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

पत्रावली संख्या 09 / 2017 / अपीलमध्यस्थ

श्यामसुन्दर पुत्र बाबूराम उर्फ बाबूलाल अग्रवाल, निवासी–भैरूजी मोड़, रींगस, जिला–सीकर (राज.)

–प्रार्थी / अपीलान्ट

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, जिला–सीकर (राज.)
3. अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रींगस जिला–सीकर (राज.)

–अप्रार्थीगण / रेस्पोडेन्टस

उपस्थितः–

1. श्री भागीरथसिंह कुड़ी, एडवोकेट अपीलांट की ओर से।
2. श्री कमलेन्द्र सिहाग, एडवोकेट अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से।
3. श्री अरूण कुमार शर्मा, एडवोकेट अप्रार्थी संख्या 03 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 आदे । दिनांक 23.03.2011 संशोधित अवार्ड दिनांक 21.02.2019 प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर

न्यायालय जिला कलक्टर ★ सीकर (राज.) ★

निर्णय

दिनांकः– 22.08., 2024

1. यह अपील प्रार्थी / अपीलांट **श्याम सुन्दर पुत्र बाबूराम उर्फ बाबूलाल अग्रवाल** की ओर से **एड. भागीरथसिंह कुड़ी** द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), श्रीमाधोपुर द्वारा जारी अवार्ड पर निर्धारित की गई मुआवजा राशि के विरूद्ध पेश की गई है।अपीलांट ने अपील के तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार अंकित किये है कि:–

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

(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 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 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 21.09.2009 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 सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3डी के तहत भारत के राजपत्र में दिनांक 12.01.2010 को अधिसूचना जारी की गयी। इसके पश्चात सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड आदेश दिनांक 23.03.2011 को पारित किया गया, जिसमें व्यवसायिक दर 11,413/– रूपये प्रतिवर्गमीटर की दर से अवाप्तशुदा भूमि की गणना की गयी थी। प्रार्थी के आराजी खसरा नम्बर 4650 भैंरूजी मोड़ कस्बा रींगस, तहसील श्रीमाधोपुर जिला सीकर राज. में व्यवसायिक दुकानों की भूमि के उपयोग में से अवाप्तशुदा रकबा 0.094 हैक्टेयर यानि 940 वर्गमीटर भूमि के संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड कस्बा रींगस के क्रमांक 22 पर अंकित किया गया है एवं भू–स्वामी हितबद्ध व्यक्तियों के नाम नगरपालिका रींगस 90बी खातेदारान दर्ज किया है एवं व्यावसायिक भूखण्ड का अवार्ड व्यवसायिक डी.एल.सी. दर 11,413/– रूपये प्रतिवर्गमीटर की दर से अन्य व्यक्तियों के साथ सामुहिक

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

अवार्ड भूमि की कुल कीमत 1,07,28,220/- रूपये एवं एक्ट की धारा 3जी के नियम के अनुसार 10 प्रतिशत (भूमि की मूल राशि का) 10,72,822/- रूपये, संरचना दुकानों की राशि 14,13,445/- रूपये कुल रू. 1,32,14,437/-- (एक करोड़ बत्तीस लाख चौदह हजार चार सौ सैंतीस) रूपये का अवार्ड पारित किया गया था। जबकि धारा 3ए की अधिसूचना के समय प्रार्थिया के भूखण्ड/पैट्रोल पम्प की व्यावसायिक डी.एल.सी. दर 31,625/- रूपये प्रतिवर्गमीटर थी एवं मौके पर बाजार में प्रचलित दर 1,00,000/- रूपये प्रतिवर्गमीटर थी।

(iii) धारा 3ए की अधिसूचना के बाद से प्रार्थी का व्यापार कम्पलीट रूप से प्रभावित हो गया। प्रार्थी की उक्त व्यावसायिक दुकानें एकल कब्जे नियंन्त्रण एवं स्वामित्व की है। प्रार्थी ने उक्त सम्पदा सन् 1993 में क्रय करने के तुरन्त बाद ही दुकानों का निर्माण कर सन् 1993 से स्वंय के नाम से मोटर पार्टस का व्यापार शुरू कर दिया था तथा उक्त व्यावसायिक दुकानें अवाप्तशुदा सड़क एन.एच. 11 की निर्धारित सड़क सीमा छोड़कर अवस्थित हैं। जिसकी पूर्व-पश्चिम लम्बाई 25 फुट व उत्तर-दक्षिण चौड़ाई 20.6 फुट कुल 57.22 वर्गगज यानि 47.68 वर्गमीटर है। प्रार्थी के पास व्यवसाय कर अपने परिवार की आजीविका चलाने के लिए व्यापार कम्पलीट रूप से प्रभावित हो गया है। इसलिए प्रार्थी को व्यापार का भंयकर नुकसान होगा। जिसको भी अवार्ड में शामिल किया जाना न्यायहित में अति आवश्यक है। प्रार्थी के उक्त व्यावसायिक उपयोग की भूमि की भौगोलिक स्थिति ऐसे महत्वपूर्ण सभी आवश्यक सुविधाओं से युक्त भारतवर्ष में सुप्रसिद्ध स्थान भैंरूजी मोड़ पर स्थित है 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 दिनांक 23.03.2011को प्रार्थीकी अवाप्तशुदा व्यावसायिक दुकानों का अवार्ड जारी किया गया है। पारित अवार्ड दिनांक 23.03.2011से दिनांक 22.03.2016तक 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

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

कर दिनांक 01 सितम्बर 2015 से लागू करने से धारा 24(2) भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के तहत अवार्ड आदेश दिनांक 23.03.2011 स्वतः निरस्त समझा जावेगा एवं समुचित सरकार या भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण को प्रार्थिया की उक्त व्यावसायिक दुकानों की भूमि की आवश्यकता होने से नए सिरे से भूमि अर्जन की कार्यवाही किया जाना आवश्यक है।

(v) रींगस, परसरापुरा, सरगोट 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 हैक्टेयर में से 9.0572 हैक्टेयर भूमि/एरिया का भुगतान होना शेष था। जिसकी ताईद कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर सीकर के पत्र क्रमांक 5139 दिनांक 19.06.2018 प्रेषित पत्र जिला कलक्टर सीकर से होती है। अवाप्तशुदा भूमि का अवार्ड दिनांक 23.03.2011 को पारित करने के उपरांत 5 वर्ष से भी अधिक समय व्यतीत हो जाने के बावजूद भी प्रार्थिया 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 दुकानों का कब्जा प्राप्त किया गया 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 हैं।

(vi) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा निर्धारण के समय भूमि की किस्म व्यवसायिक डी.एल.सी. दर 11413/– रूपये को आधार 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।सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थी की अवाप्तशुदा दुकानेंखसरा नम्बर 4650 कस्बा रींगस भैरूजी मोड, तहसील श्रीमाधोपुर जिला सीकर राज में सड़क पर अवस्थित होकर पूर्णतया कॉमर्शियल गतिविधियों से लैश है एंव जिसकी बाजार में प्रचलित दर सन् 2009 में 1,00,000/– रूपये प्रतिवर्गमीटर

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

थी एंव वर्तमान में करीब 2,00,000/– रूपये प्रतिवर्गमीटर है। नेशनल हाईवे, स्टेट हाइवे पर लगती किसी भी किस्म कृषि, व्यवसायिक 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। मौके पर किसी भी भूमि की बाजार में प्रचलित दर डी.एल.सी. दर से तीन से चार गुना अधिक होती है। इसी वास्तविक स्थिति को ध्यान में रखकर भूमि अर्जन के लिए माननीय संसद भारत ने नया विधेयक भूमि अर्जन, पुनर्वासन 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 अधिग्रहित भूमि से बेदखल किये जाने पर अन्यत्र विस्थापित होने में किसी प्रकार की बाधा एवं कठिनाई नहीं हो।

(vii) पूरक अवार्ड दिनांक 25.03.2015 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 दिये गये 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 एवं 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।"**

(viii) 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 की अवाप्तशुदा व्यवसायिक दुकानों की अवार्ड राशि पर नियमानुसार 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर भी प्राप्त करने का अधिकारी है तथा धारा 3जी 7बी,

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

सी, डी के तहत भी अवार्ड जारी नहीं करने पर अवार्ड जारी करवाने की अधिकारी है।

(ix) अतः प्रार्थना है कि प्रार्थी का आवेदन स्वीकार फरमाकर अवार्ड दिनांक 23.03. 2011 को संशोधित कर प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि की पुनः मौके पर नाप जौख, सर्वेक्षण करवाकर नये के सिरे से अवाप्ति की प्रकिया कर भूमि अर्जन पुर्नवासन, पुर्नव्यस्थापन में उचित प्रतिकर और प्रादर्शिता का अधिनियम 2013 से मुआवजा दिलवाये जाने के आदेश फरमाने की कृपा करें। तब तक प्रार्थी को बेदखल नहीं करने के लिए अप्रार्थीगण को पाबंद फरमाया जावे।

2. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेन्टस जरिये नोटिस तलब किये गये। रेस्पोडेंट सख्या 3 अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रींगस की ओर से वकील श्री अरूण कुमार शर्मा तथा रेस्पाडेंट संख्या 2 भारतीय राश्ट्रीय राजमार्ग की ओर से वकील श्री कमलेन्द्र सिहाग ने वकालतनामा एवं जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कियङ्गं

3. **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 ने आराजी खसरा संख्या 4650 में अवाप्त भूमि 940 वर्गमीटर का मुआवजा व्यवसायिक दर 11413/- रूपये प्रति वर्ग मीटर की दर किया जाना स्वीकार किया है लेकिन उसके अनुसार उक्त समय प्रचलित व्यवसायिक डीएलसी दर 31625/- प्रतिवर्गमीटर होना कथित किया गया है लेकिन समर्थन में साक्ष्य प्रस्तुत करने में असफल रहा है। इसी प्रकार बिना किसी आधार एवं साक्ष्य के उक्त भूमि की प्रचलित बाजार दर 1.00 लाख रूपये प्रति वर्ग मीटर कथित की है जिसका कोई आधार नहीं है। अतः अस्वीकार्य है। आराजी खसरा संख्या 4650 नगरपालिका रींगस के नाम खातेदारी दर्ज होने से हितबद्व व्यक्ति के स्थान पर नगरपालिका रींगस का नाम दर्शाया गया है। प्रार्थी द्वारा स्वयंको हितधारी व्यक्ति होने के आधार पर उक्त सामुहिक अवार्ड को चुनौति दी है लेकिन स्वंय किस प्रकार से हितधारी है इसका कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

(ii) प्रार्थी द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये गये हैं कि प्रार्थी किस प्रकार से उक्त मुआवजा राशि का हकदार है। क्योंकि प्रार्थी उक्त अवाप्त भूमि पर स्वयं की हितबद्वता स्थापित करने में असफल रहा है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा भी जारी किये गये अवार्ड दिनांक 23.03.2011 की अनुपालना में राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मुआवजा राशि सक्षम प्राधिकारी के खाते में जमा करवा दी है। प्रार्थी उक्त भूमि के मुआवजे के संबंध में स्वयं का अधिकार नगरपालिका के समक्ष प्रस्तुत कर मुआवजा राशि प्राप्त कर सकता है। मुआवजा अवार्ड में प्रार्थी का नाम न होने से सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थी को सीधा मुआवजा राशि देय नहीं होता है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह प्रार्थना पत्र उक्त कारण से भी खारिज किये जाने योग्य है।

(iii) प्रार्थी द्वारा स्पष्ट रूप से भूल की जा रही है कि प्रस्तुत प्रकरण में मुआवजा अवार्ड दिनांक 23.03.2011 को ही पारित किया जा चुका है जबकि नया अधिनियम 2013 के पश्चात अस्तित्व में आया है उक्त नये अधिनियम की भूतलक्षी प्रभाव नहीं लागू किया जा सकता। प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में उल्लेखित खसरा संख्या 4650 राजस्व रिकार्ड में नगरपालिका रींगस के नाम से दर्ज है एवं उसी अनुरूप मुआवजा अवार्ड में भी उक्त भूमि का मुआवजे के लिये हितबद्व व्यक्ति के तौर पर नगरपालिका रींगस का ही नाम दर्ज किया गया है। जबतक प्रार्थी उक्त भूमि से स्वयं की संबद्वता सिद्व करके सक्षम कार्यालय/सक्षम न्यायालय से आदेश प्राप्त नहीं करता है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा उसके पक्ष में मुआवजा राशि जारी नहीं की जा सकती। चूंकि उक्त खसरा नम्बर का प्रार्थी के कथनानुसार यह एक संयुक्त अवार्ड है, अतः सक्षम कार्यालय/सक्षम न्यायालय के द्वारा प्रथमतः प्रार्थी की उक्त भूमि से हितबद्वता एवं उसके पश्चात प्रार्थी का उक्त भूमि में हिस्सा निर्धारण करना आवश्यक है। उक्त दोनों बिन्दुओं की पूर्ति के पश्चात ही सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थी के पक्ष में मुआवजा आदेश जारी किया जा सकता है। स्वीकृत स्थिति है कि प्रकरण में प्रस्तुत खसरा भूमि का मुआवजा अवार्ड व्यवसायिक भूमि के तौर पर किया गया है एवं धारा 3ए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के अनुसाद उक्त दिनांक को प्रचलित डीएलसी दर ही मुआवजा निर्धारण का आधार होती है। अतः प्रार्थी द्वारा उक्त तीनों बिन्दुओं की पूर्ति न किया जाकर सीधा ही बिना अधिकारिता प्रस्तुत यह प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

(iv) प्रस्तुत प्रकरण में मात्र मुआवजा अवार्ड को आक्षेपित किया गया है। प्रस्तुत प्रकरण की पंचाट निर्णय हेतु लंबित है। प्रकरण के सफल होने की कोई संभावना नहीं है। प्रार्थी द्वारा गलत रूप से उक्त अवार्ड को सामुहिक व नॉन स्पीकिंग होने के आधार पर निरस्तनीय माना जाना है। जबकि उक्त अवार्ड सक्षम प्राधिकारी द्वारा राजस्व रिकार्ड एवं भूमि की स्थिति एवं रिकार्ड में भूमि के स्वामित्व के आधार पर जारी किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजा अवार्ड निर्धारित करने में किसी प्रकार की कमी नहीं रखी गई है अपितु समस्त प्रचलित विधियों एवं दृश्टान्तों का ध्यान रखते हुये उक्त मुआवजा आदेश निर्धारित किया ळें

(v) सक्षम प्राधिकारी ने इस अधिसूचना के स्थानीय प्रकाशन में इस तथ्य का उल्लेख किया है कि अर्जन की जाने वाली भूमि के हितबद्व पक्षकार जिसका कि अवाप्त की जाने वाली भूमि में हित है। धारा 3ए के तहत जो अधिसूचना भारत के राजपत्र में दिनांक 11.08.2009 को जारी की गई व जिसका प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रों राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 21.09.2009 को किया गया में इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि 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 का निस्तारण करेगा व धारा 3सी की उपधारा 3 के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया गया निर्णय अंतिम होगा।

(vi) राष्ट्रीय राजमार्ग की धारा 3सी के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी (7) में दिये गये निर्देशों की पालना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि की गणना उप पंजीयक श्रीमाधोपुर से प्राप्त निर्धारित डीएलसी दर के आधार पर किया गया सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण आदि के मुआवजा का निर्धारण राजस्थान सरकार के बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट के आधार पर किया गया। धारा 3एच(1) के तहत अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी को जमा करा दिया गया है। ऐसी दशा में प्रार्थी विधि के प्रावधानों के अनुसाद विबंधित ळें

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

(vii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा खसरा नं. 4650 ग्राम रींगस, जिला सीकर का राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 पर निर्धारित दर के अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया। जिसके अनुसार कुल 940 वर्गमीटर भूमि की कुल मुआवजा राशि 13,24,487/— रूपये (मय धारा 3जी के नियमानुसार 10 प्रतिशत राशि एवं संरचनाओं का मुआवजा) निर्धारित किया है, जो कि अब सम्पूर्ण प्रक्रिया के पश्चात जवाबदाता भूमि अवाप्ति अधिकारी के बैंक खाते में जमा की जा चुकी है।

(viii) 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 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 21.09.2009 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

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

... India, Civil Original Jurisdiction 28 July 2022 Haryana State Industrial & Infrastructure Development Corporation Ltd. & Ors. vs Mr. Deepak Aggarwal & Ors.

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

जयपुर रींगस खण्ड (उप खण्ड अधिकारी) श्रीमाधोपुर के समक्ष प्रस्तुत कर सकते हैं।

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

4. प्रकरण के विचारण के दौरान वकील अपीलांट एंव रेस्पो./अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत की गई। वकील अपीलांट द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस में अपील आवेदन में दर्ज तथ्यों के अनुरूप तथा रेस्पो./अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस में जवाब प्रार्थना पत्र में दर्ज तथ्यों के अनुरूप कथन अंकित किये गये हैं।

5. 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।

6. 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.

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

7. 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। MORTHद्वारा जारी गाईड लाइन एवं एनएचएआई द्वारा जारी प्रपत्रों, पत्रावली पर उपलब्ध रिपोर्ट तहसीलदार, अधिशाषी 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 आधारों पर निर्णित किया जाना है कि,

(i) अपीलांट को किस Act(कानून/अधिनियम) के अन्तर्गत भूमि अवाप्ति का मुआवजा दिया जाना है,

(ii) अपीलांट की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा किस डी.एल.सी. दर पर निर्धारित किया जाना है, एवं

(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 प्रस्तुत नजीरें

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

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

(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

उक्त के अध्ययन से स्पष्ट है किअगर 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 Applicableहोकर 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 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 प्रार्थीभूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनयम, 2013 के तहत मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

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

- 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 सडक 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

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

से वर्गीकरण नहीं किया जाता है। कस्बों में Localityया आसपास की दरों में अंतर होता है।

- अवाप्त भूमि की किस्म व्यवसायिक है तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य यथा रिपोर्ट तहसीलदार श्रीमाधोपुर, अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका रींगस व भूमि अवाप्ति अधिकारी श्रीमाधोपुर के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि अवाप्ताधीन भूमि मौके पर प्रार्थीगण द्वारा वर्षों से व्यावसायिक कारखाना के रूप में उपयोग उपभोग में ली जा रही है तथा खसरा नम्बर 4650 भैंरूजी मोड़ रींगस का भाग होना पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात से प्रमाणित है। जिसकी पुष्टि कार्यालय उप पंजीयक, श्रीमाधोपुर (सीकर) राज. द्वारा जारी बाहरी क्षेत्र में आवासीय एवं व्यावसायिक अचल सम्पत्ति की दरों का निर्धारण दर रूपये प्रति वर्गमीटर में वर्ष 2009 में कस्बा रींगस भैरूजी मोड़ से रींगस सीटी बाजार व नगरपालिका से होते हुये आर.एस.डब्ल्यु.एम. बाईपास तक भैरूजी मोड़ को शामिल करते हुए दिनांक 08.05.2008 को जिला कमेटी द्वारा प्रस्तावित दर (08.07.2009 राज्य सरकार द्वारा संशोधित सहित) व्यावसायिक दर सड़क पर 31625/- रूपये प्रतिवर्गमीटर है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 4650 खसरा नम्बर 4643 व 4652 के मध्य भैरूजी मोड़ पर सड़क एन.एच. 11/52 पर अवस्थित है। खसरा नम्बर 4652 का 3ए नोटिफिकेशन वर्ष 2010 में व्यावसायिक डीएलसी दर 33,200/- रूपये प्रतिवर्गमीटर होने से अवार्ड दिनांक 21.08.2014 को पारित किया गया है व वर्ष 2009 में व्यावसायिक डीएलसी दर 31,625/- प्रतिवर्गमीटर होने से खसरा नम्बर 4650 की डीएलसी दर व भूमि अवाप्ति अधिकारी की रिपोर्ट एवं पूर्व में मध्यस्थ द्वारा कुछ प्रकरणों में व्यावसायिक दर 31,625/- रूपये प्रतिवर्गमीटर डीएलसी से अवार्ड पारित किया है। इसलिए अवाप्तशुदा व्यावसायिक दुकान खसरा नम्बर 4643 व 4652 के मध्य स्थित होने की स्थिति में अवाप्तशुदा भूमि की डी.एल.सी. दर 31,625/- रूपये प्रतिवर्गमीटर माना जाना उचित प्रतीत होता है। अतः भूमि खसरा नम्बर 4650 में से अवाप्तशुदा व्यावसायिक दुकानों की डी.एल.सी. भी अवार्ड में वर्णित राशि 11,413/- रूपये से बढ़ाकर 31,625/-रूपये प्रतिवर्गमीटर निर्धारित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

- 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। चूंकि डीएलसी द्वारा भैरूजी मोड़ की व्यवसायिक दर धारा 3ए के नोटिफिकेशन की दिनांक 21.08.2009 को 31,625/– रूपये प्रतिवर्गमीटर निर्धारित है। जबकि CALA द्वारा पारित अवार्ड में प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि की डीएलसी दर 11,413/– रूपये प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गई है जिसे बढ़ाया जाकर 31,625/– रूपये प्रति वर्गमीटर किया जाना उचित प्रतीत होता 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।

8. 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 4650 में से अवाप्तशुदा भूमि 47.68 वर्गमीटर का मुआवजा निर्धारण हेतु भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनयम, 2013 के प्रावधानानुसार विधिसम्मत निर्णय 3 माह की अवधि में पारित करें।

9. निर्णय आज दिनांक 22.08.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(कमर उल जमान चौधरी)
जिला कलक्टर, सीकर

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)