

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

प्रार्थना पत्र सं० 25/2020 प्रा०पत्र.3 जी(5)रा.रा.अ.

श्रीमती पिकी देवी पत्नि रामजीलाल जाति महाजन निवासी ग्राम सलेमपुरा तह० रामगढ पचवारा
उपखण्ड लालसोट जिला दौसा

... 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 363 आराजी खसरा नम्बर 326/6 वाके ग्राम सलेमपुरा एवं भूमि का अवार्ड दिनांक 4.9.2016 व 8.3.2018 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 04.10.2025

1. संक्षिप्त विवरण प्रार्थना पत्र इस प्रकार है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी, लालसोट द्वारा ग्राम सलेमपुरा के खसरा नंबर 326/6 के पारित संरचना मुआवजा आरएचएस 363 एवं भूमि के पारित 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 की जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र खरीदशुदा व्यवसायिक तीन मंजिला तीन दुकान मय बेसमेन्ट ग्राम सलेमपुरा मे खसरा 326/6 गत खसरा नम्बर 6 में पुख्ता बनी हुई है, जिस पर सामने पेड व पानी का टैंक, टीनशेड लगा हुआ है। प्रार्थी द्वारा उक्त दुकान की भूमि आज से लगभग 11 वर्ष पूर्व व्यवसायिक भूमि के रूप में व्यवसायिक दर से खरीद की जाकर व्यावसायिक दर से पंजीकृत करवाने का शुल्क अदा किया व लगभग 5-6 वर्ष पूर्व पुख्ता निर्माण करवाया है, जिसमें नीचे बैसमेन्ट बनवाया है जिसमें व्यवसायिक श्रेणी का विधुत कनेक्शन प्राप्त कर खाद, बीज, पेस्टीसाईड, जनरल व किनारा स्टोर का व्यापार किया जा रहा है। मनोहरपुर-कौथून नेशनल हाईवे 11ए के एक्सटेंशन के लिये रोड के लगते हुये अप्रार्थीगण द्वारा भूमि का अधिग्रहण किया गया है। जिसमें प्रार्थी की रजिस्ट्रीशुदा बैसमेन्ट सहित व्यवसायिक उपयोग में ली जा रही दुकानो के हिस्से को भी अधिग्रहीत किया है। प्रार्थी की दुकान वाणिज्यिक प्रयोजन की है। व उसके पीछे बना हुआ गैर मुमकिन आबादी रूपान्तरित भूमि में है, जिसमें 15 इंचू 30 फीट प्रार्थी की वाणिज्यिक भूमि है तथा उक्त वाणिज्यिक भूमि के पीछे पश्चिम दिशा की ओर 35 इंचू 30 फीट आवासीय भूमि है।

जिला कलेक्टर, दौसा

सम्पन्न भूमि 30 इंच 50 फीट पर प्रार्थी का पुख्ता निर्माण है। प्रार्थी द्वारा खरीद किये गये वाणिज्यिक भूखण्ड में प्रार्थी का खाद बीज, पेस्टीसाईड, व जनरल स्टोर का व्यवसाय संचालित रहा है। उक्त भूमि अवाप्ति में आने से प्रार्थी को रोजगार का गम्भीर संकट उत्पन्न हो गया है जिसकी पूर्ति हेतु भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम एवम भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत रोजगार व व्यवसाय की क्षति का मुआवजा, पुख्ता निर्माण का मुआवजा अवाप्ताधीन भूखण्ड का मुआवजा अदा करने हेतु भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण उत्तरदायी है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की अधिसूचना में खसरा नम्बर 6 वर्तमान खसरा नम्बर 326/6 गै०मु० आबादी रकबा 49.3 है० 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 भूमि अवाप्ति में बताये जाने पर प्रार्थी ने अपने पुख्ता दुकानों की रजिस्ट्री की प्रतिलिपि प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी द्वारा खसरा नम्बर 326/6 के भूखण्ड का 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। प्रार्थीया को 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, पुनर्वासन 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। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के अन्तर्गत जारी की गई अधिसूचना में भूमि खसरा नम्बर 326/6 गै०मु० आबादी का रकबा 49.3 वर्ग मीटर वाके ग्राम सलेमपुरा तह० लालसोट (जो वर्तमान में नवगठित तहसील रामगढ़ पंचवारा में है) को अवाप्त किये जाने के आशय 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 दुकानों एवम दुकानों के पीछे हॉल की भूमि सहित कुल 49.3 वर्ग मीटर भूमि अवाप्ति में बताये जाने पर प्रार्थी ने अनेको बार भूमि अवाप्ति अधिकारी, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण व जिला कलेक्टर महोदय दौसा को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वास्तव में प्रार्थी की अकेले की 14 फीट 3 इंच इंच 30 फीट भूमि अर्थात् 39.767 वर्ग मीटर भूमि अवाप्त की जा रही है परन्तु मुआवजा उक्त खसरे में कुल 49.3 वर्ग मीटर का निर्धारित किया गया है, जिसमें प्रार्थी के अतिरिक्त भूली पत्नि जगन्नाथ, पांची पत्नि मांगीलाल, रामप्यारी पत्नि जगदीश, हीरा पुत्र मूल्या का भी हिस्सा बताया गया है। प्रार्थीया उक्त भूमि में 39.767 वर्ग मीटर भूमि का मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारी है जो अप्रार्थीगण से प्रार्थीया को दिलवाया जावे। अवाप्त की जाने वाली भूमि में प्रार्थी का वैसमेन्ट सहित 3 मंजिला पुख्ता निर्माण है, पानी का टैंक बना हुआ है भूमि पर आगे की और पेड लगे हुए हैं, टीनशेड लगा हुआ है, एस. सी. एवं सोलर प्लान्ट की लाईट फिटिंग है, सेनेट्री फिटिंग है, शटर आदि लगा हुआ है परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा सम्पूर्ण जांच रिपोर्ट प्राप्त हो जाने के बावजूद भी व उक्त तथ्य जांच रिपोर्ट में स्पष्ट व प्रमाणित होने के बावजूद केवल मात्र 49.3 वर्ग मीटर भूमि की संरचना का ही मुआवजा निर्धारित किया है जो भी आवासीय दर से किया है। जबकि रिकॉर्ड में व जांच रिपोर्ट में व अवार्ड में उक्त भूमि व्यवसायिक दर्शाई गई है। इसके अतिरिक्त वाटर टैंक, टीनशेड, बिजली




 जिला कलेक्टर, दौसा

फिटिंग, सेनेट्री फिटिंग शटर आदि का मुआवजा तय नहीं किया है। कारोबार संचालन में होने वाली क्षति का भी कोई मुआवजा तय नहीं किया है। ऐसी सूरत में अप्रार्थीगण को कोई हक व अधिकार नहीं है कि वे प्रार्थी को उचित मुआवजा अदा किये बिना प्रार्थी के निर्माण को कब्जे में लेकर नष्ट करें तथा यह भी अधिकार नहीं है कि बिना उचित मुआवजा अदा किये अप्रार्थीगण प्रार्थी की भूमि में प्रवेश करे अथवा किसी सड़क का निर्माण करें। इसके बावजूद भी अप्रार्थीगण ने प्रार्थी की दुकानों के आगे के हिस्से 14 फीट 3 इंच गहराई एवम 30 फीट चौड़ाई के पुख्ता निर्माण को बेसमेन्ट सहित तोड़ दिया है जिससे प्रार्थी का शेष पीछे का निर्माण भी अनुपयोगी हो गया है। ऐसी सूरत में प्रार्थीया को प्रस्तुत वेल्युवेश रिपोर्ट जो इन्जिनियर राकेश अग्रवाल द्वारा तैयार की गई है, के अनुसार तोड़ी गई निर्मित संरचना का मुआवजा 9,31,300/- रुपये, शेष निर्मित संरचना जो अनुपयोगी हो गई है, का मुआवजा 924600/-रुपये कुल 1855900/- रुपये तथा उस पर 100 प्रतिशत तोषण राशि मय ब्याज प्रार्थीया को दिलवाई जानी कानूनन व न्यायहित में आवश्यक है। प्रार्थी की व्यावसायिक उपयोग की अवाप्ति में आनी वाली भूमि की माप 14 फीट 3 इंच इंटू 30 फीट है जो 39.767 वर्ग मीटर है जिसको निर्मित संरचना के मुआवजा में अप्रार्थीगण द्वारा माना भी गया है। परन्तु प्रार्थी की भूमि का जो मुआवजा तय किया गया है उसमें खसरा नम्बर 626/6 की 49.3 वर्ग मीटर भूमि में प्रार्थी के हिस्सा 167/1361 बताया गया है इसके अतिरिक्त भूली पत्नि जगन्नाथ का हिस्सा 528/1361, पांची पत्नि मांगीलाल का हिस्सा 528/1361, पांची पत्नि मांगीलाल का हिस्सा 528/1361 रामप्यारी पत्नि जगदीश का हिस्सा 110/1361, हीरा पुत्र मूल्या का हिस्सा 28/1361 बताया गया है। जबकि वास्तव में प्रार्थी 39.767 वर्ग मीटर भूमि का मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारी 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 वस्तुओं 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। ऐसी स्थिति में भूमि की मुआवजा राशि व निर्मित संरचना की तोषण राशि व ब्याज राशि का कानून व नियमों के अनुसार उचित रूप से मुआवजा दिलवाये जाने की प्रार्थना हेतु यह प्रार्थना पत्र पेश किया गया है। अप्रार्थीगण द्वारा अवार्ड में प्रार्थी की भूमि को व्यावसायिक तो माना है परन्तु इसके बावजूद आवासीय दर 1330 रुपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से 49.3 वर्ग मीटर भूमि का 204597/- रुपये मुआवजा तय किया है जबकि प्रार्थी को 39.767 वर्गमीटर भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक डी एल सी दर 3030/-रुपये प्रतिवर्ग मीटर से तय किया जाना चाहिये। उपपंजीयक रामगढ़ पंचवारा द्वारा जारी डी एल सी दरों में ग्राम सलेमपुरा की मुख्य सड़क से लगती हुई भूमि की वाणिज्यिक दर 3030/- रुपये प्रति वर्ग मीटर है ऐसी सूरत में प्रार्थी 39.767 वर्ग मीटर भूमि का मुआवजा 1330/- रुपये प्रतिवर्ग मीटर के स्थान पर 3030/- रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से 120494/-रुपये प्राप्त करने की अधिकारी है। उक्त कानूनी रूप से देय मुआवजे एवम अन्य हितलाभ को अदा किये बिना विपक्षीगण को प्रार्थी की भूमि में प्रवेश करने, कब्जे में लेने व सड़क बनाने का कोई अधिकार नहीं है। निर्मित संरचना में अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी की अवाप्ताधीन निर्मित संरचना का मुआवजा 8,06,634/- रुपये निर्धारित कर 100 प्रतिशत तोषण राशि सहित कुल 1613268/- रुपये तय किया है जो भी गलत है। वास्तविकता में निर्मित संरचना का वैल्युवेशन प्रार्थी द्वारा स्वतंत्र वेल्युवर इंजिनियर राकेश अग्रवाल की फर्म से करवाया गया



DC
जिला कलेक्टर, दौसा



है, जो 9,31,300/- रूपये व 100 प्रतिशत तोषण राशि सहित 1862600/- रूपये बनता है। स्वतंत्र वेल्युअर राकेश अग्रवाल की वेल्युवेशन रिपोर्ट संलग्न प्रार्थना पत्र प्रस्तुत है। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी की निर्मित संरचना को 20 वर्ष पुराना स्ट्रक्चर बताया है जो भी गलत है। वास्तविकता में प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि 27-8-2008 को क्रय की है व उसके पश्चात लगभग 5-6 वर्ष पूर्व ही उसने निर्माण करवाया है। ऐसी स्थिति में जबकि प्रार्थी उक्त भूमि का स्वामी ही नहीं था, निर्माण का प्रश्न ही नहीं है इसलिए अप्रार्थीगण द्वारा उक्त स्ट्रक्चर को 20 वर्ष पुराना बताया जाकर उक्त आधार पर जो डेप्रिसियेशन किया गया है, कतई गलत है। वास्तविकता में डेप्रिसियेशन पांच से छः वर्ष पुराने स्ट्रक्चर के आधार पर होना चाहिए। इसके अतिरिक्त प्रार्थी की तोड़ी गई निर्मित संरचना के पश्चात उसी हिस्से की शेष निर्मित संरचना 79.55 स्क्वायर मीटर भी अवाप्ताधीन भूमि पर स्थित निर्मित संरचना को तोड़े जाने से अब बेकार हो गई है व प्रार्थी के उपयोगार्थ नहीं रही है उसका मुआवजा 924600/-रूपये एवम उक्त राशि पर 100 प्रतिशत तोषण राशि भी प्रार्थी प्राप्त करने की अधिकारी है जिसकी वेल्युवेशन रिपोर्ट भी संलग्न वाद पत्र प्रस्तुत है। इस प्रकार प्रार्थी का कुल निर्मित संरचना का मुआवजा 1855900/- रूपये एवम उक्त राशि पर धारा 30 के अनुसार 100 प्रतिशत तोषण राशि 1855900/-रूपये कुल 3711800/- रूपये भी प्रार्थी प्राप्त करने की कानूनन अधिकारी है। प्रार्थी की 30 फीट चौड़ाई की 14 फीट 3 इंच गहराई की रजिस्ट्रीशुदा भूमि अवाप्ती में आई है व भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त भूमि पर से निर्मित संरचना को तोड़ दिया गया है व अब सड़क निर्माण करने पर आमादा है। प्रार्थी की उक्त माप 427 वर्ग फीट अर्थात 39.767 वर्ग मीटर भूमि का मुआवजा तत्समय की डी एल सी दर 3030/- रूपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से 120494/-रूपये तथा उक्त राशि पर ग्रामीण क्षेत्र में अवाप्त भूमि के मूल्यांकन का गुणांक दो से किये जाने का प्रावधान अवार्ड के कॉलम संख्या 21 में है। इस प्रकार भूमि का कुल मूल्य 240988/- रूपये बनता है तथा उक्त राशि पर धारा 3 जी के नियमानुसार 100 प्रतिशत भूमि की राशि का अवार्ड के कॉलम संख्या 25 के अनुसार प्रार्थी को 240988/- रूपये की राशि पर 100 प्रतिशत राशि अर्थात 240988/- रूपये अतिरिक्त देय है। इस प्रकार व्यवसायिक भूमि की कुल मुआवजा राशि ब्याज के अतिरिक्त 481976/- रूपये प्राप्त करने की प्रार्थी अधिकारी है। तथा भूमि मूल्य पर 3ए की अधिसूचना से मुआवजा निर्धारण की तिथि तक 12 प्रतिशत ब्याज का प्रावधान अवार्ड के कॉलम संख्या 20 में है। चूंकि प्रार्थी की भूमि का मुल्यांकन कम किया गया है इसलिए प्रार्थी को अप्रार्थीगण द्वारा ब्याज का निर्धारण भी कम किया है। ऐसी स्थिति में सही मुआवजे के निर्धारण किये बिना प्रार्थी की भूमि में अप्रार्थीगण को हस्तक्षेप करने का कोई हक व अधिकार नहीं है। धारा 9ए 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 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 व्यवसायिक भूमि का दिलवाया जावे व उक्त भूमि व निर्मित संरचना का विधि अनुसार तोषण राशि व ब्याज राशि दिलवाई जावें। प्रार्थी के वाटर टैंक, विद्युत फिटिंग जिससे सौर उर्जा प्लांट भी संचालित था, टीनशेड, ए सी फिटिंग, वृक्ष, पैड पौधे तथा रोजगार व व्यवसाय संचालन में उत्पन्न हुई कठिनाई आदि के उचित मुआवजा तय कर अदा किये बिना भी अप्रार्थीगण को प्रार्थी की भूमि में किसी प्रकार का हक अधिकार उत्पन्न

नही होता है। इसके बावजूद अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी की निर्मित संरचना को तोड़ दिया गया है। प्रार्थी को अपनी सम्पूर्ण नुकसानी की प्राप्त हुए बिना प्रार्थी को हक व अधिकार है कि अप्रार्थीगण को प्रार्थी की भूमि में प्रवेश करने, सड़क आदि के निर्माण करने से न्यायालय द्वारा प्रतिबन्धित करवाये। यदि किन्ही कारणों से न्यायालय श्रीमान अप्रार्थीगण को प्रतिबन्धित भी नहीं करें तो अप्रार्थीगण को आदेश दिया जाना न्यायहित में आवश्यक है कि वे प्रार्थीया की भूमि को कब्जे में लेने से पूर्व भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 एवम भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवम पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थीया को उचित प्रतिकर प्रदान करें। प्रार्थी द्वारा मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही के पश्चात अनेकों बार अप्रार्थीगण एवम जिला कलेक्टर दौसा 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 नियमानुसार मुआवजा दिये जाने की मांग की गई है। अप्रार्थीगण द्वारा गलत तरीके से भूमि को व्यवसायिक दर्शाये जाने के बाद भी आवासीय दर से मुआवजा निर्धारित किया है। ऐसी सूरत में अप्रार्थीगण प्रार्थी की भूमि में किसी प्रकार से अपने कब्जे में लेकर किसी भी प्रकार का निर्माण करने के अधिकारी नहीं है। यदि न्यायालय श्रीमान को लोक हित में ऐसा प्रतीत होता है कि सड़क निर्माण कार्य को नहीं रोका जा सकता तो ऐसी स्थिति में अप्रार्थीगण द्वारा सड़क निर्माण करने अथवा प्रार्थीया की भूमि को कब्जे में लेने से पूर्व नियमानुसार प्रतिकर अदा करने का आदेश फरमाया जाना न्यायहित में आवश्यक है। दिनांक 4-2-2020 को अप्रार्थीगण के कर्मचारी मौके पर आये व प्रार्थी का गतिशील व्यवसायिक सम्पूर्ण परिसर तोड़ दिया तथा बिना मुआवजा अदा किये सड़क बनाने की ऐलानिया धमकी दी जिस पर प्रार्थी ने नियमानुसार मुआवजा अदा किये जाने के पश्चात ही कार्यवाही करने का निवेदन किया तो अप्रार्थीगण व उनके कर्मचारी नहीं माने तथा बिना मुआवजा दिये ही प्रार्थी की भूमि 39.767 वर्ग मीटर पर स्थित निर्मित संरचना व्यवसायिक दुकानों को तोड़ दिया व उक्त स्थान पर जबरिया सड़क निर्माण करने पर आमादा हो गये अप्रार्थीगण को यह अधिकार नहीं है कि वे प्रार्थी को नियमानुसार उचित प्रतिकर अदा किये बिना अर्थात् प्रार्थी की भूमि का प्रचलित आवासीय दर से मुआवजा अदा किये बिना, निर्माण की 100 प्रतिशत तोषण राशि दिये बिना, मुआवजे की राशि पर ब्याज की राशि अदा किये बिना प्रार्थीया को बेदखल करे व प्रार्थीया की भूमि पर कब्जा प्राप्त करे। इसलिए अप्रार्थीगण से प्रार्थीया को उचित प्रतिकर की राशि तत्काल दिलवाया जाना न्यायहित में आवश्यक है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थीया की वेल्युवेशन रिपोर्ट संख्या आर एच एस 363 अन्तर्गत खसरा नम्बर 326/6 ग्राम सलेमपुरा तह० रामगढ पचवारा जिला दौसा के संबंध में निर्मित संरचना की जारी की गई अवार्ड राशि के स्थान पर भूमि खसरा नम्बर 326/6 गत खसरा नम्बर 6 वाके ग्राम सलेमपुरा में स्थित प्रार्थी की 39.767 वर्गमीटर भूमि की वाणिज्यिक दर से नियमानुसार मुआवजा राशि 481976/- रुपये अदा करें तथा प्रार्थी को नियमानुसार ब्याज की राशि अदा करें तथा जो अवाप्ताधीन निर्मित संरचना का मुआवजा 8,06,634/- रुपये निर्धारित किया है के स्थान पर निर्मित संरचना का वैल्युवेशन प्रार्थी द्वारा स्वतंत्र वैल्युवर इंजिनियर राकेश अग्रवाल की फर्म से करवाया गया है, जो 9,31,300/- रुपये बनता है की दर से निर्माण की वास्तविक आयु अनुसार भुगतान करें। तथा तोड़ी गई निर्मित संरचना के पश्चात उसी हिस्से की शेष निर्मित संरचना 79.55 स्क्वायर मीटर जो प्रार्थी के उपयोगार्थ नहीं रही है उसका मुआवजा 924600/- रुपये इस प्रकार निर्मित संरचना की कुल मुआवजा राशि 1855900/- रुपये अप्रार्थीगण से प्रार्थी को दिलवाये जाने के आदेश प्रदान करे तथा प्रार्थी का कुल निर्मित




 जिला कलेक्टर, दौसा


संरचना का मुआवजा 1855900/- रूपये पर धारा 30 के अनुसार 100 प्रतिशत तोषण राशि 1855900/- रूपये कुल 3711800/- रूपये मय ब्याज प्रार्थी को अप्रार्थीगण से दिलवाये जाने के आदेश फरमावें।

4. राजकीय अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी लालसोट के द्वारा प्रार्थिया की अवाप्तशुदा भूमि एवं उस पर स्थित संरचना का मुआवजा अवार्ड आदेश नियमानुसार किया गया है। प्रार्थिया गलजत आधारों पर बढी हुई दर से मुआवजा प्राप्त करना चाहती है। प्रार्थिया का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावें।
5. अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 2ने बअहस में कथन किया कि भारत सरकार के सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोक हित को देखते हुए भारत में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11ए एक्सटेंशन के 18.980 कि.मी. से 63. 000 कि.मी. (दौसा-लालसोट-कोथून सैक्शन) के निर्माण (चौडा करने/चार लेन का बनाने आदि) अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचारन के लोक प्रयोजन हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 के खण्ड (क) के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति के कृत्यों का पालन करने के लिए अप्रार्थी संख्या 2 उपखण्ड अधिकारी लालसोट को सक्षम प्राधिकारी के रूप में मनोनीत किया गया। यह समाधान हो जाने के पश्चात् कि राजस्थान राज्य के राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11ए एक्सटेंशन के 18.980 कि.मी. से 63. 000 कि.मी. (दौसा-लालसोट-कोथून सैक्शन) के निर्माण (चौडा करने/चार लेन का बनाने आदि) अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचारन के लिए भूमि अपेक्षित है, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (अ) की उपधारा (1) में प्रदत् शक्तियों का प्रयोग करते हुए सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा दिनांक 29.07. 2015 को भारत के राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित की गई। उक्त अधिसूचना में अर्जित की जाने वाली भूमि का प्रकाशन कराया गया। उक्त अधिसूचना का प्रकाशन दो स्थानीय समाचार-पत्रों में दिनांक 05.09.2015 को दैनिक नवज्योति में और दिनांक 07.09. 2015 को दैनिक भास्कर में किया गया के द्वारा भूमि का अर्जन किया गया। उक्त अधिसूचना में खसरा नम्बर 6 की 0.0493 हैक्टेयर की किस्म बारानी दर्ज थी। 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। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 11ए एक्सटेंशन 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 अधिसूचना संख्या का.आ. 1882(अ) दिनांक 26.05.2016 जारी की गयी, जो भारत के राजपत्र में दिनांक 26.06.2016 को प्रकाशित की गयी। उक्त अधिसूचना के पश्चात् समस्त अधिग्रहित भूमि खसरा नम्बर 326 /6 की 0.0493 हैक्टेयर बारानी 3/गै.मु. आबादी घनश्याम प्रसाद गुप्ता पुत्र हाबूडीलाल गुप्ता हि. 36/756 मुन्नी बेवा हजारीलाल गुप्ता हि. 36/756 बाबूलाल वल्द जगन्नाथ कौम ब्रा. हि. 684/756 दर हि. 1/ 2 शम्भूदयाल वल्द कालूराम महाजन नि. सलेमपुरा हि. 1/2 हीरा पुत्र मूल्या कौम रैगर सा. देह राहिन सहकारी भूमि विकास बैंक लि. दौसा शाखा लालसोट बाबूलाल वल्द जगन्नाथ कौम ब्राहमण हि.1/2 शम्भूदयाल कालूराम महाजन हि. 1/2 निवासी सलेमपुरा वाके ग्राम सलेमपुरा तहसील लालसोट जिला दौसा सम्मिलित है जो केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहित हो चुकी 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 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। यदि किसी व्यक्ति ने कृषि भूमि का उपयोग अन्य किसी प्रयोजनार्थ कर रखा था तो उनको विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत मुआवजा राशि राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की किस्म की दर के हिसाब से ही दी गई है जो कि पूर्णतः सही व उचित है। अवाप्तशुदा भूमि की जो किस्म एवं खातेदारी राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज थी उसकी के अनुरूप मुआवजा निर्धारित किया गया है। यदि 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। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(ए) एवं धारा 3 (डी) के अन्तर्गत जो अधिसूचना जारी की गई उसके द्वारा खसरा नम्बर खसरा नम्बर 326/6 की 0.0493 हैक्टेयर बरानी 3/ गै.मु. आबादी वाके ग्राम सलेमपुरा तहसील लालसोट जिला दौसा दर्ज रिकॉर्ड होने से भूमि की किस्म अनुसार खातेदारान को अवार्ड पारित किया गया। खसरा नम्बर 326/6 पर निर्मित संरचना एवम् निर्माण के सम्बन्ध में अर्जित भूमि पर स्थित भवन इत्यादि परिसम्पत्ति का मूल्यांकन/सत्यापन सार्वजनिक निर्माण विभाग से कराकर नियमानुसार मौका एवं रिकार्ड की जांच करायी जाकर संबंधित खातेदार/हितबद्ध व्यक्तियों को देय निर्मित संरचना की प्रतिकर राशि पर अधिनियम 2013 की धारा 30 ए के अन्तर्गत 100 प्रतिशत तोषण राशि दी जाकर विधिवत रूप से मुआवजा निर्धारित किया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा खसरा नम्बर 326/6 पर निर्मित संरचना एवम् निर्माण के सम्बन्ध में अर्जित भूमि पर स्थित भवन इत्यादि का मुआवजा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानोंनुसार सम्बन्धित खातेदार/हितबद्ध व्यक्तियों के पक्ष में निर्धारित किया गया। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य 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 सड़क के मध्य से 40 मीटर छोड़कर एवं व्यावसायिक प्रयाजन हेतु भू रूपान्तरण सड़क 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। अवाप्तशुदा भूमि की जो किस्म एवं खातेदारी राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज थी उसकी के अनुरूप मुआवजा निर्धारित किया गया है। यदि 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 (भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (ए) एवं धारा 3 (डी) के


जिला कलेक्टर, दौसा



अन्तर्गत केन्द्र सरकार द्वारा जो अधिसूचना जारी की गई उसके द्वारा खसरा नम्बर 326/6 वाके ग्राम सलेमपुरा तहसील लालसोट जिला दौसा दर्ज रिकॉर्ड होने से भूमि की किस्म अनुसार खातेदारान को अवार्ड पारित किया गया। अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 326/6 पर निर्मित संरचना एवम् निर्माण के सम्बन्ध में अर्जित भूमि पर स्थित भवन इत्यादि परिसम्पत्ति का मूल्यांकन/ सत्यापन सार्वजनिक-निर्माण विभाग से कराकर नियमानुसार मौका एवं रिकार्ड की जांच करायी जाकर संबंधित खातेदार/हितबद्ध व्यक्तियों को देय निर्मित संरचना की प्रतिकर राशि पर अधिनियम 2013 के अन्तर्गत 100 प्रतिशत तोषण राशि दी जाकर मुआवजा निर्धारित किया गया। 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 व अवाप्तशुदा भूमि के सर्वे के दौरान पाये गये निर्माण 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। प्रार्थी का प्रार्थना-पत्र खारिज किये जाने योग्य है। प्रस्तुत प्रकरण माननीय न्यायालय के क्षेत्राधिकार के पूर्णतया बाहर है क्योंकि प्रार्थी ने अपने प्रार्थना-पत्र में स्वामित्व का प्रश्न उठाया है जिसे निर्णित करने का माननीय न्यायालय को कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है व विधि के प्रावधानानुसार माननीय न्यायालय मात्र मुआवजा राशि के कम ज्यादा के संदर्भ में ही निर्णय पारीत कर सकती है इसके अतिरिक्त अन्य बिन्दुओं को सुनने व तय करने का कोई क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को प्राप्त नहीं है व मात्र इस कारण से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य 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 निर्णित 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 शिड्यूल आफ रेट (बी.एस. आर.) के अनुसार मूल्यांकन 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 व्यवसायिक 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। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई है वह पूर्णतः विधि के


जिला कलेक्टर, दौसा

प्रावधानों के अन्तर्गत ही निर्धारित की गई है, प्रार्थी इसके अतिरिक्त अन्य कोई राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। व प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। प्रार्थी किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने का 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 अपने प्रार्थना पत्र में स्वामित्व का प्रश्न उठाया है जिसे निर्णित करने का माननीय न्यायालय को कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है व विधि के प्रावधानानुसार माननीय न्यायालय मात्र मुआवजा राशि के कम ज्यादा के संदर्भ में ही निर्णय पारित कर सकती है इसके अतिरिक्त अन्य बिन्दुओं को सुनने व तय करने का कोई क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को प्राप्त नहीं है। प्रार्थिया का प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे निरस्त फरमाया जावे।

6. भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी लालसोट से बिन्दुवार टिप्पणी प्राप्त की गई जिसके अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 11 ए के अंतर्गत प्रार्थिया की भूमि वाके ग्राम सलेमपुरा तहसील रामगढ पचवारा खसरा नंबर 326/6 में से मय संरचना अवाप्त की गई थी। अवार्ड मुताबिक प्रार्थिया की भूमि ग्राम सलेमपुरा हाल तहसील राहुवास के खसरा नंबर 326/6 में से 0.0493 है० बरानी३/गै०मु०आबादी भूमि परियोजना अंतर्गत अवाप्त की गई है जिसमें 49.3 वर्गमीटर भूमि व्यावसायिक दर्ज है, की मुआवजा राशि 1330 रू० प्रति वर्गमीटर आवासीय दर से कुल 204597 रू० जारी की गई है। उक्त भूमि का अवार्ड पिकी देवी पत्नि रामजीलाल हि.167/1361 कौम महाजन, भूली देवी पत्नि जगन्नाथ हि. 528/1361, पांची देवी पत्नि मांगीलाल हि० 528/1361, रामप्यारी पत्नि जगदीश प्रसाद हि. 110/1361 कौम हरियाणा ब्राह्मण, हीरा पुत्र मूल्या हि. 28/1361 कौम रैगर के नाम जारी किया गया है। उक्त अवाप्तशुदा भूमि में स्थित प्रार्थिया की 20 वर्ष पुरानी 9.25 गुणा 6.80 उंचाई 4.10 की एक दुकान आरएचएस 363 को अवाप्त किया गया है जिसकी मुआवजा राशि पिकी देवी पत्नि रामजीलाल महाजन के नाम से 1613268 रूपये निर्धारित की गई है। मूल्यांकन शीट में अवाप्त संरचना आरएचएस 363 में बेसमेंट का अंकन नहीं है। यदि प्रार्थिया की संरचना का सर्वे होने से रह गया था तो प्रार्थी को उसी समय आपत्ति पेश करनी चाहिए थी। अवाप्त संरचना का अधिकृत मूल्यांकन कंपनी द्वारा मूल्यांकन किया गया है जो कि सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा प्रमाणित है एवं इसी अनुसार अवार्ड निर्धारित किया गया है जो नियमानुसार किया गया है एवं पूर्णतया सही है। अवाप्त संरचना पर नियमानुसार धारा 30 की उपधारा 1 के तहत तोषण राशि 806634 रू० दी गई है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत संरचना पर ब्याज राशि देय नहीं है।
7. हमने उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया।
8. प्रकरण में विवाद के दो मुख्य बिन्दु है:-सर्वप्रथम यह कि मुआवजा का निर्धारण व्यावसायिक दर से किया जावे एवं द्वितीय यह कि कई संरचनाओं का मुआवजा प्रार्थी को नहीं दिया गया है।
9. जहाँ तक प्रश्न भूमि के व्यवसायिक दर से मुआवजा देये जाने के संबंध में है तो प्रार्थी के द्वारा कोई व्यावसायिक पट्टा प्रस्तुत नहीं किया गया है एवं ना ही प्रार्थिया के द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का रूपांतरण करवाया गया है। प्रार्थिया के द्वारा नियमों के तहत उक्त भूमि का भू उपयोग व्यावसायिक नहीं करवाया गया है, तो ऐसे में उनके द्वारा व्यावसायिक दर से मुआवजे की मांग करना अनुचित है। हालांकि उनके द्वारा विक्रय पत्र की प्रति प्रस्तुत की गई है जिसमें उक्त दुकानों को व्यावसायिक अंकित किया गया है किन्तु किसी विक्रय पत्र में भूमि को व्यावसायिक दर्शाने से वह भूमि व्यावसायिक नहीं हो जाती है एवं



- उसका विधिवत पट्टा जारी करवाना जिससे राज्य सरकार को उचित राजस्व मिले, एवं उसके उपरांत ही प्रार्थी व्यावसायिक दर से मुआवजा पाने के लिए हकदार होगा।
10. जहाँ तक प्रश्न कई संरचनाओं का मुआवजा जैसे बेसमेंट, वाटर टैंक, सैनेटरी फिटिंग, बिजली फिटिंग इत्यादि का मुआवजा नहीं दिया गया है के संबंध में प्रश्न है तो इस संबंध में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत किये गये राकेश अग्रवाल के वैल्युएशन एवं सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा प्रस्तुत वैल्युएशन का अवलोकन किया गया। प्रार्थी के स्वयं के वैल्युएशन में सैनेटरी फिटिंग, वाटर सप्लाई इत्यादि का वैल्युएशन 0 लिया गया है। प्रार्थी के वैल्युएशन में इलैक्ट्रिकल की फिटिंग में 2 प्रतिशत लिया गया है एवं सानिवि की 5 प्रतिशत की दर से लिया गया है। अतः सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा अधिक वैल्युएशन लिया गया है। दोनों वैल्युएशन में मुख्य भिन्नता संरचना की चौड़ाई के संबंध में प्रतीत होती है। जहाँ सानिवि द्वारा संरचना की चौड़ाई 6.80 मीटर ली है वही निजी वैल्युअर द्वारा 8.60 मीटर ली गई है। दोनों के ही द्वारा लंबाई 9.25 मीटर ली गई है। ऐसे में सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा लिये गये मेजरमेंट को उचित समझते हैं एवं संरचना की गणना जो कि सानिवि द्वारा की गई है जो उचित है।
11. उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नंबर से कम हो। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नंबर से कम हो। बाद पूर्ति पत्रावली प्रविष्ट लेख भंडार हो।

De
(देवेन्द्र कुमार)

जिला कलेक्टर, दौसा

निर्णय आज दिनांक 06 अक्टूबर, 2025 को लिखवाया जाकर मेरे हस्ताक्षरित एवं न्यायालय की मुद्रांकित खुले न्यायालय सुनाया गया। इस निर्णय की अपील सक्षम न्यायालय में नियत समयावधि के भीतर की जा सकेगी।



De
(देवेन्द्र कुमार)

जिला कलेक्टर, दौसा