

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

**पत्रावली संख्या 121/2015/ प्रा. पत्र माध्यस्थम्**

सावित्री देवी पत्नी हनुमान प्रसाद, जाति जाट, निवासिनी गोरियां, तहसील दांतारामगढ़, जिला सीकर।

प्रार्थीया/अपीलांत

**बनाम**

1. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, जूरिये परियोजना निदेशक, परियोजना कार्यान्वयन ईकाई, राष्ट्रीय राजमार्ग नं. 22 रींगस सीकर खण्ड मु. विनायक विहार, झुन्झुनूं बाईपास, सीकर।
2. भूमि अवाप्ति अधिकारी/सक्षम प्राधिकारी (अपर जिला कलक्टर) सीकर।
3. तहसीलदार, तहसील दांतारामगढ़, जिला सीकर।

अप्रार्थीगण/रेस्पोंडेन्टस्

उपस्थित:-

- (1) श्री दिनेश मंडीवाल, वकील अमिताभ कौर से।
- (2) श्री अभिनव जैन, वकील रेस्पोंडेन्ट संख्या 01 की ओर से।

**प्रार्थना पत्र विरुद्ध आदेश दिनांक 01.08.2014 द्वारा**  
**सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी (अपर जिला कलक्टर) सीकर**

**निर्णय**

सुनवाई तिथि: 30 जनवरी, 2018

निर्णय दिनांक: 30 जनवरी, 2018

1. यह प्रार्थना पत्र प्रार्थीया सावित्री देवी पत्नी हनुमान प्रसाद, जाति जाट, निवासिनी गोरियां, तहसील दांतारामगढ़, जिला सीकर की ओर से वकील श्री दिनेश मंडीवाल द्वारा सक्षम प्राधिकारी, भूमि अवाप्ति अधिकारी (अपर जिला कलक्टर) सीकर के आदेश दिनांक 01.08.2014 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।
2. प्रार्थीया द्वारा प्रकरण के तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार से होना अंकित किया गया है कि :-  
(1) प्रार्थीया की भूमि ग्राम गोरियां तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर में खसरा नम्बर 135 गै. मु. आबादी खातेदार ग्राम सुजावास में अवाप्ताधीन 217 वर्गमीटर व खसरा नम्बर 104 गै. मु. आबादी में से 170 वर्गमीटर की पट्टेशुदा आवासीय भूमि की मालिक व कब्जेदार है। उक्त सम्पूर्ण भूमि को भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग

प्राधिकरण राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 जिला सीकर रींगस सीकर खण्ड के 4/6 लेन चौड़ीकरण हेतु अवाप्त किया गया है। इस भूमि की अवाप्ति का सम्पूर्ण विधिपूर्वक विवरण अवाप्ति अधिसूचना 3ए व 3डी में प्रकाशित नहीं किया गया। इस कारण प्रार्थीया सक्षम प्राधिकारी द्वारा आयोजित कैम्प में भी अपना पक्ष प्रस्तुत करने से वंचित रह गई।

(2) भूमि अधिग्रहण की उद्घोषणा प्रपत्र 3ए व 3डी की अधिसूचना जारी करने के समय प्रार्थीया के पट्टेदार काबिज मालिक होने पर भी उक्त प्रश्नगत भूखण्ड को ग्राम सुजावास के नाम से दर्शाया गया, जो मौका एवं रिकॉर्ड के प्रतिकूल है।

(3) ग्राम गोरियां भूखण्डों का माप व मूल्यांकन हेतु निर्धारित तिथि को ऐसी कोई कार्यवाही नहीं की गई। तिथि गलत जाने के पश्चात श्री महेन्द्र सिंघल डायरेक्टर, राशि डिजायन सोल्यूशन्स प्रा. लि. 51/213, मध्यम मार्ग मानसरोवर, जयपुर द्वारा अप्रशिक्षित कार्मिकों को नियुक्त करवाया गया व कम रेट पर संनिर्माणों का प्रतिकर निर्धारित किया गया।

(4) उक्त भूखण्ड में प्रार्थीया ने मार्बल विक्रय उद्योग स्थापित किया था, अतः भूमि स्वयं ही वाणिज्यिक प्रयोजन में प्रयुक्त हो चुकी थी। पटवारी हल्का श्यामपुरा, उप तहसीलदार पलसाना व नारायण नारायण नारायण ने इसे गौण रखा व संपरिवर्तित वाणिज्यिक के बजाय गौण आवासीय की दर से मुआवजा दिलवाया गया। ग्राम गोरियां की तत्कालीन संपरिवर्तित वाणिज्य दर 8966.66 रुपये प्रति वर्गमीटर थी। जबकि प्रार्थीया की 1315.11 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से मुआवजे का भुगतान किया गया है। जो कि 761.55 रुपये प्रति वर्गमीटर कम है। प्रार्थीया व उसके पति के नाम की समस्त भूमि एनएच 11 विस्तार योजना में अधिग्रहण कर हमें बेधर करने की योजना बना दी, इससे हमारे पुर्नवास की स्थिति पैदा हो गई है। यदि भूमि अवाप्ति अधिकारी के आदेश दिनांक 01.08.2014 के अनुसार भूमि पर कब्जा किया जाता है तो हमारे दैनिक जीवन का सहारा ही समाप्त हो जायेगा।

अतः प्रार्थीया का प्रा. पत्र स्वीकार कर निवेदन है कि उक्त वाणिज्यिक भूखण्ड का आवासीय व वाणिज्यिक दर की अन्तर राशि **16,60,306/-** रुपये का भुगतान कराया जाने का आदेश पारित करना प्रार्थनीय है।

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

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

- (i) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत दिनांक 09.12.2010 को व धारा 3डी के तहत दिनांक 11.11.2011 को जो अधिसूचना जारी की गई है, जिसके अनुसार याचिका में वर्णित भूमि खसरा नम्बर 135 गै. मु. आबादी 217 वर्गमीटर व खसरा नम्बर 104 गै. मु. आबादी रकबा 170 वर्गमाटर वाकै ग्राम गोरियां तहसील दांतारामगढ़ अवाप्त की गई है, जिसकी किस्म राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार गै. मु. आबादी है।
- (ii) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3डी की अधिसूचना का प्रकाशन अधिनियम की धारा 3सी(3) के अन्तर्गत प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण के पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा केन्द्र सरकार को रिपोर्ट देने के पश्चात जारी की गई है।
- (iii) 3ए की अधिसूचना के अन्तर्गत अवाप्त भूमि पर बने भवन/मकान, निर्माण, कुएं, वृक्ष व अन्य स्ट्रेचर जिसका उल्लेख है तथा पक्का/स्थाई का मूल्यांकन राशि निर्धारण करने के लिए बजट प्रो. नेशन सोल्युशन को अधिकृत किया गया व हितबद्ध पक्षकारों को सूचनाएं उपलब्ध करवाते हुए सुना गया और मौका भी दिखाया गया, जिसके पश्चात रिपोर्ट सक्षम प्राधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण नई दिल्ली को प्रस्तुत की गई।
- (iv) प्रार्थीया को 1315.00/- रुपयों की दर से जो मुआवजे का भुगतान किया गया है वह भूमि आवप्ति अधिकारी द्वारा प्रचलित डीएलसी दर को आधार बनाकर प्रार्थीया की भूमि की किस्म गै. मु. आबादी (आवासीय) के आधार पर निर्धारित किया है। प्रार्थीया द्वारा राजस्व रिकॉर्ड में अंकित भूमि की किस्म गैर मु. वाणिज्यिक में परिवर्तित नहीं करवाया है और न ही उसमें कोई वाणिज्यिक गतिविधि संचालित थी। भूमि आवप्ति अधिकारी द्वारा सही रूप से मुआवजे का निर्धारण किया जाकर प्रचलित आवासीय दर 1315.11 रुपये प्रतिवर्ग मीटर के हिसाब से खसरा नम्बर 104 रकबा 170 वर्ग मीटर का 2,23,568/- रुपये व उक्त राशि पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त जोड़कर कुल 2,45,925/- रुपये निर्माण का 1,24,690/- रुपये सकल योग 3,70,616/- रुपये का मुआवजा निर्धारित किया गया व इसी प्रकार खसरा नम्बर 135 किस्म गै. मु. आबादी रकबा 217 वर्गमीटर की दर 1315.11/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से 2,85,378/- रुपये व अधिनियम की धारा 3G की उपधारा 2 के प्रावधानों के अन्तर्गत 10 प्रतिशत सुखाचार राशि ग्रामीण क्षेत्र की अतिरिक्त 28,537/- रुपये कुल 3,13,917/- रुपये का मुआवजा भूमि आवप्ति अधिकारी द्वारा निर्धारित किया गया है। जो राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3H(1) के तहत सक्षम प्राधिकारी के यहां जमा करवा दिया गया है, जिसका भुगतान प्रार्थीया द्वारा प्राप्त भी कर लिया गया है।

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

तालिका में दरें रुपये प्रति वर्गमीटर में दी गई हैं:-				
ग्राम का नाम	चाही/बारानी सिंचित	बारानी	संपरिवर्तित आवासीय	संपरिवर्तित वाणिज्य
गोरियां	257.76	196.08	1315.11	8966.66

सक्षम अधिकारी द्वारा 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।

- (vi) सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तियों प्रकट करने वाले अधिसूचना के उपरान्त 21 दिन का समय दिया गया। इसके अलावा 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 क्र. 2005 व 20.11.2004 के अनुसार व्यावसायिक भूमि सड़क के मध्य से गुजरने वाली 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 नैतिकानूनी माना जाना चाहिए।

- (vii) प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र केवल इसी आधार पर प्रस्तुत किया गया है कि अवाप्तिधीन भूमि सरकारी गैर मुमकिन आवासीय भूमि ना होकर व्यावसायिक प्रतीत होती है 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 रूपान्तरण के प्रार्थी ने उक्त भूमि को वाणिज्यिक दर्शाते हुए प्राप्त करने का 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 प्रपत्र 3ए व 3डी की अधिसूचना जारी करने के समय प्रार्थीया के पट्टेदार काबिज मालिक होने पर भी उक्त प्रश्नगत भूखण्ड को ग्राम सुजावास के नाम से दर्शाया गया, जो मौका एवं रिकॉर्ड के प्रतिकूल है। ग्राम

गोरियां भूखण्डों का माप व मूल्यांकन हेतु निर्धारित तिथि को ऐसी कोई कार्यवाही नहीं की गई। ग्राम गोरियां की तत्कालीन संपरिवर्तित वाणिज्य दर 8966.66 रुपये प्रति वर्गमीटर थी। जबकि प्रार्थीया को 1315.11 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से मुआवजे का भुगतान किया गया है। जो कि 7651.55 रुपये प्रति वर्गमीटर कम है। प्रार्थीया व उसके पति के नाम की समस्त भूमि एनएच 11 विस्तार योजना में अधिग्रहण कर हमें बेघर करने की योजना बना दी, इससे प्रार्थीया के लिए पुर्नवास की स्थिति पैदा हो गई है। यदि भूमि अवाप्ति अधिकारी के आदेश दिनांक 01.08.2014 के अनुसार भूमि पर कब्जा किया जाता है तो प्रार्थीया के दैनिक जीवन का सहारा ही समाप्त हो जायेगा। अतः प्रार्थीया का प्रा. पत्र स्वीकार कर निवेदन है कि उक्त वाणिज्यिक भूखण्ड का आवासीय व वाणिज्यिक दर से भुगतान कर ~~रुपये~~ की राशि **16,60,306/-** रुपये का भुगतान करवाया जाना प्रार्थनीय है।

7. अप्रार्थी के योग्य अभिभाषक ने अपने जयपुर प्रार्थना पत्र में अंकित कथनों को दोहराते हुए अभिकथन किया कि पत्रकार अधिकारी द्वारा समस्त सर्वे रिपोर्ट का विधिवत निरीक्षण कर समस्त आपत्तियों पर सुनवाई का पूर्ण अवसर दिये जाने के पश्चात अर्वाड आदेश नियमानुसार प्राप्त किया गया है। संपरिवर्तन करवाये बगैर भूमि का व्यावसायिक उपयोग करना विधि विरुद्ध है। इसलिए प्रार्थी व्यावसायिक दर से मुआवजा पाने का हकदार नहीं है। अधिसूचना धारा 3ए के समय व पूर्व में भूमि जिस रूप में उपरोक्त राजस्व रिकॉर्ड में चली आ रही है, उसी के अनुसार अर्वाड पास किया गया है जो पूर्णतया सही और दुरुस्त है। अतः प्रा. पत्र माध्यस्थता विधि के अन्तर्गत फरमाने का श्रम को

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, सडक 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 09.11.2010 को अधिसूचना जारी की गई। जिसका प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 18.01.2011 को प्रकाशित की गई। इसके पश्चात 3-डी की अधिसूचना दिनांक 11.11.2011 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। इस के तहत 21 दिन में आपत्तियाँ प्राप्त कर उनके निस्तारण का प्रावधान है, इसके पश्चात 3डी का निर्णय हो जाने पर 3जी के तहत अर्वाड आदेश पारित किया जाता है।

जब इस भूमि के अधिगृहण की कार्यवाही की गई तब राजस्व रिकार्ड में इसकी किस्म गै. मु. आ. दर्ज थी। 3ए व 3डी की अधिसूचना में भूमि की प्रकृति गै. मु. आ. 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 गै. मु. आ. भूमि पर व्यवसायिक गतिविधियां संचालित की जा रही थी। संपरिवर्तन कराए बिना गैर. मु. आ. भूमि का व्यवसायिक उपयोग करना विधि विरुद्ध है।

- (3) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत दिनांक 09.12.2010 को, धारा 3डी के तहत दिनांक 09.12.2010 को जो अधिसूचना जारी की गई है, जिसके अनुसार याचिका संख्या 104/2010 खसरा नम्बर 135 गै. मु. आबादी 217 वर्गमीटर व खसरा नम्बर 104 गै. मु. आबादी रकबा 170 वर्गमीटर वाले ग्राम गोरियां तहसील दांतारामगढ़ अवाप्त की गई है, जिसकी किस्म राजस्व रिकार्ड के अनुसार गै. मु. आबादी दर्ज है।

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

**सत्यमेव जयते**

ताबिका में दरें रूपये प्रति वर्गमीटर में दी गई हैं:-

ग्राम का नाम	चाही/बाराजी सिंचित	बाराजी	संपरिवर्तित आवासीय	संपरिवर्तित वाणिज्य
गोरियां	257.76	196.08	1315.11	8966.66

- (5) प्रार्थीया द्वारा ऐसा कोई भी साक्ष्य/सबूत पेश नहीं किया गया है जिससे यह साबित होता हो कि खसरा नम्बर 135 व 104 की जिस भूमि को अवाप्त किया गया है वह वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित किये गये हैं। अतः सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाई दिनांक के क्रम संख्या 85 व 93 पर गै. मु. आबादी किस्म का मुआवजा आवासीय दर से दिये जाने में कोई त्रुटि प्रतीत नहीं होती है।

- (6) प्रार्थी द्वारा पुर्नवास, सरकारी नौकरी, यातायात एवं टूट-फूट की क्षतिपूर्ति के मुआवजे एवं मुआवजा भुगतान होने की तिथि तक 18 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज की मांग की गई है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित अवाई में प्रार्थी को खसरा नम्बर 104 रकबा 170 वर्गमीटर के भूमि की कीमत 2,23,568.7/- रूपये भूमि की कीमत का 10 प्रतिशत 22,356.90 रूपये क्षतिपूर्ति एवं निर्माण की राशि 1,24,690/- रूपये तथा खसरा नम्बर 135 रकबा 217 वर्गमीटर की भूमि

की कीमत 2,85,378.9 रूपये भूमि की कीमत का 10 प्रतिशत 28,537.9 रूपये का निर्धारण किया जाकर राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी के आधार पर भुगतान किया गया है। जो कानूनन सही है। प्रार्थीया नियमानुसार इसके अतिरिक्त किसी क्षतिपूर्ति की राशि प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचन के आधार पर यह स्पष्ट है कि सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अपर जिला कलक्टर सीकर द्वारा पारित अवार्ड आदेश विधिपूर्वक जारी किया गया है। जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि प्रतीत नहीं होती है। अतः प्रा. पत्र माध्यस्थम् सारहीन होने से खारिज की जाती है।

10. निर्णय आज दिनांक: 30 जनवरी, 2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।



सत्यमेव जयते

Web Copy - Not Official

(नरेश कुमार ठकराल)  
जिला कलक्टर, सीकर