

न्यायालय जिला कलेक्टर अलवर (राजस्थान)

प्रा.पत्र संख्या
15/105/2022

रजि० नम्बर
2022/144

प्रवेश तिथि
11.04.2022

निर्णय दिनांक
25.11.2025

1. कैलाश सिंह पुत्र श्री भागीरथ सिंह, निवासी ग्राम डगडगा, तहसील रैणी, जिला अलवर राज०।

—प्रार्थी

बनाम

- राजस्थान सरकार जरिये सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एवं मुआवजा (अतिरिक्त जिला कलेक्टर प्रथम) अलवर राजस्थान।
- परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (NHAI), परियोजना क्रियान्वयन इकाई, सोहना।

—अप्रार्थीगण

प्रार्थना—पत्र अन्तर्गत धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956

उपस्थित:—

- श्री विक्रांत माथुर
- श्री मोहनसिंह चौधरी एवं श्री विजय कुमार मित्तल



—वकील प्रार्थी

—वकील अप्रार्थी

—:: निर्णय ::—

प्रार्थी ने यह प्रार्थना सक्षम प्राधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलेक्टर प्रथम अलवर के विरुद्ध प्रार्थना—पत्र अन्तर्गत धारा 3जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत पुनः मूल्य निर्धारण किये जाने बाबत पेश किया है। प्रार्थना—पत्र दर्ज रजिस्टर की जाकर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलेक्टर प्रथम अलवर एवं भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से जवाब प्राप्त किया गया। वकील अप्रार्थी द्वारा लिखित बहस पेश की गई तथा वकील उभयपक्ष की मौखिक बहस सुनी गई।

विद्वान वकील प्रार्थी ने अपनी बहस में अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि मिनप्रार्थी कैलाश सिंह पुत्र श्री भागीरथ सिंह, निवासी ग्राम डगडगा, तहसील रैणी, जिला अलवर राज० का मूल निवासी है एवं वर्तमान में सीमा सुरक्षा बल में नक्सल विरोधी अभियान (एंटी नक्सल ऑपरेशन) के कमान मुख्यालय (विशेष संक्रिया) नया रायपुर, छत्तीसगढ़ में सेवारत है। मिनप्रार्थी के हकूक कब्जेकाशत खातेदारी की आराजी खसरा नंबर 68 रकबा 0.87 है० वाके ग्राम डगडगा, तहसील रैणी, जिला अलवर में स्थित है। जिस आराजी खसरा रंबर 68 रकबा 0.87 है० में से 0.61 है० भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 148 एन (दिल्ली—वडोदरा एक्सप्रेस वे) के निर्माण हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधि० 1956 व भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधि० 2013 के तहत अवाप्त की गई है तथा श्रीमान द्वारा अधिनिर्णय आदेश सं. 44 दिनांक 08-03-2019 एवं उस भूमि पर अन्य अचल सम्पत्तियों हेतु अधिनिर्णय आदेश संख्या 44—सी दिनांक 21-04-2019 के तहत मिनप्रार्थी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि तथा उक्त भूमि पर बनी अचल सम्पत्तियों के मुआवजे की गणना मुताबिक गणना पत्र की गई है जो कि मुआवजे की गणना मौके व राजस्व रिकॉर्ड के विरुद्ध की गई है। उक्त अवार्ड से असंतुष्ट होने पर मिन प्रार्थी द्वारा माननीय जिला कलेक्टर महोदय अलवर तथा श्रीमान सक्षम प्राधिकारी भूमि आवप्ति एवं अतिरिक्त जिला कलेक्टर महोदय प्रथम अलवर के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया किन्तु श्रीमान सक्षम प्राधिकारी भूमि आवप्ति एवं अतिरिक्त जिला कलेक्टर महोदय प्रथम अलवर द्वारा मिन प्रार्थी उक्त आपत्ति को गलत तरीक पर निरस्त कर दिया गया जिससे व्यथित होकर मिन प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र संख्या 06/2021 न्यायालय पीठासीन अधिकारी भूमि अर्जन पुनर्वास एवं पुनर्व्यवस्था प्राधिकरण जयपुर के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिस प्रार्थना पत्र को दिनांक 11-08-2021 को निर्णित करते हुए माननीय न्यायालय पीठासीन अधिकारी भूमि अर्जन पुनर्वास एवं पुनर्व्यवस्था प्राधिकरण जयपुर द्वारा इस आधार

पर निरस्त किया गया कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत अवाप्त की गई भूमि के सम्बन्ध में प्रतिकर निर्धारण हेतु धारा 64, RFCTLARR ACT 2013 के प्रावधान लागू नहीं होते हैं। उक्त निर्णय के आधार पर मिन प्रार्थी को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत ही अपनी भूमि आवप्ति की प्रतिकर की राशि धारा 3जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत जर्ज आरबीट्रेटर अवधारित करानी होगी जिस हेतु मौजूदा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जा रहा है।

आराजी खसरा नंबर 68 रकबा 0.87 हैक्टेयर वाके ग्राम डगडगा, तहसील रैणी, जिला अलवर मिनप्रार्थी के कब्जेकाश्त खातेदारी की आराजी है। जिसे मिनप्रार्थी अरसे दराज से जोतता बोता आ रहा है तथा उक्त आराजी पर पिछले 16-17 वर्षों से चाह (कुंआ) बना हुआ है। जिस कुएं से उक्त आराजी को सिंचित किया जाता है तथा उक्त चाह पर जयपुर विद्युत वितरण निगम लि० से श्री फेस कृषि कनेक्शन लिया हुआ है जो निरन्तर जारी है तथा खसरा गिरदावरी (राजस्व रिकॉर्ड) संवत् 2072 में मिनप्रार्थी की उक्त आराजी पर फसल का नाम बाजरा व ज्वार, गोहूँ दर्ज है तथा टिप्पणी में चाह व मकान दर्ज है। जिससे भी यह तथ्य बखूबी साबित है कि मिनप्रार्थी की उक्त आराजी खसरा नंबर 68 एक सिंचित भूमि है तथा चाह व मकान मौके पर बना हुआ है।

खसरा नंबर 68 मिन प्रार्थी की इस जमीन का बारानी भूमि का मुआवजा तय किया है जबकि मिन प्रार्थी यह जमीन चाही/सिंचित भूमि है। मिन प्रार्थी की इसी जमीन में पिछले 16-17 वर्ष से कुंआ है। जिस पर 3 फेस का बिजली कनेक्शन है एवं जिसका बिजली बिल का भुगतान लगातार कर रहा है। अतः यह जमीन सिंचित है, तदनुसार सिंचित भूमि का मुआवजा तय किया जाना चाहिए।

खसरा नंबर 68 रकबा 0.87 हैक्टेयर वाके ग्राम डगडगा तहसील रैणी जिला अलवर की इस जमीन में प्रस्तावित उक्त सडक के आर पार सिंचाई के पानी को ले जाने के लिए डबल प्लास्टिक की पाईप लाईन जमीन में अन्दर दबा रखी है। जिसका अधिनिर्णय में कोई मुआवजा तय नहीं किया है।

खसरा नंबर 68 मेरी यह जमीन 87 ऐयर है जिससे 61 ऐयर से अधिक भूमि का अधिग्रहण का आदेश किया है लेकिन शेष बची भूमि इस प्रकार से तिरछे आकार में बची है कि उसका उपयोग नहीं किया जा सकता है क्योंकि ना ही उसमें ट्रेक्टर भी घुम सकता है। अतः इस शेष भूमि जो कि मिन प्रार्थी के लिए अनुपयोगी हो गई है का अधिग्रहण कर पुनः संशोधित अधिनिर्णय जारी कर मिन प्रार्थी को उक्त अनुपयोगी भूमि का प्रतिकर राशि भी निर्धारित कर दी जाने चाहिये।

मिन प्रार्थी ने इस जमीन खसरा नंबर 68 में मिन प्रार्थी ने अपने परिवार की रिहायश के लिए मकान जो कि 2800 स्क्वायर फिट भूमि में बना रखा है, इसी मकान के नजदीक 100 हाथ गहरा कुंआ खुदाई करके बनवाया है। जिससे इस जमीन के अलावा अन्य जमीन में सिंचाई करके फसल पैदा की जाती है। इसी कुएं के अन्दर 3 बोरिंग (2 साइड की व 1 नीचे की) है, 02 घर (शेड) (16 X 10 व 24 X 12 फुट) बनाये हुए हैं। मकान, कुआ व घर के चारो ओर 435 फुट व 10 फुट ऊंची बाउण्ड्री दीवार है इस 2800 स्क्वायर फिट मकान में ऊपर व नीचे की छत में संगमरमर पत्थर बिछा/लगा रखा है। पूरे मकान में 5-5 फुट तक की टाइल्स लगाई हुई है। इस मकान/कुंआ/घर को बनाने में मेरे करीबन 80 लाख रुपये खर्च हुए हैं। जिसे माननीय सक्षम प्राधिकारी भूमि आवप्ति/अतिरिक्त जिला कलेक्टर प्रथम अलवर के अधिनिर्णय सं. 44/सी में मात्र 43 लाख का मूल्यांकन किया गया है जबकि खन्ना व एसोसियेट द्वारा इस मकान का मूल्यांकन 45,75,081/- रु. किया था जबकि माननीय सक्षम प्राधिकारी भूमि आवप्ति/अतिरिक्त जिला कलेक्टर प्रथम अलवर के द्वारा उसको कम करके 43,00,000/- रु. कर दिया गया जबकि मिन प्रार्थी ने अपने उक्त मकान को बनाने के लिए 80,00,000/- रुपये अपने पूरे जीवन की कमाई बचत व ऋण राशि लगाई है। जिसका मूल्यांकन बहुत ही कम किया गया है। इस मकान/कुंआ/घर/बोरिंग बाउण्ड्री दीवार आदि का पुनः उचित मूल्यांकन किया जाना अतिआवश्यक है। मिन प्रार्थी को उक्त अवाप्ताधीन आराजी के बावत जो मुआवजा राशि दी गई है वह गलत तरीक पर अवधारित कर कम मुआवजा राशि दी गई है जिसे मिन प्रार्थी द्वारा आपत्ति के अधीन स्वीकार किया गया है।

अतः प्रार्थना पत्र क्लेम प्रस्तुत कर निवेदन है कि हम प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र अर्न्तगत धारा 3जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 स्वीकार किया जाकर मिनप्रार्थी की उक्त आवप्ति की गई भूमि व उस पर बनी अचल सम्पत्ति व उक्त आवप्ति से हुई अनुपयोगी भूमि की प्रतिकर राशि अवधारित करने हेतु धारा 3जी (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत उक्त आवप्ति की गई

भूमि के मुआवजा राशि का पुनः मूल्यांकन कर प्रतिकर राशि अवधारित की जाकर पूर्व में दी गई मुआवजा राशि समायोजित कर शेष बड़ी हुई मुआवजा राशि मिन प्रार्थी को दी जाकर मिन प्रार्थी के क्लेम का निस्तारण किया जावे।

अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से बिन्दुवार लिखित जवाब/बहस निम्न प्रकार प्रस्तुत है:-

1. इस बिन्दु पर कोई टिप्पणी अपेक्षित नहीं है।
2. मुआवजे की गणना को वादी द्वारा चुनौती दी गई है। अतः उसके द्वारा अभिकथित तथ्य वादी द्वारा सिद्ध किये जाने योग्य है।
3. भूमि की किरम राजस्व रिकॉर्ड में बारानी दर्ज है। भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही के समय राजस्व रिकॉर्ड एक महत्वपूर्ण आधार होता है। इसी कारण भूमि का प्रतिकर अरिंचित भूमि की दर से प्रदान किया गया है।
4. बिन्दु सं. 3 के अनुसार।
5. वादी द्वारा सिद्ध किये जाने योग्य है।
6. इस कार्यालय का एल.ए.पी. में दर्शित आवश्यक भूमि का ही अधिग्रहण किया जा सकता है।
7. परिसम्पतियों के अधिग्रहण में उनके मूल्यांकन हेतु सार्वजनिक निर्माण विभाग की सेवा ली जाती है। उन्हीं के द्वारा परिसम्पति के निर्माण में प्रयुक्त सामग्री के अनुसार अपने स्तर पर गणना कर मूल्य निर्धारित किया जाता है, शेष वादी द्वारा सिद्ध किये जाने योग्य है।

वाद काल्पनिक तथ्यों पर आधारित है जिसका कोई औचित्य नहीं है। अतः वाद खारिज किये जाने योग्य है।

विद्वान वकील अप्रार्थी संख्या 02 की ओर से लिखित जवाब/बहस के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया गया कि:-

भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1988 के प्रावधानों के तहतगठित एक संविधिक निकाय है जिसको कि राष्ट्रीय राजमार्गों के विकास, प्रबन्ध एवं रख-रखाव की जिम्मेदारी सौंपी गई है तथा प्राधिकरण का यह सत्त प्रयास है कि वह जन साधारण को सुरक्षित तथा पर्याप्त रूप से निर्मित व विकसित राष्ट्रीय राजमार्ग उपलब्ध कराये।

भारत सरकार के सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय केन्द्र सरकार नई दिल्ली ने व्यापक लोकहित को देखते हुए भारत में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 एन के 79.395 कि.मी. से 149.000 कि.मी. तक के भूखण्ड का निर्माण (चौडीकरण/पेव्ड शोल्डर सहित 2-लेन/4-लेन का बनाना आदि), अनुरक्षण, प्रबंध औरप्रचारन के लोक प्रयोजन हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 (1956 का 48) की धारा 3 के खण्ड (क) के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति के कृत्यों का पालन करने के लिए केन्द्रीय सरकार के सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की अधिसूचना संख्या का.आ. 2306 (अ) दिनांक 05.06.2018 द्वारा अप्रार्थी संख्या 1 अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम), अलवर को सक्षम प्राधिकारी के रूप में मनोनीत किया गया।

अलवर जिले में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 एन के 79.395 कि.मी. से 149.000 कि.मी. 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 की धारा 3 (अ) की उपधारा (1) में प्रदत् शक्तियों का प्रयोग करते हुए सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली के द्वारा अधिसूचना संख्या का.आ. 4112 (अ) दिनांक 21.08.2018 को जारी की गई जो भारत के राजपत्र में दिनांक 23.08.2018 को प्रकाशित की गयी। जिसका प्रकाशन राजस्थान के दो प्रमुख समाचार पत्रों दैनिक भास्कर एवं टाईम्स ऑफ इण्डिया में दिनांक 10.09.2018 को किया गया के द्वारा भूमि का अर्जन किया गया।

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3-A अधिसूचना का सार उक्त समाचार पत्रों में प्रकाशित होने के उपरान्त ग्राम डगडगा तहसील रैनी की अर्जित भूमि के हिबद्ध व्यक्तियों द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3-C के अन्तर्गत आपत्तियां प्रस्तुत की गयी, जिनकी सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत सुनवाई की जाकर आपत्तियों को अननुज्ञात (Reject) किया गया।

राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148एन के 79.395 कि.मी. से 149. 000 कि.मी. के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3 ः के अन्तर्गत समस्त प्राप्त आक्षेपों पर विचार कर उन्हें निर्णित करने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा अपनी रिपोर्ट केन्द्र सरकार को भेजी जिसके पश्चात् केन्द्र सरकार, सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा सक्षम प्राधिकारी की रिपोर्ट प्राप्त हो जाने के पश्चात् राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3-D के अन्तर्गत अधिसूचना का.आ. 6264 (अ) दिनांक 21.12.2018 को जारी की गयी, जो भारत के राजपत्र में दिनांक 21.12.2018 को प्रकाशित की गयी। उक्त अधिसूचना का सार दो दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में

दिनांक 05.01.2019 के अंकों में प्रकाशित किया गया तथा उक्त नोटिफिकेशन के पश्चात समस्त अधिग्रहित निम्न भूमि:-

सर्वेक्षण संख्या	भूमि का प्रकार	भूमि की प्रकृति	भूमि का क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)
68	निजी	वाराणी 1	0.6152

वाके ग्राम डगडगा तहसील-रैणी जिला अलवर सम्मिलित है जो केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहीत हो चुकी है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (G) 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 पत्र 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। जिसके अन्तर्गत ग्राम डगडगा की अर्जित भूमि से सम्बन्धित भू-स्वामियों द्वारा दावे प्रस्तुत किये गये जिनका सक्षम प्राधिकारी द्वारा निरस्तारण किया जाकर अवाप्तशुदा भूमि के सम्बन्ध में अवाई पारित कर दिया गया तथा प्रस्तुत प्रकरण के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनिर्णय आदेश दिनांक 08.03.2019 को पारित कर दिया गया। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकारी 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 सक्षम इजीनियर 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 तथा अर्जित भूमि पर स्थित निजी वृक्षों का मूल्यांकन राजस्व विभाग एवं वन विभाग से कराकर मूल्यांकन आख्या (Report) सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को उपलब्ध करवायी गयी। जिसके आधार पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा अर्जित भूमि पर स्थित भवन और अन्य स्थावर सम्पत्ति या आस्तियों के बाजार मूल्य का निर्धारण किया जाकर भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकारी अधिनियम, 2013 की धारा 30 के अनुसार अर्जित निजी भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों की धनराशि पर समान रूप से 100 प्रतिशत तोषण (Solatium) आंगणित किये जाने की व्यवस्था दी गयी है, जिसके अनुसार प्रार्थी की अर्जित भूमि पर स्थित भवनों, वृक्षों आदि परिसम्पत्ति की मुआवजा धनराशि निर्धारित की गयी है।

सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3A की अधिसूचना से तीन वर्ष पूर्व में सम्पादित विक्रय-विलेखों की संख्या के अधिकतम दर के आधे विक्रय-पत्रों की औसत दर एवं प्रत्येक ग्राम की डी.एल.सी दर का संज्ञान लेते हुए बाजार मूल्य का निर्धारण किया गया। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की रिकार्ड एवं मौका की जांच सम्बन्धित तहसीलदार से करवाई जाकर नियमानुसार भूमि अवाप्ति कार्यवाही करते हुए धारा 3A की दिनांक को प्रभावी डी.एल.सी दर रुपये 3,89,520/- प्रति हैक्टेयर की दर से सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत अर्जित भूमि के बाजार मूल्य पर समान रूप से 100 प्रतिशत तोषण (Solatium) वृद्धि की जाकर नियमानुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। प्रार्थी कोई अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा-3 A, B, C, D, E, F, G एवं भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार भूमि अवाप्ति की कार्यवाही की जाकर सम्बन्धित खातेदार/हितबद्ध व्यक्तियों को सुना जाकर रिकार्ड एवं मौका की जांच सम्बन्धित तहसीलदार से करवाई जाकर नियमानुसार भूमि अवाप्ति कार्यवाही करते हुए अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3जी-7 (1) में यह प्रावधान किया गया है कि अधिग्रहित भूमि के प्रतिकर का निर्धारण धारा 3-A के प्रकाशन के दिनांक पर प्रचलित बाजार दर के आधार पर की जावेगी न कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि रिकार्ड एवं मौका की जांच सम्बन्धित तहसीलदार से करवाई जाकर नियमानुसार निर्धारित की जाकर भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत अर्जित भूमि के बाजार मूल्य पर समान रूप से 100 प्रतिशत तोषण (Solatium), एवं RFCTLARR Act- 2013 के प्रावधानोंनुसार धारा 3-A के समाचार पत्र में प्रकाशन की दिनांक से अधिनिर्णय की दिनांक तक 12 प्रतिशत वार्षिक की

जिला कलेक्टर
अलवर (राज०)

दर से अतिरिक्त राशि दी जाकर नियमानुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया। जो कि पूर्णत सही व उचित है। प्रार्थी कोई अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

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 (गुप-6) विभाग की अधिसूचना सं०प.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 प्रयोग करते हुए और इस विभाग की अधिसूचना कमांक प.1 (3) राज.6/2011ध्यार्टध13 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
0-10 कि.मी तक	1.25
10 कि.मी. से अधिक व 20 कि.मी. तक	1.50
20 कि.मी. से अधिक व 30 कि.मी. तक	1.75
30 कि.मी. से अधिक	2.00



उपरोक्तानुसार ग्रामों की अधिनिर्णित भूमि के लिए गुणांक निम्न प्रकार निर्धारित की गयी :-

जिला	तहसील	ग्राम का नाम	निकटतम नगरपालिका	निकटतम नगरपालिका से दूरी (कि.मी.)	लागू गुणांक
अलवर	रैणी	डगडगा	राजगढ अलवर	19	1.50

इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी द्वारा निकटतम राजगढ नगरपालिका से दूरी (कि.मी.) 19 किलोमीटर मानते हुए 10 कि.मी. से अधिक व 20 कि.मी. तक के लिए 1.50 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(G) के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व अधिनियम की धारा 3(G) 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 तोशण (Solatium), एवं RFCTLARR Act, 2013 के प्रावधानोंनुसार धारा 3-A के समाचार पत्र में प्रकाशन की दिनांक से अधिनिर्णय की दिनांक तक 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से अतिरिक्त राशि दी जाकर नियमानुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया।

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (G) के तहत अवाप्तशुदा भूमि का मूल्य एवं निर्माण की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व अधिनियम की धारा 3 (G) 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 तोशण (Solatium) 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 अभिनिर्णय आदेश दिनांक 08.03.2019 को निर्धारित की गई।

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 पूर्णत 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 है। 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। 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 नियमानुसार निर्धारित किया गया है जो विधि सम्मत एवं उचित है।

प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय हर्ज खर्च निररत फरमाने की कृपा करें। प्रार्थी किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं।

पत्रावली का अवलोकन किया गया व वकील उभयपक्ष की लिखित बहस पर ध्यान दिया गया। पत्रावली में उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार भूमि वाके ग्राम डगडगा तहसील रेवा, जिला अलवर के आराजी खसरा नम्बर 68 रकबा 0.87 है० में से 0.6152 है० बरानी 1 राष्ट्रीय राजमार्ग 148 एन एच दिल्ली से बडोदरा एक्सप्रेस सिक्स लेन राजमार्ग में अवाप्त की गई। अवाप्ताधीन भूमि एनएच एक्ट 1956 की धारा 3ए के तहत प्रकाशन दिनांक 23.08.2018 को किया गया एवं 3डी अधिसूचना संख्या 6264(अ) दिनांक 21.12.2018 को प्रकाशन की गई। सक्षम प्राधिकारी एवं भूमि अवाप्त अधिकारी द्वारा आवाप्ताधीन आराजी खसरा नम्बर 68 रकबा 0.87 है० में से 0.6152 है० भूमि की किस्म बरानी 1 असिंचित डीएलसी दर गुणांक के आधार पर मुआवजा राशि मय सोलेसियम व ब्याज कुल मुआवजा राशि का अधिनिर्णय संख्या 44 के द्वारा अर्वाँड दिनांक 08.03.2019 को पारित किया गया एवं भूमि अर्जन पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 30 की उपाधारा 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 विशेष आदि की गणना 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 सार्वजनिक निर्माण विभाग (PWD) से तथा अर्जित भूमि पर स्थित निजी वृक्षों का मूल्यांकन राजस्व विभाग एवं वन विभाग (Forest Department) से कराकर मूल्यांकन आख्या (Report) परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के पत्र संख्या NHAI/PIU&Sohna/Delhi &Vadodara/2019/D-890 दिनांक 18.03.2019 एवं पत्र संख्या NHAI/PIU&Sohna/Delhi &Vadodara/2019/D-917 दिनांक 26.03.2019 की रिपोर्ट के अनुसार भूमि पर स्थित भवन और अन्य स्थावर सम्पत्ति या आस्तियों का कुल मुआवजा राशि 86,27,884 का अधिनिर्णय आदेश 44(C) पारित किया गया। प्रार्थी उक्त मुआवजा राशि से सन्तुष्ट नहीं होने पर पुनः मूल्य निर्धारण करवाने हेतु प्रार्थना पत्र पेश किया गया कि अवाप्ताधीन भूमि आराजी खसरा नम्बर 68 रकबा 0.87 है० में से 0.6152 है० अधिग्रहण की गई है, लेकिन शेष बची भूमि इस प्रकार से तिरछे आकर की बची है कि उसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। शेष बची भूमि को भी अधिग्रहण कर मुआवजा राशि का निर्धारण कर पुनः संशोधित अधिनिर्णय जारी किया जावे एवं प्रार्थी की आवाप्ताधीन आराजी 68 में अपने परिवार की रिहायश के लिए मकान जो कि 2800 स्क्वायर फिट भूमि में बना रखा है, इसी मकान के नजदीक 100 हाथ गहरा कुआ खुदाई करके बनवाया है। जिससे इस जमीन के अलावा अन्य जमीन में सिंचाई करके फसल पैदा की जाती है। इसी कुएं के अन्दर 3 बोरिंग (2 साईड की व 1 नीचे की) है, 02 घर (शेड) (16 X 10 व 24 X 12 फुट) बनाये हुए हैं। मकान, कुआ व घर के चारों ओर 435 फुट व 10 फुट ऊंची बाउण्ड्री दीवार है इस 2800 स्क्वायर फिट मकान में ऊपर व नीचे की छत में संगमरमर पत्थर बिछा/लगा रखा है। पूरे मकान में 5-5 फुट तक की टाइल्स लगाई हुई है। इस मकान/कुआ/घर को बनाने में मेरे करीबन 80 लाख रुपये खर्च हुए हैं। जिसे माननीय सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति/अतिरिक्त जिला कलेक्टर प्रथम अलवर के अधिनिर्णय सं. 44/सी में मात्र 43 लाख का मूल्यांकन किया गया है जबकि खन्ना व एसोसियेट द्वारा इस मकान का मूल्यांकन 45,75,081/- रु. किया था जबकि माननीय सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति/अतिरिक्त जिला कलेक्टर प्रथम अलवर के द्वारा उसको कम करके 43,00,000/- रु. कर दिया गया जबकि मिन प्रार्थी ने अपने उक्त मकान को बनाने के लिए 80,00,000/- रुपये अपने पूरे जीवन की कमाई बचत व ऋण राशि लगाई है। जिसका मूल्यांकन

जिला कलेक्टर
अलवर (राज०)

बहुत ही कम किया गया है। इस मकान/कुंआ/घर/बोरिंग बाउण्ड्री दीवार आदि का पुनः उचित मूल्यांकन किया जाना अतिआवश्यक है।

भूमि अवाप्त अधिकारी द्वारा आवाप्ताधीन आराजी खसरा नम्बर 68 रकबा 0.87 है0 में से 0.6152 है0 भूमि की किस्म बारानी 1 असिंचित डीएलसी दर गुणांक के आधार पर मुआवजा राशि मय सोलेसियम व ब्याज कुल राशि का निर्धारण राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार मुआवजा राशि का अवॉर्ड पारित किया गया है एवं मौके पर निर्माण के सम्बन्ध में मुआवजा राशि का निर्धारण सार्वजनिक निर्माण विभाग के सक्षम इंजीनियर की रिपोर्ट के अनुसार किया गया है। प्रार्थी की शेष बची हुई आराजी को अधिग्रहण करने का क्षेत्राधिकार न्यायालय को प्राप्त नहीं है। प्रार्थी के द्वारा ऐसा कोई भी राजस्व रिकॉर्ड एवं दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है कि मौके पर आवाप्ताधीन आराजी में कुआँ एवं बोरिंग का निर्माण किया गया हो। जिसका मुआवजा सक्षम प्राधिकारी एवं भूमि अवाप्त अधिकारी द्वारा नहीं दिया गया हो।

सक्षम प्राधिकारी एवं भूमि अवाप्त अधिकारी द्वारा तत्समय धारा 3ए के प्रकाशन दिनांक पर प्रचलित बाजार की डीएलसी दर एवं तहसीलदार की रिपोर्ट के आधार पर मुआवजा निर्धारित कर सोलेसियम 100 प्रतिशत एवं RFCTLARR ACT 2013 की धारा 69 के तहत बाजार मूल्य पर 12 प्रतिशत ब्याज दिया जाकर अधिनिर्णय आदेश 44 एवं अधिनिर्णय आदेश 44(C) द्वारा अवॉर्ड पारित किया गया। उक्त पारित अवॉर्ड में हम किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पाते हैं। फलस्वरूप प्रार्थी का प्रार्थना पत्र आर्बिट्रेशन सारहीन होने पर खारिज किये जाने योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 3जी(5) नेशनल हाईवे एक्ट 1956 के तहत पुनः मूल्य निर्धारण किये जाने बाबत खारिज किया जाता है। निर्णय की प्रति अधीनस्थ न्यायालय को उनके रिकॉर्ड सहित भिजवाई जावे। पत्रावली बाद तकमील दाखिल दफतर हो।

निर्णय आज दिनांक 25.11.2025 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(डॉ. आर्तिका शुक्ला)
जिला कलेक्टर,
अलवर (राजस्थान)
अलवर राजस्थान