# न्यायालय जिला कलक्टर (आरबीट्रेटर), सीकर

## पीठासीन अधिकारी कमर उल जमान चौधरी, आई.ए.एस.

**पत्रावली संख्या 05/2017/अपील(मध्यस्थ)**

1. कैलाशचन्द पारीक पुत्र श्री सीताराम (फौत)
   1/1. सुमित्रा पारीक बेवा कैलाशचन्द,
   1/2. रेखा पारीक पुत्री स्व. श्री कैलाशचन्द पारीक,
   1/3 दुष्यंत कुमार पारीक पुत्र स्व. श्री कैलाशचन्द पारीक,
   1/4 सुमन्त कुमार पारीक पुत्र स्व. श्री कैलाशचन्द पारीक,
   1/5 राहुल पारीक पुत्र स्व. कैलाशचन्द पारीक,
   1/6 अमित पारीक पुत्र स्व. कैलाशचन्द पारीक,
   समस्त निवासीगण–वार्ड नं. 20 कस्बा रींगस, तहसील श्रीमाधोपुर जिला सीकर राजस्थान।

**–प्रार्थीगण**

**बनाम**

1. सक्षम प्राधिकारी/उपखण्ड अधिकारी/भूमि अवाप्ति अधिकारी सड़क एन.एच 11/52 श्रीमाधोपुर जिला सीकर राज.।
2. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना क्रियान्वयन इकाई रींगस जरिये परियोजना निदेशक भा.रा.रा.प्रा., एन.एच. 52 पी.आई.यू. सीकर, प्लॉट नं. 187–188, विनायक विहार, पिपराली सर्किल, झुन्झूनू बाईपास सीकर राजस्थान।

**–अप्रार्थीगण/रेस्पोडेन्टस**

उपस्थितः–

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

**मध्यस्थ प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 3 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 एवं धारा 24(2) एवं धारा 64 भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 विरूद्ध अवार्ड आदेश दिनांक 23.03.2011 एवं 28.03.2014 प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर**

न्यायालय जिला कलक्टर ★ सीकर (राज.) ★

## निर्णय

दिनांकः– 05.09.2024

1. यह अपील प्रार्थी/अपीलांट की ओर से **एड. भागीरथसिंह कुड़ी** द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), श्रीमाधोपुर द्वारा जारी अवार्ड राष्ट्रीय राजमार्ग 11 (जयपुर–बीकानेर के सेक्शन) जयपुर–रींगस के 4/6 लेन चौड़ीकरण हेतु भूमि अवाप्ति पर निर्धारित की गई मुआवजा राशि के विरूद्ध पेश की गई है।

**कमर चौधरी**
**जिला कलक्टर, सीकर**

2. अपीलांट ने अपील के तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार अंकित किये है 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 हेतू भूमि अवाप्ति करने वास्ते भारत सरकार के राजपत्र में अधिसूचना दिनांक 11.08.2009 एवं 05.08.2010 को धारा 3ए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत जारी की गयी। जिसमें राजस्थान राज्य के जयपुर-रींगस खण्ड के 287.000 कि. मी. से 298.050 कि.मी. के 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 एवं 05.08. 2010 को जारी की गयी। जिससे 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 21.08.2009 एवं 11.09.2010 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 प्रार्थी 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 एवं 09.06.2011 को अधिसूचना जारी की गयी। इसके पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड आदेश दिनांक 23.03.2011 एवं 28.03.2014 को पारित किया गया, जिसमें प्रार्थी की अवाप्तशुदा व्यवसायिक उपयोग की भूमि आराजी खसरा नम्बर 5290 रकबा 1.8800 है0 में से 1800 वर्गमीटर भूमि का मात्र 308 रूपये प्रतिवर्गमीटर की दर से गणना की गई थी। प्रार्थी के आराजी खसरा नम्बर 5290 रकबा 1.8800 है0 भैरूजी मोड तन रींगस तहसील श्रीमाधोपुर हाल तहसील रींगस में व्यवसायिक उपयोग की भूमि में से 600 वर्गमीटर भूमि के संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 28.03.2014 रींगस की कमांक 17 पर अंकित किया है एवं हितबद्ध व्यक्ति प्रार्थी को अंकित किया है। इस प्रकार प्रार्थी की अवाप्तशुदा कुल 2400 वर्गमीटर है। प्रार्थी की आराजी खसरा नम्बर 5290 रकबा 1.8800 है0 है0 में से 1800 वर्गमीटर

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

भूमि को बारानी उपयोग मानकर 308/– रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से भूमि की कुल कीमत 5,54,854/– रूपये एवं एक्ट की धारा 3जी के नियम के अनुसार 10 प्रतिशत (भूमि की मूल राशि का) 55,485/– रूपये कुल 6,10,340/– रूपये का अवार्ड पारित किया गया। जबकि धारा 3ए की अधिसूचना के समय प्रार्थी के भूखण्ड की व्यवसायिक डी.एल.सी. दर 33200/–रूपये प्रतिवर्गमीटर थी एवं मौके पर प्रचलित बाजार दर इस व्यवसायिक डी.एल.सी. दर से तीन गुणा करीब 1,00,000/– रूपये प्रति वर्गमीटर होने के बावजूद भी केवल मात्र 1800 वर्गमीटर के लिए 308/– रूपये व 600 वर्गमीटर के लिए 370/– रूपये प्रतिवर्गमीटर बारानी डी.एल. सी. दर को ही बाजार कीमत मानकर मुआवजा निर्धारण किया गया था।

(iii) प्रार्थी का यह व्यवसायिक भूखण्ड एन.एच 11 भैरूजी मोड़ रींगस आराजी खसरा नम्बर 5290 में अवस्थित है जिसकी भौगोलिक स्थिति ऐसे महत्वपूर्ण सभी आवश्यक सुविधाओं से युक्त भारतवर्ष में सुप्रसिद्ध स्थान भैंरूजी मोड़ पर स्थित है। इस स्थान से सीकर, गंगानगर, बीकानेर, चुरू, खाटूश्यामजी, नागौर, झुन्झूनू, उदयपुरवाटी, श्रीमाधोपुर, . नीमकाथाना, पिलानी, पश्चिमी राजस्थान का आधे हिस्से का रूट भैरूजी मोड़ रींगस से होकर निकलते हैं, जहां पर प्रार्थी की यह व्यवसायिक उपयोग की अवाप्तशुदा भूमि 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 अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा का निर्धारण के समय भूमि की किश्म बारानी डी.एल.सी. दर 308 रूपये प्रतिवर्गमीटर की दर को आधार मानकर गणना की गयी है। जबकि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं इसके स्थान पर प्रतिस्थापित कानून भूमि अर्जन, पुर्नवासन 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 किश्म बारानी चाही, व्यवसायिक, कृषि व अन्य का उल्लेख नहीं है। इसके बावजूद भी किश्मों के वर्गीकरण के आधार पर चुनौतिग्रस्त अवार्ड पारित किया गया है।

(v) सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थी अवाप्तशुदा भूमि 2400 वर्गमीटर के साथ–साथ आस–पास के भूखण्ड भी पूर्णतया कॉमर्शियल गतिविधियों से संचालित है एवं नेशनल हाईवें, स्टेट हाईवें पर लगती किसी भी किश्म कृषि, व्यवसायकि 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। किसी भी भूमि की बाजार में प्रचलित दर डी.एल.सी. दर से तीन गुणा मौके पर अधिक होती है इसी वास्तविक स्थिति को ध्यान में रखकर भूमि अर्जन के लिए

न्यायालय जिला कलक्टर ★ सीकर (राज.) ★

कमर चौधुरी
जिला कलक्टर, सीकर

माननीय संसद भारत ने नया विधेयक भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 लागू कर उसकी अनुसूची प्रथम के मुताबिक डी.एल.सी. को गुणा कर उस पर 100 प्रतिशत तोषण का प्रावधान रखा है जिससे हितधारी को अपना अधिग्रहित भूमि से बेदखल किये जाने से अन्यत्र विस्थापित होने पर किसी प्रकार की बाधा एवं कठिनाई नहीं हो।

(vi) सक्षम प्राधिकारी द्वारा व्यवसायिक उपयोग की अवाप्तशुदा सम्पूर्ण भूमि निर्मित व्यावसायिक सरंचना होने के बावजूद मात्र 308/– एवं 370 रूपये प्रति वर्गमीटर की डी.एल.सी. दर से गणना कर चुनौतिग्रस्त अवार्ड पारित किया है एवं चुनौतिग्रस्त अवार्ड दिनांक 23.03.2011 एवं 28.03.2014 से पूर्व से व्यवसायिक परिवर्तन भूमि के संबंध में अपने अवार्ड में चुनौतिग्रस्त फाइण्डिग देकर विधि विरूद्व अवार्ड पारित किया गया है जो निरस्त किया जाकर बाजार में प्रचलित दर के संबंध में उचित एवं आवश्यक जांच करवाकर 1,00,000/– रूपये प्रतिवर्गमीटर की दर से मुआवजा दिलवाया जाना न्यायहित में अतिआवश्यक एवं न्यायोचित है। प्रार्थी की इस भूमि के समीप की ही भूमि खसरा नम्बर 4652 का व्यवसायिक डी.एल.सी. दर 33,200/– रूपये प्रति वर्गमीटर खसरा नम्बर 4643, 4650 में से अवाप्तशुदा भूमि का 31,625/– रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से एवं इस भूमि दूसरी तरफ समीप की ही भूमि खसरा नम्बर 5271 का 11,413/– रूपये प्रतिवर्गमीटर की दर से सक्षम प्राधिकारी/मध्यस्थ द्वारा गणना कर अवार्ड पारित किया जा चुका है। जिसमें से खसरा नम्बर 4643 व 4650 के कुछ हितबद्ध व्यक्तियों को भुगतान भी किया जा चुका है। इसलिए भी व्यवसायिक उपयोग की भूमि के समीप होने के कारण बाजार में प्रचलित दर से व्यावसायिक डी.एल.सी. दर से करीब 3 गुणा अधिक 1,00,000/– रूपये प्रति वर्गमीटर से गणना करवाया जाकर अवार्ड बढ़वाया जाना न्यायहित में अतिआवश्यक है।

(vii) पारित अवार्ड दिनांक 23.03.2011 एवं 28.03.2014 तक पांच वर्ष की अवधि के भीतर अवार्ड की राशि का भुगतान हितबद्ध व्यक्तियों व प्रार्थी 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 एवं 28.03.2014 स्वतः निरस्त समझे जायेंगे एवं समुचित सरकार या भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण को

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

प्रार्थी की उक्त व्यावसायिक दुकानों की भूमि की आवश्यकता होने से नए सिरे से भूमि अर्जन की कार्यवाही किया जाना आवश्यक है।

(viii) अवार्ड के समय भूमि खसरा नम्बर 5260 रकबा 1.8800 है0 में से 2400 वर्गमीटर तन रींगस का काबिज स्वामी होने के संबंध में अवार्ड से पूर्व भूमि अवाप्ति अधिकारी अप्रार्थी संख्या 1 के समक्ष निर्माण, राजस्व रिकार्ड जमाबंदी एवं धर्मकांटा इत्यादि व्यावसायिक गतिविधियां संचालित होने बाबत दस्तावेज प्रस्तुत कर दिये थे एवं भूमि का मौके पर व्यवसायिक उपयोग के संबंध में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा अधिकृत कम्पनी सर्वे किया गया था। जिसमें भी प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि को व्यवसायिक उपयोग की प्रमाणित माना था। जिनकी मूल प्रतियां अप्रार्थीगण के कब्जे में है जो न्यायहित में तल्ब करवाया जाकर अवलोकन किये जाने से प्रकरण के न्यायोचित निस्तारण से काफी सहायक सिद्व होगी एवं डीएलसी दरों में भी 05.08.2010 से अब तक करीब 75 प्रतिशत बढोतरी हो चुकी है।

(ix) 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 है0 में से 9.0572 है0 भूमि/एरिया का भुगतान होना शेष था। जिसकी ताईद कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी एंव 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।

(x) सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का अवार्ड दिनांक 23.03.2011 एवं 28.03.2014 को पारित करने के उपरांत 5 वर्ष से भी अधिक समय व्यतीत हो जाने के बावजूद भी प्रार्थी को अवार्ड की राशि का कोई भुगतान आज दिन तक बार–बार मांग किये जाने के उपरांत भी नहीं किया है एवं ना ही प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूखण्ड का कब्जा प्राप्त किया गया है। इसलिए भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के स्थान पर दिनांक 01.01.2015 से भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 लागू होने से प्रार्थी उक्त नये अधिनियम के तहत मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारी है।

(xi) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा निर्धारण के समय भूमि की किस्म बारानी डी.एल.सी. दर 308/– एवं 370/– रूपये को आधार

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

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 किस्म बारानी चाही, व्यवसायिक, कृषि व अन्य का उल्लेख नहीं है।

(xii) पूरक अवार्ड दिनांक 23.03.2011 एवं 28.03.2014 में स्वंय भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पेज संख्या 6 पर अंकित किया है कि, **"Land Acquisition Act की धारा 3J कर्नाटका हाई कोर्ट 2003 के द्वारा स्ट्राई डाउन की जा चुकी है। अतः 10 प्रतिशत की जगह 30 प्रतिशत Compensation होता है। परन्तु पूर्व में दिया गया अवार्ड में 10 प्रतिशत ही दिया गया है। इसलिए पूरक अवार्ड में भी 10 प्रतिशत ही दिया जा रहा है। एन.एच.आई. एक्ट 1956 की धारा 3ए, 3डी के तहत सिर्फ भूमि अधिग्रहण की जाती है इसमें जो भूमि की किस्म दी जाती है वो सिर्फ अधिग्रहण के लिए मान्य होती है। मुआवजा राशि निर्धारण के लिए मान्य नहीं होती कई विशेषज्ञों द्वारा बार-बार यह तथ्य उजागर किया जाता है की 3डी के अनुसार ही मुआवजा निर्धारण किया जाए। परन्तु एक्ट में 3जी की धारा है जिसका उद्देश्य एंव आधार मुआवजा राशि के निर्धारण के लिए होता है जिसकी उपधारा 7ए में सिर्फ मारकेट वेल्यू को आधार माना है, न की रिकार्ड के अनुसार किस्म ही आधार है। 3डी में भूमि की दर्शायी गई किस्म के आधार पर मुआवजा तय करना एन.एच.आई. एक्ट के खिलाफ होगा।"**

(xiii) नेशनल हाइवे पर लगती व्यवसायिक भूमि के बराबर की भूमि बिना किस्म परिवर्तन के भी बाजार दर से कम नहीं रहती है। इस विधि को माननीय सर्वोच्च न्यायालय एवं उच्च न्यायालयों ने अपने निर्णयों में स्थापित किया है। प्रार्थी के अवाप्तशुदा व्यवसायिक उपयोग के भूखण्ड की अवार्ड राशि पर नियमानुसार 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर भी प्राप्त करने का अधिकारी है तथा धारा 3जी 7बी, सी, डी के तहत भी अवार्ड जारी नहीं करने पर अवार्ड जारी करवाने की अधिकारी है।

(xiv) अतः प्रार्थना है कि प्रार्थी का आवेदन स्वीकार फरमाकर अवार्ड दिनांक 23.03.2011 एवं 28.03.2014 को संशोधित कर प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 5290 रकबा 2400 वर्गमीटर भूमि का प्रचलित दर धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 11.08.2009 एवं 05.08.2010 को 1,00,000/- रूपये प्रति वर्गमीटर से गणना करवाकर 2400 गुणा 1,00,000/- रूपये कुल राशि 24,00,00,000/- चौबीस करोड रूपये भूमि कीमत नये भूमि अर्जन पुर्नवासन, पुर्नव्यस्थापन में उचित प्रतिकर और प्रादर्शिता का अधिनियम

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

2013 एंव इसकी प्रथम अनुसूची के मुताबिक 100 प्रतिशत तोषण राशि 48,00,00,000/– अड़तालीस करोड़ रूपये का अवार्ड जारी कर मुआवजा मय 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर धारा 3ए की अधिसूचना की दिनांक 11.08.2009 एवं 05.08.2010 से दिलवाने की कृपा करें।

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

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

(i) प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 5290 कुल रकबा 1.8800 है0 में से कुल 2400 वर्गमीटर वर्गमीटर भूमि की किस्म एवं प्रकृति के अनुसार मुआवजा अर्वाड पारित किया गया है जो विधि सम्मत है। प्रार्थी द्वारा अपनी अवाप्तशुदा भूमि का व्यवसायिक डीएलसी दर से तीन गुणा अधिक दर से मुआवजा मांग की गई है। प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 5290 एन.एच. 11 हेतु अवाप्त की गई है। प्रार्थी द्वारा मात्र उक्त भूमि के मुख्य सड़क पर अवस्थित होने से अधिक मुआवजे की मांग की है। स्वीकृत तौर पर राष्ट्रीय राजमर्गा बड़े शहरों को जोड़ते है। अतः बड़ें शहरों से जुड़ने वाली सड़क पर अवस्थित होने के आधार पर अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा निर्धारण अलग से नहीं किया जा सकता। मुख्य सड़क पर अवस्थित होने से ऐसी भूमि की डीएलसी दर से पहले ही उसके उपयोग अनुसार बाजार दर के अनुरूप निर्धारित की जाती है।

(ii) धारा 3ए की अधिसूचना वर्ष 2010 के समय उक्त भूमि का प्रकार एवं प्रकृति निजी बारानी तृतीय थी राजस्व रिकार्ड एवं सर्वेक्षण अनुसार भी उक्त भूमि का इन्द्राज बारानी द्वितीय किस्म से ही किया गया है एवं उसी आधार पर तत्समय की प्रचलित डीएलसी दर के अनुसार ही विधिसम्मत मुआवजा निर्धारित किया गया है। प्रार्थी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 से अलग भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अनुसार प्रचलित दर से मुआवजा निर्धारण की मांग की गई है लेकिन उक्त भूमि की अवाप्ति सन् 2010 एवं 2011 में ही कर ली गई थी।

(iii) प्रार्थी द्वारा अपने कथन के समर्थन में किसी भी दस्तावेज का उल्लेख नहीं किया गया है एवं मात्र निजी ज्ञान के आधार पर उक्त कथन किये है। बिना किसी आधार प्रस्तुत कथनों से सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित मुआवजा

न्यायालय जिला कलक्टर ★ सीकर (राज.) ★

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

अवार्ड गलत नहीं हो जाता है एवं नये अधिनियम, 2013 का राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के संबंध में दिनांक 01/01/2015 से लागू होना माना गया है एवं इसका कोई भूतलक्षी प्रभाव नहीं है। इसलिए प्रस्तुत प्रकरण के मुआवजा अवार्ड जो कि इस तिथि से पूर्व के है, उन पर नया अधिनियम, 2013 लागू नहीं होता है। प्रार्थी द्वारा जिन अन्य खसरा नम्बरान का उल्लेख किया है उनके अवार्ड आदेश प्रस्तुत करने में प्रार्थी असफल रहा है। अवार्ड आदेश के अनुसार उक्त भूमि के प्रकार के अनुसार उनका मुआवजा निर्धारित किया गया है। कृषि भूमि का मुआवजा 3082523/- रूपये प्रति हैक्टेयर निर्धारण के अनुसार मुआवजा राशि निर्धारित की गई है। प्रार्थी की भूमि चूंकि कृषि किस्म एवं प्रयोजन की होने से उक्त भूमि का मुआवजा राशि अवार्ड उसी अनुरूप बनाया गया है।

(iv) प्रार्थी द्वारा अपने भूमि खसरा नम्बर 5290 से संबंधित रूपान्तरण आदेश एवं निर्माण स्वीकृति आदि से संबंधित कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये है एवं अन्यथा कथन कर प्रार्थी प्रस्तुत न्यायालय से अधिक मुआवजा राशि प्राप्त करना चाहता है, जो कि अस्वीकार्य है। चूंकि प्रार्थी की भूमि स्पष्ट रूप से कृषि प्रयोजन की भूमि है, अतः प्रार्थी उसी अनुसार कृषि डीएलसी दर से मुआवजा पाने का अधिकारी है, जैसा कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित किया गया है। प्रार्थी द्वारा अपने कथन के समर्थन में किसी भी न्यायिक निर्णय को प्रस्तुत नहीं किया है। जिससे कि उनके कथन की स्पष्टता प्रमाणित होती हो।

(v) प्रस्तुत प्रकरण में ब्याज की राशि की गणना राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के अनुसार ही होगी। अतः प्रार्थी द्वारा 18 प्रतिशत ब्याज राशि की मांग सर्वथा अनुचित है एवं मध्यस्थ एवं सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 31 उप धारा 7बी के अनुसार भी यदि आर्बिट्रल अवार्ड आदेश में ब्याज राशि का निर्धारण नहीं किया हो न ही उसके संबंध में कोई कथन किया गया हो तो अवार्ड की दिनांक से 18 प्रतिशत ब्याज का नियम दिया गया है लेकिन उक्त धाराएं प्रस्तुत प्रकरण में लागू नहीं होती है।

(vi) सक्षम अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि अवाप्ति से संबंधित अगर किसी हिताधिकारियों को आपत्ति थी तो उसके संदर्भ में भूमि अवाप्ति अधिसूचना के प्रकाशन के 21 दिवस के अन्दर-अन्दर आपत्तियां मांगी गई थी। जिन व्यक्तियों द्वारा आपत्तियां प्रस्तुत की गई थीं उनका अवलोकन कर विधि के प्रावधानों के अनुसरण में निस्तारण किया गया।

(vii) भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1988 के प्रावधानों के तहत गठित एक संविधिक निकाय है, जिसको सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्गों के

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

विकास, प्रबंध एवं रखरखाव की जिम्मेदारी सौंपी गई है तथा प्राधिकरण का यह सतत प्रयास है कि वह जन साधारण को सुरक्षित तथा पर्याप्त रूप से निर्मित व विकसित राष्ट्रीय राजमार्ग उपलब्ध करावे। सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार द्वारा, किसी भी राजमार्ग को व्यापक लोक हित में देखते हुए उसे राष्ट्रीय राजमार्ग में परिवर्तित करने का कार्य करती है तथा अधिनियम की धारा 2 के तहत किसी भी राजमार्ग को राष्ट्रीय राजमार्ग में परिवर्तित करने की अधिघोषणा करती है, उक्त अधिघोषणा केन्द्र सरकार द्वारा भारत के राजपत्र में अधिसूचना जारी कर अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किसी भी राजमार्ग को राष्ट्रीय राजमार्ग में परिवर्तित करती है। भारत सरकार के सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय केंद्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोकहित को देखते हुये राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के रींगस से सीकर रींगस खण्ड को 4/6 लेन चौड़ीकरण कार्य हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण ने एक परियोजना शुरू की जिसमें सम्मिलित ग्रामों से रींगस के प्रतिकर का निर्धारण किया गया है, जिसके लिए अप्रार्थी राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा भारत सरकार के राजपत्र असाधारण भाग, खण्ड 3, उपखण्ड–द्वितीय, दिनांक 11.08.2009 को खातेदारी एवं राजकीय भूमि अधिग्रहण करने हेतु भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम 48) की धारा 3क के अन्तर्गत अधिसूचना प्रकाशित की गई। लोक सूचना के लिए अधिसूचना का प्रकाशन दिनांक 11.07.2010 को दो स्थानीय समाचार पत्रों यथा राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर के अंक में कराया गया जिसमें हितबद्ध व्यक्तियों को सूचित किया कि यदि उन्हें कोई आपत्ति हो तो 21 दिवस के अन्दर सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग–11 जयपुर रींगस खण्ड (उप खण्ड अधिकारी) श्रीमाधोपुर के समक्ष प्रस्तुत कर सकते हैं।

(viii) धारा–3एच(1) के तहत अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी को जमा करवा दिया गया है। प्रार्थी द्वारा जो भी दृष्टांत प्रस्तुत किये गये हैं वह नवीन अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत प्रस्तुत किये गये है उक्त अवार्ड अधिसूचना दिनांक 11.08.2009 के अनुसार किया गया है। नवीन अधिनियम, 2013 दिनांक 01.01.2015 को लागू हुआ है इसलिए नवीन अधिनियम के सिद्धांत उक्त अवार्ड पर लागू नहीं होते हैं क्योंकि उक्त अवाप्त भूमि की धारा–3ए की अधिसूचना दिनांक 05.08.2010 को प्रकाशित की गई थी तथा उक्त भूमि का अवार्ड 28.03.2014 को पारित किया गया है। प्रार्थी द्वारा जो भी मांग की गई है वह स्वयं को अनुचित लाभ पहुंचाने बाबत की गई है, क्योकि उक्त अवार्ड पर भारतीय

न्यायालय जिला कलक्टर ★ सीकर (राज.) ★

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 ही लागू होता है तथा उसी के अनुरूप अवार्ड पारित किया गया है।

(ix) अतः जवाब, प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय हर्जा खर्चा खारिज फरमाने की कृपा करें।

5. प्रकरण के विचारण के दौरान वकील रेस्पो./अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत की गई। वकील रेस्पो. द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस में जवाब आवेदन में दर्ज तथ्यों के अनुरूप कथन अंकित किये गये हैं।

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 में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए अभिकथन किया कि खसरा नम्बर 5290 भैंरूजी मौड़ तन रींगस में व्यावसायिक उपयोग की भूमि में से 1800 वर्गमीटर भूमि के सम्बन्ध में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 23.03.2011 रींगस की क्रमांक 10 पर एवं अवार्ड दिनांक 28.03.2014 के कम संख्या 16 में 600 वर्गमीटर भूमि के सम्बन्ध में अंकित किया है एवं हितबद्ध व्यक्ति प्रार्थीगणों के पिता कैलाशचन्द्र को अंकित किया है जिसमें भूमि की किस्म बारानी मानते हुए मुआवजा निर्धारण किया गया है। जबकि उक्त अवाप्तशुदा भूखण्ड व्यवसायिक भूखण्ड है जो कि एन.एच. 11 भैरूजी मौड़ रीगंस में अवस्थित है। जिसकी भौगोलिक स्थिति ऐसे महत्वपूर्ण सभी महम्वपूर्ण सुविधाओं से युक्त भारत वर्ष में सुप्रसिद्ध स्थान भैरूजी मोड रींगस पर स्थित है। प्रार्थीगणों की अवाप्तशुदा व्यवसायिक भूमि पूर्णतया विकसित होकर मौके पर धर्मकांटा एवं दुकानों का व्यवसाय कर पूर्णतया व्यवसायिक गतिविधियों के उपयोग में आ रही थी। जिस पर विद्युत सम्बन्ध भी व्यवसायिक श्रेणी का है। प्रार्थीगणों की उक्त अवाप्तशुदा भूमि धारा 3ए की अधिसूचना दिनांक 11.08.2009 को 11,413/– एवं अधिसूचना दिनांक 05.08.2010 को 12,000/– रूपये प्रतिवर्गमीटर थी। अतः प्रार्थना है कि प्रार्थीगणों का आवेदन स्वीकार फरमाकर अवार्ड दिनांक 23.03.2011 एवं 28.03.2014 को संशोधित कर प्रार्थीगणों की अवाप्तशुदा भूमि की पुनः मौके पर सर्वेक्षण करवाकर नये सिरे से अवाप्ति की प्रक्रिया कर भूमि अर्जन पुर्नवासन, पुर्नव्यस्थापन में उचित प्रतिकर और प्रादर्शिता का अधिनियम 2013 से अवार्ड पारित किये जाने के आदेश फरमाने की कृपा करें।

वकील रेस्पो. का कथन है कि उक्त भूमि की किस्म राजस्व रिकार्ड में बारानी दर्ज है उसी अनुसार मुआवजा निर्धारण किया गया है। प्रार्थी द्वारा जिस नये अधिनियम RFCTLARR 2013 के अनुसार जो मांग की गई है वह उक्त अवार्ड के

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

संबंध में लागू नहीं होती है, क्योंकि उक्त राष्ट्रीय राजमार्ग के निर्माण हेतु भूमि अवाप्ति की अधिसूचना दिनांक 11.08.2009 एवं 05.08.2010 को प्रकाशित की गई थी तथा उक्त अवाप्त भूमि का अवार्ड सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 23.03.2011 एवं 28.03.2014 को पारित किया गया जिसकी मुआवजा राशि सक्षम प्राधिकारी के खाते में जमा करवा दी गई थी। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय हर्जा खर्चा खारिज किये जाने के आदेश फरमायें।

7. दौराने बहस निम्न अधिसूचनाएं, परिपत्र आदि तथा कानूनी नजीरें एवं न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये गये।
   a) 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.
   b) National Highways Authority Of India Letter No.: NHAI/11013/DGM(LA & Coord.)/2015/FTS-586/06 date 03.02.2016 pera No. 3
   c) **Union of India & Anr. Versus Tarsem Singh & Ors. [2019 (12) SCALE 648 Supreme Court]**
   d) Sanwarmal 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 Oroginal Jurisdiction 28 July 2022 Haryana State Industrial & Infrastructure Development Corporation Ltd. & Ors. **vs** Mr. Deepak Aggarwal & Ors.

8. हमने उभपक्षकारान 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 प्रपत्रों, पत्रावली पर उपलब्ध रिपोर्ट तहसीलदार, अधीशाषी अधिकारी नगरपालिका रींगस एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी श्रीमाधोपुर की रिपोर्ट का भलीभांति अवलोकन किया।
प्राप्त अपील अनुरूप समस्त अवलोकन से स्पष्ट है कि अपील प्रकरण निम्न दो आधारों पर निर्णित किया जाना है कि,
   (i) अपीलांट को किस Act (कानून/अधिनियम) के अन्तर्गत भूमि अवाप्ति का मुआवजा दिया जाना है,

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

**कमर चौधरी**
**जिला कलक्टर, सीकर**

(ii)अपीलांट की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा किस डी.एल.सी. दर पर निर्धारित किया जाना 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 भूमि 0.6994 हैक्टेयर की मूल्यांकित राशि रू. 2,16,87,102/- तथा रू. 13,18,72,673/- अण्डर प्रोटेस्ट कुल राशि रू. 15,35,53,775/- (पन्द्रह करोड़ पैंतीस लाख तरेपन हजार सात सौ पिच्हत्तर) भूमि अवाप्ति अधिकारी व परियोजना निदेशक एनएचएआई पीआईयु रींगस के संयुक्त खाते में जमा करवाई गई। अवार्ड आदेश दिनांक 28.03.2014 में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के द्वारा राशि रू. 76,30,853/- वितरण हेतु भूमि अवाप्ति अधिकारी श्रीमाधोपुर के खाते में हस्तान्तरित की गई। इस प्रकार स्थिति स्पष्ट है कि दिनांक 31.12.2014 तक कुल अवाप्त रकबा 13.5388 हैक्टेयर के निजी रकबा 10.616 हैक्टेयर में से मात्र 3.3466 हैक्टेयर का ही सम्बन्धित हितधारियों को भुगतान किया है। अवाप्ताधीन भूमि की अवार्ड राशि का 50 प्रतिशत से कम हितबद्ध व्यक्तियों को भुगतान को दर्शाता है।
- प्रकरण के सम्बन्ध में सम्बन्ध में प्रस्तुत नजीरें,

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

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

  **(iii) Sanwar Mal Singhania Memorial trust and Anr. Vs. Natitonal Highaway Authority of India and Ors., Civil Appeal No. 10501/2017**

  के अध्ययन से स्पष्ट है कि 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 द्वितिय के तहत अवाप्तशुदा भूमि व निमार्ण 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**

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)



कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

**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 प्रार्थीया भूमि अर्जन, पूनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनयम, 2013 के तहत मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारिनी है।

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

- इस सन्दर्भ में राजस्थान सरकार कार्यालय महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राज. "कर विभाग" अजमेर के द्वारा जारी पत्र क्रमांकः एफ–7(13)जन/10/12503 दिनांकित 1.9.20210 एवं परिपत्र संख्या 27/10 के पैरा संख्या 4.0, 4.1, 4.2 में निम्न उल्लेखित किया है कि :–
  4.0 राजस्थान कर बोर्ड द्वारा व्यावसायिक भूमि मानने के संबंध में समय–समय पर निर्णय पारित किया है, जिनका संक्षिप्त विवरण निम्नानुसार है:–
  4.1 आफिस/गोदाम होने की स्थिति में मूल्यांकन :–
  स्टाम्प निगरानी संख्या (386/01) 2262/05 राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, हनुमानगढ़ बनाम बनवारी पुत्र आशाराम व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 01.06.2010 में यह स्पष्ट किया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति के विक्रय दस्तावे को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने के समय सम्पत्ति का **मौके पर गोदाम एवं ऑफिस के रूप में व्यवसायिक उपयोग होना निर्विवाद है इसलिये सम्पत्ति की भूमि का क्षेत्र की तत्समय निर्धारित व्यावसायिक दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए।**
  4.2 यदि भूमि/भवन व्यावसायिक श्रेणी/लाईन में आता है और पूरा क्षेत्रफल व्यावसायिक नहीं है तो सम्पत्तियों का कितना हिस्सा व्यावसायिक माना जावे:–
  स्टाम्प निगरानी संख्या 873/08 श्रीमति नीता तायल बनाम राजस्थान राज्य में पारित निर्णय दिनांक 21.12.2009 में यह स्पष्ट किया है कि सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यावसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित है इसलिये सम्पत्ति के 20 फुट की गहराई तक अग्र भाग को वाणिज्यिक मानते हुए इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए सम्पत्ति की मालियत की जावे।"
- मौके पर अवाप्त भूमि की किस्म व्यवसायिक है तथा पत्रावली पर उपलब्ध रिपोर्ट तहसीलदार श्रीमाधोपुर, अधिशाषी अधिकारी, भूमि अवाप्ति

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)



**कमर चौधरी**
**जिला कलक्टर, सीकर**

अधिकारी, श्रीमाधोपुर की रिपोर्ट के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि अवाप्ताधीन भूमि मौके पर प्रार्थीगणों द्वारा वर्षों से व्यावसायिक दुकानें एवं धर्मकांटा के रूप में उपयोग उपभोग में ली जा रही है। चूंकि व्यावसायिक डी.एल.सी. पूर्व निर्धारित होती है। व्यावसायिक डी.एल.सी. आधार है कि सम्पत्ति का बाजार मूल्य क्या होगा।

- 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।
- भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड में अपीलांट की अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 5290 का मुआवजा अवार्ड दिनांक 23.03.2011 एवं 28.03.2014 में 2400 वर्गमीटर का बारानी डी.एल.सी. दर रू. 308/– एवं 370/– प्रति वर्गमीटर से निर्धारित किया गया है। पत्रावली पर उपलब्ध रिपोर्ट एवं दस्तावेजी साक्ष्यों के आधार पर प्रमाणित है कि अपीलांट की अवाप्तशुदा भूमि के सम्बन्ध में जारी 3ए की अधिसूचना दिनांक 11.08.2009 को 11,413/– एवं 05.08.2010 के समय व्यावसायिक डी.एल.सी. दर रू. 12,000/– प्रति वर्गमीटर की प्रचलित थी। अपीलांट ने अपनी अवाप्तशुदा भूमि को भैंरूजी मोड़ का हिस्सा बताते हुए उस समय की भैंरूजी मोड़ की प्रचलित व्यावसायिक दर रू. 33,200/– प्रतिवर्गमीटर होने का कथन किया है। अपीलांट की अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 5290 को भैंरू मोड़ रींगस पर अपीलांट द्वारा मांग की गई बाजार दर को उस समय की प्रचलित डी.एल.सी. के हिसाब से भैंरू मोड़ का पार्ट नहीं माना जा सकता है।
- भूमि अर्जन, पुर्नवासन एंव 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। प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 5290 की भूमि एन.एच. 11/52 पर अवस्थित होकर नगरपालिका रींगस के व्यावसायिक परिक्षेत्र में अवस्थित है जहां 3ए के

न्यायालय जिला कलक्टर ★ सीकर (राज.) ★

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

नोटिफिकेशन दिनांक 11.08.209 एवं 05.08.2010 के पूर्व से ही व्यावसायिक दुकानें एवं धर्मकांटा व पास के अन्य खसरा नम्बरान में सड़क पर होटलें, दुकानें, कारखाने आदि व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। जिसके आधार पर यह न्यायालय प्रार्थीगणों को तात्कालिक समय की प्रचलित व्यावसायिक डी.एल.सी. दर रू. 11,413/– अधिसूचना दिनांक 11.08.2009 एवं 12,000/– प्रतिवर्गमीटर रूपये की दर से अधिसूचना दिनांक 05.08.2010 को मुआवजा दिया जाना उचित समझता 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।

9. अतः अपील अपीलान्ट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती हैं प्रकरण सक्षम प्राधिकारी/उपखण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर हाल रींगस को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि कस्बा रींगस तहसील श्रीमाधोपुर हाल तहसील रींगस स्थित भूमि खसरा नम्बर 5290 में से अपीलान्ट की अवाप्तशुदा भूमि 2400 वर्गमीटर का मुआवजा निर्धारण हेतु भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानानुसार विधिसम्मत निर्णय पारित करें।

न्यायालय जिला कलक्टर ★ सीकर (राज.) ★

10. निर्णय आज दिनांक 05.09.24 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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