

न्यायालय जिला कलेक्टर, दौसा  
पीठासीन अधिकारी – देवेन्द्रकुमार  
आई०ए०एस०

प्रार्थना पत्र सं० 20/2021 रा.रा.अ.

1. नंदकिशोर
2. गोविन्द सहाय

पि० हरिनारायण 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 अभिनव जैन, 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 114, 47 व 115/176 में स्थित संरचना डीबी 81 आरएचएस, डीबी 82 आरएचएस व डीबी 84 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। अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 2 व राजकीय अधिवक्ता 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 प्रार्थीगण की भूमि खसरा नं. 114 में स्थित आवासीय संरचना डी.बी.-82 (आरएचएस) व खसरा नं. 47 में निर्मित संरचना डी. बी. - 81 (आरएचएस) व खसरा नं. 115/176 में निर्मित संरचना डी.बी. -84 (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 प्रार्थीगण को अप्रार्थी सं. 01 द्वारा उपरोक्त संरचना के मुआवजा भुगतान हेतु लिखित सूचना क्रमांक 474, 472, 447 व अन्य 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 आपत्ति अप्रार्थी सं. 01 के समक्ष जरिये रजिस्टर्ड पोस्ट रसीद सं. आर. आर. आई.एन. दिनांक 28.08.2020 को तथा दिनांक 31.08.2020 को अप्रार्थी सं. 01 के समक्ष उपस्थित होकर लिखित तौर पर दर्ज करवायी तथा इसके पश्चात् प्रार्थीगण की उपरोक्त आवासीय संरचना डी.बी.-82 (आरएचएस) की वैल्यूवेशन मंयक एशोसियेट द्वारा की गई जिसकी वैल्यूवेशन रिपोर्ट प्राप्त होने पर प्रार्थीगण द्वारा पुनः दिनांक 29.09. 2020 को जरिये पोस्टल रसीद संख्या आर. आर. 272276274 आई. एन. द्वारा उनके द्वारा अप्रार्थी सं. 01 के समक्ष दिनांक 20.08.2020 व 31.08.2020 को दर्ज करायी गई आपत्तियों

जिला कलेक्टर, दौसा



को उनके द्वारा दिनांक 29.09.2020 को जरिये पोस्टल रसीद संरचना डी.बी.-82 (आरएचएस) की मंयक सोनी एसोशिएट द्वारा की गई वैल्यूवेशन रिपोर्ट को द्वारा दर्ज करायी गई आपत्तियों का निस्तारण किये जाने हेतु एक प्रार्थना पत्र अप्रार्थी सं० 1 को प्रस्तुत किया गया। जिस पर भी अप्रार्थी सं. 01 द्वारा प्रार्थीगण द्वारा पूर्व में दर्ज करायी गई आपत्तियों का आज तक निस्तारण नहीं किये जाने पर श्रीमान के समक्ष मध्यस्थ कार्यवाही हेतु यह प्रार्थना पत्र पेश किया जा रहा है। अप्रार्थी सं. 01 द्वारा प्रार्थीगण की संरचनाओं डी.बी.-82 (आरएचएस), डी.बी.-81 (आरएचएस) व डी.बी.-84 (एलएचएस) के लिए अवार्ड पारित किये जाने से पूर्व उपरोक्त संरचना बाबत दिये जाने वाले कुल प्रतिकर राशि तथा संरचनाओं की बाबत प्रार्थीगण को सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया था, जबकि उपरोक्त वर्णित संरचनाओं 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 संरचनाओं 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 संरचनाओं डी. बी.-82 (आरएचएस), डी.बी.-81 (आरएचएस) व डी.बी.- 84(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. 82 व 81 को अप्रार्थी सं. 01 ने मनमाफिक तौर पर बिना किसी आधार के 20 साल पुराना अर्थात् डी. बी. 82 को वर्ष 1998 में निर्माण हुआ माना तथा डी. बी.-84 को 30 साल पुराना माना जाकर इसके राशि का निर्धारण किया गया है। जबकि अप्रार्थी सं. 01 द्वारा जिस असेसस्ट (प्रोपर्टी) वैल्यूवेशन रिपोर्ट के द्वारा उपरोक्त संरचनाओं की आयु का निर्धारण 20 व 30 साल पुराना किया गया है, उसकी आयु निर्धारण बाबत कोई परीक्षण नहीं कराया गया है तथा ना ही असेसस्ट (प्रोपर्टी) वैल्यूवेशन रिपोर्ट में उपरोक्त संरचनाओं की आयु निर्धारण के ढंग व प्रक्रिया का कोई वर्णन किया गया है ना ही इस संरचनाओं के आयु निर्धारण बाबत विधिक व तकनीकी आधारों का कोई वर्णन किया गया है। इस प्रकार बिना किसी आधारों के उपरोक्त संरचनाओं की आयु का निर्धारण किया जाना विधि व नियम विरुद्ध है तथा जिसके कारण प्रार्थीगण को उपरोक्त संरचनाओं बाबत प्राप्त होने वाले प्रतिकर में काफी कमी आयी है, जबकि प्रार्थीगण से अपनी उक्त संरचनाओं 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 की उपरोक्त संरचना डी.बी.- 82 (आरएचएस) को दिनांक 15.09.2020 को तीन साल पुराना होना बताया गया है तथा प्रार्थीगण द्वारा अप्रार्थी सं. 01 को दिनांक 28.08.2020 व 31.08.2020 को दर्ज करायी गई आपत्तियों में भी उपरोक्त संरचना का तीन साल पूर्व निर्मित होना बताया गया है। प्रार्थीगण की संरचनाओं 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 संरचनाओं 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 स्रोत से अलग होकर निर्माण कार्य में समय देकर अपनी आय का नुकसान उठाना पड़ेगा तथा अपने पूर्व निर्मित निवास डी.बी.-82 (आरएचएस), डी.बी.-81 आरएचएस) व डी.बी.- 84 (एलएचएस) से अलग होना पड़ेगा जिसके कारण उन्हें शारीरिक व मानसिक संताप सहन करना पड़ रहा है तथा इस संरचनाओं 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 संरचनाओं की वैल्यू निर्धारण पी.डब्ल्यू.डी. राजस्थान के स्टैण्ड और एक्स -3/2015 के अनुसार किया गया अर्थात प्रार्थीगण को उसकी संरचनाओं बाबत सन 2015 में प्रचलित दर के अनुसार निर्धारण किया गया है, जबकि प्रार्थीगण से उसकी संरचनाओं का कब्जा श्री सन् 2020 में लिया जा रहा है तथा प्रार्थीगण द्वारा अपने निवास, पशुनिवास व अन्य उपयोग बाबत नव निर्माण सन् 2020 ( संरचनाओं से बेदखल के पश्चात) ही किया जावेगा। जिस बाबत प्रार्थीगण द्वारा सन् 2020 व 2021 में प्रचलित बाजार दरों के अनुसार भुगतान कर ही नव निर्माण किया जावेगा। अतः इस प्रकार प्रार्थीगण के उपरोक्त संरचनाओं बाबत पारित अवाई 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 एसेस्ट्स वैल्यूवेशन रिपोर्ट में बी. एस. आर. 2019 लिखकर मिसलीड किया जाकर प्रार्थीगण की उपरोक्त संरचनाओं डी.बी.-82 (आरएचएस), डी.बी.-81 (आरएचएस) व डी.बी.-84 (एलएचएस) का प्रोपर्टी मूल्यांकन करवाया जाकर नेट वैल्यू का निर्धारण किया गया है। प्रार्थीगण की आवसीय संरचनाओं डी.बी.-82 (आरएचएस), डी.बी.-81 (आरएचएस) व डी. बी.- 84 (एलएचएस) की मुआवजा राशि की आंकलन बाबत तैयार की गई रिपोर्ट में इस संरचना डी.बी.- 82 बाबत 12,66,393/-रु. व डी.बी.- 81 बाबत 34,890/-रु. तथा डी. बी.- 84 बाबत 1,94,800/-रु. 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.- 82(आरएचएस) की बाबत मयंक सोनी एसोशियट द्वारा की गई वैल्यूवेशन रिपोर्ट भी उक्त वर्णित पी.डब्ल्यू. डी. राजस्थान स्टैण्डिंग आर्डर एक्स-3/2015 के आधार पर उपरोक्त संरचना को तीन साल पुराना मानते हुए 19,55, 744/रु आंकलित की गई है तथा इस प्रकार अप्रार्थी सं. 01 द्वारा प्रार्थीगण की संरचना डी.बी.-82 (आरएचएस) की बाबत आंकलित मुआवजा राशि का पी.डब्ल्यू.डी. राजस्थान स्टैण्डिंग ऑर्डर एक्स-3/2015 से कम आंकलन करते हुए प्रार्थीगण को उपरोक्त संरचना के भुगतान का आदेश पारित किया गया है। जबकि प्रार्थीगण अपनी संरचना डी.बी.-82 (आरएचएस) की बाबत उपरोक्त नियमानुसार अपने नेट वैल्यू 19,55,744/-रु. + सॉलेशियम 19,55,744/रु कुल राशि 39, 11, 488/रु प्राप्त करने के अधिकारी है। अतः प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थीगण के पक्ष में उसकी डी. बी.-65 (आरएचएस) के बाबत कुल राशि (नेट राशि + सॉलेशियम) 39,11,488 व डी.बी. 82 के लिए कुल राशि 5,00,000/-रु व डी.बी-84 बाबत कुल राशि 7,00,000/रु तथा प्रार्थीगण को कारित मानसिक व शारीरिक 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 अवाई पारित किया गया है। प्रार्थी गलत आधारों पर बढी हुई दर से मुआवजा प्राप्त करना चाहते हैं। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाया जावे।
5. अधिवक्ता अप्रार्थी सं 2 ने बहस में कथन किया कि 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

जिला इंस्पेक्टर, दौसा



नियमानुसार निर्धारित किया गया है। जो विधि सम्मत् एवं उचित है। वर्तमान भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत की गई है। 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 का अधिकारी नहीं है व प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अर्जित भूमि पर स्थित भवन आदि परिसम्पत्तियों की धनराशि भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और 30 की पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा- 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 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 करवायी गयी जिसके अनुसार अर्जित भूमि पर स्थित भवन और अन्य स्थावर सम्पत्ति या आस्तियों आदि का मुआवजा निर्धारित किया गया। प्रार्थीगण कोई अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं 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 लिये, 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 (PWD) से कराकर रिपोर्ट अधीक्षण अभियन्ता सा.नि.वि. वृत्त, सिकन्दरा द्वारा रिपोर्ट सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को उपलब्ध करायी गयी जिसके अनुसार अर्जित भूमि पर स्थित भवन और अन्य स्थावर सम्पत्ति मुआवजा राशि पूरक अधिनिर्णय - आदेश दिनांक 12.06.2020 को निर्धारित की गयी। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं 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 लिये, सुसंगत क्षेत्र में किसी सक्षम इंजीनियर या ऐसे किसी अन्य विशेषज्ञ की सेवा का उपयोग करने के प्रावधान हैं, जिसके अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अर्जित भूमि पर स्थित भवन इत्यादि परिसम्पत्ति का मूल्यांकन/सत्यापन सार्वजनिक निर्माण विभाग से कराकर रिपोर्ट अधीक्षण अभियन्ता सा.नि. वि. वृत्त, सिकन्दरा के पत्र संख्या 1098 दिनांक 18.06.2019 द्वारा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपलब्ध करायी गयी जिसके अनुसार अर्जित भूमि पर स्थित भवन आदि की मुआवजा राशि प्रार्थीगण व अन्य सह हितबद्ध व्यक्तियों के हक में निर्धारित की गयी है। प्रार्थी ने अनावश्यक अधिक मुआवजा राशि प्राप्त करने के लिए राष्ट्रीय धनराशि का दुरुपयोग करने की नियत से बिना किसी आधार के उक्त प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया है जो कि खारिज किये जाने योग्य है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अर्जित भूमि पर स्थित भवन आदि परिसम्पत्तियों की मुआवजा राशि पूर्णरूप से विधि के प्रावधानों के अनुरूप निर्धारित की गयी है तथा जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि अथवा कमी नहीं है। प्रार्थीगण कोई भी अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। प्रार्थीगण द्वारा मात्र विभाग के अमूल्य समय को नष्ट करने तथा अतिरिक्त लाभ प्राप्त करने के लिए प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है जो कि खारिज किये जाने योग्य है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि पर

भवन इत्यादि का मूल्यांकन/सत्यापन सार्वजनिक निर्माण विभाग से कराकर आख्या अधिशाषी अभियन्ता सा.नि.वि. खण्ड, सिकन्दरा के पत्र संख्या 1098 दिनांक 18.06.2019 के द्वारा सक्षम प्राधिकारी को उपलब्ध करवायी के आधार पर स्ट्रक्चर कोड नम्बर DB-81(RHS), DB-82 (RHS) – DB-84 (LHS) निर्मित संरचना के संबंध में भूस्वामी/हितबद्ध व्यक्तियों के हक में मुआवजा भूमि अर्जन, पुर्नवासन, और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार पूरक अधिनिर्णय-आदेश दिनांक 12.06.2020 के अनुसार इस प्रकार निर्धारित किया गया है-

क्रमांक.	खसरा नंबर	स्ट्रक्चर कोड	भू स्वामी/ हितबद्ध व्यक्तियों का नाम	चैनेज	नेट वैल्यू	मूल दर का 100 प्रतिशत सोलेशियम	कुल निर्धारित प्रतिकर राशि
106	47	DB-81(RHS),	नंदकिशोर, गोविंदसहाय हरिनारायण पि.	159+005	34,890/-	34,890/-	69,780/-
107	114	DB-82(RHS),	नंदकिशोर, गोविंदसहाय हरिनारायण पि.	159+020	12,66,393/-	12,66,393/-	25,32,786
1069	115/1760	DB-84(LHS),	गणेशराम पुत्र रामसुखा हि.1/2, नंदकिशोर, गोविंदसहाय हरिनारायण पि. हि. 1/2	158+005	1,94,800/-	1,94,800/-	3,89,600/-

इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अर्जित भूमि पर स्थित भवन आदि परिसम्पत्तियों की मुआवजा राशि पूर्णरूप से विधि के प्रावधानों के अनुरूप निर्धारित की गयी है तथा जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि अथवा कमी नहीं है। उक्त मद में वर्णित कोई भी अतिरिक्त मुआवजा राशि प्रार्थीगण प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। जो अवार्ड पारित किया गया था वह सम्पूर्ण रिकार्ड, मौका रिपोर्ट एवं तथ्यों के आधार पर पूर्णतया सही पारित किया गया है। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

6. भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी बांदीकुई से रिपोर्ट प्राप्त की गई जिसके अनुसार ग्राम अनन्तवाडा तहसील बसवा स्थित संरचना संख्या डीबी 82, डी.बी.81 व डी0बी0 84 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 डीबी 81 का मुआवजा मूल्यांकन राशि 34,890/-रु0 की दुगुनी राशि 69,780/-रु0 का संरचना सं0 डीबी 82 का मुआवजा मूल्यांकन राशि 12,66,393/-रु0 की दुगुनी राशि 25,32,786/-रु0 नंदकिशोर गोविंद सहाय पुत्र हरिनारायण के नाम स्वीकृत हुआ है। इसी प्रकार संरचना सं0 डीबी 84 का मुआवजा मूल्यांकन राशि 1,94,800/-रु0 की दुगुनी राशि 3,89,600/-रु0 का गणेशराम पुत्र रामसुखा 1/2, नंदकिशोर पुत्र हरिनारायण 1/4, गोविन्द सहाय पुत्र हरिनारायण 1/4 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।

  
 जिला कलेक्टर, दौसा

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया गया। अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 2 व राजकीय अधिवक्ता की बहस पर मनन किया गया।
8. प्रार्थी द्वारा मूल्यांकन एक निजी आर्किटेक्ट मयंक सोनी 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 एवं बी.एस.आर. 2019 के आधार पर तैयार की गई है।
9. प्रार्थी का मुख्य विवाद का बिन्दु संरचना डी.बी. 82 (खसरा नंबर 114 में स्थित) डी०बी० 81(खसरा नंबर 47 में स्थित) डी०बी० 84 (खसरा नंबर 115/1760 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 जोड़ा जाना।
10. जहाँ तक संरचना की क्वांटिटी के संबंध में एवं संरचना की आयु के संबंध में विवाद है तो वह इस प्रकार है
  - एन.एच.ए.आई. द्वारा किये गये संरचना का मुआवजा संबंधी रिपोर्ट खसरा नंबर 115/1760, खसरा नंबर 47, एवं खसरा नंबर 114 के संबंध में प्रस्तुत की गई है किन्तु प्रार्थी द्वारा खसरा नंबर 114 एवं 115 के संबंध में ही वैल्यूएशन रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है। अतः खसरा नंबर 47 में स्थित संरचना में किसी प्रकार का विवाद नहीं माना जा रहा है। खसरा नंबर 114 में स्थित संरचना की भूतल की क्वांटिटी एनएचएआई द्वारा 116.64 वर्गमीटर (9.60 गुणा 12.15मीटर) ली गई है जिसे सार्वजनिक निर्माण विभाग के कनिष्ठ अभियंता एवं सहायक अभियंता द्वारा प्रमाणित किया गया है वहीं प्रार्थी द्वारा मयंक सोनी एसोसियेट द्वारा कराये गये मूल्यांकन में यह क्वांटिटी 118.2125 वर्गमीटर (9.65 गुणा 12.25 मीटर) ली गई है। साथ ही अन्य क्वांटिटी में भी भिन्नता है। किन्तु इस संबंध में चूंकि प्रार्थीगण द्वारा किसी प्रकार का कोई दस्तावेजी साक्ष्य/सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा की गई क्वांटिटी गणना को उचित मानना सही समझते हैं।
  - एप.एच.ए.आई. द्वारा सार्वजनिक निर्माण विभाग से करवाये गये उक्त संरचना की आयु 30 वर्ष पुरानी (खसरा नंबर 115/1760 में स्थित), 20 वर्ष पुरानी (खसरा नंबर 47 व 114 में स्थित) का आंकलन किया गया है किन्तु प्रार्थीगण द्वारा उक्त संरचना को 3 वर्ष पुराना माना गया है। इससे प्रार्थी द्वारा ह्रास रेट .97 का आकलन किया गया है एवं सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा .7379 (30 वर्ष पूर्व) एवं .8166 (20 वर्ष पूर्व) ह्रास दर लागू की गई है। इस संबंध में भी हमारे सक्षम सार्वजनिक निर्माण विभाग की रिपोर्ट एवं निजी कन्सल्टेन्ट की रिपोर्ट के मध्य विवाद है जिस पर हम सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा की गई रिपोर्ट को सही मानना उचित समझते हैं।
  - एन.एच.ए.आई. 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 अभियंता एवं सहायक अभियंता द्वारा प्रमाणित किया गया है वहीं प्रार्थीगण द्वारा मयंक सोनी एसोसियेट द्वारा कराये गये मूल्यांकन में यह क्वांटिटी 12.21 वर्गमीटर (3.7 गुणा 3.3 मीटर) ली गई 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 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 प्रार्थीगण की संरचना डीबी 82, डी0बी0 81 व डी0बी0 84 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