न्यायालय जिला कलक्टर (आरबीट्रेटर), सीकर

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

पत्रावली संख्या 10/2019/अपील (मध्यस्थ)

1. सुरज मल कुमावत पुत्र श्री रामलाल कुमावत, जाति कुमावत, निवासी–जेतुसर रोड़ वार्ड नं. 19 रींगस, जिला सीकर राजस्थान।
2. मालीराम कुमावत पुत्र रामलाल कुमावत, जाति कुमावत, निवासी– गणपति धाम के सामने परसरामपुरा, सरगोठ जिला सीकर राजस्थान।
3. कैलाश चन्द कुमावत पुत्र रामलाल कुमावत, जाति कुमावत, निवासी– गणपति धाम के सामने परसरामपुरा, सरगोठ 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।
3. अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रींगस जिला सीकर राजस्थान।

–अप्रार्थीगणगण/रेस्पोडेन्टस

उपस्थितः–

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

मध्यस्थ प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 3G(5) 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 व 21.02.2019 सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी श्रीमाधोपुर

निर्णय

दिनांकः 20 जून, 2024

1. यह अपील प्रार्थीगण/अपीलांट **सुरज मल कुमावत वगै.** की ओर से **एड. भागीरथसिंह कुड़ी** द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी), श्रीमाधोपुर द्वारा जारी अवार्ड के विरूद्ध पेश की गई है। 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. तक 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 भूमि 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 समक्ष 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। प्रार्थीगण 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 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 हितधारी व्यक्तियों के साथ सामूहिक अवार्ड कुल रू. 1,97,95,393/– (एक करोड़ सतानवें लाख पिचानवें हजार तीन सौ तिरानवें) का पारित किया गया था। जबकि धारा 3ए की अधिसूचना के समय प्रार्थीगणों के भूखण्ड की व्यवसायिक डी.एल.सी. दर 31,625/– रूपये प्रतिवर्गमीटर थी।

(iii) धारा 3ए की अधिसूचना के बाद से प्रार्थीगण का व्यापार कम्पलीट रूप से प्रभावित हो गया। प्रार्थी की उक्त व्यवसायिक उपयोग का भूखण्ड एकल कब्जे नियन्त्रण एवं स्वामित्व की है। प्रार्थीगण के उक्त भूखण्ड से अवाप्तशुदा सड़क एन.एच. 11 की निर्धारित सड़क सीमा छोड़कर अवस्थित है। अब प्रार्थीगण के पास व्यवसाय कर अपने परिवार की आजीविका चलाने के लिए व्यवसायिक भूखण्ड प्रभावित हो गया है। इसलिए प्रार्थीगण को व्यापार का भंयकर नुकसान होगा। जिसको भी अवार्ड में शामिल किया जाना न्यायहित में अति आवश्यक है। प्रार्थीगण 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 प्रार्थीगण की यह व्यवसायिक उपयोग की अवाप्तशुदा भूमि अवस्थित है। जिसका प्रार्थीगण को बिना मुआवजा अदा किये ही गैर मुमकिन सड़क भूतल मंत्रालय के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज कर दी गई है।

(iv) अतः प्रार्थना है कि प्रार्थीगणों का आवेदन स्वीकार फरमाकर अवार्ड दिनांक 23.03.2011 को संशोधित कर प्रार्थीगणों 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 एंव इसकी प्रथम व द्वितीय अनुसूची के मुताबिक बाजार में प्रचलित दर से अवार्ड पारित करवाकर मय 24 प्रतिशत ब्याज दर से मुआवजा दिलवाये जाने के आदेश फरमाने की कृपा करें। तब तक प्रार्थीगण को बेदखल नहीं करने के लिए अप्रार्थीगण को पाबंद फरमाया जावे। तादौराने सुनवाई प्रार्थीगण को अगर कोई राशि का भुगतान हो जाता है तो यह समायोजित किया जावे।

2. 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।

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) प्रार्थीगण 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 प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र मियाद बाहर होने के कारण प्रथम दृष्ट्या ही खारिज किये जाने योग्य 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।

(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 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। 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 अवाप्त भूमि का अवार्ड अधिसूचना में अंकित किस्म बारानी 3 के अनुसार दर्ज नहीं करके व्यावसायिक दर से जारी किया 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। 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) 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 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 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।

(vi) 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।

(vii) 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 फरमायें।

4. उभयपक्षकारान की बहस सुनी। वकील अपीलांट ने अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए अभिकथन किया कि प्रार्थीगण 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 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 पारित किया गया था। जबकि धारा 3ए की अधिसूचना के समय प्रार्थीगणों के भूखण्ड की व्यवसायिक डी.एल.सी. दर 31,625/– रूपये प्रतिवर्गमीटर थी। अतः प्रार्थना है कि प्रार्थीगणों का आवेदन स्वीकार फरमाकर अवार्ड दिनांक 23.03.2011 को संशोधित कर प्रार्थीगणों की अवाप्तशुदा भूमि की पुनः मौके पर सर्वेक्षण करवाकर नये के सिरे से अवाप्ति की प्रकिया 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 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 अवाप्त भूमि का अवार्ड अधिसूचना में अंकित किस्म बारानी 3 के अनुसार दर्ज नहीं करके व्यावसायिक दर से जारी किया है। 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। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय हर्जा खर्चा खारिज किये जाने के आदेश फरमायें।

5. वकील अपीलांट ने 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.

6. 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 उदधृत 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,

  (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 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 प्रार्थीगण भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनयम, 2013 के तहत मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारी है।

(ii) **डी.एल.सी. दर निर्धारण** के बिन्दु पर निम्न बिन्दु उद्धृत होते हैंः—

- 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 01.09.2010 एवं परिपत्र संख्या 27 / 10 के पैरा संख्या 4.2 में निम्न उल्लेखित किया है कि :—

"यदि भूमि/भवन व्यावसायिक श्रेणी/लाईन में आता है और पूरा क्षेत्रफल व्यावसायिक नहीं है तो सम्पत्तियों का कितना हिस्सा व्यावसायिक माना जावें:–

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 सम्पति के 20 फुट की गहराई तक अग्र भाग को वाणिज्यिक मानते हुए इसका वाणिज्यिक दर से मूल्याकंन करते हुए सम्पत्ति की मालियत की जावें।"

प्रार्थी का भूखण्ड 90बी होकर मौके पर व्यावसायिक उपयोग का होकर खसरा नम्बर 5271 में एक तरफ पेट्रोल पम्प व दूसरी तरफ मौके पर व्यवसायिक दुकानें/होटल आदि संचालित होकर व्यावसायिक गतिविधियां हैं। पत्रावली पर उपलब्ध रिपोर्ट तहसीलदार, रिपोर्ट अधिशाषी अधिकारी नगर पालिका रींगस व भूमि अवाप्ति अधिकारी की रिपोर्ट के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि अवाप्तशुदा भूमि प्रार्थीगण द्वारा व्यावसायिक रूप में उपयोग 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। मौके पर भूमि के उपयोग, राजस्व रिकार्ड की स्थिति एवं प्रचलित बाजार दर जो कि निर्धारित डी.एल.सी. दर के अनुरूप ही होती है। बाजार दर तभी मान्य होगी जब पर्याप्त मात्रा में भूमियों का पंजीयन उस दर पर किया गया हो। जो इस प्रकरण में साबित नहीं हो पाया है।

- 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 निर्देष अंकित किये गये हैं। प्रार्थीगण 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।

- भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड में अपीलांट की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा व्यावसायिक डी.एल.सी. रू. 11,413/- प्रति वर्गमीटर की दर से निर्धारित किया गया है। जबकि अपीलांट ने उस समय की प्रचलित व्यावसायिक दर रू. 31,125/- प्रतिवर्गमीटर होने का कथन किया है। 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।
- 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।

7. 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 5271/3 रकबा 0.0244 हैक्टेयर में से अवाप्तशुदा भूमि 0.0125 हैक्टेयर 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।

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

(कमर उल जमान चौधरी)
जिला कलक्टर,सीकर