

न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा

पीठासीन अधिकारी – कमर चौधरी
आई0ए0एस0
प्रार्थना पत्र सं0 163/2018 रा0रा0अ0

नन्द लाल बंशीवाल पुत्र श्री सोहन लाल बंशीवाल जाति बैरवा निवासी जोशी जी की कोठी,
दौसा हाल निवासी जयपुर

...प्रार्थी

बनाम



1. सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी दौसा
2. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, पी0आई0यू0 जयपुर एन.एच.11 ए कार्यालय 165, गिरनार कालोनी, वैशाली नगर जयपुर एवं होटल रत्नप्रभा के पीछे, सोमनाथ चौराहा दौसा जिला दौसा

...अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र वास्ते तय करने मुआवजा अंतर्गत धारा 3 जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 जो कि संशोधित प्रस्तावित अवार्ड दिनांक 9.1.2018 व संशोधित गणना पर्चा खतौनी पर वैल्यूएशन स्ट्रक्चर संख्या 39,40,41 आर.एच.एस. पर पारित किया गया है।

- उपस्थित—
1. श्री विनोद विजय, अधिवक्ता प्रार्थीगण।
 2. श्री राजेश कुमार शर्मा, राजकीय अधिवक्ता।
 3. श्री राकेश धनकड, अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से।

निर्णय

दिनांक: 29.07.2022

संक्षिप्त विवरण प्रार्थना पत्र इस प्रकार है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी, उपखंड अधिकारी दौसा द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 9.1.2018 के द्वारा ग्राम दौसा कलां (नामोलाव) के खसरा नंबर 3323 में वैल्यूएशन स्ट्रक्चर संख्या 39, 40, 41 आर.एच.एस. के निर्मित संरचना का मुआवजा 58,37,388/-रु. का अवार्ड पारित कर दिया। उक्त अवार्ड आदेश दिनांक 9.1.2018 से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।

प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया गया। अप्रार्थीगण को तलब किया गया व भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी दौसा से बिन्दुवार टिप्पणी प्राप्त की गई। अधिवक्तागण उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

अधिवक्ता प्रार्थीगण द्वारा बहस के दौरान प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया गया कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 के फोर लेनीकरण विस्तार हेतु भारत सरकार के पोत परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की अधिसूचना के तहत ग्राम दौसा कलां (नामोलाव) के खसरा नंबर 3323 में वैल्यूएशन स्ट्रक्चर संख्या 39,40,41 आर.एच.एस. के निर्मित संरचना का मुआवजा दिनांक 9.1.2018 को राशि रु0 58,37,388/- पारित किया गया है। उक्त मुआवजा राशि जो तय की गई है, वह वास्तविक मौका स्थिति के विपरीत एवं

निरंतर2 पर

मार्केट वैल्यू से कम तय की गई है। मार्केट वैल्यू ज्यादा है तथा मौके पर जो निर्माण मानकर मुआवजा तय किया गया है, वह कम मानकर मुआवजा तय किया गया है तथा जो नुकसान आंका गया है वह कम आंक कर तय किया गया है। प्रार्थी ने अवाप्त की गई संपत्ति की वैल्यूएशन एस. के. एसोसियेट्स, बी-108, जनता कालोनी, जयपुर से करवाई गई। उक्त एस. के.एसोसियेट्स मिनिस्ट्री ऑफ फाईनेन्स, भारत सरकार से रजिस्टर्ड व अप्रूव्ड है, जिसका रजिस्ट्रेशन संख्या **Cat-1-056/CCIT/T3/R&MP/90-91** है। उक्त एस.के.एसोसियेट्स ने जो अपनी वैल्यूएशन रिपोर्ट मौका देखकर व पूरा जांच करने के बाद नियमानुसार दी है। उस वैल्यूएशन रिपोर्ट के मुताबिक स्ट्रक्चर संख्या 39 की वैल्यू रिपोर्ट 4,44,670/-रूपये तय की है तथा स्ट्रक्चर संख्या 40 की वैल्यू रिपोर्ट 36,512/-रूपये तय की है तथा स्ट्रक्चर संख्या 41 की वैल्यू रिपोर्ट 70,01,386/-रूपये तय की है। इस प्रकार उक्त स्ट्रक्चर संख्या 39, 40, 41 की संपूर्ण क्षतिपूर्ति की राशि कुल 74,82,577/-रु. तय की है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मात्र उक्त तीनों स्ट्रक्चर 39,41,41 की कुल क्षतिपूर्ति राशि रू० 58,37,388/- तय की है। इस प्रकार भूमि अवाप्ति अधिकारी ने नियमानुसार 16,45,189/-रू० राशि कम तय की है, जो गलत है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर उक्त राशि को उक्त वैल्यूएशन रिपोर्ट के आधार पर तय कर प्रार्थी को उक्त 16,45,189/-रू० मय ब्याज दिलवाई जावे।

अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 02 द्वारा बहस में दलील दी गई कि भारत सरकार के सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय ने भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 ए **Ext.दौसा-कौथून** खण्ड के राष्ट्रीय राजमार्ग विकास परियोजना के अंतर्गत विकास एवं विस्तार करने के लिए दौसा तहसील के राजस्व परिसीमन क्षेत्र के लिए भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी दौसा को सक्षम प्राधिकारी नियुक्त किया गया था। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 ए के अंतर्गत अधिसूचना जारी की गई जिसे स्थानीय दैनिक समाचार पत्र में प्रकाशित करवाकर हितबद्ध व्यक्तियों व हर आम खास को अधिसूचना के प्रकाशन की दिनांक से 21 दिवस की अवधि में आक्षेप/आपत्तियां आमंत्रित की गई। उक्त निर्धारित समयावधि में प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण कर भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी की अधिसूचना का प्रकाशन स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 7.4.2016 को प्रकाशित करवाया गया। इस प्रकार अधिनियम 1956 की धारा 3 डी की उपधारा (1) की अधिसूचना का दिनांक 7.4.2016 को स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन करवाया जाकर अवाप्तशुदा भूमि को केन्द्रीय सरकार में निहित होने की घोषणा कर दी गई। अधिनियम 1956 की धारा 3 ए के अंतर्गत प्रकाशित अधिसूचना के विरुद्ध उस भूमि में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 3 ए की अधिसूचना जारी होने के 21 दिवस के अंदर अपनी आपत्तियां उक्त अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर सकता है। सक्षम प्राधिकारी आपत्तिकर्ता को सुनवाई का समुचित अवसर देकर प्रस्तुत आपत्तियों को अपने आदेश द्वारा स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 ए **Ext.दौसा-कौथून** खण्ड



के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा 3 सी के अंतर्गत प्राप्त समस्त आक्षेपों पर विचार कर उन्हें निर्णित करने के पश्चात अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी गई। जिसके उपरांत केन्द्र सरकार द्वारा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी के अंतर्गत अधिसूचना जारी की गई तथा उक्त अधिसूचना के पश्चात समस्त अधिग्रहित भूमि जिसमें खसरा नंबर 3323 जो कि राजस्थान सरकार की खातेदारी की भूमि है, जिस पर प्रार्थी द्वारा पक्का निर्माण कर रखा है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा राजस्थान सरकार की अवाप्तशुदा भूमि खसरा नंबर 3323 जिस पर स्थित संरचनाओं का समुचित रूप से मूल्यांकन कर प्रार्थी के पक्ष में मुआवजा राशि का निर्धारण कर कुल मुआवजा राशि ₹0 58,37,388/- का अवार्ड दिनांक 9.1.2018 को प्रार्थी के पक्ष में पारित कर दिया गया, जिसका उल्लेख अवार्ड दिनांक 9.1.2018 के क्रम संख्या 13, 14 व 15 पर किया गया है। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 एफ के अनुसार धारा 3 डी के अंतर्गत केन्द्रीय सरकार में निहित भूमि पर केन्द्रीय सरकार द्वारा अधिकृत कोई व्यक्ति उक्त भूमि पर निर्माण, रखरखाव प्रबंध अथवा राष्ट्रीय राजमार्ग का संचालन अथवा उसके किसी भाग अथवा उससे संबंधित अन्य कोई कार्य करने हेतु प्रवेश कर सकता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अंतर्गत उप पंजीयक दौसा से नोटिफिकेशन अंतर्गत धारा 3 ए की प्रचलित बाजार दर (डी.एल.सी.) मंगवाई गई जो कि उप पंजीयक दौसा ने सक्षम प्राधिकारी को भिजवाई गई। उप पंजीयक दौसा द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग/स्टेट हाईवे/अन्य सड़क मार्ग के संदर्भ में जो भूमि की डी०एल०सी० दर उपलब्ध कराई गई थी, वह प्रचलित बाजार कीमत के अनुसरण में थी जिसके आधार पर ही अवाप्तशुदा भूमि की कीमत निर्धारित किये जाने का निर्णय लिया जाकर भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है जो विधि के प्रावधानों के अंतर्गत उचित व सही है। उप पंजीयक द्वारा जिस ग्राम की जो दर उपलब्ध कराई गई थी उसी दर के अनुसार उस ग्राम की भूमि की दर निर्धारित की गई है। डी०एल०सी० दर का निर्धारण विशेषज्ञों की कमेटी द्वारा किया जाता है। साथ ही दर निर्धारित करने से पूर्व विशेषज्ञों द्वारा प्रत्येक भूमि का उपयोग, किस्म, बाजार मूल्य आदि का मूल्यांकन राजस्थान स्टांप अधिनियम 2004 की धारा 58 के अनुसरण में किया जाता है। ऐसी स्थिति में यह नहीं कहा जा सकता है कि डी०एल०सी० दर व बाजार दर में भिन्नता हो। अवाप्तशुदा भूमि की जो किस्म राजस्व अभिलेख में मुआवजा निर्धारित करने समय दर्ज थी, उसी किस्म के आधार पर अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा अदा किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि में हितबद्धधारियों के भूमि के उपयोग करने के अधिकार का अपवर्जन होने से प्रतिकर के रूप में भी राशि का भुगतान किया गया है। प्रार्थी द्वारा आवेदन पत्र के समर्थन में किसी प्रकार के दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये गये हैं, जिससे की प्रार्थी के प्रार्थना पत्र को बल मिलता हो। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रचलित डी.एल.सी. दर के आधार पर जो कि मार्केट वैल्यू के समकक्ष है, अवाप्तशुदा भूमि की अनुमोदित वैल्यूअर से वैल्यूएशन रिपोर्ट तैयार करवाकर तथा वैल्यूएशन रिपोर्ट को सार्वजनिक निर्माण विभाग से वैरीफाई कराकर प्रार्थी द्वारा



अवाप्तशुदा भूमि में करवाये गये निर्माण का समुचित मुआवजा निर्धारित कर प्रार्थी के पक्ष में अवार्ड पारित किया गया है जो पूर्णतया विधिसम्मत है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की ओर से अनुमोदित मैसर्स जैमन एसोसियेट्स से अवाप्तशुदा भूमि की मूल्यांकन रिपोर्ट तैयार करवाकर कार्यालय पत्रांक: 8651 दिनांक 30.12.2016 को अधिशाषी अभियंता, सानिवि, खंड दौसा को नियमानुसार मौके एवं रिकार्ड के आधार पर मैसर्स जैमन एसोसियेट्स द्वारा तैयार वैल्यूएशन रिपोर्ट के सत्यापन हेतु लिखा गया जिस पर अधिशाषी अभियंता, सानिवि, खंड दौसा द्वारा वैल्यूएशन रिपोर्ट का सत्यापन किया जाकर सत्यापन रिपोर्ट पत्र क्रमांक:9348 दिनांक 2.2.2017 को प्रस्तुत की गई। तत्पश्चात खातेदार हितबद्ध व्यक्तियों को दिनांक 30.5.2017 को आम सूचना जारी कर दिनांक 14.6.2017 तक आपत्तियां मांगी गई। प्रार्थी नन्दलाल बंशीवाल द्वारा आपत्ति प्रस्तुत की गई, जिसकी जांच हेतु तहसीलदार दौसा व जैमन एसोसियेट्स जयपुर को लिखा जाकर आपत्तियों के संबंध में रिपोर्ट मांगी गई। तत्पश्चात तहसीलदार द्वारा समस्त आपत्तियों के संदर्भ में जांच कर रिपोर्ट प्रस्तुत की गई। अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित संरचनाओं का खसरा नंबर एवं हितबद्ध व्यक्ति/खातेदारान की जांच रिपोर्ट के आधार पर देय मुआवजा राशि की पर्चा खतौनी तैयार की गई जिसमें संबंधित खातेदार/हितबद्ध व्यक्तियों को देय निर्मित संरचना की प्रतिकर राशि पर अधिनियम 2013 की धारा 29 के अंतर्गत निर्धारित किया गया है। मूल्यांकन पर अधिनियम की धारा 30 ए के अंतर्गत 100 प्रतिशत तोषण राशि शामिल कर भुगतान पर्चा खतौनी तैयार की गई है। इस प्रकार प्रार्थी की संरचनाओं के संबंध में समुचित मूल्यांकन व जांच की जाकर मुआवजा राशि का अवार्ड दिनांक 9.1.2018 को प्रार्थी के पक्ष में पारित किया गया है, जो पूर्णतया विधिसम्मत है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत वैल्यूएशन रिपोर्ट जो कि एस.के.एसोसियेट्स, बी-108, जनता कालोनी, जयपुर द्वारा तैयार की गई है जो कि सार्वजनिक निर्माण विभाग से अनुमोदित नहीं होने के कारण मुआवजा निर्धारण किये जाने का आधार नहीं हो सकती है ना ही भूमि अवाप्ति अधिकारी प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत वैल्यूएशन रिपोर्ट के आधार पर मुआवजा राशि का निर्धारण किये जाने हेतु बाध्य है। प्रार्थी किसी भी रूप में अवार्ड को संशोधित करवाने या अवार्ड के अनुसार देय प्रतिकर के रूप में मुआवजा राशि के अतिरिक्त अन्य कोई मुआवजा राशि का निर्धारण कराने या अन्य कोई मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थी द्वारा कोई ठोस आधार अपने प्रार्थना पत्र के समर्थन में दर्ज नहीं किये गये है। समस्त आधार केवल मात्र एतराज उठाने की गर्ज से ही लिये गये प्रतीत होते हैं जिनका कोई औचित्य नहीं। अतः प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे निरस्त फरमाया जावे।

राजकीय अधिवक्ता की बहस में दलील है कि प्रार्थी की भूमि खसरा नंबर 3323 में निर्मित संरचना का मुआवजा स्ट्रक्चर संख्या 39,40,41 आर.एच.एस. के अनुसार निर्धारित किया गया है। अवाप्त भूमि पर स्थित संरचना का सार्वजनिक निर्माण विभाग से अनुमोदन के उपरांत मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। अतः प्रार्थीगण के द्वारा प्रस्तुत प्रा०पत्र खारिज फरमाया जावे।



अधिवक्तागण उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी दौसा से प्राप्त रिपोर्ट का अवलोकन किया गया। प्रार्थी को ग्राम नामोलाव स्थित भूमि खसरा नंबर 3323 राजस्थान सरकार के खाते में दर्ज है, पर स्थित संरचना वैल्यूएशन स्ट्रैक्चर संख्या 39, 40, 41 आर.एच.एस. के निर्मित संरचना का मुआवजा दिनांक 9.1.2018 को राशि रू० 58,37,388/- का जारी किया है। प्रार्थी द्वारा निर्मित संरचना के बाबत अवाप्त की गई संपत्ति की वैल्यूएशन एस.के.एसोसियेट्स, बी-108, जनता कालोनी, जयपुर से करवाई गई। उक्त एस.के.एसोसियेट्स मिनिस्ट्री ऑफ फाईनेन्स, भारत सरकार से रजिस्टर्ड व अप्रूव्ड होना अंकित किया है, जिसका रजिस्ट्रेशन संख्या Cat-1-056/CCIT/T3/R&MP/90-91 है। उक्त एस.के.एसोसियेट्स ने जो अपनी वैल्यूएशन रिपोर्ट मौका देखकर व जांच करने के बाद दी है। उस वैल्यूएशन रिपोर्ट के मुताबिक स्ट्रैक्चर संख्या 39 की वैल्यू रिपोर्ट 4,44,670/-रूपये तय की है तथा स्ट्रैक्चर संख्या 40 की वैल्यू रिपोर्ट 36,512/-रूपये तय की है एवं स्ट्रैक्चर संख्या 41 की वैल्यू रिपोर्ट 70,01,386/-रूपये तय की है। इस प्रकार उक्त स्ट्रैक्चर संख्या 39, 40, 41 की संपूर्ण क्षतिपूर्ति की राशि कुल 74,82,577/-रू. तय की है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मात्र उक्त तीनों स्ट्रैक्चर 39,41,41 की कुल क्षतिपूर्ति राशि रू० 58,37,388/- तय की है। जिसकी अंतर राशि 16,45,189/-रू० बनती है। एस.के. एसोसियेट्स द्वारा अवाप्त भूमि पर स्थित संरचना के किये गये मूल्यांकन को नजर अंदाज नहीं किया जा सकता है। हम प्रकरण में सीधे कोई कार्यवाही नहीं कर प्रकरण सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति उपखण्ड अधिकारी दौसा को रिमाण्ड किया जाना उचित समझते हैं।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आपत्ति प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार किया जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी दौसा को प्रकरण इस आशय से प्रतिप्रषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि प्रार्थी द्वारा उठाई गई आपत्ति व अवाप्त की गई संपत्ति पर स्थित संरचना की वैल्यूएशन एस.के.एसोसियेट्स, बी-108, जनता कालोनी, जयपुर से किये गये वैल्यूएशन का भूमि अवाप्ति अधिनियम के परिप्रेक्ष्य में अवाप्त भूमि पर स्थित संरचना के मूल्यांकन करने हेतु मान्य/प्रभावी होने के संबंध में जांच व पुनः परीक्षण सार्वजनिक निर्माण विभाग से कराकर नियमोचित आदेश पारित किया जाना सुनिश्चित करें। पक्षकारान दिनांक 2.9.2022 को भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी दौसा के न्यायालय में सुनवाई हेतु उपस्थित हों। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नंबर से कम हो। बाद पूर्ति पत्रावली प्रविष्ट लेख भण्डार हो।



(कमर चौधरी)

जिला कलेक्टर, दौसा

निर्णय आज दिनांक 29 जुलाई 2022 को लिखवाया जाकर मेरे हस्ताक्षरित एवं न्यायालय की मुद्रांकित कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(कमर चौधरी)

जिला कलेक्टर, दौसा

