न्यायालय मध्यस्थ अधिकारी (जिला कलक्टर), धौलपुर (राजस्थान)

पीठासीन अधिकारी :- श्रीनिधि बी टी, मध्यस्थ अधिकारी (जिला कलक्टर), धौलपुर
अपील नम्बर :- 24/2025
उनवानी प्रकरण :-

1.हाजू, छविराम, जगमोहन वगैरा कुल 45 खाताधारक निवासीगण ग्राम बिचपुरी तहसील राजाखेडा जिला धौलपुर -------------- प्रार्थीगण।

बनाम्

2.परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण कार्या0 इकाई, ग्वालियर (मध्यप्रदेश)।

1. सक्षम अधिकारी एवं उपखण्डाधिकारी, राजाखेडा जिला धौलपुर।

----- अप्रार्थीगण।

प्रार्थनापत्र अंतर्गत धारा 3जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 वाबत् मुआवजा राशि की कीमत तय कर दिलाने वाबत्।

उपस्थिति :-

1. प्रार्थी की ओर से :- श्री रघुनाथ प्रसाद शर्मा अभिभाषक
2. अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से:- राशि कुशवाह अभिभाषक
3. अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से:- प्रभा शर्मा राजकीय अभिभाषक

निर्णय दिनांक 27.01.2026

निर्णय

प्रार्थीगण की ओर से यह प्रार्थना पत्र इस न्यायालय में पेश है, कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण इकाई ग्वालियर द्वारा ग्वालियर से आगरा तक 6 लेन ग्रीन फील्ड हाइवे का निर्माण कार्य जाना है जिसके लिए परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण ईकाई ग्वालियर के द्वारा भूमि अर्जन का प्रस्ताव सक्षम अधिकारी एवं उपखण्डाधिकारी राजाखेडा जिला धौलपुर के यहां प्रस्तुत किया गया और इसके आधार पर सक्षम अधिकारी एवं उपखण्डाधिकारी राजाखेडा जिला धौलपुर भू-अर्जन की कार्यवाही की गयी और इसी के तहत रेफरेंसकर्तागण/प्रार्थीगण के **ग्राम बिचपुरी** के 45 खातेदारों की कुल **8.8741** हैक्टेयर भूमि का अर्जन किया जाकर **दिनांक 29.11.2024** को अवार्ड पारित किया गया जिसका कुल मुआवजा लगभग 2,01,00,000/- रूपये बनाया गया, जो कि बहुत कम है। और निम्न कारणों से यह मुआवजा राशि रैफरेंसकर्तागण/प्रार्थीगण को स्वीकार नहीं है। रैफरेंसकर्तागण/प्रार्थीगण के **गांव बिचपुरी** की कुल **8.8741 हैक्टेयर** निजी भूमि का मुआवजा **7,16,779/-**रूपये प्रति हैक्टेयर की दर से बनाया जो कि **1,40,000**/-रूपये प्रति बीघा के हिसाब से बनाया है जो बहुत की कम है। रैफरेंसकर्तागण/प्रार्थीगण के ग्राम में जमीन का रेट 10,00,000/-रूपये प्रति बीघा चल रहा है और सक्षम अधिकारी एवं उपखण्डाधिकारी

जिला कलक्टर, धौलपुर

राजाखेडा जिला धौलपुर द्वारा वर्ष 2024—25 की गाईडलाइन के आधार पर **7,16,779/—**रूपये प्रति हैक्टेयर की दर से बनाया गया, जो बीघा के हिसाब से **1,40,000/—**रूपये प्रति बीघा आता है जो कि न्यायोचित नहीं है। मुआवजे का निर्धारण भू—अर्जन, पुनर्वासना और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अनिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत किया जाता है जिसकी धारा 26 में बताया गया है कि मुआवजे का निर्धारण बाजार मूल्य के आधार पर होना चाहिए और रैफरेंसकर्तागण/अपीलांटस के गांव की भूमि का वर्तमान बाजार मूल्य लगभग 10 लाख रूपये प्रति बीघा के आसपास है अतः मुआवजा भी 10 लाख रूपये बीघा की दर से बनना चाहिए। सक्षम अधिकारी उपखण्डाधिकारी राजाखेडा जिला धौलपुर में गाईडलाइन को ही आधार माना जबकि रैफरेंसकर्तागण/अपीलांटस के गांव की गाईडलाइन सन 2016—17 में 6,69,794/रूपये प्रति हैक्टेयर थी जो 2017—18 मे घटाकर 6,02,815/—रूपये प्रति हैक्टेयर कर दी गई। इसी प्रकार सन 2020—21 से सन 2021—22 में भी 6,32,985/— रूपये प्रति हैक्टेयर से घटाकर 5,69,688/—रूपये प्रति हैक्टेयर कर दी गयी। भूमि की कीमत कभी कम नहीं होती है किन्तु गाईडलाइन में कम कर दी गयी जो कि एक त्रुटिपूर्ण एवं गलत तथ्यों के आधार पर की गई है। जो कि गलत निर्धारित की गई है। केवल सन 2016—17 से सन 2017—18 और सन 2020—21 से सन 2021—22 में गाईडलाइन कम कर दी किन्तु इसके बाद सन 2018—19 सन 2019—20, सन 2020—21, सन 2022—23 सन 2023—24 व सन 2024—25 इन वर्षो में भी कोई वृद्वि नहीं की गयी। वर्ष 2024—25 में 6,90,891/रूपये प्रति हैक्टेयर थी। इस प्रकार वर्ष 2016—17 से वर्ष 2024—25 कुल 9 साल में केवल **21,024** रूपये की बृद्वि की गयी। विचारणीय है कि 9 सालों में केवल **21 हजार** रूपये बढाये गये अर्थात औसतन 2 हजार रूपये प्रतिवर्ष प्रति हैक्टेयर की दर से बृद्वि की जो कि गलत है जबकि वास्तविक धरातल पर ऐसा नही है आज की स्थिति में रैफरेसकर्ता/अपीलांटस के गांव की जमीन का बाजार मूल्य लगभग 10 लाख रूपये प्रति बीघा अर्थात 50 लाख रूपये प्रति हैक्टेयर। इस प्रकार सक्षम अधिकारी एवं उपखण्डाधिकारी राजाखेडा द्वारा गाईडलाइन के आधार पर जो मुआवजा की गणना की है वह सही नहीं है न तो सन 2016—17 की गाईडलाइन ही बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व कर रही है और ना ही जो वृद्वि की वह सही है। वर्ष 2016—17 में रैफरेंसकर्ता/अपीलांटस के गांव मे जमीन की कीमत 4 से 5 लाख रूपये प्रति बीघा से कम नही थी और एक मोटे अनुमान के तहत गांव में जमीन की कीमत हर साल 10 से 15 प्रतिशत की दर से बढती है और इस आधार पर देखा जाये तो 9 साल बाद वर्ष 2023—24 में बढ कर दुगनी अर्थात 9 से 10 लाख रूपये प्रति बीघा हो जाती है। भू—अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अनिनियम 2013 में यह प्रावधान है, कि पास के गांव की रजिस्ट्रियों के आधार पर बाजार मूल्य की गणना करना चाहिये किन्तु सक्षम अधिकारी एवं उपखण्डाधिकारी राजाखेडा जिला धौलपुर ने पास के गांव की रजिस्ट्रियों की गणना ही नही की। उदाहरण के लिये रैफरेंसकर्ता/अपीलांटस के गांव के पास में मछरिया, कंचनपुरा, पहाडी, दिहौली गांव है जिसकी गाईडलाइन 11 से 13 लाख प्रति हैक्टेयर के आसपास है। यहां की रजिस्ट्रियों को देखकर भी गणना करना चाहिए थी। सक्षम अधिकारी एवं उपखण्डाधिकारी राजाखेडा जिला धौलपुर के द्वारा रैफरेंसकर्ता/अपीलांटस के गांव में भूमि का बाजार मूल्य क्या चल रहा है इसकी कोई जानकारी ही नही ली यदि गांव मे कैम्प लगा कर लोगो से पूछताछ की जाती

जिला कलक्टर, धौलपुर

तो उनको रैफरेंसकर्ता/अपीलांटस के गांव की भूमि की सही कीमत पता चल जाती किन्तु उन्होने अपने कार्यालय में बैठकर आंख बन्द कर त्रुटिपूर्ण एवं मनमाने ढंग से गाइडलाइन को ही आधार मान लिया। जो कि सही नही है। यह परियोजना ग्वालियर से आगरा तक है और आगरा मे वहां के सक्षम अधिकारी द्वारा लगभग 138 हैक्टेयर जमीन का मुआवजा 150 करोड रूपये बनाया जो कि 1 करोड प्रति हैक्टेयर से अधिक बैठता है। जबकि रैफरेंसकर्ता/अपीलांटस के यहां सक्षम अधिकारी द्वारा रेफरेंसकर्ता/अपीलांटस के गांव की **8.8741** हैक्टेयर जमीन का मुआवजा 2 करोड़ रूपये ही बनाया जो कि लगभग 20,00,000/–रूपये बीस लाख रूपये प्रति हैक्टेयर ही आ रहा है जो कि बहुत कम है यह हमारे साथ अन्याय है। सक्षम अधिकारी एवं उपखण्डाधिकारी राजाखेडा जिला धौलपुर ने फैक्टर की गणना भी सही ढंग से नही की। रैफरेंसकर्ता/अपीलांटस के गांव को शहरी क्षेत्र से 10 किमी से भीतर मानकर **1.50** का ही फैक्टर लगाया जबकि रैफरेंसकर्ता/अपीलांटस का गांव और रैफरेंसकर्ता/अपीलांटस की जमीन शहरी क्षेत्र से 10 किमी से अधिक की दूरी पर है। और रैफरेंसकर्ता/अपीलांटस का **फैक्टर 1.50 के स्थान पर 1.75** होना चाहिए। उपरोक्त **परिस्थितियों** में अपील अपीलांटस स्वीकार की जाकर सक्षम अधिकारी एवं उपखण्डाधिकारी राजाखेडा को आदेशित किया जाना आवश्यक एवं न्यायसंगत है कि वह मनमाने तौर पर त्रुटिपूर्ण गाईडलाइन को आधार मानकर अन्यायपूर्ण ढंग से मुआवजा बना दिया जिसको ठीक कर बाजार मूल्य के आधार पर 50 लाख रूपये प्रति हैक्टेयर की दर से पुनःरीक्षित की जाये एवं फैक्टर की गणना भी सही ढंग से की जावे। अतः श्रीमान से प्रार्थना है, कि रैफरेंस रैफरेंसकर्ता स्वीकार की जाकर सक्षम अधिकारी एवं उपखण्डाधिकरी राजाखेडा को अपीलांटस के गांव की अर्जित भूमि का मुआवजा बाजार मूल्य के आधार पर भू–अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन मे उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अनुसार मुआवजे का निर्धारण बाजार मूल्य के आधार पर करने का आदेश दिया जावे। तथा सक्षम अधिकारी एवं उपखण्डाधिकारी राजाखेडा जिला धौलपुर ने मनमाने तौर पर त्रुटिपूर्ण गाईडलाइन को आधार मानकर अन्यायपूर्ण ढंग से मुआवजा बना दिया जिसको ठीक कर बाजार मूल्य के आधार पर 50 लाख रूपये प्रति हैक्टेयर की दर से पुनःरीक्षित करने एवं फैक्टर की गणना भी सही ढंग से करने के आदेश दिये जावे। तथा मूमि अर्जन की तारीख से मुआवजा राशि की वसूली तक 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज का भुगतान कराया जावे।

प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को नोटिस इस आशय का जारी किया गया, कि उन्हें इस सम्बन्ध में कोई आपत्ति हो, तो असालतन व वकालतन न्यायालय में उपस्थित होकर उज्रदारी प्रस्तुत करें।

अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से राशि कुशवाह अभिभाषक उपस्थित हुये। अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से श्री प्रभा शर्मा राजकीय अभिभाषक उपस्थित हुये।

अप्रार्थी संख्या 1 ने नोटिस का जबाव प्रस्तुत किया, जिसके संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार हैं कि :–

> राष्ट्रीय राजमार्ग धौलपुर जिला में 6–लेन लाईन आगरा ग्वालियर ग्रीन फील्ड हाइवे के किलोमीटर 20.140 से किलोमीटर 46.885 (कार्यालय अनुविभागीय अधिकारी राजस्व तहसील राजाखेडा जिला धौलपुर) तक भूखण्ड के निर्माण (चौडीकरण/2–लेन

जिला कलक्टर, धौलपु

/4–लेन/6–लेन का बनाने आदि) अनुरक्षण प्रबंध और प्रचलन के लोक उपयोग के लिये वह भूमि का अर्जन किया जाना है, जिसका मुआवजा उप पंजीयक धौलपुर द्वारा उपलब्ध कराई गई उक्त गांव की प्रचलित डी.एल.सी. दर के अनुसार सक्षम भूमि अपाप्ति अधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1996 एवं RFCTLAR 2013 के प्रावधानों के अनुसार तय किया है। उक्त **ग्राम बिचपुरी** के खसरा नम्बरान की भूमि अवाप्ति की गई उनका सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अधिनिर्णय **दिनांक 29.11.2024** को पारित किया गया है, व अधिसूचना दिनांक 07.12.2023 धारा 3ए के समय प्रचलित **बिचपुरी** क्षेत्र की डी.एल.सी. दर के हिसाब से निर्धारित किया गया है। उप पंजीयक महोदय द्वारा जिस ग्राम की भूमि की जो डी.एल.सी. सूची उपलब्ध कराई गई थी उसी के अनुसार उक्त ग्रामों की भूमि की दर निर्धारित की गई है। आवेदकगण द्वारा उनकी गांव की भूमि का रेट 10 लाख रूपये प्रति बीघा बताने के संबंध में कोई प्रमाण पेश नही किया गया। सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो अवार्ड दिनांक 29.11.2024 को पारित किया गया है वह संबंधित क्षेत्र की डी.एल.सी. दर के हिसाब से किया गया है। सक्षम अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु नियमानुसार प्रक्रिया विधि का पालन करते हुये भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा संबधित क्षेत्र का कोई भी बयनामा जिसे सक्षम भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष पेश नहीं किया है जिससे यह साबित होता हो कि उक्त क्षेत्र ग्राम **बिचपुरी** की बाजार दर 10 लाख रूपये प्रति बीघा है। सन 2016–17 से, 2017–18 में और 2020–21 से 2021–22 में गाईडलाइन को घटाने का कार्य राज्य सरकार और संबंधित विभागों द्वारा किया गया है, इसमें रेस्पोडेंट भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की कोई भूमिका नहीं है। सन 2016–17 से बाद के कुछ वर्षों में गाईडलाइन को घटा देना और सन 2018–19 से 2024–25 तक 9 वर्षों में गाईउलाइन के केवल **21024** वृद्धि करने का कार्य राज्य सरकार एवं सबंधित विभाग का है इसमें रेस्पोडेंट भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की कोई भूमिका नहीं है। 9 वर्षो में केवल **21,000**/–रूपये बढाये गये औसतन 2000/–रूपये प्रतिवर्ष प्रति हेक्टेयर की दर से वृद्धि करने का कार्य राज्य सरकार एवं सबंधित विभाग का है इसमें रेस्पोडेंट भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण की कोई भूमिका नहीं है। आवेदक द्वारा अपने आवेदन में बताया गया कि 2016–17 में उनके गांव की कीमत 4 से 5 लाख रूपये प्रति बीघा से कम नहीं थी और प्रत्येक वर्ष 10 से 15 प्रतिशत की वृद्धि की दर से 9 वर्षो में 23–24 में बढकर 9 से 10 लाख रूपये प्रति बीघा हो जाती है, इस सम्बध में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण को कुछ नहीं कहना है कि जमीन की दर प्रतिवर्ष किस दर से बढती है। पास के गांव की रजिस्ट्रियों को गणना में लेने एवं पास के गांव मछिया, कंचनपुर पहाडी आदि की गाईडलाइन 11 से 13 लाख प्रति हैक्टेयर की गाईडलाइन को गणना में लेकर राजमार्ग प्राधिकरण कोई हस्तक्षेप नहीं कर सकता। गांव में कैम्प लगाकर बाजार मूल्य की जानकारी लेने का कार्य सक्षम अधिकारी एवं सबंधित विभाग का है, उनके कार्य में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण कोई हस्तक्षेप नहीं कर सकता। आवेदकगण द्वारा इस पैरा में लेख किया है कि यह परियोजना ग्वालियर से आगरा तक है और आगरा में एक करोड रूपये प्रति हैक्टैयर की दर से मुआवजा बनाया और

जिला कलक्टर, धौलपु

हमारे यहां 20 लाख रूपये प्रति हैक्टैयर की दर से है। जो कि अमान्य है। हर क्षेत्रवार की डी.एल.सी. दर अलग–अलग होती है प्रार्थीगण द्वारा उक्त भूमि का मुआवजा आगरा सरकार के अनुसार जो मांग की गई है, वह अनुचित है। क्योंकि हर राज्य, जिले की बाजार दर (डी.एल.सी.) भिन्न भिन्न होती है। आवेदकगण द्वारा यह मांग की गई है कि उनके गांव में 1.50 का फैक्टर लगाया गया है जबकि उनका गांव शहरी क्षेत्र की दूरी से 20 किमी से अधिक दूरी पर है, जिसका फैक्टर 1.75 आता है। इस संबध में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण को कुछ नहीं कहना है क्योंकि दूरी की गणना कर बताना लोक निर्माण विभाग का कार्य है और उनके कार्य में राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण कोई हस्तक्षेप नहीं कर सकता। सक्षम भूमि अवाप्त अधिकारी द्वारा जो अवार्ड पारित किया गया है, वह RFCTLAR 2013 के प्रावधानों के अनुसार किया गया है।

अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से राजकीय अभिभाषक प्रभा शर्मा उपस्थित। अप्रार्थी संख्या–2 के अभिभाषक ने नोटिस का जवाब इस आशय का पेश किया कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण ईकाई ग्वालियर द्वारा ग्वालियर से आगरा तक 6 लेन ग्रीन गिल्ड हाईवे का निर्माण किया जाना है जिसके लिए परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण ईकाई ग्वालियर द्वारा भूमि अर्जन का प्रस्ताव सक्षम अधिकारी एवं उपखंड अधिकारी राजाखेड़ा जिला धौलपुर द्वारा भू अर्जन की कार्यवाही की गई बावत् कोई आपत्ति नही है। प्रार्थीगण के **ग्राम बिचपुरी** के 45 खातेदारों की कुल **8.8741 हैक्टेयर भूमि** का भू अर्जन किया जाकर **दिनांक 29–11–2024** को अवार्ड पारित किया गया इसी मद मे वर्णित तथ्य कि कुल मुआवजा 2,01,00,000/रुपये दो करोड़ एक लाख रूपये मुआवजा बाजार मूल्य एवं भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 वर्तमान में 2013 के प्रावधानो के अनुसार मूल्यांकन किया गया था, जो कि सही है। प्रार्थीगण गांवों की कुल भूमि **8.8741 हैक्टेयर** निजी भूमि का मुआवजा **7,16,779**/रुपये प्रति हैक्टेयर से बनाया है जो कि **1,40,000/ रूपये** प्रति बीघा के हिसाब बनाया गया है। प्रार्थीगण ने उक्त जमीन की रेट बढ़ा चढ़ाकर अधिक मुआवजा लेने के उद्देश्य से लिखाई है जबकि एन.एच.ए.आई. द्वारा वर्ष 2024–25 की गाईडलाइन के आधार पर मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। दिशा निर्देश एवम निर्देश अधिनियम 2013 की धारा 26 (1) के तहत अधिसूचना एवं सूचना अधिनियम 2013 की धारा 26 (1) मे प्रकाशित किया गया है। भू अर्जन अधिकारी के द्वारा मुआवजे का निर्धारण भू–अर्जन पुर्नवासन और पुनः व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2023 के प्रावधानों के तहत किया गया है। वर्ष 2016–17 से 2017–18 में और 2020–21 से 2021–22 में गाइडलाइन को घटाने का कार्य राज्य सरकार एवं संबंधित विभागो द्वारा किया गया है। इसमें रैस्पोडेन्ट संख्या 2 की कोई भूमिका नही है। वर्ष 2016–17 से बाद के कुछ वर्षों में गाईड लाईन को घटा देना और 2016–17 से 2024–25 तक 09 वर्षों में गाईड लाईन में केवल **21024**/ की वृद्धि करने का कार्य राज्य सरकार एवं संबंधित विभागो का है इसमें रैस्पोडेन्ट संख्या 2 की कोई भूमिका नही है। 09 वर्षों में केवल **21024**/रूपये बढ़ाने अर्थात् औसतन 2000 प्रति वर्ष/प्रति हैक्टेयर की वृद्धि करने का कार्य राज्य सरकार एवं संबंधित विभागों का है। इसमें रैस्पोडेन्ट संख्या 2 की कोई

जिला कलक्टर, धौ

भूमिका नही है। आवेदकगण द्वारा अपने आवेदन मे बताया गया है कि वर्ष 2016–17 में उनके गांव की जमीन की कीमत 4–5 लाख रूपये बीघा से कम नही थी और प्रत्येक वर्ष 10–15 प्रतिशत वृद्धि की दर से 09 वर्षों में 2023–24 मे बढ़कर 9–10 लाख रूपये प्रति बीघा हो जाती है इस संबंध में रैस्पोडेन्ट संख्या 2 को कुछ नही कहना है कि जमीन की दरे प्रति वर्ष किस दर से बढ़ती है। पास के गांव की रजिस्ट्रियों की गणना में लेने एवं पास के गांव मछरिया, कंचनपुरा, पहाडी आदि की 11 से 13 लाख रूपये प्रति हैक्टेयर की गाईड लाईन को गणना मे लेकर मुआवजा बनाने का कार्य राज्य सरकार का है और उनके कार्य मे रैस्पोडेन्ट संख्या 2 कोई हस्तक्षेप नही कर सकता। गांव में कैम्प लगाकर बाजार मूल्य की जानकारी लेने का कार्य राज्य सरकार एवं संबंधित विभागों का है। आवेदकगण द्वारा इस पैरा में लेख किया गया है, कि यह परियोजना ग्वालियर से आगरा तक है और आगरा में 1 करोड़ रूपये प्रति हैक्टेयर की दर से मुआवजा बनाया और हमारे यहॉ 20 लाख रूपये प्रति हैक्टर की दर से बनाया है जो कि अन्याय है। हर क्षेत्रवार की डी0एल0सी0 दर अलग–अलग होती है। प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि का मुआवजा आगरा राज्य के अनुसार जो मांग की गई है वह अनुचित है क्योंकि हर राज्य, जिले की बाजार दर (डी0एल0सी0) भिन्न–भिन्न होती है। आवेदकगण द्वारा यह मांग की गई है, कि उनके गांव में 1.50 का फैक्टर लगाया जबकि उनका गांव शहरी क्षेत्र की दूरी के मान से 1.75 फैक्टर में आता है। इस संबंध में रैस्पोडेन्ट संख्या 2 को कुछ नहीं कहना क्योंकि दूरी की गणना कर बतना लोक निर्माण विभाग का कार्य है। सक्षम भूमि अवाप्त अधिकारी द्वारा जो अवार्ड पारित किया गया है वह संबंधित क्षेत्र की डी.एल.सी. दर एवं राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 व RFCTLAR 2013 के प्रावधानों के अनुसार तय किया गया है। अतः श्रीमान जी से प्रार्थना है कि न्यायालय श्रीमान नियमानुसार जो उचित हो वह निर्णय पारित करने की कृपा करे।

प्रार्थना पत्र पर अभिभाषक उभयपक्ष की बहस सुनी गई। अभिभाषक प्रार्थीगण ने बहस के दौरान मुख्यतः कथन किया कि इसी परियोजना के लिए उत्तरप्रदेश व मध्यप्रदेश में भी भूमि अवाप्त की गई है जिसमें अवाप्त की गई भूमि का मुआवजा, राजस्थान की राजाखेडा तहसील से अवाप्त भूमि के मुआवजा निर्धारण के मुकाबले बहुत अधिक दिया गया है। जैस कि उत्तरप्रदेश की तहसील खेरागढ के गांव डाडकी, महदेवा और पुसेंता गांव राजस्थान की सीमा से लगे हुए गांव है, जिनमें से इसी परियोजना के लिए भूमि अवाप्त की गई है। जिनकी कलक्टर गाईडलाईन्स मूल्य 12–15 लाख रूपये प्रति है0 जिसका मुआवजा गुणांक एंव सोलेशियम के पश्चात् 48–60 लाख रूपये प्रति है0 निर्धारित होता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड में मुआवजा मात्र **7,16,779/**–रूपये प्रति है0 की दर से ही निर्धारित किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी पदेन उपखण्ड अधिकारी राजाखेडा द्वारा अवार्ड **दिनांक 29.11.2024** को निर्धारित किया गया है। अवार्ड में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अधिनियम 2013 की धारा 26(3) के तहत मुआवजा निर्धारण हेतु वर्ष 2023–24 की गाईडलाईन के स्थान पर 2024–25 की गाईडलाईन को युक्ति युक्त एंव अध्यतन माना है। परन्तु जिस गाईडलाईन को मुआवजा निर्धारण हेतु अध्यतन माना है वह दर अवार्ड पारित करने के मात्र 01 दिवस बाद दिनांक 01.12.2024 को ही परिवर्तित की जा चुकी है। अतः

जिला कलक्टर, धौलपुर

अवार्ड जारी करने के लिए बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु पुरानी दर को अद्यतन मानना सही नही है। अवाप्त अधीन भूमि से संबधित बाजार मूल्य को कोविड महामारी के चलते कई वर्षो से नियमानुसार विधिक प्रक्रिया के तहत अधतन् नही किया गया था। विधिवत् तरीके से डी0एल0सी0 दर वर्ष 2020 के बाद दिनांक 01.12.2024 को अद्यतन की गई थी। अतः बाजार मूल्य का निर्धारण दिनांक 01.12.2024 से प्रभावी दर को मानकर मुआवजा निर्धारण करना चाहिए। इस संबध में उनके द्वारा भूमि अर्जन पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 गौतम लॉ ऐजेन्सी द्विभाषी संस्करण के पेज 37 (ललिता देवी एंव अन्य बनाम बिहार राज्य एंव अन्य ए0आई0आर0 2024 (एनओसी)357 पटना ए0आई0आर0 ऑनलाईन 2023 पटना 853) की प्रति बतौर नजीर पेश की। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा मुआवजा निधारित करने में विधिक प्रावधानों की उपेक्षा की गई है। भूमि अवाप्ति अधिकारी को ग्राम **बिचपुरी** से अवाप्त की जाने वाली भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किये जाने हेतु ग्राम **बिचपुरी** से निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती समीप्य क्षेत्र में स्थित समान भूमि की बाजार मूल्य का आंकलन कर अधिकतम दर से मुआवजा निर्धारित किया जाना चाहिए था परंतु उनके द्वारा निकटवर्ती ग्रामों की दर का मूल्यांकन नही किया गया है। **ग्राम बिचपुरी का निकटवर्ती ग्राम मरैना** है जिसकी डी0एल0सी0 ग्राम **बिचपुरी** की डी0एल0सी0 से बहुत अधिक है। अतः **ग्राम बिचपुरी से अवाप्त भूमि का मुआवजा ग्राम मरैना** की दिनांक 01. 12.2024 से प्रभावी डी0एल0सी0 दर से दिया जावे। गांव की शहरी क्षेत्र से दूरी कम आंकी गई है। अतः अवाप्त भूमि की शहर से दूरी का आंकलन कराकर गुणक 1.75 से मुआवजा राशि का निर्धारण किया जावे।

अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 01 के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि 6 लेन ग्रीनफील्ड एक्सप्रेसवे परियोजना का कार्य दिनांक 27.10.2025 से आरंभ होना था। परन्तु अवाप्त भूमि के मुआवजा के वितरण तथा भूमि के कब्जे के अभाव में परियोजना का कार्य प्रारंभ नही हो रहा है। परियोजना के कार्य में विलंब होने के कारण भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण पर लगभग **12.78** लाख रूपये प्रतिदिन की पेनल्टी लग रही है जिससे भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण पर अतिरिक्त वित्तीय भार पड रहा है साथ ही परियोजना के कार्य आरम्भ होने में होने वाले विलम्ब के कारण परियोजना की लागत में भी बृद्वि होने की संभावना है। इस संबध में उनके द्वारा पत्र 17043 दिनांक 08.01. 2026 की प्रति पेश की गई। अतः उनके द्वारा प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक की बहस के तथ्यों पर सहमति जाहिर करते हुए प्रकरण का अतिशीघ्र निस्तारण करने का कथन किया।

अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 02 ने बहस के दौरान प्रार्थीगण के कथनों पर कोई आपत्ति जाहिर नही की।

अभिभाषक उभयपक्ष की बहस एंव पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड का अवलोकन कर गहनता पूर्वक मनन किया। बहस सुनने एंव पत्रावली का अवलोकन करने उपरान्त हम इस निष्कर्ष पर पहुंचते है किः–

- प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का कथन है कि सक्षम अधिकारी ने केवल गाईड लाईन को आधार मानकर ग्राम **बिचपुरी** का **7,16,779/–रूपये** प्रति हैक्टेयर अर्थात् लगभग **1,40,000/**–रूपये बीघा के मान से मुआवजा बनाया, जोकि भूमि अर्जन, पुनर्वासन और

जिला कलक्टर, धौलपुर

*पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम, 2013 की धारा 26 के प्रावधानों के तहत बाजार मूल्य का सही प्रतिनिधित्व नहीं करता है। ग्राम **बिचपुरी** की गाईड लाईन में पिछले कई वर्षों में बाजार मूल्य के अनुरूप वृद्धि नहीं हुई, जो निम्न तालिका से स्पष्ट है:–*

2016–17	*2017–18*	*2018–19*	*2019–20*	*2020–21*	*2021–22*	*2022–23*	*2023–24*	*2024–25*
669794	*602815*	*602815*	*632985*	*632985*	*569688*	*598173*	*628082*	*690891*

- *गाईड लाईन वर्ष 2016–17 में **6.69** लाख रूपये प्रति **हैक्टेयर** थी, लगभग वही वर्ष 2024–25 में **6.90 लाख** रूपये प्रति **हैक्टेयर** रही। अर्थात् 09 वर्षों में मात्र **21,000 रूपये** की वृद्धि हुई, जोकि वास्तविक धरातल पर भूमि की बढ़ने वाली कीमतों के अनुरूप नही कहीं जा सकती है। यदि ग्राम **बिचपुरी** की वर्ष 2016–17 की गाईड लाईन रूपये **6.69 लाख रूपये प्रति हैक्टेयर** में प्रति वर्ष 7–8 प्रतिशत की दर से वृद्धि की दृष्टि से देखे, जोकि प्राइज़ इंडेक्स में वृद्धि के लगभग अनुरूप है, तो भी सक्षम अधिकारी द्वारा **6.90 लाख रूपये** प्रति हैक्टेयर की दर से की गई गणना को बाजार मूल्य के अनुरूप नही माना जा सकता है। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक के इस कथन पर अप्रार्थी संख्या 01 के विद्वान अभिभाषक ने कोई आपत्ति जाहिर नही की है। अतः हम दिनांक 01.12.2024 को प्रभावी डी0एल0सी0 दर से मुआवजा निर्धारण किया जाना उचित समझते है।*
- अर्जित की जा रही **भूमि के पास के गांव मछरिया व मरैना में 13 लाख, दिहोली एवं इंद्रावली में 12 लाख, लालपुर में 9.40 लाख रूपये प्रति हैक्टर है।** सक्षम अधिकारी को भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम, 2013 की धारा 26(1) के प्रावधानों के तहत पास के गांव के बाजार मूल्य को भी ध्यान में रखना चाहिए था।
- यह परियोजना मध्यप्रदेश, राजस्थान और उत्तरप्रदेश तीनों राज्यों से होकर गुजर रही है, मध्यप्रदेश और उत्तरप्रदेश दोनों राज्यों में राजस्थान की तुलना में अधिक मुआवजा बना। जबकि राजस्थान के दक्षिण में मध्यप्रदेश और उत्तर में उत्तरप्रदेश है और वास्तविक मौके पर ऐसा नहीं होता है, कि जैसे ही किसी राज्य की सीमा समाप्त हो और दूसरे राज्य की सीमा चालू हो तो जमीन की कीमतें बहुत कम हो जाए। सामान्यतः दूसरे राज्यों से लगे आस–पास के गांव में भूमि की कीमतों में बहुत ज्यादा अंतर न होकर लगभग समान ही होती है। गाईड लाईन अलग–अलग हो सकती है, किन्तु धरातल पर भूमि का मूल्य लगभग एक जैसा ही रहता है।
- भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम, 2013 की धारा 26(3) के तृतीय परन्तुक में यह प्रावधान है,कि ''परन्तु यह भी की कलेक्टर किसी क्षेत्र में भू–अर्जन की कोई कार्यवाही आरंभ करने के पूर्व उस क्षेत्र मे प्रचलित बाजार दर के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य को पुनरीक्षित और अद्यतन करने के लिए सभी आवश्यक कदम उठायेगा।'' और चूंकि ग्राम ***बिचपुरी*** की जो गाईड लाईन वर्ष 2016–17 में थी लगभग वही 2024–25 में भी है। अतः यह प्रकरण इस धारा के प्रावधान के तहत भूमि के बाजार मूल्य को पुनरीक्षित व अद्यतन करने के लिए फिट बैठता है।

जिला कलक्टर, धौल

- प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का कथन है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड दिनांक **29.11.2024** को निर्धारित किया गया है। अवार्ड में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अधिनियम 2013 की धारा 26(3) के तहत मुआवजा निर्धारण हेतु वर्ष 2023–24 की गाईडलाईन के स्थान पर 2024–25 की गाईडलाईन को युक्ति युक्त एंव अध्यतन माना है। परन्तु जिस गाईडलाईन को मुआवजा निर्धारण हेतु अध्यतन माना है वह दर अवार्ड पारित करने के मात्र 01 दिवस बाद दिनांक 01.12.2024 को ही परिवर्तित की जा चुकी है। अवाप्त अधीन भूमि से संबधित बाजार मूल्य को कोविड महामारी के चलते कई वर्षो से नियमानुसार विधिक प्रकिया के तहत अधतन् नही किया गया था। विधिवत् तरीके से डी0एल0सी0 दर वर्ष 2020 के बाद दिनांक 01.12.2024 को अधतन की गई थी। इस संबध में प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने भूमि अर्जन पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 गौतम लॉ ऐजेन्सी द्विभाषी संस्करण के पेज 38 की प्रति पेश की जिसके अनुसार "यदि विवादित भूमि को लोक प्रयोजन, अर्थात मेट्रो रेल डिपो के निर्माण के लिए अर्जित किया गया था, जिसमें प्रतिकर को उस पुराने एम0वी0आर0/सर्किल दर के अधार पर नियत किया गया था, जो अनेक वर्षो से पुनरीक्षित नहीं किया गया था, इसलिए सम्बद्ध प्राधिकारियों को पुनरीक्षित एम0वी0आर0/ सर्किल दर के आधार पर याचीगण के प्रतिकर के धनराशि को पुनः नियम करने के लिए निर्देश जारी किया गया था"। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक के इस कथन पर अप्रार्थी संख्या 01 के विद्वान अभिभाषक ने कोई आपत्ति जाहिर नही की है। अतः हम दिनांक 01.12.2024 को प्रभावी डी0एल0सी0 दर से मुआवजा निर्धारण किया जाना उचित समझते है।
- प्रार्थीगण की 50 लाख रूपये प्रति है0 से मुआवजा की मांग आधार हीन है। परन्तु प्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक का तर्क भूमि अवाप्ति अधिकारी को ग्राम **बिचपुरी** से अवाप्त की जाने वाली भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किये जाने हेतु ग्राम **बिचपुरी** से निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती समीप्य क्षेत्र में स्थित समान भूमि की बाजार मूल्य का आंकलन कर अधिकतम दर से मुआवजा निर्धारित किया जाना चाहिए था परंतु उनके द्वारा निकटवर्ती ग्रामों की दर का मूल्यांकन नही किया गया है। **ग्राम बिचपुरी का निकटवर्ती ग्राम मरैना** है जिसकी डी0एल0सी0 ग्राम **बिचपुरी** की डी0एल0सी0 से बहुत अधिक है, के संबध में डी0एल0सी0 दरों के अवलोकन से गांव **बिचपुरी** की डी0एल0सी0 दर 940000/– रूपये है जबकि निकटवर्ती ग्राम **मरैना** की डी0एल0सी0 दर 1300000/– रूपये है। अतः **बिचपुरी** की डी0एल0सी0 निकटवर्ती ग्राम **मरैना** से कम है। अतः अधिनियम 2013 की धारा 26(2) के तहत ग्राम **बिचपुरी** से निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती समीप्य क्षेत्र में स्थित ग्राम **मरैना** की उसी प्रकार की भूमि के लिए लागू विक्रय दर से मुआवजा निर्धारण किया जाना उचित समझते है।
- प्रार्थीगण ने प्रार्थना पत्र में यह तथ्य अंकित किया है कि गांव की शहरी क्षेत्र से कम दूरी मानकर फैक्टर लगाया है जबकि रैफरेंसकर्ता/अपीलांटस का गांव और रैफरेंसकर्ता/ अपीलांटस की जमीन शहरी क्षेत्र से अधिक दूरी पर है और रैफरेंसकर्ता/अपीलांटस का फैक्टर 1.50 के स्थान पर 1.75 होना चाहिए। परन्तु प्रार्थीगण ने इस संबध में कोई साक्ष्य पेश नही की है। अतः मुआवजा राशि की गणना गुणक 1.75 से किया जाना उचित नही है।

जिला कलक्टर, धौलपुर

उपरोक्त विवेचन के आधार पर स्पष्ट है कि सक्षम अधिकारी द्वारा जिस दर से मुआवजे की गणना की गई है, वह बाजार मूल्य के अनुरूप नहीं है, और इसके पास के ही **ग्राम मरैना** में भूमि की गाईड लाईन की दर **13 लाख** रूपये/हैक्टेयर है और इसी पास के गांव की दर को ग्राम ***बिचपुरी*** के लिए भी आधार मानकर मुआवजे की गणना किया जाना युक्ति–युक्त, तर्क–संगत एवं न्याय संगत है, क्योंकि यह दर पुनरीक्षित, अद्यतन एवं भूमि के बाजार मूल्य के लगभग बराबर है, और यह भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम, 2013 की धारा 26 के प्रावधानों के अनुरूप भी है। अतः हम प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार कर **ग्राम *बिचपुरी*** की अर्जित भूमि के लिए सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित राशि के स्थान पर निम्नानुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाता है:–

i.	अर्जित निजी भूमि –	8.8741 हैक्टर
ii.	गणना के लिए मान्य दर –	13 लाख रूपये प्रति हैक्टर
iii.	भूमि का मूल्य (8.8741 X 13,00,000/–) –	1,15,36,330/–
iv.	राज्य सरकार द्वारा निर्धारित फैक्टर (1.5) के आधार पर राशि (1.5 X 1,15,36,330/–) –	1,73,04,495/–
v.	परिसंपत्तियों की मूल्यांकन राशि –	7,581/–
vi.	भूमि और सम्पत्ति की राशि का योग (iv + v) –	1,73,12,076/–
vii.	100 प्रतिशत सोलेशियम –	1,73,12,076/–
viii.	धारा 3ए के प्रकाशन से अवार्ड दिनांक तक कुल 358 दिन के लिए 12 प्रतिशत अतिरिक्त वार्षिक राशि –	13,57,809/–
ix.	आर्बीट्रेटर द्वारा निर्धारित कुल मुआवजा राशि	**3,59,81,961/–**
x.	समक्ष प्राधिकारी द्वारा पूर्व में निर्धारित कुल मुआवजा राशि	**2,01,10,086/–**
xi.	अतिरिक्त राशि जो प्रदान की जाना है (ix - x)	**1,58,71,875/–**

तद्नुसार संशोधित गणना प्रपत्र जारी किया जावे। परियोजना निदेशक अतिरिक्त अवार्ड की राशि अविलंब भूमि अवाप्ति अधिकारी को उपलब्ध करावें। अतिरिक्त अवार्ड की राशि प्राप्त होते ही भूमि अवाप्ति अधिकारी अविलब हितधारियों को भुगतान की कार्यवाही करे। आदेश आज दिनांक 27.01.2026 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

जिला कलक्टर, धौलपुर

(श्रीनिधि बी0टी0)
मध्यस्थ अधिकारी पदेन
जिला कलक्टर धौलपुर