

न्यायालय कलक्टर (आर्बीट्रेटर) नेशनल हाईवे अजमेर

प्रकरण संख्या 61/2017

1. श्री दिनेश कुमार भारद्वाज पुत्र श्री स्वरूप नारायण भारद्वाज जाति ब्राह्मण निवासी मकान नं० 5-सी-31, न्यु हाउसिंग बोर्ड, शास्त्रीनगर भीलवाडा।प्रार्थी

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर।
2. परियोजना निदेशक, एवं अधीक्षक अभियन्ता (नेशनल हाई-वे), सार्वजनिक निर्माण विभाग, नेशनल हाईवे सर्किल, जैकब रोड, जयपुर।अप्रार्थीगण

परिवाद अन्तर्गत धारा 3 (जी)(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरुद्ध अवाद प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी अजमेर दिनांक-17.4.2015

- उपस्थित:- 1. श्री लेखू मंघानी
2. श्री शुभकरणसिंह चौधरी

अभिभाषक प्रार्थी
अभिभाषक अप्रार्थी

आदेश

दिनांक - 10.07.2019

दावा :- ग्राम गंगवाना स्थित खसरा नं० 1963/4 रकबा 19-18-10 बीघा अर्थात् 32253.43 वर्ग मीटर भूमि की खातेदार श्रीमती अचरज खातून पत्नी श्री उमर हयास, कौम पठान निवासी- गगवाना तथा खसरा नं० 1963/2 रकबा 19-18-10 बीघा अर्थात् 32253.43 वर्ग मीटर की खातेदार श्रीमती महताब खातून निवासी गगवाना द्वारा अपनी खातेदारी भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन जिला कलक्टर अजमेर के आदेश दिनांक 7.7.1999 द्वारा जीवन कुंज कोलोनी के नाम से एक आवासीय कॉलोनी की प्लानिंग कर आवासीय भूखण्ड क्रेताओं को जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र किया जाकर कब्जा संभलाया गया। ग्राम गंगवाना की वर्किंग जमाबन्दी सम्वत् 2041 में क्रेताओं द्वारा अपना नाम इन्द्राज भी दर्ज करवा लिये एवं मौके पर अपने-अपने भूखण्ड के चार दिवारी का निर्माण भी करवाया गया। प्रार्थी द्वारा भी इसी जीवन कुंज कॉलोनी, गगवाना में भूखण्ड संख्या 46 क्षेत्रफल 152.78 वर्ग गज जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के क्रय किया जिसकी सीमाएँ एवं नाम निम्न प्रकार हैं :-

दिशा	नाप	सीमा
पूर्व	55.0 फुट	भूखण्ड संख्या 46
पश्चिम	55.0 फुट	भूखण्ड संख्या 45
उत्तर	25.0 फुट	अन्य की भूमि
दक्षिण	25.0 फुट	रास्ता आम 30 फीट

प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 89 (अजमेर-नागौर खण्ड) को दो लेन मय पेव्ड शोल्डर में परिवर्तन करने



Signature
जिला कलक्टर
अजमेर

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 दिनांक 8.11.2012 को प्रकाशन भी कराया गया। प्रकाशित अधिसूचना के क्रम में प्रार्थी द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी के समक्ष लिखित आपत्तियाँ प्रस्तुत की गईं। जिसके मुख्य बिन्दु हैं:-

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 बाद 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 जावे।
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 है अतः आवासीय दर से मुआवजा निर्धारित किया जावे।
3. अवाप्त की जाने वाली भूमि पर लगभग 200 आवासीय भूखण्ड आते हैं। सभी व्यक्ति नौकरी पेशे से जुड़े हुए हैं, जो आवश्यक बजट इकट्ठा कर इस पर मकान बनाकर रहना चाहते हैं, इसलिए अवाप्ति से इस भूमि को मुक्त रखा जावे। 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।

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 आपत्तियाँ 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। प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के पास भूखण्ड धारकों के स्वामित्व सम्बन्धी समस्त सूचनाएँ/दस्तावेजात प्रस्तुत लिखित आपत्तियाँ जिनके साथ पंजीबद्ध विक्रय पत्र, नामान्तरकरण, एवं ग्राम गगवाना की सम्बन्धित जमाबन्दी जिसमें प्रार्थी का नाम बहैसियत स्वामी खातेदार दर्ज है, उपलब्ध होने के बावजूद उन्होंने गंभीर अनियमितता करते हुए दुर्भावना 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



Sharma
जिला कलक्टर
अजमेर

सम्पूर्ण भूमि का मुआवजा हेतु अवार्ड श्रीमती अचरज खातुन व महताब खातुन के नाम जारी किया और मुआवजा आदेश में कोष्टक में (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 नं० 1963/2 एवं खसरा नं० 1963/4 की भूमि को अवाप्त करने की प्रकाशित सूचना में खातेदार श्रीमती महताब खातुन एवं श्रीमती अचरज खातुन के स्थान पर क्रेताओं के नाम प्रकाशित किये गये तथा मुआवजा आवासीय दर से मय 30 प्रतिशत सोलेशियम राशि के भुगतान किया गया। ग्राम गगवाना के पश्नगत खसरा नं० 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 नं० 1963/2 व 1963/4 की भूमि को रूपान्तरित आवासीय कॉलोनी अंकित किया। तथा इन खसरों को छोड़ते हुए खसरा नं० 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 में आवासीय प्रयोजनार्थ भूखण्डों का विक्रय किया गया। वर्तमान भूखण्ड धारियों द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भूखण्ड क्रय कर विक्रय पत्र आवासीय दर से ही पंजीबद्ध करवाया। प्राधिकृत अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर द्वारा जारी अवार्ड के पृष्ठ संख्या 6 के पैरा नं० 6 में यह उल्लेखित किया है कि जिस कृषि भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण होकर पट्टे जारी किये गये हैं, उन्हें 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 स० 1963/2 की प्लॉट संख्या 27 से 31 की भूमि क्रमश 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 जोड़कर दिया गया। तथा अनिवार्य रूप से अवाप्ति हेतु निर्धारित मुआवजे की तीस प्रतिशत राशि सोलेशियम मनी 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 बढ़ चुकी है। नेशनल हाइवे एक्ट 1956 की धारा 3 जी(2) के



R. Sharma
जिला कलक्टर
अजमेर

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 उल्लंघन 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। प्राधिकृत अधिकारी ने अवार्ड दिनांक 17.4.2015 में मुआवजा "मार्केट वैल्यू" से तय किये जाने का निष्कर्ष लिया किन्तु "मार्केट वैल्यू" की परिभाषा गलत तरीके से ली है। विभिन्न उच्च न्यायालय व माननीय उच्चतम न्यायालयों द्वारा मार्केट वैल्यू को परिभाषित करते हुए व्यवस्था दी है कि किसी सम्पत्ति की बाजार दर वह है, जो सम्पत्ति के बदले में प्रतिफल के रूप में क्रेता, विक्रेता को अदा करता है। डीएलसी दर से सम्पत्ति 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 amount under sub-section 1 or sub section 5 as the case may be, shall take into consideration :-

(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 interested 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 इन्टेन्डेड लैंड 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 बड़ी 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 एवं उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित सिद्धान्तों को



At Sharma
जिला कलेक्टर
अजमेर

दृष्टिगत रखते हुए अपना मत व्यक्त किया है कि बाजार दर भूमि के आस पास की गतिविधियाँ अर्थात् 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 अर्वाड जारी करने व अर्वाड 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 सम्भागीय आयुक्त, अजमेर की अध्यक्षता में कमेटी का गठन किया गया। कमेटी द्वारा 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 कॉलोनियाँ 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 गुणा 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 पड़ेगा। जिसकी आवासीय दर, दस हजार रुपये प्रति गज के हिसाब से है। सक्षम अधिकारी द्वारा इन व्यवस्थाओं पर ध्यान किये बिना विधिक प्रक्रियाओं के विपरीत अर्वाड आदेश पारित किया गया है। प्रार्थी की अवाप्त भूमि आवासीय रूपान्तरित है इसलिए प्रार्थी आवासीय दर से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः परिवाद स्वीकार फरमाते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित आक्षेपित अर्वाड आदेश दिनांक 17.04.2015 के संबध में मध्यस्था की जाकर उसमें संशोधन करते हुए अवाप्त किये गये भूखण्ड का मुआवजा प्रार्थी के नाम जारी किया जावे तथा मुआवजा मार्केट वैल्यू/आवासीय दर 10,000/-प्रति वर्गगज के हिसाब से एवं उस पर 30 प्रतिशत सोलेशियम मनी व 12 प्रतिशत ब्याज तथा अनुग्रह राशि 2,00,000/- रुपये जोडकर मुआवजा राशि दी जावे। प्रार्थना पत्र कथनों 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 (1)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,



(Signature)
 जिला कलक्टर
 अजमेर

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

प्रतिरक्षण :-भूमि अवाप्ति अधिकारी,अजमेर द्वारा पारित अवाई दिनांक 17.4.2015 द्वारा ग्राम गगवाना तहसील एवं जिला अजमेर के खसरा नं० 1963/1,1963/2, 1963/3, 1964/4 की किस्म बारानी-1 की 16060.520 वर्ग मीटर भूमि राजस्व रेकार्ड, में धारा 53 राज०काश्त०अधि० के तहत विधिवत बँटवाडा 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 रही है, ज्ञात होना असंभव है। इस प्रकार भूमियाँ विवादित होने से तहसीलदार अजमेर एवं श्री नौरतमल अग्रवाल सहायक अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, एन.एच. सब डिविजन सिरौही 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। अवाई दिनांक 17.4.2015 द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 के प्रावधानानुसार तत्समय की प्रभावी डीएलसी दरों को आधार मानकर मुआवजें का निर्धारण किया गया। वर्तमान में भूमि अवाप्ति अधिकारी अजमेर द्वारा अपने पूर्व में जारी अवाई दिनांक 17.4.2015 में संशोधन करते हुए दिनांक 2.5.2018 को संशोधित अवाई पारित किया जाकर नियमानुसार अनुमोदन हेतु सक्षम स्तर को भिजवाया जा चुका है। चूंकि प्रार्थी द्वारा वांछित अनुतोष, संशोधित अवाई दिनांक 2.5.2018 द्वारा स्वीकार कर लिया गया है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अब पोषणीय नहीं होने से खारिज फरमाया जावे।

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

वाद बिन्दू:- आया प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 89 को दो लेन मय पेव्ड शोल्डर में परिवर्तित करने हेतु गगवाना तहसील एवं जिला अजमेर के खसरा नं० 1963/1,1963/2, 1963/3, 1964/4 की अधिग्रहित भूमि 16060.520 वर्ग मीटर में से प्रार्थी 152.78 वर्ग गज का मुआवजा नवीनतम प्रचलित अधिनियम एवं वर्तमान प्रचलित बाजार दर से पाने के हकदार 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।



Meharua
जिला कलक्टर
अजमेर

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

आया प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 89 को दो लेन मय पेव्ड शोल्डर में परिवर्तित करने हेतु गगवाना तहसील एवं जिला अजमेर के खसरा नं० 1963/1, 1963/2, 1963/3, 1964/4 की अधिग्रहित भूमि 16060.520 वर्ग मीटर में से प्रार्थी 152.78 वर्ग गज का मुआवजा नवीनतम प्रचलित अधिनियम एवं वर्तमान प्रचलित बाजार दर से पाने के हकदार है ?

इस बिन्दु बाबत प्रार्थी का कथन है कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 89 (अजमेर-नागौर खण्ड) को दो लेन मय पेव्ड शोल्डर में परिवर्तन करने हेतु ग्राम गगवाना तहसील एवं जिला अजमेर के खसरा नं० 1963/1, 1963/2, 1963/3, 1964/4 की 16060.520 वर्ग मीटर अधिग्रहित भूमि अर्जन हेतु घोषित भूमि में आती है। जिसका आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन जिला कलक्टर अजमेर के आदेश दिनांक 7.7.1999 द्वारा करवाया जाकर जीवन कुंज कोलोनी के नाम से एक आवासीय कॉलोनी की प्लानिंग कर आवासीय भूखण्ड क्रेताओं को जरिए रजिस्टर्ड विक्रय 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 दिवारी का निर्माण भी करवाया गया। प्रार्थी द्वारा भी इसी जीवन कुंज कॉलोनी, गगवाना में भूखण्ड संख्या 46 क्षेत्रफल 152.78 वर्ग गज जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के क्रय किया गया है। उक्त अवाप्त भूखण्ड प्रार्थी के स्वयं के तथा परिवारजन के रहवास हेतु उपयोग में लिया जाना था। अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की आपत्तियों के बावजूद मुआवजे का निर्धारण आस पास की आवासीय कॉलोनीयों की प्रचलित बाजार दर से नहीं किया गया। 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 पड़ेगा। जिसकी आवासीय दर, दस हजार रुपये 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। अतः 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 प्रार्थी के नाम मुआवजा निर्धारण किया जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करायें। जवाब में अप्रार्थी का मुख्यतः तर्क है कि अवार्ड दिनांक 17.4.2015 द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 के प्रावधानानुसार तत्समय की प्रभावी डीएलसी दरों को आधार मानकर मुआवजें का निर्धारण किया गया था। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जारी उक्त अवार्ड में खसरा नं० 1963/1, 1963/2, 1963/3, 1964/4 किस्म भूमि बारानी I कुल रकबा 16060.520 वर्ग मीटर भूमि राजस्व रेकार्ड जमाबन्दी एवं राजस्व नक्शा ट्रेस में पृथक-पृथक खातेदारों एवं पट्टेधारियों (प्लॉट खरीदने वाले) के नाम किसी प्रकार की कोई तरमीम का अंकन नहीं होने से यह ज्ञात होना असंभव है कि किस खातेदार का कितना रकबा अवाप्ति की सीमा में आ रहा है। इस प्रकार भूमिया विवादित होने से तहसीलदार एवं



Antelama
जिला कलक्टर
अजमेर

सहायक अभियन्ता की रिपोर्ट के आधार पर उक्त खसरों का मुआवजा विधिसम्मत निर्णय हेतु न्यायालय श्रीमान सिविल न्यायाधीश (व.ख.) एवं मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट अजमेर को भूमि अर्जन अधिनियम 1956 के प्रावधानानुसार रेफरेन्स प्रकरण प्रस्तुत किये गये। वर्तमान में भूमि अवाप्ति अधिकारी अजमेर द्वारा अपने पूर्व जारी अर्वाड दिनांक 17.4.2015 का संशोधित अर्वाड दिनांक 2.5.2018 को पारित कर नियमानुसार अनुमोदन हेतु सक्षम स्तर पर भिजवाया गया है। चूंकि प्रार्थी द्वारा वांछित अनुतोष, संशोधित अर्वाड दिनांक 2.5.2018 द्वारा स्वीकार कर लिया गया है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अब पोषणीय नहीं होने से काबिले खारिज है।

उपरोक्त तथ्यों के मध्यनजर प्रार्थना पत्र के अन्तिम विनिश्चय हेतु उपरोक्त बिन्दु प्रार्थी के पक्ष में तय किया जाता है। अप्रार्थी संख्या 03 की ओर से प्रस्तुत जवाब एवं उपस्थित अधिवक्ता की ओर से व्यक्त तथ्यों से यह स्पष्ट हुआ है कि प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा पूर्व जारी अर्वाड दिनांक 17.4.2015 को दिनांक 2.5.2018 को संशोधित कर नियमानुसार अनुमोदन हेतु भिजवाया गया है। इससे यह निर्विवादित तथ्य स्पष्ट है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी, अजमेर द्वारा संशोधित अर्वाड दिनांक 2.5.2018 को जारी किया जा चुका है। ऐसी स्थिति में इस संबध में पुनः कोई संशोधन विधि अनुसार अपेक्षित हो ऐसा कोई कथन प्रार्थी द्वारा नहीं किया गया एवं ना ही उक्त संशोधित आदेश दिनांक 2.5.2018 को आक्षेपित किया गया है। ऐसी स्थिति में मेरे विनम्र मतानुसार प्रकरण में पुनः अर्वाड के संबध में कोई आदेश/निर्देश प्रदान किये जाने के आधार प्रकट नहीं होते है। फिर भी प्रार्थी, प्रार्थना पत्र के परिपेक्ष्य में यदि कोई आपत्ति या सुनवाई संबधी उज्र/एतराज प्रकरण में प्रस्तुत करना चाहे तो वह सम्बन्धित अवाप्ति अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु स्वतंत्र है। अतएव—

आदेश

प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5) नेशनल हाईवे एक्ट, 1956 आंशिक रूप से स्वीकार किया जाकर आदेशित किया जाता है कि प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के संशोधित आदेश दिनांक 2.5.2018 के संबध में यदि कोई आपत्ति हो तो वह संबधित अवाप्ति अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करें तथा प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, अजमेर को निर्देशित किया जाता है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्ति पर गुणावगुण पर सुनवाई कर निर्णय पारित करें।

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

आदेश मेरे द्वारा लिखवाया जाकर आज दिनांक 10.07.2019 को सरे इजलास सुनाया गया।



Sharma
(विश्व मोहन शर्मा)
कलक्टर (आर्बीट्रेटर)
नेशनल हाईवे अजमेर