

न्यायालय कलक्टर (आर्बिटेटर) नेशनल हाईवे, अजमेर
प्रकरण संख्या- 86/17 (पुराना 32/03)

1. मदनगंज होटल्स एण्ड प्रमोटर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक अमरचन्द पुत्र भंवरलाल टांक, किशनगढ ।
2. जितेन्द्र टांक पुत्र अमरचन्द टांक निवासी एच-9, सागर विहार कालोनी, वैशालीनगर, अजमेर । प्रार्थीगण

बनाम

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी किशनगढ जिला अजमेर ।
2. जल भूतल, परिवहन (सडक, परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय) सडक स्कन्ध नई दिल्ली ।
3. राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये सचिव राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण नई दिल्ली
4. भारत संघ जरिये सचिव जल भूतल परिवहन मंत्रालय (सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय) सडक स्कन्ध नई दिल्ली । अप्रार्थीगण.

उपस्थिति

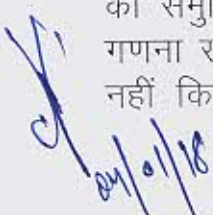
1. श्री अमरचन्द टांक प्रार्थी संख्या एक स्वयं
2. श्री कृष्णावतार खण्डेलवाल, श्री पुष्पेन्द्र सिंह नरुका अभिभाषक प्रार्थीगण
3. श्री विकास सोनी, विजयकुमार मित्तल, अभिभाषक अप्रार्थी0

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 "जी" (5) राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956

आदेश

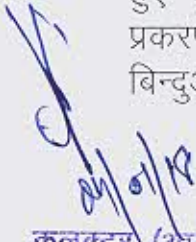
दिनांक 04.01.2018

प्रार्थीगण द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 "जी" (5) राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1956 के तहत भारत सरकार जल भूतल परिवहन (सडक, परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय) सडक स्कन्ध नई दिल्ली द्वारा अधिनियम की धारा 3 डी के अन्तर्गत दिनांक 27.02.2002 को प्रसारित विज्ञप्ति एवं तत्पश्चात भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी किशनगढ द्वारा उनकी ग्राम तोलमाल स्थित खसरा नंबर 256 की 5665 वर्गमीटर व खसरा नंबर 257/1 की 7689 वर्गमीटर व खसरा नंबर 257/2 की 3399 वर्गमीटर कुल 16752 वर्गमीटर भूमि जयपुर - किशनगढ नेशनल हाईवे को छः लेन में परिवर्तित किये जाने हेतु अवाप्त किये जाने के लिए पारित अवार्ड आदेश दिनांक 15.12.2002 के द्वारा निर्धारित मुआवजा राशि से असन्तुष्ट होकर मुआवजा राशि को बढ़ाया जाने के लिए प्रस्तुत किया गया। प्रार्थी ने उपरोक्त अवार्ड को इस आधार पर चुनौति दी कि भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी ने अवार्ड पारित करने से पूर्व प्रार्थी को सुनवाई एवं साक्ष्य का समुचित अवसर नहीं दिया और ना ही भूमि एवं उस पर किये गये निर्माण की गणना सही की गई, व्यवसायिक एवं अवासीय भूमि की कीमत का आंकलन भी सही नहीं किया, प्रार्थी को व्यवसाय से होने वाली सम्भावित हानि तथा भविष्य में होने


कलक्टर (आर्बिटेटर)
नेशनल हाईवे, अजमेर

वाली हानि के मुआवजे के संबंध में भी कोई आदेश पारित नहीं किया एवं प्लान्ट, मशीनरी बोरिंग आदि का भी मुआवजा अवार्ड में शामिल नहीं किया गया। उपरोक्त के अलावा अन्य आधारों पर भी प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में तथ्य वर्णित कर उपरोक्त सभी आधारों को मध्यनजर रखते हुए मुआवजा राशि रूपये 9,58,18,690/- निर्धारण किये जाने का निवेदन किया।

प्रकरण में बाद सुनवाई दिनांक 24.01.2004 को प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार करते हुए अवार्ड आदेश दिनांक 15.12.2002 में संशोधन करते हुए 424.24 वर्गगज भूमि का व्यवसायिक भूमि की दर 3000/- प्रति वर्गगज से राशि 12,72,728/- रूपये तथा 19591.40 वर्गगज भूमि का आवासीय दर 500/- रूपये प्रति वर्गगज से 97,95,700/- तथा निर्माण राशि 34,46,937/- कुल राशि 1,42,15,365/- का मुआवजा निर्धारित किया गया। उक्त आदेश दिनांक 24.01.2004 के विरुद्ध अप्रार्थीगण ने माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान जयपुर में सिविल रिट पिटीशन संख्या 3701/2004 दायर की जिसमें माननीय उच्च न्यायालय जयपुर एकलपीठ ने अपने निर्णय दिनांक 13.06.2006 के द्वारा आदेश दिनांक 24.01.2004 निरस्त करते हुए विवादित स्थल का डी.एल.सी. रेट के आधार पर भूमि की कीमत का निर्धारण करने के निर्देश प्रदान किये। इस आदेश के विरुद्ध प्रार्थीगण ने माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान जयपुर में डी.बी. स्पेशल रिट पिटीशन अपील संख्या 887/2006 प्रस्तुत की जिसे प्रार्थीगण द्वारा नोट प्रेस में खारीज करवाने के निवेदन पर माननीय न्यायालय द्वारा डी.बी. स्पेशल रिट पिटीशन अपील संख्या 887/2006 को नोटप्रेस में खारिज करते हुए प्रार्थी को पारित अवार्ड में मुआवजा राशि बढ़ाने के समर्थन में अतिरिक्त साक्ष्य प्रस्तुत करने तथा अप्रार्थीगण को प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य को खण्डन करने का अवसर प्रदान करते हुए प्रकरण को उभयपक्षों के इस न्यायालय के समक्ष उपस्थित होने की दिनांक से चार माह में प्रकरण निस्तारण करने के निर्देश दिये गये। माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशानुसार कार्यवाही हेतु प्रकरण को पुनः नम्बर पर लिया गया। उभयपक्षों द्वारा अतिरिक्त साक्ष्य एवं खण्डन प्रस्तुत करने पर उभय पक्ष को सुना जाकर दिनांक 11.01.2008 को बाद परीक्षण भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी किशनगढ़ द्वारा विधि विधान व प्रक्रिया अपनाने के पश्चात पारित अवार्ड में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता महसूस नहीं करने और पारित अवार्ड को उचित ठहराते हुए प्रार्थी के प्रार्थना पत्र को निरस्त किये जाने का आदेश पारित किया। इस आदेश दिनांक 11.01.2008 के विरुद्ध प्रार्थीगण मदनगंज होटल्स एण्ड प्रमोटर्स प्रा.लि.किशनगढ़ वगै. द्वारा न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश संख्या 1 अजमेर के समक्ष आपत्तियाँ अन्तर्गत धारा 34 मध्यस्थ एवं सुलह अधिनियम 1956 के तहत प्रस्तुत की गई। माननीय अपर जिला न्यायाधीश संख्या 1 अजमेर द्वारा सिविल विविध प्रकरण संख्या 80/2008 को अपने आदेश दिनांक 20.02.2009 द्वारा आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए कलक्टर (मध्यस्थ) अजमेर द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.01.2008 अपास्त कर प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया कि वे इस आदेश में बनाये गये बिन्दुओं पर दोनों पक्षों का साक्ष्य प्रस्तुत करने व दोनों को पूर्ण सुनवाई का अवसर


कलक्टर (अर्बीट्रेटर)
नैशनल हाइवे, अजमेर

देते हुए प्रकरण में पुनः अपना आदेश विधि अनुसार पारित करें। इस आदेश दिनांक 20.02.2009 के विरुद्ध प्रार्थना द्वारा पुनर्विलोकन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 47 नियम 1 सीपीसी के तहत प्रस्तुत किया। इसी दौरान आदेश दिनांक 20.02.2009 के विरुद्ध माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में अपील प्रस्तुत हो जाने कारण न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश संख्या- 1 अजमेर द्वारा प्रस्तुत पुनर्विलोकन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 47 नियम 1 सीपीसी सारहीन होने से निरस्त किया गया।

अप्रार्थना के द्वारा दिनांक 18.03.2011 को न्यायालय हाजा में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अदम हाजरी में खाशेज अपील को अपने आदेश दिनांक 2.11.2010 से पुनः उसी नम्बर पर रेस्टोर किया गया है। इसलिए अपील के निर्णय तक प्रकरण में सुनवाई स्थगित रखी जाने का निवेदन किया गया। तत्पश्चात दिनांक 13.02.2014 को प्रार्थना द्वारा माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान जयपुर द्वारा एस.बी.सिविल रिट पिटीशन अपील संख्या 2994 / 2009 में पारित निर्णय दिनांक 06.02.2014 की सत्यप्रति प्रस्तुत कर प्रकरण में शीघ्र सुनवाई का निवेदन किया गया। माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान जयपुर द्वारा एस.बी.सिविल मिस अपील संख्या 2994 / 2009 में पारित आदेश दिनांक 06.02.2014 अनुसार आरबीटेटर के समक्ष लम्बित मुआवजा बढ़ाये जाने सम्बन्धी प्रार्थना पत्र को इस आदेश की सत्यप्रति प्राप्त होने के तीन माह की अवधि में निस्तारित किये जाने के निर्देश दिये गये। निर्देशानुसार उभय पक्ष को समुचित रूप से पूर्ण अवसर अपने साक्ष्य सबूत प्रस्तुति हेतु दिया जाकर उभय पक्ष की बहस सुनी जाकर पारित अर्वाइ विधि अनुरूप होने से प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं होने से आदेश दिनांक 19-10-2015 से अस्वीकार किया गया। इस आदेश से व्यथित होकर उक्त आदेश को अपास्त करने हेतु प्रार्थना द्वारा आपत्ति प्रार्थना पत्र न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश कम संख्या-4, अजमेर के समक्ष प्रस्तुत किया गया जो माननीय न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 27.5.2017 से स्वीकार किया जाकर न्यायालय हाजा का आदेश दिनांक 19.10.2015 अपास्त करते हुए इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया कि आदेश दिनांक 20.02.2009 में आदेशित दोनों बिन्दु :-

1. आया वादग्रस्त भूमि कृषि भूमि रहवासीय भूमि या व्यवसायिक भूमि है ?
2. आया अर्वाइ की गई भूमि अर्वाइ किये जाने के नोटिफिकेशन जारी होने के बाद बाजार किमत कितनी थी तथा कितना मुआवजा होना चाहिये ?

पर दोनों पक्षों द्वारा प्रस्तुत की गई साक्ष्य का अवलोकन कर दोनों पक्षों को सुनवाई का अवसर देते हुए उनके गुणवत्ता पर विस्तृत विवेचन कर पुनः विधि अनुसार आदेश पारित करने एवं पक्षकारान को कलक्टर (मध्यस्थ) अजमेर के समक्ष दिनांक 04.07.2017 को उपस्थित होने हेतु निर्देशित किया गया। आदेश की पालना में प्रकरण पुनः दर्ज रजिस्टर किया गया। उभय पक्ष के उपस्थित आने पर मानो न्यायालय के निर्देशानुसार साक्ष्य / सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर उपस्थित उभय पक्ष को सुना गया।

कलक्टर (आर्बी ट्रेटर)
नेशनल हाइवे, अजमेर

उपस्थित अभिभाषक प्रार्थीगण ने उक्त दोनो विन्दुओं बाबत मुख्यतः निवेदन किया कि विवादित भूमि आराजी खसरा नंबर 256, 257/1, 257/2 तोलामाल तहसील किशनगढ जिला अजमेर में स्थित है, जिसका कुल क्षेत्रफल 20015.64 वर्ग गज जिसमें 424.24 वर्ग गज भूमि व्यवसायिक रूपान्तरित थी। शेष भूमि 19591.4 वर्ग गज रिहायशी भूमि जो रिहायशी परिसर के लिए सुरक्षित थी तथा व्यवसायिक भूमि में 22 दुकाने एवं होटल निर्मित थी, जिसमें व्यवसाय संचालित हो रहा था। उपस्थित अभिभाषक प्रार्थी0 द्वारा संलग्न ANX-3 से 10 एवं पडौस की भूमियों के विक्रय पत्र मय शपथ पत्र, आर्किटेक्ट द्वारा प्रस्तुत तकनीकी वेल्थवेशन रिपोर्ट, प्रश्नगत भूमि के आस-पास स्थित दुकानों के प्रस्तुत फोटोग्राफ्स, नगरपालिका किशनगढ द्वारा होटल एवं रेस्टोरेन्ट बाबत जारी रसीद, प्रार्थीगण के शपथ पत्र इत्यादि का हवाला देते हुए अवाप्त व्यवसायिक क्षेत्र 424.24 वर्ग गज का दर 3757/- रुपये से, रिहायशी क्षेत्र 19591 वर्ग गज का दर 937.50 रुपये से तथा निर्मित परिसर जिसमें होटल, रेस्टोरेन्ट, 22 दुकानें की क्षतिपूर्ति राशि 3885910/- सहित कुल अनुमानित राशि रुपये 2,40,10,352/- रुपये का मुआवजा एवं अवाप्त दिनांक से उक्त राशि प्राप्ति दिनांक तक 12 प्रतिशत की दर से ब्याज प्राप्त करने के प्रार्थीगण अधिकारी है। अतः उक्तानुसार भुगतान करने के आदेश भूमि अवाप्ति अधिकारी को प्रदान करावें। अपने कथनों के समर्थन में डी.एन.जे. 2011(3) पेज 1230, ए.आई.आर 1992 एस.सी. पेज 1620, 1991(4) एस.सी.सी. पेज 506, ए.आई. आर. 1988 एस.सी.पेज 943, ए.आई.आर. 1977 एस.सी. पेज 1128, 1989(2) RLW 382 आदि विधिक सिद्धान्तों के उद्धरण उद्धृत करावाये।

अप्रार्थीगण के अभिभाषक ने बहस के जवाब में कथन किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अन्तर्गत अधिनियम की धारा 3 ए के अन्तर्गत नोटिफिकेशन के विरुद्ध हितबद्ध व्यक्तियों द्वारा 21 दिन के अन्दर प्रस्तुत आपत्तियाँ सक्षम अधिकारी द्वारा सम्बन्धित को सुनवाई का अवसर प्रदान कर निस्सारण किया गया। तत्पश्चात धारा 3 डी के तहत भारत के राजपत्र अधिसूचना जारी की गई। अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि की किंमत का निर्धारण राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत संबंधित उप पंजीयक से प्राप्त डी.एल.सी. अनुसार किया गया है। डी.एल.सी दर, भूमि की उपयोगिता, उसकी भौगोलिक स्थिति, बाजार भाव, शहर एवं सड़क से दूरी इत्यादि का पूरा ध्यान रखकर किया जाता है। कृषि भूमि का बिना रूपान्तरण किये आवासीय या व्यवसायिक उपयोग/निर्माण किया जाने पर राजस्व रेकार्ड में दर्ज उसकी प्रकृति के अतिरिक्त अन्य किसी प्रयोग में लिया जाना कानूनन अवैध है। ऐसे अवैधानिक उपयोग पर राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहतत दण्डनीय कार्यवाही किये जाने का प्रावधान है। प्रार्थीगण ऐसे अवैधानिक उपयोग हेतु अवाप्त शुदा भूमि पर अनाधिकृत निर्माण के लिए स्वयं जिम्मेदार है। भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी किशनगढ द्वारा नेशनल हाइवे एक्ट 1956 के तहत भूमि अवाप्त कर नियमानुसार निर्धारित प्रक्रिया अपनाकर प्रश्नगत भूमि के राजस्व रेकार्ड की स्थिति अनुसार कृषि भूमि की तत्समय की अनुमोदित डी.एल.सी. दर के अनुसार

कलक्टर (अभिवेदक)
नेशनल हाइवे, अजमेर

अवाप्त भूमि का एवं निर्माण का मूल्यांकन सेवा निवृत्त सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा किये गये सर्वे एवं कनिष्ठ अभियन्ता एन.एच.ए.आई. के परीक्षण उपरान्त किया गया है। राजस्व रेकार्ड में प्रश्नगत अवाप्त भूमि कृषि भूमि दर्ज होने से प्रार्थीगण अपने दावे के अनुसार मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। राष्ट्रीय राजमार्ग का निर्माण सार्वजनिक उद्देश्य यातायात सुगम एवं सड़क दुर्घटनाओं को कम किये जाने के उद्देश्य से किया गया है जो न तो आवासीय है एवं ना ही व्यवसायिक है। विधिपूर्वक पारित अवार्ड आदेश दिनांक 15.12.2002 अनुसार निर्धारित मुआवजा राशि का भुगतान प्रार्थी को किया जा चुका है। अवाप्त भूमि की कीमत के संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी ने डी.एल.सी. रिपोर्ट को आधार माना है जो विधिक एवं सही है। उन्होंने न्यायालय का ध्यान इन्टरनेट से प्राप्त जमाबन्दी संवत 2060-2063 एवं जमाबन्दी संवत 2067-2070 एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 6.2.2014 की प्रति एवं सिविल रिट संख्या 2884/2004 में पारित आदेशों की ओर आकर्षित करते हुए कथन किया कि प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि कृषि भूमि है, यदि प्रार्थी ने किसी प्रकार का कोई अनाधिकृत निर्माण कर अवैधानिक रूप से कोई गतिविधियाँ प्रारम्भ कर दी है तो वह विधि के प्राधान्यों के विपरीत है। प्रार्थी को उसका कोई लाभ नहीं मिल सकता है। प्रार्थी द्वारा अपने क्लेम प्रार्थनापत्र के साथ प्रस्तुत अनूसूचि मन्गढन्त रूप से बिना किसी आधार के बनाई है, जो गलत है व प्रार्थी अवार्ड में दी गई राशि के अतिरिक्त अन्य कोई राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थी द्वारा अपने क्लेम के समर्थन में अन्य सम्पत्तियों/भूखण्डों से संबंधित विक्रय पत्र प्रस्तुत किये गये है, की तुलना प्रार्थी की विवादास्पद भूमि से नहीं की जा सकती है क्योंकि उक्त भूखण्डों की स्थिति, किस्म क्षेत्रफल आदि प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि से पूर्णरूप से भिन्न है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत विक्रयपत्र छोटे भूखण्डों/भूमि का है जबकि प्रार्थी की अवाप्त शुदा भूमि का क्षेत्रफल उक्त भूखण्डों से कहीं अधिक है। विक्रयपत्र डी.एल.सी. राशि से अधिक राशि पर निष्पादित किये गये है जबकि कोई भी व्यक्ति डी.एल.सी राशि से अधिक का विक्रय पत्र निष्पादित नहीं करता है। जो स्पष्ट रूप से उच्च बाजार दर को दर्शा कर मुआवजा प्राप्त करने के उद्देश्य से किया गया है। प्रार्थी द्वारा उक्त विक्रय पत्र कभी भी ना तो उपखण्ड अधिकारी के समक्ष आपतियों करते समय प्रस्तुत किये ना ही इस प्रकार के कोई आपत्ति की गई थी। उक्त विक्रयपत्रों का पंजीयन केन्द्र सरकार द्वारा जारी अधिसूचना तथा उपखण्ड अधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी किशनगढ द्वारा धारा 3 ए के तहत जारी सूचना का प्रकाशन अखबार में हो जाने व आपत्ति सुनने के बाद करवाया गया है। प्रार्थीगण द्वारा मुआवजा वढाये जाने के समर्थन में सभी नजीरे भूमि अवाप्ति अधिनियम के तहत प्रस्तुत की है जब कि भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के तहत अवाप्त की गई है, अतः प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत नजीरे मौजूदा प्रकरण पर चरपा नहीं होती है। ऐसी स्थिति में पारित अवार्ड विधि अनुरूप होने से प्रार्थीगण माननीय न्यायालय से कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

कलक्टर (आर्वाइटेर)
नैशनल हाइवे, अजमेर

हमने उभय पक्ष की बहस/लिखित बहस, का ध्यान पूर्वक मनन किया, रेकार्ड पत्रावली का अवलोकन निम्न विवाद बिन्दु पर प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज/साक्ष्य/सबूत के तहत किया गया।

1. आया वादग्रस्त भूमि कृषि भूमि रहवासीय भूमि या व्यवसायिक भूमि है ?
2. आया अवाप्ति की गई भूमि अवाप्त किये जाने के नोटिफिकेशन जारी होने के बाद बाजार किमत कितनी थी तथा कितना मुआवजा होना चाहिये ?

1. आया वादग्रस्त भूमि कृषि भूमि रहवासीय भूमि या व्यवसायिक भूमि है ?

अवाप्त भूमि में से 424.24 वर्ग गज भूमि व्यवसायिक रूपान्तरित होकर व्यवसायिक पट्टा जारी था, उसको व्यवसायिक मानते हुए ही अवाई पारित किया गया है, शेष 19591.4 वर्ग गज भूमि राजस्व रेकार्ड में कृषि भूमि दर्ज थी। प्रार्थीगण के अनुसार भूमि - रिहायशी परिसर के लिए सुरक्षित होकर मास्टर प्लान/नगरपालिका क्षेत्र में सम्मिलित थी इसलिए उक्त अवाप्त भूमि का मुआवजा आवासीय दर से दिया जाना चाहिए। जबकि अवाप्त भूमि 19591.4 वर्ग गज आवासीय संपरिवर्तित नहीं थी। प्रार्थीगण द्वारा इस बाबत कोई प्रमाणिक दस्तावेज भी प्रस्तुत नहीं किया गया है। राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए के तहत कृषि भूमि के अकृषि उपयोग हेतु विधिवत रूपान्तरण हेतु शहरी/ग्रामीण क्षेत्र हेतु राजस्व विभाग व स्थानीय निकाय विभागों द्वारा विभिन्न नियम बनाये गये हैं, जिनके तहत भूमि धारक द्वारा निर्धारित आवेदन करने एवं नियमानुसार शुल्क जमा करने के पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा कृषि भूमि का नियमानुसार आवासीय/व्यवसायिक/अन्य भू-उपयोग परिवर्तन/रूपान्तरण किया जाता है। प्रार्थी स्वयं ने अपनी कुल भूमि में से 424.24 वर्ग गज भूमि का उक्त नियमों के तहत निर्धारित शुल्क जमा कर रूपान्तरण करवाया है जिसके मुआवजे की गणना व्यवसायिक मान कर ही की गई है। चूंकि अवाप्त शेष 19591.4 वर्ग भूमि रेकार्ड अनुसार कृषि भूमि थी जिसका प्रार्थी द्वारा नियमानुसार रूपान्तरण नहीं करवाया गया है। अतः इस बिन्दु पर यह निष्कर्ष निकलता है कि प्रार्थी की 424.24 वर्ग गज भूमि व्यवसायिक तथा 19591.4 वर्ग गज भूमि कृषि भूमि थी।

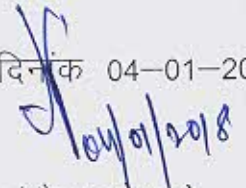
2. आया अवाप्ति की गई भूमि अवाप्त किये जाने के नोटिफिकेशन जारी होने के बाद बाजार किमत कितनी थी तथा कितना मुआवजा होना चाहिये ?

इस संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवाई दिनांक 15.12.2002 में अवाप्ति से प्रभावित 10 राजस्व ग्रामों जिनमें विचाराधीन ग्राम तोलामाल भी शामिल है, की कृषि/आवासीय/व्यवसायिक किस्म की भूमियों के संबंध में उप पंजीयक से प्राप्त डी0एल0सी0 दर तथा कार्यालय महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुदांक विभाग द्वारा निर्धारित नीति के आधार पर तत्कालीन बाजार दर निर्धारित की गई है। उक्त दरें अवाप्ताधीन समस्त प्रकरणों पर समान रूप से लागू की गई है। प्रार्थी द्वारा कुछ शपथ पत्र/नगरपालिका आबादी भूमि की नजूल दर/पडौंस की भूमियों के विक्रय पत्र, फोटोग्राफस आदि साक्ष्य प्रस्तुत किये गये हैं, परन्तु उक्त साक्ष्यों से प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा 2002 में जारी अवाई में निर्धारित प्रचलित बाजार दर में हस्तक्षेप करने हेतु कोई ठोस आधार नहीं बनता है।

कलक्टर (आर्बाट्रेटर)
नेशनल हाइवे, अजमेर

अतः उक्त दोनो बिन्दुओं पर उक्तानुसार विस्तृत विवेचन से यह स्पष्ट है कि दिनांक 15.12.2002 को जारी अवार्ड में भूमि की किस्म व दर सही निर्धारित की गई है। पारित अवार्ड विधि अनुरूप होने से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं होने से खारिज किया जाता है। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 15.12.2002 को यथावत रखा जाता है। निर्णय की प्रति सक्षम अधिकारी भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण नेशनल हाइवे नई दिल्ली को हस्त कायदा प्रेषित हों।

आदेश मेरे द्वारा लिखवाया जाकर आज दिनांक 04-01-2018 को सरे इजलास सुनाया गया।


(गौरव गायल)

कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नेशनल हाईवे अजमेर