

न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा
पीठासीन अधिकारी - देवेन्द्रकुमार
आई०ए०एस०

प्रार्थना पत्र सं० 16/2021 रा.रा.अ.

रामप्रताप पुत्र मांगीलाल जाति खारवाल निवासी ढेहरा की ढाणी, अनन्तवाडा तहसील बसवा
जिला दौसा।

... प्रार्थी

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी (भू अवाप्ति) एवं उपखंड अधिकारी बांदीकुई।
2. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण दौसा

... अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र बाबत मध्यस्थ कार्यवाही।

उपस्थित- 1. श्री नरेन्द्र प्रताप सिंह अनु०

2. श्री कौशलेन्द्र सिंह, अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 2

3. श्री राजेश कुमार शर्मा, राजकीय अधिवक्ता।

निर्णय

दिनांक 06.02.2025

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 48 में स्थित संरचना डीबी 73 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। राजकीय अधिवक्ता व अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 2 की बहस सुनी गई।
3. अधिवक्ता प्रार्थी के अनुपस्थित रहने से प्रार्थना पत्र को ही बहस माना गया। मुताबिक प्रार्थना पत्र ग्राम अनन्तवाडा की भूमि खसरा नंबर 48 में स्थित आवासीय संरचना डी. बी. -73 (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 अप्रार्थी सं. 01 द्वारा की गई उपरोक्त वर्णित संरचना की अवाप्ति की कार्यवाही पश्चात् प्रार्थी को अप्रार्थी सं. 01 द्वारा उपरोक्त संरचना के मुआवजा भुगतान हेतु लिखित सूचना क्रमांक 505 दिनांक 14.08.2020 प्रार्थी को दी गई जिस पर प्रार्थी द्वारा उपरोक्त संरचना बाबत निर्धारित राशि का आकलन कम आक कर उसका भुगतान किये जाने पर अप्रार्थी सं. 01 के समक्ष आपत्ति जरिये रजिस्टर्ड पोस्ट रसीद सं. आर. आर. 272272043 आई.एन. दिनांक 18.09. 2020 को लिखित तौर पर दर्ज करवाई तथा इसके पश्चात् प्रार्थी द्वारा अपनी उपरोक्त आवासीय संरचना डी.बी.-73 (एलएचएस) की वैल्यूवेशन स्वयं ने निजी तौर पर ताम्बियां एण्ड एशोसियेट द्वारा करवायी गई है। जिस पर भी अप्रार्थी सं. 01 द्वारा प्रार्थी द्वारा पूर्व में दिनांक 18.09.2020 को जरिये रजिस्टर्ड पोस्ट दर्ज करायी गई आपत्तियों का निस्तारण आज तक नहीं किये जाने पर श्रीमान के समक्ष मध्यस्थ कार्यवाही हेतु यह प्रार्थना पत्र पर पेश किया जा रहा है। अप्रार्थी सं. 01 द्वारा प्रार्थी की संरचना डी.बी. 73 (एलएचएस) के लिए अवार्ड पारित किये जाने से पूर्व उपरोक्त संरचना बाबत दिये जाने वाले कुल प्रतिकर राशि तथा संरचना की बाबत प्रतिकर 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 प्रार्थी को दिया गया था, इससे पूर्व उपरोक्त संरचनाओं बाबत कोई नोटिस नहीं दिया गया था तथा प्रतिकर के भुगतान बाबत

जिला कलेक्टर, दौसा



जो नोटिस प्रार्थी को अप्रार्थी सं. 01 द्वारा दिया गया था उस नोटिस में भी कुल प्रतिकर राशि व संरचना की आयु के निर्धारण किस ढंग व प्रक्रिया द्वारा किया गया था, इसका कोई उल्लेख नहीं किया गया है। अप्रार्थी सं. 01 द्वारा प्रार्थी को उसकी उपरोक्त वर्णित संरचना डी.बी.-73 (एलएचएस) के अवाप्त किये जाने पर जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई वह पी.डब्ल्यू. डी. राजस्थान द्वारा निर्धारित स्टैण्डिंग शहर एक्स-9/2015 व बी. एस. आर. 2019 के अध्याधीन कम आकलित कर निर्धारित की गई है, क्योंकि डी. बी. 73 को अप्रार्थी सं. 01 ने मानमाफिक तौर पर बिना किसी आधार के 05 साल पुराना 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 05 साल पुराना किया गया है, उसकी आयु निर्धारण बाबत कोई परीक्षण 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 प्रार्थी को उपरोक्त संरचना बाबत प्राप्त होने वाले प्रतिकर में कमी आयी है, जबकि प्रार्थी 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 प्रार्थी द्वारा ताम्बिया एण्ड एसोशिएट द्वारा अपनी आवासीय संरचना डी.बी.-73 (एलएचएस) की एसेसस्टस वैल्यू एसेसमेन्ट करवायी गई जिसमें उसकी उपरोक्त संरचना डी. बी.-73 (एलएचएस) का दिनांक 20.11. 2020 को सात साल पुराना अर्थात् सन् 2013 में बना हुआ होना माना गया है। प्रार्थी की संरचना बाबत स्टैण्डिंग ऑर्डर X-3/2015 के अनुसार केवल उसकी नेट वैल्यू को ही प्रतिकर मान लिया जाकर उस पर प्रतिशत सॉलेशियम ना देकर कुल प्रतिकर राशि का अवार्ड पारित किया गया है। जबकि अधिग्रहण पश्चात् उपरोक्त संरचना से प्रार्थी अलग होकर अपने निवास, पशुनिवास व अन्य उपयोग हेतु संरचनाओं का नवनिर्माण करना पड़ेगा, जिसके लिए प्रार्थी को अपने व्यवसाय, वृतिका तथा अपने आय स्रोत से अलग होकर निर्माण कार्य में समय देकर अपनी आय का नुकसान उठाना पड़ेगा तथा अपने पूर्व निर्मित निवास डी.बी.-73 (एलएचएस) से अलग होना पड़ेगा जिसके कारण उन्हें शारीरिक व मानसिक संताप सहन करना पड़ 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 प्रार्थी 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। प्रार्थी को उसकी संरचना की वैल्यू निर्धारण पी.डब्ल्यू.डी. राजस्थान के स्टैण्डिंग ऑर्डर एक्स-3/2015 के अनुसार किया गया है अर्थात् प्रार्थी को उसकी संरचना बाबत सन् 2015 में प्रचलित दर के अनुसार निर्धारण किया गया है, जबकि प्रार्थी से उसकी संरचना का कब्जा भी सन् 2020 में लिया जा रहा है तथा प्रार्थी द्वारा अपने निवास, पशुनिवास व अन्य उपयोग बाबत नव निर्माण सन् 2020 (संरचना से बेदखल के पश्चात्) ही किया जावेगा। जिस बाबत प्रार्थी द्वारा सन् 2020 व 2021 में प्रचलित बाजार दरों के अनुसार भुगतान कर ही नव निर्माण किया जावेगा। अतः इस प्रकार प्रार्थी 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 आवश्यक है तथा एसेसस्टस वैल्यूवेशन रिपोर्ट में बी. एस. आर. 2019 लिखकर मिसलीड किया जाकर प्रार्थी की उपरोक्त संरचना डी.बी.-73 (एलएचएस) का प्रोपर्टी मूल्यांकन करवाया जाकर नेट वैल्यू का निर्धारण किया गया है। प्रार्थी की आवासीय



संरचना डी.बी.-73 (एलएचएस) की मुआवजा राशि की आंकलन बाबत तैयार की गई रिपोर्ट में इस संरचना बाबत 1,59,586/-रु. नेट कीमत पी.डब्ल्यू.डी. राजस्थान स्टैण्डिंग ऑर्डर एक्स-3/2015 व बी. एस. आर. 2019 द्वारा आंकी गई है जबकि प्रार्थी द्वारा अपनी संरचना डी.बी.-73 (एलएचएस) स्वयं द्वारा ताम्बिया एण्ड एसोशियट द्वारा तैयार कराई गई एसेस्टस वैल्यूवेशन रिपोर्ट भी उक्त वर्णित पी.डब्ल्यू.डी. राजस्थान स्टैण्डिंग ऑर्डर एक्स-3/2015 के आधार पर उपरोक्त संरचना को सात साल (2013) पुराना मानते हुए 2,29,857/रु आंकलित की गई है तथा इस प्रकार अप्रार्थी सं० 1 द्वारा प्रार्थी की संरचना डी.बी.-73 (एलएचएस) की बाबत आंकलित मुआवजा राशि का पी.डब्ल्यू.डी. राजस्थान स्टैण्डिंग ऑर्डर एक्स-3/2015 से कम आंकलन करते हुए प्रार्थी को उपरोक्त संरचना के भुगतान का आदेश पारित किया गया है। जबकि प्रार्थी को उसकी डी०बी.७३(एलएचएस) की बाबत मनमाफिक तौर पर बिना किसी आधार के नेट वैल्यू पर 100 प्रतिशत सॉलेशियम राशि अदा नहीं की जा रही है जबकि प्रावधानुसार नेट वैल्यू या प्रतिकर पर 100 प्रतिशत सोलेशियम राशि अदा किया जाना आवश्यक है। इसलिए प्रार्थी अपनी संरचना डी. बी.-73 (एलएचएस) की बाबत उपरोक्त नियमानुसार अपने नेट वैल्यू 2,29,857/रु + सोलेशियम 2,29,857/रु कुल राशि 4,59,714/-रु. प्राप्त करने के अधिकारी है। प्रार्थी द्वारा जो वैल्यूएशन अपनी आवासीय संरचना डी. बी.-73 (एलएचएस) बाबत करवायी है वह प्रार्थना पत्र के साथ पेश है तथा जिन ताम्बिया एण्ड एसोशियट द्वारा आवासीय संरचना डी.बी.-73 (एलएचएस) की वैल्यूएशन की है वे सुप्रशिक्षित एवं अनुभवी है तथा जिन्हे समुचित सरकार द्वारा आवासीय संरचनाओं की वैल्यूएशन बाबत अनुज्ञा प्रदान की गई है। जिसके अनुसार ही उनके द्वारा उपरोक्त संरचना की एसेस्टस वैल्यूएशन एसेसमेन्ट किया गया है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थी के पक्ष में उसकी डी.बी.- 73 (एलएचएस) के बाबत कुल राशि (नेट राशि + सॉलेशियम) 4,59,714 व प्रार्थी को कारित मानसिक व शारीरिक संताप व आर्थिक हॉनि हेतु भी पृथक से प्रतिकर दिलवाये जाने के आदेश फरमावें।

3. राजकीय अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि भूमि अवाप्ति अधिकारी बांदीकुई ने प्रार्थी की संरचना का मूल्यांकन सार्वजनिक निर्माण विभाग से करवाया जाकर विधिवत रूप से अवार्ड पारित किया गया है। प्रार्थी गलत आधारों पर बढी हुई दर से मुआवजा प्राप्त करना चाहते है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाया जावे।
4. अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 2 ने बहस में कथन किया कि प्रार्थी द्वारा कोई भी उक्त भुगतान के संबंध में अप्रार्थी को आपत्तियां पेश नहीं की गई है। सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्राप्त समस्त आपत्तियां का अवलोकन करते हुए विधिवत रूप से निस्तारित किया गया है तत्पश्चात् ही मुआवजे के संबंध में अवार्ड पारित किया गया है। सक्षम अवाप्ति अधिकारी के समक्ष जिस-जिस व्यक्ति द्वारा अवाप्ति से संबंधित जो भी आपत्तियां पेश की गई थी। उनका विधि के प्रावधानों के अनुसार निस्तारण किया गया। तत्पश्चात् सक्षम अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि, निर्माण/संरचना आदि का मुआवजा निर्धारित किया गया। उक्त अवाप्त भूमि पर अगर कोई निर्माण, संरचना आदि थे तो उनका राजस्व अधिकारी की जांच रिपोर्ट एवं सरकार द्वारा अधिकृत स्वतंत्र सर्वे एजेन्सी द्वारा सर्वे कर निर्माण आदि का मूल्यांकन किया गया। तत्पश्चात् उक्त मूल्यांकन को पी.डब्ल्यू. डी. द्वारा बेट किया गया। तदोपरांत पी.डब्ल्यू. डी. द्वारा तय की गई बी एस आर दर के आधार पर निर्माण आदि का मूल्यांकन कर मुआवजा तैयार किया गया है, जो कि सही है। प्रार्थी की अवाप्त भूमि राजस्व रिकॉर्ड में सरकारी गै०मु० आबादी दर्ज है। उक्त भूमि पर जो भी निर्माण आदि थे तो उनका राजस्व अधिकारी की जांच रिपोर्ट एवं सरकार द्वारा अधिकृत स्वतंत्र सर्वे एजेन्सी द्वारा सर्वे कर निर्माण आदि का मूल्यांकन किया गया। तत्पश्चात् उक्त मूल्यांकन को पी. डब्ल्यू. डी. द्वारा बेट किया गया। तदोपरांत पी.डब्ल्यू. डी. द्वारा तय की गई बी एस आर



दर के आधार पर निर्माण आदि का मूल्यांकन कर मुआवजा तैयार किया गया है, जो कि सही है। प्रार्थी द्वारा स्वयं को अनुचित लाभ पहुंचाने हेतु गलत एवं झूठे तथ्यों का समावेश किया गया है। प्रार्थी के निर्माण का मुआवजा भूमि अवाप्ति अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अनुसार तय किया गया है जो कि सही है। अवाप्त भूमि, निर्माण/संरचना आदि का मूल्यांकन के बाद भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा-30 के अनुसार अर्जित भूमि के बाजार मूल्य एवं अर्जित भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों की धनराशि पर समान रूप से 100 प्रतिशत तोषण (Solatium) आंगणित किये जाने की व्यवस्था दी गई है। जो परिसम्पत्तियां राजकीय भूमि में स्थित है, उन पर तोषण (Solatium) देय नहीं है। प्रार्थी का भवन सरकारी भूमि पर निर्मित है इसलिए प्रार्थी को भूमि पर कोई राशि देय नहीं है। प्रार्थी द्वारा जो कथन किये गये हैं वह स्वयं को अनुचित लाभ पहुंचाने की नियत से दर्ज किये गये हैं। सक्षम प्राधिकारी द्वारा जो भी अवाप्तशुदा भूमि पर निर्माण थे, उनका राजस्व अधिकारी की जांच उरिपोर्ट एवं सरकार द्वारा अधिकृत स्वतंत्र ऐजेन्सी द्वारा सर्वे कराने के उपरांत निर्माण आदि का मूल्यांकन कर सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा संपुष्ट किया जाकर सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा निर्धारित बी.एस.आर. के आधार पर मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। अधिनियम की धारा 3 सी के अंतर्गत अधिनियम की धारा 3 ए के अंतर्गत नोटिफिकेशन के विरुद्ध एस भूमि में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 3 ए के नोटिफिकेशन जारी होने के 21 दिन के अंदर अपनी आपत्तियों सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर सकता है, सक्षम अधिकारी उक्त व्यक्ति को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात ऐसे व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत आपत्तियों को अपने आदेश द्वारा स्वीकार या अस्वीकार कर सकता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अंतर्गत प्राप्त आपत्तियों पर विचार कर उन्हें निर्णित करने के पश्चात अपनी धारा 3 डी का अपना प्रस्ताव केंद्र सरकार को भेजा, जिसके पश्चात केंद्र सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी के अंतर्गत नोटिफिकेशन दिनांक 30.01. 2019 को जारी किया गया, जिसका प्रकाशन दो समाचार पत्रों समाचार जगत व दैनिक समाचार में दिनांक 08.02.2019 को किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी में भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया तथा अधिग्रहण की घोषणा के संबंध में प्रावधान दिये गये हैं। धारा 3डी (2) के अनुसार भूमि अवाप्ति की अधिसूचना अंतर्गत धारा 3 डी (1) जारी होने के पश्चात अवाप्त भूमि निर्बाध रूप से केन्द्र सरकार में निहित हो जाती है, जिसमें खातेदार अथवा हितधारी को कोई भी हक व हकूक शेष नहीं रह जाता है, जिसमें प्रार्थी की भूमि भी सम्मिलित है। धारा 3डी (4) के तहत केन्द्र सरकार द्वारा जारी की गई घोषणा को किसी न्यायालय या किसी अन्य अधिकारी के समक्ष चुनौती नहीं दी जा सकती है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी (3) के अंतर्गत यह प्रावधान है कि सक्षम प्राधिकारी मुआवजा निर्धारण करने से पूर्व संबंधित खातेदार अथवा हितधारी व्यक्तियों को मुआवजा के संबंध में अपना पक्ष रखने हेतु एक सार्वजनिक नोटिस दो समाचार पत्रों में प्रकाशित करेगा। अधिनियम के उक्त प्रावधान के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा सार्वजनिक नोटिस का प्रकाशन कर संबंधित खातेदारी/हितधारी व्यक्तियों से भूमि, इत्यादि के मुआवजे के संबंध में नोटिस प्रकाशन से 21 दिवस के अंदर अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु कहा गया। प्रस्तुत प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रार्थी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे के संबंध में जो आपत्ति की गई उसका निस्तारण करने के पश्चात मुआवजे के संबंध में अवार्ड दिनांक 04. 03.2021 को पारित कर दिया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपना अवार्ड दिनांक 04.03. 2021 को पारित करने से पूर्व प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि की कीमत का निर्धारण करने के लिये उप पंजीयक से अधिसूचना अंतर्गत धारा 3 ए की दिनांक 21.08.2018 की बाजार दर (डी. एल. सी. की वैल्यू) मंगवाई गई थी, तदोपरान्त पंजीयक अधिकारी द्वारा धारा 3 ए की


जिला कलेक्टर, दौसा



दिनांक 21.08.2018 की बाजार दर (डी. एल.सी. की वैल्यू) सक्षम प्राधिकारी को भेजी गई व उप पंजीयक द्वारा भूमि की जो दर राष्ट्रीय राजमार्ग/स्टेट हाईवे/अन्य मुख्य सड़क एवं सड़क से दूरी तक के संदर्भ में भूमि की राजस्व रिकार्ड में दर्ज किस्म के अनुसार जो भूमि की कीमत दी गई थी, उसे ही सक्षम प्राधिकारी ने अवाप्तशुदा भूमि की कीमत माने जाने का निर्णय लिया जाकर भूमि का मुआवजा निर्धारित किया गया है जो कि विधि के प्रावधानों के अनुसार सही व उचित है। उप पंजीयक द्वारा जिस ग्राम की जो दर दी गई थी उसी के अनुसार उस गांव की भूमि की दर निर्धारित की गई है। डी. एल. सी. दर विशेषज्ञों की कमेटी द्वारा समय-समय पर निर्धारित की जाती है व दर निर्धारित करने से पूर्व विशेषज्ञों द्वारा प्रत्येक भूमि की उपयोगिता, किस्म, उसकी भौगोलिक स्थिति, बाजार भाव शहर व सड़क से दूरी इत्यादि का मूल्यांकन राजस्थान स्टॉम्प नियम 2004 के नियम 58 के अनुसरण में किया जाता है, ऐसी स्थिति में यह नहीं कहा जा सकता कि डी. एल. सी. दर व बाजार मूल्य में किसी प्रकार की भिन्नता हो। जिला स्तरीय समिति द्वारा ही बाजार मूल्य का निर्धारण किया जाता है। हस्तगत प्रकरण में उप पंजीयक द्वारा जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित किये गये बाजार मूल्य (डी. एल. सी.) को सक्षम प्राधिकारी को भेजा, जिसे ही सक्षम प्राधिकारी ने मुआवजे के निर्धारण के लिये प्रयुक्त किया गया है। जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित की गई दरें ही वास्तविक बाजार मूल्य होती हैं। अपवाद के रूप में कभी-कभी कोई भूखण्ड किसी व्यक्ति विशेष के लिये अधिक महत्वपूर्ण हो सकता है और वह व्यक्ति विशेष उस भूमि का डी. एल. सी. से अधिक मूल्य चुकाने हेतु सहमत भी हो सकता है, परंतु वह मूल्य वास्तविक मूल्य नहीं होता है। जिला स्तरीय समिति में विभिन्न विभागों के प्रतिनिधिगण एवं जन प्रतिनिधि भाग लेते हैं एवं संपूर्ण समिति की सहमति के पश्चात ही भूमि का बाजार मूल्य अर्थात् डी.एल.सी. दर निर्धारित की जाती है। अधिनियम 2013 के बाद में तो डी. एल. सी. रेट का भी कई गुना मुआवजा हितबद्ध व्यक्तियों को दिया जा रहा है जो कि हितधारियों के हितों की रक्षा करता है। प्रार्थी को उसके भूखण्ड के बाजार मूल्य से कहीं अधिक मुआवजा दिया गया है, जो कि नियमानुसार है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा राशि की गणना उप पंजीयक बांदीकुई, जिला दौसा से प्राप्त निर्धारित डीएलसी के आधार पर की गई व इसके अतिरिक्त भी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी (2) व (7) में दिये गये निर्देशों के अनुसार, भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26 से 30 की पालना करके एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार (कठिनाईयों को दूर करना) आदेश 2015 के तहत 100 प्रतिशत वृद्धि कर मुआवजे का निर्धारण किया गया है, जो पूर्णतः सही एवं उचित है। सरकारी भूमि पर निर्मित निर्माण आदि पर तोषण देय नहीं है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजा राशि में धारा 3 ए के अन्तर्गत जारी की गई भूमि अवाप्ति की अधिसूचना के प्रकाशन की दिनांक 21.03.2018 से भुगतान की तिथि तक 12 प्रतिशत व्याज भी दिया गया है। यहकि भारत सरकार के परिपत्र संख्या 8360/सी.सी./5166/दिनांक 08/08/2016 के अनुसार **RFCTLARR Act 2013** की धारा 26 (2) के अनुसार गुणक 2 या राज्य सरकार के द्वारा घोषित गुणक में से न्यूनतम होगा। राजस्थान सरकार राजस्व (ग्रुप-6) विभाग की अधिसूचना क्रमांक प-1 (3)राज-6/2011/पार्ट /26 जयपुर दिनांक 14/06/2016 के अनुसार शहरी क्षेत्र की दूरी 0 से 10 किमी. पर स्थित ग्रामों के लिए गुणक 1.25 दर्शाया गया है एवं 10 से 20 किमी. पर स्थित ग्रामों के लिए गुणक 1.50 व 20 से 30 किमी. गुण दूरी 1.75 तथा 30 से अधिक का गुणक 2. 00 किया गया है। उक्त सूचना पकाई दौसा को उक्त दूरी संबंधित सूचना प्रस्तुत की गई, उसमें संबंधित नम्बरान सम्मिलित है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 की पहली



अनुसूची के क्रम संख्या -1 के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किये जाने हेतु धारा 26 (1) (क) के अन्तर्गत उप-पंजीयक से डीएलसी अनुमोदित कर प्राप्त होने पर उक्त अधिनियम का प्रथम सूची के अनुसार प्रतिकर का निर्धारण किया गया है। उक्त पहली अनुसूची के क्रम संख्या -2 में शहरी क्षेत्र से परियोजना की दूरी के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का कारण (शुद्ध) से गुणित किया गया है। जिसमें समुचित सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 21. 08.2018 के अनुसार कारण (Factor) से गुणित किया गया है। उक्त अधिनियम की धारा 3 (डी) (प) अनुसार किसी राज्य के राज्य क्षेत्र के भीतर स्थित भूमि के अर्जन के संबंध में राज्य सरकार से तात्पर्य इस परियोजना में राजस्थान सरकार से है। इसलिए संयुक्त शासन सचिव राजस्व (ग्रुप- 6) विभाग, राजस्थान जयपुर की अधिसूचना क्रमांक प. 1 (3) राज. 6/2011/पार्ट/26 जयपुर दिनांक 21.08.2018 इस प्रकरण पर लागू होती है, कारक निर्धारण हेतु ग्रामों की दूरी शहरी सीमा क्षेत्र के अंतिम बिन्दु से त्कंपंस दूरी के अनुसार किया गया है। उक्त ग्राम अनन्तवाडा 10 किलोमीटर से अधिक व 20 किलोमीटर से तक में गुणक से बाजार मूल्य गुणक पद्धति 1.5 से होगी। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 एच (1) के अनुसार केन्द्र सरकार द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अवार्ड की राशि को जमा कराये जाने का प्रावधान है, जिसकी पालना करते हुए केन्द्र सरकार द्वारा अवार्ड की राशि सक्षम प्राधिकारी को जमा करा दी गयी है। धारा 3 एच (2) के अनुसार मुआवजे की राशि केन्द्र सरकार द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष जमा करा देने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजे के हकदार व्यक्तियों को तुरन्त प्रभाव से भुगतान किये जाने का प्रावधान है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148एन एक्सप्रेस हाईवे अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचनाओं/निर्माण की मुआवजा राशि के निर्धारण बाबत पी.डब्ल्यू.डी. द्वारा उक्त आवाप्त भूमियों एवं निर्माण आदि का सर्वे कर मूल्यांकन करवाकर निर्धारित शर्तों के अन्तर्गत कार्य करने का आदेश दिया गया, साथ ही संबंधित तहसीलदार को उनके पटवारी एवं गिरदावरी सहित सर्वे एवं मूल्यांकन कार्य में सहयोग एवं निगरानी हेतु निर्देशित किया गया। इस सम्बन्ध में पी डब्ल्यू डी की बी एस आर (बेसिक शिड्यूल आफ रेट) के आधार पर स्वतन्त्र तकनीकी मूल्यांकनकर्ता द्वारा तैयार की गई मूल्यांकन रिपोर्ट को सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा सम्पुष्ट (वेट) किया गया। उक्त निर्माण आदि संरचना का अवार्ड सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष वर्तमान में विचाराधीन है। विधि के प्रावधानों के अनुसार यदि मुआवजे का अवार्ड जारी होने के पश्चात केन्द्र सरकार द्वारा सक्षम प्राधिकारी के समक्ष सम्पूर्ण मुआवजे की राशि को जमा करा दिया जाता है, तो भा.रा. रा.प्रा. हितबद्ध पक्षकारों को देरी से भुगतान होने की स्थिति में किसी भी प्रकार से ब्याज राशि के भुगतान के लिए उत्तरदायी नहीं है। हितधारी का दायित्व है कि वह सक्षम प्राधिकारी से मुआवजे की राशि को विधिक प्रक्रिया का पालन कर प्राप्त कर लेवे, यदि किसी हितधारी द्वारा किसी भी कारण से मुआवजे की राशि को प्राप्त नहीं किया जाता है तो वह हितधारी मुआवजे के अवार्ड में दी गई राशि पर ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। रा. रा. अधिनियम 1956 की धारा 3 एच (4) के अनुसार यदि मुआवजे के विभाजन से संबंधित पक्षकारों के मध्य कोई विवाद उत्पन्न होता है तो सक्षम प्राधिकारी आरम्भिक क्षेत्राधिकार वाले प्रधान सिविल न्यायालय को विवाद के निपटारे के लिए निर्देशित कर सकता है। इसी प्रकरण की तरह अन्य समान प्रकरण विभिन्न अन्य न्यायालयों के समक्ष प्रस्तुत किये थे जिसमें कि सभी न्यायालयों द्वारा निर्णय पारित कर विपक्षी/अप्रार्थी द्वारा तय किये गये मुआवजे तथा मुआवजे के निर्धारण जो कि उपरोक्तानुसार किया गया था को राही मानते हुये उक्त प्रकरणों को निरस्त कर दिया गया तथा यह निर्णय किया कि विपक्षी/अप्रार्थी द्वारा जो भूमि का मुआवजा डी. एल.सी. दरों के आधार पर निर्धारित किया गया तथा अवाप्तशुदा भूमि पर स्थित स्ट्रक्चर का मुआवजा स्वतंत्र कन्सलटैन्ट से प्राप्त सर्वे एवं जांच रिपोर्ट के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक

जिला कलेक्टर, दौसा

शिड्युल आफ रेट के अनुसार मूल्यांकन कराया गया जो कि पूर्णतया सही एवं 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। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे निरस्त फरमाया जावे।



5. भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी बांदीकुई से रिपोर्ट प्राप्त की गई जिसके अनुसार ग्राम अनन्तवाडा तहसील बसवा स्थित संरचना संख्या डीबी 73एलएचएस का मूल्यांकन सार्वजनिक निर्माण विभाग उपखंड बांदीकुई से करवाया गया। उक्त संरचना एन.एच.148 एन के निर्माण हेतु अवाप्त की गई है। संरचना संख्या डीबी 73 एलएचएस खसरा नंबर 48 सरकारी भूमि में स्थित होने के कारण सार्वजनिक निर्माण विभाग उपखंड बांदीकुई द्वारा की गई मूल्यांकन राशि के बराबर मुआवजा राशि का निर्धारण कर उक्त संरचना का अवार्ड दिनांक 12.6.2020 को पटवारी, भू अभिलेख निरीक्षक व तहसीलदार बसवा द्वारा प्रमाणित करने के उपरांत नियमानुसार प्रक्रिया पूर्ण कर पारित किया गया है। अवार्ड के अनुसार संरचना सं० डीबी 73 एलएचएस की मूल्यांकन राशि 1,59,586 रुपये का मुआवजा रामप्रताप पुत्र मांगीलाल के नाम स्वीकृत हुआ है जो कि आवेदन करने पर मुआवजा राशि का भुगतान प्रार्थी को बैंक खाते के माध्यम से किया जा चुका है।
6. हमने पत्रावली का अवलोकन किया गया। अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 2 व राजकीय अधिवक्ता की बहस पर मनन किया गया।
7. प्रार्थी द्वारा मूल्यांकन एक निजी आर्किटेक्ट तांबिया एवं एसोसियेट से करवाया गया है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी बांदीकुई द्वारा निजी फर्म से करवाकर सार्वजनिक निर्माण विभाग से जांच करवाई गई। उक्त दोनों मूल्यांकन सार्वजनिक निर्माण विभाग के परिपत्र एक्स-3/2015 एव बी.एस.आर. 2019 के आधार पर तैयार की गई है।
8. प्रार्थी का मुख्य विवाद का बिन्दु संरचना डीबी 73 के सही मूल्यांकन के संबंध में है। यह मूल्यांकन मुख्यतः 2 विवाद के बिन्दु के कारण है:-
 - प्रार्थी एवं अप्रार्थी के मध्य संरचना की क्वांटिटी को लेकर
 - प्रार्थी द्वारा अपनी संरचना में मूल्यांकन में 5 वर्ष के कोस्ट इंडेक्स को जोडा जाना।
9. जहाँ तक संरचना की क्वांटिटी के संबंध में विवाद है तो वह इस प्रकार है
 - एनएचएआई द्वारा किये गये संरचना की क्वांटिटी बिल्डिंग 1 की 29.817 वर्गमीटर(9.26 गुणा 3.26 मीटर) ली गई है जिसे सार्वजनिक निर्माण विभाग के कनिष्ठ एवं सहायक अभियंता द्वारा प्रमाणित किया गया है वहीं प्रार्थी द्वारा तांबिया एवं एसोसियेट द्वारा कराये गये मूल्यांकन में यह क्वांटिटी 30.225 वर्गमीटर (9.3 गुणा 3.25 मीटर) ली गई है।
 - एनएचएआई द्वारा किये गये संरचना की क्वांटिटी बिल्डिंग 2 की 12.111 वर्गमीटर(3.67 गुणा 3.30 मीटर) ली गई है जिसे सार्वजनिक निर्माण विभाग के कनिष्ठ एवं सहायक अभियंता द्वारा प्रमाणित किया गया है वहीं प्रार्थी द्वारा तांबिया एवं एसोसियोट द्वारा कराये गये मूल्यांकन में यह क्वांटिटी 12.21 वर्गमीटर (3.7 गुणा 3.3 मीटर) ली गई है।
 - उपरोक्त विवाद के बिन्दु पर हम सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा प्रमाणित क्वांटिटी को सही मानना उपयुक्त समझते हैं।
10. सार्वजनिक निर्माण विभाग के किये गये मूल्यांकन ह्रास से पूर्व संरचना की कीमत 167879.65 रु० की गई है एवं ह्रास के बाद 159586.41 रु. की गई है। प्रार्थी द्वारा करवाया गया संरचना का मूल्यांकन 166184/-रु. किया गया है। उपरोक्त बिन्दु सं० 12 में किये गये विवेचन के आधार पर सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा ली गई क्वांटिटी को उपयुक्त मानते हुए उनकी द्वारा किये गये मूल्यांकन को अधोहस्ताक्षरकर्ता सही मानते हैं।

जिला कलेक्टर, दौसा

11. जहाँ तक दूसरे विवाद के बिन्दु के संबंध में प्रश्न है तो प्रार्थी द्वारा अपनी संरचना के मूल्यांकन में 50 प्रतिशत का 5 वर्ष के कोस्ट इंडेक्स का जोड़ कर अपने मूल्यांकन में 50 प्रतिशत अधिक की वृद्धि की गई है। यह वृद्धि किसी नियम के तहत नहीं की गई है एवं 50 प्रतिशत का उपयोग विवेकाधीन एवं मनमाना प्रतीत होता है। प्रार्थी द्वारा इस संबंध में की संरचना के मूल्यांकन का कोस्ट इंडेक्स जोड़ा जायेगा एवं कितना इस संबंध में कोई भी नियम, उपनियम, आदेश, परिपत्र, दिशा निर्देश प्रस्तुत नहीं किये गये हैं।
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 73 का पारित मुआवजा 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: 06 फरवरी, 2025 को लिखवाया जाकर मेरे हस्ताक्षरित एवं न्यायालय की मुद्रांकित खुले न्यायालय सुनाया गया। इस निर्णय की अपील 30 दिवस के अंदर सक्षम न्यायालय में की जा सकेगी।

(देवेन्द्र कुमार)
जिला कलेक्टर, दौसा

