न्यायालय कलक्टर (आर्बीट्रेटर)नेशनल हाईवे अजमेर

प्रकरण संख्या 05/2017

1. डॉ. सतीश कुमार अरोड़ा पुत्र श्री पी.एन. अरोड़ा, निवासी एल.आई.सी. कॉलोनी, आनासागर लिंक रोड, अजमेर। ....**प्रार्थी**

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर।
2. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जी–586, सेक्टर नं0 10 द्वारका, नई दिल्ली। ....**अप्रार्थीगण**

परिवाद अर्न्तगत धारा 3 (जी)(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरूद्ध अवार्ड प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर दिनांक–17.4.2015

उपस्थितः–	1. श्री लेखू मंघानी	अभिभाषक प्रार्थी
	2. श्री शुभकरणसिंह चौधरी	अभिभाषक अप्रार्थी

आदेश

दिनांक – 28.06.2017

दावा :– ग्राम गगवाना स्थित खसरा नं0 1963/4 रकबा 19–18–10 बीघा अर्थात 32253.43 वर्ग मीटर भूमि की खातेदार श्रीमती अचरज खातून पत्नी श्री उमर हयास, कौम पठान निवासी– गगवाना तथा खसरा नं0 1963/2 रकबा 19–18–10 बीघा अर्थात 32253.43 वर्ग मीटर की खातेदार श्रीमती महताब खातुन निवासी गगवाना द्वारा अपनी खातेदारी भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन जिला कलक्टर अजमेर के आदेश दिनाक 7.7.1999 द्वारा जीवन कुंज कोलोनी के नाम से एक आवासीय कॉलोनी की प्लाटिंग कर आवासीय भूखण्ड क्रेताओं को जरिए रजिस्टर्ड विकय पत्र किया जाकर कब्जा संभलाया गया। ग्राम गगवाना की वर्किंग जमाबन्दी सम्वत् 2041 में क्रेताओं द्वारा अपना नाम इन्द्राज भी दर्ज करवा लिये एवं मौके पर अपने–अपने भूखण्ड के चार दिपारी का निमार्ण भी करवाया गया। प्रार्थी द्वारा भी इसी जीवन कुंज कॉलोनी, गगवाना में प्रश्नगत भूखण्ड जरिये रजिस्टर्ड विकय पत्र के क्रय किया।

प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 89 (अजमेर–नागौर खण्ड) को दो लेन मय पेवर शोल्डर में परिवर्तन करने हेतु भूमि अधिग्रहण करने का निर्णय लिया और नेशनल हाइवे एक्ट 1956 की धारा 3 ए (1) की अधिग्रहण की विज्ञप्ति का दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में दिनाक 8.11.2012 को प्रकाशन भी कराया गया। प्रकाशित अधिसूचना के कम में प्रार्थी द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी के समक्ष लिखित आपत्तियॉं प्रस्तुत की गई। जिसके मुख्य बिन्दू निम्न प्रकार हैः–

न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर

28/06/17
कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नेशनल हाइवे, अजमेर

1. विज्ञप्ति में अवाप्त भूमि का स्वामित्व अचरज खातुन व महताब खातुन को बताया गया है जबकि उक्त खातेदारों द्वारा अवाप्त भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ भू रूपान्तरण करवाने के जीवन कुंज कॉलोनी के नाम से आवासीय भूखण्ड काटकर जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रेताओं को बेचान किया गया है। अतः अधिग्रहण एवं मुआवजे की कार्यवाही प्रार्थी क्रेता के नाम से की जावें।

2. विज्ञप्ति में आवासीय भूमि की किस्म बारानी–3 दर्शाई गई है। जबकि उक्त भूमि का अकृषि, आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया जाकर आवासीय पट्टा जारी हो चुका है। पट्टे की नकल प्रस्तुत की जा रही हैं अतः आवासीय दर से मुआवजा निर्धारित की जावे।

3. अवाप्त की जाने वाली भूमि पर लगभग 200 आवासीय भूखण्ड आते है। सभी व्यक्ति नौकरी पेशे से जुडे हुए है, जो आवश्यक बजट इकट्ठा कर इस पर मकान बनाकर रहना चाहते है, इसलिए अवाप्ति से इस भूमि को मुक्त रखा जावें। यदि आवप्त किया जाना आवश्यक हो तो अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर की आवासीय योजना में अवाप्त भूमि के बदले उतनी भूमि आवंटित की जावे, ताकि प्रार्थी उस पर मकान बना सके।

भूमि अवाप्ति अधिकारी अजमेर द्वारा प्रार्थी को सुनवाई का अवसर दिया जाने पर प्रार्थी द्वारा अपने पूर्व प्रस्तुत आपत्ति/जवाब के अनुसार कार्यवाही का अनुरोध किया। परन्तु प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने दिनांक 17.4.2015 को जारी अवार्ड में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत लिखित आपत्तियों एवं उसके साथ संलग्न दस्तावेजों का उल्लेख तो किया लेकिन इन आपत्तियों पर कोई निर्णय नहीं देकर अवाप्त की गई भूमि की किस्म बारानी–3 मानकर सम्पूर्ण भूमि का मुआवजा उक्त भूमि के पूर्व खातेदारों के नाम जारी किया गया। जबकि इन दोनों पूर्व खातेदारों की मृत्यु अवाप्ति कार्यवाही से पूर्व ही दिनांक 20.7.2009 को चुकी थी। प्रधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के पास भूखण्ड धारकों के स्मामित्व सम्बन्धी समस्त सूचनाऐं/दस्तावेजात प्रस्तुत लिखित आपत्तियॉ जिनके साथ पंजीबद्ध विक्रय पत्र, नामान्तरकरण, एंव ग्राम गगवाना की सम्बन्धित जमाबन्दी जिसमे प्रार्थी का नाम बहैसियत स्वामी खातेदार दर्ज है, उपलब्ध होने के बावजूद उन्होने गंभीर अनियमितता करते हुए दुॅभावना पूर्वक प्रार्थी के स्वामित्व वाले भूखण्ड का मुआवजा पूर्व खातेदारों के नाम से जारी किया गया जब कि अवाप्ति की कार्यवाही में पूर्व खातेदारों द्वारा भाग भी नहीं लिया गया। पूर्व खातेदारों के विधिक वारिसान द्वारा प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष अवार्ड जारी करने से पूर्व ही शपथ पत्र प्रस्तुत कर प्रश्नगत आराजी खसरा नं0 1963/2, व 1963/4 के भूखण्ड काटकर उनके पूर्वज द्वारा विक्रय कर कब्जा सम्बन्धित को संभलाया जा चुका है, इसलिए भूमि का मुआवजा भूखण्ड धारियों को किया जाने का अनुरोध किया गया। इसके बावजूद प्राधिकृत अधिकारी द्वारा इन शपथ पत्रों का उल्लेख नहीं कर खसरा नं0 1963/2 व 1963/4 की सम्पूर्ण भूमि का मुआवजा हेतु अवार्ड श्रीमती अचरज खातुन व महताब खातुन के नाम जारी किया और मुआवजा आदेश में कोष्टक मे (अज्ञात भूखण्ड धारी) लिख दिया। जो किसी भी स्थिति में उचित एवं विधिसम्मत नहीं है। पूर्व में वर्ष 2009 में राज्य सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 गगवाना से कायड विश्राम स्थली तक सडक के विस्तार हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति में ग्राम गगवाना के खसरा नं0 1963/2 एवं खसरा नं0 1963/4 की भूमि को अवाप्त करने की प्रकाशित सूचना में खातेदार श्रीमती

न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर

कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नेशनल हाइवे, अजमेर

2 of 12

महताब खातुन एवं श्रीमती अचरच खातुन के स्थान पर केताओं के नाम प्रकाशित किये गये तथा मुआवजा आवासीय दर से मय 30 प्रतिशत सोलेशियम राशि के भुगतान किया गया। ग्राम गगवाना के पश्नगत खसरा नं0 1963/2 व 1963/4 की भूमि कायड विश्राम स्थली की सम्पर्क सडक के लिए अवाप्ति कार्यवाही दिनांक 12.10.2010 दौरान भूखण्ड के स्वामियों द्वारा अवाप्ति का विरोध किये जाने पर जिला कलक्टर अजमेर द्वारा रिपोर्ट चाहने पर प्राधिकृत अधिकारी एव उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा पत्र दिनांक 19.8.2009 से प्रेषित रिपोर्ट में खसरा नं0 1963/2 व 1963/4 की भूमि को रूपान्तरित आवासीय कॉलोनी अंकित किया। तथा इन खसरों को छोडते हुए खसरा नं0 1959, 1960, 1962, 1930, 1927, 1923, 1936 की भूमि को अवाप्त करने का प्रस्ताव भेजा, जो स्वीकार किया गया। उसी अधिकारी (उप खण्ड अधिकारी, अजमेर) द्वारा प्रश्नगत आवासीय भूमि को अवाप्त करने की कार्यवाही करना किसी भी स्थिति में उचित नहीं है। इस विषय पर सभी भूखण्ड धारी, उपखण्ड अधिकारी, अजमेर से व्यक्तिगत रूप से मिलकर पूर्व में इस भूमि को अवाप्ति से मुक्त किये जाने सम्बन्धी दस्तावेज प्रस्तुत किये। परन्तु उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा अपने पूर्व निर्णय को बदलकर उक्त खसरा नम्बरों की भूमि को अवाप्त करने का अवार्ड इस प्रकार जारी करना, भूखण्ड धारियों से उनकी द्वेषता की भावना को इंगित करता है। पूर्व खातेदारों द्वारा प्रश्नगत भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ भू-रूपान्तरण करवाकर आवासीय कॉलोनी जीवनकुंज मे आवासीय प्रयोजनार्थ भूखण्डों का विक्रय किया गया। वर्तमान भूखण्ड धारियों द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भूखण्ड कय कर विक्रय पत्र आवासीय दर से ही पंजीबद्ध करवाया। प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा जारी अवार्ड के पृष्ठ संख्या 6 के पैरा नं0 6 में यह उल्लेखित किया है कि जिस कृषि भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण होकर पट्टे जारी किये गये है, उन्हे आवासीय दर से मुआवजा भुगतान किया जायेगा। भूखण्ड धारियों द्वारा अवाप्त भूमि बाबत जिला कलक्टर अजमेर द्वारा जारी भू-रूपान्तरण आदेश प्रस्तुत किये जाने के बावजूद मुआवजा कृषि दर से निर्धारित किया गया है। कायड विश्राम स्थली सडक के अधिग्रहण के समय ग्राम गगवाना स्थित खसरा स0 1963/2 की प्लॉट संख्या 27 से 31 की भूमि कमश 1890, 1502, 2750, 2750, 1105 वर्ग फुट भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 गगवाना से कायड विश्राम स्थली तक सम्पर्क सडक के लिए अवाप्त की गई थी। इन भूखण्ड धारियों को आवासीय दर से मुआवजा मय 30 प्रतिशत सोलेशियम राशि जोडकर दिया गया। तथा अनिवार्य रूप से अवाप्ति हेतु निर्धारित मुआवजे की तीस प्रतिशत राशि सोलेशियम मानी एवं 12 प्रतिशत ब्याज सहित राशि मुआवजा के रूप में भुगतान की गई। अब उसी खसरा नम्बर की अवाप्त भूमि का मुआवजा कृषि दर से निर्धारण करना उपखण्ड अधिकारी की भेदभाव पूर्ण नीति को दर्शाता है। वर्ष 2009 के बाद से डीएलसी दर चार बार बढ चुकी है। नेशनल हाइवे एक्ट 1956 की धारा 3 जी(2) के प्रावधानों के तहत अवाप्त की गई भूमि के उपयोग-उपभोग से महरूम होने पर निर्धारित मुआवजे की दस प्रतिशत राशि मालिक को अदा करने का प्रावधान है। प्राधिकृत अधिकारी ने इन प्रावधानों का अक्षरशः पालना नहीं कर नेशनल हाईवे एक्ट 1956 की धारा 3 जी(2) का उल्लघंन किया है। राष्ट्रीय पुर्नवास तथा पुर्नस्थापना नीति 2007 की धारा 7.19 के तहत प्रतिकर और अन्य लाभों के अलावा अनुग्रह राशि जो पचास हजार से कम नहीं हों, दिये जाने की व्यवस्था है, परन्तु प्राधिकृत अधिकारी ने किसी भी भूखण्ड धारक के स्वामी को अनुग्रह राशि नहीं दी।

न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर

कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नेशनल हाइवे, अजमेर

प्राधिकृत अधिकारी ने अवार्ड दिनांक 17.4.2015 में मुआवजा "मार्केट वेल्यु" से तय किये जाने का निष्कर्ष लिया किन्तु "मार्केट वेल्यु" की परिभाषा गलत तरीके से ली है। विभिन्न उच्च न्यायालय व माननीय उच्चतम न्यायालयो द्वारा मार्केट वैल्यु को परिभाषित करते हुए व्यवस्था दी है कि किसी सम्पति की बाजार दर वह है, जो सम्पति के बदले में प्रतिफल के रूप में केता, विकेता को अदा करता है। डीएलसी दर से सम्पति की मार्केट वैल्यू तय करना किसी भी स्थिति में उचित नहीं है। नियमों के तहत भूमि का मुआवजा मार्केट दर से दिये जाने का प्रावधान है। नेशनल हाईवे एक्ट 1956 की धारा 3 जी (7) में प्रावधान स्पष्ट है :– The competent authority or the arbitrator while determining the amout under sub-section 1 or sub section 5 as the case may be, shall take into considration :-

(a) the market value of the land on the date of publication of the notification under Section 3-A.

(b) the damage, if any sustained by the person intrested at the time of taking possession of the land, by reason of the severing of such land from other land.

(c) the damage, if any sustained by the person interested at the time of taking possession of the land by reason of the acquisition injuriously affecting his other immovable property in any manner or his earnings.

(d) if, in consequences of the acquisition of the land,the person interested is compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses, if any, incidental to such change.

के तहत भूमि का बाजार मूल्य इटेन्टेड लैण्ड यूज कैटेगिरी व उसके आस पास के एरिया या विनसिटी के आधार पर किये जाने की व्यवस्था है। प्रार्थी की जो भूमि अवाप्त की गई है वह जयपुर रोड सिक्स लेन पर स्थित है। इसके पास अंसल एवं एआरजी ग्रुप की हाउसिंग कॉलोनी स्थित है, तथा रिको एरिया गेगल व अन्य कई बडी होटले स्थित है। सक्षम अधिकारी ने मौके की स्थिति का अवलोकन किये बिना केवल राजस्व रेकार्ड जमाबन्दी में भूमि की किस्म कृषि अंकित होना मानकर कृषि दर से मुआवजा तय किया है। जबकि भूमि की मौका स्थिति के अनुसार बाजार दर से मुआवजा तय किया जाना चाहिये। माननीय संभागीय आयुक्त महोदय, अजमेर द्वारा मुकन्ददास राठी बनाम सक्षम अधिकारी के निर्णय में माननीय उच्चतम न्यायालय एंव उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित सिद्धान्तों को दृष्टिगत रखते हुए अपना मत व्यक्त किया है कि बाजार दर भूमि के आस पास की गतिविधियॉं अर्थात आस पास की भूमि किस परपज में उपयोग आ रही है, उसके अनुसार बाजार मूल्य तय किये जाने की व्यवस्था है। माननीय संभागीय आयुक्त अजमेर 2010(1) आर.आर.टी. पृष्ठ संख्या 426 एस.सी. में प्रकाशित निर्णय का उल्लेख करते हुए नोटिफिकेशन जारी करने की तिथि से अवार्ड जारी करने व अवार्ड जारी करने से लेकर वास्तविक भुगतान किये जाने तक ब्याज की राशि अदा करने की भी व्यवस्था की है। इसी प्रकार नागरिक उडयन विभाग राजस्थान सरकार जयपुर द्वारा किशनगढ (अजमेर) में प्रस्तावित एयरपोर्ट हेतु अवाप्त भूमि का मुआवजा देने तथा भूमि के मालिकों का पुर्नवास करने के लिए सम्भांगीय आयुक्त, अजमेर की अध्यक्षता में कमेटी का गठन किया गया। कमेटी द्वारा

न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर

कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नैशनल हाइवे, अजमेर

बैठक दिनांक 4.6.2013 में निर्णय लिया कि "उक्त ग्राम की सीमा राष्ट्रीय राजमार्ग नम्बर 08 से 400 मीटर की दूरी से प्रारम्भ होती है। इस क्षेत्र के पास औद्योगिक, व्यवसायिक संस्थान व आवासीय कॉलोनियॉ मदनगंज किशनगढ से लगती हुई है। भूमि विकसित होने से भूमि की बाजार कीमतें मौके पर अधिक है परन्तु उक्त ग्राम की भूमियों की खरीद फरोख्त नहीं होने के कारण भूमि की डी.एल.सी. दरों में वृद्धि नहीं हुई है, कमेटी की सहमति अनुसार उक्त ग्राम की भूमि की दरें निर्धारित करने हेतु उद्घोषणा की दिनांक प्रचलित डी.एल.सी. दरों में 6 गुणा वृद्धि करते हुए भूमि का मुआवजा वितरण हेतु दरे निर्धारित की गई है।" भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 में डी. एल.सी. दर का 4 गुना राशि मुआवजे के रूप में दिये जाने की व्यवस्था है तथा भूमि की अवाप्ति अनिवार्य होने पर सोलेशियम राशि अतिरिक्त दिये जाने का प्रावधान है। रेल्वे एक्ट 2008 में अतिरिक्त राशि 60 प्रतिशत दिये जाने की व्यवस्था है। इन अधिनियमों में राष्ट्रीय पुर्नवास तथा स्थापना समिति 2007 के तहत सहायता राशि भी दिये जाने का प्रावधान है। नेशनल हाइवे एक्ट की धारा 3–जी(7) के अनुसार अवाप्त भूमि से यदि कोई इन्कम हो रही हो या उसके बदले में भूमि ली जाती है, तो उसका भी मुआवजा दिये जाने की व्यवस्था है। प्रार्थी के पास जो भी भूमि थी, उसका अधिकतर हिस्सा अवाप्त कर लिया गया है। इसलिए प्रार्थी को अपना रहवासीय आवास बनाने के लिए अन्य आवासीय कॉलोनी में भूखण्ड लेना पडेगा। जिसकी आवासीय दर, दस हजार रूपये प्रति गज के हिसाब से है। सक्षम अधिकारी द्वारा इन व्यवस्थाओं पर ध्यान किये बिना विधिक प्रक्रियाओं के विपरीत अवार्ड आदेश पारित किया गया है। पारित अवार्ड आदेश से पक्षकारान को मानसिक एवं आर्थिक हानियॉ कारित हुई है। अतः आवेदन पत्र स्वीकार फरमाते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित आक्षेपित अवार्ड आदेश दिनांक 17.04.2015 के संबध में मध्यस्था की जाकर उसे निरस्त करते हुए नवीनतम प्रचलित अधिनियम एवं उक्त भूमियों की वर्तमान प्रचलित बाजार दर से मुआवजा निर्धारण हेतु अधिनस्थ को निर्देशित फरमाते हुए पक्षकारान को युक्ति–युक्त सुनवाई के अवसर के साथ पृथक से अवार्ड आदेश पारित किये जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावें। प्रार्थना पत्र कथनो के समर्थन में प्रार्थी द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय एवं विभिन्न उच्च न्यायालयों द्वारा पारित निर्णयों के उद्धरण उद्धृत किये। 2015 RRT (S.C.) page 437, 2010 RRT (S.C.) page 940, 2010 (I)RRT (S.C.) page 519, 2009 (11) S.S.C. page 171, 2009 (09) S.S.C.page 289, 2008 (02) S.S.C. page 568, 2007 (02) S.S.C. page 461, 2011 (8) S.S.C. page 708.

प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थी० को नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थी० जरिये राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये भूमि अवाप्ति अधिकारी से प्रार्थना पत्र बाबत् टिप्पणी प्राप्त की गई। अप्रार्थी की ओर से जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया कि :–

<u>प्रतिरक्षण</u> :– भूमि अवाप्ति अधिकारी,अजमेर द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 17.4.2015 द्वारा ग्राम गगवाना तहसील एवं जिला अजमेर के खसरा नं0 1963/1,1963/2, 1963/3, 1964/4 की किस्म बारानी–1 की 16060.520 वर्ग मीटर भूमि राजस्व रेकार्ड, में धारा 53 राज0काश्त0अधि0 के तहत विधिवत बंटवाडा होकर जमाबन्दी एवं राजस्व मानचित्र में पृथक–पृथक खातेदारों एवं पट्टे धारियों (प्लॉट खरीदने वालों) के नाम से किसी प्रकार की कोई तरमीम का अंकन नहीं होने से किस खातेदार की कितनी भूमि अवाप्ति की सीमा में आ रहा है, ज्ञात होना असंभव है। इस प्रकार भूमियॉ विवादित होने से तहसीलदार अजमेर एवं श्री नौरतमल अग्रवाल सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण

न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर

28/06/17
कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नैशनल हाइवे अजमेर

विभाग, एन.एच.सब डिविजन सिरोही मुख्यालय, अजमेर द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट दिनांक 8.11.2016 के आधार पर उक्त खसरों का मुआवजा विधिसम्मत निर्णय हेतु न्यायालय सिविल न्यायाधीश (व.ख.) एवं मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट, अजमेर को भूमि अर्जन अधिनियम 1956 के प्रावधानानुसार रेफरेन्स प्रकरण दिनांक 9.11.2016 को प्रस्तुत किया गया है, जो विचाराधीन है। अवार्ड के अनुलग्नक–ए में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों का निस्तारण नियमानुसार किया गया, जो विधि सम्मत होने के कारण अब चुनौति योग्य नहीं है। संमपरिवर्तन आदेश 40, 41 दिनांक 7.7.1999 में अंकित शर्तो की पालना नहीं किये जाने से प्रार्थी के कथन सारहीन होने से स्वीकार योग्य नहीं है। संपरिवर्तन आदेश दिनांक 7.7.1999 की शर्त संख्या 11(2) में स्पष्ट किया है कि यदि आवेदक इस सम्परिवर्तन आदेश के जारी होने की तारीख से 02 वर्ष की कालावधि के भीतर सम्परिवर्तित प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल रहता है तो अनुज्ञा प्रत्याहृत कर ली जायेगी। अधिशाषी अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, जिला खण्ड अजमेर द्वारा अवाप्ताधीन भूमियों में स्थित कच्चा–पक्का निर्माण/चार दीवारी/चबूतरी आदि संरचनाओं बाबत प्रस्तुत रिपोर्ट में प्रार्थी बाबत निर्माण का उल्लेख नहीं है। मौके पर प्रार्थी द्वारा विधि के आज्ञापक प्रावधानों के परे जाकर आवश्यक पक्षकारों को पक्षकार नहीं बनाने से नॉन जोईन्डर ऑफ पार्टीज के तहत प्रार्थी का प्रार्थना पत्र पोषणीय नहीं होकर काबिले खारिज है। राजस्व रिकार्ड में अंकित हितबद्ध व्यक्तियों को समुचित सुनवाई का अवसर दिया जाकर आदेश दिनांक 17.04.2015 पारित किया गया है। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा राजस्व रेकार्ड के अंकन एवं मौके की स्थिति के अनुसार ही समस्त कानूनी प्रकिया अपनाते हुए विधिक प्रावधानों के अनुरूप कार्यवाही करते हुए विधिवत रूप से मुआवजे का निर्धारण कर अर्वाड आदेश जारी किया गया है जिसमें हस्तक्षेप की कतई आवश्यकता नहीं हाने से प्रार्थी का प्रस्तुत प्रार्थना पत्र बेबुनियाद, मनगढन्त तथ्यों पर आधारित होने से मय हर्जे खर्चे निरस्त फरमाया जावे।

प्रार्थी के प्रार्थना पत्र तथ्यों एवं अप्रार्थी द्वारा प्रतिरक्षण में प्रस्तुत जवाब कथनों के आधार पर मुख्यतः वाद बिन्दू कायम किये गये।

<u>वाद बिन्दू</u> :–

- आया प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा ग्राम गगवाना तहसील एवं जिला अजमेर के खसरा नं0 1963/1,1963/2, 1963/3, 1964/4 की 16060.520 वर्ग मीटर आवासीय संमपरिवर्तित भूमि तक अवाप्ति बाबत पारित अवार्ड दिनांक 17.4.2015 न्याय, नियम व रिकार्ड पर उपलब्ध दस्तावेजी प्रमाणों के परिपेक्ष्य में देय मुआवजा राशि को पाने के लिए कौन हकदार है ?
- आया मुआवजे की राशि नियमानुसार क्या होनी चाहिए ?

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

<u>आपसी सहमति</u> :– 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 किसी भी बिन्दू पर सहमति नहीं बन पाई।

न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर

28/06/17
कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नैशनल हाइवे, अजमेर

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 प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा ग्राम गगवाना तहसील एवं जिला अजमेर के खसरा नं0 1963/1,1963/2, 1963/3, 1964/4 की 16060.520 वर्ग मीटर आवासीय संमपरिवर्तित भूमि तक अवाप्ति बाबत पारित अवार्ड दिनांक 17.4.2015 न्याय, नियम व रिकार्ड पर उपलब्ध दस्तावेजी प्रमाणों के परिपेक्ष्य में देय मुआवजा राशि को पाने के लिए कौन हकदार है ?

  इस बिन्दु बाबत प्रार्थी का कथन है कि ग्राम गगवाना की प्रश्नगत आरजी खसरा नं0 1963/2, 1963/4 की आवासीय संपरिवर्तित भूमि के खातेदार श्रीमती महताब खातुन एवं श्रीमती अचरज खातून द्वारा जीवन कुंज आवासीय कॉलोनी में प्रार्थी द्वारा भूखण्ड संख्या 202 क्षैत्रफल 217.33 वर्ग गज जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के कय किया गया। वर्किंग जमाबन्दी सम्वत् 2041 में प्रार्थी का नाम दर्ज होकर मौके पर भूखण्ड के चार दीवारी का निर्माण करवाया गया। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 89 (अजमेर–नागौर खण्ड) को दो लेन मय पेवर शोल्डर में परिवर्तन करने हेतु भूमि अधिग्रहण बाबत नेशनल हाइवे एक्ट 1956 की धारा 3 ए (1) के तहत दिनांक 8.11.2012 को प्रकाशित अधिसूचना के कम में प्रार्थी द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी के समक्ष लिखित आपत्तियाँ प्रस्तुत की गई कि:–

- विज्ञप्ति में अवाप्त भूमि का स्वामित्व अचरज खातुन व महताब खातुन को बताया गया है। जबकि उक्त खातेदारों द्वारा अवाप्त भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ, भू–रुपान्तरण करवाने के बाद जीवन कुंज कॉलोनी के नाम से आवासीय भूखण्ड काटकर जरिये रजिस्टर्ड विकय पत्र केताओं को बेचान किया गया है। अतः अधिग्रहण एवं मुआवजे की कार्यवाही प्रार्थी केता के नाम से की जावें।
- विज्ञप्ति में आवासीय भूमि की किस्म बारानी–3 दर्शाई गई है। जबकि उक्त भूमि का अकृषि, आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया जाकर आवासीय पट्टा जारी हो चुका है। पट्टे की प्रस्तुत नकल के अनुसार आवासीय दर से मुआवजा निर्धारित किया जावे।
- अवाप्त की जाने वाली भूमि पर लगभग 200 आवासीय भूखण्ड आते है। सभी व्यक्ति नौकरी पेशे से जुडे हुए है, जो आवश्यक बजट इकट्ठा कर इस पर मकान बनाकर रहना चाहते है, इसलिए अवाप्ति से इस भूमि को मुक्त रखा जावें। यदि अवाप्त किया जाना आवश्यक हो तो अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर की आवासीय योजना में अवाप्त भूमि के बदले उतनी भूमि आवंटित की जावे, ताकि प्रार्थी उस पर मकान बना सके।

  प्रस्तुत आपत्तियो बाबत भूमि अवाप्ति अधिकारी अजमेर द्वारा सुनवाई का अवसर दिया जाने पर प्रार्थी द्वारा अपने पूर्व प्रस्तुत आपत्ति/जवाब के अनुसार कार्यवाही का अनुरोध किया। परन्तु प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 17.4.2015 में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत लिखित

न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर

28/6/17
कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नैशनल हाइवे, अजमेर

आपत्तियॉ एवं संलग्न दस्तावेजों का उल्लेख तो किया लेकिन इन आपत्तियों पर कोई निर्णय नहीं देकर अवाप्त की गई भूमि की किस्म बारानी–3 मानकर सम्पूर्ण भूमि का मुआवजा उक्त भूमि के पूर्व खातेदारों के नाम जारी किया गया। जबकि इन दोनों पूर्व खातेदारों की मृत्यु, अवाप्ति कार्यवाही से पूर्व ही दिनांक 20.7.2009 को चुकी थी। प्राधिकृत अधिकारी के पास भूखण्ड धारकों के स्मामित्व सम्बन्धी पंजीबद्ध विकय पत्र, नामान्तरकरण, एंव ग्राम गगवाना की सम्बन्धित जमाबन्दी जिसमे प्रार्थी का नाम बहैसियत स्वामी खातेदार दर्ज है। इसके बावजूद प्रार्थी के स्वामित्व वाले भूखण्ड का मुआवजा पूर्व खातेदारों के नाम से जारी किया गया जब कि अवाप्ति की कार्यवाही में पूर्व खातेदारों द्वारा भाग भी नहीं लिया गया। पूर्व खातेदारों के विधिक वारिसान द्वारा प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष अवार्ड जारी करने से पूर्व ही शपथ पत्र प्रस्तुत कर प्रश्नगत आराजी खसरा नं0 1963/2, व 1963/4 के भूखण्ड काटकर उनके पूर्वज द्वारा विकय कर कब्जा सम्बन्धित को संभलाया जाने एवं भूमि का मुआवजा भूखण्ड धारियों को किया जाने का अनुरोध किया गया। इसके बावजूद प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अवार्ड में इन शपथ पत्रों का उल्लेख नहीं कर खसरा नं0 1963/2 व 1963/4 की सम्पूर्ण भूमि का अवार्ड श्रीमती अचरज खातुन व महताब खातुन के नाम जारी किया और मुआवजा आदेश में कोष्टक मे (अज्ञात भूखण्ड धारी) लिख दिया। पूर्व में वर्ष 2009 में राज्य सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 गगवाना से कायड विश्राम स्थली तक सडक के विस्तार हेतु ग्राम गगवाना के खसरा नं0 1963/2 एवं खसरा नं0 1963/4 की भूमि को अवाप्त करने की प्रकाशित सूचना में खातेदार श्रीमती महताब खातुन एवं श्रीमती अचरच खातुन के स्थान पर केताओं के नाम प्रकाशित किये गये। नेशनल हाइवे एक्ट की धारा 3 H (3) "where several persons claim to be interested in the amount deposited under sub-section(1), the competent authority shall determine the person who in its opinion are entitled to receive the amount payable to each of them" के अनुसार प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) को उक्त समस्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए "हितबद्ध व्यक्यिों/ऐसे व्यक्तियों का निर्धारण करना चाहिए जो कि मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी हों।" इस प्रकरण में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा 3H(3) के तहत मस्तिष्क का उपयोग कर उचित निर्णय गुणावगुण पर करना चाहिए था। परन्तु प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा प्रस्तुत रेकार्ड/आपत्तियॉ पर speaking आदेश के माध्यम से निर्णय नहीं कर सरसरी तौर पूर्व खातेदारों के नाम अवार्ड जारी कर दिया। विवाद होने पर नेशनल हाइवे एक्ट की धारा 3H(4) में सिविल कोर्ट में रेफरेन्स का प्रावधान है। NHAI एवं प्राधिकृत अधिकारी(भूमि अवाप्ति) यह बताने में असमर्थ रहे कि किस विवाद के कारण रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया। अतः इस बिन्दु पर प्राधिकृत अधिकारी(भूमि अवाप्ति) द्वारा NH Act की धारा 3G व 3H की पालना करना नहीं पाया गया। अप्रार्थी0 द्वारा arbitation process के दौरान यह स्वीकार किया गया कि उनके द्वारा इस बिन्दू पर निर्णय करने से पूर्व पर्याप्त विवेचन नहीं किया गया एवं इस बिन्दु पर न्यायोचित निर्णय हेतु review की आवश्यकता है। प्रार्थीगण को जरिये विज्ञप्ति, जानकारी होने पर उनके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) के समक्ष समस्त तथ्यों एवं दस्तावेजात के आपत्ति दर्ज करवाने के उपरान्त

न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर

कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नेशनल हाइवे, अजमेर

भी अवार्ड आदेश पूर्व खातेदार के नाम से जारी किया जाना एक गंभीर भूल/त्रूटि हैं।

- आया मुआवजे की राशि नियमानुसार क्या होनी चाहिए ?

  इस बिन्दू बाबत प्रार्थी का कहना है कि वर्तमान भूखण्ड धारियों द्वारा आवासीय संपरिवर्तित भूमि से आवासीय प्रयोजनार्थ भूखण्ड क्रय कर, विक्रय पत्र आवासीय डीएलसी दर से पंजीबद्ध करवाया गया। प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा जारी अवार्ड के पृष्ठ संख्या 6 के पैरा नं0 6 में यह उल्लेखित किया है कि जिस कृषि भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण होकर पट्टे जारी किये गये है, उन्हे आवासीय दर से मुआवजा भुगतान किया जायेगा। भूखण्ड धारियों द्वारा अवाप्त भूमि बाबत जिला कलक्टर अजमेर द्वारा जारी भू–रूपान्तरण आदेश प्रस्तुत किये जाने के बावजूद मुआवजा कृषि दर से निर्धारित किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 गगवाना से कायड विश्राम स्थली सडक के अधिग्रहण के समय ग्राम गगवाना स्थित खसरा स0 1963/2 की प्लॉट संख्या 27 से 31 की भूमि अवाप्त की गई थी। इन भूखण्ड धारियों को आवासीय दर से मुआवजा मय 30 प्रतिशत सोलेशियम राशि जोडकर दिया गया। तथा भूमि अनिवार्य रूप से अवाप्त किये जाने कारण निर्धारित मुआवजे की तीस प्रतिशत राशि सोलेशियम मानी एवं 12 प्रतिशत ब्याज सहित राशि मुआवजा के रूप में भुगतान की गई। अब उसी खसरा नम्बर की भूमि को अवाप्त किया गया है और मुआवजा कृषि दर से दिया गया है। नेशनल हाइवे एक्ट 1956 की धारा 3 जी(2) के प्रावधानों के तहत अवाप्त की गई भूमि के उपयोग–उपभोग से महरूम होने पर निर्धारित मुआवजे की दस प्रतिशत राशि मालिक को अदा करने का प्रावधान है। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अवार्ड दिनांक 17.4.2015 में मुआवजा "मार्केट वेल्यु" से तय किये जाने का निष्कर्ष लिया किन्तु "मार्केट वेल्यु" की परिभाषा गलत तरीके से ली गई। विभिन्न उच्च न्यायालय व माननीय उच्चतम न्यायालयो द्वारा मार्केट वैल्यु को परिभाषित करते हुए व्यवस्था दी है कि किसी सम्पति की बाजार दर वह है, जो सम्पति के बदले में प्रतिफल के रूप में क्रेता, विक्रेता को अदा करता है। डीएलसी दर को सम्पति की मार्केट वैल्यू तय करना किसी भी स्थिति में उचित नहीं है। नियमों के तहत भूमि का मुआवजा मार्केट दर से दिये जाने का प्रावधान है। नेशनल हाईवे एक्ट 1956 की धारा 3 जी (7) में स्पष्ट प्रावधान है :– The competent authority or the arbitrator while determining the amout under sub-section 1 or sub section 5 as the case may be, shall take into considration :-

- (a) the market value of the land on the date of publication of the notification under Section 3-A.
- (b) the damage, if any sustained by the person intrested at the time of taking possession of the land, by reason of the severing of such land from other land.
- (c) the damage, if any sustained by the person interested at the time of taking possession of the land by reason of the acquisition

न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर

28/06/15

कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नैशनल हाइवे, अजमेर

injuriously affecting his other immovable property in any manner or his earnings.

- (d) if, in consequences of the acquisition of the land,the person interested is compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses, if any, incidental to such change. के तहत भूमि का बाजार मूल्य इटेन्टेड लैण्ड यूज कैटेगिरी व उसके आस पास एरिया या विनसिटी के आधार पर किये जाने की व्यवस्था है। प्रार्थी की जो भूमि अवाप्त की गई है, वह जयपुर रोड सिक्स लेन पर स्थित है। इसके पास अंसल एवं एआरजी ग्रुप की हाउसिंग कॉलोनी स्थित है, तथा रिको एरिया गेगल व अन्य कई बडी होटले स्थित है। सक्षम अधिकारी ने मौके की स्थिति का अवलोकन किये बिना केवल राजस्व रेकार्ड जमाबन्दी में भूमि की किस्म कृषि अंकित होना मानकर कृषि दर से मुआवजा तय किया है। जबकि भूमि की मौका स्थिति के अनुसार बाजार दर से मुआवजा तय किया जाना चाहिये। माननीय संभागीय आयुक्त महोदय, अजमेर द्वारा मुकन्ददास राठी बनाम सक्षम अधिकारी प्रकरण सं0 88/2011 के निर्णय में माननीय उच्चतम न्यायालय एंव उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित सिद्धान्तों को दृष्टिगत रखते हुए मार्केट वैल्यु के बारे में अपना मत व्यक्त किया है कि बाजार दर भूमि के आस पास की गतिविधियों के अनुसार तय की जानी चाहिए। माननीय संभागीय आयुक्त अजमेर 2010(1) आर.आर.टी. पृष्ठ संख्या 426 एस.सी. में प्रकाशित निर्णय का उल्लेख करते हुए नोटिफिकेशन जारी करने की तिथि से अवार्ड जारी करने व अवार्ड जारी करने से लेकर वास्तविक भुगतान किये जाने तक ब्याज की राशि अदा किये जाने की व्यवस्था दी है। इसी प्रकार नागरिक उडयन विभाग राजस्थान सरकार जयपुर द्वारा किशनगढ (अजमेर) में प्रस्तावित एयरपोर्ट हेतु अवाप्त भूमि का मुआवजा देने तथा भूमि के मालिकों का पुर्नवास करने के लिए सम्भागीय आयुक्त, अजमेर की अध्यक्षता में गठित कमेटी द्वारा बैठक दिनांक 4.6.2013 में निर्णय लिया गया कि "उक्त ग्राम की सीमा राष्ट्रीय राजमार्ग नम्बर 08 से 400 मीटर की दूरी से प्रारम्भ होती है। इस क्षैत्र के पास औद्योगिक, व्यवसायिक संस्थान व आवासीय कॉलोनियॉ है तथा मदनगंज किशनगढ से लगती हुई है। भूमि विकसित होने से भूमि की बाजार कीमतें मौके पर अधिक है, परन्तु उक्त ग्राम की भूमियों की खरीद फरोख्त नहीं होने के कारण भूमि की डी.एल.सी. दरों में वृद्धि नहीं हुई है। कमेटी की सहमति अनुसार उक्त ग्राम की भूमि की दरें निर्धारित करने हेतु उद्घोषणा की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दरों में 6 गुणा (six time) वृद्धि करते हुए भूमि का मुआवजा वितरण हेतु दरे निर्धारित की गई।" भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 में डी.एल.सी. दर का 4 गुना राशि मुआवजे के रूप में दिये जाने की व्यवस्था है तथा भूमि की अवाप्ति अनिवार्य होने पर सोलेशियम राशि अतिरिक्त दिये जाने का प्रावधान है। रेल्वे एक्ट 2008 में अतिरिक्त राशि 60 प्रतिशत दिये जाने की व्यवस्था है। इन अधिनियमों में राष्ट्रीय पुर्नवास तथा स्थापना समिति 2007 के तहत सहायता राशि भी दिये जाने का प्रावधान है। नेशनल हाइवे एक्ट की धारा 3-जी(7) के अनुसार अवाप्ति भूमि से यदि कोई इन्कम हो रही हो या उसके बदले में भूमि ली जाती है तो उसका भी मुआवजा दिये जाने की व्यवस्था है। प्रार्थी के पास जो भी भूमि थी, उसका अधिकतर हिस्सा अवाप्त कर लिया गया है। इसलिए

न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर

28/06/17

कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नैशनल हाइवे, अजमेर

प्रार्थी को अपना रहवासीय आवास बनाने के लिए अन्य आवासीय कॉलोनी में भूखण्ड लेना पडेगा। जिसकी आवासीय दर दस हजार रूपये प्रति गज के हिसाब से है। सक्षम अधिकारी द्वारा इन व्यवस्थाओं पर ध्यान किये बिना विधिक प्रक्रियाओं के विपरीत अवार्ड आदेश पारित किया गया है। पारित अवार्ड आदेश से पक्षकारान को मानसिक एवं आर्थिक हानियॉ कारित हुई है। अतः आवेदन पत्र स्वीकार फरमाते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित आक्षेपित अवार्ड आदेश दिनांक 17.04.2015 के संबध में मध्यस्था की जाकर उसे निरस्त करते हुए नवीनतम प्रचलित अधिनियम एवं उक्त भूमियों की वर्तमान प्रचलित बाजार दर से मुआवजा निर्धारण किया जाना आवश्यक है। जवाब में अप्रार्थी का कथन है कि प्रार्थी द्वारा जिला कलक्टर अजमेर द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश में अंकित शर्त संख्या 11(2) के अनुसार पालना नहीं की है, जिसमें स्पष्ट उल्लेख है कि सम्परिवर्तन आदेश जारी होने की तारीख से 02 वर्ष की कालावधि के भीतर सम्परिवर्तित प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल रहता है तो अनुज्ञा प्रत्याहृत कर ली जायेगी। भूमि अर्जन अधिकारी द्वारा अपने पंचाट में भूमि की किस्म बारानी होने का स्पष्ट उल्लेख किया है। इस बाबत प्रार्थी ने कथन किया कि चूंकि मूल खातेदार ने भूमि का आवासीय सम्परिवर्तन करवाकर आवासीय कॉलोनी हेतु भूखण्डो का बेचान किया जाने से शर्तो की पालना हो चुकी थी।

संपरिवर्तित भूमि के ले आउट प्लान के अनुसार सुविधाओं यथा सडक,पार्क, आदि का क्षेत्रफल सरकार में निहित होने से उक्त क्षेत्रफल सरकार में निहित होने से उक्त क्षेत्रफल पर मुआवजा देय नहीं है। उक्त क्षेत्रफल को भी मुआवजा राशि गणना में शामिल कर प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने अवार्ड जारी करने में गलती की है।

चूंकि प्रार्थी बोनाफाइड केता है। उपखण्ड अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड में आवासीय पट्टों की पृथक से दर निर्धारित है। डी.एल.सी दरों को बाजार दर माना गया है। डी.एल.सी अनुसार भी 1000 वर्ग मीटर तक के छोटे कृषि भूखण्डो को आवासीय के समान माना जाकर आवासीय दर से स्टाम्प ड्यूटी की गणना की जाती है। इस बाबत वित्त विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 के बिन्दू सं० 7 (1) एवं अधिसूचना दिनांक 09.03.15 में स्पष्ट प्रावधान है। उक्त अधिसूचना अनुसार जहॉ कृषि भूखण्ड का क्षैत्रफल 1000 वर्ग मीटर या कम होता है, वहॉ उस कृषि भूखण्ड की बाजार मूल्य का निर्धारण उस क्षैत्र के लिए निर्धारित आवासीय बाजार दर के अनुसार किया जाता है। हालाकिं उक्त भूखण्ड आवासीय रूपान्तरित है, तथा आवासीय रूपान्तरण की अनुज्ञा, अवार्ड की तारीख तक और आदिनांक तक भी प्रत्याहृत नहीं की गई है। जहॉ तक तरमीम का प्रश्न है, राजस्व रेकार्ड में तरमीम का दायित्व राजस्व विभाग का है, ना कि प्रार्थीगण का। यदि सक्षम प्राधिकारी चाहे तो आज भी स्वीकृत ले–आउट प्लान अनुसार अवाप्ताधीन क्षेत्र में आने वाले भूखण्डों का स्पष्ट निर्धारण कर सही अवार्ड जारी कर सकते है। इस अवार्ड में मुआवजा की गणना 2013 के अधिनियम व नियमों के अनुसार की जानी चाहिए, जो नहीं की गई है।

प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात प्रश्नगत भूमि का सम्परिवर्तन आदेश, पंजीबद्ध विकय पत्र, राजस्व मानचित्र, प्रश्नगत जीवन कुंज कोलोनी का प्रस्तावित नक्शा प्लान, राजस्व रेकार्ड वर्किग जमाबन्दी, (जिसमे प्रार्थीगण के पृथक–पृथक भूमि

न्यायालय जिला कलक्टर अजमेर

8/06/17

कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नेशनल हाइवे, अजमेर

दर्ज है) आदि का अप्रार्थीगण द्वारा खण्डन नहीं किया गया है। अप्रार्थी ने माना है कि प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) स्तर पर उपरोक्त बिन्दूओं पर पूर्ण रूप से विवेचन नहीं किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के समक्ष प्रार्थीगण द्वारा लिखित आपत्तियाँ मय सम्बन्धित आवश्यक दस्तावेज, सम्परिवर्तन आदेश, पंजीबद्ध विक्रय पत्र, जमाबन्दी, नक्शा आदि समस्त दस्तावेज प्रस्तुत किये गये। इसके बावजूद अवार्ड आदेश मृतक पूर्व खातेदार श्रीमती महताब खातून व श्रीमती अचरज खातुन के नाम पारित किया गया है। अतः उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा ना तो नेशनल हाइवे एक्ट के प्रावधानों की पालना की गई है और ना ही निर्धारित प्रकिया अपनाई गई। अतएव–

आदेश

प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5) नेशनल हाईवे एक्ट, 1956 आंशिक स्वीकार किया जाकर प्रकरण, प्रश्नगत आराजी बाबत पारित अवार्ड दिनांक 17.04.2015 के सन्दर्भ में प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे प्रार्थीगण को एक सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए उक्त समस्त बिन्दु एवं पूर्व में प्राप्त आपत्तियों के संदर्भ में :–

A- धारा 3H(3) व (4) के तहत "who is entitled to receive the payble amount" व

B- धारा 3G के तहत "amount of compensation" पर नियमानुसार गुणावगुण पर 30 दिवस में पुनः निर्णय करे।

निर्णय की प्रति सक्षम अधिकारी, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण नेशनल हाईवे को हस्ब कायदा प्रेषित हो।

आदेश मेरे द्वारा लिखवाया जाकर आज दिनांक 28.06.2017 को सरे इजलास सुनाया गया।

न्यायालय जिला कलेक्टर अजमेर

28/06/17

(गौरव गोयल)
कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नेशनल हाईवे अजमेर

12/12