सक्षम न्यायालय आर्बीट्रेटर एवं जिला कलेक्टर, दौसा
पीठासीन अधिकारी – डॉ0 सौम्या झा
आई०ए०एस०

प्रार्थना पत्र सं0 92/2025 प्रा0पत्र.3 जी(5)रा.रा.अ.

1. रामफूल पुत्र रेवडमल
2. किशन पुत्र रेवडमल
3. लालूराम पुत्र रेवडमल
समस्त जाति मीना निवासी ग्राम बड का पाडा तहसील लालसोट जिला दौसा

... प्रार्थीगण

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी एवम् उप खण्ड अधिकारी लालसोट (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 **N** के दिल्ली से बडोदरा का भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण निर्माण कार्य दौसा जिला दौसा की तहसील लालसोट की भूमि अवाप्ति की कार्यवाही) जिला दौसा ।
2. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक प० का० ई०/ दौसा/एल. ए. दौसा 87, गंगा विहार कॉलोनी होटल रावत पैलेस के पास आगरा रोड दौसा जिला दौसा

... अप्रार्थीगण

विवाद मुआवजा प्रार्थना पत्र/आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरूद्ध अवार्ड दिनांक 07–11–2022 फैसला इजलास न्यायालय भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) लालसोट तहसील लालसोट जिला दौसा जो राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 एन के दिल्ली से बडोदरा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण निर्माण कार्यवाही हेतु अवाप्तशुदा प्रोपर्टी कोड आईबीपी – 68 खसरा नम्बर 41 अवाप्तशुदा स्ट्रक्चर का मुआवजा पुनः निर्धारण कराये जाने बाबत

उपस्थित– 1. श्री जितेन्द्र शर्मा (गंगावत) अधिवक्ता प्रार्थी।
2. श्री राजेश कुमार शर्मा, राजकीय अधिवक्ता।
3. श्री दीपक शर्मा, अधिवक्ता अप्रार्थी सं0 2

निर्णय

दिनांक 18.5.2026

1. संक्षिप्त विवरण प्रार्थना पत्र इस प्रकार है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी, लालसोट द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 148 एन के अंतर्गत ग्राम बड का पाडा के खसरा नंबर 41 के पारित संरचना मुआवजा अवार्ड आदेश से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया गया। अप्रार्थीगण को तलब किया गया व अधीनस्थ भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी लालसोट से बिन्दुवार तथ्यात्मक टिप्पणी तलब की गई। उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।
3. अधिवक्ता प्रार्थीगण ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में कथन किया कि अप्रार्थी संख्या 01 द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी एवं भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 एन दिल्ली से बडोदरा हेतु अवाप्ति की कार्यवाही करते हुए ग्राम बड का पाडा तहसील लालसोट जिला दौसा में स्थित पट्टेशुदा भूमि खसरा नम्बर 41 के संबंध में बनी संपत्ति, प्रोपर्टी कोड आईबीपी – 68 के द्वारा अवाप्त की गई है। ग्राम बड का पाडा तहसील लालसोट जिला दौसा में प्रार्थी की पट्टेशुदा भूमि खसरा नम्बर 41 को प्रोपर्टी कोड आईबीपी – 68 द्वारा अवाप्त मुआवजा राशि की सूची में क्रम संख्या – 41 में प्रार्थी को कुल मुआवजा राशि 16,89,407/– रूपये तय किया गया है जो कि राजस्व रिकॉर्ड व मौके के विपरीत है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में सही जांच नहीं की गई और ना ही प्रार्थी को मौके के अनुसार अवाप्त की गई संपत्ति का अवार्ड पारित किया गया है। प्रार्थी की पट्टेशुदा व कब्जाशुदा की भूमि खसरा नम्बर 41 में से अवाप्त की गई भूमि एवं सम्पत्ति की गणना

जिला कलेक्टर दौसा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

टीनशेड छप्पर व पाटोल एवम् कच्चा निर्माण मानकर की गई है जबकि उक्त भूमि पर प्रार्थी की काफी वर्षो पूर्व से आबादी बसी हुई थी जिसमें प्रार्थी पक्का निर्माण कर रिहायशी तौर पर निवास कर रहा था लेकिन उसके बावजूद भी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की पट्टेदा कब्जाशुदा की भूमि एवं सम्पत्ति की अवाप्ति की कार्यवाही के बाद अवार्ड में प्रार्थी का सम्पूर्ण निर्माण कच्चा दिखाया गया है जबकि प्रार्थी ने आठ पक्के कमरे, दो पक्के बरामदे, एक पक्का चौक, शौचालय, स्नानघर, पानी का टैंक, पक्का चबूतरा, पक्की चारदीवारी, पक्की पाटोल व पक्की टीनशेड, रैम्प आदि का पक्का निर्माण, बोरवैल पट्टाशुदा भूमि में अवाप्ति से पूर्व ही काफी वर्षो पूर्व से ही किया हुआ है जिसके प्रमाण के लिए प्रार्थी द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र के साथ फोटो प्रस्तुत किये है एवम् अप्रार्थी द्वारा प्रार्थी की भूमि में प्रार्थी द्वारा लगाये गये पेड 10 नीम, 5 बबूल, 10 अमरूद आदि जो कि लगभग 15 से 20 वर्ष पुराने पेड थे जिनकी भी गणना अवार्ड राशि में नहीं की गई और उसका भी मुआवजा प्रार्थी को अदा नहीं किया गया है। ऐसी सूरत में अप्रार्थीगण द्वारा पूर्व में जारी किया गया अवार्ड राशि का पुनः निर्धारण मौके की जांच करवाया जाकर भारत सरकार व एन एच ए आई के नियमो के अनुसार चार गुणा राशि अदा किया जाना न्यायोचित है। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण व सक्षम प्राधिकारी एवम् उप खण्ड अधिकारी लालसोट को प्रार्थी ने कई बार प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया तो उनके द्वारा आश्वासन दिया गया कि पुनः निर्धारण करवाया जा रहा है लेकिन आज दिनांक तक पुन निर्धारण नहीं किया है और अवाप्तशुदा संपत्ति को तोडने पर आमादा हो रहे है जिस वजह से यह प्रार्थना पत्र पेश श्रीमान के समक्ष पेश करना आवश्यक हुआ है। अतः प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर ग्राम बड का पाडा तहसील लालसोट जिला दौसा में प्रार्थी की पट्टेशुदा भूमि खसरा नम्बर 41 में बनी संपत्ति प्रोपर्टी कोड आईबीपी – 68 द्वारा अवाप्त आठ पक्के कमरे, दो पक्के बरामदे एक पक्का चौक, शौचालय, स्नानघर, पानी का टैंक, पक्का चबूतरा, पक्की चारदीवारी, पक्की पाटोल व पक्की टीनशेड, रैम्प आदि का पक्का निर्माण, बोरवैल आदि पट्टाशुदा भूमि का पक्का निर्माण व खाली जमीन जिस पर पेड लगे हुए है का मुआवजा भारत सरकार व एन एच ए आई के नियमो के अनुसार चार गुणा राशि बढाकर तथा पेडो की राशि 5,00,000/– रूपये व 10,00,000/– रूपये रीहेबिलेशन चार्ज प्रार्थी को दिया जाने की कृपा करे। साथ ही जब तक पुनः निर्धारण नहीं हो जावे तब तक अप्रार्थीगण को प्रार्थी की संपत्ति में तोड फोड करने से प्रतिबन्धित किया जावे।

4. राजकीय अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी लालसोट के द्वारा प्रार्थीगण की भूमि का विधिवत अवार्ड जारी किया गया है। प्रार्थिगण ने गलत आधारों पर अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने हेतु यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। प्रार्थिया का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

5. अधिवक्ता अप्रार्थी सं0 2 ने बहस में कथन किया कि प्रार्थी का उक्त प्रार्थना पत्र विधि, तथ्यों, एवं प्रक्रिया के विपरीत होने के कारण प्रथम दृष्ट्या ही काबिले खारिज किये जाने योग्य है। प्रार्थी ने उक्त प्रार्थना पत्र निराधार, मात्र कयासात के आधार पर पेश किया है जो कि काबिले खारीज है। केन्द्रीय सरकार सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधान के अनुसार भूमि अवाप्ती हेतु अवाप्ती अधिकारी नियुक्त किया जाता है तत्पश्चात् राजमार्ग के प्रावधान 3 ए व 3 डी के अनुसार अधिसूचना जारी कर प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त की गई भूमि का मुआवजा व सरंचना, वृक्षों, निर्माण का मुआवजा हेतु अवार्ड निर्धारण किया जाता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी अवार्ड के मुताबिक ही मिन विपक्षी प्राधिकरण द्वारा मुआवजा राशि भुगतान हेतु सक्षम प्राधिकारी के समक्ष जमा करवा दी जाती है जिसके वितरण का कार्य नियमानुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जाता है। प्रार्थी ने उक्त प्रार्थना पत्र मिन विपक्षी प्राधिकरण को मात्र हैरान् व परेशान करने की गरज से तथ्यों के विपरीत पेश किया है जो कि काबिले खारिज किये जाने योग्य है। दौसा जिले में ए. एच. 148एन के कि०मी० 210 से कि०मी० 236 तक के भूखण्ड के निर्माण (चौडीकरण/पेव्ड शोल्डर सहित 2 – लेन/4–लेन का बनाना आदि), अनुरक्षण प्रबन्धन और प्रचालन के लोक प्रयोजन के लिये अवाप्ति की कार्यवाही की गयी। प्रार्थना पत्र वर्णित आराजी का राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधान के

जिला कलेक्टर, दौसा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

अनुसार सर्वप्रथम 3(ए) की अधिसूचना दिनांक 05.09.2018 को जारी की गई जिसमें कि खसरा नम्बर 41 की अवाप्त की गई। सक्षम प्राधिकारी ने इस अधिसूचना के स्थानीय प्रकाशन मे इस तथ्य का उल्लेख किया है कि अर्जन की जाने वाली भूमि के हितबद्ध पक्षकार जिसका कि अवाप्त की जाने वाली भूमि मे हित है। धारा 3ए के तहत जो अधिसूचना भारत के राजपत्र मे दिनांक 05.09.2018 को जारी की गई व जिसका प्रकाशन किया गया, मे इस तथ्य का उल्लेख धारा 3 सी 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 3 सी की उपधारा 2 के तहत सुनवाई का अवसर देकर उस आपत्ति को स्वीकार या अस्वीकार करेगा। प्रार्थीया द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष समय सीमा में कोई आपत्ति पेश नही की गयी। अधिनियम की धारा 3 सी (3) के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिया गया निर्णय अंतिम होगा। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए के तहत जारी अधिसूचना के परीपेक्ष मे जो आपत्तियां की गई उनका धारा उसी के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारण किया गया । प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण के पश्चात संबंधित सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3डी की उपधारा 1 के अन्तर्गत अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिसूचना जारी करने हेतु रिपोर्ट भेजी गई जिसके आधार पर दिनांक 07.03.2019 को 3डी की जारी की गई जिसमें अवाप्त की गई भूमि की किस्म दर्ज करते हुये स्वामित्वधारी का उल्लेख किया गया। सडक परिवहन एवम राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3डी के तहत भारत के राजपत्र मे अधिसूचना जारी की गई, जिसमें स्पष्ट रूप से इस तथ्य का उल्लेख है कि इस अधिसूचना के राजपत्र मे प्रकाशन पर उक्त अनुसूचित मे विनिर्दिष्ट भूमि सभी विल्लंगमों से मुक्त होकर आत्यान्तिक रूप से केन्द्र सरकार में निहित हो जावेगी। धारा 3जी के तहत अवाप्त शुदा भूमि पर स्थित संरचना/ निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी (7) मे दिये गये निर्देशो की पालना मे सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण आदि के मुआवजा का निर्धारण सरकार के बैसिक शिड्यूल ऑफ रेट के आधार पर किया गया। धारा 3 एच के तहत अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा हितबद्ध व्यक्ति के नाम सक्षम अधिकारी को जमा करा दिया जाता है। उक्त मुआवजे राशि को वितरण का कार्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा ही किया जाता है, मुआवजा राशि के वितरण में मिन विपक्षी प्राधिकरण का कोई हस्तक्षेप नही होता है। प्रार्थीया द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र में चाहे गये अनुतोष से विपक्षी प्राधिकरण को कोई संबंध सरोकार नही है। आराजी खसरा नम्बर 41 के रकबे में से भूमि एन. एच. एक्ट के प्रावधानानुसार अवाप्त की गई है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि पर स्थित परिसम्पत्ति/संरचना आदि के संदर्भ में प्राप्त सर्वे रिपोर्ट पर अवार्ड पारित किया गया। मिन प्राधिकरण द्वारा मुताबिक अवार्ड आदेश मुआवजा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष भुगतान हेतु जमा करवा दिया गया है। प्रार्थीया मिन विपक्षी प्राधिकरण से अन्य अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारी नही है। इस प्रकार उक्त प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है। अवाप्तशुदा/अर्जित भूमि पर स्थित भवन, वृक्षों व फसल आदि की धनराशि **(Section 29 RFCTLARR act-2013)** भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अनुसार अर्जित भूमि पर स्थित भवन और अन्य स्थावर सम्पत्ति या आस्तियों के बाजार मूल्य का अवधारण करने के लिये, सुसंगत क्षेत्र में किसी सक्षम इंजीनियर या ऐसे किसी अन्य विशेषज्ञ की सेवा का उपयोग करने के प्रावधान है, जिसके अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि पर स्थित संरचना, सम्पत्ति, वृक्ष आदि के संदर्भ में प्राप्त सर्वे रिपोर्ट पर अवार्ड पारित किया गया। उक्त तय की गयी मुआवजा राशि मुताबिक अवार्ड आदेश सक्षम प्राधिकारी के समक्ष भुगतान हेतु जमा करवा दिया गया है। प्रार्थीया मनगढन्त निराधार असत्य एवं अनुचित एवं गलत तरीके से मिन विपक्षी प्राधिकरण से मुआवजा राशि प्राप्त करना चाहता है । इसलिये प्रार्थीया मिन विपक्षी प्राधिकरण से इसके अतिरिक्त अन्य कोई अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नही है। उक्त प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है। अवाप्त शुदा भूमि के संबंध में सक्षम प्राधिकरी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(जी) के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं संरचना, निर्माण, वृक्ष, कुआ आदि की मुआवजा राशि का

जिला कलेक्टर,दौसा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

निर्धारण किया जाता है व अधिनियम की धारा 3 जी में दिये गये निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, पुनवार्सन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा राशि की गणना उप पंजीयक से प्राप्त निर्धारित डी.एल.सी के आधार पर की जाती है। उक्त अवाप्तशुदा भूमि पर सर्वे के दौरान पाये गये वृक्ष, कुआ, निर्माण आदि के मुआवजे का निर्धारण भारतीय राष्ट्रीय प्राधिकरण नई दिल्ली के द्वारा जारी पॉलिसी गाईडलाईन के अनुसार सरकार के सार्वजनिक निर्माण विभाग के बेसिक शिड्यूल आफ रेट के आधार पर किया गया है । अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) को जमा करवा दिया गया है। उक्त अवाप्तशुदा भूमि पर इसके अतिरिक्त अन्य कोई वृक्ष स्थित नही थे। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रतिकर निर्धारण के लिए निहित प्रक्रिया की अनुपालना करते हुए अवार्ड पारित किया गया है तथा भू-अर्जन से प्रभावित व्यक्तियों को उनके अंश व हिस्से के अनुसार प्रतिकर का निर्धारण किया गया है। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्त अधिकारी लालसोट द्वारा अपने अधिनिर्णय में यह भी उल्लेख किया है कि भूमि अर्जन पुनर्वासन एवं पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30 के अनुसार अर्जित भूमि के बाजार मूल्य एवं अर्जित भूमि पर स्थित परिसम्पतियों की धनराशि पर समान रूप से 100 प्रतिशत तोषण आगणित किये जाने की व्यवस्था दी गई है, जो परिसम्पत्तियाँ राजकीय भूमि मे स्थित है, उन पर तोषण **(Solatium)** देय नहीं है, एवं भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण नई दिल्ली के पॉलिसी सर्कुलर (7151) **NHAI/11013/DGM(LA)** 543/2017-10 **APRIL** 2017 में जारी पॉलिसी गाईडलाईन के अनुसार सरकारी भूमि में अवस्थित निजी संरचनाओं के मुआवजे पर तोषण देय नहीं है, इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्त अधिकारी द्वारा किया गया अधिनिर्णय उचित होने से पुष्टि किये जाने योग्य है। प्रार्थी द्वारा अपने स्वामित्व के संबंध में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष समय सीमा में कोई आपत्ति या दस्तावेज प्रस्तुत नही किया गया है। प्रार्थी द्वारा उक्त याचिका राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के तहत नियत समय सीमा से परे प्रस्तुत किये जाने के कारण प्रथम दृष्ट्या ही खारिज किये जाने योग्य है। प्रार्थिया द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे निरस्त फरमाया जावे।

6- भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी लालसोट से रिपोर्ट प्राप्त की गई जिसके अनुसार ग्राम बडकापाडा तहसील लालसोट स्थित खसरा नम्बर 41 में से अवाप्त भूमि में स्थित प्रार्थी की संरचना संख्या आईबीपी – 68 जिसमें बिल्डिंग ए, बिल्डिंग बी, बिल्डिंग सी, बिल्डिंग डी, बिल्डिंग ई, मड प्लेटफार्म ए व बी, टॉयलेट – बाथरूम, वाटर टैंक, रैम्प, टिन – शेड, बोर-वेल व एक कुआँ आदि शामिल है, को अवाप्त किया जाकर उक्त संरचना का कुल राशि 1689407 रूपये का अवार्ड रामफूल, किशनलाल व लालूराम के नाम से जारी किया गया है। प्रार्थी की अवाप्त भूमि खसरा नम्बर 41 गै. मु. आबादी की भूमि है। पट्टे के अभाव में प्रार्थी की उक्त संरचना पर देय तोषण राशि अधिरोपित नही की गई है । इस प्रकार प्रार्थी की अवाप्त संरचना संख्या आईबीपी – 68 का कुल 1689407 रूपये का अवार्ड जारी किया गया है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा संरचना का मुल्यांकन अधिकृत मूल्यांकन कम्पनी द्वारा किया गया है जोकि सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा प्रमाणित है। नियमानुसार मूल्यांकन किया जाकर ही अवार्ड की कार्यवाही की गई है। अवाप्त संरचना में स्थित (बिल्डिंग – ए 6.05 गुणा 10.90 गुणा 3.50 नेट राशि 650600 रूपये, खिडकी-दरवाजे राशि 19518 रूपये, इलैक्ट्रीक इंस्टालेशन राशि 65060 रूपये, प्रोजक्शन राशि 15123 रूपये), (बिल्डिंग-बी 4.60 गुणा 3 गुणा 3.50 नेट राशि 136148 रूपये, खिडकी-दरवाजे राशि 4084 रूपये), (बिल्डिंग – सी 4.60'3'3.50 नेट राशि 136148 रूपये, खिडकी-दरवाजे राशि 4084 रूपये), (बिल्डिंग – डी 3.10 गुणा 10.90. गुणा 3.50 नेट राशि 333365 रूपये, खिडकी-दरवाजे राशि 10000 रूपये), मड प्लेटफार्म 'ए' राशि 4213 रूपये, प्लेटफार्म 'बी' राशि 1363 रूपये, (बिल्डिंग-ई 3.30 गुणा 5.60. गुणा 3.50 नेट राशि 96412 रूपये), टॉयलेट – बॉथरूम 1.30 गुणा 2 गुणा 3.50 नेट राशि 13564 रूपये, विधुत इंस्टालेशन – राशि 1356 रूपये, सैनेट्री – राशि 1356, वाटर सप्लाई – राशि 542 रूपये). वाटर टैंक 3.14' गुणा 0.0. गुणा 0.80

जिला कलेक्टर,दौसा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

नेट राशि 4370 रूपये, रैम्प राशि 4700 रूपये, टिन शेड 4.6. गुणा 1.85 नेट राशि 6484 रूपये, बोरवेल राशि 176550 रूपये, कुआँ 176550 रूपये आदि को शामिल कर मूल्यांकन किया गया है जो अधिकृत मूल्यांकन कम्पनी द्वारा किया गया है जोकि सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा प्रमाणित है। पट्टे के अभाव उक्त संरचना पर तोषण राशि देह नही होने के कारण तोषण राशि नहीं दी गई है। इस प्रकार प्रार्थी की अवाप्तशुदा संरचना का नियमानुसार मूल्यांकन कर अवार्ड की कार्यवाही की गई है जो सही है। खसरा नम्बर 41 गै. मु. आबादी में स्थित प्रार्थी की अवाप्त संरचना संख्या आईबीपी 1– 67 जिसमें जिसमें बिल्डिंग ए, बिल्डिंग बी, बिल्डिंग सी, बिल्डिंग डी. बिल्डिंग ई, मड प्लेटफार्म ए व बी, टॉयलेट – बाथरूम, वाटर टैंक, रैम्प, टिन–शेड, बोर–वेल व एक कुआँ आदि शामिल है, को अवाप्त किया जाकर उक्त संरचना का कुल राशि 1689407 रूपये का अवार्ड अवार्ड जारी किया गया । अवाप्त भूमि खसरा नम्बर 41 गै.मु. आबादी भूमि में प्रार्थी के पेड–पौधे नही होने के कारण पेड–पौधो का प्रार्थी के नाम कोई अवार्ड पारित नहीं किया गया है। उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि प्रार्थी की अवाप्तशुदा संरचना का नियमानुसार मूल्यांकन कर अवार्ड जारी किया गया है जो सही है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निराधार होने से खारिज फरमाया जावे।

7- हमने उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

8. प्रकरण में प्रार्थी द्वारा यह तर्क किया गया है कि प्रार्थी की पटटेशुदा भूमि खसरा नंबर 41 को अवाप्त किया गया था एवं उसकी मुआवजा राशि 1689407/–तय की गई थी। चूंकि यह भूमि पट्टाशुदा भूमि है जिसके प्रमाण के रूप में पट्टे की फोटो प्रति प्रस्तुत की गई है, उक्त भूमि पर प्रार्थी द्वारा लगाये गये पेड 10 नीम, 5 बबूल, 10 अमरूद आदि जो कि लगभग 15 से 20 वर्ष पुराने पेड थे जिनकी भी गणना अवार्ड राशि में नहीं की गई एवं प्रार्थी को पूर्व में जारी किये गये अवार्ड का निर्धारण भारत सरकार व एनएचएआई के नियमानुसार 4 गुणा राशि अदा की जावे। प्रार्थी द्वारा अपने पक्ष में अवाप्त की गई संरचना के समर्थन में तहसीलदार लालसोट द्वारा जारी किये गये पट्टे की फोटो प्रति, ग्रामवासी बडका पाडा द्वारा आपत्ति प्रार्थना पत्र दिनांक 27.1. 2023, 13.3.2024 प्रस्तुत की है।

9. एनएचएआई द्वारा यह कथन किया गया है कि खसरा नंबर 41 में से अवाप्त की गई भूमि सरकारी है जिसका सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी 3 ए की अधिसूचना में किया गया है। जहॉ तक 100 प्रतिशत तोषण/सोलेशियम आंगणित किये जाने की व्यवस्था है तो सरकारी भूमि पर स्थित परिसंपत्तियों व संरचनाओं पर देय नहीं है। अवाप्त की गई भूमि का सर्वे एनएचएआई द्वारा सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा करवाया जाकर प्रचलित बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट के आधार पर राशि तय की जाती है। राशि राजमार्ग अधीनियम की धारा 3 ए के तहत जारी अधिसूचना के परिप्रेक्ष्य में जो आपत्तियां पस्तुत की गई उनलका धारा 3 सी के तहत आपत्तियों का निस्तारण किया गया। प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण के पश्चात सक्षम प्राधिकारी घरा 3 डी की धारा 1 के अंतर्गत अवाप्त की जाने वाली भूमि की अधिसूचना जारी करने हेतु रिपोर्ट ली गई जिसके आधार पर दिनांक 25.8.2021 को 3 डी की जारी की गई। जिसमें अवाप्त की गई भूमि की किस्म गै0मु0आबादी दर्ज करते हुए स्वामित्वधारी का उल्लेख किया गया। चूंकि उक्त संरचना राजकीय भूमि पर बनी हुई थी जिस पर किसी प्रकार की कोई तोषण राशि देय नहीं है और मुआवजे का निर्धारण सही किया गया है। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के पॉलिसी सर्कुलर सं0 7.1.51 दिनांक 5.4.2017 के बिन्दु सं0 3 (सी) के प्रावधान इस प्रकार है।

(ब) **payment of compensation for private structure like houses &** other buildings on government land:

(3) There are instances where people are granted patta/ownership rights on the land under any law of the state including abadi/assigned land. In such cases compensation would be paid for the structures only on recommendation on the CALA/state government. The procedure for valuation of such structures will be followed as mentionef in above paras.

जिला कलेक्टर.दौसा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

10. भूमि अवाप्ति अधिकारी लालसोट द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 24.3.2026 में यह उल्लेख किया गया है कि उक्त भूमि पर स्थित प्रश्नगत संरचना का कुल 1689407/—रू0 मुआवजा पारित किया गया है। जिसमें खसरा नम्बर 41 गै. मु. आबादी में स्थित प्रार्थी की अवाप्त संरचना संख्या आईबीपी — 68 अवाप्त संरचना में स्थित संरचना बिल्डिंग ए, बिल्डिंग बी, टॉयलेट — बाथरूम, बाउण्डरी वॉल ए और बी, पाटोल, टिन शेड प्लेटफार्म आदि शामिल है, को अवाप्त किया जाकर उक्त संरचना का कुल राशि 1689407/— रूपये का अवार्ड जारी किया गया है । अवाप्त भूमि खसरा नम्बर गै. मु. आबादी भूमि में प्रार्थी के पेड—पौधे नही होने के कारण पेड—पौधो का प्रार्थी के नाम कोई अवार्ड पारित नहीं किया गया है। प्रार्थी द्वारा अवाप्तशुदा संरचना का नियमानुसार मूल्यांकन कर अवार्ड जारी किया गया है एवं प्रार्थी का पट्टा आपत्ति समय गुजर जाने के उपरांत कोई कार्यवाही नहीं की जाती। मूल्यांकन सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा सत्यापित एवं नियमानुसार है।

11. मुख्य विवाद के बिन्दु संरचना के सही मुआवजे नहीं दिये जाने के संबंध में पट्टाशुदा भूमि पर सोलेशियम नहीं दिये जाने के संबंध में है।

12. जहाँ तक संरचना की गणना के संबंध में प्रश्न है तो इस संबंध में मूल्यांकन सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा प्रमाणित करवाया जाकर दिया गया हैं एवं प्रार्थी द्वारा इसके विरूद्ध कोई भी दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह सिद्ध हो सके कि मूल्यांकन गलत रूप से किया गया है।

13. जहाँ तक पट्टाशुदा मकान के मुआवजे के संबंध में प्रश्न है इस संबंध में माननीय केरल उच्च न्यायालय के आदेश **W.P (C) No.12196 of 2022 Indian Medical Association vs NHAI and others dated 27th June 2025** में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित तर्क एवं आदेश दिये है।

The further contention raised based on the guidelines of MoRTH that in the case of patta land, compensation will be granted only for the 2025:KER:46588 structures also cannot be accepted in the light of specific provisions in the Act 1960 and Rules 1964 especially the condition in Rule 9(6A) that title to the land will be passed to the assignee on his remittance of the land value. The relevant provision of the Guidelines relied on by respondents 1 and 3 to decline compensation towards land is Clause 3-5-5(v)(a) of the Guidelines, which reads as follows:

"(a) There are instances where people are granted patta/ownership rights on the land under any law of the State including abadi/assigned land. In such cases compensation would be paid for the structures only on the recommendation of the CALA/State Government.

The procedure for valuation of such structures will be followed as mentioned in the above paragraphs."

A perusal of the manual of guidelines issued by MoRTH in respect of Land Acquisition for the National Highways reveals that it is only a guideline prepared by the then Secretary to the Department of Road, Transport and Highways, holistically addressing various issues, relating to legal issues or the processes involved at all stages of acquisition and has no statutory backing. No contention has been raised by the respondents to substantiate that the guidelines have been issued on the strength of any statute. It is a settled position of law that a guideline/circular cannot run contrary to the statutory provisions. The Apex Court in Uttaranchal Jal Sansthan v. Laxmi Devi, (2009) 7 SCC 205 has held that a mere circular letter that has no force of law will not prevail over the statutory rules. In State of M.P. v. 2025:KER:46588 G.S. Dall and Flour Mills, 1992 Supp (1) SCC 150, the Apex Court has observed that

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

executive instructions cannot run contrary to statutory provisions or whittle down their effect. Further, it is pertinent to note that the 3rd respondent herein, in the case of a patta land, has awarded compensation in respect of the land also as per Ext P11 award. The Apex Court in Syndicate Bank v. Ramachandran Pillai and others, (2011)15 SCC 398 has considered the value and effect of a guideline and held that guidelines/executive instructions are not statutory in character and are not law, and they do not confer any legal right. Going by Clause 3-5-5(v)(a) of the guidelines, when land is covered by a patta/ownership rights under any law of the State, compensation will be paid only for the structures. The Madras High Court in Vijayakumar B.M. v. District Collector cum Arbitrator, Chengalpet, 2024 KHC OnLine 5126 has considered an almost identical situation and on finding that the land is a patta land, directed to disburse the compensation to the petitioner for the acquired land. The Apex Court in Yerikala Sunkalamma v. State of Andhra Pradesh, Department of Revenue, 2025 KHC OnLine 6261 was considering a case where a property is covered by a pattadar passbook and the parties were paying tax to the Government and held that what was vested in the appellants with the issuance of a pattadar passbook was a "property" within the meaning of Article 300A of the Constitution of India. Specifically referring to Article 300
A, the Court held that dispossessing the 2025:KER:46588 appellants therein from the suit land without prior notice or compensation is illegal and violative of their property rights guaranteed under Article 300A, as the property cannot be taken without the sanction of law. While examining the meaning of patta, the Apex Court held that pattadar is essentially a land owner who holds a land deed (patta) directly from the Government and is registered in the land revenue accounts as the holder or occupant of the land, liable to pay land revenue and patta is a type of land deed issued by the Government, indicating ownership or the right to hold land and therefore a person who holds a patta is also responsible for paying land revenue to the Government and their names are registered in the land revenue accounts of the Government as pattadar. It is further held that the land patta holder is a person who has been granted a patta (a legal document) that confers rights over a specific piece of land, typically indicating ownership or entitlement to use the land. Going by the decision in Yerikala Sunkalamma's case cited supra, Ext.P1 patta should be treated as a valid document indicating ownership of the petitioner, though it is issued with some conditions. In the light of the above, the contention raised by respondents 1 and 3 based on the guidelines which disentitle the grant of compensation for the land which is covered by a patta issued by the State Government is not sustainable in the eyes of the law.

Given the above facts and circumstances, I am of the opinion that the petitioner is also entitled to compensation for the land acquired.

As per the instructions submitted by the learned Government Pleader, the compensation amount towards structural value has already been disbursed to the petitioner. Therefore, the above writ petition is allowed directing the 3rd respondent to pass an award in respect of the land in survey No.1/5 of Thaneermukkom North Village acquired from the petitioner pursuant to Ext.P5 notification and to pay the compensation amount due, without any delay, at any

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

rate, within an outer limit of three months from the date of receipt of copy of the judgment."

14. जहॉं तक प्रश्न भूमि का राजकीय होने के संबंध में है, तो इस संबंध में इस हेतु जमाबंदी को देखा गया है। जमाबंदी राजस्व विभाग द्वारा संधारित की जाती है ना कि ग्रामीण विकास एवं पंचायती राज विभाग द्वारा तथा समस्त भूमि की धारक राजस्थान सरकार है। कृषि योग्य भूमि को राजस्थान सरकार द्वारा काश्तकारों को भूमि काश्त हेतु दी गई है जिसमें वह खातेदार के रूप में दर्ज है। जहॉं राजकीय भूमि पर यदि आबादी बस जाती है तो राजस्व विभाग एवं ग्रामीण विकास एवं पंचायती राज विभाग द्वारा उक्त राजकीय भूमि को आबादी विस्तार हेतु ग्राम पंचायत को हस्तान्तरित कर दी जाती है एवं वह जमाबंदी/राजस्व रिकार्ड भूमिधारक राजस्थान सरकार एवं काश्तकार के रूप में ग्राम पंचायत आबादी विस्तार ग्राम पंचायत आबादी के रूप में दर्ज की जाती है। चूंकि यह भूमि का हस्तान्तरण ग्राम पंचायत को कर दिया जाता है। अतः उक्त भूमि पर ग्राम पंचायत द्वारा नियमानुसार पट्टे जारी किये जाते है। हमारे समक्ष इससे दो बाते स्पष्ट है:– सर्वप्रथम पटटों का अंकन राजस्व विभाग द्वारा संधारित जमाबंदी में नहीं होता है, एवं खातेदारी भूमि की एवं ग्राम पंचायत को स्थानान्तरित भूमि भी राजस्थान सरकार की ही है। ऐसे में ग्राम पंचायत को स्थानान्तरित भूमि पर पट्टेशुदा भूमि पर बसे हुए लोगों को अवैध अतिकमी माना जाना न्यायोचित नहीं है। जब ग्राम पंचायत द्वारा पट्टे जारी कर दिये जाते है तब प्रार्थी इस बात से संतुष्ट होता है कि उसका उस भूमि पर कब्जा नियमानुसार है एवं उक्त भूमि पर प्रार्थी द्वारा उसमें धनराशि लगाकर उस भूमि का विकास करवाया जाता है।

15. उपरोक्त तर्क के आधार पर मेरा यह अभिमत है कि यदि पट्टेशुदा संरचना को अवाप्त किया गया है तो प्रार्थी को भूमि का मुआवजा एवं संरचना की सोलेशियम भी देय होगा। इस प्रकरण में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत पट्टा (फोटो प्रति, जारी दिनांक 23.8.1975 जो कि 3 ए की अधिसूचना से कई वर्ष पूर्व जारी किया गया है) अतः आदेशित किया जाता है कि:–

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत किये गये पट्टे की विधिसम्मतता की जांच करें।
2. यदि उक्त पट्टा ग्राम तहसीलदार लालसोट द्वारा जारी किया गया है एवं उक्त पट्टे की संरचना को सडक निर्माण हेतु अवाप्त किया गया है तो उक्त भूमि एवं संरचना की सोलेशियम का अवार्ड जारी करें।
3. पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो। बाद पूर्ति पत्रावली प्रविष्ठ लेख भंडार हो।

(डॉ. सौम्या झा)
जिला कलेक्टर, दौसा

निर्णय आज दिनांक 18 मई, 2026 को लिखवाया जाकर मेरे हस्ताक्षरित एवंन्यायालय की मुद्रांकित खुले न्यायालय सुनाया गया। इस निर्णय की अपील नियत समयावधि के अंदर सक्षम न्यायालय में की जा सकेगी।

(डॉ. सौम्या झा)
जिला कलेक्टर, दौसा
जिला कलेक्टर, दौसा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official