

न्यायालय जिला कलक्टर (आरबीट्रेटर), सीकर
पीठासीन अधिकारी सी.आर. मीना, आई.ए.एस.

पत्रावली संख्या 74/2015/ प्रा. पत्र माध्यस्थम्

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. मनोहरी देवी पत्नी स्व. पोखर | समस्त जाति जाट, निवासीगण ग्राम
गोकुलपुरा, तहसील व जिला सीकर। |
| 2. सुरेश कुमार पुत्र स्व. पोखर | |
| 3. महेन्द्र कुमार पुत्र स्व. पोखर | |
| 4. रामनिवास पुत्र स्व. पोखर | |
| 5. विजयपाल पुत्र स्व. पोखर | |

आवेदकगण

बनाम

1. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, जरिये परियोजना निदेशक, परियोजना कार्यान्वयन ईकाई रिंगस- सीकर खण्ड सीकर प्लॉट नम्बर 187-188 विनायक विहार, झुन्झुनूं बाईपास सड़क मार्ग, सीकर, तहसील व जिला सीकर (राज.)
2. सक्षम प्राधिकारी/भूमि अवाप्ति अधिकारी/अपर जिला कलक्टर सीकर (राज.)।
अनावेदकगण

उपस्थित:-

- (1) श्री प्रभाती लाल, वकील आवेदकगण की ओर से।
- (2) श्री कौशलेन्द्र सिंह, वकील रैस्पोंडेन्ट संख्या 01 की ओर से।

अन्तर्गत धारा 3(G)(5) एन.एच. एक्ट 1956 प्रार्थना पत्र विरुद्ध आदेश
दिनांक 20.02.2014 एवं संशोधित आदेश दिनांक 02.09.2016 द्वारा
सक्षम प्राधिकारी (अपर जिला कलक्टर) सीकर



निर्णय

सुनवाई तिथि: 5 सितम्बर, 2019

निर्णय दिनांक: 19 सितम्बर, 2019

1. यह प्रार्थना पत्र प्रार्थीगण की ओर से वकील श्री प्रभाती लाल द्वारा सक्षम प्राधिकारी, भूमि अवाप्ति अधिकारी (अपर जिला कलक्टर) सीकर के आदेश दिनांक 20.02.2014 के विरुद्ध अन्तर्गत राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(G)(5) के तहत प्रस्तुत की गई है। दिनांक 02.09.2016 को भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अपने आदेश में संशोधन करने के उपरान्त प्रार्थी द्वारा संशोधन आदेश पेश किया।
2. प्रार्थीगण द्वारा प्रकरण के तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार से होना अंकित किया गया है :-
 - (1) प्रार्थीगण की कब्जा व खातेदारी की कृषि व व्यावसायिक भूमि खसरा संख्या 581/2 रकबा 1.86 हैक्टेयर वाकै ग्राम गोकुलपुरा तहसील व जिला सीकर में अवस्थित है। उक्त भूमि के मूल खसरा नम्बर 581 होकर रकबा 2.81 हैक्टेयर था

19.9.19
जिला कलक्टर, सीकर

जिसमें से जयपुर बीकानेर बाईपास सड़क मार्ग राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के लिए 0.95 हैक्टेयर भूमि पूर्व में अवाप्त करने के कारण उक्त 0.95 हैक्टेयर भूमि के खसरा नम्बर 581/1 राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किये गये व शेष 1.86 हैक्टेयर भूमि के खसरा नम्बर 581/2 राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किये गये, जिसके वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में कुल चार खसरा नम्बर 1456/581 रकबा 0.35 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 1458/581 रकबा 0.34 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 1459/581 रकबा 0.80 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 1457/581 रकबा 0.37 हैक्टेयर गैर मुमकिन वाणिज्य दर्ज है जिनमें से खसरा नम्बर 1456/581, 1457/581, 1458/581 जयपुर बीकानेर बाईपास सड़क मार्ग के उत्तर में अवस्थित है तथा इस भूमि के नजदीक ही सीकर शहर की तरफ जाने वाला सड़क मार्ग एन.एच. 11 एवं पूर्व दिशा की तरफ थोड़ा चलने पर शोभासरिया इंजीनियरिंग कॉलेज एवं निकट में ही अन्य व्यवसायिक दुकानात, शोरूम आदि अवस्थित है। आवेदक संख्या 1 भूमि खसरा नम्बर 1457/581 रकबा 0.37 हैक्टेयर वर्तमान में नगर परिषद से प्राप्त पट्टाशुदा सम्पदा है जिसमें आबकारी आयुक्त राजस्थान द्वारा जारी लाईसेंस से होटल बार संचालित है उक्त होटल बार के उत्तर की तरफ इसी भूमि में स्वीमिंग पुल है तथा आवासीय कमरे बने हुए हैं एवं व्यावसायिक प्रयोजनार्थ ही बगीचा विकसित किया हुआ है, ऑपन रेस्टोरेन्ट है। उक्त होटल बार परिसर का बल्यु प्रिंट नक्शा एवं विडियो सीडी तथा फोटोग्राफ मूल आवेदन के साथ प्रस्तुत की गई हैं।

- (2) प्रार्थीगण की भूमि मूल खसरा नम्बर 581/2 के वर्तमान खसरा नम्बर 1456/581, 1457/581, 1458/581 के उत्तर दिशा में सींवा जोड़ ही सिवायचक रास्ता की भूमि खसरा नम्बर 601 अवस्थित है जो स्वीमिंग पुल से सटकर है तथा इस खसरा नम्बर 601 रास्ता की भूमि से सटकर प्रार्थीगण की भूमि में से पुल निर्माण हेतु एवं जयपुर बीकानेर बाईपास एन.एच. 11 सड़क मार्ग को चौड़ा करने हेतु कुल कित्ता 3 खसरा नम्बर 1456/581, 1457/581, 1458/581 की भूमि क्रमशः 0.35 हैक्टेयर, 0.37 हैक्टेयर, 0.34 हैक्टेयर कुल रकबा 1.06 हैक्टेयर में से $0.0380+0.3250=0.3630$ हैक्टेयर अर्थात् 3630 वर्गमीटर भूमि एवं अन्य भूमियों में से, एन.एच. 11 के रींगस सीकर खण्ड के 4/6 लेन चौड़ीकरण कार्य हेतु भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा भारत सरकार के राजपत्र असाधारण भाग द्वितीय खण्ड 3 उपखण्ड ii दिनांक 09.12.2010 को खातेदारी एवं राजकीय भूमि का अधिग्रहण करने हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(A) के अन्तर्गत अधिसूचना जारी की गई तथा 2 समाचार पत्रों में प्रकाशन करवाया गया इसके पश्चात राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(D) की अधिसूचना प्रकाशन किया गया लेकिन राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण ने धारा 3(A) उपधारा (1) के अधीन अधिसूचना जारी किये जाने के पश्चात आवेदकगण की 1.06 हैक्टेयर भूमि में से 0.3630 हैक्टेयर अधिग्रहण की जाने वाली भूमि की, धारा 3(B) के तहत सीमायें रेखांकन नहीं करने के कारण आवेदकगण की अधिग्रहण की जाने वाली भूमि के सम्बन्ध में आवेदकगण



14.11.14
जिला कलक्टर, सीकर

को जानकारी नहीं हो सकी और नाही भौतिक स्थिति का सत्यापन किया गया जबकि आवेदकगण का होटल व्यवसाय वर्ष 2010 से ही संचालित है।

(3) आवेदकगण की अधिग्रहित भूमि का कब्जा प्राप्त करने के लिए धारा 3(E) के तहत अभी तक प्रक्रिया प्रारम्भ नहीं की गई है, जिस कारण आवेदकगण की भूमि व व्यावसायिक भूमि सम्पदा का कब्जा आवेदकगण के पास ही है। सक्षम अधिकारी ने बिना सूचना सुनवाई के ही ग्राम गोकुलपुरा की अधिग्रहण की गई सम्पूर्ण सम्पदा एक ही अवार्ड आदेश दिनांक 20.02.2014 को, प्रतिकर के रूप में संदेय रकम की अवधारणा हेतु धारा 3(G) का पारित किया गया है, जिसके साथ संलग्न अवार्ड सूची के कॉलम संख्या 22 व 23 पर आवेदकगण की सम्पदा की प्रतिकर राशि अंकित है जो आवेदकगण को स्वीकार्य नहीं है।

(4) अवाप्तधीन भूमि में होटल बनाई हुई है, जिसके चारों ओर पुख्ता चारदीवारी है। राशि डिजायन सोल्युशन लिमिटेड जयपुर ने इसका माप व मूल्यांकन सही नहीं किया था जिसमें स्वीमिंग पुल, 7 कोटेज, टायलेट, चारदीवारी, बगीची का सही मूल्यांकन नहीं किया। उक्त भूमि पर उगे हुए अशोक, आडू के पेड़, बगीचे की मुआवजा भी नहीं जोड़ गया। ग्राम गोकुलपुरा के अवार्ड आदेश क प्रकरण संख्या 22 खसरा नम्बर 581/2 में से 0.0380 हैक्टेयर भूमि अवाप्ति हेतु प्रस्तावित थी जिसमें भूमि का प्रकार निजी व प्रकृति अ.स.आ. दर्ज की गई है जो रिकॉर्ड में मौका के विपरीत है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा तहसीलदार सीकर से जो मौका जांच करवाई उप जांच रिपोर्ट व मौका नक्शा क अनुसार अवाप्त भूमि में संरचना के नीचे की भूमि योग $114+11+147+154=526$ वर्गमीटर होता है, जबकि प्रार्थी को 380 वर्गमीटर का मुआवजा असंपरिवर्तित आवासीय भूमि की डी.एल.सी. दर से दिया गया है। जबकि वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होने के कारण डी.एल.सी. दर 3946.80 रुपये प्रतिवर्गमीटर के अनुसार गणना करने पर $526 \times 3946.80 = 2076017$ रुपये बनती है। एनएचएआई के पॉलिसी सर्कुलर एनएचएआई 3(7) के अनुसार होटल को अन्यत्र शिफ्ट करने व पुनःस्थापित करने का अतिरिक्त चार्ज दिया जाने का कानूनी प्रावधान है एवं मुआवजा राशि पर अधिघोषणा की तारीख से 18 प्रतिशत वार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज भी दिलाया जाना न्याय हित में आवश्यक है, जिसकी भी गणना नहीं की गई है।



(5) सक्षम प्राधिकारी ने ग्राम गोकुलपुरा की अवाप्त की गई भूमि के सम्बन्ध में मुआवजा का निर्धारण एवं भुगतान प्रपत्र 3G सम्बन्धी, आदेश दिनांक 20.02.2014 का एक तरह से कम्पोजिट आदेश पारित किया है, जिसमें कुल चार बिन्दु तय किये गये हैं:- (1) न्यायालय में विवादित मामले (2) सहखातेदारी भूमि के काबिज सहखातेदार द्वारा प्रतिकर की मांग (3) अधिक दर से प्रतिकर के दावे का निस्तारण (4) प्रतिकर की दर का निर्धारण। सक्षम प्राधिकारी ने अंकित प्रतिकर की दर का निर्धारण का फार्मूला अपनाया उसमें ग्राम गोकुलपुरा में एनएच 11 पर

अवस्थित भूमि की डीएलसी दरों की सूचना, उपपंजीयक से (रूपये) प्रतिवर्गमीटर लेना अंकित करके अर्वाड आदेश में तालिका अंकित की है जो निम्न प्रकार से है:-

तालिका में दरें रूपये प्रति वर्गमीटर में दी गई हैं:-				
ग्राम का नाम	चाही/बाराणी सिंचित	बाराणी	संपरिवर्तित आवासीय	संपरिवर्तित वाणिज्य
गोकुलपुरा	404.80	338.80	986.70	836.85

उक्त डीएलसी दर वर्ष 2010 की अंकित की गई है, लेकिन प्रतिकर राशि का निर्धारण दिनांक 02.12.2011 को किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा वर्ष 2011 में मुआवजे का निर्धारण करते समय आवासीय एवं व्यावसायिक भूमियों के बाजार मूल्यों को मध्यनजर रखते हुए अर्वाड आदेश पारित करना चाहिए था।

(6) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(G) के तहत प्रतिकर के रूप में संदेय राशि की अवधारणा करने से पूर्व सक्षम प्राधिकारी या मध्यस्थ द्वारा यथास्थिति उपधारा 1 या उपधारा 5 के अधीन राशि की अवधारणा करते समय उपधारा 7 के अनुसार निम्नलिखित को ध्यान में रखा जाना आवश्यक है:- (1) धारा 3(A) के अधीन अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख को भूमि का बाजार मूल्य (2) भूमि का कब्जा लेने के समय हितबद्ध व्यक्ति को ऐसी भूमि को अन्य भूमि से पृथक करने के कारण हुआ नुकसान यदि कोई हो। (3) भूमि का कब्जा लेने के समय हितबद्ध व्यक्ति को उसकी अन्य स्थावर सम्पत्ति को किसी रीति से या उसके उपार्जन पर हानिकारक रूप से प्रभाव डालने वाले अर्जन के कारण हुआ नुकसान, यदि कोई हो। (4) यदि भूमि के अर्जन के परिणाम स्वरूप हितबद्ध व्यक्ति अपना निवास या कारोबार के, स्थान बदलने के लिए विवश है तो ऐसे परिवर्तन से आनुसांगिक उचित व्यय, यदि कोई हो। लेकिन सक्षम प्राधिकारी ने उपधारा 7 के उपरोक्त बिन्दुओं का ध्यान रखे बिना ही अर्वाड आदेश पारित कर दिया। जिसकी जानकारी आवेदकगण को उक्त अर्वाड राशि के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 27.05.2015 को धारा 3(E) 3(H) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 का नोटिस जारी किया जिसमें दिनांक 08.06.2015 तक स्थानीय कार्यालय में उपस्थित होकर मुआवजा राशि प्राप्त करने व कब्जा देने की हिदायत दी गई। उक्त प्रतिकर राशि आवेदकगण को स्वीकार्य नहीं होने के कारण प्रतिकर राशि पुनः अवधारित करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है।



(7) सक्षम प्राधिकारी द्वारा मूल खसरा नम्बर 581/2 के वर्तमान खसरा नम्बर वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में कुल चार खसरा नम्बर 1456/581 रकबा 0.35 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 1458/581 रकबा 0.34 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 1459/581 रकबा 0.80 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 1457/581 रकबा 0.37 हैक्टेयर कुल रकबा 1.06 हैक्टेयर में से 0.3630 हैक्टेयर अर्थात् 3630 वर्गमीटर भूमि एन.एच. 11 पर आवेदकगण की अवाप्त की गई है, जो धारा 3(A) की अधिसूचना जारी होने से पूर्व से वाणिज्य प्रयोजनार्थ काम में ली जा रही है। जिसकी दर वर्ष 2010-11 में 7,000/- रूपये

19.05.19
जिला कलक्टर, सीकर

प्रतिवर्गमीटर एवं 1 अक्टूबर, 2014 से 15,440/- रुपये प्रतिवर्गमीटर डी.एल.सी. दर है, तथा अवार्ड आदेश पारित करने के समय की डी.एल.सी. दर 16,000/-रुपये प्रतिवर्गमीटर के अनुसार भी 3630 वर्गमीटर की प्रतिकर राशि 5,60,47,200/-रुपये बनती है तथा फर्म राशि डिजाईन सोल्युशन द्वारा किया गया सर्वे के अनुसार निर्माण की प्रतिकर राशि 72,16,143/- रुपये बनती है। इस प्रकार से निर्माण एवं भूमि की कुल प्रतिकर राशि 6,32,63,343/- रुपये अंकेही छः करोड़ बत्तीस लाख तरेसठ हत्तर तीन सौ तियालीस रुपये बनती है, जो कि बाजार दर के आंकलन से कम है। आवेदकगण को होने वाले नुकसान सारणी में निम्नानुसार है:-

	क्षेत्रफल	प्रतिकर राशि
क. औद्योगिक भूमि दर प्रतिवर्गमीटर 16,000/-	3630	5,80,80,000/-
ख. पुख्ता निर्माण की राशि प्रतिवर्गमीटर फर्म राशि डिजाईन सोल्युशन के सर्वे के अनुसार		72,16,143/-
ग. बेदखली का नुकसान		20,00,000/-
घ. भविष्य के व्यापार का नुकसान		30,00,000/-
ङ. मानसिक क्षतिपूर्ति हेतु		20,00,000/-
कुल राशि		7,22,96,143/-

प्रार्थीया की उक्त अवाप्त की गई भूमि के उपयोग का अधिकार ऐसे अर्जन के कारण प्रभावित हुआ है कि प्रार्थीया उपयोग-उपभोग से वंचित हो रही है। जिस कारण प्रतिकर राशि पर 10 प्रतिशत ब्याज 72,29,614/- रुपये जोड़कर आवेदकगण को कुल 7,95,25,757/-रुपये अंकेही सात करोड़ पिचानवे लाख पच्चीस हजार सात सौ सतावन रुपये प्रतिकर राशि दिलाया जाना प्रार्थनीय है।

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

4. अप्रार्थी संख्या 01 ने अपने जबाव प्रार्थना पत्र में अंकित किया गया है कि:-

(1) प्रार्थीया द्वारा बिना किसी आधार पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर मुआवजे की राशि प्राप्त करने हेतु निवेदन किया है, जो कि सर्वथा निराधारा है क्योंकि आवप्तशुदा भूमि कृषि भूमि की श्रेणी में आती है। संबंधित व्यक्तियों के हक में मुआवजा निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड दिनांक 20.02.2014 के द्वारा किया जा चुका है। प्रार्थीया की कृषि भूमि तथा उसके विभिन्न खातेदार राजस्व रिकॉर्ड में अंकित है।

(2) प्रार्थीया को हस्तगत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का कोई लोकस स्टेण्डाई प्राप्त नहीं है, चूंकि प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(G)(5) केवल हितबद्ध व्यक्ति द्वारा दायर किया जा सकता है। प्रार्थीया को उक्त भूमि का नियमानुसार मुआवजा दिया जा चुका है।



M
19.9.19
जिला कलक्टर, सीकर

- (3) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(G) के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं निर्माण के मुआवजा की राशि निर्धारण कराया गया व अधिनियम की धारा 3(G)(7) में दिये गये निर्देशों की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा की राशि की गणना उप पंजीयक से प्राप्त निर्धारित डी.एल.सी. दर के आधार पर की गई। जिसके आधार पर वादग्रस्त खसरा नम्बर 581/2 ग्राम गोकुलपुरा में से अवाप्तशुदा भूमि 380 वर्गमीटर निजी/अ.रा.आ. व 3250 वर्गमीटर निजी/चाही-1 किस्म भूमि की कुल मुआवजा राशि 14,47,160/- रुपये एवं 5,07,619/- रुपये एवं निर्माण हेतु अलग निर्धारित की गई, जो इस प्रकार है:-

खसरा नम्बर	भूमि का प्रकार	भूमि की प्रकृति	क्षेत्रफल	भूमि की दर प्रति वर्गमीटर	भूमि का कुल मूल्य	पेड़ पौधों का कुल मुआवजा	निर्माण का मुआवजा	धारा 3 जो (2) नियम के अनुसार 10 प्रतिशत (भूमि की मूल्य राशि का	कुल देय राशि (रुपयों में)
4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
581/2	निजी	अ.रा.आ.	0.038 है.	1214.40	461472			46147	507619
581/2	निजी	चाही-1	0.325 है.	404.80	1315600			1315560	1447160

- (4) सक्षम अधिकारी को खातेदारों के हक में राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार मुआवजा निर्धारण किया जा चुका है। तथा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(G) 7(A) के अनुसार उचित मूल्यांकन करते हुए अवार्ड जारी किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं है।

- (5) सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तियां प्रस्तुत करने हेतु अधिसूचना के उपरान्त 21 दिन का समय दिया गया। इसके बाद आपत्तियों का विधि पूर्वक 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।

- (6) प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र केवल इसी आधार पर प्रस्तुत किया गया है कि अवाप्तिधीन भूमि सरकारी गैर मुमकिन आवासीय भूमि ना होकर व्यावसायिक है



M. P. S.
14.4.15
जिला कलक्टर, सीकर

तथा उसी आधार मुआवजा निर्धारण किया जाना चाहिए था। विधि के सुस्थापित सिद्धान्त के अनुसार अवाप्तधीन प्रकरणों में भूमि की किस्म रिकॉर्ड के अनुसार निर्धारित की जाती है तथा उसी के अनुरूप मुआवजा निर्धारण किया गया है। बिना कन्वर्जन इत्यादि के प्रार्थी ने उक्त भूमि को आवासीय या वाणिज्यिक दर्शाते हुए प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

- (7) प्राधिकारी अधिकारी ने राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के समय जिस स्थिति में जमीन इस्तेमाल की जा रही थी व राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज थी, उसी के अनुरूप जमीन को अधिगृहित किया गया है। प्रार्थी को कानूनन राशि की अदायगी नियम अनुसार कर दी गई है। संनिर्माण का मुल्यांकन सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान सरकार के परिपत्र के अनुसार ही किया गया है। एवं इसका अनुमोदन सार्वजनिक निर्माण विभाग सीकर खण्ड द्वारा किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी(2) नियम के अनुसार 10 प्रतिशत अतिरिक्त भुगतान किया गया है जिसकी व्याख्या निम्नलिखित है:-

3G(2)- " Where the right of the user or any right in the nature of an easement on, any land is acquired under this Act, there shall be paid an amount to the owner and any other person whose right of enjoyment in that land has been affected in any manner whatsoever by reason of such acquisition an amount caculated at ten percent og the amount determined under sub-sesction(1) for that land."

अतः प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे के खारिज किये जाने का आदेश फरमाया जावे।

5. बहस उभय पक्ष सुनी गई।

6. प्रार्थीगण के योग्य अभिभाषक ने प्रार्थना पत्र मीमों में अंकित कथनों को दोहराते हुए अभिकथन किया गया कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण ने प्रार्थीगण की भूमि में से पुल निर्माण हेतु एवं जयपुर बीकानेर बाईपास एन.एच. 11 सड़क मार्ग को चौड़ा करने हेतु कुल किता 3 खसरा नम्बर 1456/581, 1457/581, 1458/581 की भूमि क्रमशः 0.35 हैक्टेयर, 0.37 हैक्टेयर, 0.34 हैक्टेयर कुल रकबा 1.06 हैक्टेयर में से $0.0380+0.3250=0.3630$ हैक्टेयर अर्थात् 3630 वर्गमीटर भूमि एवं अन्य भूमियों में से, अधिसूचना जारी किये जाने के पश्चात आवेदकगण की 1.06 हैक्टेयर भूमि में से 0.3630 हैक्टेयर अधिग्रहण की जाने वाली भूमि की, धारा 3(B) के तहत सीमायें रेखांकन नहीं करने के कारण आवेदकगण की अधिग्रहण की जाने वाली भूमि के सम्बन्ध में आवेदकगण को जानकारी नहीं हो सकी और नाही भौतिक स्थिति का सत्यापन किया गया जबकि आवेदकगण का होटल व्यवसाय वर्ष 2010 से ही संचालित है। प्रार्थीगण की भूमि गै. मु. उद्योग अवाप्ति के समय एवं पूर्व में व्यावसायिक प्रयोजन के काम में ली जा रही थी तथा भविष्य में भी व्यावसायिक प्रयोजन से ही उपभोग, उपयोग किया जाना था। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(G) के तहत प्रतिकर के रूप में संदेय राशि की अवधारणा करने से पूर्व सक्षम प्राधिकारी या मध्यस्थ द्वारा यथास्थिति उपधारा 1 या उपधारा 5 के अधीन



19.9.19

जिला कलक्टर, सीकर

राशि की अवधारणा करते समय उपधारा 7 के अनुसार अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख को भूमि का बाजार मूल्य हितबद्ध व्यक्ति को ऐसी भूमि को अन्य भूमि से पृथक करने के कारण हुआ नुकसान, भूमि का कब्जा लेने के समय हितबद्ध व्यक्ति को उसकी अन्य स्थावर सम्पत्ति को किसी रीति से या उसके उपार्जन पर हानिकारक रूप से प्रभाव डालने वाले अर्जन के कारण हुआ नुकसान, यदि भूमि के अर्जन के परिणाम स्वरूप हितबद्ध व्यक्ति अपना निवास या कारोबार के, स्थान बदलने के लिए विवश है तो ऐसे परिवर्तन से आनुसांगिक उचित व्यय, आदि का ध्यान रखना चाहिए था। लेकिन सक्षम प्राधिकारी ने उपरोक्त बिन्दुओं का ध्यान रखे बिना ही अवार्ड आदेश पारित कर दिया। वकील प्रार्थीगण ने दौराने बहस यह भी अवगत करवाया है कि चुनौतीग्रस्त अवार्ड आदेश दिनांक 20.02.2014 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित किया गया है, जबकि वर्ष 2013 में नया अधिनियम लागू हो चुका है। इसलिए चुनौती ग्रस्त आदेश अपास्त किया जाकर 2013 के अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रतिकर राशि का पुनः निर्धारण करवाया जाकर मुआवजा राशि का भुगतान करवाया जाना प्रार्थनीय है। इस संबंध में वकील प्रार्थीगण ने डीएनजे(राज) 2019(2)पेज-793 की नजीर पेश की। अतः प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत आवेदन अन्तर्गत धारा 3(G)(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 को स्वीकार किया जाकर दिनांक 02.09.2016 को पारित अवार्ड आदेश बाबत कॉलम संख्या 22 व 23 को अपास्त कर प्रार्थीगण को नये अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार अवाप्त भूमि का मुआवजा राशि व्यावसायिक दर से मय ब्याज दिलवाये जाने का आदेश फरमावे।

7. अप्रार्थी संख्या 1 के योग्य अभिभाषक ने अपने जवाब प्रार्थना पत्र व पत्र आपत्ति 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 अवार्ड आदेश नियमानुसार पास किया गया है। संनिर्माण का मुल्यांकन सार्वजनिक निर्माण विभाग राजस्थान सरकार के परिपत्र के अनुसार ही किया गया है। इसका अनुमोदन सार्वजनिक निर्माण विभाग सीकर खण्ड द्वारा किया गया तथा संपरिवर्तन करवाये बगैर भूमि का व्यावसायिक उपयोग करना विधि विरुद्ध है। इसलिए प्रार्थी व्यावसायिक दर से मुआवजा पाने का अधिकारी 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 अवार्ड पास किया गया है जो पूर्णतया सही और दुरुस्त है। अतः प्रा. पत्र माध्यस्थम् खारिज फरमाने का श्रम करें।

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

(1) कार्यालय आयुक्त नगर परिषद सीकर के आदेश दिनांक 17.06.2013 के अनुसार राजस्व ग्राम गोकुलपुरा तहसील व जिला सीकर के खसरा नम्बर 1457/581 रकबा 0.37 हैक्टेयर भूमि को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ अनुज्ञा प्रदान कर दिनांक 16.07.2013 को पट्टा जारी किया गया है।

M
19.9.19

जिला कलक्टर, सीकर

(2) नामान्तरकरण संख्या 1510 दिनांक 20.6.2013 ग्राम -गोकुलपुरा, पटवार क्षेत्र-गोकुलपुरा, भू अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र -सीकर, तहसील व जिला-सीकर के मुताबिक खसरा संख्या 1457/581 क्षेत्रफल 0.37 हैक्टेयर गैर मुमकिन व्यावसायिक स्वीकृत किया गया है।

(3) कार्यालय आबकारी आयुक्त, राजस्थान के पत्र दिनांक 10.10.2014 के अनुसार उक्त भूमि पर साधारण श्रेणी का होटल बार अनुज्ञा पत्र दिनांक 09.10.2014 को वर्ष 2014-15 के लिए जारी किया गया है।

(4) प्रतिकर की दर का निर्धारण ग्राम गोकुलपुरा में एनएच 11 पर अवस्थित भूमि की डीएलसी दरों की सूचना, उपपंजीयक द्वारा निम्न प्रकार से होना अंकित है-

तालिका में दरें रूपये प्रति वर्गमीटर में दी गई हैं:-				
ग्राम का नाम	चाही/बाराणी सिंचित	बाराणी	संपरिवर्तित आवासीय	संपरिवर्तित वाणिज्य
गोकुलपुरा	404.80	338.80	986.70	836.85

(5) सक्षम प्राधिकारी अपर जिला कलक्टर सीकर द्वारा ग्राम गोकुलपुरा के अवार्ड आदेश दिनांक 20.02.2014 के क्र. सं. 22 व 23 पर भूमि का क्षेत्रफल कमशः 0.0038 व 0.325 हैक्टेयर भूमि की प्रकृति अ.स.आ. एवं चाही-1, भूमि की दर 1214.40 व 404.80 प्रतिवर्गमीटर के अवार्ड आदेश पारित किये हैं।

(6) सक्षम प्राधिकारी अपर जिला कलक्टर सीकर द्वारा पारित कार्यालय आदेश दिनांक 02.09.2016 के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या एन.एच. 11 जिला सीकर (रींगस-सीकर खण्ड) के ग्राम गोकुलपुरा के खसरा नम्बर 581/2 में 0.3630 हैक्टेयर भूमि अवार्ड आदेश दिनांक 20.02.2014 के क्र. सं. 22 पर नवीनतम संरेखण में परिवर्तन होने के कारण अवाप्तशुदा भूमि में आने वाली संरचनाओं का मूल्यांकन राशि डिजाईन सोल्युशन प्राईवेट लिमिटेड जयपुर द्वारा पुनः कराने पर उनकी रिपोर्ट में इसका मूल्यांकन 17,82,802/-रूपये के स्थान पर 12,04,057/- रूपये किया गया है।

(7) सीकर जिले में एन.एच. 11 के रींगस सीकर खण्ड को 4/6 लेन चौड़ीकरण कार्य हेतु भारतीय राष्ट्रीय प्राधिकरण द्वारा भारत सरकार राजपत्र असाधारण भाग-II खण्ड 3 उपखण्ड-ii दिनांक 09.12.2010 को खातेदारी एवं राजकीय भूमि का अधिग्रहण करने हेतु राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(क) के अन्तर्गत अधिसूचना प्रकाशित की गई है। लोक सूचना के लिए इस अधिसूचना का स्थानीय 2 समाचार पत्रों यथा राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 18.01.2011 के अंक में प्रकाशन करवाया गया है, जिसमें हितबद्ध व्यक्तियों को सूचित किया गया है कि यदि कोई आपत्ति को तो 21 दिवस के अन्दर सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति रा.रा. मार्ग-11, रींगस सीकर खण्ड(अपर जिला कलक्टर) सीकर के समक्ष आक्षेप प्रस्तुत करने हेतु लिखा गया। ग्राम गोकुलपुरा की ओर से कोई आक्षेप प्राप्त नहीं हुआ। राजमार्ग अधिनियम 1956



19.9.19
जिला कलक्टर, सीकर

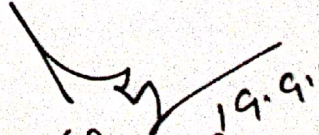
की धारा 3(डी) हेतु दिनांक 11.11.2011 को अधिसूचना का प्रकाशन किया गया तथा आमजन को सूचित करने के लिए दिनांक 02.12.2011 को राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में प्रकाशन करवाया गया। दावे/आक्षेप हेतु 21 दिवस के अन्दर सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति रा.रा. मार्ग-11, रिंगस सीकर खण्ड(अपर जिला कलक्टर) सीकर के समक्ष आक्षेप प्रस्तुत करने हेतु लिखा गया। ग्राम गोकुलपुरा की ओर से 11 आक्षेप प्राप्त हुए, जिनमें से 2 आक्षेप न्यायालय में विवादित हैं। अन्य 9 आक्षेपों का निस्तारण कर अवार्ड आदेश जारी किया गया है।

9. पैरा संख्या 8 (1 व 2) के अवलोकन से स्पष्ट है कि ग्राम गोकुलपुरा तहसील सीकर स्थित खसरा नं 1457/581 रकबा 0.37 हैक्टर सम्पूर्ण कार्यालय आयुक्त, नगर परिषद, सीकर के आदेश दिनांक 17.06.2013 के द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होकर राजस्व रिकार्ड में गैर मुमकीन दर्ज हो चुका है। चूंकि चुनौतीग्रस्त अवार्ड आदेश दिनांक 20.02.2014 एवं संशोधित आदेश 02.09.2016 को सक्षम प्राधिकारी(अपर जिला कलक्टर, सीकर) द्वारा पारित किया गया है। अधिनस्थ सक्षम प्राधिकारी द्वारा चुनौतीग्रस्त अवार्ड आदेश में प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि का मुआवजा राशि का निर्धारण भूमि की प्रकृति अ.स.आ./चाही-1 मानकर किया गया है। जो प्रथम दृष्टया उचित नहीं कहा जा सकता है। वकील प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत डीएनजे(राज) 2019 (2) पेज-793 की नजीर इस प्रकरण में चस्प्या होती है। क्योंकि चुनौतीग्रस्त आदेश दिनांक 20.02.2014 को पारित किया गया है, जबकि नया अधिनियम 2013 में प्रभाव में आ जाने से चुनौतीग्रस्त आदेश को विधि सम्मत नहीं कहा जा सकता है। ऐसी स्थिति में प्रार्थीगण को अवाप्त भूमि का मुआवजा राशि का भुगतान नये अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

10. अतः प्रार्थना पत्र प्रार्थीगण अन्तर्गत धारा 3(जी)(5)एनएच एक्ट 1956 स्वीकार किया जाता है एवं अधिनस्थ सक्षम प्राधिकारी (अपर जिला कलक्टर, सीकर) का अवार्ड आदेश दिनांक 20.02.2014 प्रार्थीगण की सीमा तक निरस्त किया जाता है। प्रकरण में अधिनस्थ सक्षम प्राधिकारी (अपर जिला कलक्टर), सीकर को निर्देश दिये जाते हैं कि प्रार्थीगण को नये अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार अवाप्त भूमि का मुआवजा राशि का निर्धारण व्यावसायिक दर से किया जाकर भुगतान निर्धारित अवधि में किया जाना सुनिश्चित करें।

11. निर्णय आज दिनांक: 19 सितम्बर, 2019 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।




(सी.आर. मीना)
जिला कलक्टर, सीकर
जिला कलक्टर, सीकर