

**न्यायालय जिला कलेक्टर (आरबीट्रेटर) टोंक**  
(डॉ.सौम्या झा,आई0ए0एस0 द्वारा अध्यासित)

प्रकरण संख्या  
प्रविष्टि दिनांक

08 / 2017  
03.08.2017

छीतर पुत्र हरनारायण जाति मीना निवासी बेसकी तहसील उनियारा जिला टोंक  
..... प्रार्थी

बनाम

- 1-सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति,राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 116 (अतिरिक्त जिला कलेक्टर) टोंक
- 2-परियोजना निदेशक, राष्ट्रीय राज मार्ग संख्या 116 कार्यान्वयन इकाई, ए-45/46 तिरुपति विहार ब्लॉक ए छतरपुरा बून्दी राज0
- 3- तहसीलदार उनियारा जिला टोंक

..... अप्रार्थीगण

**प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी) (5)राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956**

- उपस्थित (1) श्री बंसत कुमार जैन,अभिभाषक प्रार्थीगण  
(2) श्री सीताराम विजय,अभिभाषक अप्रार्थी संख्या-2

**निर्णय**

दिनांक 03.09.2024

प्रार्थना पत्र का सारांश इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 116 के निर्माण में ग्राम बेसकी तहसील उनियारा की भूमि ख0नं0 335/122 में से 0.1310 है. का मुआवजा विपक्षीगण द्वारा गलत निर्धारण कर डीएलसी दर से कम दर पर निर्धारित किया गया है। प्रार्थी व्यवसायिक भूमि की दर से मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी हैं। अतः अवार्ड दिनांक 19.05.2027 को निरस्त कर व्यवसायिक भूमि की दर से मुआवजा दिलवाया जावे।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर तलबी अप्रार्थीगण की गई एवं अवार्ड पत्रावली दिनांक 19.05.2017 तलब की गई एवं उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

अभिभाषक प्रार्थी ने दौराने बहस निवेदन किया कि प्रार्थी की सम्पूर्ण अवाप्ताधीन भूमि व्यवसायिक महत्व की भूमि है,परन्तु प्रार्थी की भूमि को कृषि भूमि मानकर विपक्षी संख्या-1 ने भारी विधिक भूल की है। प्रार्थी को अवाप्ति की अधिसूचना के दिन दिनांक 07.08.2016 को प्रचलित बाजार दर से मुआवजा दिया जाना चाहिए था। प्रार्थी की अवाप्ताधीन भूमि का अवार्ड पुरानी एवं गलत डी.एल.सी. दरों के आधार पर निर्धारित किया है। बाजार दर निर्धारित करने से पूर्व नियमानुसार मौका निरीक्षण भी नहीं करवाया गया है। अवाप्ताधीन सम्पूर्ण भूमि व्यवसायिक महत्व की भूमि है तथा प्रार्थी की भूमि व उसके आस-पास का एरिया पूर्ण विकसित हो चुका है। प्रार्थी की

- 876 -

आरबीट्रेटर

राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 116  
(जिला कलेक्टर) टोंक



भूमि व्यवसायिक भूमि की क्षेणी मे आती है जो कि आबादी व बस स्टेण्ड के पास राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 116 पर स्थित है। इस कारण प्रार्थी अपनी भूमि का मुआवजा व्यवसायिक दर से निर्धारित करवाने का अधिकारी है। स्टाम्प ड्यूटी वसूल करने के उद्देश्य से तय की गई डी.एल.सी. दरे वास्तविक बाजार मूल्य नहीं होती है, बल्कि न्यूनतम सरकारी मूल्य होती है। वास्तविक बाजार मूल्य डी.एल.सी. दर से कई गुना अधिक होता है। आस-पड़ोस की सम्पत्तियों के बाजार मूल्य पर कोई विचार नहीं कर विपक्षी नं. 1 द्वारा भारी विधिक त्रुटि की गई है। प्रार्थी की भूमि बिजली, पानी सडक, टेलीफोन आदि समस्त आवश्यक सुख सुविधा युक्त व्यवसायिक महत्व की भूमि है। राज.स्टाम्प नियम 2004 के नियम 58 के 2(2) मे भी राष्ट्रीय राजमार्ग, मेगा राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से सीधी पहुँच वाले खसरो जो कि 100 और 200 की परिधि मे स्थित है की कृषि भूमि के लिए सिफारीश दरो की अलग से बाजार मूल्यों की सिफारीश होगी जो कि राष्ट्रीय राजमार्ग, मेगा राजमार्ग और राज्य राजमार्ग जैसा भी मामला हो से 100 मीटर तक स्थित भूमि के मामले मे कृषि भूमि के लिए दरो की सिफारीश तीन गुणा से कम नहीं होगी और 100 मीटर से 200 मीटर तक स्थित भूमि के मामले मे दो गुणा से कम नहीं होगी का उल्लेख किया गया है। अतः अवार्ड दिनांक 19.05.2017 को निरस्त कर व्यवसायिक भूमि की दर से प्रार्थी को मुआवजा दिलवाया जाना न्याय संगत है।

अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 2 ने जवाबी बहस मे निवेदन किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 116 के निर्माण हेतु प्रार्थीगण की भूमि ख0न0 335/122 मे से कुल रकबा 0.1310 है। वाके ग्राम बेसकी मे अवाप्त की गई है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा बाजार भाव का आकलन सब रजिस्टार द्वारा प्राप्त बाजार भाव मौके पर भूमि की स्थिति उपयोगिता का ध्यान रखते हुये मुआवजे की राशि का निर्धारण किया गया है। जमीन की किस्म बाराणी-2 राजस्व रिकार्ड मे अंकित थी। प्रार्थीगण व्यवसायिक भूमि का मुआवजा निर्धारित करवाने का अधिकारी नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा सम्पूर्ण तथ्यों को मध्यनजर रखते हुये अवार्ड जारी किया है जो उचित है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज योग्य है।

हमने बहस अभिभाषक प्रार्थीगण व अभिभाषक अप्रार्थी संख्या-2 सुनी। बहस पर मनन किया। अभिभाषक प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस व अभिभाषक प्रार्थीगण द्वारा दिनांक 24.07.2024 को प्रस्तुत दस्तावेजात का अवलोकन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात अवार्ड पत्रावली का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 116 अति0 जिला कलेक्टर टोंक द्वारा प्रार्थीगण की भूमि ख0न0 335/122 मे से 0.1310 है। किस्म जमीन बाराणी-2 वाके ग्राम बेसकी का अधिनियम की धारा 3 (ए) व 3 (डी) अनुसार मुआवजे का निर्धारण नियमानुसार किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा व्यवसायिक दर से चाहा गया है, परन्तु उनके द्वारा इसकी तायद मे संपरिवर्तन आदेश/साक्ष्य-सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है।

अभिभाषक प्रार्थी द्वारा न्यायालय हाजा मे दिनांक 24.07.2024 को दस्तावेजात प्रस्तुत किये गये है। दस्तावेजात का अवलोकन करने से जाहिर होता है कि संपरिवर्तन



आरक्षीट्रेटर  
राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 116  
(जिला कलेक्टर) टोंक

आदेश की छायाप्रति मे खसरा नम्बर 123 रकबा 0.14 हे. वाके ग्राम बेसकी अंकित है। विचाराधीन प्रकरण खसरा नम्बर 335/122 मे से रकबा 0.1310 हे. वाके ग्राम बेसकी से संबंधित है। इस प्रकार खसरा नम्बर अलग-अलग है। प्रार्थी ने मिलान क्षेत्रफल की प्रतिलिपि भी साक्ष्य के रूप मे प्रस्तुत नही की है,जिससे यह साबित हो कि वाके ग्राम बेसकी के साबिक खसरा नम्बर 123 के हाल खसरा नम्बर 335/122 बने हो। प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र मे उक्त भूमि की मार्केट वैल्यू डी.एल.सी. दर से काफी ज्यादा होने का उल्लेख किया है,परन्तु इसकी तायद मे भी कोई साक्ष्य-सबूत प्रस्तुत नही किये है।

अभिभाषक प्रार्थी द्वारा राज.स्टाम्प नियम 2004 के नियम 58 के 2(2) मे राष्ट्रीय राजमार्ग, मेगा राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से सीधी पहुँच वाले खसरो जो कि 100 और 200 की परिधि मे स्थित है की कृषि भूमि के लिए सिफारीश दरो की अलग से बाजार मूल्यो की सिफारीश होगी जो कि राष्ट्रीय राजमार्ग,मेगा राजमार्ग और राज्य राजमार्ग जैसा भी मामला हो से 100 मीटर तक स्थित भूमि के मामले मे कृषि भूमि के लिए दरो की सिफारीश तीन गुणा से कम नही होगी और 100 मीटर से 200 मीटर तक स्थित भूमि के मामले मे दो गुणा से कम नही होगी का भी निवेदन किया गया है,परन्तु राज.स्टाम्प नियम 2004 के नियम 58 के (1) मे अचल सम्पत्ति से संबंधित लिखत के मामले मे,भूमि का बाजार मूल्य समय-समय पर नियम 2 (ख) के अधीन गठित जिला स्तर समिति द्वारा अनुशंसित दरो या समय-समय पर स्टाम्प महानिरीक्षक द्वारा अनुमोदित दरो के आधार पर जो भी उच्च हो,रजिस्ट्रीकरण अधिकारी द्वारा निर्धारित किया जायेगा और निर्मित भाग का बाजार मूल्य समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरो के आधार पर निर्धारित किया जायेगा का उल्लेख है। डी. एल.सी. दरे मार्केट वैल्यू के अनुसार समय-समय पर संशोधित होती रहती है। प्रकरण मे तत्समय की डी.एल.सी. दर के अनुसार मुआवजा निर्धारण किया गया है। अतः प्रार्थना पत्र सारहीन व तथ्यहीन होने से खारिज किया जाता है। तलबिदा रिकार्ड मय निर्णय प्रति सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-116 अतिरिक्त जिला कलेक्टर, टोंक को प्रेषित किया जावे।

निर्णय आज दिनांक 03.09.2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।



(डॉ. प्रौ. झा)  
आरबी ट्रेडिंग एंड एजेंट्स-116  
राज्य राजमार्ग संख्या 116  
(जिला कलेक्टर)  
(जिला कलेक्टर) टोंक  
टोंक