

न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा  
पीठासीन अधिकारी - देवेन्द्रकुमार  
आई०ए०एस०



प्रार्थना पत्र सं० 46/2020 प्रा०पत्र.3 जी(5)रा.रा.अ.

1. रामप्यारी पत्नि रामपाल
2. कँवरी उर्फ भवरी पत्नि जगन्नाथ

... प्रार्थीगण

बनाम

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी नांगल राजावतान जिला दौसा
2. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, कार्यालय रावत पैलेस के पीछे, आगरा रोड दौसा जरिये परियोजना निदेशक

... अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी(5), एवं 3 एच नेशनल हाईवे एक्ट  
उपस्थित-

1. श्री विनोद कुमार विजय, अधिवक्ता प्रार्थी पक्ष की ओर से।
2. श्री राजेश कुमार शर्मा, राजकीय अधिवक्ता।
3. श्री कौशलेन्द्र सिंह, अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 2

निर्णय

दिनांक 25.6.2025

1. संक्षिप्त विवरण प्रार्थना पत्र इस प्रकार है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी नांगल राजावतान द्वारा ग्राम लाहडी का बास के खसरा नंबर 272 के पारित मुआवजा 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। भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी नांगल राजावतान से बिन्दुवार तथ्यात्मक टिप्पणी प्राप्त की गई। उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।
3. अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में दलील दी किवाके ग्राम लाहडी का बास तहसील नांगलराजावतान जिला दौसा में स्थित कृषि भूमि खसरा नंबर 272 रकबा 0.7300 है० की खातेदार व काबिज काश्तकार प्रार्थीनी थी और उक्त भूमि मौके पर चाही है। भारतमाला परियोजना दिल्ली से बडोदरा एक्सप्रेस-वे के निर्माण में प्रार्थीनीगण की खातेदारी व कब्जे काश्त की वाके ग्राम लाहडी का बास तहसील नांगलराजावतान में स्थित कृषि भूमि खसरा नंबर 272 रकबा 0.7300 है मे से 0.7208 है० भूमि को एन. एच. 148 एन के निर्माण हेतु अवाप्त किया गया है। प्रार्थीनीगण की उक्त भूमि खसरा नंबर 272 रकबा 0.7300 है० मे से 0.7208 है० भूमि एक्वायर करने के बाद प्रार्थीनीगण के पास मात्र 0.0092 है० भूमि शेष रही जो भूमि किसी भी काम की प्रार्थीनीगण की नहीं रही है इसलिये प्रार्थीनीगण की एक्वायर होने के बाद शेष बची भूमि भी किसी काम की नहीं रही और बेकार हो गयी जो एक छोटी सी पट्टी के रूप में बची है जो किसी भी काम की नहीं रही है इसलिये प्रार्थीनीगण उक्त सम्पूर्ण भूमि का मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारीणी है। कँवरी उर्फ भवरी पत्नि जगन्नाथ, लछमा देवी पत्नि रामकिशन, सुनीता देवी पत्नि लक्ष्मीकान्त समस्त जाति मीना निवासी लाहडी का बास ने उक्त भूमि खसरा नंबर 273 के लगते ही खसरा नंबर 272 रकबा 0.7300 है० को शम्भू दयाल पुत्र भौरीलाल जाति ब्राह्मण निवासी लाहडी का बास से 13,90,000/- रुपये अक्षरे तेरह लाख नब्बे हजार रुपये में खरीद किया है और उक्त भूमि की रजिस्टरी दिनांक 07.11.2012 को उप पंजीयक लवाण के यहाँ तस्दीक हुई है। उक्त भूमि को खरीदते समय उक्त भूमि बारानी थी लेकिन खरीदने के बाद उक्त भूमि को चाही बना दिया और खरीदने के बाद उक्त भूमि चाही है। उक्त भूमि की सिचाई करती है प्रार्थीनीगण ने अपने दीगर कुए खसरा नंबर 190 से लगभग 2500 फिट लम्बी पाईप लाईन डाल रखी है जिसके जरिये प्रार्थीनीगण उक्त भूमि की पिलाई करती है तथा उक्त भूमि में बोरंग भी कर

जिला कलेक्टर, दौसा



रखी है जिसमें करीब तीन लाख रुपये खर्च हुए हैं। उक्त भूमि को एक्वायर कर लेने के कारण प्रार्थनीगण की उक्त 2500 फिट लम्बी पाईप लाईन भी खराब हो गयी और उक्त पाईप लाईन भी किसी काम की नहीं रही है। इसलिये प्रार्थनीगण अपनी सम्पूर्ण भूमि और उक्त पाईप लाईन के हुए सम्पूर्ण मुआवजे को मार्केट वैल्यू के आधार पर मुआवजा राशि प्राप्त करने की अधिकारी है। प्रार्थनीगण ने उक्त भूमि खसरा नंबर 273 रकबा 0.7300 है की मार्केट वैल्यू एक एयर बारानी की 19,305/- रुपये होती है। बारानी की रेट मुआवजा देने हेतु उक्त भूमि की 19,305/- रुपये प्रति एयर होती है तथा चाही भूमि हो जाने के कारण चाही की रेट बारानी की रेट 20 प्रतिशत ज्यादा होती है इसलिये उक्त भूमि खसरा नंबर 272 रकबा 0.7300 है० की मुआवजा राशि निम्नानुसार होती है:- $0.7300 \text{ इन्टू } 19305 = 14,09,265/-$  रुपये बारानी का मुआवजा होता है और चाही का बारानी से 20 प्रतिशत ज्यादा होता है जो उक्त राशि का 20 प्रतिशत 2,81,853/- रुपये जोड़ने पर 16,91,118/-रुपये मार्केट दर से बनता है। उक्त रुपये का 2 से गुणा करने पर कुल 33,82,236/-रुपये बनता है और उक्त राशि पर सौ प्रतिशत सोलिसियम जोड़ने पर कुल मुआवजा राशि 67,64,472 /- रुपये बनते हैं व उक्त राशि पर अवार्ड की तारीख से 15 प्रतिशत प्रति सैकडा ब्याज देय होता है। व बोरंग की लागत 3,00,000/- रुपये व पाईप लाईन के नुकसान की कीमत 3,00,000/- रुपये इस प्रकार कुल 73,64, 472/-रुपये मुआवजा बनता है। इस प्रकार प्रार्थनीगण उक्त एक्वायर की गयी भूमि का मुआवजा 73,64,472/- रुपये एवं 15 प्रतिशत प्रति सैकडा ब्याज प्राप्त करने के अधिकारी है। प्रार्थनीगण ने उक्त भूमि का मार्केट वैल्यू से उपर वर्णित अनुसार मुआवजा लेने हेतु दिनांक 07.01.2019 को श्रीमान भूमि अवाप्ति अधिकारी के यहाँ आपत्ति प्रार्थना पत्र भी पेश किया जिस आपत्ति प्रार्थना पत्र का निस्तारण बिना प्रार्थनीगण को सुने बिना यह लिखते हुए कि मुआवजा राशि भूमि अर्जन पुर्नवास और पुर्नव्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 एवं राष्ट्रीय राज्यमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधान अनुसार देय होगा अतः आपत्ति स्वीकार की जाती है। उक्त अनुसार निस्तारण करके उपर वर्णित अनुसार तय नहीं करके दिनांक 15.02.2019 को मात्र 25,57,189/- रुपये ही मुआवजा तय किया जो गलत किया जबकि प्रार्थनीगण उपर वर्णित अनुसार आपत्ति के निर्णय अनुसार मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारी है। राइट आफ फेयर कन्मपनशेसन एण्ड टान्सपैरेन्सी इन लैन्ड एक्वीजेशन रिहैबिलेशन एण्ड रिशैटलमेन्ट एक्ट 2013 की धारा 26 (बी) के तहत मुआवजा तय करना चाहिए था जो नहीं किया है। प्रार्थनीगण को उक्त मुआवजा राशि तय करने की कतई जानकारी नहीं थी दिनांक 4.08.2020 को प्रार्थनीगण ने अधिवक्ता के जरिये उक्त मुआवजा की जानकारी करवायी तो उक्त मुआवजा तय करने बाबत जानकारी हुई तब भूमि अवाप्ति अधिकारी से निवेदन किया कि आपने प्रार्थनीगण की आपत्ति का निस्तारण तो यह लिखकर किया है कि मुआवजा नियमानुसार देय होगा लेकिन आपने मुआवजा नियमानुसार तय नहीं करके और मात्र तहसीलदार द्वारा दी गयी रेट के आधार पर तय कर दिया जो कानूनन गलत है। प्रार्थनीगण का मुआवजा उपर वर्णित अनुसार तय कर और दिलवाया जावे तो भूमि अवाप्ति अधिकारी ने कहा कि हमने तो तय कर दिया सो कर दिया अब हम नहीं बढ़ा सकते हैं यदि आपको बढ़वाता है तो जिला कलेक्टर आर्बिटेटर के यहाँ कार्यवाही करो वो ही बढ़ा सकते हैं। इसलिये श्रीमान के समक्ष याचिका पेश करना आवश्यक हुआ है। अतः प्रार्थनीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाकर प्रार्थनीगण की खसरा नंबर 272 रकबा 0.7300 है० लाहडी का बास का मुआवजा उपर वर्णित अनुसार मार्केट वैल्यू के आधार पर प्रार्थनीगण को मय 15 प्रतिशत प्रति सैकडा ब्याज दिलवाने की कृपा करें या जमीन के बदले जमीन की वैल्यू की जमीन दिलाने की कृपा करें तथा प्रार्थनीगण की बोरंग व पाईप लाईन का भी नुकसान हुआ है उसका भी मुआवजा प्रार्थनीगण को दिलवाये जाने की कृपा करें।

4. अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 2 ने बहस में कथन किया कि अप्रार्थी द्वारा स्वतंत्र सर्वे एजेन्सी से अवाप्त भूमि का सर्वे कराया गया। सर्वे अनुसार रोड निर्माण हेतु जितनी भूमि की आवश्यकता



थी, उसे चिन्हित किया गया। तदोपरांत जिस जिस खसरा नंबर में जितनी भूमि की आवश्यकता थी उतनी ही भूमि को अवाप्त किया गया है एवं जो भूमि अवाप्त की गई है उसका राष्ट्रीय राजमार्ग, 1956 के प्रावधान के अनुसार एवं भूमि अर्जन पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम 2015 की धारा 26 से 30 की पालना करके भूमि अर्जन पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार (कठिनाईयों को दूर करना) आदेश 2015 के तहत 100 प्रतिशत वृद्धि का निर्धारण किया गया है, जो पूर्णत सही एवं उचित है। कोई अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। उक्त भूमि राजस्व रिकॉर्ड में बारानी-9 असिंचित किस्म की दर्ज थी और उसी के अनुसार सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अनुसार अवार्ड पारित किया गया है जो कि सही है। उक्त भूमि राजस्व रिकॉर्ड में बारानी-1 असिंचित किस्म की दर्ज थी एवं उक्त भूमि पर अगर निर्माण आदि संरचनाएं पेड-पौधे, 'नलकूप, कुआ इत्यादि थे तो उनका स्वतंत्र सबै एजेन्सी द्वारा सर्वे करवाया गया तदोपरांत उनका मूल्यांकन कर संबंधित हिताधिकारियों के नाम सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड पारित किया गया है। जो भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग के निर्माण हेतु अवाप्त की गई है उस पर निर्मित निर्माण संरचनाओं आदि का मूल्यांकन कराया गया तो नियमानुसार मुआवजा राशि दी गई है। उक्त भूमि राजस्व रिकॉर्ड में बारानी-9 असिंचित किस्म की दर्ज थी जिसकी डीएलसी दर 1004103/-रूपये प्रति हैक्टेयर है और मूल दर पर 100 प्रतिशत सोलेशियम राशि का निर्धारण कर मुआवजा राशि दी गई है। सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष जिस-जिस व्यक्ति द्वारा आक्षेप प्रस्तुत किये थे उनका विधि के प्रावधानों के अनुसार दिनांक 16.012019 को निस्तारण करते हुए संबंधित हिताधिकारियों के एवं राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार उक्त अवाप्त भूमि की किस्म एवं उस क्षेत्र की डीएलसी दर जो पंजीयक अधिकारी, दोसा द्वारा उपलब्ध करायी गयी थी. उनका अवलोकन कर एवं राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के प्रावधानों एवं भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुर्नर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार (कठिनाईयों को दूर करना 2013 के आदेश 2015 के तहत मूल राशि पर सोलेशियम राशि 100 प्रतिशत वृद्धि करके मुआवजे का निर्धारण किया गया है जो पूर्णतः सही एवं उचित है। प्रार्थीगण कोई भी अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करनके के अधिकारी नहीं है। भूमि अवाप्ति से संबंधित समय समय पर समाचार पत्रों में अधिसूचना प्रकाशित की गई थी। जिस जिस व्यक्ति को कोई आपत्ति थी तो उनको 21 दिवस के भीतर आपत्तियां प्रस्तुत करने हेतु समय दिया गया। जिस-2 व्यक्ति द्वारा आपत्तियां प्रस्तुत की गईं उनको सुनकर नियमानुसार निस्तारण किया गया। तदुपरांत सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा विधि के प्रावधानों के अनुसार अवार्ड पारित किया गया एवं जिस व्यक्ति की भूमि अवाप्त की गई थी उनका मुआवजे संबंधी पत्र सभी प्रार्थीगण को प्रेषित किये गये थे। प्रार्थीगण गलत आधारों पर अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करना चाहते हैं। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे निरस्त फरमाया जावे।

5. राजकीय अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी नांगल राजावतान के द्वारा प्रार्थीगण की भूमि खसरा नंबर 272 का राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज भूमि की किस्म के अनुसार मुआवजा अवार्ड आदेश पारित किया गया है। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।
6. भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी नांगल राजावतान से रिपोर्ट प्राप्त की गई जिसके अनुसार अवाप्ताधीन भूमि खसरा नंबर 272 वाके ग्राम लाहडी का बास तहसील नांगल राजावतान राजस्व रिकॉर्ड जमाबंदी संवत 2071-2074 के खाता सं. 247 रकबा 0.73 है. किस्म बारानी-1 रामप्यारी पत्नि रामपाल, भोरीदेवी पत्नि जगन्नाथ कौम मीना सा.देह खातेदार दर्ज थी। उक्त खसरा नंबर 272 में से 0.7208 है. भूमि भारतमाला परियोजना के तहत सडक निर्माण में अवाप्त की गई है। उक्त खसरा नंबर 272 में गिरदावरी संवत 2071 के अनुसार खरीफ में बाजरा व रबी में तरा की फसल दर्ज थी। संवत 2072 में खरीफ में बाजरा व रबी

जिला कलेक्टर, दोसा

में तरा की फसल दर्ज थी। संवत 2073 व 2074 खरीफ में बाजरा व रबी में पडत थी। भूमि के सिंचित व असिंचित का निर्धारण चौसाला गिरदावरी संवत 2071 से 2074 के आधार पर किया गया है।

7. हमने उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया।
8. हमारे समक्ष प्रकरण में 3 विवाद के मुख्य बिन्दु है:-
  1. 0.7208 है० भूमि के स्थान पर 0.7300 है० भूमि का अधिग्रहण किया गया।
  2. भूमि का मुआवजा बाराणी के आधार पर न दिया जाकर चाही के आधार पर दिया जावे।
  3. 2500 फीट लंबी पाईप लाईन जिसको कि क्षतिग्रस्त किया गया था उसका मुआवजा प्रार्थीगण को दिया जावे।
- जहाँ तक प्रश्न 0.7208 है० भूमि के स्थान पर 0.7300 है० भूमि के अधिग्रहण के संबंध में तो वह धारा 3 जी (5) नेशनल हाईवे एक्ट एवं 3 एच नेशनल हाईवे एक्ट के अंतर्गत नहीं आती है। 3 जी (5) नेशनल हाईवे एक्ट के तहत यदि अवाप्त की गई भूमि के मुआवजा निर्धारण में किसी प्रकार की कोई आपत्ति हो तो वह अधोहस्ताक्षरकर्ता के समक्ष प्रस्तुत की जा सकती है। प्रार्थीगण अतिरिक्त भूमि अवाप्त करवाना चाहता है। जो कि इस धारा के अंतर्गत नहीं आती है।
- जहाँ तक प्रश्न उक्त भूमि को बाराणी न मानते हुए सिंचित मानने का प्रश्न है तो इस संबंध में हमने खसरा गिरदावरी जिसमें संवत 2071 खरीफ में उक्त भूमि असिंचित रही है, रबी में असिंचित रही है, संवत 2072 खरीफ में असिंचित रही है एवं रबी में असिंचित रही है। संवत 2073 खरीफ में असिंचित रही है, रबी में पडत संलग्न गिरदावरी अनुसार है। संवत 2074 खरीफ में भूमि असिंचित रही है। अतः उक्त भूमि को चाही माना जाना उचित नहीं है क्योंकि उक्त भूमि असिंचित के रूप में भी उपयोग में आती रही है।
- जहाँ तक प्रश्न 2500 फीट लंबी पाईप लाईन के संबंध में है तो उक्त के संबंध में प्रार्थी द्वारा किसी प्रकार का कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है।
9. उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी नांगल राजावतान के द्वारा प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि का पारित मुआवजा अवार्ड आदेश यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो। बाद पूर्ति पत्रावली प्रविष्ट लेख भंडार हो।

(देवेन्द्र कुमार)

जिला कलेक्टर, दौसा

निर्णय आज दिनांक: 25 जून, 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