

न्यायालय कलक्टर (आर्बीट्रेटर) नेशनल हाईवे अजमेर

प्रकरण संख्या 59/2013

गणेश ऑयल कम्पनी महात्मा गांधी मार्ग ग्राम गगवाना जिला अजमेर जरिये पार्टनर श्री विष्णुदत्त नवाल पुत्र श्री चम्पालाल नवाल व ब्रिजेश नवाल पुत्र श्री विष्णुदत्त नवाल
.....प्रार्थी/परिवादी

बनाम

1. सचिव, सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, केन्द्रीय सचिवालय नई दिल्ली
2. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर अजमेर।अप्रार्थीगण

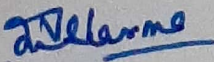
परिवाद अर्न्तगत धारा 3 (जी)(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरुद्ध अवार्ड क्रमांक 10916 दिनांक-19.11.2009 व अतिरिक्त भूमि अवाप्ति के बाद जारी अवार्ड बाबत किशनगढ अजमेर ब्यावर सिक्सलेन जिसमें परिवादी खसरा नं० 917/2 की सम्पूर्ण 1 बीघा भूमि अवाप्त की गई।

उपस्थित:- 1. श्री लेखू मंघानी
2. श्री एस.के.भार्गव, शेखर सेन
अभिभाषक प्रार्थीगण
अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 01

आदेश

दिनांक - 04.03.2020

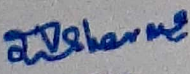
दावा :- प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर अजमेर द्वारा किशनगढ अजमेर ब्यावर सिक्सलेन हेतु प्रार्थी की ग्राम गगवाना तहसील अजमेर के खसरा नं० 917/2 की रकबा 0-0764 हैक्टर अवाप्त करने की अधिसूचना दिनांक 29.7.2009 को जारी की गई। तत्पश्चात पुनः उक्त खसरा की शेष 0.855 हैक्टर भूमि के अवाप्त करने की सूचना का प्रकाशन दिनांक 30.10.2010 को करवाया गया। जिसे अवाप्ति से मुक्त करवाने का अनुरोध प्राधिकृत अधिकारी से किया गया। जिस पर विचार किये बिना इस भूमि की अवाप्ति का आदेश जारी किया गया। परिवादी द्वारा उक्त आदेश को माननीय उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई, जिस पर माननीय उच्च न्यायालय द्वारा परिवादी को वाणिज्यिक दर से मुआवजा निर्धारित करने के निर्देश दिये गये। परन्तु प्राधिकृत अधिकारी द्वारा 0.764 है० की 600/- रुपये प्रतिवर्ग फुट वाणिज्यिक डीएलसी दर तथा 0.0171 हैक्टर की 750/- रुपये प्रति वर्गफुट वाणिज्यिक डीएलसी दर से तथा 0.684 है० भूमि का बारानी 2 की कृषि भूमि की डी. एल.सी दर से मुआवजा निर्धारित किया गया। परिवादी की सम्पूर्ण 1 बीघा भूमि पर पेट्रोल पम्प स्थापित होने से सम्पूर्ण 1 बीघा भूमि का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ परिवर्तन करने के लिए जिला कलक्टर अजमेर के समक्ष आवेदन किया गया। जिला कलक्टर अजमेर द्वारा 1000 वर्ग गज भूमि का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कर पेट्रोल पम्प स्थापित किये जाने की अनुमति दी गई। परिवादी के आवेदन पर 1000 वर्ग गज के स्थान पर 1118 वर्ग गज भूमि का रूपान्तरण व्यवसायिक किया गया। मैसर्स गणेश


जिला कलक्टर
अजमेर

ऑयल कम्पनी के भागीदारान देवीदयाल व विष्णुदत्त नवाल के स्वामित्व की उक्त आराजी को उनके द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित कराई गई। देवी दयाल नवाल के द्वारा फर्म की रनिंग कॅपिटल से अपना हिस्सा एवं पम्प, जमीन, शोरूम के पेटे बमुगलिक राशि रूपये- 7,00,000/- प्राप्त कर पार्टनरशिप फर्म से अपना सम्पूर्ण हक हिस्सा छोड़ते हुए प्रार्थी विष्णुदत्त नवाल के पक्ष में दिनांक 25.4.2008 को पावर ऑफ अटोर्नी निष्पादित कर समस्त कार्य किये जाने हेतु अधिकृत किया गया। तत्पश्चात इंडियन आयल कारपोरेशन की स्वीकृति पश्चात पार्टनरशिप फर्म में से देवीदयाल नवाल का नाम पार्टनर से तर्क कर नये पार्टनर श्री बृजेश नवाल का नाम अंकित किया गया। जिला रसद अधिकारी, अजमेर द्वारा भी उक्त नये पार्टनर विष्णुदत्त नवाल व श्री बृजेश नवाल के नाम पेट्रोल पम्प का लाईसेन्स जारी किया गया। वादग्रस्त आराजी में खसरा नं० 917/2 में अब श्री देवीदयाल का कोई हक हकूक नहीं होकर सम्पूर्ण आराजी का मालिक काबिज मैसर्स गणेश ऑयल कम्पनी रह गई। अवाप्त खसरा नं० 917/2 की सम्पूर्ण 0.1619 हैक्टर भूमि पर वर्ष 1973 से ही पेट्रोल पम्प स्थापित होकर व्यवसायिक उपयोग होने के बावजूद 0.0684 है० भूमि का मुआवजा बारानी-2 कृषि भूमि से दिया गया। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा तत्समय की निर्धारित वाणिज्यिक डी.एल.सी की दर के बजाय बाजार दर से मुआवजा तय किया जाना चाहिये था। अवाप्त भूमि एवं संरचनाओं का मुआवजा कुल 67,14,864/- तय किया गया। जबकि बाजार दर 7000/- रूपये प्रति वर्ग गज से अवाप्त भूमि 1936 गज भूमि की किंमत 13552000/- सेलट्रिल राशि 60 प्रतिशत 8131200/- निर्मित स्ट्रक्चर व चारों ओर बाउन्ड्रीवाल एवं रोड के 17,50,000/- सेलट्रिल राशि- 1,50,000/- अन्य स्थान पर पेट्रोल पम्प स्थापित होने में दो वर्ष लगने पर दो वर्ष की स्थाई आय-12,00,000/- गुडविल एवं उधारी- 50,00,000/- इस प्रकार कुल 3,06,83,200/- में से भुगतान की गई राशि 67,00,5,000/- को कम करते हुए शेष राशि का भुगतान मय ब्याज प्रार्थी गणेश ऑयल कम्पनी को भुगतान किये जाने का अनुतोष हेतु यह प्रार्थना पत्र इस न्यायालय में प्रस्तुत किया गया।

प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थी० को नोटिस जारी किये गये। भूमि अवाप्ति अधिकारी से प्रार्थना पत्र बाबत टिप्पणी प्राप्त की गई। अप्रार्थी संख्या 01 जरिये अभिभाषक उपस्थित आये जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया कि :-

प्रतिरक्षण :- ग्राम गगवाना तहसील अजमेर के खसरा नं० 917/2 की अवाप्त भूमि 1936 गज में से 1118 वर्ग गज भूमि ही व्यवसायिक रूपान्तरित थी। शेष भूमि राजस्व रेकार्ड में कृषि भूमि दर्ज थी। अवाप्ति के समय भूमि की किस्म के मुताबिक मुआवजा निर्धारित किया गया है। व्यवसायिक रूपान्तरित भूमि 0.764 है० की तत्समय की निर्धारित व्यवसायिक डी.एल.सी दर 600/- रूपये प्रति वर्ग फुट तथा तत्पश्चात अवाप्त व्यवसायिक रूपान्तरित भूमि 0.0171 हैक्टर की 750/- रूपये प्रति वर्गफुट तथा शेष 0.684 है० कृषि भूमि का बारानी 2 की कृषि भूमि की डी.एल.सी दर से मुआवजा निर्धारित किया गया। केवल मात्र 1973 से पेट्रोल पम्प का उपयोग किये जाने से परिवादी सम्पूर्ण अवाप्त भूमि का व्यवसायिक दर से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। जिलाधीश द्वारा केवल मात्र 1118 वर्ग गज भूमि ही रूपान्तरित की गई थी, जो पेट्रोल पम्प के काम में आ रही थी


जिला कलक्टर
अजमेर

शेष भूमि कृषि भूमि थी जो खाली पडी थी। परिवादी उक्त खाली पडी कृषि भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से पाने का कतई अधिकारी नहीं हो सकता। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि एवं उस पर निर्मित क्षेत्रफल की निर्धारित मापदण्ड एवं प्रावधान अनुसार गणना कर भुगतान किया गया है। माननीय उच्च न्यायालय के आदेशानुसार वाणिज्यिक रूपान्तरित अवाप्त भूमि का तत्समय की वाणिज्यिक दर से गणना कर मुआवजे राशि का भुगतान परिवादी को नियमानुसार किया जा चुका है। राजस्व रेकार्ड में हितबद्ध व्यक्तियों के नाम देवीदयाल, विष्णुदत्त पुत्र चम्पालाल महाजन साकिन अजमेर दर्ज होने से परिवादी को यह परिवाद पेश करने का कतई अधिकार नहीं होने से प्रस्तुत परिवाद औचित्यहीन होने से खारिज योग्य है। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा विधिसम्मत अवाई जारी किया गया है। वांछित अनुतोष जायज नहीं है। परिवादी द्वारा उद्धृत न्यायिक उद्धरण मौजूदा प्रकरण पर चरपा नहीं होते हैं। अतः प्रार्थी०/परिवादी का प्रार्थना पत्र/परिवाद मय हर्जे-खर्चे निरस्त फरमाया जावे।

प्रार्थीगण के प्रार्थना पत्र तथ्यों एवं अप्रार्थी द्वारा प्रतिरक्षण में प्रस्तुत जवाब कथनों के आधार पर मुख्यतः वाद बिन्दू कायम किया गया।

वाद बिन्दू :-

आया परिवादी, राष्ट्रीय राजमार्ग किशनगढ अजमेर ब्यावर के लिए अधिग्रहित भूमि 0.1619 हैक्टर (1936 वर्ग गज) सम्पूर्ण का मुआवजा वर्तमान "बाजार दर" वाणिज्यिक से तथा परिवाद अनुसार सेलट्रिल राशि, नुकशान, गुडविल एवं उधारी राशि मय ब्याज प्राप्त करने के अधिकारी है ?

उभय पक्ष (वादी/प्रतिवादी) द्वारा अपने दावे/प्रतिरक्षण में किसी प्रकार की कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये जाने पर माध्यस्थम् अधिकरण द्वारा वाद बिन्दुओं को तय किये जाने का प्रयास किया गया।

आपसी सहमति :- माध्यस्थम् अधिकरण द्वारा माध्यस्थम् कार्यवाही के तहत कायम वाद बिन्दुओं पर आपसी सहमति बनाये जाने के प्रयास के तहत उभय पक्ष को आमने सामने बिठाकर सुलह का प्रयास करवाया गया। उभय पक्ष में इस दौरान सहमति नहीं बन पाई।

उपस्थित उभय पक्ष (वादी/प्रतिवादी) द्वारा माध्यस्थम् अधिकरण को प्रकरण में गुणावगुण पर विनिश्चय करने के लिए सहमति प्रकट करते हुए आदेश पारित करने के आग्रह पर उपस्थित उभय पक्ष की बहस सुनी गई।

हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया रेकार्ड पत्रावली का अवलोकन किया। वाद बिन्दुवार निर्णय निम्न प्रकार पारित किया जाता है।

आया परिवादी, राष्ट्रीय राजमार्ग किशनगढ अजमेर ब्यावर के लिए अधिग्रहित भूमि 0.1619 हैक्टर (1936 वर्ग गज) सम्पूर्ण का मुआवजा वर्तमान "बाजार दर" वाणिज्यिक से तथा परिवाद अनुसार सेलट्रिल राशि, स्थानान्तरण, गुडविल एवं उधारी राशि मय ब्याज प्राप्त करने के अधिकारी है ?

इस बिन्दु बाबत परिवादी का कथन है कि प्रार्थी की ग्राम गगवाना तहसील अजमेर के खसरा नं० 917/2 की कुल 0.1619 हैक्टर भूमि जिस पर पेट्रोल पम्प स्थापित था, किशनगढ-अजमेर-ब्यावर राष्ट्रीय राजमार्ग हेतु अवाप्त की गई। जिसे अवाप्ति से



जिला कलक्टर
अजमेर

मुक्त करवाने के अनुरोध के बावजूद जारी अवाप्ति आदेश जारी किया गया। परिवादी द्वारा उक्त आदेश को माननीय उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई, जिस पर माननीय उच्च न्यायालय द्वारा परिवादी को वाणिज्यिक दर से मुआवजा निर्धारित करने के निर्देश दिये गये। परन्तु प्राधिकृत अधिकारी द्वारा केवल 0.935 है० भूमि का ही वाणिज्यिक डीएलसी दर से तथा 0.684 है० भूमि का बरानी 2 की कृषि भूमि की डी.एल.सी दर से मुआवजा निर्धारित किया गया। परिवादी द्वारा खसरा नं० 917/2 की 0.1619 हैक्टर भूमि का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु आवेदन किया गया था। किन्तु जिला कलक्टर अजमेर द्वारा $1000 + 118 = 1118$ वर्ग गज भूमि का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण किया गया। अवाप्त खसरा नं० 917/2 की सम्पूर्ण 0.1619 हैक्टर भूमि पर वर्ष 1973 से ही पेट्रोल पम्प स्थापित होकर व्यवसायिक उपयोग होने के बावजूद 0.0684 है० भूमि का मुआवजा बरानी-2 कृषि भूमि से दिया गया। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा तत्समय की निर्धारित वाणिज्यिक डी.एल.सी की दर के बजाय "बाजार दर" से मुआवजा तय किया जाना चाहिये था। अवाप्त भूमि एवं संरचनाओं का मुआवजा कुल 67,14,864/- तय किया गया। जबकि बाजार दर 7000/- रुपये प्रति वर्ग गज से अवाप्त भूमि 1936 गज भूमि की किंमत 13552000/- सेलट्रिल राशि 60 प्रतिशत 8131200/- निर्मित स्ट्रक्चर व चारों ओर बाउन्ड्रीवाल एवं रोड के 17,50,000/- सेलट्रिल राशि- 1,50,000/- अन्य स्थान पर पेट्रोल पम्प स्थापित होने में दो वर्ष लगने पर दो वर्ष की स्थाई आय-12,00,000/- गुडविल एवं उधारी- 50,00,000/- इस प्रकार कुल 3,06,83,200/- में से भुगतान की गई राशि 67,00,5,000/- को कम करते हुए शेष राशि का भुगतान मय ब्याज परिवादी गणेश ऑयल कम्पनी को भुगतान किया जावे।

अप्रार्थी का मुख्यतः तर्क है कि ग्राम गगवाना तहसील अजमेर के खसरा नं० 917/2 की अवाप्त भूमि 0.1619 हैक्टर में से व्यवसायिक रूपान्तरित भूमि 1118 वर्ग गज (0.935 हैक्टर) का तत्समय की निर्धारित व्यवसायिक डी.एल.सी दर से तथा शेष 0.684 है० राजस्व रेकार्ड में कृषि दर्ज होने से कृषि भूमि की डी.एल.सी दर से मुआवजा निर्धारित किया गया। भूमि का उपयोग वाणिज्यिक किये जाने से परिवादी सम्पूर्ण अवाप्त भूमि का व्यवसायिक दर से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं हो सकता। वाणिज्यिक रूपान्तरित भूमि 1118 वर्ग गज पेट्रोल पम्प के काम में आ रही थी। शेष भूमि कृषि भूमि थी, जो खाली पडी थी। परिवादी उक्त खाली पडी कृषि भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से पाने का कतई अधिकारी नहीं हो सकता। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि एवं उस पर निर्मित क्षेत्रफल की निर्धारित मापदण्ड एवं प्रावधान अनुसार गणना कर कुल मुआवजा राशि 67,14,864/- का भुगतान किया गया है। माननीय उच्च न्यायालय के आदेशानुसार वाणिज्यिक रूपान्तरित अवाप्त भूमि का तत्समय की वाणिज्यिक दर से गणना कर मुआवजे राशि का भुगतान परिवादी को नियमानुसार किया जा चुका है। परिवादी द्वारा वांछित अनुतोष कतई जायज नहीं है। राजस्व रेकार्ड में हितबद्ध व्यक्तियों के नाम देवीदयाल, विष्णुदत्त पुत्र चम्पालाल महाजन साकिन अजमेर दर्ज होने से परिवादी को यह परिवाद पेश करने का कतई अधिकार नहीं होने से प्रस्तुत परिवाद औचित्यहीन होने से खारिज योग्य है।

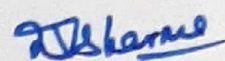
Delan

जिला कलक्टर
अजमेर

समस्त खातेदारान/हितबद्ध व्यक्तियों को सुनवाई का पूर्ण अवसर दिये जाने के पश्चात ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधि के प्रावधानों के तहत ही मुआवजे का निर्धारण किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3 ए के नोटिफिकेशन/अवार्ड दिनांक को अवाप्तशुदा भूमि 0.1619 हैक्टर में से 0.935 हैक्टर भूमि वाणिज्यिक रूपान्तरित थी तथा 0.688 हैक्टर भूमि कृषि भूमि थी। तदनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अनुरूप मुताबिक राजस्व रेकार्ड तत्समय की प्रभावी डीएलसी दर से मुआवजे का नियमानुसार निर्धारण कर अवार्ड पारित किया गया है। निर्धारित मुआवजा पूर्णतया सही व उचित है। परिवादी द्वारा वांछित अनुतोष कतई जायज नहीं है। अवाप्त भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत अवाप्त होकर केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहित हो चुकी है। उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में यह वाद विन्दु विरुद्ध परिवादी तय किया जाता है। इस प्रकार प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अन्तिम विनिश्चय हेतु उपरोक्त विन्दु अप्रार्थीगण के पक्ष में जाता है। लिहाजा यह स्पष्ट है कि प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा नेशनल हाइवे एक्ट के प्रावधानों की पालना की गई है। अतएव-

आदेश

प्रार्थना पत्र प्रार्थी/परिवादी खारिज किया जाता है। निर्णय की प्रति सक्षम अधिकारी, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण नेशनल हाइवे को हस्ब कायदा प्रेषित हो।
आदेश मेरे द्वारा लिखवाया जाकर आज दिनांक 04.03.2020 को सरे इजलास सुनाया गया।



(विश्व मोहन शर्मा)
कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नेशनल हाइवे अजमेर