



सक्षम न्यायालय आर्बीट्रेटर एवं जिला कलेक्टर, दौसा
पीठासीन अधिकारी – देवेन्द्र कुमार
आई०ए०एस०

प्रार्थना पत्र सं० 29/2021 प्रा०पत्र.3 जी(5)रा.रा.अ.

1. गोपाल पुत्र रामनारायण
2. गोपी पुत्र मुरली
3. छोटया पुत्र रामनारायण
4. दिनेश पुत्र मुरली
5. बदरी पुत्र रतन्या
6. बलवीर पुत्र रामसहाय
7. भौरी पत्नि रामनारायण
8. मदनलाल पुत्र रामतहाय
9. माँगीलाल पुत्र रामतहाय
10. रमेश पुत्र रामनारायण
11. रामकिशोर पुत्र रतना
12. लल्लू पुत्र रामनारायण



समस्त जाति माली निवासी ग्राम ढाणी हरिजन तहसील बसवा जिला दौसा

....प्रार्थीगण

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी उप जिला कलेक्टर बांदीकुई
2. सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली
3. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना क्रियान्वयन ईकाई दौसा

.....अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 जी 9 नेशनल हाइवे विरुद्ध अवार्ड आदेश भू अवाप्ति अधिकारी उप जिला कलेक्टर बाँदीकुई दिनांक 27/07/2020

उपस्थित- 1. श्री विश्राम दयाल कुम्हार, अधिवक्ता प्रार्थीगण।

2. श्री राजेश कुमार शर्मा, राजकीय अधिवक्ता।

3. श्री अभिनव जैन, अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 1 अनु०

निर्णय

दिनांक 04.03.2026

1. संक्षिप्त विवरण प्रार्थना पत्र इस प्रकार है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी, बांदीकुई द्वारा ग्राम ढाणी हरिजन के खसरा नंबर 485/274 के पारित 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 उपखण्ड अधिकारी बांदीकुई से बिन्दुवार तथ्यात्मक टिप्पणी तलब की गई। उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।
3. अधिवक्ता प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में कथन किया कि ग्राम दाणी हरिजन पटवार हल्का आभानेरी तहसील बसवा में आराजी खसरा नंबर 485/274 क्षेत्रफल 0.08 हैक्टे०, ख०नं० 488/404 क्षेत्रफल 0.12 हैक्टे०, ख०नं० 491/407 क्षेत्रफल 0.04

जिला कलेक्टर, दौसा



हैक्टे0 कुल किता 3 कुल रकबा 0.24 हैक्टे0 गैर मुमकिन आबादी स्थित है उक्त भूमि के प्रार्थीगण रिकार्डेड खातेदार व काबिज है व मौके पर कब्जे शुदा पाटोल पोश रिहाइश है उक्त भूमि खसरा नम्बर 485/ 274 रकबा 0.08 हैक्टे0 गैर मुमकिन आबादी में से 0.073 हैक्टे0 भूमि रा० रा० मार्ग नं० 148 एन० ए० दिल्ली बडौदा एक्सप्रेस हेतु भूमि 0.073 हैक्टे0 अवाप्त की गयी है। भू अवाप्ति अधिकारी उप जिला कलेक्टर बाँदीकुई द्वारा उक्त भूमि का जो अवार्ड का निर्धारण किया है वह कृषि भूमि के अनुसार निर्धारण किया है जबकि उक्त भूमि राजस्व रिकार्ड में गैर मुमकिन आबादी दर्ज है तथा प्रार्थीगण ने उक्त भूमि में से आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु विधिवत रूप से संपरिवर्तन कराई है तथा नामान्तरण 121 दिनांक 24/11/16 को संपरिवर्तन का तस्दीक किया गया है इससे स्पस्ट है कि उक्त भूमि आवासीय व आबादी भूमि है मौके पर पाटोल पोश व छप्पर पोश रिहाइश बनी हुयी है। भू अवाप्ति अधिकारी को कृषि भूमि के हिसाब से अवार्ड का निर्धारण नहीं करना चाहिए था बल्कि आवासीय व आबादी की दर के हिसाब से अवार्ड का निर्धारण करना चाहिए था इसलिए उक्त अवार्ड आदेश अवैधानिक व नियम विरुद्ध है। भू अवाप्ति अधिकारी उप जिला कलेक्टर बाँदीकुई का अवार्ड आदेश दिनांक 27/7/2020 खिलाफ कानून नियम उपनियम व मौके के विपरीत होने के कारण निरस्तनीय है। भू अवाप्ति अधिकारी ने अवार्ड का निर्धारण करने से पूर्व राजस्व रिकार्ड व संपरिवर्तन आदेश का अवलोकन ही नहीं किया बल्कि बिना अवलोकन किये ही कृषि दर से अवार्ड का निर्धारण किया है जो कतई गलत है क्यों कि राजन्व रिकार्ड में अवाप्तशुदा भूमि गैर मुमकिन आबादी दर्ज है तथा प्रार्थीगण ने विधिवत रूप से कृषि भूमि ते आबादी में संपरिवर्तन कराया है मौके पर पाटोल पोश रिहाइश कर रखी है ऐसी सूरत मे आवासीय व आबादी के अनुसार ही अवार्ड का निर्धारण करना चाहिये था। इसलिये भी भू अवाप्ति का अवार्ड आदेश निरस्त किये जाने योग्य है। प्रार्थीगण गरीब लोग है तथा विधिवत रूप से आबादी व आवासीय प्रयोजन हेतु विधिवत रूप से संपरिवर्तन कराया है व राजस्व रिकार्ड मे संपरिवर्तन के अनुसार भी गैर मुमकिन आबादी दर्ज हुए है तो फिर किस आधार पर प्रार्थीगण को कृषि भूमि की दर से अवार्ड का निर्धारण किया है। जबकि कानूनन व नियमानुसार प्रार्थीगण को आवासीय दर से ही मुआवजा मिलना चाहिये व अवार्ड का निर्धारण भी आवासीय दर से ही होना चाहिए परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने कृषि दर से अवार्ड का निर्धारण किया हू जो कतई नियम व कानून विरुद्ध है। भूमि अवाप्ति अधिकारी बाँदीकुई के कार्यालय में प्रार्थीगण के मिलने पर उन्हें करीब 39 लाख रूपये का मुआवजा राशि निर्धारण के बारे में बताया गया लेकिन उक्त राशि का निर्धारण बाद मे नहीं किया गया जो गलत है तिथा दिनांक 7-08-2019 को अखबार में भी प्रकाशन में राशि का खुलासा नहीं किया गया था जिससे मालूम नहीं हो सका। प्रार्थीगण देहाती अनपढ व्यक्ति है तथा अवार्ड पारित करने की दिनांक 21/7/2020 का पता नहीं चल सका व लोकडाउन होने के कारण जानकारी नहीं हो सकी थी जिनको कानूनी जानकारी न होने के कारण समय पर प्रार्थना पत्र पेश नहीं करसके यदि किन्हीं कारणो से देरी भी मानी जावे तो देरी क्षमा किये जाने हेतु माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 15.3.2020 से 15.3.2021 तक का समय माफ कर दिनांक 15.3.2021 से 3 माह प्रार्थना पत्र अंदर मियाद पेश है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर भू अवाप्ति अधिकारी उप जिला कलेक्टर बाँदीकुई का अवार्ड आदेश दिनांक 27/07/2020 को निरस्त फरमाते हुये उन्हें निर्देश दिये जावें कि वे अवाप्तशुदा भूमि का आवासीय व आबादी दर से पुनः निर्धारण कर प्रार्थीगण को मुआवजा दिलवाने के आदेश फरमावें।

DL
जिला कलेक्टर, दौसा

4. राजकीय अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी बांदीकुई के द्वारा प्रार्थीगण की भूमि का राजस्व रिकार्ड के दर्ज किस्म के अनुसार विधिवत अवार्ड आदेश पारित किया गया है। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।
5. अधिवक्ता अप्रार्थी सं० 3 के दौराने बहस अनुपस्थित रहने से उनके जवाब को ही बहा माना जाकर सुनवाई की गई। मुताबिक जवाब भारत सरकार के सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोक हित को देखते हुए भारत में राजस्थान राज्य के दौसा जिले में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 एन के 149.000 कि.मी. से 170.800 कि.मी. (दिल्ली-बडोदरा एक्सप्रेसवे) के निर्माण अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन के लोक प्रयोजन हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 (1956 का 48) की धारा 3 के खण्ड (क) के अन्तर्गत सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की अधिसूचना संख्या का. आ. 2306 (अ) दिनांक 05.06. 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 मनोनित किया गया। यह समाधान हो जाने के पश्चात् कि राजस्थान राज्य के दौसा जिले में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 एन के 149.000 कि.मी. से 170.800 तक के भूखण्ड के निर्माण (चौडीकरण/पेव्ड शोल्डर सहित 2-लेन/4-लेन का बनाना आदि), अनुरक्षण, प्रबन्ध, 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 प्रयोजन करते हुए सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली की अधिसूचना संख्या का. आ. 833 (अ) दिनांक 12.02.2019 जारी की गई जो भारत के राजपत्र में दिनांक 12.02.2019 को प्रकाशित की गयी। उक्त अधिसूचना का सार राजस्थान राज्य के दो दैनिक समाचार पत्रों दैनिक भास्कर व समाचार जगत में दिनांक 11.03.2019 को किया गया के द्वारा भूमि का अर्जन किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग 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 आपत्तियों सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर सकता था तथा समक्ष 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। धारा 3 ए का 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 संख्या 148 एन के दिल्ली-बडोदरा एक्सप्रेस वे 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. 2512 (अ) दिनांक 12.07.2019 जारी की गयी, जो भारत के राजपत्र में दिनांक 12.07.2019 को प्रकाशित की गयी। उक्त अधिसूचना का सार दो दैनिक समाचार पत्रों दैनिक भास्कर व समाचार जगत दोनों में दिनांक 07.08.2019 के अंको में प्रकाशित किया गया 025। उक्त अधिसूचना के पश्चात् समस्त अधिग्रहित भूमि खसरा नम्बर 485/ 274 की 0.073 हैक्टेयर गै.मु. आबादी वाके ग्राम ढाणी हरिजन तहसील बसवा जिला दौसा सम्मिलित है जो केन्द्रीय 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



DL
जिला कलेक्टर, दौसा



तहसील बसवा जिला दौसा के अवाप्त रकबे बावत् अधिसूचना प्रकाशित की गई । उक्त आराजी के एवम् समस्त अवाप्त की जाने वाली भूमि के सम्बन्ध में भी सम्बन्धित हितधारियों से आक्षेप आमंत्रित किये गये । प्राप्त सभी आपत्तियों पर विचार करने के उपरान्त सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त विवादित आराजी के अर्जन बावत् रिपोर्ट तैयार कर केन्द्र सरकार नई दिल्ली को भेजी गई जिसके आधार पर केन्द्र सरकार नई दिल्ली द्वारा भूमि अर्जन बावत् अधिनियम की धारा 3 डी की अधिसूचना प्रकाशित की गई। 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 केन्द्र सरकार में निहित हो चुकी है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी (1) के अन्तर्गत घोषणा के प्रकाशन के पश्चात् समस्त अधिग्रहित भूमि केन्द्रीय सरकार में निहित हो जाती है जिसमें प्रार्थी व अन्य सह खातेदारान की भूमि भी सम्मिलित है तथा जिसे किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी जा सकती है। 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। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (क) में अधिग्रहित भूमि का मुआवजा तय करने सम्बन्धित प्रावधान दिये गये हैं। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी की उपधारा 1 व 2 के अनुसार भूमि का मुआवजा निर्धारण से पूर्व धारा 3डी की अधिसूचना की लोक सूचना जो कि दैनिक समाचार पत्रों दैनिक भास्कर व समाचार जगत दोनो में दिनांक 07.08.2019 के अंकों में प्रकाशित की गयी उक्त लोक सूचना द्वारा सम्बन्धित सभी हितबद्ध व्यक्तियों से धारा 3जी (3) व (4) के अन्तर्गत स्वयं या विधिक अधिवक्ता के माध्यम से दावे मांगे गये। जिस पर कोई भी आपत्ति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत नहीं की गयी तथा प्रस्तुत प्रकरण के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनिर्णय - आदेश दिनांक 27. 07.2020 को पारित कर दिया गया। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (क) के तहत, अवाप्तशुदा भूमि खसरा नम्बर 485/274 की 0.073 हैक्टेयर की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (जी) में दिये गये निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनः व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि की मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सड़क सीमा के पास या दूर, उप पंजीयक से प्राप्त डीएलसी दर के आधार पर की गई। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (एच) (1) के तहत अवार्ड की राशि का भुगतान राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा सक्षम प्राधिकारी को जमा करवा दिया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि का मुआवजा निर्धारण, भूमि अधिग्रहण में उचित मुआवजा एवं पारदर्शिता का अधिकार, सुधार तथा पुनर्वास अधिनियम, 2013 (त्थब्जत्त्) के अन्तर्गत, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 (1956 का 48) की धारा 3-क की अधिसूचना से तीन वर्ष पूर्व में सम्पादित विक्रय विलेखों की संख्या के अधिकतम दर के आधे विक्रय-पत्रों क औसत दर एवं प्रत्येक ग्राम की डी. एल. सी. दर का संज्ञान लेते हुए बाजार मूल्य का निर्धारण किया गया। भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा - 26 की उपधारा-2 के अनुसार बाजार मूल्य पर गुणांक कारक के सम्बन्ध में राजस्थान सरकार के राजस्व (ग्रुप-6) विभाग की अधिसूचना सं० प. 1 (3) राज. 6/2011/ पार्ट / 26 जयपुर दिनांक 14.06.2016 द्वारा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकारी अधिनियम 2013 (2013 का केन्द्रीय अधिनियम सं० 30) की धारा 26 की उपधारा -(2) सपठित प्रथम अनुसूची द्वारा प्रदत्त शक्तियों का

जिला कलेक्टर, दौसा



प्रयोग करते हुए और इस विभाग की अधिसूचना क्रमांक प. 1 (3) राज. 6/2011 / पार्ट / 13 दिनांक 16.10.2014 को अतिष्ठित करते हुए राज्य सरकार एतद् द्वारा अधिसूचित करती है कि ग्रामीण क्षेत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र से अवाप्ति हेतु प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पैकेज के निर्धारण हेतु बाजार मूल्य को जिस गुणक से गुणा किया जाना है, वह निम्न अनुसार होगा:-

शहरी क्षेत्र से दूरी	गुणक जिससे बाजार मूल्य गुणित किया जावे
0 से 10 किमी तक	1.25
10 किमी से अधिक व 20 किमी तक	1.50
20 किमी से अधिक व 30 किमी तक	1.75
30 किमी से अधिक	2.00

इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी द्वारा निकटतम बांदीकुई नगरपालिका से दूरी 0-10 कि.मी. तक मानते हुए 1.25 का गुणक लगाया गया है। इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के सम्बन्ध जो गुणक निर्धारित किया गया है। वह विधि के प्रावधानों के अनुसार पूर्णत सही निर्धारित किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (जी) के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व अधिनियम की धारा 3 (ब) में दिये गये निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत अर्जित भूमि के बाजार मूल्य पर समान रूप से 100 प्रतिशत तोषण (वसंजपनउ), एवं त्बस्त्त बज, 2013 के प्रावधान अनुसार धारा 3 ए की दिनांक से अधिनिर्णय की दिनांक तक 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से अतिरिक्त राशि दी जाकर नियमानुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (ब) के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व अधिनियम की धारा 3 (ब) में दिये गये निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत अर्जित भूमि के बाजार मूल्य पर समान रूप से 100 प्रतिशत तोषण वृद्धि की जाकर नियमानुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि विक्रय - विलेखों की संख्या के अधिकतम दर के आधे विक्रय-पत्रों के औसत दर एवं प्रत्येक ग्राम की डी. एल. सी. दर का संज्ञान लेते हुए उपरोक्त अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि अभिनिर्णय आदेश दिनांक 27.07.2020 को निर्धारित की गई। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 एवं भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार भूमि अवाप्ति की कार्यवाही की जाकर खातेदार/हितबद्ध व्यक्तियों को सुना जाकर रिकॉर्ड एवं मौका की जांच सम्बन्धित तहसीलदार से करवाई जाकर नियमानुसार भूमि अवाप्ति कार्यवाही करते हुए अवाप्ताधीन भूमि का अवार्ड पारित किया गया। प्रार्थीगण कोई अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है। राजमार्गों पर स्थित कृषि भूमि के अकृषि रूपान्तरण हेतु इण्डियन रोड कांग्रेस के दिशा निर्देश स्पष्ट रूप से लागू होते हैं। इण्डियन रोड कांग्रेस के दिशा निर्देश अनुसार आवासीय व पेट्रोल पम्प हेतु भू रूपान्तरण सडक के मध्य से 40 मीटर छोडकर व व्यावसायिक प्रयोजन हेतु भू रूपान्तरण सडक के मध्य से 75 मीटर छोडकर ही किया जा सकता है, साथ ही केन्द्र सरकार व राज्य सरकारों द्वारा उक्त संबंध में समय- समय पर

DL
जिला कलेक्टर, दौसा



दिशा निर्देश जारी किये जाते हैं जो कि भू-सम्परिवर्तन आदेशों पर स्पष्टतया लागू होते हैं। यदि भू-सम्परिवर्तन आदेश उक्त दिशा निर्देशों व राज्य सरकार के आदेशों की अवज्ञा करते हुए जारी किये जाते हैं, तो उक्त सम्परिवर्तन आदेश स्वमेव ही निरस्त व शून्य हो जाते हैं। यदि किसी व्यक्ति ने कृषि भूमि का उपयोग अन्य किसी प्रयोजनार्थ कर रखा था तो उनको विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत मुआवजे की दर कृषि भूमि की दर के हिसाब से ही दी गई है जो कि पूर्णतः सही व उचित है। अवाप्तशुदा भूमि की जो किस्म एवं खातेदारी राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज थी उसी के अनुरूप मुआवजा निर्धारित किया गया है। यदि अवाप्त शुदा भूमि को बिना विधिवत रूपान्तरित करवाये राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज उसकी प्रकृति के अतिरिक्त अन्य किसी प्रयोग में लिया जा रहा है तो इसके लिए वह स्वयं जिम्मेदार हैं तथा ऐसे अवैधानिक उपयोग के आधार पर मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। अर्जन निकाय द्वारा अधिग्रहित भूमि लोकहित में राष्ट्रीय राजमार्ग के निर्माण हेतु अधिग्रहित की गयी है। अधिग्रहण का उद्देश्य न तो आवासीय और न ही व्यावसायिक है। लोकहित में राजमार्ग का निर्माण किया जा रहा है जिसमें अधिक दूरी को कम समय में तय किया जा सके। ईधन/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 नियमानुसार निर्धारित किया गया है जो विधि सम्मत एवं उचित है। वर्तमान भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत की गई है। अवाप्तशुदा भूमि की जो मुआवजा राशि निर्धारित की गई है वह पूर्णतः विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत ही निर्धारित की गई है, प्रार्थीगण इसके अतिरिक्त अन्य कोई राशि प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है व प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावे।

6. भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी बांदीकुई से बिन्दुवार टिप्पणी प्राप्त की गई जिसके अनुसार ग्राम ढाणी हरिजन तहसील बसवा स्थित भूमि खसरा नंबर 485/274 में से 0.0730 है 0 भूमि एन.एच.148 एन दिल्ली बडौदरा एक्सप्रेस वे के निर्माण हेतु अवाप्त की गई है। राजस्व उरिर्कार्ड में उक्त भूमि शामिल खालेदारी में दर्ज रिकार्ड है जिसमें प्रार्थी गोपाल पुत्र रामनारायण का हिस्सा 1/25 दर्ज रिकार्ड है। अवाप्तशुदा भूमि का ड्राफ्ट अवार्ड तैयार कराकर ड्राफ्ट अवार्ड को संबन्धित पटवारी भू अभिलेख निरीक्षक व तहसीलदार बसवा द्वारा जांच कर प्रमाणित किये जाने के उपरांत दिनांक 27.7.2020 को अवाप्तशुदा भूमि का अवार्ड विधिवत रूप से पारित किया गया है। अवार्ड के अनुसार ग्राकम ढाणी हरिजन तहसील बसवा के खसरा नंबर 485/274 की भूमि 0.0730 है 0 की डीएलसी दर 567100/-रु० प्रति हैक्टेयर की दर से भूमि की कीमत 41998रुपये की ढाई गुना राशि 103496 रुपये तथा 12 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त प्रतिफल 7227 रु० कुल 110723 रु० मुआवजा निर्धारण कर स्वीकृत किया गया है। मुआवजे का भुगतान सभी खातेदारान को आवेदन करने पर बैंक खाते के माध्यम से किया जा चुका है।
7. हमने उपस्थित अधिवक्तागण की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया।
8. प्रकरण में मुख्य विवाद का बिन्दु यह है कि प्रार्थीगण की अवाप्त की गई भूमि आवासीय भूमि है जिसमें उनके द्वारा रूपांतरण आदेश दिनांक 9.11.2016 प्रस्तुत किया है एवं उनका मुआवजा कृषि की दर से बनाया गया है। इस संबंध में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण का तर्क है कि इंडियन रोड कांग्रेस के अनुसार आवासीय भूमि का रूपांतरण 40 मीटर छोड़कर ही किया जा सकता है एवं उससे पहले किये गये रूपांतरण पर कृषि भूमि की दर से मुआवजा देय होगा। दिनांक 17.8.2019 को 3 डी की अधिसूचना प्रकाशित कर दावे मांगे गये थे, जिस पर प्रार्थीगण

जिला कलेक्टर, दौसा

द्वारा किसी प्रकार की आपत्ति प्रस्तुत नहीं की एवं इसके उपरांत दिनांक 27.7.2020 को अधिनिर्णय आदेश पारित किया जा चुका है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज योग्य है।

9. सर्वप्रथम एनएचएआई का कथन कि इंडियन रोड कांग्रेस अनुसार 40 मीटर के बाद ही आवासीय भूमि रूपांतरण हो सकता है तो इस संबंध में यह नियम तब लागू हरोते है जब जब राष्ट्रीय राजमार्ग धरातल पर निर्मित हो चुका हो और उसके बाद कोई रूपांतरण करवाना चाहे। यह तथ्य एनएचएआई इसमें सिद्ध करने में असफल रही है। प्रथम दृष्ट्या यह प्रतीत होता है कि भूमि रूपांतरण वर्ष 2016 में ही हो गया था एवं 03 ए की अधिसूचना सर्वप्रथम 12.2.2019 में प्रकाशत हुई थी एवं यह राजमार्ग ग्रीनफील्ड प्रोजेक्ट के रूप में अस्तित्व में आया है। जहाँ तक प्रश्न प्रार्थी द्वारा 3 डी की अधिसूचना के प्रकाशत होने के बाद में प्रस्तुत करने का है तो प्रार्थी का मुख्य विवाद अधिनिर्णय आदेश दिनांक 27.7.2020 के संबंध में है जिसमें मुआवजे का निर्धारण किया गया है। इस संबंध में मियाद 3 वर्ष तक की है एवं प्रार्थी द्वारा यह प्रार्थना पत्र दिनांक 15.4.2021 को ही प्रस्तुत कर दी थी।
10. उपरोक्त विवेचन के आधार पर पत्रावली भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी बांदीकुई को इस आशय के साथ रिमांड की जाती है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी बांदीकुई प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत रूपांतरण आदेश की सत्यता की जांच कर यह सुनिश्चित करते हुए कि क्या उक्त रूपांतरित भूमि का अधिग्रहण किया गया था एवं इस संबंध में एनएचएआई द्वारा उठाई गई आपत्ति के संबंध में विधिवत स्पीकिंग आदेश पारित करें। उभयपक्ष भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी बांदीकुई के कार्यालय में दिनांक 30.3.2026 को उपस्थित हों। निर्णय की प्रति पालनार्थ भूमि अवाप्ति अधिकारी उपखंड अधिकारी बांदीकुई को प्रेषित की जावे। पत्रावली फैंसल शुमार होकर नंबर से कम हो। बाद पूर्ति पत्रावली प्रविष्ट लेख भण्डार हो।

(देवेन्द्र कुमार)

जिला कलेक्टर, दौसा सा

निर्णय आज दिनांक 04 मार्च, 2026 को लिखवाया जाकर मेरे हस्ताक्षरित एवं न्यायालय की मुद्रांकित खुले न्यायालय सुनाया गया। इस निर्णय की अपील सक्षम न्यायालय में नियतसमयावधि के भीतर की जा सकेगी।

(देवेन्द्र कुमार)

जिला कलेक्टर, दौसा सा

