

न्यायालय जिला कलक्टर (आरबीट्रेटर), सीकर
पीठासीन अधिकारी कमर उल जमान चौधरी, आई.ए.एस.

पत्रावली संख्या: 40/2012/अपील(मध्यस्थ)

1. छोटूराम पुत्र जग्गुराम } समस्त जाति जाट, निवासीगण-ढाणी झांझड़ियावाली,
2. कल्लाराम पुत्र छोटूराम } तन भैरुजी मोड़ रींगस, जिला सीकर (राज.)

—प्रार्थीगण/अपीलांट्स

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी/उपखण्ड अधिकारी/भूमि अवाप्ति अधिकारी श्रीमाधोपुर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 (जयपुर रींगस) जिला सीकर (राज.)।
2. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक कार्यान्वयन ईकाई रींगस जिला सीकर राजस्थान।
3. हनुमान सिंह पुत्र रिछपाल सिंह, जाति राजपूत, निवासी महरोली
4. रणवीरसिंह पुत्र भंवर सिंह, निवासी गुढा
5. सम्पतसिंह पुत्र उम्मेदसिंह जाति राजपूत निवासी गुढा
6. ओमसिंह पुत्र जीवणसिंह, जाति राजपूत, निवासी महरोली
7. प्रहलाद सिंह पुत्र हीरसिंह, जाति राजपूत, निवासी गुढा
समस्त तहसील श्रीमाधोपुर जिला सीकर (राज.)
8. आन्नदीलाल पुत्र रामचन्द्र—(फौत)
9. श्रवण कुमार पुत्र रामचन्द्र
10. दौधमल पुत्र रामचन्द्र

समस्त जाति बलाई, निवासी वार्ड नं., रींगस, जिला-सीकर (राज.)

—अप्रार्थीगण/रेस्पोंडेंट्स

उपस्थित:—

1. श्री भागीरथसिंह कुड़ी, एडवोकेट अपीलांट की ओर से।
2. श्री दीपक शर्मा, एडवोकेट अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से।

अपील विरुद्ध अवार्ड आदेश दिनांक 23.03.2011 द्वारा सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर

निर्णय

दिनांक:— 22.08.2024

1. यह अपील प्रार्थी/अपीलांट छोटूराम व अन्य की ओर से एड. भागीरथसिंह कुड़ी द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), श्रीमाधोपुर द्वारा जारी अवार्ड पर निर्धारित की गई मुआवजा राशि के विरुद्ध पेश की गई है।

कमर चौधरी

जिला कलक्टर, सीकर



2. अपीलान्ट ने अपील के तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार अंकित किये हैं कि:-

- (i) प्रार्थीगण/अपीलान्ट का एक व्यावसायिक भूखण्ड भैरुजी मोड़ कस्बा रींगस के भूमि खसरा नम्बर 4651 में से 575 वर्गफुट यानी 63.88 वर्गगज का जिसकी लम्बाई 25 फुट व चौड़ाई 23 फुट का अवस्थित है। उक्त भूखण्ड की चर्तुसीमाएं - पूर्व दिशा में एन.एच. 11, पश्चिम दिशा में खाली भूमि खातेदार, उत्तर दिशा में दुकान लक्ष्मीनारायण की एवं दक्षिण दिशा में खाली भूमि गोपाल राईका की अवस्थित है। उक्त भूखण्ड का प्रार्थी खरीदशुदा मालिक एवं स्वामी है। उक्त भूखण्ड का पट्टा बनाने हेतु प्रार्थी संख्या 2 के नाम से नगरपालिका रींगस में आवेदन प्रस्तुत किया गया है। उक्त भूखण्ड का इकरारनामा भूखण्ड के खातेदार स्वामी आनन्दीलाल, श्रवणकुमार, चौथमल पुत्र रामचन्द्र ने सीधे प्रार्थी संख्या 1 के नाम से भी करवा दिया था। खसरा संख्या 4651 में से 63.88 वर्गगज भूखण्ड अप्रार्थी संख्या 8 आनन्दीलाल से जरिये ईकरारनामा अप्रार्थी संख्या 3 ता 7 ने शामिलती रूप से क्रय किया था। उसके बाद अप्रार्थी संख्या 3 से जरिये इकरारनामा दिनांक 31.10.1991 को प्रार्थी संख्या 1 ने क्रय किया तथा अप्रार्थी संख्या 3 को सम्पूर्ण प्रतिफल राशि नकद अदा कर क्रय किया तथा मौके पर काबिज चला आ रहा है। प्रार्थीगण ने उक्त भूखण्ड के मौके पर कमल मोटर बॉडी रिपेयर के नाम से कारखाने का निर्माण कर रखा है। प्रार्थीगण/अपीलान्ट के उक्त भूखण्ड की भौगोलिक स्थिति ऐसे महत्वपूर्ण एवं सभी महत्वपूर्ण सुविधाओं से युक्त भारत वर्ष में सुप्रसिद्ध स्थान भैरुजी मोड़ पर अवस्थित है।
- (ii) प्रार्थीगण/अपीलान्ट अपने इस व्यावसायिक भूखण्ड में दुकानें निर्मित करके कमल मोटर बॉडी रिपेयर कारखाना बनाकर मशीनें लगाकर कार्य करता आ रहा है एवं आजीविका चला रहा है। अप्रार्थीगण संख्या 1 ता 2 द्वारा जारी अधिसूचना एवं अवार्ड में प्रार्थी के व्यवसायिक भूखण्ड दुकानों के संबंध में पूर्व स्वामी अप्रार्थीगण संख्या 8 ता 10 के नाम गलत रूप से अंकन किया है बल्कि मौके पर दिनांक 30.10.1991 से आज दिनांक तक प्रार्थी खरीदशुदा स्वामी होकर व्यावसायिक कारखाना निर्मित कर काबिज है।
- (iii) भारत सरकार द्वारा नेशनल हाईवे अधिनयम 1956 की धारा 3 ए के तहत प्रकाशित अधिसूचना सन् 2009 में प्रार्थी के उक्त व्यवसायिक भूखण्ड की डी.एल.सी. दर रु. 31,625/- प्रति वर्गमीटर थी एवं अवार्ड जारी किये जाने की दिनांक के समय डी.एल.सी. दर रु. 38,180/-




कमल चौधरी

जिला कलक्टर, सीकर


प्रति वर्गमीटर थी, एवं वर्तमान में उक्त भूमि की डी.एल.सी. दर रु. 41,998/- प्रति वर्गमीटर है।

- (iv) अप्रार्थी/रेस्पोंडेंट संख्या 1 भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी/अपीलांट के व्यवसायिक भूखण्ड में बने पुख्ता निर्माण का अवार्ड अलग से जारी नहीं कर खसरा नं. 4651 का सामूहिक अवार्ड जारी कर चुनौतिग्रस्त अवार्ड आदेश जारी किया गया है।
- (v) अधिसूचना प्रकाशित के समय निर्धारित समय में की गयी आपत्ति को प्रार्थी एवं उसके अधिवक्ता को बिना सुने व मौके का भौतिक सत्यापन किये बिना प्रार्थीगण/अपीलांट की आपत्ति को गलत रूप से खारिज किया गया है। अप्रार्थीगण संख्या 3 ता 10 द्वारा किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति उच्च अप्रार्थीगण संख्या 1 ता 2 के समक्ष मुआवजा व अधिग्रहण हेतु नहीं किया गया है।
- (vi) प्रार्थी द्वारा दिनांक 21.12.2017 को एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर प्रकरण में भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनयम, 2013 की धारा 24(2) के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अवार्ड आदेश दिनांक 23.03.2011 अपास्त किया जाने हेतु निवेदन किया है।
- (vii) अतः प्रार्थना है कि प्रार्थीगण/अपीलांट की अपील स्वीकार कर रेस्पोंडेंट संख्या 1 द्वारा जारी अवार्ड को निरस्त फरमाते हुए प्रार्थी/अपीलांट के इस व्यावसायिक परिसर का मुआवजा राशि का भुगतान प्रार्थी को किये जाने से पूर्व बेदखल नहीं करने की कृपा करें।

3. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेंटस जरिये नोटिस तलब किये गये। रेस्पोंडेंट संख्या 2 भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग की ओर से वकील श्री दीपक शर्मा ने वकालतनामा एवं जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया।

4. **रेस्पोंडेंट संख्या-02 भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की ओर से** प्रस्तुत जवाब मय प्रारम्भिक आपत्तियों एवं अतिरिक्त कथनों के तथ्य संक्षेप में निम्नानुसार हैं:-

- (i) सक्षम प्राधिकारी द्वारा वादग्रस्त आराजी खसरा नम्बर 4651 वाके ग्राम रींगस में से फौर लेनीकरण वास्ते 450 वर्ग मीटर भूमि ही एक्वायर की गई है तथा उक्त अवाप्तशुदा भूमि संपरिवर्तित भूमि नहीं है, कृषि भूमि है। ऐसी स्थिति में कृषि भूमि पर किसी प्रकार का व्यवसायिक कार्य स्थल होने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है। राजस्थान सरकार द्वारा कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण इण्डिया रोड कांग्रेस के दिशा


कमर चौधरी
जिला कलक्टर, झीकर



निर्देशों अनुसार किया जाता है तथा केन्द्र सरकार द्वारा उक्त विवादग्रस्त आराजी में से मात्र कृषि भूमि ही अवाप्त की गई है।

- (ii) केन्द्र सरकार द्वारा जारी अधिसूचना व सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित अर्वाड में अप्रार्थी आनन्दीलाल, श्रवणकुमार व चौथमल का नाम अंकित है। प्रार्थी बिना किसी आधार व औचित्य के उक्त विवादग्रस्त आराजी पर अपना स्वामित्व दर्शाते हुए मुआवजा राशि प्राप्त करना चाहता है।
- (iii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अर्वाड निर्धारण से पूर्व उपपंजीयक श्रीमाधोपुर से भूमियों के संबंध में डी.एल.सी. दरें प्राप्त की गईं। जिसके आधार पर सक्षम प्राधिकारी ने वाके ग्राम रींगस की वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ निहित भूमि की डी.एल.सी. दर 11,413/- रुपये प्रतिवर्ग गज होना माना है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त विवादग्रस्त आराजी पर स्थित संरचनाओं-मकान आदि का मुआवजा निर्धारण सम्बन्धित हितधारियों के पक्ष में दिनांक 23.03.2011 को किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्राप्त समस्त आपत्तियों का बाद सुनवाई व सम्पूर्ण अवसर दिये जाने के पश्चात विधिवत निस्तारण कर उडी अधिसूचना वास्ते रिपोर्ट तैयार कर केन्द्र सरकार को भेजी गई थी। तत्पश्चात ही केन्द्र सरकार द्वारा उडी की अधिसूचना जारी की गई थी।
- (iv) प्रार्थी द्वारा वांछित राशि बिना किसी आधार व औचित्य के काफी बढा चढाकर अंकित की गई है। अवाप्तशुदा भूमि से प्रार्थी का किसी भी प्रकार का कोई संबंध व वास्ता नहीं है। उडी अधिसूचना के पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त वादग्रस्त आराजीयात का सिंचित भूमि की दर के आधार पर अर्वाड आदेश पारित किया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अर्वाड आदेश स्वयं सक्षम अधिकारी के क्षेत्राधिकार के बाहर था। उडी अधिसूचना के बाद सक्षम प्राधिकारी को भूमि की प्रकृति के अनुसार ही निर्धारित दर के आधार पर ही मुआवजा राशि निर्धारित करने का अधिकार प्राप्त था परन्तु सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिकार क्षेत्र के बाहर जाकर बारानी किरम की भूमि का मुआवजा व्यवसायिक दर के आधार पर किया गया है जिसको परिवर्तित करने का कोई अधिकार सक्षम प्राधिकारी को प्राप्त नहीं है।
- (v) प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना अन्तर्गत धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं धारा 24(2) एवं धारा 64 भूमि, अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के तहत प्रस्तुत किया गया है लेकिन प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में भारत सरकार के अधीन सड़क एवम राजमार्ग विभाग नई दिल्ली में व्यापक लोक हित को देखते हुये राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के




कमल चौधरी
जिला कलकट्टर, सीकर

जयपुर-रींगस खण्ड को चौड़ा करने अनुरक्षण, प्रबंधन और प्रचालन के लोक प्रयोजन हेतु भूमि अवाप्ति हेतु एन.एच.एक्ट की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 11.08.2009 को प्रकाशित की गई थी। राजमार्ग मंत्रालय केन्द्रीय सरकार नई दिल्ली द्वारा इस अधिसूचना का प्रकाशन भारत के राजपत्र में जारी किया गया। जिसे राजस्थान राज्य में अधिनियम की उपधारा 3ए(3) के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा दैनिक समाचार पत्रों राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में दिनांक 21.09.2009 को प्रकाशित किया गया एवं धारा 3सी(1) के अन्तर्गत प्रत्येक हितधारी व्यक्ति जिसकी भूमि अर्जित की गई है, उसको 21 दिन के अन्दर आपत्तियां दर्ज करवाने का अवसर दिया गया व इस बात का स्पष्ट उल्लेख भारत के राजपत्र में किया गया कि यदि हितबद्ध पक्षकार को कोई आपत्ति है तो वह प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष स्वयं या अपने प्लीडर के माध्यम से उपस्थित होकर आपत्ति प्रस्तुत कर सकता है। आक्षेप आमंत्रित कर उनका निस्तारण किया गया। धारा 3सी की उपधारा 2 में इस बात का स्पष्ट उल्लेख है कि प्रत्येक आपत्ति जो कि धारा 3सी की उपधारा 1 के तहत पेश की गई है उनको सुनवाई का अवसर देगा, जांच करेगा व बाद सुनवाई आपत्तियों को स्वीकार या अस्वीकार करेगा। प्रार्थी द्वारा धारा 3ए के नोटिफिकेशन के उपरान्त अंदर मियाद 21 दिवस के भीतर जो आक्षेप प्राप्त हुये उन पर सक्षम प्राधिकारी ने विचार कर आक्षेपों को अनुज्ञात कर लिया। नेशनल हाईवे एक्ट की धारा 3डी की उपधारा 1 के अनुसार जब धारा 3सी की कार्यवाही पूर्ण हो जाती है तथा कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर दी जाती है तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारण कर रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेज दी जाती है। केन्द्र सरकार द्वारा उक्त रिपोर्ट के आधार पर राजपत्र में धारा 3डी के तहत अधिसूचना जारी कर यह घोषणा करती है कि उक्त अनुसूची में विनिर्दिष्ट भूमि का पूर्वोक्त प्रयोजन के लिये अर्जन किया जाना चाहिये तथा इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन पर उक्त अनुसूची में विनिर्दिष्ट भूमि सभी विलंगमों से मुक्त होकर अत्यंतिक रूप से केन्द्रीय सरकार में निहित हो जायेगी। अधिनियम की धारा 3जी की पालना प्राधिकृत अधिकारी द्वारा मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाता है। धारा 3जी की उपधारा 7 के भाग ए में स्पष्ट प्रावधान है कि जब भारत सरकार द्वारा धारा 3ए के तहत नोटिफिकेशन जारी किया जाता है तो उस समय अवाप्त किये जाने वाली भूमि का जो बाजार मूल्य होगा उसी के आधार पर धारा 3जी के तहत प्राधिकृत अधिकारी मुआवजा राशि का निर्धारण करता है। 3ए की अधिसूचना की तारीख को




कमर चौधरी

जिला कलक्टर, सीकर

रिकार्ड के अनुसार उक्त भूमि खसरा नम्बर 4651 की प्रकृति बारानी-3 व धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 12.01.2010 के अनुसार खसरा नम्बर 4651 सरकारी बारानी-3 किस्म की बताकर सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि का मुआवजा उक्त भूमि के उपयोग के अनुसार व्यवसायिक उपयोग की भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया गया। समस्त कार्यवाही पूर्ण करने के पश्चात उक्त अवाप्ति के संबंध में दिनांक 23.03.2011 को अवार्ड आदेश जारी किया जा चुका है। ऐसी परिस्थिति में 2013 में पारित नये कानून का प्रस्तुत प्रकरण में उपयोग नहीं किया जा सकता है।

- (vi) प्रार्थी की भूमि के अवाप्ति का मुआवजा निर्धारण हेतु प्रार्थी की भूमि को व्यवसायिक श्रेणी का ही माना गया है और व्यवसायिक भूमि का प्रचलित बाजार दर के अनुरूप मूल्य मानते हुये ही मुआवजा निर्धारण किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी(7) में दिये गये निर्देशों की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि की गणना उप पंजीयक सीकर से प्राप्त निर्धारित डी. एल.सी. दर के आधार पर किया जाकर अवाप्तशुदा भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण आदि के मुआवजा का निर्धारण राजस्थान सरकार के बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट के आधार पर किया गया। धारा 3 एच(1) के तहत अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी को जमा करा दिया गया है।
- (vii) सम्पूर्ण प्रार्थना पत्र से यह बिन्दु कहीं भी स्पष्ट नहीं है कि विवादित आराजी में से कितना रकबा संपरिवर्तित है। प्रार्थी द्वारा भी इस महत्वपूर्ण विवादित बिन्दु के संबंध में कोई दस्तावेजात प्रस्तुत नहीं किया गया है।
- (viii) अतः जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जाकर अवाप्त शुदा भूमि आराजी खसरा नम्बर 4651 की किस्म बारानी के आधार पर मुआवजा राशि अभिनिर्धारित करने की कृपा करें।

5. प्रकरण के विचारण के दौरान वकील अपीलांट एंव रेस्पों./अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत की गई। वकील अपीलांट द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस में अपील आवेदन में दर्ज तथ्यों के अनुरूप तथा रेस्पों./अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस में जवाब प्रार्थना पत्र में दर्ज तथ्यों के अनुरूप कथन अंकित किये गये हैं।



कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर



6. हमने उभयपक्षकारान की बहस सुनी। वकील उभयपक्ष ने उनके द्वारा प्रस्तुत अपील आवेदन एवं जवाब आवेदन तथा प्रस्तुत लिखित बहस में दर्ज तथ्यों का कथन किया।

वकील अपीलांट ने अपील मीमो एवं लिखित बहस में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए अभिकथन किया कि:—

(i) पोत परिवहन, सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय (सड़क परिवहन और राजमार्ग विभाग) केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के जयपुर-परसरामपुरा-रींगस खण्ड को चौड़ा करने के उद्देश्य से भूमि अर्जन के लिए उपखण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर को सक्षम प्राधिकारी प्राधिकृत किया गया। जिन्होंने राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की उपधारा 1 के तहत राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के जयपुर-रींगस खण्ड के 287.000 कि.मी. से 298.050 कि.मी. तक चौड़ा करने, फोरलेन करने, उसका अनुरक्षण, प्रबन्धन और प्रसारण के लिए अवाप्त की जाने वाली भूमियों की अधिनियम की धारा 3ए के तहत अधिसूचना दिनांक 11.08.2009 को जारी की गयी। जिसे राजस्थान राज्य में अधिनियम की धारा 3ए की उपधारा 3 के तहत सक्षम प्राधिकारी ने दो स्थानीय समाचार पत्रों दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका में दिनांक 21.09.2009 को प्रकाशित करवाया था। जिस पर प्रार्थी ने नियमानुसार अधिनियम की धारा 3सी के तहत 21 दिवस के भीतर अपनी आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के सक्षम प्रस्तुत कर दी थी। जिसमें सक्षम प्राधिकारी ने प्रार्थीगण को बिना सुनवाई का अवसर दिये ही आपत्ति को अस्वीकार कर दिया।

(ii) अधिनियम की धारा 3सी की आपत्ति निस्तारण के पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3डी के तहत भारत के राजपत्र में दिनांक 12.01.2010 को अधिसूचना जारी की गयी। इसके पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड आदेश दिनांक 23.03.2011 को पारित किया गया, जिसमें व्यवसायिक दर 11,413/- रुपये प्रतिवर्गमीटर की दर से अवाप्तशुदा भूमि की गणना की गयी थी। प्रार्थीगण के आराजी खसरा नम्बर 4651 कस्बा रींगस भैरूजी मोड़ तहसील श्रीमाधोपुर जिला सीकर राज. में व्यवसायिक दुकानों/भूखण्ड के उपयोग में से अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड कस्बा रींगस के क्रमांक 21 पर खातेदार विक्रेता के नाम अंकित किया गया है।




कमल चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

(iii) प्रार्थीगण का व्यवसायिक भूखण्ड भैरुजी मोड़ करबा रींगस, तहसील श्रीमाधोपुर हाल तहसील रींगस जिला सीकर राजस्थान के आराजी खसरा नम्बर 4651 में से भूखण्ड 63.88 वर्गगज का जिसकी लम्बाई 25 फुट व चौड़ाई 23 फुट अवस्थित है जिसकी चर्तुसीमाएं - पूर्व दिशा में एन.एच. 11, पश्चिम दिशा में खाली भूमि खातेदार, उत्तर दिशा में दुकान लक्ष्मीनारायण की एवं दक्षिण दिशा में खाली भूमि गोपाल राईका की अवस्थित है। उक्त भूखण्ड का प्रार्थीगण खरीदशुदा मालिक एवं स्वामी है। उक्त भूखण्ड का इकरारनामा भूखण्ड के खातेदार स्वामी आनन्दीलाल, श्रवणकुमार, चौथमल पुत्र रामचन्द्र ने सीधे प्रार्थी संख्या 1 के नाम से भी करवा दिया था। खसरा संख्या 4651 में से 63.88 वर्गगज भूखण्ड अप्रार्थी संख्या 8 आनन्दीलाल से जरिये ईकरारनामा अप्रार्थी संख्या 3 ता 7 ने शामिलती रूप से क्रय किया था। उसके बाद अप्रार्थी संख्या 3 से जरिये इकरारनामा दिनांक 31.10.1991 को प्रार्थी संख्या 1 ने क्रय किया तथा अप्रार्थी संख्या 3 को सम्पूर्ण प्रतिफल राशि नकद अदा कर क्रय किया तथा मौके पर काबिज चला आ रहा है। प्रार्थीगण ने उक्त भूखण्ड के मौके पर कमल बॉडी रिपोयर के नाम से कारखाने का निर्माण कर रखा है। प्रार्थीगण ने उक्त भूखण्ड में मौके पर व्यावसायिक उपयोग में ले रखा था जो धारा 3ए की अधिसूचना के बाद से व्यापार कम्पलीट रूप से प्रभावित होकर सामने सड़क निर्माण के बाद सड़क के बाद सड़क पुल की दीवारें निर्मित होने व सर्विस रोड़ नहीं होने के कारण दुकान बन्द करनी पड़ी है। भैरुजी मोड़ रींगस जीप बॉडी के निर्माण, रिपोयरिंग, स्पेयर एवं पार्टस के लिए सम्पूर्ण भारत में सुप्रसिद्ध शहर रहा है। प्रार्थी की उक्त दुकानें/भूखण्ड एकल कब्जे, नियन्त्रण एवं स्वामित्व की है। प्रार्थी की उक्त दुकानें पूर्व में अवाप्तशुदा सड़क एन.एच. 11 निर्धारित सड़क सीमा छोड़कर अवस्थित है। अब प्रार्थी के पास व्यवसाय कर अपने परिवार की आजीविका चलाने के लिए कोई दुकानें/भूखण्ड इस स्थान पर नहीं है। इसलिए प्रार्थी को व्यापार का भयंकर नुकसान होगा। प्रार्थी के उक्त व्यावसायिक दुकानों की भौगोलिक स्थिति ऐसे महत्वपूर्ण सभी आवश्यक सुविधाओं से युक्त भारतवर्ष में सुप्रसिद्ध स्थान भैरुजी मोड़ पर स्थिति है। जहां पर प्रार्थी का अवाप्तशुदा व्यावसायिक दुकान/भूखण्ड अवस्थित है। जिसका प्रार्थी को बिना मुआवजा अदा किये ही गैर मुमकिन सड़क भूतल मंत्रालय के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज कर दी गई है।

(iv) सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 23.03.2011 को प्रार्थीगण के व्यवसायिक अवाप्तशुदा दुकान/भूखण्ड का अवार्ड जारी किया गया है। पारित

कमर चौधरी

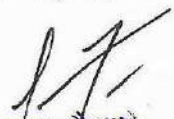
जिला कलक्टर, सीकर



अवार्ड दिनांक 23.03.2011 से दिनांक 22.03.2016 तक पांच वर्ष की अवधि के भीतर अवार्ड की राशि का भुगतान हितबद्ध व्यक्तियों व प्रार्थीगण को नहीं किये जाने एवं अवाप्तशुदा भूमि का कब्जा प्राप्त नहीं किये जाने पर केन्द्रीय सरकार द्वारा पारित नया अधिनियम भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और प्रादर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 को विलोपित कर दिनांक 01 सितम्बर 2015 से लागू करने से धारा 24(2) भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के तहत अवार्ड आदेश दिनांक 23.03.2011 स्वतः निरस्त समझा जावेगा एवं समुचित सरकार या भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण को प्रार्थीगण की उक्त व्यावसायिक भूमि की आवश्यकता होने से नए सिरे से भूमि अर्जन की कार्यवाही किया जाना आवश्यक है।

- (v) रींगस, परसरापुरा, सरगोठ में से उत्तर अवार्ड के जरिये कुल अवाप्त रकबा 12.4038 हैक्टेयर में से 3.3466 हैक्टेयर अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा भुगतान दिनांक 31.12.2014 तक किया गया है, तथा दिनांक 01.01.2015 को RFCTLARR Act 2013 लागू होने की तिथि तक अवाप्तशुदा रकबा 12.4038 है. में से 9.0572 है. भूमि/एरिया का भुगतान होना शेष था। जिसकी ताईद कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर सीकर के पत्र क्रमांक 5139 दिनांक 19.06.2018 प्रेषित पत्र जिला कलक्टर सीकर से होती है। इसलिए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त अवार्ड के Majority of the land area का भुगतान हितधारी व्यक्तियों को नहीं किये जाने के कारण RFCTLARR Act 2013 से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है।
- (vi) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा दुकान/भूखण्ड का मुआवजा निर्धारण के समय भूमि की किसम व्यवसायिक डी.एल.सी. दर 11413/- रूपये को आधार मानकर गणना की गयी है। जबकि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 एवं इसके स्थान पर प्रतिस्थापित कानून भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 में स्पष्ट रूप से बाजार में प्रचलित दर से मुआवजा निर्धारण के प्रावधानों का उल्लेख है सम्पूर्ण अधिनियमों में भूमि की किसम बरानी चाही, व्यवसायिक, कृषि व अन्य का उल्लेख नहीं है तथा अवार्ड की दिनांक 23.03.2011 को प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा व्यवसायिक दुकानों/भूखण्ड की डीएलसी दर 31625/- रूपये प्रतिवर्गमीटर थी जो सन् 2016 तक वृद्धि होकर करीब 53,000/- रूपये प्रति वर्गमीटर हो गई है।




कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

(vii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा खसरा नम्बर 4651 में से 63.88 वर्गगज व्यावसायिक उपयोग की सम्पदा भैरुजी मोड, तहसील श्रीमाधोपुर जिला सीकर राज में सड़क पर अवस्थित होकर पूर्णतया कॉमर्शियल गतिविधियों से लैश है एवं जिसकी बाजार में प्रचलित दर सन् 2009 में 1,00,000/- रूपये प्रतिवर्गमीटर थी एवं वर्तमान में करीब 2,00,000/- रूपये प्रतिवर्गमीटर है। नेशनल हाईवे, स्टेट हाईवे पर लगती किसी भी किस्म कृषि, व्यवसायिक व अन्य का 20 फुट गहराई तक की भूमि का पंजीयन राजस्व विभाग द्वारा व्यवसायिक डी.एल.सी. दर से कम पर नहीं किया जाता है।

(viii) अतः प्रार्थना है कि प्रार्थीगण का आवेदन स्वीकार फरमाकर अवाई दिनांक 23.03.2011 को संशोधित कर प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि की पुनः मौके पर नाप जोख, सर्वेक्षण करवाकर नये के सिरे से अवाप्ति की प्रक्रिया कर भूमि अर्जन पुर्नवासन, पुर्नव्यस्थापन में उचित प्रतिकर और प्रादर्शिता का अधिनियम 2013 एवं इसकी प्रथम अनुसूची के मुताबिक बाजार में प्रचलित दर से पारित करवाकर मय 24 प्रतिशत ब्याज दर से मुआवजा दिलवाये जाने के आदेश फरमाने की कृपा करें।

वकील रेस्पों. ने जवाब आवेदन एवं लिखित बहस में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए अभिकथन किया कि:-

(i) प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना अन्तर्गत धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं धारा 24(2) एवं धारा 64 भूमि, अर्जन, पुनर्वासन और पुर्नव्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के तहत प्रस्तुत किया गया है लेकिन प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में भारत सरकार के अधीन सड़क एवम राजमार्ग विभाग नई दिल्ली में व्यापक लोक हित को देखते हुये राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के जयपुर-रींगस खण्ड को चौड़ा करने अनुरक्षण, प्रबंधन और प्रचालन के लोक प्रयोजन हेतु भूमि अवाप्ति हेतु एन.एच.एक्ट की धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 11.08.2009 को प्रकाशित की गई थी। राजमार्ग मंत्रालय केन्द्रीय सरकार नई दिल्ली द्वारा इस अधिसूचना का प्रकाशन भारत के राजपत्र में जारी किया गया। जिसे राजस्थान राज्य में अधिनियम की उपधारा 3ए(3) के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा दैनिक समाचार पत्रों राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में दिनांक 21.09.2009 को प्रकाशित किया गया एवं धारा 3सी(1) के अन्तर्गत प्रत्येक हितधारी व्यक्ति जिसकी भूमि अर्जित की गई है, उसको 21 दिन के अन्दर आपत्तियां दर्ज करवाने का अवसर दिया गया व इस बात का स्पष्ट



कमर चौधरी

जिला कलेक्टर, सीकर

उल्लेख भारत के राजपत्र में किया गया कि यदि हितबद्ध पक्षकार को कोई आपत्ति है तो वह प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष स्वयं या अपने प्लीडर के माध्यम से उपस्थित होकर आपत्ति प्रस्तुत कर सकता है। आक्षेप आमंत्रित कर उनका निस्तारण किया गया। धारा 3सी की उपधारा 2 में इस बात का स्पष्ट उल्लेख है कि प्रत्येक आपत्ति जो कि धारा 3सी की उपधारा 1 के तहत पेश की गई है उनको सुनवाई का अवसर देगा, जांच करेगा व बाद सुनवाई आपत्तियों को स्वीकार या अस्वीकार करेगा। प्रार्थी द्वारा धारा 3ए के नोटिफिकेशन के उपरान्त अंदर मियाद 21 दिवस के भीतर जो आक्षेप प्राप्त हुये उन पर सक्षम प्राधिकारी ने विचार कर आक्षेपों को अनुज्ञात कर लिया। नेशनल हाईवे एक्ट की धारा 3डी की उपधारा 1 के अनुसार जब धारा 3सी की कार्यवाही पूर्ण हो जाती है तथा कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर दी जाती है तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारण कर रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेज दी जाती है। केन्द्र सरकार द्वारा उक्त रिपोर्ट के आधार पर राजपत्र में धारा 3डी के तहत अधिसूचना जारी कर यह घोषणा करती है कि उक्त अनुसूची में विनिर्दिष्ट भूमि का पूर्वोक्त प्रयोजन के लिये अर्जन किया जाना चाहिये तथा इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन पर उक्त अनुसूची में विनिर्दिष्ट भूमि सभी विलंगमों से मुक्त होकर अत्यंतिक रूप से केन्द्रीय सरकार में निहित हो जायेगी। अधिनियम की धारा 3जी की पालना प्राधिकृत अधिकारी द्वारा मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाता है। धारा 3जी की उपधारा 7 के भाग ए में स्पष्ट प्रावधान है कि जब भारत सरकार द्वारा धारा 3ए के तहत नोटिफिकेशन जारी किया जाता है तो उस समय अवाप्त किये जाने वाली भूमि का जो बाजार मूल्य होगा उसी के आधार पर धारा 3जी के तहत प्राधिकृत अधिकारी मुआवजा राशि का निर्धारण करता है। 3ए की अधिसूचना की तारीख को रिकार्ड के अनुसार उक्त भूमि खसरा नम्बर 4651 की प्रकृति बारानी-3 व धारा 3डी की अधिसूचना दिनांक 12.01.2010 के अनुसार खसरा नम्बर 4651 सरकारी बारानी-3 किस्म की बताकर सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि का मुआवजा उक्त भूमि के उपयोग के अनुसार व्यवसायिक उपयोग की भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया गया। समस्त कार्यवाही पूर्ण करने के पश्चात उक्त अवाप्ति के संबंध में दिनांक 23.03.2011 को अवार्ड आदेश जारी किया जा चुका है। ऐसी परिस्थिति में 2013 में पारित नये कानून का प्रस्तुत प्रकरण में उपयोग नहीं किया जा सकता है।





कमर चौधरी
 जिला कलक्टर, सीकर

- (ii) भूमि खसरा नम्बर 4651 के अवाप्ति का मुआवजा निर्धारण हेतु अवाप्तशुदा भूमि को व्यवसायिक श्रेणी का ही माना गया है और व्यवसायिक भूमि का प्रचलित बाजार दर के अनुरूप मूल्य मानते हुये ही मुआवजा निर्धारण किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी(7) में दिये गये निर्देशों की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि की गणना उप पंजीयक सीकर से प्राप्त निर्धारित डी.एल.सी. दर के आधार पर किया जाकर अवाप्तशुदा भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण आदि के मुआवजा का निर्धारण राजस्थान सरकार के बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट के आधार पर किया गया। धारा 3 एच(1) के तहत अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी को जमा करा दिया गया है।
- (iii) सम्पूर्ण प्रार्थना पत्र से यह बिन्दु कहीं भी स्पष्ट नहीं है कि विवादित आराजी में से कितना रकबा संपरिवर्तित है। प्रार्थी द्वारा भी इस महत्वपूर्ण विवादित बिन्दु के संबंध में कोई दस्तावेजात प्रस्तुत नहीं किया गया है।
- (iv) प्रार्थी द्वारा जिस भूमि का मुआवजा प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है, उस प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में स्वामित्व सम्बन्धित कोई पंजीकृत दस्तावेजात अपनी अपील के साथ प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो अवार्ड पारित किया गया है उसमें प्रार्थी के नाम का अंकन नहीं है। प्रार्थी इस सम्बन्ध में कोई भी अनुतोष इस न्यायालय स्तर पर प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।
- (v) अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय हर्जा खर्चा खारिज किये जाने के आदेश फरमायें।

7. वकील अपीलांट ने निम्न अधिसूचनाएं, परिपत्र आदि तथा कानूनी नजीरें एवं न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये गये।

- Guidelines "No. NH-11011/30/2015-LA Government of India Ministry of Road Transport & Highways Dated, the 28 of December, 2017 of para no 4.6(iii) (A)(B)(C)(D) with Annexure-3 & 4 with Illustration.
- National Highways Authority Of India Letter No.: NHAI/11013/DGM(LA & Coord.)/2015/FTS-586/06 date 03.02.2016 pera No. 3
- Union of India & Anr. Versus Tarsem Singh & Ors. [2019 (12) SCALE 648 Supreme Court]


कमल चौधरी

जिला कलक्टर, सीकर



- d) Sanwamal Singhaniya Memorial Trust & Ors. vs National Highway Authority of India [Supreme Court Misc. Application No. 1172/2021 in C.A. No. 10501/2017 Order Dated 23-09-2022]
- e) Indore Development Authority vs Manoharlal and Ors. Etc. on 6 March, 2020
- f) 2022 LiveLaw (SC) 644, In the Supreme Court of India, Civil Original Jurisdiction 28 July 2022 Haryana State Industrial & Infrastructure Development Corporation Ltd. & Ors. vs Mr. Deepak Aggarwal & Ors.

8. हमने उभयपक्षकारान की बहस पर मनन किया। पत्रावली व प्रस्तुत दस्तावेजात, परिपत्रों, सम्बन्धित विधि, नियमों व निर्णयों का अवलोकन किया गया। उभयपक्षकारान द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों एवं उद्धरणों तथा माननीय उच्चतम न्यायालय, उच्च न्यायालयों द्वारा पारित निर्णयों का सम्मानपूर्वक अध्ययन किया। MORTH द्वारा जारी गाईड लाइन एवं एनएचएआई द्वारा जारी परिपत्रों, पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का भलीभांति अवलोकन किया।

प्राप्त अपील अनुरूप समस्त अवलोकन से स्पष्ट है कि अपील प्रकरण निम्न आधारों पर निर्णित किया जाना है कि,

- अपीलांट को किस Act (कानून/अधिनियम) के अन्तर्गत भूमि अवाप्ति का मुआवजा दिया जाना है।
- अपीलांट की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा किस डी.एल.सी. दर पर निर्धारित किया जाना है।
- क्या अपीलांट इस न्यायालय स्तर पर अवार्ड में अपना नाम जुड़ाने का अधिकारी है।

(i) Act (कानून/अधिनियम) के सम्बन्ध में निम्न बिन्दु उद्धृत होते हैं:-

- अवार्ड आदेश दिनांक 23.03.2011 में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के द्वारा कुल राशि रु. 15,35,53,775/- (पन्द्रह करोड़ पैंतीस लाख तरेपन हजार सात सौ पिच्छतर) भूमि अवाप्ति अधिकारी व परियोजना निदेशक एनएचएआई पीआईयु रींगस के संयुक्त खाते में जमा करवाई गई। दस्तावेजी साक्ष्यों से प्रमाणित है कि दिनांक 31.12.2014 तक अवाप्ताधीन भूमि की अवार्ड राशि का 50 प्रतिशत से कम हितबद्ध व्यक्तियों को भुगतान को दर्शाता है।

• प्रकरण के सम्बन्ध में प्रस्तुत नजीरें,

(i) **Indore Development Authority vs Manoharlal and Ors. Etc. on 6 March, 2020,**



कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर



(ii) Union of India & Anr. Versus Tarsem Singh & Ors. [2019 (12) SCALE 648 Supreme Court] एवं

(iii) Sanwar Mai Singhania Memorial trust and Anr. Vs. National Highway Authority of India and Ors., Civil Appeal No. 10501/2017

के अध्ययन से स्पष्ट है अगर दिनांक 31.12.2014 से पूर्व एन.एच.एक्ट 1956 की धारा 3जी का अवार्ड पारित कर दिया गया है, तथा अवार्ड की राशि का वितरण 31.12.2014 तक Majority of Land area का भुगतान हितधारियों को नहीं किया गया है तो उक्त हितधारी भूमि अर्जन अधिनियम 2013 की धारा 26 से 32 तथा अनुसूची प्रथम व द्वितीय के तहत अवाप्तशुदा भूमि व निर्माण का मुआवजा प्राप्त करने के लिये Applicable होकर re-determine the compensation amount करवाने का अधिकारी है।

Provided that where an award has been made and compensation in respect of a majority of land holdings has not been deposited in the account of the beneficiaries, then, all beneficiaries specified in the notification for acquisition under section 4 of the said Land Acquisition Act, shall be entitled to compensation in accordance with the provisions of this Act.

- उपरोक्तानुसार यह न्यायालय इस निर्णय पर पहुँचा है कि प्रार्थीगण भूमि अर्जन, पूनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के तहत मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है।

(ii) **डी.एल.सी.** दर निर्धारण के बिन्दु पर निम्न बिन्दु उद्धृत होते हैं:-

- कस्बों में सड़कों, मोहल्लों, बाजार, आबादी आदि के आधार पर व्यावसायिक डी.एल.सी. का निर्धारण किया जाता है, कस्बा रींगस में भी उसी प्रकार डी.एल.सी. निर्धारित है। जबकि ग्रामीण क्षेत्र में अलग-अलग ग्रामों के आधार पर डी.एल.सी. का निर्धारण किया जाता है। उदाहरणतः मुख्य सड़क एवं उसके साथ वाली अंदर आने वाली सड़क की डी.एल.सी. भी एक जैसी नहीं होती है। नेशनल हाईवे, स्टेट हाईवे पर लगती किसी भी किस्म की भूमि को कृषि, बारानी, व्यवसायिक व अन्य प्रकार से वर्गीकरण नहीं किया जाता है। कस्बों में Locality या आसपास की दरों में अंतर होता है।

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर



- अवाप्त भूमि की किस्म व्यवसायिक है तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य यथा रिपोर्ट तहसीलदार श्रीमाधोपुर, अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका रींगस व भूमि अवाप्ति अधिकारी श्रीमाधोपुर के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि अवाप्ताधीन भूमि मौके पर प्रार्थीगण द्वारा वर्षों से व्यावसायिक कारखाना के रूप में उपयोग उपभोग में ली जा रही है तथा खसरा नम्बर 4651 भैरुजी मोड़ रींगस का भाग होना पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात से प्रमाणित है। जिसकी पुष्टि कार्यालय उप पंजीयक, श्रीमाधोपुर (सीकर) राज. द्वारा जारी शहरी क्षेत्र में आवासीय एवं व्यावसायिक अचल सम्पत्ति की दरों का निर्धारण दर रुपये प्रति वर्गमीटर में वर्ष 2009 में कस्बा रींगस भैरुजी मोड़ से रींगस सीटी बाजार व नगरपालिका से होते हुये आर.एस.डब्ल्यू.एम. बाईपास तक भैरुजी मोड़ को शामिल करते हुए दिनांक 08.05.2008 को जिला कमेटी द्वारा प्रस्तावित दर (08.07.2009 राज्य सरकार द्वारा संशोधित सहित) व्यावसायिक दर सड़क पर 31625/- रुपये प्रतिवर्गमीटर है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 4651 खसरा नम्बर 4650 व 4652 के मध्य भैरुजी मोड़ पर सड़क एन.एच. 11/52 पर अवस्थित है। खसरा नम्बर 4652 का 3ए. नोटिफिकेशन वर्ष 2010 में व्यावसायिक डीएलसी दर 33,200/- रुपये प्रतिवर्गमीटर होने से अवार्ड दिनांक 21.08.2014 को पारित किया गया है व वर्ष 2009 में व्यावसायिक डीएलसी दर 31,625/- प्रतिवर्गमीटर होने से खसरा नम्बर 4650 की डीएलसी दर व भूमि अवाप्ति अधिकारी की रिपोर्ट एवं पूर्व में मध्यस्थ द्वारा कुछ प्रकरणों में व्यावसायिक दर 31,625/- रुपये प्रतिवर्गमीटर डीएलसी से अवार्ड पारित किया है। इसलिए अवाप्तशुदा व्यावसायिक दुकान खसरा नम्बर 4650 व 4652 के मध्य स्थित होने की स्थिति में अवाप्तशुदा भूमि की डी.एल.सी. दर 31,625/- रुपये प्रतिवर्गमीटर माना जाना उचित प्रतीत होता है। अतः भूमि खसरा नम्बर 4651 में से अवाप्तशुदा व्यावसायिक दुकानों की डी.एल.सी. भी अवार्ड में वर्णित राशि 11,413/- रुपये से बढ़ाकर 31,625/-रुपये प्रतिवर्गमीटर निर्धारित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

- भूमि अर्जन, पुर्नवासन एवं पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26 “**Determination of market value of land by Collector**” के “(1)(a)(b)(c)” एवं धारा 30 “**Award of Solatium**” के “(1), (2), (3)” में बाजार मूल्य एवं मुआवजा निर्धारण के स्पष्ट निर्देश अंकित किये गये हैं। चूंकि डीएलसी द्वारा



कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर



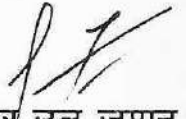
भैरुजी मोड़ की व्यवसायिक दर धारा 3ए के नोटिफिकेशन की दिनांक 21.08.2009 को 31,625/- रूपये प्रतिवर्गमीटर निर्धारित है। जबकि CALA द्वारा पारित अवार्ड में प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि की डीएलसी दर 11,413/- रूपये प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गई है जिसे बढ़ाया जाकर 31,625/- रूपये प्रति वर्गमीटर किया जाना उचित प्रतीत होता है।

- प्रार्थीगण के अधिवक्ता ने अपनी बहस के दौरान कथन किया है कि प्रकरण काफी लम्बे समय से विचाराधीन है तथा मुआवजा भुगतान हेतु CALA को समयबद्ध तरीके से निस्तारण हेतु पाबंद किया जावे।

(iii) भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड में प्रार्थीगणों का नाम इस न्यायालय स्तर पर जोड़े जाने के आदेश दिया जाना विधिसम्मत नहीं है। इस सम्बन्ध में प्रार्थी सक्षम न्यायालय में चाराजोही करने के लिए स्वतंत्र है।

9. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट **आंशिक** रूप से स्वीकार की जाती है। प्रकरण सक्षम प्राधिकारी/उपखण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर हाल रींगस को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि कस्बा रींगस तहसील श्रीमाधोपुर हाल तहसील रींगस में स्थित भूमि खसरा नम्बर 4651 में अवाप्तशुदा भूमि 63.88 वर्गगज का मुआवजा निर्धारण हेतु भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानानुसार विधिसम्मत निर्णय 3 माह की अवधि में पारित करें।

10. निर्णय आज दिनांक 22.08.24 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


(कमल उल जमान चौधरी)
जिला कलक्टर सीकर
जिला कलक्टर, सीकर

