

सक्षम न्यायालय आर्बीट्रेटर एवं जिला कलेक्टर, दौसा
पीठासीन अधिकारी – देवेन्द्रकुमार
आई०ए०एस०

प्रार्थना पत्र सं० 220/2019 प्रा०पत्र.3 जी(5)रा.रा.अ.

सीता देवी गुप्ता पत्नि स्व. राधेश्याम गुप्ता जाति महाजन निवासी सलेमपुरा तह० रामगढ पचवारा
जिला दौसा राज०

... प्रार्थी

बनाम

1. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, योजना क्रियान्वयन ईकाई दौसा जरिए परियोजना निदेशक कार्यालय रावत पैलेस के पास आगरा रोड दौसा जिला दौसा राज०
2. सक्षम प्राधिकारी एवम उपखण्ड अधिकारी लालसोट जिला दौसा

... अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3जी (5) एवम 3एच (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरुद्ध अवार्ड सक्षम प्राधिकारी एवम भूमि अवाप्ति अधिकारी लालसोट जो कि वेल्युवेशन रिपोर्ट संख्या आरएचएस 379 आराजी खसरा नम्बर 5 (पांच) वाके ग्राम सलेमपुरा में पारित फरमाया गया है।

उपस्थित— 1. श्री रामप्रकाश सैनी, अधिवक्ता प्रार्थी।

2. श्री राजेश कुमार शर्मा, राजकीय अधिवक्ता।

3. श्री अभिनव जैन, अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 1

निर्णय

दिनांक 03.9.2025

1. संक्षिप्त विवरण प्रार्थना पत्र इस प्रकार है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी, लालसोट द्वारा ग्राम सलेमपुरा के खसरा नंबर 05 के पारित संरचना मुआवजा आरएचएस 379 के अवार्ड आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी 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 उपखण्ड अधिकारी लालसोट से बिन्दुवार तथ्यात्मक टिप्पणी तलब की गई। उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।
3. अधिवक्ता प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में कथन किया कि प्रार्थी ग्राम सलेमपुरा नवगठित तहसील रामगढ पचवारा जिला दौसा की निवासी है। प्रार्थी – का पट्टेशुदा मकान ग्राम सलेमपुरा में खसरा नम्बर 5 में पुख्ता बना हुआ है, जिसमें प्रार्थी अपने परिवार जिनमें दो पुत्रीयों व एक पुत्र है जो नाबालिग है, के साथ निवास करती आ रही है स्वयं प्रार्थी विधवा महिला है। दौसा-लालसोट-कौथून नेशनल हाईवे 11ए के एक्सटेंशन के लिये रोड के लगते हुये अप्रार्थीगण द्वारा भूमि का अधिग्रहण किया गया है। जिसमें प्रार्थी का पट्टेशुदा मकान की भूमि को सरकारी बताते हुये अधिग्रहित किया है, जबकि प्रार्थी का मकान गैर मुमकिन आबादी रूपान्तरित भूमि में है। प्रार्थीनि द्वारा ग्राम पंचायत सलेमपुरा तहसील लालसोट जिसे अब नवगठित तहसील रामगढ पचवारा में शामिल कर लिया गया है, से दिनांक 23-11-04 को आवेदन कर दिनांक 15-3-05 को जरिये रसीद संख्या 67 पंचायत के संकल्प संख्या 4 की पालना में 150/-रूपये जमा कराकर ग्राम पंचायत सलेमपुरा का पट्टा संख्या 16 प्राप्त किया है। उक्त पट्टा राजस्थान पंचायत राज अधिनियम की धारा 157 के अन्तर्गत 50 वर्षों से अधिक पुराना मकान बना होने से प्रार्थीनि को पुराने मकान का स्वामी अवधि रूप से माना जाकर पुराने मकान के कब्जे व मालिकाना हक बाबत पंचायत के मनोनीत सदस्यों द्वारा मौके का निरीक्षण कर प्रार्थी का मालिकाना स्वत्व व कब्जा पाये जाने जाने के उपरान्त विनियमितिकरण कर मालिकाना का पूर्वी व पश्चिमी भुजा 34.5 फीट, उत्तरी व दक्षिणी भुजा 13 फीट खसरा नम्बर आबादी भूमि का 448.5 वर्ग फीट (49.833 वर्ग गज) भूमि का पट्टा जारी किया है। ग्राम पंचायत सलेमपुरा द्वारा प्रार्थी को किये गये पट्टे का विधिवत पंजीयन दिनांक 21-04-2005 को


जिला कलेक्टर, दौसा



उपपंजीयक रामगढ़ पंचवारा द्वारा किया गया है। ग्राम पंचायत सलेमपुरा द्वारा उपपंजीयक लालसोट के समक्ष जो विक्रय पत्र पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया है उसमें भूखण्ड की हददुर्बा (सीमा) पूर्व में दौसा लालसोट रोड, पश्चिम में उत्तर में खुला रास्ता की घनश्याम गुप्ता का मकान, जमीन, दक्षिण में पंचायत भवन दर्शाते हुये उल्लेख किया है कि उक्त सीमांकन के मध्य स्थित भूखण्ड पर सम्पूर्ण मालिकाना हक प्रार्थी को प्राप्त हो गये है। उक्त विक्रय पत्र पर विक्रेता के रूप में तत्कालीन सरपंच व गवाह के रूप में तत्कालीन पंचायत सचिव के हस्ताक्षर है। इस प्रकार उक्त 448.5 वर्ग फीट अर्थात 49.833 वर्ग गज भूखण्ड की प्रार्थीनि कानूनन स्वामी हो गई। वादग्रस्त भूमि का नजरी नक्शा पट्टे की पुश्त पर बना हुआ है इसलिये पृथक से नक्शा प्रस्तुत नहीं किया जा रहा है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 ए की अधिसूचना में खसरा नम्बर 5 गै०मु० आबादी रकबा 0.1601 वाके ग्राम सलेमपुरा तह० लालसोट जो वर्तमान में नवगठित तहसील रामगढ़ पंचवारा में है, की अवाप्ति का प्रकाशन दिनांक 7-9-15 को दैनिक भास्कर समाचार पत्र में हुआ। उक्त अधिसूचना के प्रकाशन के पश्चात जांच के दौरान प्रार्थी द्वारा हल्का पटवारी व अप्रार्थी संख्या 2 भूमि अवाप्ति अधिकारी के अधिनस्थ कार्यरत जांचकर्ताओं ने प्रार्थी के मकान की सम्पूर्ण 448.5 वर्गफीट भूमि अवाप्ति में बताये जाने पर प्रार्थी ने अपने पुख्ता मकान के पट्टे की प्रतिलिपि मय प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी द्वारा खसरा नम्बर 5 के 448.5 वर्ग के भूखण्ड का ग्राम पंचायत सलेमपुरा से विधिवत पट्टा प्राप्त कर पंजीयन करवा लिया है व उक्त भूखण्ड व निर्माण की प्रार्थी एक मात्र स्वामी है। तत्समय उक्त कर्मचारियों द्वारा दस्तावेज प्राप्त कर प्रार्थी को आश्वस्त किया कि नियमानुसार आपको निर्माण का व आवासीय भूखण्ड का मुआवजा मिल जावेगा उसके पश्चात एक अधिसूचना और जारी की गई जिसके पश्चात भी प्रार्थी द्वारा उपखण्ड अधिकारी लालसोट एवम तहसीलदार लालसोट के समक्ष प्रार्थी की भूमि के पट्टे के आधार पर मुआवजा दिलाये जाने का निवेदन किया। तत्समय भी प्रार्थी को आश्वस्त किया कि नियमानुसार मुआवजा दिया जावेगा परन्तु अप्रार्थीगण द्वारा अवार्ड जारी करते समय उक्त खसरा नम्बर 5 की भूमि को सरकारी बताते हुए प्रार्थी को भूखण्ड की अवाप्ति का मुआवजा (भूमि का मुआवजा) नहीं दिया गया। निर्माण का जो मुआवजा दिया गया है उस पर भी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी के अन्तर्गत तोषण राशि नहीं दी गई है न ही ब्याज की राशि की गई है, न ही अप्रार्थीगण द्वारा भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 27, 28, 29, 30 के अनुसरण में ही कोई अनुतोष दिया गया है, ना ही धारा 80 के अन्तर्गत ब्याज की राशि का संधारण किया गया है। अप्रार्थीगण द्वारा जो अवार्ड जारी किया उसमें भूमि राजस्थान सरकार की बताते हुए खसरा नम्बर 5 के संबंध में यह स्पष्ट उल्लेख किया है कि लोगो द्वारा ग्राम पंचायत से पट्टे प्राप्त कर मकान निर्माण कर रखा है व भूमि की प्रकृति गै०मु० आबादी बताई हुई है इसलिए यह स्वीकृत तथ्य है कि प्रार्थी ग्राम पंचायत से प्राप्त पट्टे के आधार पर आवासीय दर से भूमि की मुआवजा राशि प्राप्त करने की अधिकारी है व उक्त भूमि सरकारी भूमि न होकर निजी पट्टेशुदा भूमि है। इसलिये प्रार्थीया पट्टेशुदा निजी भूमि की अवाप्ति का मुआवजा तथा निर्माण पर प्रतिशत तोषण राशि सहित 3ए की अधिसूचना के प्रकाशन दिनांक 7-9-2015 से 12 प्रतिशत ब्याज (भुगतान की तिथि तक का) प्राप्त करने की अधिकारी है। प्रार्थी के निर्माण के संबंध में वेल्युवेशन रिपोर्ट आरएचएस 379 द्वारा 379573/-रूपये मुआवजा निर्धारित किया है परन्तु निजी भूमि होने के बावजूद भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30 के अनुसार 100 प्रतिशत तोषण राशि मुआवजे में शामिल नहीं की गई है न ही 3 ए की अधिसूचना के प्रकाशन से अवार्ड की दिनांक तक की 12 प्रतिशत ब्याज राशि जोड़ी गई है। प्रार्थीया निर्मित संरचना का मुआवजा 379573/-रूपये

जिला कलेक्टर, दौसा



पर 100 प्रतिशत तोषण राशि 379573/- रूपये और प्राप्त करने की अधिकारी है तथा निर्मित संरचना की मुआवजा राशि 759146/-रूपये पर दिनांक 7-9-15 से भुगतान की उक्त समस्त तिथि तक 12 प्रतिशत ब्याज की राशि प्राप्त करने की अधिकारी है। इसी प्रकार प्रार्थीया अपनी पट्टेशुदा 49.833 वर्ग गज (448.5 वर्ग फीट) अर्थात 41.667 वर्ग मीटर भूमि का आवासीय भूमि की तत्समय की प्रचलित डी एल 2530/-रूपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से 105418/- रूपये की राशि पर राष्ट्रीय राजमार्ग अधिकारी की धारा 3 जी के अन्तर्गत 2 से गुणक कर भूमि की कीमत 2,10,835/- रूपये का मुआवजा तथा उक्त मुआवजा राशि पर भूमि अर्जन पुर्नवासन और पुर्नर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30 के अनुसार 100 प्रतिशत तोषण राशि 2,10,835/- रूपये मिलाकर भूमि का कुल मुआवजा 4,21,670/-रूपये प्रार्थीया प्राप्त करने की अधिकारी है तथा भूमि की कीमत 210835/-रूपये पर 3ए की अधिसूचना के प्रकाशन दिनांक 7-9-15 से भुगतान की तिथि तक का 12 प्रतिशत की दर से ब्याज प्राप्त करने की भी अधिकारीणि है। प्रार्थी द्वारा मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही के पश्चात अप्रार्थी संख्या 2 भूमि अवाप्ति अधिकारी के कार्यालय में आपत्ति प्रस्तुत कर नियमानुसार मुआवजे की मांग की गई है परन्तु प्रार्थी की आपत्ति पर अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा कोई विचार नहीं किया गया है न ही उस पर कोई कार्यवाही की गई है। जबकि प्रार्थी द्वारा प्रारम्भ से ही मकान का पट्टा प्रस्तुत कर नियमानुसार मुआवजा दिये जाने की मांग की गई है। अप्रार्थीगण द्वारा गलत तरीके से भूमि को सरकारी दर्शाया है जबकि स्वयं अप्रार्थीगण द्वारा अवार्ड में ग्राम पंचायत द्वारा भूमि खसरा नम्बर 5 में पट्टे जारी किये जाने का तथ्य अंकित किया गया है इसके बावजूद उक्त पट्टे के अनुसरण नियमानुसार "मुआवजा का निर्धारण नहीं किया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3जी के अनुसार बाजार दर से मुआवजा निर्धारण की व्यवस्था है, कब्जा लेते समय होने वाला नुकसान देय है, कब्जा लेते समय भूमि से संबंधित वस्तुओ का कब्जा लेने में होने वाली आय की क्षति देय है। भूमि की अवाप्ति से व्यक्ति को निवास व व्यवसाय के परिवर्तन में होने वाले खर्च का भुगतान करने का प्रावधान है। अप्रार्थी संख्या 1 व 2 ने उक्त धारा 3जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 एवम भूमि अर्जन पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 19, 25, 26, 28, 29, 30, 35,39 एवम अनुसूची 1,2,3 की पालना प्रार्थीया को किये गये मुआवजा भुगतान में कतई नहीं की है। प्रार्थीया को निर्मित संरचना पर सुखाचार 100 प्रतिशत से कतई नहीं की है। प्रार्थीया को निर्मित संरचना पर सुखाचार 100 प्रतिशत तोषण राशि, उक्त राशि पर ब्याज एवम भूमि की कीमत नहीं दी गई है। प्रार्थीया चरण संख्या 6 में वर्णित भूमि का मुआवजा 421670/-रूपये व उक्त राशि पर 3 ए की अधिसूचना से भुगतान तिथि तक का 12 प्रतिशत ब्याज पाने की अधिकारी है। इसके अतिरिक्त निर्मित संरचना की मुआवजा राशि 3,79,573/-रूपये की तोषण राशि 3,79,573/-रूपये तथा उक्त राशि पर 12 प्रतिशत ब्याज प्राप्त करने की अधिकारीणि है। चूंकि निर्मित संरचना की मुआवजा राशि 3,79,573/-रूपये अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थीया को अदा कर दी गई है परन्तु उक्त राशि की 100 प्रतिशत तोषण राशि अदा नहीं की गई है, न ही उक्त राशि पर 12 प्रतिशत ब्याज अदा किया गया है ऐसी स्थिति में भूमि की मुआवजा राशि व निर्मित संरचना की तोषण राशि व ब्याज राशि का मुआवजा दिलवाये जाने की प्रार्थना हेतु यह प्रार्थना पत्र पेश किया गया है। धारा 3ए व 3डी की अधिसूचना प्रकाशित होने के एक वर्ष के भीतर प्रार्थीया के पक्ष में मुआवजे का विधिवत अवार्ड पारित नहीं हुआ है ना ही प्रार्थीया की भूमि का अवार्ड हुआ है। अतः धारा 19 व 25 भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवम पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता की कार्यवाही निरस्त हो चुकी है। चूंकि समय बढ़ाने की समुचित सरकार द्वारा कारण दर्शित करते हुये कोई अधिसूचना प्रकाशित भी नहीं हुई है इसलिये नियत कालावधि में विधि सम्मत अवार्ड

जिला कलेक्टर, दौसा



जारी नहीं होने से प्रार्थीया की भूमि व निर्मित संरचना की अवाप्ति की कार्यवाही स्वतः ही समाप्त हो गई है। इसके बावजूद भी यदि माननीय न्यायालय व्यापक लोकहित में अवाप्ति की कार्यवाही को विधि सम्मत समझे तो प्रार्थीया को भूमि का मुआवजा बाजार दर / डी. एल. सी. दर से आवासीय भूमि का दिलवाया जावे व उक्त भूमि व निर्मित संरचना का विधि अनुसार तोषण राशि व ब्याज राशि दिलवाई जावे। प्रार्थीया को निर्मित संरचना की 448.5 वर्ग गज भूमि का 379573/-रूपये ही मुआवजा दिया गया है जो कि बहुत कम है। प्रार्थीया को भूमि के मुआवजा के रूप में कोई राशि नहीं दी गई है जबकि प्रार्थीया को आर एच एस 379 द्वारा जो मुआवजा दिया गया है उस पर तोषण राशि व सुखाचार की राशि मिलाकर 379573/- रूपये की तिगुनी राशि दी जानी चाहिए थी व उक्त राशि पर 12 प्रतिशत ब्याज दिया जाना चाहिए था। इसके अतिरिक्त आबादी भूमि की बाजार दर/डी एल सी दर से मुआवजा राशि दी जानी चाहिए थी जो नहीं दी गई है इसलिए माननीय न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र पेश करना आवश्यक हुआ है। प्रार्थीया भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा निर्धारित किये गये मुआवजे से कतई असंतुष्ट है। क्योंकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विधि के प्रतिकूल मुआवजा निर्धारण किया गया है। दिनांक 1-10-2019 को प्रार्थीया का निर्माण व भूमि का जबरन कब्जा लेने का प्रयास किया गया जिसके पश्चात प्रार्थीया द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष पहले मुआवजा अदा करने का निवेदन किया। इस प्रकार दिनांक 1-10-2019 को प्रार्थीया का निर्माण व भूमि पर जबरन कब्जा करने का प्रयास व भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा दिनांक 25-11-2019 को मुआवजा दिये जाने से इंकार कर दिये जाने के कारण प्रार्थना पत्र पेश करने की वजुहात न्यायालय श्रीमान के क्षेत्राधिकार में उत्पन्न हुई है। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थीया की वेल्युवेशन रिपोर्ट संख्या आर एच एस 379 अन्तर्गत खसरा नंबर 5 ग्राम सलेमपुरा तह0 जिला दौसा के संबंध में निर्मित संरचना की जारी की गई अवार्ड राशि 379573/- रूपये पर 100 प्रतिशत तोषण राशि 379573/-रूपये और दिलवाये जावे तथा 3ए की अधिसूचना के प्रकाशन दिनांक 7-9-15 से भुगतान की तिथि तक का 12 प्रतिशत ब्याज की राशि दिलवाई जावे इसके अतिरिक्त प्रार्थीया की पट्टेशुदा भूमि 448.5 वर्गफीट अर्थात 41.667 वर्ग मीटर भूमि का आवासीय भूमि की तत्समय की प्रचलित डी एल सी दर 2530/-रूपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से 10418/-रूपये की राशि पर राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी के अन्तर्गत 2 से गुणक कर सुखाचार राशि जोडकर भूमि की कीमत 210835/-रूपये दिलवाये जावे तथा भूमि की उक्त कीमत 2,10,835/-रूपये पर भूमि के अर्जन, पुनर्वासन एवम पुनर्व्यवस्थापन 2013 की धारा 30 के अनुसार 100 प्रतिशत तोषण राशि 210835/- रूपये दिलवाये जावे। इस प्रकार भूमि का कुल मुआवजा 421670/- रूपये दिलवाये जावे। साथ ही भूमि की कीमत पर 3ए की अधिसूचना के प्रकाशन की दिनांक 7-9-15 से भुगतान तिथि का 12 प्रतिशत ब्याज भी दिलवाये जाने के आदेश फरमावे।

4. अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 ने बहस में कथन किया कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1988 के प्रावधानों के तहत गठित एक संविधिक निकाय है जिसको कि राष्ट्रीय राजमार्गों के विकास, प्रबन्ध रख-रखाव की जिम्मेदारी सौंपी गई है तथा प्राधिकरण का यह सत्त प्रयास है कि वह जनसाधारण को सुरक्षित तथा पर्याप्त रूप से निर्मित व विकसित राष्ट्रीय राजमार्ग उपलब्ध कराये। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण किसी भी राजमार्ग को व्यापक लोकहित 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, तथा उक्त अधिघोषणा केन्द्र सरकार द्वारा भारत के राजपत्र में अधिसूचना जारी कर अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग में परिवर्तित करती है। केन्द्र

जिला कलेक्टर, दौसा



सरकार किसी भी राष्ट्रीय राजमार्ग के प्रबंधन, अनुरक्षण, प्रचालन, चौड़ा करने, 4/6 लेनीकरण करने के उद्देश्य से राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 की उपधारा के तहत केन्द्र सरकार भारत के राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित कर सक्षम प्राधिकारी की नियुक्ति करती है, जिसके तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि अधिग्रहण एवं मुआवजा अभिनिर्धारण का कार्य सम्पन्न करवाया जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधानों के तहत अवाप्ति की सम्पूर्ण कार्यवाही कर 4/6 लेनीकरण के लिए भूमि उत्तरदाता प्राधिकरण को सुपुर्द करती है, जिसके पश्चात् ही उत्तरदाता प्राधिकरण द्वारा 4/6 लेनीकरण का कार्य सम्पन्न करवाया जाता है। भारत सरकार के सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोक हित को देखते हुए भारत में राजस्थान राज्य में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11ए एक्सटेंशन के 18.980 कि.मी. से 63.000 कि.मी. (दौसा-लालसोट-कौथून सैक्शन) तक के भूखण्ड का निर्माण (चौड़ा करने/चार लेन का बनाने, आदि), अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन के लोक प्रयोजन हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 (1956 का 48) की धारा 3 के खण्ड (क) के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति के कृत्यों का पालन करने के लिए अप्रार्थी संख्या 2 श्रीमान उपखण्ड अधिकारी लालसोट को सक्षम प्राधिकारी के रूप में मनोनित किया गया। यह समाधान हो जाने के पश्चात् कि राजस्थान राज्य के दौसा जिले में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 ए एक्सटेंशन के 18.980 कि.मी. से 63.000 कि.मी. तक के भूखण्ड (दौसा-लालसोट-कौथून सैक्शन) के निर्माण (चौड़ा करने/चार लेन का बनाने आदि), अनुरक्षण, प्रबन्ध, प्रचालन करने के लोक प्रयोजन के लिए भूमि अपेक्षित है, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3(अ) की उपधारा (1) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोजन करते हुए सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली की अधिसूचना दिनांक 29.07.2015 जिसका प्रकाशन राजस्थान राज्य के दो प्रमुख समाचार पत्रों दैनिक नवज्योति में दिनांक 05.09.2015 को एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 07.09.2015 को किया के द्वारा भूमि का अर्जन किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अन्तर्गत अधिनियम की धारा 3 ए के अन्तर्गत नोटिफिकेशन के विरुद्ध उस भूमि में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 3 ए के नोटिफिकेशन जारी होने के 21 दिन के अन्दर अपनी आपत्तियाँ सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर सकता था तथा समक्ष अधिकारी उक्त व्यक्ति को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् ऐसे व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों को अपने आदेश द्वारा स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है। धारा 3 ए का नोटिफिकेशन जारी होने के पश्चात् जिन व्यक्तियों द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अन्तर्गत आपत्तियाँ प्रस्तुत की गईं उन्हें पूर्ण सुनवाई का अवसर दिया गया तथा उक्त आपत्तियों को सुनने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्तियों का विधि के प्रावधानों के अनुसार निस्तारण किया गया। यहां यह उल्लेखनीय है कि धारा 3 ए की अधिसूचना के प्रकाशन के 21 दिवस के भीतर प्रार्थीगण द्वारा कोई आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष पेश नहीं की गई ऐसी स्थिति में सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिया गया आदेश प्रार्थी पर बाध्य है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11 ए एक्सटेंशन दौसा-लालसोट-कौथून खण्ड के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा 3 सी के अन्तर्गत समस्त प्राप्त आक्षेपों पर विचार कर उन्हें निर्णित करने के पश्चात् अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी जिसके पश्चात् केन्द्र सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी के अन्तर्गत नोटिफिकेशन दिनांक 26.05.2016 को जारी किया गया उक्त नोटिफिकेशन के पश्चात् समस्त अधिग्रहित भूमि जिसमें कि भूमि खसरा नम्बर 5 की 0.1601 हैक्टेयर सरकारी किस्म गै.मु. आबादी वाके ग्राम सलेमपुरा सम्मिलित है जो केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहित हो चुकी है। केन्द्र सरकार नई दिल्ली द्वारा जारी 3 ए अधिसूचना में वाके सलेमपुरा के खसरा नम्बर 5 की 0.1601 हैक्टेयर सरकारी किस्म गै.मु. आबादी के अवाप्त रकबे बावत् अधिसूचना प्रकाशित की गई। राजस्व रिकॉर्ड के

जिला कलेक्टर, दौसा



अनुसार 3 ए की अधिसूचना के प्रकाशन में भूमि की किस्म व प्रकृति का उल्लेख किया गया गया जिसके अनुसार भूमि की किस्म गै.मु. आबादी दर्ज थी। उक्त विवादित आराजी खसरा नम्बर 5 की 0.1601 हैक्टेयर किस्म गै.मु. आबादी के एवम् समस्त अवाप्त की जाने वाली भूमि के सम्बन्ध में भी सम्बन्धित हितधारियों से आक्षेप आमंत्रित किये गये। प्राप्त सभी आपत्तियों पर विचार करने के उपरान्त सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त विवादित आराजी के अर्जन बावत् रिपोर्ट तैयार कर केन्द्र सरकार नई दिल्ली को भेजी गई जिसके आधार पर केन्द्र सरकार नई दिल्ली द्वारा भूमि अर्जन बावत् अधिनियम की धारा 3 डी की अधिसूचना 26.05.2016 को प्रकाशित की गई। उक्त अधिसूचना में यह अंकित किया गया कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन पर उक्त अनुसूचि में विनिर्दिष्ट भूमि सभी विलग्नमों से मुक्त होकर आत्यान्तिक रूप से केन्द्र सरकार में निहित हो जावेगी। केन्द्र सरकार द्वारा जारी 3 डी अधिसूचना में भी वादग्रस्त आराजी खसरा नम्बर 5 की 0.1601 हैक्टेयर किस्म गै.मु. आबादी भूमि का स्वामित्व सरकारी दर्ज रिकॉर्ड है। उक्त भूमि पर निर्मित संरचना एवम् निर्माण के सम्बन्ध में मौका स्थिति एवम् स्वतंत्र वैल्युअर मैसर्स जैमन एसोसियेट जयपुर द्वारा तैयार की गई वैल्युवेशन रिपोर्ट नम्बर RHS-379 में निर्मित संरचना के संबंध में है के अनुसार सीतादेवी पत्नी राधेश्याम के नाम संरचना का अवार्ड पारित किया गया। मूल्यांकन रिपोर्ट को सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा सत्यापित किया गया है। उक्त मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट के अनुसार प्रार्थी सीतादेवी पत्नी राधेश्याम को अवाप्तशुदा भूमि पर हुए निर्माण व संरचना की मुआवजा विधि के प्रावधानों के अनुसार निम्न प्रकार किया गया:-

वैल्युवेशन रिपोर्ट सं.	खसरा संख्या	वर्तमान हितबद्ध व्यक्ति का नाम	खातेदार का नाम	अवाप्ताधीन निर्मित संरचना मूल्यांकन रुपये में	धारा 30 के अनुसार निर्मित संरचना पर 100 प्रतिशत तोषण राशि
RHS-379	5	सीतादेवी पत्नी राधेश्याम	राजस्थान सरकार	379573	0

योग	अवाप्ताधीन वृक्षों की मूल्यांकन राशि (रुपये) छायादार वृक्ष	योग	धारा 30 के अनुसार पेड़ पौधों पर देय 100 प्रतिशत तोषण राशि	कुल देय राशि
379573	0	0	0	379573

उत्तरदाता द्वारा उक्त मुआवजा राशि का भुगतान सक्षम प्राधिकारी के समक्ष जमा करा दिया गया है। उक्त धारा 3 डी (1) के अन्तर्गत घोषणा के प्रकाशन के पश्चात् समस्त अधिग्रहित भूमि केन्द्रीय सरकार में निहित हो जाती है जिसमें प्रार्थी की भूमि भी सम्मिलित है तथा जिसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी जा सकती है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 एफ के अनुसार धारा 3 डी के अन्तर्गत केन्द्रीय सरकार में निहित भूमि पर केन्द्रीय सरकार द्वारा अधिकृत कोई भी व्यक्ति उक्त भूमि पर निर्माण, रख-रखाव अथवा उससे सम्बन्धित अन्य कोई कार्य करने हेतु प्रवेश कर सकता है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (जी) के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया व अधिनियम की धारा 3 जी में दिये गये निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन 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 गई। अवाप्तशुदा भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण


 जिला कलेक्टर, दौसा



आदि के मुआवजे का निर्धारण राजस्थान सरकार के सार्वजनिक निर्माण विभाग के बेसिक शिड्यूल आफ रेट के आधार पर किया गया। अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) को जमा करवा दिया गया। 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। सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिए राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत श्रीमान उप पंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 ए की दिनांक की मार्केट वैल्यू (डी.एल.सी. की वैल्यू) मंगवाई गई थी जो कि उप पंजीयक महोदय द्वारा भूमि की जो दर राष्ट्रीय राजमार्ग/स्टेट हाईवे/अन्य मुख्य सडक एवं सडक से दूरी के सन्दर्भ में जो भूमि की कीमत भूमि की किस्म के अनुसार दी गई थी उसे ही अवाप्तशुदा भूमि की कीमत माने जाने का निर्णय लिया जाकर भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है जो कि विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत सही व उचित किया गया है। उप पंजीयक महोदय द्वारा जिस ग्राम की जो दर दी गई थी उसी के अनुसार उस गांव की भूमि की दर निर्धारित की गई है। यहाँ यह लिखना भी उचित होगा कि डीएलसी की दर विशेषज्ञों की कमेटी द्वारा निर्धारित की जाती है व दर निर्धारित करने से पूर्व विशेषज्ञों द्वारा प्रत्येक भूमि की उपयोगिता, उसकी भौगोलिक स्थिति बाजार भाव, शहर व सडक से दूरी इत्यादि का पूर्ण ध्यान रखा जाता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर का मुआवजा स्वतंत्र कन्सलटेन्ट/पी.डब्ल्यू.डी के इंजीनियर्स से प्राप्त सर्वे के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट (बी.एस.आर.) के अनुसार मूल्यांकन कराया गया, जो कि पूर्णतः सही व उचित है। राजमार्गों पर स्थित कृषि भूमि के अकृषि रूपान्तरण हेतु इण्डियन रोड कांग्रेस के दिशा निर्देश स्पष्ट रूप से लागू होते हैं। इण्डियन रोड कांग्रेस के दिशा निर्देश अनुसार आवासीय एव पेट्रोल पम्प हेतु भू रूपान्तरण सडक के मध्य से 40 मीटर छोड़कर एवं व्यावसायिक प्रयाजन हेतु भू रूपान्तरण सडक के मध्य से 75 मीटर छोड़कर ही किया जा सकता है, साथ ही केन्द्र सरकार व राज्य सरकारों द्वारा उक्त संबंध में समय-समय पर दिशा निर्देश जारी किये जाते हैं जो कि भू-सम्परिवर्तन आदेशों पर स्पष्टतया लागू होते हैं। यदि भू-सम्परिवर्तन आदेश उक्त दिशा निर्देशों व राज्य सरकार के आदेशों की अवज्ञा करते हुए जारी किये जाते हैं, तो उक्त सम्परिवर्तन आदेश स्वमेव ही निरस्त व शून्य हो जाते हैं। यदि किसी व्यक्ति ने अवाप्तशुदा भूमि को बिना विधिवत रूपान्तरित करवाये राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज उसकी प्रकृति के अतिरिक्त अन्य किसी प्रयोग में लिया जा रहा है तो इसके लिए वह स्वयं जिम्मेदार है तथा ऐसे अवैधानिक उपयोग के आधार पर मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिग्रहित भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण करने हेतु श्रीमान उप पंजीयक से अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3 ए की दिनांक की मार्केट वैल्यू (डी. एल. सी. की वैल्यू) मंगवाई गई थी जो कि उप पंजीयक महोदय द्वारा भूमि की जो दर राष्ट्रीय राजमार्ग/स्टेट हाईवे/अन्य मुख्य सडक एवं सडक से दूरी के सन्दर्भ में जो भूमि की कीमत भूमि की किस्म के अनुसार दी गई थी उसे ही अवाप्तशुदा भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण करने हेतु चयनित करते हुए सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रतिकर निर्धारित करते हुए अभिनिर्णय पारित किया गया है। तथा अधिग्रहित भूमि पर स्थित निर्माण कुआं/ट्यूबवेल, परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन नियमानुसार स्वतंत्र कन्सलटेन्ट/पी.डब्ल्यू.डी के इंजीनियर्स से प्राप्त सर्वे के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शिड्यूल ऑफ रेट (बी.एस.आर.) के अनुसार मूल्यांकन कराकर निर्धारित किया गया है। जो उचित एवं पर्याप्त है। केन्द्र सरकार द्वारा जारी अधिसूचना में वादग्रस्त आराजी खरारा नम्बर 5 की 0.1601 हैक्टेयर किस्म गै.मु. आबादी भूमि का स्वामित्व सरकारी दर्ज रिकॉर्ड होने से भूमि का कोई मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया। अवाप्तशुदा भूमि पर निर्मित संरचना एवम् निर्माण के सम्बन्ध में गौका स्थिति एवम् स्वतंत्र वैल्युअर मैसर्स जैमन एसोसियेट जयपुर द्वारा तैयार की गई वैल्युवेशन रिपोर्ट नम्बर RHS - 379 में निर्मित संरचना के संबंध में है के अनुसार प्रार्थी के नाम संरचना का अवार्ड भारतीय राष्ट्रीय

Dr
जिला कलेक्टर, दौसा



प्राधिकरण नई दिल्ली के पॉलिसी सर्कुलर (7151) NHAI/11013/DGM (LA)543/2017- 10 APRIL 2017 में जारी पॉलिसी गाईडलाईन के अनुसार बनाया गया है। उक्त गाईडलाईन के मुताबिक ही सरकारी भूमि में अवस्थित निजी संरचनाओं के मुआवजे पर तोषण देय नहीं है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है। केन्द्र सरकार द्वारा जारी अधिसूचना में वादग्रस्त आराजी खसरा नम्बर 5 की 0.1601 हैक्टेयर किस्म गै.मु. आबादी भूमि का स्वामित्व सरकारी दर्ज रिकॉर्ड होने से भूमि का कोई मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत जारी की गई अधिसूचनायें व भूमि अवाप्ति की समस्त कार्यवाही व राजमार्ग के निर्माण की समस्त कार्यवाही पूर्णतया: विधिक व सही हैं। प्रार्थी अधिसूचना अथवा अवाप्ति की कार्यवाही को माननीय न्यायालय के समक्ष चुनौती नहीं दे सकती है। उल्लेखनीय है कि इसी प्रकरण की तरह अन्य समान प्रकरण विभिन्न अन्य न्यायालयों के समक्ष प्रस्तुत किये गये थे जिसमें कि सभी न्यायालयों द्वारा निर्णत पारित कर विपक्षी द्वारा तय किये गये मुआवजे तथा मुआवजे के निर्धारण जो कि उपरोक्तानुसार किया गया था को सही मानते हुए उक्त प्रकरणों को निरस्त कर दिया गया तथा यह निर्णित किया कि विपक्षी द्वारा जो भूमि का मुआवजा डी. एल. सी. दरों के आधार पर निर्धारित किया गया तथा अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर का मुआवजा स्वतंत्र कन्सलटेन्स से प्राप्त सर्वे एवं जॉच रिपोर्ट के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शेड्यूल आफ रेट (बी.एस.आर.) के अनुसार मुल्यांकन कराया गया, जो कि पूर्णतः सही व उचित है तथा उक्त डी.एल.सी दरों के आधार पर भूमि के मुआवजा निर्धारण के आधार को माननीय उच्च न्यायालय द्वारा भी सही माना गया है। अर्जन निकाय द्वारा अधिग्रहित भूमि लोक हित में राष्ट्रीय राजमार्ग के निर्माण हेतु अधिग्रहित की गई है। अधिग्रहण का उद्देश्य न तो आवासीय और न ही ब्यवसायिक है। लोकहित में राजमार्ग का निर्माण किया जा रहा है जिसमें अधिक दूरी को कम समय में तय किया जा सके। ईंधन/उर्जा की कम खपत हो तथा मार्ग दुर्घटनाओं से बचा जा सके तथा आवागमन सुगम एवं सुरक्षित हो तथा अधिग्रहित भूमि का प्रतिकर का निर्धारण अधिनियम में उल्लिखित प्रावधानों के अन्तर्गत नियमानुसार निर्धारित किया गया है। जो विधि सम्मत एवं उचित है। वर्तमान भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत की गई है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत जारी की गई अधिसूचनायें व भूमि अवाप्ति की समस्त कार्यवाही व राजमार्ग के निर्माण की समस्त कार्यवाही पूर्णतया: विधिक व सही हैं। प्रार्थी अधिसूचना अथवा अवाप्ति की कार्यवाही को माननीय न्यायालय के समक्ष चुनौती नहीं दे सकता है। प्रार्थी का प्रार्थना-पत्र खारिज किये जाने योग्य है। प्रार्थी किसी प्रकार का अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। जो अवार्ड पारित किया गया था वह सम्पूर्ण रिकार्ड एवं तथ्यों के आधार पर पूर्णतया सही पारित किया गया है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे निरस्त फरमाया जावे।

5. राजकीय अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी लालसोट द्वारा प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का राजस्व रिकार्ड में भूमि सरकारी होने से विधिवत अवार्ड पारित किया गया है। प्रार्थिया का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।
6. भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी लालसोट से बिन्दुवार टिप्पणी प्राप्त की गई जिसके अनुसार राजमार्ग सं० 11 के दौसा-लालसोट-कौथून खंड चौडाईकरण हेतु ग्राम सलेमपुरा तहसील रामगढ पंचवारा जिला दौसा के खसरा नंबर 5 किस्म गै०मु० आबादी में से भूमि अवाप्त की गई है। राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 11 ए निर्माण अंतर्गत भूमि अवाप्त करने हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 ए की दिनांक 29.7.2015 को अधिसूचना जारी की गई जिसमें प्रश्नगत खसरा नंबर 5 ग्राम सलेमपुरा में से अवाप्ताधीन भूमि का रकबा 0.1601 है। किस्म गै०मु० आबादी भूमि का प्रकार सरकारी अंकित किया गया है। इसके बाद एन०एच० एक्ट 1956 की धारा 3 डी की अधिसूचना में भी उक्त भूमि खसरा नंबर 5 ग्राम सलेमपुरा को सरकारी ही अंकित किया गया है। किन्तु अवार्ड में "लोगों द्वारा ग्राम पंचायत से पट्टे प्राप्त कर मकान निर्माण करना" अंकित कर उक्त भूमि में से अवाप्तशुदा रकबा 0.1601 है० का शून्य राशि का अवार्ड जारी किया गया है। सलेमपुरा के खसरा

Dw
जिला कलेक्टर, दौसा

नंबर 5 किस्म गै0मु0आबादी में से अवाप्तशुदा भूमि में स्थित प्रार्थी की संरचना सं0 आरएचएस 379 का सर्वे किया जाकर नियमानुसार अवार्ड की कार्यवाही की गई है। उक्त संरचना का 379573/-रु0 का अवार्ड जारी किया गया है जिसमें ब्याज की राशि नियमानुसार देय नहीं होने के कारण आंगणित नहीं की गई है। एवं अवाप्त भूमि गै0मु0आबादी सरकारी होने के कारण तोषण राशि की गणना नहीं की गई है जो नियमानुसार सही है। प्रार्थिया हितबद्ध व्यक्ति सीता देवी को संरचना की मुआवजा राशि का भुगतान किया जा चुका है। अवार्ड में प्रार्थिया द्वारा आपत्ति पेश करने का कोई अंकन नहीं है। संरचनाओं पर ब्याज देय नहीं होने के कारण ब्याज संगणित नहीं किया गया है।

7. हमने उपस्थित 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 पट्टेशुदा भूमि खसरा नंबर 5 को अवाप्त किया गया था एवं उसकी मुआवजा राशि 379573/-तय की गई थी। चूंकि यह भूमि पट्टेशुदा भूमि है जिसके प्रमाण के रूप में पट्टे की फोटो प्रति प्रस्तुत की गई है, प्रार्थी द्वारा अपने पक्ष में अवाप्त की गई भूमि की ग्राम पंचायत सलेमपुरा द्वारा जारी किया गया पट्टा दिनांक 15.3.2005 की फोटो प्रति प्रस्तुत की है।
9. एनएचएआई द्वारा यह कथन किया गया है कि खसरा नंबर 5 में से अवाप्त की गई भूमि सरकारी है जिसका सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी 3 ए की अधिसूचना में किया गया है। जहाँ तक 100 प्रतिशत तोषण/सोलेशियम आंगणित किये जाने की व्यवस्था है तो सरकारी भूमि पर स्थित परिसंपत्तियों व संरचनाओं पर देय नहीं है। वादग्रस्त आराजी खरारा नम्बर 5 की 0.1601 हैक्टेयर किस्म गै.मु. आबादी भूमि का स्वामित्व सरकारी दर्ज रिकॉर्ड होने से भूमि का कोई मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया 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 अधिनियम 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 संक्षम प्राधिकारी धारा 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।

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



- (1) 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 mentioned in above paras.

10. भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी लालसोट से बिन्दुवार टिप्पणी प्राप्त की गई जिसके अनुसार राजमार्ग सं0 11 के दौसा-लालसोट-कौथून खंड चौडाईकरण हेतु ग्राम सलेमपुरा तहसील रामगढ पचवारा जिला दौसा के खसरा नंबर 5 किस्म गै0मु0 आबादी में से भूमि अवाप्त की गई है। राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 11 ए निर्माण अंतर्गत भूमि अवाप्त करने हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 ए की दिनांक 29.7.2015 को अधिसूचना जारी की गई जिसमें प्रश्नगत खसरा नंबर 5

Daw
जिला कलेक्टर, दौसा

ग्राम सलेमपुरा में से अवाप्ताधीन भूमि का रकबा 0.1601 है। किस्म गै0मु0आबादी भूमि का प्रकार सरकारी अंकित किया गया है। इसके बाद एन0एच0 एक्ट 1956 की धारा 3 डी की अधिसूचना में भी उक्त भूमि खसरा नंबर 5 ग्राम सलेमपुरा को सरकारी ही अंकित किया गया है। किन्तु अवार्ड में "लोगों द्वारा ग्राम पंचायत से पट्टे प्राप्त कर मकान निर्माण करना" अंकित कर उक्त भूमि में से अवाप्तशुदा रकबा 0.1601 है0 का शून्य राशि का अवार्ड जारी किया गया है। सलेमपुरा के खसरा नंबर 5 किस्म गै0मु0आबादी में से अवाप्तशुदा भूमि में स्थित प्रार्थी की संरचना सं0 आरएचएस 379 का सर्वे किया जाकर नियमानुसार अवार्ड की कार्यवाही की गई है। उक्त संरचना का 379573/-रु0 का अवार्ड जारी किया गया है जिसमें ब्याज की राशि नियमानुसार देय नहीं होने के कारण आंगणित नहीं की गई है। एवं अवाप्त भूमि गै0मु0आबादी सरकारी होने के कारण तोषण राशि की गणना नहीं की गई है जो नियमानुसार सही है। प्रार्थिया हितबद्ध व्यक्ति सीता देवी को संरचना की मुआवजा राशि का भुगतान किया जा चुका है। अवार्ड में प्रार्थिया द्वारा आपत्ति पेश करने का कोई अंकन नहीं है। संरचनाओं पर ब्याज देय नहीं होने के कारण ब्याज संगणित नहीं किया गया 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 है एवं प्रार्थी द्वारा इसके विरुद्ध 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 NHA and others dated 27th June 2025 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित तर्क एवं आदेश दिये हैं।

"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




जिला कलेक्टर, दोसा

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 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 300A, 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



जिला कलेक्टर, दौसा

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

14. जहाँ 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। जहाँ 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 हैं। हमारे समक्ष इससे दो बातें स्पष्ट हैं:— सर्वप्रथम पट्टों 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 अतिक्रमी माना जाना न्यायोचित नहीं है। जब ग्राम पंचायत द्वारा पट्टे जारी कर दिये जाते हैं 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 15.3.2005, 3 ए की अधिसूचना से कई वर्ष पूर्व जारी किया गया है) अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार किया जाकर 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 पंचायत द्वारा जारी किया गया है एवं उक्त पट्टे की संरचना को सड़क निर्माण हेतु अवाप्त किया गया है तो उक्त भूमि एवं संरचना की सोलेशियम का अवार्ड जारी करें।
16. पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो। बाद पूर्ति पत्रावली प्रविष्ट लेख भंडार हो।

(देवेन्द्र कुमार)

जिला कलेक्टर, दौसा

निर्णय आज दिनांक: 03 सितम्बर, 2025 को लिखवाया जाकर मेरे हस्ताक्षरित एवं न्यायालय की मुद्रांकित खुले न्यायालय सुनाया गया। इस निर्णय की अपील नियत समयावधि के अंदर सक्षम न्यायालय में की जा सकेगी।



(देवेन्द्र कुमार)

जिला कलेक्टर, दौसा