न्यायालय जिला कलक्टर अलवर (राजस्थान)

प्रा.पत्र संख्या	रजि0 नम्बर	प्रवेश तिथि	निर्णय दिनांक
15/41/2024	2024/109	08.05.2024	29.09.2025

1. रंगलाल पुत्र श्री गिरधारीलाल मीना, निवासी ग्राम कचावा, तहसील लक्ष्मणगढ़, जिला अलवर (राज0)।

—प्रार्थी

बनाम

1. प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति एनएच–148 दिल्ली वडोदरा एक्सप्रेसवे) अतिरिक्त जिला कलक्टर प्रथम अलवर, (राज0)।
2. परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राज्य मार्ग प्राधिकरण परियोजना कार्यालय 3 मार्ग सोहना हरियाणा।

—अप्रार्थीगण

प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 64 व 65 भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन अधिनियम 2013 नेशनल हाइवे अधिनियम धारा 3जी(5)

उपस्थितः–

01. श्री श्योराम सिंह नरूका —वकील प्रार्थी
02. श्री विजय कुमार मित्तल —वकील अप्रार्थी संख्या 02

:: निर्णय ::—

प्रार्थी ने यह प्रार्थना–पत्र सक्षम प्राधिकारी एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर प्रथम अलवर के विरूद्ध 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 कलक्टर 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।

प्रार्थी की पुश्तैनी आराजी खसरा नं. 282 रकबा 3.04 है., 283, 284 रकबा 1.7956 है. का 1/16 वाके ग्राम कचावा, तहसील लक्ष्मणगढ़, जिला अलवर (राज०) पर स्थित है। उक्त आराजी खसरा नं. 282, 283, 284 ग्राम कचावा की भूमि को अप्रार्थी प्राधिकारी महोदय द्वारा एनएच 148एन के कि.मी. 79.395 से कि.मी. 149 तक के राष्ट्रीय राजमार्ग के निर्माण (चौडा करने/चार लेने का बनाने आदि) हेतु अवाप्त की गई है। आराजी खसरा नं. 282, 283, 284 ग्राम कचावा स्थित कुल भूमि की कीमत अप्रार्थी प्राधिकारी द्वारा कम आंकी जाकर क्रमशः 23,33,609/– रूपये, 2,57,846/– रूपये व 39,01,410/– रूपये दर्ज की गई है, जबकि उक्त भूमि की तत्समय बाजारू कीमत करीब 20 लाख रूपये बीघा थी, जो तथ्य गौर श्रीमान है। प्रार्थी ने खसरा नं. 284 ग्राम कचावा में अपनी निजी पैदा कर्दा आय से वर्ष 2015 में 76ग85 फुट में पक्का रिहायशी मकान मय चारदीवारी, नोहरा निर्मित किया हुआ है, जिस रिहायशी परिसर में दो बडे हॉलनूमा कमरे, रसोई, टीनशेड रसोई, छः कमरो का डीपीसी फाउण्डेशन भरा हुआ, लॉन लगाया हुआ था, जिस निर्माण की तत्समय कम से कम कीमत 40 लाख रूपये थी। प्रार्थी ने अपने उक्त रिहायशी परिसर में बेशकीमती बिजौरा फल के 03 पेड़, मौसमी के 02 पेड, संतरे का 01 पेड जो सभी फलदार थे एवं फल प्रदान करते थे, जिनसे प्राप्त फलों से प्रार्थी को लाखों रूपये की वार्षिक आय होती थी तथा उक्त फलों के फलदार पेडो की कीमत करीब 10 लाख रूपये की होती थी। प्रार्थी ने आराजी खसरा नं. 284 ग्राम कचावा में रिहायशी जायदाद निर्माण वास्ते दो सीपीएफ लोन प्राप्त किये गये थे व निजी ऋण बैंक से प्राप्त किया गया था। प्रार्थी ने उक्त निर्माण वर्ष 2015 में कराये गये थे, जो सभी नवीन निर्माण थे जिसमें 40 लाख रूपये व्यय हुए थे, जिसकी मुआवजा राशि तन्हा रूप में प्रार्थी प्राप्त करने का अधिकारी है।

प्रार्थी व उसके भाई कैलाश कुमार ने आराजी खसरा नं. 284 ग्राम कचावा में एक पक्का रिहायशी मकान मय चारदीवारी नोहरा निर्मित किया हुआ था, जो कि प्रार्थी के निजी पैदा कर्दा आय से निर्मित मकान के तरफ उत्तर दिशा में चपेटवा था, जिस साझे के मकान की बाजारू कीमत तत्समय कम से कम 60,00,000/– रूपये शब्देन साठ लाख रूपये थी, जिसकी 1/2 मुआजवा राशि प्रार्थी प्राप्त करने का

जिला कलक्टर
अलवर (राज०)

अधिकारी है। आराजी खसरा नं. 282, 283, 284 ग्राम कचावा में पाईपलाईन, मन्दिर, बोर, बिजली, कुँआ के 1/4 भाग का 1/2 भाग की बनने वाली मुआवजा राशि जो करीब 05 लाख रूपये बनती है, भी प्रार्थी प्राप्त करने का अधिकारी है। दिनांक 26.2.2021 को ग्राम कचावा, तहसील लक्ष्मणगढ़, जिला अलवर का अधिनिर्णय 1P–2 जारी किया गया था।

तहसीलदार मय उपखण्ड अधिकारी लक्ष्मणगढ़ जिला अलवर द्वारा तैयार की गई गई मौका जांच रिपोर्ट दिनांक 30.9.2021 में खसरा नं. 282, 283, 284 वाके ग्राम कचावा, तहसीलदार लक्ष्मणगढ़, जिला अलवर में प्रार्थी का 1/4 में 1/4 हिस्से का अंकन किया जाकर अवार्ड का बंटवारा किया गया है, जिसके भुगतान की अभिशंषा की गई है, जबकि प्रार्थी का 1/4 में 1/2 हिस्सा बनता था जिसकी बनने वाली मुआवजा राशि राशि प्रार्थी प्राप्त करने का अधिकारी है। अधिनिर्णय आदेश 1P–2 के Table-A (S.V) में S. No. – 67, 68, 69, 70, 71, 72, 89, 90, 91, 98, 101, 102, 108, 114, 118 तथा Table–बी (S.V) में S. No. 14 पर अंकित नाम व रूपये खसरा नं. 282, 283, 284 व CH No. 124+500, 124+550 वाके ग्राम कचावा, तहसील लक्ष्मणगढ़, जिला अलवर में स्थित है, जिस आराजी में प्रार्थी के नाम जमाबंदी में अंकित है। इसलिए प्रार्थी का हक व हिस्सा इन सभी में निहित है, जिसके बावजूद भी अवार्ड पारित करते समय प्रार्थी का नाम दर्ज नहीं किया गया था जबकि सर्वे के दौरान कर्मचारियों को अवगत करवा दिया था। श्रीमानजी जमाबंदी की नकल संलग्न है। पूरक–अधिनिर्णय–आदेश No. –23 (C) में अर्जित भूमि पर अवाप्तशुदा भूमि एवं परिसम्पत्ति (भवन, वृक्षों, कुँआ, मंदिर) आदि की धनराशि को तहसीलदार मय उपखण्ड अधिकारी लक्ष्मणगढ़, जिला अलवर द्वारा तैयार की गई मौका जांच रिपोर्ट दिनांक 30.9.2021 में खसरा नं. 282, 283, 284 वाके ग्राम कचावा के काश्तकारों का भुगतान इसी मौका जांच रिपोर्ट के अनुसार ही N.H.A.I. द्वारा किया गया था। श्रीमानजी मौका जांच रिपोर्ट की फोटोप्रति संलग्न है। अधिनिर्णय आदेश P–2 (बोर व पाईप लाईन) में अंकित खसरा नं. 282, 283, 284 व CH No. 124+500 वाके ग्राम कचावा में जो भी काश्तकार है, उनके अवार्ड धनराशि को तहसीलदार मय उपखण्ड अधिकारी, लक्ष्मणगढ़, जिला अलवर द्वारा तैयार की गई मौका जांच रिपोर्ट दिनांक 30.9.2021 के अनुसरण में प्रार्थी बनने वाली राशि प्राप्त करने का अधिकारी है।

प्रार्थी के द्वारा अपनी खातेदारी काश्तकारी की भूमि आराजी खसरा नं. 282, 283, 284 ग्राम कचावा को अप्रार्थी प्राधिकरण द्वारा अवाप्त किये जाने पर फलदार वृक्ष, निजी निर्मित मकान की बनने वाली सम्पूर्ण मुआवजा राशि एवं कुँआ, मन्दिर, साझा मकान, बोर, पाईप लाईन आदि में निहित 1/4 भाग की 1/2 भाग की बनने वाली मुआवजा राशि प्राप्त करने के लिए प्रार्थी के द्वारा माननीय न्यायालय के समक्ष परिवादेना दिनांक 17.2.2020 को पेश की गई, जो तथ्य गौर श्रीमान है। माननीय के समक्ष पेश परिवेदना दिनांक 17.2.2020 पर समुचित कार्यवाही ना होने के चलते प्रार्थी के द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालयं खण्डपीठ जयपुर में एसबी सिविल रिट पिटीशन सं. 5041/2020 बअनुवान रंगलाल बनाम् राजस्थान राज्य पेश की गई थी, जिसकी सूचना वास्ते श्रीमान के समक्ष एक प्रार्थना पत्र दिनांक 15.7.2020 पेश किया गया था एवं अधिनिर्णय 1P–2 दिनांक 26.2.2021 की बाबत परिवेदना दिनांक 16.1.2023 को पेश की गई थी। प्रतियां संलग्न है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय खण्डपीठ जयपुर द्वारा एसबी सिविल रिट पिटीशन सं. 5041/2020 बअनुवान रंगलाल बनाम् राजस्थान राज्य में दिनांक 02.2.2024 को निर्णय पारित करते हुए निम्न आदेश सादिर फरमाये गये है –

"Learned State Counsel gives an undertaking that the representation dated 17-02-2020 (Annexure 4) filed by the petition with the District Collector, Alwar shall be decided within a period of four weeks from the date of communication of this order"

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय खण्डपीठ जयपुर द्वारा एसबी सिविल रिट पिटीशन सं. 5041/2020 बअनुवान रंगलाल बनाम् राजस्थान राज्य में पारित निर्णय दिनांक 02.2.2024 के अनुसरण में हस्तगत प्रार्थना पत्र माननीय न्यायालय में नेकनियति से पेश किया जा रहा है, जो तथ्य गौर श्रीमान है।

अतः प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन है कि उपरोक्त तथ्यों पर गौर फरमाते हुए प्रार्थना पत्र स्वीकार कर माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय खण्डपीठ जयपुर द्वारा एसबी सिविल रिट पिटीशन सं. 5041/2020 बअनुवान रंगलाल बनाम् राजस्थान राज्य में पारित आदेश दिनांक 02.2.2024 के अनुसरण में प्रार्थी को अप्रार्थी से एनएच–148 दिल्ली वडोदरा एक्सप्रेसवे में अवाप्त की गई भूमि आराजी खसरा नं. 282 रकबा 3.04 है., 283, 284 रकबा 1.7956 है. का 1ध16 वाके ग्राम कचावा, तहसील लक्ष्मणगढ़, जिला अलवर की 20,00,000/– रूपये प्रति बीघा की दर से बनने वाली प्रार्थी के हिस्से में प्राप्त आराजी अनुसार बनने वाली मुआवजा राशि एवं खसरा नं. 284 ग्राम कचावा में प्रार्थी की निजी पैदा कर्दा आय से 76x85 फुट में निर्मित पक्का रिहायशी मकान मय चारदीवारी, नोहरा की मुआवजा राशि 40,00,000/– रूपये तथा अपने भाई

जिला कलक्टर
अलवर (राज०)

कैलाश चन्द के साथ साझे में निर्मित किये गये निजी पैदा कर्दा आये से निर्मित जाायदाद के तरफ उत्तर को स्थित मकान मय चारदीवारी नोहरा के 1/2 की मुआवजा राशि 60 लाख रूपये की 1/2 राशि 30,00,000/– रूपये, पाईपलाईन, मन्दिर, बोर, बिजली, कुँआ के 1/4 भाग की 1/2 भाग की बनने वाली मुआवजा राशि जो करीब 05 लाख रूपये एवं खसरा नं. 282, 283, 284 व CH No. 124500, 124550 वाके ग्राम कचावा, तहसील लक्ष्मणगढ़, जिला अलवर के (अधिनिर्णय आदेश 1P–2) बोर एवं पाईप लाईन की 1/4 भाग की 1/2 भाग की बनने वाली राशि का भुगतान मय ब्याज प्रार्थी के खाते में करने के आदेश सादिर फरमाने की कृपा करें एवं अन्य अनुतोष जो माननीय न्यायालय प्रार्थी के पक्ष में उचित समझे पृथक से अता फरमाने की कृपा करें।

अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान वकील ने जवाब व लिखित बहस के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया गया है कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अधिनियम 1988 के प्रावधानों के तहतगठित एक संविधिक निकाय है जिसकों कि राष्ट्रीय राजमार्गों के विकास, प्रबन्ध एवं रख–रखाव की जिम्मेदारी सौंपी गई है तथा प्राधिकरण का यह सतत 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। यह समाधान हो जाने के पश्चात् कि राजस्थान राज्य के 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 दिनाक 10.09.2018 को किया गया के द्वारा भूमि का अर्जन किया गया । उक्त अधिनियम 1956 की धारा 3 सी के अन्तर्गत अधिनियम की धारा 3 A के अन्तर्गत नोटिफिकेशन के विरूद्ध उस भूमि में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 3 A के नोटिफिकेशन जारी होने के 21 दिन के अन्दर अपनी आपत्तियों सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर सकता था तथा सक्षम 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।

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3– A की अधिसूचना का सार उक्त समाचार पत्रों में प्रकाशित होने के उपरान्त ग्राम कचावा तहसील लक्ष्मणगढ 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 148 एन के 79.395 कि.मी. से 149.000 कि.मी. के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा 3 C 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 प्रकति	भूमि का क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
282	निजी	चाही 2/ जाव 2	0.6643
283	निजी	गै.मु. चाह	0.0734
284	निजी	चाही 2/ जाव 2	1.1106

वाके ग्राम कचावा तहसील–लक्ष्मणगढ जिला अलवर सम्मिलित है जो केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहत हो चुकी है।

जिला कलक्टर
अलवर (राज०)

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 3 D 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 3 G (3) व (4) के अन्तर्गत स्वंय या विधिक अधिवक्ता के माध्यम से दावे मांगे गये। जिसके अन्तर्गत ग्राम पिनान की अर्जित भूमि से सम्बन्धित भू–स्वामियों द्वारा दावे प्रस्तुत किये गये जिनका समक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारण किया जाकर अवाप्तशुदा भूमि के सम्बन्ध में अवार्ड पारित कर दिया गया तथा प्रस्तुत प्रकरण के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनिर्णय आदेश कमांक 23 दिनांक 08.03.2019 को पारीत कर दिया गया। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (G) के तहत, उपरोक्त अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया गया व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (G) में दिये गये निर्देशों की पालना में एवं भूमि अर्जन, पुनवार्सन 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, सडक सीमा के पास या दूर, उप पंजीयक से प्राप्त डीएलसी दर के आधार पर की गई। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(H)(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 (RFCTLARR) के अन्तर्गत, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 (1956 का 48) की धारा 3–क की अधिसूचना से तीन वर्ष पूर्व में सम्पादित्त विकय 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 । 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 प्रयोग करते हुए और इस विभाग की अधिसूचना कमांक 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 निकटतम् 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 लिये गुणांक निम्न प्रकार निर्धारित की गयी:–

जिला	तहसील	ग्राम का नाम	निकटतम नगरपालिका	निकटतम नगरपालिका से दूरी (कि.मी.)	लागू गुणांक
अलवर	लक्ष्मणगढ	कचावा	नगरपालिका राजगढ़	17	1.50

इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी द्वारा निकटतम राजगढ नगरपालिका से दूरी (कि.मी.) 17 किलोमीटर मानते हुए 10 कि.मी. से अधिक व 20 कि.मी. तक के लिए 1.50 का गुणक लगाया 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।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त भूमि का मुआवजा निर्धारण, भूमि अधिग्रहण में उचित मुआवजा एवं पारदर्शिता का अधिकार, सुधार तथा पुनर्वास अधिनियम, 2013 (RFCTLARR) के अन्तर्गत, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 (1956 का 48) की धारा 3–क की अधिसूचना से तीन वर्ष पूर्व में सम्पादित विकय 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। जो कि निम्नानुसार है :–

उप–पंजीयक (तहसीलदार), तहसील लक्ष्मणगढ जिला अलवर के पत्रांक 127 दिनांक 21.02.2019 व पत्र कमांक 13 दिनांक 28.02.2019 से प्राप्त सूचना के अनुसार :–

जिला कलक्टर
अलवर (राज०)

क्र. सं.	तहसील	ग्राम का नाम	अधिकतम दर के 50 प्रतिशत विक्रय पत्रों की औसत दर रु० (प्रति है०)	धारा 3 ए की दिनांक 21.08.2018 को प्रभावी डी.एल.सी. दर रूपये (प्रति हैक्टेयर)			
				रोड़ के निकट		रोड से दूर	
1.	लक्ष्मणगढ	कचावा	8,00,295/–	सिंचित	असिंचित	सिंचित	असिंचित
				11,45,970/–	–	7,63,830/–	–
अर्जित भूमि के मुआवजा निर्धारण हेतु चयनित दरें				11,45,970/–	–	8,00,295/–	–

उपरोक्तानुसार अर्जित भूमि के मुआवजा निर्धारण हेतु धारा 3 ए की दिनांक की प्रभावी सिंचित भूमि की रोड के निकट की चयनित बाजार दर रूपये 11,45,970/– प्रति हैक्टेयर के आधार पर अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। अवाप्तशुदा भूमि की रिकार्ड एवं मौका की जांच सम्बन्धित तहसीलदार से करवाई जाकर नियमानुसार भूमि अवाप्ति कार्यवाही करते हुए सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। प्रार्थी कोई अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यस्थापन 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 सक्षम इंजीनियर या ऐसे किसी अन्य विशेषज्ञ की सेवा का उपयोग करने के प्रावधान हैं, जिसके अनुसार अर्जित भूमि पर स्थित भवन वृक्षो इत्यादि परिसम्पत्ति का मूल्यांकन/ सत्यापन 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 (रिपोर्ट) सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को उपलब्ध करवायी गयी। सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकारी अधिनियम, 2013 की धारा 30 के अनुसार अर्जित भूमि के बाजार मूल्य एवं 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 अर्जित भूमि पर स्थित भवनों, वृक्षों आदि परिसम्पत्ति की मुआवजा धनराशि पूरक–अधिनिर्णय आदेश कमांक 23 (सी) दिनांक 26.04.2019 एवं अधिनिर्णय आदेश क्रमांक 1पी–2 दिनांक 26.02.2021 के द्वारा निर्धारित की गयी।

सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यस्थापन 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 सक्षम इंजीनियर या ऐसे किसी अन्य विशेषज्ञ की सेवा का उपयोग करने के प्रावधान हैं, जिसके अनुसार अर्जित भूमि पर स्थित भवन वृक्षो इत्यादि परिसम्पत्ति का मूल्यांकन/सत्यापन 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 (रिपोर्ट) सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को उपलब्ध करवायी गयी। जिसके आधार पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा अर्जित भूमि पर स्थित भवनों, वृक्षों आदि परिसम्पत्ति की मुआवजा धनराशि पूरक अधिनिर्णय आदेश कमांक 23 (सी) दिनांक 26.04.2019 एवं अधिनिर्णय आदेश क्रमांक 1 पी–2 दिनांक 26.02. 2021 के द्वारा निर्धारित की गयी। प्रस्तुत प्रकरण माननीय न्यायालय के क्षेत्राधिकार के पूर्णतया बाहर है क्योंकि प्रार्थी ने प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में स्वामित्व का प्रश्न उठाया है जिसे निर्णित करने का माननीय न्यायालय को कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है व विधि के प्रावधानानुसार माननीय न्यायालय मात्र मुआवजा राशि के कम ज्यादा के संदर्भ में ही निर्णय पारीत कर सकती है इसके अतिरिक्त अन्य बिन्दूओं को सुनने व तय करने का कोई क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को प्राप्त नहीं है व मात्र इस कारण से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य 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, पुनवार्सन 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 एक्ट, 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। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा – 3A, B, C, D, E, F, G 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

जिला कलक्टर
अलवर (राज०)

जाकर नियमानुसार भूमि अवाप्ति कार्यवाही करते हुए अवाप्ताधीन भूमि एवं अर्जित भूमि पर स्थित भवनों, वृक्षों आदि परिसम्पत्ति की मुआवजा धनराशि का निर्धारण किया गया है। प्रार्थी कोई अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं । प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

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 व्यवावसायिक 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 सम्मत् एवं उचित है। वर्तमान भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत की गई है। अतः अप्रार्थीगण की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे निरस्त फरमाने की कृपा करें । प्रार्थी किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा अवाप्तशुदा भूमि एवं अर्जित भूमि पर स्थित भवनों, वृक्षों आदि परिसम्पत्ति की मुआवजा राशि का निर्धारण राजस्व अभिलेखों में दर्ज भू–स्वामियों को उनके अंश व हिस्से के अनुसार विधि के प्रावधानों के अनुसार सम्पूर्ण रिकार्ड एवं तथ्यों के आधार पर पूर्णतया सही व उचित किया गया है।

प्रार्थी ने प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में स्वामित्व का प्रश्न उठाया है जिसे निर्णित करने का माननीय न्यायालय को कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है व विधि के प्रावधानानुसार माननीय न्यायालय मात्र मुआवजा राशि के कम ज्यादा के संदर्भ में ही निर्णय पारीत कर सकती है इसके अतिरिक्त अन्य बिन्दूओं को सुनने व तय करने का कोई क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को प्राप्त नहीं है व मात्र इस कारण से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से जवाब व बहस इस प्रकार है कि :–

1. कोई टिप्पणी अपेक्षित नही है।
2. कोई टिप्पणी अपेक्षित नही है।
3. कोई टिप्पणी अपेक्षित नही है।
4. इस बिन्दु मे अभिकथित तथ्यों को प्रमाणित करने का भार प्रार्थी पर है।
5. इस बिन्दु मे अभिकथित तथ्यों को प्रमाणित करने का भार प्रार्थी पर है।
6. इस बिन्दु मे अभिकथित तथ्यों को प्रमाणित करने का भार प्रार्थी पर है।
7. कोई टिप्पणी अपेक्षित नही है।
8. इस बिन्दु मे अभिकथित तथ्यों को प्रमाणित करने का भार प्रार्थी पर है।
9. इस बिन्दु मे अभिकथित तथ्यों को प्रमाणित करने का भार प्रार्थी पर है।
10. इस बिन्दु मे अभिकथित तथ्यों को प्रमाणित करने का भार प्रार्थी पर है।
11. इस बिन्दु मे अभिकथित तथ्यों को प्रमाणित करने का भार प्रार्थी पर है।
12. इस अनुच्छेद में वर्णित परिवाद एवं माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 02.02.2024 के पालन में परिवाद का निस्तारण दिनांक 24.03.2025 को किया जा चुका है। जिसकी प्रति सुलभ संदर्भ हेतु संलग्न की जा रही है।
13. इस अनुच्छेद में वर्णित परिवाद एवं माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 02.02.2024 के पालन में परिवाद का निस्तारण दिनांक 24.03.2025 को किया जा चुका है। जिसकी प्रति सुलभ संदर्भ हेतु संलग्न की जा रही है।
14. इस अनुच्छेद में वर्णित परिवाद एवं माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 02.02.2024 के पालन में परिवाद का निस्तारण दिनांक 24.03.2025 को किया जा चुका है। जिसकी प्रति सुलभ संदर्भ हेतु संलग्न की जा रही है।

जिला कलक्टर
अलवर (राज०)

15. इस अनुच्छेद में वर्णित परिवाद एवं माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 02.02.2024 के पालन में परिवाद का निस्तारण दिनांक 24.03.2025 को किया जा चुका है। जिसकी प्रति सुलभ संदर्भ हेतु संलग्न की जा रही है।

16. माननीय माध्यस्थम न्यायालय द्वारा विचार योग्य होने के कारण कोई टिप्पणी अपेक्षित नहीं।

प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र तथ्यहीन होने के कारण निरस्त योग्य है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया गया व वकील उभयपक्ष की लिखित बहस एवं मौखिक बहस पर मनन किया गया। पत्रावली में उपलब्ध रिकार्ड के अनुसार वाके ग्राम कचावा तहसील लक्ष्मणगढ जिला अलवर के आराजी खसरा न० 282 रकबा 0.6643 है०, किस्म चाही 2 जाव 2, खसरा न० 283 रकबा 0.0734 है० किस्म गै० मु० चाह, खसरा न० 284 रकबा 1.1106 है० किस्म चाही 2 (सडक से दूर) राष्ट्रीय राजमार्ग 148 एन के 79.395 किमी से 149.000 किमी तक भूखण्ड निर्माण (चौडीकरण/पेव्य शोल्डर सहित 2 लेन/4 लेन का बनाने आदि) में अवाप्त की गई है। अवाप्ताधीन भूमि एन एच एक्ट 1956 की धारा 3ए के तहत प्रकाशन दिनांक 23.08.2018 को प्रकाशन किया गया एवं 3 डी अधिसूचना का. आ. 6264 (अ) दिनांक 21.12.2018 को प्रकाशन की गई। सक्षम प्राधिकरण एक भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा (दिल्ली–बडौदरा एक्सप्रेसवे) राष्ट्रीय राजमार्ग मे उक्त आराजी खसरा न० 282, 283, 284 बाबत अधि निर्णय संख्या 23 दिनांक 08.03.2019 को अवाप्त कर सिचिंत भूमि सडक से दूर डीएलसी दर गुणांक के आधार पर मुआवजा राशि मय सोलेसियम व ब्याज का अवार्ड पारित किया गया।

साथ ही सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पूरक अधिनिर्णय सं. 23 (C) वाके ग्राम कचावा तहसील लक्ष्मणगढ़ में पुनः दिनांक 26.04.2019 को खसरा नं० 282, 283, 284 मुआवजा राशि का अवार्ड पारित किया गया। प्रार्थी उक्त मुआवजा राशि से सन्तुष्ट नही होने पर पुनः मूल्य निर्धारण कराने का प्रार्थना–पत्र पेश किया गया है। प्रार्थी के प्रार्थना–पत्र में वर्णित तथ्यों के अनुसार प्रश्नगत आराजी खसरा नं. 282, 283, 284 अप्रार्थी प्राधिकारी द्वारा राशि 23,33,609/– रूपये 2,57,846/– रूपये व 39,01,410/– रूपये का अवार्ड पारित किया गया है। जबकि उक्त भूमि की तत्समय बाजारू कीमत 20 लाख रूपये बीघा थी, खसरा नं० 284 मे वर्ष 2015 मे 76x85 फुट पक्का रिहायशी मकान मय चार दिवारी नोहरा निर्मित किया हुआ है। जिस रिहायशी परिसर मे दो बडे कमरे, रसोई, टीनशेड, छः कमरो का डीपीसी फाउण्डेशन भरा हुआ है जिसकी कीमत 40 लाख रूपये की थी एवं फलदार पेड मौसमी 3, सन्तरा 1, पेड से लाखो रूपये की आय होती थी तथा अपने भाई कैलाश चन्द के साथ साझे में निर्मित मकान व चार दीवारी नोहरा के 1/2 की मुआवजा राशि 60 लाख की 1/2 राशि 30 लाख रूपये पाइप लाईन मन्दिर, बोर, बिजली कुआ का मुआवजा 5 लाख रूपये मय ब्याज दिलवाया जावे। परन्तु सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनिर्णय संख्या 23 दिनांक 08.03.2019 के द्वारा अवाप्त शुदा आराजी पर खातेदार/हितबद्ध व्यक्तियों को सुना जाकर एवं रिकार्ड एवं मौका की जाँच तहसीलदार से कराई जाकर उप–पंजीयन की डीएलसी रिपोर्ट के आधार पर भूमि की किस्म चाही 2 सिंचित एवं सडक से दूर के आधार पर मुआवजा राशि का अवार्ड पारित किया गया। तथा अवाप्ताधीन भूमि की संरचना एवं वृक्षों आदि का पूरक अधिनिर्णय आदेश सं. 23(C) के अनुसार भूमि अर्जन पुनर्वासन एवं पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर एवं पारदर्शिता का अधिकार अधि० 2013 की धारा 30 की उप धारा 1 के अनुसरण मे अर्जित भूमि पर स्थित भवन और अन्य स्थावर सम्पत्ति का आस्तियो के बाजार मूल्य का अवधारण करने के लिए सुसंगत क्षेत्र में किसी सक्षम इंजीनियर या ऐसे किसी अन्य विशेषज्ञ की सेवाओं का उपयोग करने का प्रावाधान है। उक्त नियम के परिपेक्ष्य में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा वाके ग्राम कचावा तहसील लक्ष्मनगढ़ में अवाप्त अर्जित भूमि पर स्थित भवन इत्यादि परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन सार्वजनिक निर्माण विभाग (PWD) से तथा अर्जित भूमि पर स्थित निजी वृक्षों का मुल्यांकन राजस्व विभाग/वन विभाग से कराया जाकर अर्जित भूमि के बाजार मूल्य एवं अर्जित भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों की मुआवजा राशि पर का समान रूप से 100 प्रतिशत सोलेशियम की गणना की जाकर टेवल नं. A व B के अनुसार खातेदार/हितबद्ध व्यक्तियों को मुआवजा राशि का अवार्ड पारित किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित अवार्ड में हम किसी प्रकार की त्रुटि नही पाते हैं। प्रार्थी के प्रार्थना पत्र में अकित तथ्यों के आधार पर प्रार्थी द्वारा चाही गई मुआवजा राशि RFCTLARR ACT 2013 के प्रावधान के अनुसार सारहीन होने कारण प्रार्थी का प्रार्थना–पत्र खारिज किये जाने योग्य है।

अतिरिक्त कलक्टर
अलवर (राज०)

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

निर्णय आज दिनांक 29.09.2025 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ. आर्तिका शुक्ला)
जिला कलक्टर, अलवर
राजस्थान