

न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा  
पीठासीन अधिकारी - देवेन्द्रकुमार  
आई०ए०एस०

प्रार्थना पत्र सं० 18/2021 रा.रा.अ.

मोहनलाल पुत्र अर्जुन 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 46 व 49 में स्थित संरचना डीबी 69 आरएचएस 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 प्रार्थी के अनुपस्थित रहने से प्रार्थना पत्र एवं लिखित बहस को ही बहस माना गया। मुताबिक प्रार्थना पत्र ग्राम अनन्तवाडा की भूमि खसरा नंबर 46 व 49 में स्थित आवासीय संरचना डी. बी. - 69 (आरएचएस) 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 452 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. 272272057 आई.एन. दिनांक 18.09.2020 दज लिखित तौर पर दर्ज करवाई तथा इसके पश्चात् प्रार्थी द्वारा अपनी उपरोक्त आवासीय संरचना डी. बी.-69 (आरएचएस) की वैल्यूवेशन स्वयं ने निजी तौर पर ताम्बियां एण्ड एसोसियेट द्वारा करवायी गई है। जिस पर भी अप्रार्थी सं. 01 द्वारा प्रार्थी द्वारा पूर्व मे 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 पेश किया जा है। अप्रार्थी सं. 01 द्वारा प्रार्थी की संरचना डी. बी. 69 (आरएचएस) के लिए अवार्ड पारित किये जाने से पूर्व उपरोक्त संरचना बाबत दिये जाने वाले कुल प्रतिकर राशि तथा संरचना बाबत प्रार्थी को सुनवाई काकोई 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

जिला कलेक्टर, दौसा



था, इससे पूर्व उपरोक्त संरचनाओं बाबत कोई नोटिस नहीं दिया गया था तथा प्रतिकर के भुगतान बाबत जो नोटिस प्रार्थी 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 प्रार्थी को उसकी उपरोक्त वर्णित संरचना डी. बी.-69 (आरएचएस) 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. 69 को अप्रार्थी सं. 01 ने मानमाफिक तौर पर बिना किसी आधार के 12 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 12 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.-69 (आरएचएस) की एसेसस्टस वैल्यू एसेसमेन्ट करवायी गई जिसमें उसकी उपरोक्त संरचना डी. बी.-69 (आरएचएस) का दिनांक 20.11.2020 को दस साल पुराना 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 100 प्रतिशत सॉलेशियम 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, वृत्तिका 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.-69 (आरएचएस) 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 न्याय हित में आवश्यक है तथा एसेसस्टस वैल्यूवेशन रिपोर्ट में बी. एस. आर. 2019 लिखकर मिसलीड किया जाकर प्रार्थी की उपरोक्त संरचना डी. बी. 69 (आरएचएस)

का प्रोपर्टी मूल्यांकन करवाया जाकर नेट वैल्यू का निर्धारण किया गया है। प्रार्थी की आवासीय संरचना डी.बी.-69 (आरएचएस) की मुआवजा राशि की आंकलन बाबत तैयार की गई रिपोर्ट में इस संरचना बाबत 7,54, 158/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.-69 (आरएचएस) 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 दस साल पुराना मानते हुए 10,75,531/-आंकलित की गई है तथा इस प्रकार अप्रार्थी सं. 01 द्वारा प्रार्थी की संरचना डी.बी.-69 (आरएचएस) 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 अपनी संरचना डी.बी.-69 (आरएचएस) की बाबत उपरोक्त नियमानुसार अपने नेट वैल्यू 10,75,531/-रु + सॉलेशियम 10,75,531/-रु ) कुल राशि 21,51,062/-रु प्राप्त करने के अधिकारी है। प्रार्थी द्वारा जो वैल्यूएशन अपनी आवासीय संरचना डी.बी.-69 (आरएचएस) बाबत करवायी है वह प्रार्थना पत्र के साथ पेश है तथा जिन ताम्बिया एण्ड एसोसिएट द्वारा आवासीय संरचना डी.बी.-69 (आरएचएस) 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 का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थी के पक्ष में उसकी डी.बी.-69 आरएचएस) के बाबत कुल राशि ( नेट राशि + सोलेशियम) 21,51,062/- व प्रार्थी को कारित मानसिक व शारारिक संताप व आर्थिक हानि हेतु भी पृथक से प्रतिकर दिलवाये जाने के आदेश फरमावें।

4. 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।
5. अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 02 ने बहस में कथन किया कि भारत सरकार के सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय केंद्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोकहित को देखते हुये दिल्ली - बडोदरा एक्सप्रेस-वे राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148एन का निर्माण हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 (1956 का 48) की धारा 3 के खण्ड - क के अंतर्गत प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति के कृत्यों का पालन करने के लिये उपखण्ड अधिकारी बांदीकुई को 149 किलोमीटर से 170 तक ग्राम अनन्तबाडा के लिए सक्षम प्राधिकारी के रूप में मनोनीत किया गया। यह कि यह समाधान हो जाने के पश्चात राजस्थान राज्य के दौसा जिले में दिल्ली-बडोदरा एक्सप्रेस-वे राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148एन के लिये भूमि अपेक्षित है, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 । की उपधारा (1) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली द्वारा क्रमांक संख्या - 4116 (अ) दिनांक 21.08.2018 को जारी की जो भारत के राजपत्र में दिनांक 23.08.2018 को प्रकाशित किया गया उक्त अधिसूचनाओ का प्रकाशन राजस्थान के दो प्रमुख समाचार पत्रों दैनिक भास्कर व राजस्थान पत्रिका में दिनांक 09.09.2018 को किया गया, के द्वारा भूमि का अर्जन किया गया। उक्त अधिसूचना के प्रकाशन में अवाप्तशुदा भूमि के खसरा नंबर भूमि की किरन भूमि का प्रकार तथा अवाप्त की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल राजपत्र में प्रकाशित करवाया गया। उक्त अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अंतर्गत अधिनियम की धारा 3 ए के अंतर्गत नोटिफिकेशन के विरुद्ध उस भूमि में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति

जिला कलेक्टर, दौसा



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 निर्वाध 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। अधिनियम की धारा 3ए की अधिसूचना के दिनांक 21.08.2018 को बाजार मूल्य (मार्केट वेल्यू) के संबंध में तहसील क्षेत्र बांदीकुई, जिला दौसा की अवाप्ताधीन भूमि के संबंध में जिला पंजीयक दौसा द्वारा डी एल सी इस कार्यालय को प्रेषित की है, के आधार पर मुआवजा निर्धारण किया गया। 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 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. एवं राजस्व अधिकारियों द्वारा जांच कर 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 खसरा नम्बर-46 निजी गै०मु० चाह एवं खसरा नम्बर-49 निजी चाही-ए दर्ज है, अवाप्तशुदा भूमि के खातेदारी गंगासहाय पुत्र अर्जुन, छोटेलाल पुत्र मेवा, यूको बैंक शाखा बांदीकुई, प्रभाती पत्नी अर्जुन मोहन पुत्र अर्जुन, रामकरण पुत्र मेवा के नाम से राजस्व रिकॉर्ड में 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 राजस्व अधिकारियों एवं 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

जिला कलेक्टर, दौसा



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। 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 21.08.2018 से भुगतान की तिथि तक 12 प्रतिशत ब्याज भी दिया गया 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 (Factor) 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 Radial 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 140एन एक्सप्रेस हाईवे अवाप्तशुदा भूमि में स्थित संरचनाओं/निर्माण की मुआवजा राशि के निर्धारण बाबत पी. डब्ल्यू डी द्वारा उक्त अवाप्त 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 श्रीमान 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 गुआवजे तथा मुआवजे के निर्धारण जो कि उपरोक्तानुसार किया गया था को सही 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 कन्सल्टैन्ट से प्राप्त सर्वे एवं जांच रिपोर्ट के अनुसार वास्तविक नाप ली जाकर राजस्थान सरकार की प्रभावी बेसिक शिड्यूल आफ रेट (BSR) 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। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे निरस्त फरमाया जावे।

6. भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी बांदीकुई से रिपोर्ट प्राप्त की गई जिसके अनुसार ग्राम अनन्तवाडा तहसील बसवा स्थित संरचना संख्या डीबी 69 आरएचएस का मूल्यांकन सार्वजनिक निर्माण विभाग उपखंड बांदीकुई से करवाया गया। सार्वजनिक निर्माण विभाग उपखंड बांदीकुई द्वारा की गई मूल्यांकन राशि की दुगुनी राशि का मुआवजा निर्धारण कर उक्त संरचनाओं 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 सं0 69 आरएचएस का मुआवजा मूल्यांकन राशि 7,54,159/-रु0 की दुगुनी राशि 15,08,318/-रु0 का मोहनलाल पुत्र अर्जुन 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।
7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया गया। अधिवक्ता अप्रार्थी सं0 2 व राजकीय अधिवक्ता की बहस पर मनन किया गया।
8. प्रार्थी द्वारा मूल्यांकन एक निजी आर्किटेक्ट ताम्बिया एण्ड ऐसोसिएट 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।
9. प्रार्थी का मुख्य विवाद का बिन्दु संरचना डी.बी. 69 (खसरा नंबर 46 व 49 में स्थित) के सही मूल्यांकन के संबंध में है। यह मूल्यांकन मुख्यतः 3 विवाद के बिन्दु के कारण है:-
  - प्रार्थी एवं अप्रार्थी के मध्य संरचना की क्वांटिटी को लेकर
  - प्रार्थी एवं अप्रार्थी के मध्य संरचना की आयु को लेकर
  - प्रार्थी द्वारा अपनी संरचना में मूल्यांकन में 5 वर्ष के कोस्ट इंडेक्स को जोडा जाना।
10. जहाँ तक संरचना की क्वांटिटी के संबंध में एवं संरचना की आयु के संबंध में विवाद है तो वह इस प्रकार है
  - सार्वजनिक निर्माण विभाग की रिपोर्ट में क्वांटिटी 31.98 वर्गमीटर, 24.9 वर्गमीटर एवं 7.3125 वर्गमीटर ली गई है। जबकि प्रार्थी द्वारा करवाये गये निजी कन्सल्टेंट द्वारा क्वांटिटी 32.472 वर्गमीटर, 25.2 वर्गमीटर, 7.5375 वर्गमीटर ली गई है। साथ ही अन्य क्वांटिटी में भी भिन्नता है। किन्तु प्रार्थी द्वारा बिना किसी पुख्ता सबूत के सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा सत्यापित की गई क्वांटिटी को उचित मानना सही समझते है।
  - ए.एच.ए.आई. द्वारा सार्वजनिक निर्माण विभाग से करवाये गये उक्त संरचना की आयु 12 वर्ष पूर्व जिसे कि हास रेट .8855 लिया गया है जबकि प्रार्थी द्वारा संरचना को



14 वर्ष पुराना मानते हुए हास रेट .8678 ली गई है इसमें यदि अप्रार्थी की बात से सहमत हुआ जावे तो प्रार्थी को दिये गये मुआवजे में रिकवरी बनती है। किन्तु इस इस बिन्दु पर भी सार्वजनिक निर्माण विभाग के मूल्यांकन को सही मानते हुए 12 वर्ष पुराना मानते हुए हास दर दी गई है जो सही मानते है।

11. जहाँ तक तीसरे 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 जोड 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 जोडा जायेगा एवं कितना इस संबंध में कोई भी नियम, उपनियम, आदेश, परिपत्र, दिशा निर्देश प्रस्तुत नहीं किये गये है।
12. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी बांदीकुई द्वारा प्रार्थीगण की संरचना डी.बी. 69 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 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