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

पत्रावली संख्या 120/2015/अपील(मध्यस्थ)

सन्तोषदेवी पत्नी बनवारीलाल जाति कुमावत निवासी राणोली तहसील दांतारामगढ जिला सीकर

—प्रार्थीया

बनाम

1. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वयन इकाई, राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 52 रींगस सीकर खण्ड मु. विनायक विहार, झुन्झुनू बाईपास रोड सीकर
2. सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एन.एच. 11 जिला सीकर रींगस सीकर खण्ड, अपर जिला कलक्टर, सीकर
3. महेन्द्र सिंघल डारेक्टर, राशि डिजाइन सोल्युशंस प्रा.लि. 54/213 मध्यम मार्ग मानसरोवर, जयपुर
4. तहसीलदार दांतारामगढ़ जिला (सीकर)

—अप्रार्थीगण/रेस्पोडेन्टस

उपस्थितः—

1. श्री बनवारीलाल बरवड़, एडवोकेट अपीलांट की ओर से।
2. श्री दीपक शर्मा एडवोकेट अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

आवेदन विरूद्ध अवार्ड आदेश क्रमांक/एफ—5/राजस्व/अवाप्ति/एनएच—11/5735 दिनांक 10.10.2014 सनिर्माणों का मूल्यांकन कम आंकने भूमि की कीमत का मुआवजा नहीं करने व क्षतिपूर्ति से वंचित रखने बाबत ख.न. 1391 ग्राम राणोली

निर्णय

दिनांकः— 22 अगस्त, 2024

1. यह अपील प्रार्थीया/अपीलांट **संतोषदेवी** की ओर से भूमि अवाप्ति अधिकारी (अपर जिला कलक्टर) सीकर द्वारा जारी अवार्ड राष्ट्रीय राजमार्ग 11 सीकर—रींगस खण्ड के 4/6 लेन चौड़ीकरण हेतु भूमि अवाप्ति पर निर्धारित की गई मुआवजा राशि के विरूद्ध पेश की गई है। अपीलांट ने अपील के तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार अंकित किये है किः—

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

(i) ग्राम राणोली में रा.रा. मार्ग 11 पर अवस्थित खसरा नम्बर 1391 में प्रार्थिया का अवाप्तशुदा भूखण्ड अवस्थित है। जिसे सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के 4/6 लेन चौडीकरण कार्य में अवाप्त किया है। इस भूमि पर प्रार्थीया के द्वारा दुकानें निर्मित की हुई है। जो पूरी तरह से वाणिज्यक प्रयोजन में काम आ रही है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति रींगस सीकर खण्ड अपर जिला कलक्टर सीकर द्वारा दिनांक 10.10.2014 को अवार्ड आदेश पारित किया गया। हमारी असंपरिवर्तित वाणिज्यक भूमि के संपरिवर्तन हेतु रू. 3,360/– जरिये चालान नं. 40 दिनाक 05.05.1999 व रू. 3,360/– जरिये चालान सं 41 दिनांक 05.05.2011 कुल रू. 6,720/– तहसीलदार दांतारामगढ द्वारा जमा किये जा चुके है। परंतु संपरिवर्तन आदेश जारी नहीं किया गया है। भूमि का मुआवजा भी उचित दर से नहीं दिया व संनिर्माणों का मुआवजा अप्रशिक्षित कार्यकर्ताओं से सर्वे करवाकर कम आंकलन किया गया है।

(ii) उक्त अवाप्तशुदा भूमि को सिवाय चक घोषित किये जाने से पूर्व खातेदारी भूमि थी जिसको न्यायालय ए.सी.एम. सीकर के निर्णय दिनांक 31.05.2008 के द्वारा सिवायचक घोषित किया गया। खसरा नम्बर 1391 को सिवाय चक घोषित करने उसे राजस्व रिकार्ड में अमल करने की कोई सूचना खातेदारान/कब्जेदारान को व्यक्तिगत या सार्वजनिक रूप से नहीं दी गई। भूमि कब्जा बदस्तूर साबिक खातेदारान/कब्जेदारान का बरकरार है। इस भूमि को सिवायचक घोषित किये जाने के विरूद्ध राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर में डबल बैंच में अपील विचाराधीन है। भूमि के सिवाय चक होने का राजस्व रिकार्ड में अमल किया जाना गलत है।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

(iii) भूमि को सिवाय चक घोषित करने से पहले खातेदारान ने यह खातेदारी भूमि कई व्यक्तियों को विक्रय कर दी। प्रश्नगत भूखण्ड दिनांक 29.08.2006 जरिये विक्रय पत्र कमांक 960 कार्यालय उपपंजीयक पलसाना द्वारा खातेदार मूला लिछमण काना पुत्रगण चन्द्रा से क्रय की थी, तब उपपंजीयक पलसाना ने इस भूमि की स्टाम्प डयूटी आवासीय भूमि की दर से लगाई थी। अवाप्तशुदा भूमि की राशि भुगतान हेतु न्यायालय सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति रींगस सीकर खण्ड में प्रार्थना पत्र लगाया था जिसमें बिना निर्णय की तिथि बताये व बिना बहस के ही निर्णय कर दिया व मुझे मेरे भूखण्ड के मुआवजे से वंचित कर दिया गया।

(iv) राजस्थान टेनेन्सी एक्ट व राजस्थान लेन्ड रेवेन्यू एक्ट या सेटलमेंट रूल्स में भूमि किस्मों में सिवाय चक मकबूजा सरकार की भूमियों को सरकार के ही नाम किस्म वाणिज्यक दर्ज करने का कहीं भी वर्णन नहीं है, जबकि सक्षम

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

प्राधिकारी भूमि अवाप्ति रा.रा.मार्ग सं. 11 रींगस सीकर खण्ड A.D.M. सीकर द्वारा जारी अवार्ड आदेश क्रमांक 5735 दिनांक 10.10.2014 में खसरा संख्या 1391 में समस्त कब्जेदारान की भूमि का खसरा नम्बर 1391 रकबा 0.35 है. भूमि निजी किस्म अकृषि दर्ज किया गया है। कब्जेदारों के नाम इस क्षेत्रफल को अंकित नहीं किया गया फिर भी भूमि का प्रतिकर कायम किया गया। भूमि का प्रकार निजी होने के बावजूद मुआवजा नहीं दिया गया है। खसरा नम्बर 1391 ग्राम राणोली तहसील दांतारामगढ की अवाप्त भूमि की मुआवजा राशि का विभाजन संनिर्माणों के अनुसार उनके साथ कब्जेदारों के नाम नहीं किया गया है।

(v) प्रार्थीया की अवाप्ताधीन भूमि में से क्षेत्रफल 102 व.मी. जिसकी मुआवजा राशि वाणिज्यक दर वर्ष 2010 के अनुसार 10162.21 रूपया प्रति वर्गमीटर के हिसाब से भूमि की कीमत 1036545 रूपए तथा 10 प्रतिशत समझौता राशि 103655 रूपए कुल 1140200 रूपए मुआवजा भुगतान योग्य राशि मेरे नाम के साथ अंकित नहीं की गई है।

(vi) संनिर्माणों के मूल्यांकन हेतु अधिकृत फर्म राशि डिजाईन सोल्यूसन प्रा.लि. मध्यम मार्ग मानसरोवर जयपुर द्वारा सर्वे करते समय कोई भी प्रशिक्षित इन्जिनियर द्वारा संनिर्माणों की नाप व मूल्यांकन कर्ता का नाम शैक्षणिक व प्रशैक्षणिक योग्यता कार्यालय CALA (ADM) सीकर के कार्यालय में प्रस्तुत नहीं किया, अंकित नहीं कराया गया। इस फर्म द्वारा संनिर्माणों का मूल्यांकन निर्धारित पद्धति द्वारा क्रमबद्ध नहीं बनाया गया, केवल एक लाईन में निर्माण का माप अंकित कर मनघडंत दर से मूल्यांकन कर गुणन कर दिया। उसीसे कार्यालय सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग 11 द्वारा मुआवजा कायम कर दिया गया है। हमारे निर्माणों में लगे सामान टाईल्स, स्टोनस P.P.P कार्यवृत फर्श/छत की बनावट किंवाड शटर आदि मेंटिनेंस का कहीं कोई वर्णन नहीं है। P.W.D. की दरों से सर्वथा भिन्न है। सक्षम प्राधिकारी NHAI–NH11(ADM) सीकर द्वारा प्रार्थीगणों को कभी भी इस सम्बन्ध में सूचित नहीं किया गया कि उसकी सम्पदा का किस हिसाब से किस प्रकार और कितना मूल्यांकन किया गया है। प्रार्थियों को मुआवजा राशि प्राप्त करने व भूमि व भवन का कब्जा संभलाने हेतु भेजे गये नोटिस से पता चला है कि भूमि का तो मुआवजा दिया ही नहीं जा रहा है। प्रार्थीगणों ने NHAI से सम्पर्क किया तत्समय PD NHAI प्रतिवादी संख्या 01 व सक्षम प्राधिकारी PWD की दरों से सर्वथा भिन्न है।

(vii) मुआवजा राशि पर नियमानुसार अधिघोषणा की तारीख से मुआवजा भुगतान की तारीख तक 18 प्रतिशत वार्षिक की दर से चक्रवृद्धि ब्याज मिलना

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

चाहिए था जिसकी न तो गणना की गई न भुगतान किया गया, न भुगतान किये जाने का आश्वासन दिया गया। जबकि यह राशि सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एन एच 11 जिला सीकर रींगस सीकर खण्ड अपर जिला कलक्टर सीकर द्वारा P.W.D. NHAI के खाते में जमा करवा दी गई है।

(viii) अतः प्रार्थना पत्र अपील प्रस्तुत कर प्रार्थी निम्न अनुतोष व मुआवजा राशि प्राप्त करने हेतु निवेदन करता है।

a) हमारी भूमि का 102 व.मी. जिसकी मुआवजा राशि वाणिज्यक दर वर्ष 2010 के अनुसार 10162.21 रूपया प्रति वर्गमीटर के हिसाब से भूमि की कीमत 1036545 रूपए तथा 10 प्रतिशत समझौता राशि 103655 रूपए कुल 1140200 रूपए मुआवजा भुगतान योग्य राशि व मुआवजा राशि का भुगतान कराया जावे। मकानों की मुआवजा राशि का भुगतान PWD से पुनः आंकलन करवाकर वर्तमान BSR रेट से कराया जावे।

b) हमारे मकानों की वर्तमान कीमत PWD की BSR दरों के अनुसार संनिर्माण सं० 330/L/26–A की कीमत 712302 रूपए बनती है मुआवजा राशि में इसी प्रकार संशोधन कर भूमि व संनिर्माण की कुल राशि 1852502 रूपया मुआवजा भुगतान कराया जाने की कृपा करें।

c) रा.रा.मार्ग–11 की धारा 3सी के अनुसार हमें भूमि अधिग्रहण की अधिघोषणा की तारीख से भुगतान किये जाने की तारीख तक रकम का ब्याज 18% चक्रवृद्धि की दर से दिया जावे।

d) हमारे व्यवसाय को अन्यत्र स्थानान्तरित कर स्थापित करने भूमि क्रय करने आदि में होने वाले व्यय रूप में क्षति पूर्ति स्वरूप 1000 रूपया प्रति वर्ग मीटर की दर से 31000 रूपया दिलवाया जावे।

e) अप्रार्थीगण को जरिए स्थायी निषेधाज्ञा से प्रतिबंधित किया जावे कि वह ग्राम राणोली तहसील दांतारामगढ जिला सीकर में अवस्थित भूमि खसरा नम्बर 1391 में से मेरा रकबा 102 वर्गमीटर किस्म असंपरिवर्तित मु० वाणिज्य तथा प्रार्थी के मकानों व दुकानों को किसी भी रूप में तोड फोड करने, बलात कब्जा करने, नींव सींव को क्षति पहुंचाने से बाज रहेर मौके की वर्तमान स्थिति यथावत बनाए रखे।

(ix) अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थीया का आवेदन स्वीकार कर उपरोक्त अनुतोष दिये जाने के आदेश फरमाने की कृपा करें।

2. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट्स जरिये नोटिस तलब किये गये। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग की ओर से वकील श्री दीपक शर्मा ने वकालतनामा तथा जवाब प्रस्तुत किया।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

3. रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपने जवाब के तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार अंकित किये है:–

(i) भूतल एवं राजमार्ग मंत्रालय (केन्द्रीय) सरकार नई दिल्ली ने विकास योजनान्तर्गत राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 कें 4 लेन चौडीकरण रींगस सीकर खण्ड का कार्य आरम्भ किया जिसमें जिला सीकर के अपर जिला कलक्टर सीकर को सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति सीकर खण्ड के लिये प्राधिकृत अधिसूचित किया है, जिन्हे वर्णित नियमों में भूमि अधिग्रहण कर एवं अधिकृत भूमि का प्रतिकर भुगतान बाजार से मय इसमें बने संनिर्माण के मुल्यांकन, इसमें लगे पेडो, बाग–बगीचों, उद्यानो की कीमत निर्धारण कर हितधारकों/खातेदारो को करने की शक्तियां प्रदत्त किया जाना एवं अवाप्त की जाने वाली आराजी के सन्दर्भ में अधिनियम की धारा 3A दिनांक 09.12.2010 एवं 3डी की अधिसूचना 11.11.2011 को जारी किया जाना स्वीकार है।

(ii) वाके ग्राम राणोली में खसरा नं. 1391 में से एन.एच. 11 के चारलेनीकरण हेतु भूमि अवाप्त की गई है। प्रार्थीया के कथनानुसार संपरिवर्तन हेतु रकम का चालान जमा करा देने से भूमि की किस्म का संपरिवर्तन नहीं हो जाता हैं। प्रार्थीया ने स्वयं यह स्वीकार किया है कि अवाप्त की गई आराजी का संपरिवर्तन नहीं हुआ हैं। भूमि के संपरिवर्तन हेतु आई.आर.सी. की गाईड लाईन व सर्कुलर बने हुए हैं जिनके अनुसार राष्ट्रीय राजमार्गो पर कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण के संबंध में राजस्थान सरकार राजस्व (भूमि रूपान्तरण) द्वारा सर्कुलर जारी किये गये हैं। था। जिसमें राजस्व विभाग की अधिसूचना दिनांक 12.09.2003 के द्वारा राजस्थान भू राजस्व नियम 1992 के नियम 4 व राजस्थान औद्योगिक क्षेत्र आवंटन नियम 1959 के नियम 2ख के संशोधित नियमों की स्थिति स्पष्ट करते हुये दिनांक 06.07.2004 को राजस्थान विभाग द्वारा परिपत्र जारी किया गया था जिसमें सभी प्रकार के सड़कों के किनारे उद्योग विभाग द्वारा जारी दूरी जो वर्तमान में 100 मीटर है उद्योगों की स्थापना के संबंध में लागू होगी तथा आवासीय, वाणिज्यिक व पेट्रोल पम्प आदि हेतु इण्डियन रोड़ कांगेस द्वारा निर्धारित वर्तमान दिशा निर्देश/मापदण्ड लागू होंगे। इस प्रकार इण्डियन रोड़ कॉंग्रेस द्वारा जारी दिशा निर्देशानुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रोड़ के मध्य से 75 मीटर दोनो ओर छोड़कर होनी चाहिये व आवासीय तथा पेट्रोल पम्प कार्य हेतु रोड़ के मध्य से 40 मीटर दोनों ओर छोड़कर होनी चाहिये। प्रार्थीया द्वारा अपने प्रार्थना पत्र के संक्षिप्त वृतान्त में स्पष्ट उल्लेख किया है कि अवाप्त की गयी भूमि का कोई संपरिवर्तन आदेश जारी नहीं किया गया है,

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

अर्थात् अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक भूमि नहीं है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी विवादग्रस्त अवाप्तशुदा भूमि का वाणिज्यिक दर से मुआवजा राशि प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है। राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की ओर से राजस्थान सरकार पब्लिक वर्कर्स डिपार्टमेंट द्वारा दिनांक 24.02.2005 को तात्कालीन प्रिंसीपल सेक्रेटरी ने सभी सम्भागीय आयुक्त व जिला कलेक्टर्स को भूमि के सम्परिवर्तन के बारे में कार्यालय आदेश जारी किया गया है।

(iii) भारत सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम बनाया हुआ हैं। उक्त अधिनियम के प्रावधान के अनुसार ही भूमि अवाप्ति हेतु सक्षम प्राधिकारी नियुक्त कर अवाप्ति की प्रक्रिया अपनाकर राजस्व रिकार्ड के आधार पर एन. एच.एक्ट की धारा 3ए, 3डी की अधिसूचना जारी कर भूमि आवाप्त की जाती हैं। एन.एच.एक्ट की धारा 3डी की अधिसूचना जारी होने के उपरांत अवाप्त की गई भूमि सभी विल्लंगमों से मुक्त होकर केन्द्र सरकार में निहित हो जाती हैं। इस प्रकार 3 डी की अधिसूचना जारी होने के उपरांत प्रार्थीया के अवाप्त की गई भूमि पर कोई हक हकूक नहीं रहते हैं। मिन उत्तरदाता प्राधिकरण द्वारा अवाप्त की गई आराजी का मुताबिक सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित अवार्ड राशि भुगतान हेतु सक्षम प्राधिकारी के समक्ष जमा करवा दिया गया है।

(iv) सक्षम प्राधिकारी द्वारा खसरा नं. 1391 वाके ग्राम राणोली का राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की धारा 3जी(3) की पालना कर अवाप्त की गई भूमि की किस्म मुताबिक बाबत अधिसूचना दो स्थानीय समाचार पत्रो में स्थानीय भाषा में प्रकाशित करवाया हैं और अधिनियम के नियमानुसार ही अवार्ड आदेश पारित किया। उक्त अवार्ड आदेश में अवाप्त किया गया खसरा नम्बर 1391 की आराजी का सिवाय चक एवं हितधारी व्यक्तियों के नाम अवार्ड आदेश पारित किया जिसमें प्रार्थीया संतोष देवी पत्नि बनवारी लाल कुमावत को 3,56,151/ रुपये का एवं हितधारी अन्य व्यक्ति जगदीश प्रसाद, बनवारीलाल, ईमामुदीन, मोहम्मद युनुस, प्रभूदयाल को भी मुआवजा निर्धारण किया गया हैं।

(v) सक्षम प्राधिकारी द्वारा राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत अवाप्त की गई आराजी के सन्दर्भ में अवाप्ति के वर्ष 2010 जिसमें कि अधिनियम के प्रावधानानुसार 3ए की अधिसूचना जारी की गई उस दिनांक की डी.एल.सी. /मार्केट रेट को ही आधार मानकर अवार्ड पारित किया हैं। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनियम के प्रावधानो की प्रक्रिया को अपनाते हुये ही अवार्ड पारित किया गया है, जो सही व दुरूस्त हैं। शेष विवरण विशेष में दर्ज हैं।

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

(vi) सक्षम प्राधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की प्रक्रिया पूर्ण कर धारा 3डी की अधिसूचना जारी की गई। उक्त अधिसूचना में स्पष्ट रूप से इस तथ्य का उल्लेख है कि इस अधिसूचना के राजपत्र मे प्रकाशन पर उक्त अनुसूचित मे विनिर्दिष्ट भूमि सभी विल्लंगमो से मुक्त होकर आत्यान्तिक रूप से केन्द्र सरकार में निहित हो जावेगी। इस प्रकार प्रार्थना पत्र वर्णित आराजी सभी विल्लंगमों से मुक्त होकर भारत सरकार में निहित हो गई और इस प्रकार अवाप्त की गई आराजी से प्रार्थीया का कोई हक हकूक शेष नहीं रहने के कारण प्रार्थीया मिन उत्तरदाता के विरूद्ध कोई स्थायी निषेधाज्ञा प्राप्त करने की अधिकारीणी नही है।

(vii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त की गई आराजी एवं संनिर्माणों का मूल्यांकन निधार्रित पद्धति के आधार पर ही स्वतंत्र, योग्य मूल्याकंनकर्ता द्वारा किया गया और मूल्याकंनकर्ता की रिपोर्ट के आधार पर ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजा निर्धारण किया गया है।

(viii) पोत परिवहन, सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय (सडक परिवहन और राजमार्ग विभाग) केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोक हित को देखते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के रींगस सीकर खण्ड को चौडा करने हेतु भूमि अवाप्ति करने वास्ते भारत के राजपत्र में अधिसूचना दिनांक 09.12.2010 को जारी की गई जिसमें राजस्थान राज्य के रींगस सीकर खण्ड के 298.050 कि.मी. से 341.047 कि.मी. के खण्ड को चौडा करने के लिए एवम चौडा करने के उद्येश्य से भूमि अर्जन के लिए अपर जिला कलक्टर सीकर को सक्षम प्राधिकारी प्राधिकृत किया गया।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

(ix) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की उपधारा 1 के तहत राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के रींगस सीकर खण्ड के 298.050 कि.मी. से 341.047 कि.मी. तक के भूखण्ड को चौडा करने फौर लेन कर उसका अनुरक्षण, प्रबंधन और प्रचारण के लिए अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिनियम की धारा 3A के तहत अधिसूचना दिनांक 09.12.2010 को जारी की गई जिसे राजस्थान राज्य में अधिनियम की धारा 3ए की उपधारा 3 के तहत सक्षम प्राधिकारी ने स्थानीय समाचार पत्रो दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका मे दिनांक 18.01.2011 व 06.08.2011 को हिन्दी भाषा मे प्रकाशित कराया। सक्षम प्राधिकारी ने इस अधिसूचना के स्थानीय प्रकाशन मे इस तथ्य का उल्लेख किया है कि अर्जन की जाने वाली भूमि के हितबद्ध पक्षकार जिसका कि अवाप्त की जाने वाली भूमि मे हित है। धारा 3ए के तहत जो अधिसूचना भारत के राजपत्र मे दिनांक 09.12.2010 को जारी की गई व जिसका प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रो मे किया गया मे इस तथ्य

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा मुआवजा राशि सक्षम प्राधिकारी के यहाँ हितबद्ध व्यक्ति के नाम जमा करवा दिया गया है।

(xii) Indian Road Congress द्वारा जारी दिशा निर्देशानुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि रोड के मध्य से 75 मीटर दोनों ओर छोडकर होनी चाहिये व आवासीय कार्य हेतु व पेट्रोल पम्प कार्य हेतु रोड के मध्य से 40 मीटर दोनो तरफ छोडकर होगें चूंकि उक्त विवादित आराजी में से अवाप्तशुदा भूमि अकृषि भूमि है संपरिवर्तित भूमि नही है। ऐसी स्थिति में प्रार्थीया अकृषि किस्म की भूमि का वाणिज्यिक दर पर मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नही है।

(xiii) दिनांक 10.10.2014 को सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में अवार्ड आदेश पारित किया गया है, जिसमें सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधि के प्रावधानो के अनुसार अवाप्त की गई आराजी खसरा नम्बरान् 1391 में से 0.048 हैक्टेयर भूमि की उए अधिसूचना में किस्म अकृषि व 3डी अधिसूचना में किस्म बारानी 1 (अकृषि) जारी कर 3डी में अंकित किस्म अकृषि के अनुसार मुआवजा राशि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा कमशः खसरा नम्बर 1391 में अवाप्त भूमि का मुआवजा 12,24,876/– रूपये का भुगतान मिन उत्तरदाता द्वारा हितबद्ध व्यक्ति के नाम सक्षम प्राधिकारी के यहां जमा करवा दिया हैं।

(xiv) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का जो मुआवजा निर्धारण किया है, वह डी एल सी दर के हिसाब से निर्धारित किया गया है, और कानूनन डी एल सी दर ही मार्केट वेल्यू (बाजार दर) होती है, जिसे राजस्थान स्टाम्प रूल्स 2004 की धारा 2(इ) में परिभाषित किया गया है।

(xv) अतः जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय विशेष हर्जा खर्चा खारिज फरमाने की कृपा करें।

4. अधिवक्ता रेस्पो. सं. 1 की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत की गई है। जिसमें जवाब आवेदन के अनुरूप तथ्य अंकित किये गये हैं।

5. उभयपक्ष की बहस सुनी गई। वकील प्रार्थिया ने दौराने बहस अपने आवेदन में दर्ज तथ्यों को दोहराते हुए अभिकथन किया कि, ग्राम राणोली में रा.रा. मार्ग 11 पर अवस्थित खसरा नम्बर 1391 में प्रार्थिया का अवाप्तशुदा भूखण्ड अवस्थित है। जिसे सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के 4/6 लेन चौड़ीकरण कार्य में अवाप्त किया है। इस भूमि पर प्रार्थीया के द्वारा दुकानें निर्मित की हुई है। जो पूरी तरह से वाणिज्यक प्रयोजन के काम में काम आ रही है।

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति रींगस सीकर खण्ड अपर जिला कलक्टर सीकर द्वारा दिनांक 10.10.2014 को अवार्ड आदेश पारित किया गया। हमारी असंपरिवर्तित वाणिज्यक भूमि के संपरिवर्तन हेतु रू. 3,360/– जरिये चालान नं. 40 दिनाक 05.05.1999 व रू. 3,360/– जरिये चालान सं 41 दिनांक 05.05. 2011 कुल रू. 6,720/– तहसीलदार दांतारामगढ द्वारा जमा किये जा चुके है। परंतु संपरिवर्तन आदेश जारी नहीं किया गया है। भूमि का मुआवजा भी उचित दर से नहीं दिया व संनिर्माणों का मुआवजा अप्रशिक्षित कार्यकर्ताओं से सर्वे करवाकर कम आंकलन किया गया है। अतः सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी (अपर जिला कलक्टर) सीकर द्वारा पारित अवार्ड आदेश दिनांक 10.10.2014 को निरस्त फरमाया जाकर खसरा नम्बर 1391 में से प्रार्थिया की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा मय संरचना के वाणिज्यिक दर से पारित किये जाने के आदेश फरमाये जाने एवं मुआवजा भुगतान कराया जाने की कृपा करें।

वकील रेस्पो. संख्या 1 ने दौराने बहस अपने जवाब आवेदन एवं लिखित बहस में दर्ज तथ्यों को दोहराते हुए अभिकथन किया कि, पोत परिवहन, सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय (सडक परिवहन और राजमार्ग विभाग) केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोक हित को देखते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के रींगस सीकर खण्ड को चौडा करने हेतु भूमि अवाप्ति करने वास्ते भारत के राजपत्र में अधिसूचना दिनांक 09.12.2010 को जारी की गई जिसमें राजस्थान राज्य के रींगस सीकर खण्ड के 298.050 कि.मी. से 341.047 कि.मी. के खण्ड को चौडा करने के लिए एवम चौडा करने के उद्येश्य से भूमि अर्जन के लिए अपर जिला कलक्टर सीकर को सक्षम प्राधिकारी प्राधिकृत किया गया। अधिनियम की धारा 3A के तहत अधिसूचना दिनांक 09.12.2010 को जारी की गई जिसे राजस्थान राज्य में अधिनियम की धारा 3ए की उपधारा 3 के तहत सक्षम प्राधिकारी ने स्थानीय समाचार पत्रो दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका मे दिनांक 18.01.2011 व 06.08.2011 को हिन्दी भाषा मे प्रकाशित कराया। सक्षम प्राधिकारी ने इस अधिसूचना के स्थानीय प्रकाशन मे इस तथ्य का उल्लेख किया है कि अर्जन की जाने वाली भूमि के हितबद्ध पक्षकार जिसका कि अवाप्त की जाने वाली भूमि मे हित है। धारा 3ए के तहत जो अधिसूचना भारत के राजपत्र मे दिनांक 09. 12.2010 को जारी की गई व जिसका प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रो मे किया गया मे इस तथ्य का उल्लेख धारा 3सी के तहत यदि कोई व्यक्ति अधिसूचना जारी करने के दिनांक से 21 दिवस के भीतर कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करता है तो प्राधिकृत अधिकारी धारा 3सी की उपधारा 2 के तहत सुनवाई का अवसर देकर उस आपत्ति को स्वीकार या अस्वीकार करेगा। धारा 3 सी की उपधारा 3 के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया गया निर्णय अंतिम होगा

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

के संबंध में किसी भी प्रकार की आपत्ति का 21 दिवस के भीतर धारा 3सी(1) के तहत आक्षेप सक्षम प्राधिकारी को स्वयं लिखित रूप मे या अपने प्लीडर के माध्यम से कर सकेगा। सक्षम प्राधिकारी उक्त आपत्तियों को सुने जाने का अवसर देगा व आदेश जारी करेगा। तथा अधिनियम की धारा 3सी(3) के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिया गया निर्णय अंतिम होगा। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा ३ए के तहत जारी अधिसूचना के परीपेक्ष में जो आपत्तियां की गई उनका धारा उसी के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारण किया गया। केन्द्र सरकार द्वारा जारी 3ए अधिसूचना में वादग्रस्त आराजी खसरा नं. 1391 वाके ग्राम राणोली की प्रकृति अकृषि अंकित थी, के संबंध में प्रार्थीया या अन्य कोई भी हितबद्ध पक्षकार द्वारा उक्त वादग्रस्त आराजीयात के संबंध में कोई आपत्ति प्रस्तुत नही की गयी। धारा 3डी के अन्तर्गत अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिसूचना जारी करने हेतु रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी गई जिसके आधार पर सडक परिवहन एवम् राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3डी के तहत भारत के राजपत्र मे दिनांक 11.11.2011 को अधिसूचना जारी की गई। उक्त अधिसूचना में स्पष्ट रूप से इस तथ्य का उल्लेख है कि इस अधिसूचना के राजपत्र मे प्रकाशन पर उक्त अनुसूचित मे विनिर्दिष्ट भूमि सभी विल्लंगमो से मुक्त होकर आत्यान्तिक रूप से केन्द्र सरकार मे निहित हो जावेगी। सक्षम प्राधिकारी की रिपोर्ट जो कि राजस्व रिकॉर्ड पर आधारित थी के आधार पर केन्द्र सरकार द्वारा उडी की अधिसूचना जारी की गयी उक्त अधिसूचना में भी वादग्रस्त आराजी खसरा नं. 1391 की प्रकृति अकृषि अंकित थी। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 1956 की धारा 3डी में भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया व अधिग्रहण की घोषणा के संबंध में प्रावधान दिये गये है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी में अधिग्रहीत भूमि का मुआवजा तय करने सम्बन्धित प्रावधान दिये गये है। उक्त प्रावधान अनुसार सक्षम प्राधिकारी महोदय (भूमि अवाप्ती अधिकारी) द्वारा अवाप्त की गयी भूमि का किस्मानुसार मुआवजा निर्धारण कर अवार्ड पारित किया गया जिसकी पालना में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा मुआवजा राशि सक्षम प्राधिकारी के यहाँ हितबद्ध व्यक्ति के नाम जमा करवा दिया गया है। Indian Road Congress द्वारा जारी दिशा निर्देशानुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि रोड के मध्य से 75 मीटर दोनों ओर छोडकर होनी चाहिये व आवासीय कार्य हेतु व पेट्रोल पम्प कार्य हेतु रोड के मध्य से 40 मीटर दोनो तरफ छोडकर होगें चूंकि उक्त विवादित आराजी में से अवाप्तशुदा भूमि अकृषि भूमि है संपरिवर्तित भूमि नही है। ऐसी स्थिति में प्रार्थीया अकृषि किस्म की भूमि का वाणिज्यिक दर पर मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नही है। अतः प्रार्थिया का आवेदन मय हर्जा–खर्चा खारिज फरमाये जावे।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

6. हमने उभपक्षकारान की बहस सुनी। पत्रावली व प्रस्तुत दस्तावेजात, परिपत्रों, सम्बन्धित विधि, नियमों व निर्णयों का अवलोकन किया गया। माननीय उच्चतम न्यायालय, उच्च न्यायालयों द्वारा पारित निर्णयों व MORTH द्वारा जारी गाईड लाइन, एनएचएआई द्वारा जारी पत्रों–प्रपत्रों आदि का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया।

7. उपरोक्त विवेचन से स्पष्ट है कि:–

(1) राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के 4/6 लेन चौड़ीकरण कार्य हेतु ग्राम रानोनी के खसरा नम्बर 1391 में से भूमि अवाप्त की गई है। जिस बाबत सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति रींगस सीकर खण्ड अपर जिला कलक्टर सीकर द्वारा दिनांक 10.10.2014 को अवार्ड आदेश पारित किया गया है जिसमें क्र. सं. 121 पर प्रार्थिया का नाम अंकित है जिसकी अवाप्तशुदा भूमि की किस्म अकृषि अंकित कर मुआवजा निर्धारण किया गया है।

(2) प्रार्थिया द्वारा अपनी भूमि की प्रकृति वाणिज्यिक बताकर उसी अनुसार मुआवजा दिये जाने का निवेदन किया है परन्तु अपने कथनों के सम्बन्ध में कोई ठोस साक्ष्य अथवा दस्तावेज इस न्यायालय में प्रस्तुत नहीं कर पाये हैं।

(3) प्रार्थिया द्वारा अपने आवेदन में कथन अंकित किया है कि अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 1391 वाके ग्राम रानोली की किस्म सिवायचक की गई है जिसके सम्बन्ध में राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर में प्रकरण विचाराधीन है। ऐसी परिस्थिति में वर्तमान में भूमि की किस्म के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार का कोई आदेश दिया जाना इस न्यायालय स्तर पर अपेक्षित नहीं है।

8. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट **खारिज** की जाती है।

9. निर्णय आज दिनांक **22 अगस्त, 2024** को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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

का उल्लेख धारा 3सी के तहत यदि कोई व्यक्ति अधिसूचना जारी करने के दिनांक से 21 दिवस के भीतर कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत करता है तो प्राधिकृत अधिकारी धारा 3सी की उपधारा 2 के तहत सुनवाई का अवसर देकर उस आपत्ति को स्वीकार या अस्वीकार करेगा। धारा 3 सी की उपधारा 3 के तहत सक्षम प्रांधिकारी द्वारा किया गया निर्णय अंतिम होगा के संबंध में किसी भी प्रकार की आपत्ति का 21 दिवस के भीतर धारा 3सी(1) के तहत आक्षेप सक्षम प्राधिकारी को स्वयं लिखित रूप मे या अपने प्लीडर के माध्यम से कर सकेगा। सक्षम प्राधिकारी उक्त आपत्तियों को सुने जाने का अवसर देगा व आदेश जारी करेगा। तथा अधिनियम की धारा 3सी(3) के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिया गया निर्णय अंतिम होगा। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा ३ए के तहत जारी अधिसूचना के परीपेक्ष में जो आपत्तियां की गई उनका धारा उसी के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारण किया गया। केन्द्र सरकार द्वारा जारी 3ए अधिसूचना में वादग्रस्त आराजी खसरा नं. 1391 वाके ग्राम राणोली की प्रकृति अकृषि अंकित थी, के संबंध में प्रार्थीया या अन्य कोई भी हितबद्ध पक्षकार द्वारा उक्त वादग्रस्त आराजीयात के संबंध में कोई आपत्ति प्रस्तुत नही की गयी।

(x) सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3डी के अन्तर्गत अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिसूचना जारी करने हेतु रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी गई जिसके आधार पर सडक परिवहन एवम् राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3डी के तहत भारत के राजपत्र मे दिनांक 11.11.2011 को अधिसूचना जारी की गई। उक्त अधिसूचना में स्पष्ट रूप से इस तथ्य का उल्लेख है कि इस अधिसूचना के राजपत्र मे प्रकाशन पर उक्त अनुसूचित मे विनिर्दिष्ट भूमि सभी विल्लंगमो से मुक्त होकर आत्यान्तिक रूप से केन्द्र सरकार मे निहित हो जावेगी। सक्षम प्राधिकारी की रिपोर्ट जो कि राजस्व रिकॉर्ड पर आधारित थी के आधार पर केन्द्र सरकार द्वारा उडी की अधिसूचना जारी की गयी उक्त अधिसूचना में भी वादग्रस्त आराजी खसरा नं. 1391 की प्रकृति अकृषि अंकित थी।

(xi) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 1956 की धारा 3डी में भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया व अधिग्रहण की घोषणा के संबंध में प्रावधान दिये गये है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी में अधिग्रहीत भूमि का मुआवजा तय करने सम्बन्धित प्रावधान दिये गये है। उक्त प्रावधान अनुसार सक्षम प्राधिकारी महोदय (भूमि अवाप्ती अधिकारी) द्वारा अवाप्त की गयी भूमि का किस्मानुसार मुआवजा निर्धारण कर अवार्ड पारित किया गया जिसकी पालना

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर