

न्यायालय, जिला कलक्टर (आरबीट्रेटर), सीकर
पीठासीन अधिकारी नरेश कुमार ठकराल, आई.ए.एस.

पत्रावली संख्या 07/2013/ अपील

सुरजमल कुमावत पुत्र स्व. भुदाराम, जाति कुमावत, निवासी ढाणी भुदाराम कुमावतवाली, ग्राम सरगोठ, तहसील श्रीमाधोपुर, जिला सीकर, हाल निवासी- वार्ड नम्बर 9, पुरानी कोर्ट गली, खाटूमोड़, रींगस, जिला सीकर (राज.)।

प्रार्थी / अपीलान्त

बनाम

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी / सक्षम प्राधिकारी / उपखण्ड अधिकारी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 (जयपुर-सीकर) श्रीमाधोपुर, सीकर।
2. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, जरिये परियोजना निदेशक, परियोजना कार्यान्वयन ईकाई, रींगस जिला सीकर (राज.)।

अप्रार्थीगण / रेस्पोंडेन्ट्स

उपस्थित:-

- (1) श्री सागर मल धायल, वकील अपीलान्त की ओर से।
- (2) श्री दीपक शर्मा, वकील रेस्पोंडेन्ट संख्या 02 की ओर से।

अपील विरुद्ध आदेश दिनांक 23.03.2011 द्वारा
सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) श्रीमाधोपुर



निर्णय

सुनवाई तिथि: 15 फरवरी, 2018

निर्णय दिनांक: 26 मार्च, 2018

1. यह प्रार्थना पत्र प्रार्थी सुरजमल कुमावत पुत्र स्व. भुदाराम, जाति कुमावत, निवासी ढाणी भुदाराम कुमावतवाली, ग्राम सरगोठ, तहसील श्रीमाधोपुर, जिला सीकर, हाल निवासी- वार्ड नम्बर 9, पुरानी कोर्ट गली, खाटूमोड़, रींगस, जिला सीकर (राज.) की ओर से वकील श्री सागर मल धायल द्वारा सक्षम प्राधिकारी, भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर सीकर के अवार्ड आदेश दिनांक 23.03.2011 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।


जिला कलक्टर, सीकर

2. प्रार्थी द्वारा प्रकरण के तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार से होना अंकित किया गया है कि:-

(1) प्रार्थी का एक खरीदशुदा व्यावसायिक भूखण्ड ग्राम परसरामपुरा पटवार हल्का सरगोठ, तहसील श्रीमाधोपुर में भूमि खसरा नम्बर 1027 का भाग 1500 वर्गमीटर वाणिज्य प्रयोजनार्थ खरीद किया है, जो सड़क एनएच 11 से निर्धारित 75 फीट रोड़ सीमा छोड़कर पूर्व मुखी अवस्थित है।

(2) प्रार्थी के इस व्यावसायिक भूखण्ड को भगवती देवी पत्नी बनवारी लाल सैनी से जरिये विक्रय पत्र खरीद किया था। जिसे सम्पूर्ण राशि जमा करवाकर अपने नाम से स्थानान्तरण करवा लिया। जिसका उपपंजीयन श्रीमाधोपुर से दिनांक 26.12.2013 को रजिस्टर्ड करवा लिया।

(3) प्रार्थी के उक्त व्यावसायिक भूखण्ड की भौगोलिक स्थिति ऐसी महत्वपूर्ण सुविधाओं से युक्त भारतवर्ष में सुप्रसिद्ध स्थान भैरुजी की तरफ जाने वाला एनएच 11 पर स्थित है जिसके पास में परसरामपुरा स्थित है। जिसके पास में ही रीको एरिया स्थित है। प्रार्थीया ने उक्त भूखण्ड अपनी पैतृक सम्पत्ति को गांव में से बेचान कर उस प्रतिफल राशि से क़य कर दुकानों का निर्माण करवाया था। जिसकी अवाप्ति की कार्यवाही की जाने से प्रार्थी का परिवार बर्बाद हो जायेगा।

(4) प्रार्थी को इस भूखण्ड से रेस्पोंडेन्ट द्वारा वर्तमान में बेदखल करने पर प्रार्थी के इस भौगोलिक स्थिति का व्यावसायिक भूखण्ड क़य करने पर करीब 80,000/- रुपये प्रतिवर्गमीटर की दर से भी भूखण्ड मिलना असम्भव है।

(5) अप्रार्थी संख्या 1 अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी के व्यावसायिक भूखण्ड इसमें बने पुख्ता निर्माण का अवार्ड अलग से जारी नहीं कर खसरा नम्बर 1027 का सामूहिक अवार्ड जारी कर चुनौतीग्रस्त अवार्ड आदेश बिना दिनांकित जारी किया गया है।

(6) प्रार्थी एवं उसके अधिवक्ता को बिना सुने व मौके का बिना भौतिक सत्यापन किये प्रार्थी की आपत्ति को ग़लत रूप से खारिज किया गया है एवं प्रार्थी ने आपत्ति के बाद में एक आवेदन अलग से रेस्पोंडेन्टस् को भौतिक सत्यापन हेतु दिये जाने के उपरान्त भी मौके पर इस व्यावसायिक परिसर का भौतिक सत्यापन नहीं किया है।

(7) प्रार्थी की भूमि अवाप्त होने से सन् 2009 में बाजार भाव से निम्न नुकसान था।

सम्पत्ति	दर प्रति. मीटर	वर्गमीटर	राशि
(क) व्यावसायिक भूमि की प्रचलित बाजार कीमत	35000	712	2,49,20,000/-

(ख) निर्माण की कीमत दुकान 19X21=399 फीट	1200 प्रति फीट	399 फीट	4,78,800/-
(ग) ईंटों का डन्डा की नाप 34X1.5X10=510फीट	72 रुपये प्रति फीट	510 फीट	36,720/-
(घ) पत्थर की चुनाई रोड की नाप 135X1.5X10=2025 फीट	72 रुपये प्रति फीट	2025 फीट	1,45,800/-
(ङ) ईंटों की चुनाई रोड की नाप 135X4=540 फीट	72 रुपये प्रति फीट	540 फीट	38,800/-
(च) हरे पेड़	10000 रुपये प्रति पेड़	6	60,000/-
(छ)कच्चा झुपा	1	50000	50,000/-
(ज) रजिस्ट्री खर्चा अनुमानित			20,000/-
(झ) मानसिक संताप			5,00,000/-
(ण) भविष्य में होने वाली आय (लगभग)			1,00,00,000/-
		कुल राशि	3,62,50,120/-

(8) प्रार्थी की भूमि अवाप्त होने से सन् 2012 में बाजार भाव से निम्न नुकसान था।

सम्पत्ति	दर प्रति. मीटर	वर्गमीटर	राशि
(क) व्यावसायिक भूमि की प्रचलित बाजार कीमत	80000	712	5,69,60,000/-
(ख) निर्माण की कीमत दुकान 19X21=399 फीट	1200 प्रति फीट	399फीट	4,78,800/-
(ग) डन्डा की नाप 34X1.5X10=510फीट	72 रुपये प्रति फीट	510फीट	36,720/-
(घ) पत्थर की चुनाई रोड की नाप 135X1.5X10=2025 फीट	72 रुपये प्रति फीट	2025 फीट	1,45,800/-
(ङ) ईंटों की चुनाई रोड की नाप 135X4=540 फीट	72 रुपये प्रति फीट	540 फीट	38,800/-
(च) हरे पेड़	10000 रुपये प्रति पेड़	6	60,000/-
(छ)कच्चा झुपा	1	50,000	50,000/-
(ज) रजिस्ट्री खर्चा अनुमानित			20,000/-
(झ) मानसिक संताप			5,00,000/-
(ण) भविष्य में होने वाली आय (लगभग)			1,00,00,000/-
		कुल राशि	6,82,90,120/-



(9) वर्तमान में प्रार्थी को इस व्यावसायिक भूखण्ड से बेदखल किये जाने पर सन् 2012 के नुकसान 6,82,90,120 /- रूपये से करीब 60 प्रतिशत अधिक राशि की क्षति 4,09,74,072 /- रूपये यानि कुल वर्तमान क्षतिपूर्ति राशि 10,92,64,192 /- रूपये मुआवजा राशि दिया जाना न्याय हित में आवश्यक है।

अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर रेस्पोंडेंटस् द्वारा जारी अवार्ड को निरस्त फरमाते हुए अपीलांट के इस व्यावसायिक परिसर का 10,92,64,192 /-रूपये मुआवजा राशि दिये जाने से पूर्व बेदखल नहीं करने की कृपा करें।

3. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेंटस् को जरिये नोटिस तलब किया गया व अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से वकील श्री दीपक शर्मा उपस्थित आये व जबाव प्रार्थना पत्र पेश किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 बावजूद सूचना के हाजिर नहीं आये।

4. अप्रार्थी संख्या 02 ने अपने जबाव प्रार्थना पत्र में अंकित किया गया है कि:-

(i) वादग्रस्त आराजी खसरा नम्बर 1027 वाकै ग्राम परसरामपुरा में स्थित है तथा प्रार्थी उक्त अवाप्तशुदा भूमि में हितधारी है। केन्द्र सरकार द्वारा 3ए व 3डी अधिसूचना अनुसार उक्त वादग्रस्त आराजीयात की किस्म बारानी है। प्रार्थी नितान्त ही गलत आधारों पर बारानी किस्म की भूमि का व्यावसायिक दर पर मुआवजा राशि प्राप्त करना चाहता है।

(ii) विवादित आराजीयात व उसके आस पास के क्षेत्र में किसी प्रकार की कोई व्यावसायिक गतिविधियां संचालित नहीं हो रही हैं न ही किसी प्रकार का कोई महत्वपूर्ण स्थान है। प्रार्थी बिना किसी आधार के बारानी किस्म की भूमि का व्यावसायिक दर से मुआवजा प्राप्त करना चाहता है।

(iii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड निर्धारण से पूर्व उपपंजीयक श्रीमाधोपुर से भूमियों के संबंध में डी.एल.सी. दरें प्राप्त की गई जिसके आधार पर सक्षम प्राधिकारी ने वाकै ग्राम परसरामपुरा की वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ निहित भूमि की डी.एल.सी. दर 4,538 /- प्रतिवर्गमीटर होना माना है।

(iv) सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्राप्त समस्त आपत्तियों का बाद सुनवाई व सम्पूर्ण अवसर दिये जाने के पश्चात विधिवत निस्तारण कर व 3डी अधिसूचना वास्ते रिपोर्ट तैयार कर केन्द्र सरकार को भेजी गई थी। विपक्षी संख्या 1 द्वारा उक्त आराजी का बिना किसी आधार के व्यावसायिक दर पर चुनौतीग्रस्त अवार्ड आदेश पारित किया है।

(v) केन्द्र सरकार द्वारा जारी 3ए अधिसूचना में वादग्रस्त आराजी खसरा नम्बर 1027 वाकै ग्राम परसरामपुरा की प्रकृति बारानी अंकित थी, के संबंध में प्रार्थी या अन्य



कोई भी हितबद्ध पक्षकार द्वारा किसी प्रकार की कोई भी आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई।

(vi) सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तियां प्रस्तुत करने हेतु अधिसूचना के उपरान्त 21 दिन का समय दिया गया। इसके बाद आपत्तियों का विधिपूर्वक निस्तारण कर मुआवजा राशि का अवार्ड पारित किया गया है एवं इण्डियन रोड कांग्रेस द्वारा हाईवे पर स्थित भूमि के रूपान्तरण के सम्बन्ध में जारी दिशा निर्देश एवं राजस्थान सरकार के परिपत्र दिनांक 24.02.2005 व 20.11.2004 के अनुसार व्यावसायिक भूमि सड़क के मध्य से 40 मीटर एवं औद्योगिक भूमि 100 मीटर छोड़कर ही रूपान्तरण किये जाने का प्रावधान है। इसके विरुद्ध यदि कोई रूपान्तरण किया भी गया हो तो वह विधि विरुद्ध होकर गैरकानूनी माना जाना चाहिए।

(vii) प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र केवल इसी आधार पर प्रस्तुत किया गया है कि अवाप्तिधीन भूमि बारानी ना होकर व्यावसायिक है तथा उसी आधार मुआवजा निर्धारण किया जाना चाहिए था। विधि के सुस्थापित सिद्धान्त के अनुसार अवाप्तिधीन प्रकरणों में भूमि की किस्म रिकॉर्ड के अनुसार निर्धारित की जाती है तथा उसी के अनुरूप मुआवजा निर्धारण किया गया है। बिना रूपान्तरण के प्रार्थी ने उक्त भूमि को वाणिज्यिक दर्शाते हुए व्यावसायिक दर से मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है। अतः प्रार्थना पत्र प्रार्थीया मय खर्चा खारिज फरमाने की कृपा करें।

5. बहस उभय पक्ष सुनी गई।

6. प्रार्थी के योग्य अभिभाषक ने प्रार्थना पत्र मीमों में अंकित कथनों को दोहराते हुए अभिकथन किया गया कि प्रार्थी के इस व्यावसायिक भूखण्ड को भगवती देवी पत्नी बनवारी लाल सैनी से जरिये विक्रय पत्र खरीद किया था। जिसे सम्पूर्ण राशि जमा करवाकर अपने नाम से स्थानान्तरण करवा लिया। जिसका उपपंजीयन श्रीमाधोपुर से दिनांक 26.12.2013 को रजिस्टर्ड करवा लिया। प्रार्थी एवं उसके अधिवक्ता को बिना सुने व मौके का बिना भौतिक सत्यापन किये प्रार्थी की आपत्ति को गलत रूप से खारिज किया गया है एवं प्रार्थी ने आपत्ति के बाद में एक आवेदन अलग से रेस्पोंडेन्ट्स को भौतिक सत्यापन हेतु दिये जाने के उपरान्त भी मौके पर इस व्यावसायिक परिसर का भौतिक सत्यापन नहीं किया है। वर्तमान में प्रार्थी को इस व्यावसायिक भूखण्ड से बेदखल किये जाने पर सन् 2012 के नुकसान 6,82,90,120 /—रूपये से करीब 60 प्रतिशत अधिक राशि की क्षति 4,09,74,072 /—रूपये यानि कुल वर्तमान क्षतिपूर्ति राशि 10,92,64,192 /—रूपये मुआवजा राशि दिया जाना न्याय हित में आवश्यक है।



7. अप्रार्थी के योग्य अभिभाषक ने अपने जवाब प्रार्थना पत्र में अंकित कथनों को दोहराते हुए अभिकथन किया कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा समस्त सर्वे रिपोर्ट का विधिवत निरीक्षण कर समस्त आपत्तियों पर सुनवाई का पूर्ण अवसर दिये जाने के पश्चात अवाई आदेश नियमानुसार पास किया गया है। संपरिवर्तन करवाये बगैर भूमि का व्यावसायिक उपयोग करना विधि विरुद्ध है। इसलिए प्रार्थी व्यावसायिक दर से मुआवजा पाने की हकदार नहीं है। अधिसूचना धारा 3ए के समय व पूर्व में भूमि जिस रूप में उपयोग व राजस्व रिकॉर्ड में चली आ रही है, उसी के अनुसार अवाई पास किया गया है जो पूर्णतया सही और दुरुस्त है। अतः अपील अपीलांट खारिज फरमाया जाना प्रार्थनीय है।

8. हमने उभयपक्ष की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली तथा अधीनस्थ न्यायालय के रिकार्ड का अवलोकन किया गया। उपलब्ध दस्तावेजों से यह स्पष्ट है कि:-

(1) पोत परिवहन, सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार ने राष्ट्रीय राजमार्ग सं. 11 को चौड़ा करने के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत दिनांक 11.08.2009 को अधिसूचना जारी की गई। जिसका प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 21.09.2009 को प्रकाशित की गई। इसके पश्चात 3-डी की अधिसूचना दिनांक 12.01.2010 के जारी की गई।

(2) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत राजमार्ग हेतु अवाप्त की जाने वाली भूमि का राजस्व रिकार्ड के अनुसार विवरण प्रकाशित किया जाता है। इसके तहत 21 दिन में आपत्तियाँ प्राप्त कर उनके निस्तारण का प्रावधान है, इसके पश्चात 3डी का निर्णय हो जाने पर 3जी के तहत अवाई आदेश पारित किया जाता है।

जब खसरा नम्बर 1027 की भूमि के अधिगृहण की कार्यवाही की गई तब राजस्व रिकार्ड में इसकी किस्म बारानी दर्ज थी। 3ए व 3डी की अधिसूचना में भूमि की प्रकृति बारानी दर्शायी गई है। इसके पश्चात भूमि के भू उपयोग के संपरिवर्तन का कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। कोई भी हितकारी जिसको कि आवासीय अथवा व्यावसायिक उद्देश्य हेतु भूमि का उपयोग लेना है उसे राज्य सरकार द्वारा नियुक्त सक्षम प्राधिकारी से सम्पूर्ण विधिक प्रक्रियाओं की पालना करते हुए आवासीय एवं व्यावसायिक उपयोग हेतु पट्टा अथवा संपरिवर्तन आदेश लेने होंगे। प्रार्थी द्वारा बिना संपरिवर्तन के बारानी भूमि पर व्यवसायिक गतिविधिया संचालित की जा रही थी। संपरिवर्तन कराए बिना बारानी भूमि का व्यवसायिक उपयोग करना विधि विरुद्ध है।



(3) इण्डियन रोड कांग्रेस द्वारा जारी दिशानिर्देशानुसार वाणिज्यक प्रयोजनार्थ भूमि रोड के मध्य से 75 मीटर भूमि दोनों ओर छोड़कर होनी चाहिए तथा आवासीय व पेट्रोल पम्प के कार्य हेतु रोड के मध्य से 40 मीटर दोनों तरफ छोड़कर होंगे। अर्थात् आवासीय उद्देश्य हेतु रोड के मध्य से 40 मीटर व वाणिज्यक प्रयोजनार्थ 75 मीटर छोड़कर ही उपरोक्त उद्देश्य हेतु भूमि काम में ली जा सकती है। यदि कोई पक्षकार या व्यक्ति उक्त दिशा निर्देशों की अवहेलना कर उपरोक्त उद्देश्यों हेतु उपरोक्त सीमा में उपयोग में लेता है तो वह ट्रेसपासर की श्रेणी में आता है एवं उक्त सड़क सीमा में कोई भी भूमि रूपान्तरण किया जाना विधिनुसार अनुमत नहीं है। जबकि संदर्भित भूमि सड़क के केन्द्र से 75 मीटर तक ही अवाप्त की गई है। अतः उक्त तथ्यों एवं रिकॉर्ड के आधार पर अवाप्त भूमि की किरम को विधि सम्मत व्यावसायिक होना नहीं माना जा सकता है। अतः कृषि भूमि पर नियम विरुद्ध अकृषि गतिविधियों के आधार पर प्रार्थी द्वारा अवाप्त भूमि के लिए व्यावसायिक दर से क्षतिपूर्ति की मांग पोषनीय नहीं है। अतः सक्षम अधिकारी द्वारा अधिगृहित भूमि का मुआवजा राशि देने का जो आदेश पारित किया है, उसमें वृद्धि के अनुतोष हेतु कोई हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

(4) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत दिनांक 11.08.2009 को, धारा 3डी के तहत दिनांक 12.01.2010 को जो अधिसूचना जारी की गई है, उसके अनुसार ही मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। चूंकि 3ए की अधिसूचना 2009 में जारी की गई है। अतः मुआवजे की राशि 2009 की बाजार दर से तय किया जाना विधिसम्मत है।

(5) अपीलान्ट द्वारा चाही गई अवार्ड राशि के अतिरिक्त पुख्ता निर्माण की कीमत की राशि में बढोत्तरी की मांग की गई है। चूंकि मौके पर निर्माण के आधार पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड जारी किया गया है। इसलिए पुख्ता निर्माण की जो दर सक्षम प्राधिकारी द्वारा तय की गई है, वह तत्समय प्रचलित बी.एस.आर. एवं बाजार दर से तय की गई है। अतः अपीलान्ट पुख्ता निर्माण हेतु कोई अन्य अतिरिक्त राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

(6) प्रार्थी द्वारा मानसिक एवं बेदखली के नुकसान की क्षतिपूर्ति हेतु मुआवजा राशि मांगी गई है। प्रकरण में सम्पूर्ण भूमि अवाप्ति की कार्यवाही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत की गई है। इस अधिनियम की धारा 3जी(2) के तहत Right of easement /Enjoyment प्रभावित होने पर 10 प्रतिशत तक की राशि देने का प्रावधान है। वर्ष 2009 की डीएलसी दर/मार्केट रेट के हिसाब



से ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड निर्धारण किया जाकर राष्ट्रीय राजनगर अधिनियम 1956 की धारा 3(2) के आधार पर मूल राशि के 10 प्रतिशत क्षतिपूर्ति का भुगतान किया गया है, जो कि अधिनियम के प्राधान्यानुसार है। प्रार्थी मानसिक एवं बंदखली के नुकसान की क्षतिपूर्ति बाबत इसके अतिरिक्त किसी वृद्धि के अनुज्ञाप की राशि प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है।

(7) भूमि अधिष्ठा अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड आदेश दिनांक 23.03.2011 के अनुसार खसरा नम्बर 1027 में से 0.2400 है, व्यावसायिक तथा 0.1968 है, बाराही अंकित है, जिसकी कुल मुआवजा राशि 1,40,49,146/- रुपये निर्धारित की गई है, जिसमें उक्त भूमि खसरा नम्बर 1027 भूमि की प्रतिकर राशि, 3(2) नियम के तहत 10 प्रतिशत राशि, नकान, पेड़, कुआं व अन्य राशियां सम्मिलित है, उसमें वृद्धि के अनुज्ञाप हेतु कोई हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अमीलांत सारहीन होने से खारिज की जाती है।

निर्णय आज दिनांक 26 मार्च, 2018 को सुले न्यायालय में सुनाया गया।

सत्यमेव जयते

(नरेश कुमार ठकराल)

जिला कलक्टर, सीकर

जिला कलक्टर, सीकर

Web Copy - Not