

न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा
पीठासीन अधिकारी – देवेन्द्रकुमार
आई०ए०एस०



प्रार्थना पत्र सं० 14/2021 प्रा०पत्र.3 जी(5)रा.रा.अ.

1. मगन लाल
2. गिर्राज

पि० मूलचंद जाति खारवाल निवासी ढेहरा की ढाणी, अनन्तवाडा तहसील बसवा जिला दौसा
... प्रार्थीगण

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी बांदीकुई
2. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, दौसा

... अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र बाबत मध्यस्थ कार्यवाही

उपस्थित— 1. श्री नरेन्द्र प्रताप सिंह, चन्द्रमोहन जोशी, अधिवक्ता प्रार्थीगण।

2. श्री राजेश कुमार शर्मा, राजकीय अधिवक्ता।

3. श्री रामचरण शर्मा, अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 2

निर्णय

दिनांक 26.03.2025

1. संक्षिप्त विवरण प्रार्थना पत्र इस प्रकार है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी, बांदीकुई द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 148 एन के अंतर्गत ग्राम अनन्तवाडा के खसरा नंबर 42 में स्थित संरचना डीबी 66 एलएचएस 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 व अधीनस्थ भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी बांदीकुई से बिन्दुवार तथ्यात्मक टिप्पणी तलब की गई। उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।
3. अधिवक्ता प्रार्थीगण ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में कथन किया कि प्रार्थीगण की भूमि खसरा नं. 42 में स्थित आवासीय संरचना डी. बी. – 66 (एलएचएस) की अवाप्ति कार्यवाही अप्रार्थी सं. 01 के द्वारा राष्ट्रीय राज्यमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए की उपधारा 1 व इसी अधिनियम की धारा 3 (डी) 1 व 2 के अनुसरण में की गई तथा की अप्रार्थी सं. 01 द्वारा की गई उपरोक्त वर्णित संरचना की अवाप्ति कार्यवाही पश्चात् प्रार्थीगण को अप्रार्थी सं. 01 द्वारा उपरोक्त संरचना के मुआवजा भुगतान हेतु लिखित सूचना क्रमांक 445 व 446 दोनों दिनांक 14.08.2020 प्रार्थीगण को दी गई जिस पर प्रार्थीगण द्वारा उपरोक्त संरचना बाबत निर्धारित राशि का आकलन कम आंक कर उसका भुगतान किये जाने पर अप्रार्थी सं. 01 के समक्ष आपत्ति जरिये रजिस्टर्ड पोस्ट रसीद सं. आर. आर. 273702504 आई.एन. दिनांक 28.08.2020 को तथा दिनांक 25.08.2020 को अप्रार्थी सं. 01 के समक्ष उपस्थित होकर लिखित तौर पर दर्ज करवायी तथा इसके पश्चात् प्रार्थीगण की उपरोक्त आवासीय संरचना डी.बी.- 66 (एलएचएस) की वैल्यूवेशन मंयक सोनी एशोसिएट द्वारा की गई जिसकी वैल्यूवेशन रिपोर्ट प्राप्त होने पर प्रार्थीगण द्वारा पुनः दिनांक 29.09.2020 को जरिये पोस्टल रसीद संख्या आर. आर. 272276235 आई. एन. द्वारा उनके द्वारा अप्रार्थी सं. 01 के समक्ष दिनांक 25.08.2020 व 28.08.2020 को दर्ज करायी गई आपत्तियों को उनके द्वारा दिनांक 29.09.2020 को जरिये पोस्टल रसीद 272276235 आई.एन. द्वारा संरचना डी. बी.-66 (एलएचएस) बाबत मंयक सोनी एसोशिएट द्वारा की गई वैल्यूवेशन रिपोर्ट को ध्यान में रखते हुए उसके द्वारा दर्ज करायी गई आपत्तियों का निस्तारण किये जाने हेतु एक प्रार्थना पत्र अप्रार्थी सं. 01 को प्रस्तुत किया गया। जिस पर भी अप्रार्थी सं. 01 द्वारा प्रार्थीगण द्वारा पूर्व में दर्ज करायी गई आपत्तियों का निस्तारण आज तक नहीं

जिला कलेक्टर, दौसा



किये जाने पर श्रीमान के समक्ष मध्यस्थ कार्यवाही हेतु यह प्रार्थना पत्र पेश किया जा रहा है। अप्रार्थी सं. 01 द्वारा प्रार्थीगण की संरचना डी. बी. - 66 (एलएचएस) के लिए अवार्ड पारित किये जाने से पूर्व उपरोक्त संरचना बाबत दिये जाने वाले कुल प्रतिकर राशि तथा संरचना की बाबत प्रार्थीगण को सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया था, जबकि उपरोक्त वर्णित संरचना बाबत दिये जाने वाले कुल प्रतिकर राशि के भुगतान बाबत नोटिस प्रार्थीगण को दिया गया था, इससे पूर्व उपरोक्त संरचनाओं बाबत कोई नोटिस नहीं दिया गया था तथा प्रतिकर के भुगतान बाबत जो नोटिस प्रार्थीगण को अप्रार्थी सं. 01 द्वारा दिया गया था उस नोटिस में भी कुल प्रतिकर राशि व संरचना की आयु का निर्धारण किस ढंग व प्रक्रिया द्वारा किया गया था। इसका कोई उल्लेख नहीं किया गया है। अप्रार्थी सं. 01 द्वारा प्रार्थीगण को उसकी उपरोक्त वर्णित संरचना डी. बी.- 66 (एलएचएस) की अवाप्त किये जाने पर जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई वह पी.डब्ल्यू.डी. राजस्थान द्वारा निर्धारित स्टैण्डिंग ऑर्डर एक्स-3/2015 व बी. एस. आर. 2019 के अध्याधीन कम आकलित कर निर्धारित की गई है, क्योंकि डी.बी. 66 को अप्रार्थी सं. 01 ने मानमाफिक तौर पर बिना किसी आधार के 12 साल पुराना अर्थात वर्ष 2006 में निर्माण हुआ माना जाकर इसके सम्बन्ध में मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। जबकि अप्रार्थी सं. 01 द्वारा जिस असेसस्ट (प्रोपर्टी) वैल्यूवेशन रिपोर्ट के द्वारा उपरोक्त संरचना की आयु का निर्धारण 12 साल पुराना किया गया है, अर्थात वर्ष 2006 में निर्माण हुआ माना गया है उसकी आयु निर्धारण बाबत कोई परिक्षण नहीं कराया गया है तथा ना ही असेसस्ट (प्रोपर्टी) वैल्यूवेशन रिपोर्ट में उपरोक्त संरचना की आयु निर्धारण के ढंग व प्रक्रिया का कोई वर्णन किया गया है ना ही इस संरचना के आयु निर्धारण बाबत विधिक व तकनीकी आधारों का कोई वर्णन किया गया है। इस प्रकार बिना किसी आधारों के उपरोक्त संरचना की आयु का निर्धारण किया जाना विधि व नियम विरुद्ध है तथा जिसके कारण प्रार्थीगण को उपरोक्त संरचना बाबत प्राप्त होने वाले प्रतिकर में काफी कमी आयी है, जबकि प्रार्थीगण से अपनी उक्त संरचना की आयु बाबत कोई भी सूचना लिखित तौर पर अप्रार्थी सं. 01 व 02 द्वारा मुआवजा राशि के निर्धारण से पूर्व प्राप्त नहीं की गई थी। जबकि मंयक सोनी एसोशिएट द्वारा तैयार की गई रिपोर्ट में प्रार्थीगण उपरोक्त संरचना डी. बी.-66 (एलएचएस) का दिनांक 15.09.2020 को दो साल पुराना होना बताया गया है तथा प्रार्थीगण द्वारा अप्रार्थी सं. 01 को दिनांक 25.08.2020 व 28.08.2020 को दर्ज करायी गई आपत्तियों में भी उपरोक्त संरचना का जनवरी 2018 में निर्मित होना बताया गया है। 3. यह है कि प्रार्थीगण की संरचना बाबत स्टैण्डिंग ऑर्डर X-3/2015 के अनुसार केवल उसकी नेट वैल्यू को ही प्रतिकर मान लिया जाकर उस पर 100 प्रतिशत सॉलेशियम देकर कुल प्रतिकर राशि का अवार्ड पारित किया गया है। जबकि अधिग्रहण पश्चात् उपरोक्त संरचना से प्रार्थीगण अलग होकर अपने निवास, पशुनिवास व अन्य उपयोग हेतु संरचनाओं का नवनिर्माण करना पड़ेगा, जिसके लिए प्रार्थीगण को अपने व्यवसाय, वृत्तिका तथा अपने आय स्रोतसे अलग होकर निर्माण कार्य में समय देकर अपनी आय का नुकसान उठाना पड़ेगा तथा अपने पूर्व निर्मित निवास डी. बी.-66 (एलएचएस) से अलग होना पड़ेगा जिसके कारण उन्हें शारीरिक व मानसिक संताप सहन करना पड रहा है तथा इस संरचना के अधिग्रहण के कारण जो शारीरिक, मानसिक संताप व आर्थिक हानि बाबत कोई प्रतिकर राशि नहीं दी जा रही है, जबकि इस बाबत प्रार्थीगण को पृथक से प्रतिकर राशि भी दिया जाना न्याय हित में आवश्यक था, जिस बाबत अप्रार्थी सं. 01 द्वारा कोई राशि नहीं दी जा रही है। प्रार्थीगण को उसकी संरचना की वैल्यू निर्धारण पी.डब्ल्यू.डी. राजस्थान के स्टैण्डिंग ऑर्डर एक्स-3/2015 के अनुसार किया गया है अर्थात प्रार्थीगण को उसकी संरचना बाबत प्रतिकर का सन् 2015 में प्रचलित दर के अनुसार निर्धारण किया गया है, जबकि प्रार्थीगण

200
जिला कलेक्टर, दौसा



से उसकी संरचना का कब्जा भी सन् 2020 में लिया जा रहा है तथा प्रार्थीगण द्वारा अपने निवास, पशुनिवास व अन्य उपयोग बाबत लव निर्माण सन् 2020 (संरचना से बेदखल के पश्चात) ही किया जायेगा। जिस बाबत प्रार्थीगण द्वारा सन् 2020 व 2021 में प्रचलित बाजार दरों के अनसार भुगतान कर ही नव निर्माण किया जावेगा। अतः इस प्रकार प्रार्थीगण के उपरोक्त संरचना बाबत पारित अवार्ड राशि में नेट वैल्यू का आंकलन स्टैण्डिंग ऑर्डर एक्स -3/2015 के अनुसार नहीं किया जाकर सन् 2020 व 2021 में प्रचलित बाजार दरों अथवा पी.डब्ल्यू.डी. राजस्थान द्वारा प्रस्तावित स्टैण्डिंग ऑर्डर एक्स-3 /2020 के अनुसार किया जाना न्याय हित में आवश्यक है तथा एसेस्टस वैल्यूवेशन रिपोर्ट में बी. एस. आर. 2019 लिखकर मिसलीड किया जाकर प्रार्थीगण की उपरोक्त संरचना डी. बी.- 66 (एलएचएस) का प्रोपर्टी मूल्यांकन करवाया जाकर नेट वैल्यू का निर्धारण किया गया है। प्रार्थीगण की आवसीय संरचना डी. बी.- 66 (एलएचएस) की मुआवजा राशि की आंकलन बाबत तैयार की गई रिपोर्ट में इस संरचना बाबत 11,73,122/-नेट कीमत पी.डब्ल्यू.डी. राजस्थान स्टैण्डिंग ऑर्डर एक्स - 3/2015 व बी. एस. आर. 2019 द्वारा आंकी गई है जबकि प्रार्थीगण द्वारा अपनी संरचना डी. बी.- 66 (एलएचएस) का मयंक सोनी एसोशियट द्वारा तैयार की गई वैल्यूवेशन रिपोर्ट भी उक्त वर्णित पी.डब्ल्यू.डी. राजस्थान स्टैण्डिंग आर्डर एक्स-3/2015 के आधार पर उपरोक्त संरचना को दो साल पुराना मानते हुए 19,90,180/-आंकलित की गई है तथा इस प्रकार अप्रार्थी सं. 01 द्वारा प्रार्थीगण की संरचना डी.बी.-66 (एलएचएस) की बाबत आंकलित मुआवजा राशि का पी.डब्ल्यू.डी. राजस्थान स्टैण्डिंग ऑर्डर एक्स-3/2015 से कम आकलन करते हुए प्रार्थीगण को उपरोक्त संरचना के भुगतान का आदेश पारित किया गया है। जबकि प्रार्थीगण अपनी संरचना डी.बी.-66 (एलएचएस) की बाबत उपरोक्त नियमानुसार अपने नेट वैल्यू 19,90,180/-रु0 + सॉलेशियम 19,90,180/ रु कुल राशि 39,80,360/-रु प्राप्त करने के अधिकारी है। अतः प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थीगण के पक्ष में उसकी डी. बी.- 66 (एलएचएस) के बाबत कुल राशि (नेट राशि + सॉलेशियम) 39,80,360 व प्रार्थीगण को कारित मानसिक व शारारिक संताप व आर्थिक हॉनि हेतु भी पृथक से प्रतिकर दिलवाये जाने के आदेश फरमाया जावे।

4. राजकीय अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी बांदीकुई द्वारा प्रार्थीगण की संरचना का विधिवत एवं राजस्व रिकार्ड के आधार पर मुआवजा अवार्ड आदेश पारित किया गया है। प्रार्थीगण नेगलत आधारों पर मुआवजा प्राप्त करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाया जावे।
5. अधिवक्ता अप्रार्थी सं0 2 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 एवं 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 व्यापाक 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 सरकार किसी भी राष्ट्रीय राजमार्ग के प्रबंधन, अनुरक्षण, प्रचालन, उसके 4/6 लेनीकरण करने के उद्देश्य से राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 की उपधारा के तहत केन्द्र सरकार भारत के

जिला कलेक्टर, दौसा



राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित कर सक्षम प्राधिकारी की नियुक्ति करती है, जिसके तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि अधिग्रहण एवम 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 पश्चात 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 राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 एन के (दिल्ली-बडोदरा एक्सप्रेस वे) के 149.00 कि.मी. से 170.800 कि.मी. तक के भू-खण्ड के निर्माण अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचारन के लोक प्रयोजन हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 (1956 का 48) की (अ) धारा 3 के खण्ड (क) के अन्तर्गत सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा अधिसूचना संख्या का. आ. 2306 (अ) दिनांक 05.06.2018 अधिसूचना संख्या का.आ. 4110 (31) दिनांक 21.08.2018 व अधिसूचना संख्या का. आ. 3810 (अ) दिनांक 31.07.2018 द्वारा प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति के कृत्यों का पालन करने के लिए अप्रार्थी संख्या 1 उपखण्ड अधिकारी बांदीकुई को सक्षम प्राधिकारी के रूप में मनोनीत किया गया। यह समाधान हो जाने के पश्चात् कि राजस्थान राज्य के दौसा जिले में राजमार्ग संख्या 148 एन के 149.00 कि.मी. से 170.800 कि.मी. तक (दिल्ली - बडोदरा एक्सप्रेस वे) के निर्माण (चौड़ीकरण/पेव्ड शोल्डर सहित 2-लेन/4-लेन का बनाना आदि) अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन करने के लोक प्रयोजन के लिए भूमि अपेक्षित है, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (क) की उपधारा (1) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा अधिसूचना संख्या का. आ. 4114 दिनांक 21.08.2018 जारी की गई जो भारत के राजपत्र में दिनांक 23.08.2018 को प्रकाशित की गई। उक्त अधिसूचना का. आ. 4114 (अ) दिनांक 21.08.2018 का सार उक्त अधिनियम की धारा 3 (क) की उपधारा (3) के अन्तर्गत राजस्थान राज्य के दो दैनिक समाचार पत्रों दैनिक भास्कर और दैनिक नवज्योति में दिनांक 09.09.2018 को किया गया के द्वारा भूमि का अर्जन किया गया। उक्त 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 सक्षम 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। यह कि धारा 3 ए के अन्तर्गत 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। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी में भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया तथा अधिग्रहण की घोषणा के सम्बन्ध में प्रावधान दिये गये हैं। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 एन 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. 556(अ) दिनांक 30.01.2019 जारी की गयी, जो भारत के राजपत्र में दिनांक 30.01.2019 को प्रकाशित की गयी। उक्त अधिसूचना का सार दो दैनिक समाचार पत्रों समाचार जगत व राजस्थान पत्रिका दोनों में दिनांक 08.02.2019 के अंकों में प्रकाशित किया गया। उक्त अधिसूचना के पश्चात् समस्त अधिग्रहित भूमि वाके ग्राम अनन्तवाडा तह० बसवा जिला दौसा सम्मिलित है जो केन्द्रीय

20
जिला कलेक्टर, दौसा



सरकार में अन्तिम रूप से निहित हो चुकी है। केन्द्र सरकार नई दिल्ली द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत जारी 3 ए अधिसूचना में वाके ग्राम अनन्तवाडा तह० बसवा जिला दौसा के अवाप्त रकबे बाबत अधिसूचना प्रकाशित की गयी। उक्त आराजी के एवम् समस्त अवाप्त की जाने वाली भूमि के सम्बन्ध में भी सम्बन्धित हितधारीयों से आक्षेप आमंत्रित किये गये। प्राप्त समस्त आक्षेपों पर विचार कर उन्हें निर्णित करने के पश्चात् अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी गई जिसके पश्चात् केन्द्र सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी के अन्तर्गत अधिसूचना प्रकाशित की गयी। उक्त अधिसूचना में यह अंकित किया गया कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन पर उक्त अनुसूची में विनिर्दिष्ट भूमि सभी विलग्नमों से मुक्त होकर आत्यान्तिक रूप से केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहित हो चुकी है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3डी (4) में स्पष्ट प्रावधान है कि 3डी (1) के अन्तर्गत जारी अधिसूचना को किसी भी न्यायालय अथवा ऑथोरिटी के समक्ष चुनौति नहीं दी जा सकेगी। 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 अर्जित भूमि पर स्थित मकान आदि परिसम्पत्तियों की मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया व अधिनियम की धारा 3(जी) में दिये गये निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, पुनर्वावासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि/ निर्माण की मुआवजा राशि निर्धारित की गई है। अवार्ड की राशि का भुगतान भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) को जमा करवा दिया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रतिकर निर्धारण के लिए निहित प्रक्रिया कि अनुपालना करते हुए अवार्ड पारीत किया गया है तथा भू-अर्जन से प्रभावित व्यक्तियों को उनके अंश व हिस्से के अनुसार प्रतिकर का निर्धारण किया गया है। अर्जित भूमि पर स्थित भवन आदि परिसम्पत्तियों की धनराशि भूमि अर्जन, पुनर्वावासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा-30 की उपधारा-1 के अनुसार अर्जित भूमि पर स्थित भवन और अन्य स्थावर सम्पत्ति या आस्तियों के बाजार मूल्य का अवधारण करने के लिए सुसंगत क्षेत्र में किसी सक्षम इंजीनियर या ऐसे किसी अन्य विशेषज्ञ की सेवा का उपयोग करने के प्रावधान हैं जिसके अनुसार अर्जित भूमि पर स्थित भवन इत्यादि परिसम्पत्ति का मूल्यांकन/सत्यापन सार्वजनिक निर्माण विभाग से कराकर रिपोर्ट अधिशाषी अभियन्ता सा.नि.वि. खण्ड सिकन्दरा के पत्र संख्या 1098 दिनांक 18.06.2019 के द्वारा सक्षम प्राधिकारी को उपलब्ध करवाई गयी जिसके अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अर्जित भूमि पर स्थित भवन और अन्य स्थावर सम्पत्ति या आस्तियों आदि का मुआवजा निर्धारण किया गया। RFCTLARR 2013 की धारा 30 के अनुसार अर्जित भूमि बाजार मूल्य एवं अर्जित भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों की धनराशि पर समान रूप से 100 प्रतिशत तोषण आंगणित करते हुए मुआवजा निर्धारित किया गया है। जो परिसम्पत्तियों सरकारी भूमि में स्थित है, उन पर तोषण देय नहीं है। सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा भूमि पर स्थित भवन इत्यादि परिसम्पत्ति का मूल्यांकन/सत्यापन सार्वजनिक निर्माण विभाग से कराकर रिपोर्ट अधिशाषी अभियन्ता सा.नि.वि. खण्ड सिकन्दरा के पत्र संख्या 1098 दिनांक 18.06. 2019 के द्वारा सक्षम प्राधिकारी को उपलब्ध करवाई के आधार पर स्ट्रेक्चर कोड नम्बर क्ट-66(सै) में निर्मित संरचना के संबंध में भूस्वामी/हितबद्ध व्यक्तियों के हक में मुआवजा भूमि अर्जन, पुनर्वावासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता


जिला कलेक्टर, दौसा

का अधिकार अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार पूरक अधिनिर्णय आदेश दिनांक 12.06.2020 के निम्न प्रकार निर्धारित किया गया :-

क्रमांक	गाँव का नाम	खसरा नंबर	स्ट्रक्चर नम्बर कोड	भूस्वामी/ हितबद्ध व्यक्तियों का नाम
	अनन्तवाडा	42 निजी	डीबी 66 एलएचएस	मगनलाल, गिराज पि. मूलचन्द

चैनल	नेट वैल्यू	मूल दर पर 100 प्रतिशत सोलेसियम	कुल निर्धारित प्रतिकर की धनराशि
158 + 930	11,73,122/-	11,73,122/-	23,45,244/-

अर्जन निकाय द्वारा अधिग्रहित भूमि लोकहित में राष्ट्रीय राजमार्ग के निर्माण हेतु अधिग्रहित की गई है। अधिग्रहण का उद्देश्य न तो आवासीय और ना ही व्यवसायिक है। लोकहित में राजमार्ग का निर्माण किया जा रहा है जिससे अधिक दुरी 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 उल्लेखित प्रावधानों के अन्तर्गत नियमानुसार निर्धारण 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 के उपरोक्त प्रावधान को देखने मात्र से यह स्पष्ट है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत बाधित है व चलने योग्य नहीं है तथा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र मय हर्जे - खर्चे निरस्त किये जाने योग्य है। प्रार्थी के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र अप्रार्थी संख्या 2 के विरुद्ध जो कि केन्द्र सरकार के उपक्रम है को विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत करने से पूर्व धारा 80 सीपीसी का भी कोई नोटिस नहीं दिया है जिस कारण से प्रस्तुत वाद निरस्त किये जाने योग्य है। धारा 3डी के नोटिफिकेशन के पश्चात् भूमि केन्द्र सरकार में निहित हो जाती है व प्रार्थी द्वारा केन्द्र सरकार को पक्षकार नहीं बनाया गया है मात्र इस कारण से भी प्रार्थी का प्रार्थना-पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। प्रार्थी के प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र को निरस्त नहीं किया गया तथा प्रार्थीगण के उक्त प्रार्थना-पत्र में आगे कार्यवाही की गई तो यह प्रार्थी द्वारा न्यायिक प्रक्रिया का दुरुपयोग होगा क्योंकि प्रार्थी का प्रार्थना-पत्र सरसरी तौर पर निरस्तनीय है। प्रार्थी ने अपना प्रार्थना-पत्र अप्रार्थी संख्या 2 को महज परेशान करने की बदनियति से किया है। इस कारण अप्रार्थी संख्या 2 प्रार्थी से विशेष हर्जा-खर्चा प्राप्त करने के अधिकारी है। उपरोक्त आपत्तियाँ बिना एक दुसरे पर प्रभाव डाले प्रस्तुत की जा रही है जिनसे स्पष्ट है कि अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित भवन आदि परिसम्पत्तियों की जो मुआवजा राशि पूरक अधिनिर्णय-आदेश दिनांक 12.06.2020 के द्वारा निर्धारित की गई है वह पूर्णतः विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत ही निर्धारित की गई है, प्रार्थीगण इसके अतिरिक्त अन्य कोई राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाया जावे।

- भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी बांदीकुई से रिपोर्ट प्राप्त की गई जिसके अनुसार ग्राम अनन्तवाडा तहसील बसवा स्थित संरचना संख्या डी.बी.66 एल.एच.एस. का मूल्यांकन सार्वजनिक निर्माण विभाग बांदीकुई से करवाया गया था। उक्त संरचना एन.एच. 148 एन. के निर्माण हेतु अवाप्त की गई है। सार्वजनिक निर्माण विभाग बांदीकुई द्वारा की गई मूल्यांकन राशि की दुगुनी राशि का मुआवजा निर्धारण कर उक्त संरचना का अवार्ड दिनांक 12.6.2020 को पटवारी भू अभिलेख निरीक्षक व तहसीलदार बसवा द्वारा प्रमाणित करने के उपरांत विधिक प्रक्रिया पूर्ण कर पारित किया गया है। अवार्ड के अनुसार संरचना संख्या डी.बी. 66 एल.एच.एस. का मुआवजा मूल्यांकन राशि 1173122/- की दुगुनी राशि 2346244/- राशि का नाथूलाल, रामजीलाल पुत्र मूलचन्द के नाम स्वीकृत हुआ है जो

जिला कलेक्टर, दोसा


इनके द्वारा आवेदन करने पर मुआवजा राशि का भुगतान बैंक खाते के माध्यम से किया जा चुका है।

7. प्रार्थी द्वारा डी0बी066 एलएचएस के संबंध में विवाद के बिन्दु इस प्रकार है:-
 - उक्त संरचना को अवार्ड पारित करते समय 12 साल पुराना अर्थात् 2006 में निर्मित माना है किन्तु वह प्रार्थी के अनुसार 2 वर्ष पुराना है।
 - अधिग्रहण पश्चात प्रार्थी को अपने निवास, व पशुनिवास हेतु संरचना का नवनिर्माण करना होगा जिस कारण से शारीरिक, मासिक व आर्थिक हानि के संबंध में राशि पृथक से दी जावे।
 - प्रतिकर का निर्धारण सन 2015 में प्रचलित दर के अनुसार किया है किन्तु प्रार्थी से उसकी संरचना का कब्जा सन 2000 में लिया गया है। अतः प्रार्थी को 2020 वप 2021 में प्रचलित बाजार दरों के अनुसार भुगतान किया जावे।
 - प्रार्थी द्वारा आवासीय संरचना की वैल्युएशन रिपोर्ट अनुसार उक्त संरचना 1990180/-रु0 है जो कि अप्रार्थी द्वारा गलत रूप से आंकी जाकर 11,73,122/-रु0 की आंकी गई है।
8. जहाँ तक संरचना के कितने वर्ष पुराने होने के संबंध में कथन है तो अप्रार्थी द्वारा इस संबंध में सहायक अभियंता सानिवि एवं कनिष्ठ अभियंता, सानिवि द्वारा रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है जिसमें उक्त संरचना की उम्र 12 वर्ष आंकी गई है वहीं प्रार्थी द्वारा मयंक सोनी एसोसियेट द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है जिसमें उक्त संरचना की उम्र 2 वर्ष पूर्व आंकी गई है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत उक्त रिपोर्ट में मयंक सोनी एसोसियेट द्वारा यह भी अंकन किया गया है कि उनके द्वारा यह वैल्युएशन रिपोर्ट प्रार्थी द्वारा दिये गये सूचना के आधार पर तैयार की गई है जिससे यह स्पष्ट होता है कि उक्त संरचना की आयु मयंक सोनी एसोसियेट के द्वारा प्रार्थी के कथन के आधार पर तय की गई है। प्रार्थी द्वारा इस संबंध में कोई और साक्ष्य या अन्य दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा दी गई संरचना की उम्र को हम सही मानना उचित समझते हैं।
9. जहाँ तक प्रार्थी द्वारा स्वयं को हुए मानसिक, शारीरिक व आर्थिक रूप से हुए हानि के संबंध में प्रथक से राशि दिये जाने हेतु निवेदन किया है तो इस संबंध में प्रार्थी को अपनी संरचना के लिए मूल अवार्ड में 100 प्रतिशत दर से सोलेशियम दिया जा चुका है। सोलेशियम का अर्थ ही भावनात्मक क्षति या नुकसान के लिए दिया जाने वाला मुआवजा होता है, इससे अधिक किसी भी प्रकार की राशि दिये जाने का नियमों में कोई प्रावधान नहीं है।
10. जहाँ तक प्रार्थी द्वारा वर्ष 2020 में उक्त संरचना की मूल्य देय राशि के संबंध में निवेदन किया है तो इस संबंध में प्रार्थी द्वारा स्वयं उक्त संरचना के मूल्य की गणना सार्व0निर्माण विभाग के आदेश एक्स-3/2015 के आधार पर करवाई गई है। प्रार्थी द्वारा उक्त मूल्यांकन में 5 साल के कोस्ट इण्डैक्स के तहत की गई मूल्यांकन में 50 प्रतिशत की वृद्धि कर दी गई है। इसमें दो कमियां हैं: सर्वप्रथम 50 प्रतिशत का आंकड़ा किस आधार पर लिया गया है इसका कोई भी तार्किक व स्पष्ट कारण, केन्द्र या राज्य सरकार की कोई अधिनियम, नियम एवं नीति का कहीं पर भी उल्लेख नहीं किया गया है। द्वितीय यह कि जो राज्य सरकार की नीति है जो कि सार्व0निर्माण विभाग के परिपत्र एक्स-3/2015 में अंकित है के अंदर इस प्रकार कोस्ट इण्डैक्स जोड़ने का कहीं पर भी नहीं दिया गया है। अतः नीति से बाहर प्रार्थी द्वारा दिये गये कथन को स्वीकारा जाना संभव नहीं है।
11. जहाँ तक प्रार्थी द्वारा स्वयं का वैल्युएशन 1990180 किया गया है तो वह मुख्यत 2 बिन्दुओं पर आधारित है जिसमें उनके द्वारा स्वयं की संरचना को 2 वर्ष पुराना माना है एवं संरचना के मूल्यांकन में 50 प्रतिशत की वृद्धि कोस्ट इण्डैक्स के नाम से की गई है। इन दोनों बिन्दुओं पर पूर्व में विस्तार से (बिन्दु सं0 8 एवं 10) विचार विमर्श कर अभिमत व्यक्त किया

जिला कलेक्टर, दौसा


जा चुका है। अतः प्रार्थी द्वारा स्वयं की वैल्यूएशन के संबंध में कथन को स्वीकारा जाना न्यायोचित नहीं है।

12. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी बांदीकुई द्वारा प्रार्थी की संरचना डीबी 66 का पारित मुआवजा आदेश यथावत रखा जाता है। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नंबर से कम हो। बाद पूर्ति पत्रावली प्रविष्ट लेख भंडार हो।


(देवेन्द्र कुमार)
जिला कलक्टर, दौसा

निर्णय आज दिनांक: 26 मार्च, 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 कलक्टर, दौसा