग मास्टर प्लान के अनुरूप ही हो सकता है। अन्य कोई उपयोग नहीं हो सकता। इसलिये प्रार्थी को सम्पूर्ण अवाप्त भूमि का परमानन्द कालोनी की वाणिज्यिक दर रूपये 14795 प्रति वर्गमीटर से ही मुआवजा दिया जाना चाहिए था। प्रार्थी ने अपने पक्ष में निम्नांकित निर्णय पेश किये हैं-

State Of Raj vs Narendra Agarwal And Ors on 3rd December, 2013 S.B. Civil Writ Petition No 2645/2013

Sanjeev Sachdeva & Anr vs State of Rajasthan & Ors on 5th May, 2016 S.B Civil Writ Petition No 13557/2013

Gulab Kothari, editor rajasthan patrika Jaipur v/s State of Rajasthan and DB civil writ 1554/2004 connected with 5642/2008 15-12-2018

NATHU v. STATE OF RAJ & ANR Rajasthan High Court July 14, 2017

Jaffar Ali Nawab Ali Chaudhari vs The Municipal Corporation Of ... on 6 November, 2020

उक्त अवाप्त भूमि टोक शहर के औद्योगिक क्षेत्र के सामने, नगर परिषद क्षेत्र में सबसे अधिक विकसित व व्यस्ततम सड़क पर टोक जयपुर मार्ग व्यावसायिक पंक्ति में स्थित है। अतः खसरा नं 516/1 की सम्पूर्ण अवाप्त भूमि की क्षमता व्यावसायिक है। अतः Mehrawal Khewaji Trust(Regd) ... vs State Of Punjab & Ors on 27th April, 2012. (2012) 5 SCC 432. के अनुसार उस क्षेत्र की समकक्ष भूमि की अधिकतम मूल्य परमानन्द कालोनी की वाणिज्यिक दर रु 14795 प्रति वर्ग मीटर की दर से दिया जाना चाहिए।

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 चौधरी और श्री अजय चौधरी प्रकरण संख्या 192/2011 निर्णय मध्यस्थ (राष्ट्रीय राजमार्ग-12) टोक दिनांक 24.04.2013 से श्री सत्यनारायण चौधरी व अजय चौधरी को

डॉ. N.H.-12

का कलेक्टर
(राज.)

परमानन्द कॉलोनी की व्यवसायिक दर रूपए 14795/- प्रतिवर्ग मीटर से ही मुआवजा दिया गया है।

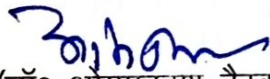
प्रार्थी को Union of India v/s Tarsem Singh & Ors Civil Appeal No 7064 of 2019 Dated September 19, 2019. (2019) 9 SCC 304 के निर्णय के अनुसार संवैधानिक लाभ भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 की धारा 23 (1ए), धारा 23 (2) व धारा 28 के अनुसार मुआवजा व अवार्ड के तारीख से भुगतान की तारीख तक आर्बिट्रेशन एक्ट 1996 की धारा 31(7)(बी) के अनुसार ब्याज भी दिया जाएगा।

अजीजुल्ला खान वगैरह अप्रार्थी सं० 4 त. 8 खसरा नं० 516/1 के स्वामित्व के संबंध में सक्षम न्यायालय में चारा जोही कर सकते है।

जिला स्तरीय कमेटी (डीएलसी दर) द्वारा तत्समय परमानन्द कॉलोनी की व्यवसायिक दर 1375 वर्गफीट निर्धारित की गई है। चूंकि प्रार्थी की भूमि खसरा नं० 516/1 परमानन्द कॉलोनी में स्थित होने से प्रार्थी को उसकी सम्पूर्ण अवाप्त भूमि 10079 वर्गमीटर का रू 14795 प्रति वर्गमीटर की दर से मुआवजा तथा भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 की धारा 23 (1), धारा 23(2) व धारा 28 के संवैधानिक लाभ दिये जाने तथा अवार्ड की तारीख से भुगतान की तारीख तक आर्बिट्रेशन एक्ट 1996 की धारा 31 (7) (बी) के अनुसार ब्याज 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 10079 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 04.01.2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।




(डॉ० ओमप्रकाश बैरवा)
आर्बिट्रेटर N.H. सी-12
(जिला कलेक्टर)
टोंक (राज.)