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

पत्रावली संख्या 08/2019/अपील(मध्यस्थ)

गुलाब कंवर पत्नी किशन सिंह खंगारोत, जाति राजपूत निवासी ग्राम हरसोली वाया दुदू जिला जयपुर राजस्थान।

–प्रार्थीया

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।
3. अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रींगस जिला सीकर राजस्थान।

–अप्रार्थीगण/रेस्पोडेन्टस

उपस्थितः–

1. श्री भागीरथसिंह कुड़ी, एडवोकेट अपीलांट की ओर से।
2. श्री कौशलेन्द्र सिंह, 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 आदेश दिनांक 23.03.2011 संशोधित अवार्ड दिनांक 21.02.2019 प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर

निर्णय

दिनांकः– 06 जून, 2024

1. यह अपील प्रार्थी/अपीलांट **गुलाब कंवर पत्नी किशन सिंह** 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 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 सड़क 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। प्रार्थिया के आराजी खसरा नम्बर 5271 भैंरूजी मोड़ कस्बा रींगस, तहसील श्रीमाधोपुर जिला सीकर राज. में व्यवसायिक दुकानों व पैट्रोल पम्प की भूमि के उपयोग में से अवाप्तशुदा रकबा 0.1536 हैक्टेयर यानि 1536 वर्गमीटर भूमि के संबंध में भूमि अवाप्ति

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड कस्बा रींगस के क्रमांक 01 पर अंकित किया गया है एवं भू–स्वामी हितबद्ध व्यक्तियों के नाम नगरपालिका रींगस 90बी खातेदारान दर्ज किया है एवं व्यवसायिक भूखण्ड का अवार्ड व्यवसायिक डी.एल.सी. दर 11,413/– रूपये प्रतिवर्गमीटर की दर से अन्य व्यक्तियों के साथ सामुहिक अवार्ड भूमि की कुल कीमत 1,75,30,368/– रूपये एवं एक्ट की धारा 3जी के नियम के अनुसार 10 प्रतिशत (भूमि की मूल राशि का) 17,53,037/– रूपये, संरचना, दुकानों की राशि 5,11,988/– रूपये कुल रू. 1,97,95,393/– (एक करोड़ सतानवें लाख पिचानवें हजार तीन सौ तिरानवें) रूपये का अवार्ड पारित किया गया था। जबकि धारा 3ए की अधिसूचना के समय प्रार्थिया के भूखण्ड/पैट्रोल पम्प की व्यवसायिक 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 प्रार्थिया का व्यापार कम्पलीट रूप से प्रभावित हो गया। प्रार्थिया की उक्त भूखण्ड/पैट्रोल पम्प एकल कब्जे नियन्त्रण एवं स्वामित्व की है। प्रार्थिया की उक्त पैट्रोल पम्प से अवाप्तशुदा सड़क एन.एच. 11 की निर्धारित सड़क सीमा छोड़कर अवस्थित है। अब प्रार्थिया के पास व्यवसाय कर अपने परिवार की आजीविका चलाने के लिए पैट्रोल पम्प/भूखण्ड प्रभावित हो गया है। इसलिए प्रार्थिया को व्यापार का भंयकर नुकसान होगा। जिसको भी अवार्ड में शामिल किया जाना न्यायहित में अति आवश्यक है। प्रार्थिया 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। जिससे मात्र 200 मीटर की दूरी में भैरूजी मन्दिर, टैगोर महाविद्यालय, तीन बी.एड. कॉलेज, एक बी.एस.टी.सी. कॉलेज, पुलिस थाना, पुलिस उपाधीक्षक कार्यालय, सहायक अभियन्ता जलदाय विभाग कार्यालय, जिला परिवहन विभाग, भैरूजी स्टेण्ड एंव सुप्रसिद्ध मन्दिर भैरू बाबा एवं मठ मन्दिर 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 प्रार्थिया की यह व्यवसायिक उपयोग की अवाप्तशुदा भूमि अवस्थित है। जिसका प्रार्थिया

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

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 23.03.2011 को प्रार्थिया के व्यावसायिक अवाप्तशुदा पैट्रोल पम्प/भूखण्ड का अवार्ड जारी किया गया है। पारित अवार्ड दिनांक 23.03.2011 से दिनांक 22.03.2016 तक पांच वर्ष की अवधि के भीतर अवार्ड की राशि का भुगतान हितबद्ध व्यक्तियों व प्रार्थिया 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 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।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

(v) 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 है. में से 9.0572 है. 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।

(vi) सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थिया की 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

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

भुगतान आज दिन तक बार–बार मांग किये जाने के उपरांत भी नहीं किया है एवं ना ही प्रार्थिया की अवाप्तशुदा दुकानों 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 प्रार्थिया उक्त नये अधिनियम के तहत मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारी है।

(vii) 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।

(viii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थिया की अवाप्तशुदा पैट्रोल पम्प खसरा नम्बर 5271 कस्बा रीगंस 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 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। स्वयं सक्षम प्राधिकारी डी.एल.सी. का मेम्बर है एवं मध्यस्थ डी. एल.सी का चैयरमैन है जिनके द्वारा यह सब तय किया हुआ है। यह भी सुस्थापित स्थिति है कि 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

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

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।

(ix) 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 दिया गया अवार्ड में 10 प्रतिशत ही दिया गथा 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।'**

(x) विधि का सुस्थापित सिद्वान्त है कि 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। प्रार्थिया की अवाप्तशुदा पैट्रोल पम्प/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।

(xi) अतः प्रार्थना है कि प्रार्थी का आवेदन स्वीकार फरमाकर अवार्ड दिनांक 23.03.2011 को संशोधित कर प्रार्थिया 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

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

का अधिनियम 2013 एंव इसकी प्रथम अनुसूची के मुताबिक बाजार में प्रचलित दर से अवार्ड 10,88,00,000/– दस करोड़ अठयासी लाख रूपये का पारित करवाकर मय 24 प्रतिशत ब्याज दर से मुआवजा दिलवाये जाने के आदेश फरमाने की कृपा करें। तब तक प्रार्थिया को बेदखल नहीं करने के लिए अप्रार्थीगण को पाबंद फरमाया जावे। तादौराने सुनवाई प्रार्थिया को अगर कोई राशि का भुगतान हो जाता है तो यह समायोजित किया जावे।

3. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्टस जरिये नोटिस तलब किये गये। प्रकरण में उपखण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर व तहसीलदार श्रीमाधोपुर तथा अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रींगस से रिपोर्ट प्राप्त की गई। रेस्पोडेंट संख्या 3 अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रींगस की ओर से वकील श्री अरूण कुमार शर्मा तथा रेस्पाडेंट संख्या 2 भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग की ओर से वकील श्री कौशलेन्द्र सिंह 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) प्रार्थीया द्वारा उपरोक्त प्रार्थना पत्र 05 वर्ष की अवधि की देरी से प्रस्तुत किया गया है तथा उक्त देरी का कोई कारण भी अपने प्रार्थना पत्र में अंकित नहीं किया है। मध्यस्थम् और सुलह अधिनियम, 1996 की धारा 34(3) में स्पष्ट रूप से वर्णित है कि **"मध्यस्थ के समक्ष आवेदक उक्त तीन मास की अवधि के भीतर आवेदन करने से पर्याप्त कारणों से निर्धारित किया गया था तो वह तीस दिन की अतिरिक्त अवधि में आवेदन ग्रहण कर सकेगा किन्तु इसके पश्चात् नहीं।"** प्रार्थी द्वारा मियाद के संबंध में कोई भी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिस कारण से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र ग्राह्य नहीं करना चाहिए था। जिस कारण से प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र मियाद बाहर होने के कारण प्रथम दृष्ट्या ही खारिज किये जाने योग्य है। प्रार्थी द्वारा राजस्थान उच्च न्यायालय में एक सिविल रिट पीटिशन नम्बर 17983/2019 पेश कर रखी है, जब तक उक्त रिट पीटिशन का निस्तारण नहीं हो जाता तब तक उक्त प्रकरण में किसी प्रकार की कोई कार्यवाही किया जाना उचित नहीं

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

होगा। प्रार्थी द्वारा उक्त रिट याचिका के तथ्य को छिपाकर प्रार्थना पत्र पेश किया गया है।

(ii) प्रार्थी द्वारा जिस नये अधिनियम RFCTLARR 2013 के अनुसार जो मांग की गई है वह उक्त अवार्ड के संबंध में लागू नहीं होती है, क्योंकि उक्त राष्ट्रीय राजमार्ग के निर्माण हेतु भूमि अवाप्ति की अधिसूचना दिनांक 11.08.2009 को प्रकाशित की गई थी तथा उक्त अवाप्त भूमि का अवार्ड सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिनांक 23.03.2011 को पारित किया गया जिसकी मुआवजा राशि दिनांक 02.11.2011 को ही सक्षम प्राधिकारी के खाते में जमा करवा दी गई थी। उक्त अवार्ड में ग्राम रींगस के मूल खसरा नं. 5271 क्षेत्रफल 0.1536 हैक्टयर का मुआवजा अवार्ड नगरपालिका रींगस 90बी खातेदारान के नाम से पारित किया गया था। मुताबिक राजस्व रिकार्ड के ग्राम रींगस के खसरा नं. 5271 के तरमीम होकर 7 खसरे बन गये, जिनका मुआवजा वितरण हेतु हितधारिता निर्धारित करने के लिए दिनांक 21.02.2019 को संशोधित आदेश जारी किया गया था। उक्त भूमि की मुआवजा अवार्ड संबंधी समस्त प्रक्रिया दिनांक 23.03.2011 को ही सम्पन्न हो चुकी थी, जबकि नया अधिनियम 2013 दिनांक 01.01. 2015 को लागू हुआ था।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

(iii) सक्षम अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त भूमि के अवार्ड से संबंधित जो भी प्रक्रिया अपनायी गयी है वह राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की किस्म के अनुसार जो कि अवाप्ति की अधिसूचना की दिनांक 11.08.2009 के समय प्रचलित डी.एल.सी. दर जो जिला उप पंजीयक अधिकारी, सीकर द्वारा सक्षम अवाप्ति अधिकारी को उपलब्ध करवायी गयी थी, उसी के अनुसार एवं विधि के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के तहत अवार्ड संबंधित हिताधिकारियों के हक में पारित किया गया है। उक्त खसरा नम्बर में से सिवाय चक के नाम भी 32/39 हिस्सा दर्ज है। इसलिए उक्त सिवाय चक की जो जमीन अवाप्त की गई है प्रार्थी उसका मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। उक्त जमीन सरकारी जमीन है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3(D) के अन्तर्गत भूमि अवाप्ति की अधिसूचना में उक्त भूमि की किस्म सिवाय चक बारानी 3 दर्ज है किन्तु सक्षम प्राधिकारी ने अवार्ड जारी करने पूर्व धारा 3(G) के अन्तर्गत उक्त खसरा नं. 5271 कस्बा रींगस की

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

अवाप्त भूमि का अवार्ड अधिसूचना में अंकित किस्म बारानी 3 के अनुसार दर्ज नहीं करके व्यावसायिक दर से जारी किया है। सक्षम प्राधिकारी ने प्रार्थी के हिस्से की अवाप्त 7/39 हिस्से का मुआवजा का भुगतान कर दिया है तथा शेष 32/39 हिस्सा की भूमि राजकीय सिवाय चक होने के कारण भुगतान नहीं किया गया है।

(iv) यदि किसी व्यक्ति ने कृषि भूमि का उपयोग अन्य किसी प्रयोजनार्थ कर रखा था तो उनको विधि के प्रावधानों के अंतर्गत मुआवजे की दर कृषि भूमि की दर के हिसाब से ही दी जाने का राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 में प्रावधान है। अवाप्तशुदा भूमि की जो किस्म एवं खातेदारी राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज थी उसके विपरीत व्यावसायिक मानकर विधि के प्रावधानों के विपरित मुआवजा निर्धारित किया गया है। उसी के अनुसार मुआवजा निर्धारित किया गया है। यदि अवाप्तशुदा भूमि को बिना विधिवत रूपांतरित करवाये राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज उसकी प्रकृति के अतिरिक्त अन्य किसी प्रयोग में लाया जा रहा है तो इसके लिये वह स्वयं जिम्मेदार है तथा ऐसे अवैधानिक उपयोग के आधार पर मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नही है।

(v) सक्षम अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी को मुआवजा राशि देने बाबत समय–समय पर सूचित करने हेतु नोटिस प्रेषित किये गये, उसके उपरांत भी अगर कोई व्यक्ति मुआवजा राशि नहीं लेता है तो सक्षम अवाप्ति अधिकारी व अन्य दोषी नहीं होंगे व ना ही उक्त अवार्ड राशि पर अतिरिक्त ब्याज राशि देय होगी। निर्माण आदि का सर्वे स्वतंत्र एजेन्सी द्वारा करवाया गया तदोपरांत उक्त सर्वे रिपोर्ट को ध्यान में रखते हुए उक्त सर्वे एजेन्सी द्वारा मूल्यांकन किया गया उसका पी.डब्ल्यू.डी. द्वारा बेट किया गया तदोपरांत पी.डब्ल्यू.डी. द्वारा तय बी.एस.आर. दर के अनुसार निर्माण आदि का मुआवजा तय किया गया।

(vi) राजमार्गो पर स्थित कृषि भूमि के अकृषि रूपांतरण हेतु इण्डियन रोड कांग्रेस (I.R.C.) के दिशा निर्देश स्पष्ट रूप से लागू होते है। इण्डियन रोड़ कांग्रेस के दिशा निर्देश अनुसार आवासीय व पेट्रोल पम्प हेतु भू–रूपांतरण सड़क के मध्य से 40 मीटर छोड़कर व व्यावसायिक प्रयोजन हेतु भू–रूपांतरण सड़क के मध्य से 75 मीटर छोड़कर ही किया

कमर चौधरी
जिला कलेक्टर, सीकर

जा सकता है, साथ ही केंद्र सरकार व राज्य सरकारों द्वारा उक्त संबंध में समय–समय पर दिशा निर्देश जारी किये जाते हैं, जो कि भू–संपरिवर्तन आदेशों पर स्पष्टतया लागू होते हैं। यदि भू–संपरिवर्तन आदेश उक्त दिशा निर्देशों व राज्य सरकार के आदेशों की अवज्ञा करते हुये जारी किये जाते हैं तो उक्त संपरिवर्तन आदेश इण्डियन रोड़ कांग्रेस के दिशा निर्देश अनुसार व राजस्थान सरकार के परिपत्र क्रमांक नं. एस. ई.(एन.एच.)पी.ए./05/डी–1603, दिनांक 24.02.2005 तथा क्रमांक प–2(8) राज/भू.रू./ग्रुप–9/02 दिनांक 20.11.2004 के अनुसार स्वमेव ही निरस्त व शून्य हो जाते हैं।

(vii) 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।

(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

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

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

(ix) 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 11.08.2009 को प्रकाशित की गई थी तथा उक्त भूमि का अवार्ड 23.03.2011 एवं संशोधित अवार्ड 21.02.2019 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 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 ही लागू होता है तथा उसी के अनुरूप अवार्ड पारित किया गया है।

(x) प्रार्थी, प्रश्नगत भूमि की पोटेनशियल वेल्यू के आधार पर मुआवजा निर्धारित करवाना चाहता है। माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद (उत्तरप्रदेश) द्वारा रिट नम्बर–10373/2020 उनवान अजय कुमार श्रीवास्तव बनाम यूनियन ऑफ इण्डिया व अन्य आदेश दिनांक 05.10.2020 में माननीय न्यायाधीश मुनेश्वर नाथ भण्डारी एवं पीयूष अग्रवाल की खण्डपीठ द्वारा स्पष्ट कहा गया है कि भूमि अवाप्ति की अधूसिचना की धारा–3डी के समय अवाप्त भूमि की जो किस्म राजस्व रिकॉर्ड में

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

अंकित है और उस भूमि की अधिसूचना धारा–3डी के समय की डी.एल. सी. दर के आधार पर ही अवाप्त भूमि का मुआवजा देय होगा चाहे किसी भी व्यक्ति द्वारा संबंधित क्षेत्र की रजिस्ट्री बाद में करवायी हो। इसलिए प्रार्थी द्वारा जो भी भूमि की मुआवजा राशि की मांग की गई है वह स्वयं को अनुचित लाभ पहुंचाने बाबत की गई है।

(xi) अतः जवाब, प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि जवाब प्रार्थना पत्र को रिकार्ड पर लिया जाकर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय हर्जा खर्चा खारिज किये जाने के आदेश फरमाये, एवं प्रार्थी के हिस्से के अलावा सिवाय चक भूमि जो उक्त खसरा नम्बर में से अवाप्त की गई उसकी मूल्यांकन राशि को कम करते हुए प्रकरण का निस्तारण किया जावे तथा अन्य अनुतोष, जो माननीय न्यायालय, अप्रार्थी के हक में आवश्यक व न्यायोचित समझें, प्रदान किया जावे।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

5. 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।

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।

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

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

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,

(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

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

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 नजीर **Indore Development Authority vs Manoharlal and Ors. Etc. on 6 March, 2020, Union of India & Anr. Versus Tarsem Singh & Ors. [2019 (12) SCALE 648 Supreme Court] एवं 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 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।

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

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

- अवाप्त भूमि की किस्म व्यवसायिक है तथा पत्रावली पर उपलब्ध रिपोर्ट तहसीलदार श्रीमाधोपुर, अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका रींगस व भूमि अवाप्ति अधिकारी, श्रीमाधोपुर की रिपोर्ट के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि अवाप्ताधीन भूमि मौके पर प्रार्थीया द्वारा वर्षों से व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) 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 बाज़ार 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 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। प्रार्थिया की अवाप्तशुदा भूमि की डी.एल.सी. भी पूर्व परिभाषित है, जिसके आधार पर CALA ने अवार्ड बनाया है। इस न्यायालय ने CALA द्वारा बनाये गये अवार्ड में डी.एल.सी. के आधार को उचित माना है।
- प्रार्थिया 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।

कमर चौधरी
जिला कलक्टर, सीकर

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 5271 में से अपीलान्ट की भूमि खसरा नम्बर 5271/5 रकबा 0.1950 हैक्टेयर में से अवाप्तशुदा भूमि 434 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।

10. निर्णय आज दिनांक 06 जून, 2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(कमर उल जमान चौधरी)
जिला कलक्टर,सीकर