न्यायालय जिला कलक्टर अलवर (राजस्थान)

प्रा.पत्र संख्या	रजि0 नम्बर	प्रवेश तिथि	निर्णय दिनांक
15/86/2024	2024/189	12.08.2024	30.06.2025

1. शैलेष शर्मा पुत्र श्री विनोद कुमार शर्मा निवासी कचहरी रोड, लादिया मोहल्ला, सत्यनारायण मंदिर के पीछे शहर अलवर राजस्थान।

—प्रार्थी

बनाम

1. परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, एनएच—148 पनियाला अलवर—बडौदामेव एक्सप्रेस हाईवे पता Sohna Plot no. 106 P Block Uppal southend Sector 48 Grurgram Haryana 122018.
2. सक्षम प्राधिकारी एवं भूमि अवाप्ति एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर प्रथम अलवर।

—अप्रार्थीगण

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

न्यायालय जिला कलेक्टर अलवर (राज0)

उपस्थितः—

01. श्री संजीव कागरवाल —वकील प्रार्थी
02. श्री विजय मित्तल —वकील अप्रार्थी 01 व 02

—:: निर्णय ::—

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

विद्वान वकील प्रार्थी ने अपनी बहस में अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि भारत सरकार द्वारा भारतमाला परियोजना के तहत राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148 एन एच दिल्ली से बडोदरा एक्सप्रेस सिक्स लेन राजमार्ग पनियाला अलवर बडौदामेव के निर्माण हेतु भूमि अवाप्त की जा रही है जिसमें सरकार के आदेशानुसार डीएलसी रेट के मुताबिक जमीन के 1.25 गुणा के हिसाब मुआवजा राशि सभी मुआवजा धारियो को वितरित की जा रही है। दस्तावेज संबंधित राजमार्ग प्रदर्श 1 हैं। प्रार्थी द्वारा उक्त अवाप्त भूमि पर एक दुकान खसरा नंबर 39/540 रकबा 0.33 हैक्टर बारानी उत्तम जो वाके ग्राम गाजीका सब तहसील बहादरपुर तहसील अलवर जिला अलवर राजस्थान में है। जो उपरोक्त आराजी मेरी खातेदारी में संलग्न जमाबंदी संवत 2071—2074 की खाता संख्या नई 178 से है। जिसमें से दुकान प्लाट नंबर 4 जिसकी पैमाइश मिलाकर सिरे पूर्व 10 फुट, सिरे पश्चिम 10 फुट, सिरे उत्तर 30 फुट, सिरे दक्षिण 30 फुट कुल रकबा 33.33 वर्गगज है, उपरोक्त वर्णित जमीन दुकान प्लाट नंबर 4 रकबा 33.33 वर्गगज है। रजिस्ट्री की प्रतिलिपि प्रदर्श 2 है।

उक्त अवाप्त भूमि पर प्रार्थी का एक प्लाट ख0नं0 22 रकबा 0.06 है0 बंजड, 36 रकबा 0.32 है0 चाही तृतीय किता 2 रकबा 0.38 है0 वाके ग्राम गाजीका सब तहसील बहादुरपुर तहसील व जिला अलवर में है। उपरोक्त वर्णित प्लाट नंबर 25 रकबा 27.77 वर्गगज है। रजिस्ट्री की प्रतिलिपि प्रदर्श 3 है।

खसरा नंबर 290 रकबा 0.30 है0 बारानी प्रथम, 291 रकबा 0.30 है0 बारानी प्रथम किता 2 रकबा 0.60 है0 जो वाके ग्राम गाजीका सब तहसील बहादुरपुर तहसील व जिला अलवर राज0 में है। उपरोक्त वर्णित पडत जमीन प्लाट नंबर 32 रकबा 117.5 वर्गगज है। रजिस्ट्री की प्रतिलिपि प्रदर्श 4 है।

जिला कलक्टर
अलवर (राज0)

उपरोक्त भूमि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्त कर उपरोक्त मुआवजे देने बावत आपत्ति हेतु पत्र जारी किया गया नोटिस की प्रतिलिपि प्रदर्श 5 है। उपरोक्त आपत्ति पत्र पर प्रार्थी द्वारा अपनी आपत्तियां सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गई जो प्रदर्श 6 है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजा प्रदान करने के नियमों को अपनाये बिना एकमुश्त राशि प्रदान कर दी गई। तथा आपत्तियों को मन माने ढंग से निर्धारित किया गया मुआवजा राशि की विवरणिका तथा आपत्ति निर्धारण पत्र प्रदर्श 7, 8 है। मुआवजा राशि से व्यथित प्रार्थी अपना प्रार्थना पत्र निम्नांकित आधार पर प्रस्तुत कर रहा है:–

उपरोक्त जमीन एक व्यावसायिक जमीन है जिससे प्रार्थी भविष्य में अपने व्यवसाय हेतु कार्य में लेना चाहता था तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा उपरोक्त जमीन को आवासीय भूमि मानकर मुआवजा प्रदान किया गया है जबकि मुआवजे की गणना एक व्यावसायिक जमीन के आधार पर होना चाहिए थी अतः मुआवजे की राशि की गणना व्यावसायिक गणना के आधार पर की जावे। सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित किये गये अधिनिर्णय आदेश 37 बी में 100 प्रतिशत तोषण का विवरण दिया गया है जबकि प्रार्थी को उसके द्वारा खरीदे गये भूमि पर दी गयी क्रय राशि भी मुआवजे के रूप में प्राप्त नहीं हुई है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित किये गये अधिनिर्णय आदेश 37 बी में जो बाजार मूल्य का गुणक लगाया गया है वह भी बहुत निम्नतम है। जिसे एक 1.25 से लगभग चार गुणा होना चाहिए था। हर दुकान के आगे लगभग 50 फुट जमीन खाली छोडी गई है। जिसका उपयोग दुकान के व्यवसायिक रूप को बनाने तथा उपयोग करने हेतु प्रार्थी द्वारा खरीद राशि में सम्मिलित है। जिसका कोई भी मुआवजा प्रार्थी को नही दिया गया है।

उपरोक्त जमीन एक राष्ट्रीय राजमार्ग के निकट की जमीन है तथा उपरोक्त जमीन का बाजार मूल्य बहुत अधिक है जबकि डीएलसी रेट जो कि अप्रार्थीगण द्वारा मुआवजा हेतु तय की गई है वह बहुत निम्न है तथा उक्त जमीन के नजदीकी अन्य कॉलोनियों में जमीनों का मूल्य मुआवजे हेतु दिये गये निर्धारण मूल्य से कई गुणा अधिक है। नगर विकास न्यास द्वारा ई ऑक्शन भूखण्ड विज्ञापन तथा फोटो की प्रति जो प्रदर्श 9 है। नेशनल हाईवे एक्ट 1956 की धारा 3 जी (अ) में भी बाजार मूल्य मुआवजे में देने का वर्णन है।

उपरोक्त अवाप्त भूमि के मुआवजे की राशि पर न्यूनतम ब्याज दिया गया है जबकि उपरोक्त ब्याज 18 प्रतिशत या उससे अधिक होना चाहिए था। उपरोक्त अवाप्त भूमि पर की गई चारदीवारी तथा पेड पौधे का खर्चा का मुआवजा प्रार्थी को अपर्याप्त दिया गया है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र सुनने का एक मात्र क्षेत्राधिकार व श्रवणाधिकार न्यायालय मान्य को प्राप्त है।

अतः प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर मुआवजे की गणना उपरोक्त वर्णित आधारों पर पुनः की जावे तथा बढी हुई मुआवजे की राशि प्रार्थी को मय 18 प्रतिशत या उससे अधिक ब्याज सहित प्रदान की जावे या उपरोक्त जमीन के बदले प्रार्थी को समकक्ष विकसित व्यावसायिक भूमि हाईवे पर प्रदान की जावे।

अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 2 की ओर से लिखित बहस निम्न प्रकार प्रस्तुत की है–

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 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 राजस्थान राज्य में नवप्रस्तावित राजमार्ग संरेखण (जो कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148–बी एवं राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 48 के ग्राम पनियाला, जिला जयपुर से प्रारंभ होकर दिल्ली–बडोदरा एक्सप्रेसवे (एन.एच.–148एन) के राज्यमार्ग–14 के जंक्शन गांव सीतल जिला अलवर तक निर्माण (चौडीकरण / पेब्ड शोल्डर सहित 2–लेन / 4–लेन का बनाना आदि), अनुरक्षण, प्रबन्ध, प्रचालन करने 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. 3900 (अ) दिनांक 21.09.2021 द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम), अलवर को सक्षम प्राधिकारी के रूप में मनोनीत किया गया।

यह समाधान हो जाने के पश्चात् कि राजस्थान राज्य में नवप्रस्तावित राजमार्ग संरेखण (जो कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148–बी एवं राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 48 के ग्राम पनियाला, जिला जयपुर से प्रारंभ होकर दिल्ली–वडोदरा एक्सप्रेसवे (एनएच–148एन) के राज्यमार्ग–14 के जंक्शन गांव सीतल जिला अलवर तक), पनियाला–अलवर–बडौदामेव राष्ट्रीय राजमार्ग (इंटर कॉरिडोर रूट), के निर्माण (चौडीकरण / पेब्ड शोल्डर सहित 2–लेन / 4–लेन का बनाना आदि), अनुरक्षण, प्रबन्ध, प्रचालन करने के लोक प्रयोजन के लिए भूमि अपेक्षित है, जो कि राजस्थान राज्य के अलवर जिले में कि.मी. 3.150 से कि.मी. 86.513 तक के लिए अनुरक्षण, प्रबंधन और प्रचालन के लोक प्रयोजन के लिए अपेक्षित भूमि का अर्जन करने के अपने आशय की घोषणा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की

जिला कलक्टर
अलवर (राज०)

धारा –3ए की उपधारा (1) के अधीन भारत सरकार के सडक परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली के द्वारा अधिसूचना संख्या का. आ. 689 (अ) दिनांक 15.02.2022 को जारी की गई जो भारत के राजपत्र में दिनांक 15.02.2022 को प्रकाशित की गयी। जिसका प्रकाशन राजस्थान के दो प्रमुख समाचार पत्रों राजस्थान पत्रिका व इण्डियन एक्सप्रेस में दिनाक 01.03.2022 को किया गया के द्वारा भूमि का अर्जन किया गया।

उक्त अधिनियम 1956 की धारा 3C सी के अन्तर्गत अधिनियम की धारा 3A के अन्तर्गत नोटिफिकेशन के विरूद्ध उस भूमि में हित रखने वाला कोई भी व्यक्ति धारा 3A के नोटिफिकेशन जारी होने के 21 दिन के अन्दर अपनी आपत्तियाँ 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–3A की अधिसूचना का सार उक्त समाचार पत्रों में प्रकाशित होने के उपरान्त ग्राम गाजीका तहसील गाजीका जिला अलवर की अर्जित भूमि के हिबद्ध व्यक्तियों द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा–3C के अन्तर्गत आपत्तियां प्रस्तुत की गयी, जिनकी सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत सुनवाई की जाकर आपत्तियों को अननुज्ञात (Reject) किया गया। राजस्थान राज्य में नवप्रस्तावित राजमार्ग संरेखण (जो कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 148–बी एवं राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 48 के ग्राम पनियाला, जिला जयपुर से प्रारंभ होकर दिल्ली–बडोदरा एक्सप्रेसवे (एनएच–148 एन) के राज्यमार्ग–14 के जंक्शन गांव सीतल जिला अलवर तक), पनियाला–अलवर–बरोदामेव राष्ट्रीय राजमार्ग (इंटर कॉरिडोर रूट), के निर्माण (चौडीकरण/पेब्ड शोल्डर सहित 2–लेन/4–लेन का बनाना आदि), अनुरक्षण, प्रबन्ध, प्रचालन करने के लोक प्रयोजन के लिए भूमि अपेक्षित है, जो कि राजस्थान राज्य के अलवर जिले में कि.मी. 3.150 से कि.मी. 86.513 तक के लिए अर्जन की जाने वाली भूमि के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा धारा–3C 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–3C के अन्तर्गत अधिसूचना का.आ. 3920(अ) दिनांक 22.08.2022 को जारी की गयी, जो भारत के राजपत्र में दिनांक 22.08.2022 को प्रकाशित की गयी। उक्त अधिसूचना का सार दो दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व इण्डियन एक्सप्रेस में दिनांक 12.09.2022 के अंकों में प्रकाशित किया गया तथा उक्त नोटिफिकेशन के पश्चात समस्त अधिग्रहित निम्न भूमिः–

क्रम संख्या	सर्वेक्षण संख्या	भूमि का प्रकार	भूमि की प्रकृति	भूमि का क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)
1	39/540	निजी	बारानी उत्तम	0.33

वाके ग्राम गाजीका तहसील अलवर जिला अलवर सम्मिलित है जो केन्द्रीय सरकार में अन्तिम रूप से निहत हो चुकी है। 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 जाकर नियमानुसार भूमि अवाप्ति कार्यवाही करते हुए अवाप्ताधीन भूमि का अवार्ड पारित किया 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। प्रार्थीया कोई अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने की अधिकारी नहीं हैं। प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य 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– 3(G) की उपधारा–1 व 2 के अनुसार भूमि का मुआवजा निर्धारण से पूर्व धारा धारा–3D की अधीसूचना की लोक सूचना (Public Notice) जो कि दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व इण्डियन एक्सप्रेस दोनों में दिनांक 12.09.2022 के अंकों में प्रकाशित की गयी। उक्त लोक सूचना (Public Notice) द्वारा सम्बन्धित सभी हितबद्ध व्यक्तियों से धारा–3G (3) व (4) के अन्तर्गत स्वंय या विधिक अधिवक्ता के माध्यम से दावे मांगे गये। जिसके अन्तर्गत ग्राम–गाजीका की अर्जित भूमि से सम्बन्धित भू–स्वामियों द्वारा दावे प्रस्तुत किया गया। जिन्हें सक्षम प्राधिकारी द्वारा विधिवत सुनवाई कर निस्तारण किया जाकर

जिला कलक्टर
अलवर (राज०)

अवाप्तशुदा भूमि के सम्बन्ध में अवार्ड पारित कर दिया गया तथा प्रस्तुत प्रकरण के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिनिर्णय आदेश कमांक 37 (बी) दिनांक 08.12.2023 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, पुनर्वार्सन 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 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 हैः–

–: उप–पंजीयक, अलवर से प्राप्त ग्रामवार डी.एल.सी. दर निम्नानुसारः–(उप पंजीयक, अलवर, जिला–अलवर के पत्रांक 234 दिनांक 08.12.2021 से प्राप्त सूचना के अनुसार)

क्र. स.	ग्राम का नाम	भूमि की किस्म	अधिकतम दर के 50 प्रतिशत विक्रय पत्रों की औसत दर रू. (प्रति है0)		डी.एल.सी. दर (प्रति हैक्टेयर) 2021–2022			
					रोड के निकट		रोड से दूर	
					सिंचित	असिंचित	सिंचित	असिंचित
1	गाजीका	कृषि	——		80,99,244 / –	50,60,952 / –	70,87,914 / –	——
आवासीय					2560 / – वर्गगज		2326 / –वर्गगज	
अर्जित भूमि के मुआवजा निर्धारण हेतु चयनित दरें				कृषि	80,99,244 / –	50,60,952 / –	70,87,914 / –	——
मेगा हाइवे पर 0 से 200 मीटर तक–17519670								
मेगा हाइवे पर 201 से 500 मीटर तक–11679777								

उपरोक्तानुसार अर्जित भूमि के मुआवजा निर्धारण हेतु धारा 3A की दिनांक की प्रभावी खसरा नम्बर 39 / 540 में प्लाट की 0.0051 हैक्टेयर (51.07 वर्गमीटर) असिंचित बारानी उत्तम भूमि की मेगा हाईवे पर 0 से 200 मीटर तक की चयनित बाजार दर रूपये 1,75,19,670 / – प्रति हैक्टेयर के आधार पर प्रार्थीया की अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि रूपये 2,42,744 / – 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। 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 होगाः–

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	अलवर	गाजीका	नगर परिषद अलवर	7	1.25

जिला कलक्टर
अलवर (राज०)

इस प्रकार सक्षम प्राधिकारी द्वारा निकटतम नगर परिषद अलवर से दूरी (कि.मी.) 7 किलोमीटर मानते हुए 0–10 कि.मी. तक के लिए 1.25 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। 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 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। प्रार्थीया कोई अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने की अधिकारी नहीं है। प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह मत प्रतिपादित किया गया है कि कृषिक भूमि कृषिक भूमि ही रहेंगी भले ही वह नगर पालिका क्षेत्र में स्थित हों और अकृषिक कार्य हेतु अनुज्ञप्ति भी प्राप्त कर ली गयी हो, किन्तु उस पर कोई विकास कार्य नहीं किया गया 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। 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 दिशा निर्देश जारी किये जाते है जो कि भू–सम्परिवर्तन आदेशों पर स्पष्टतया लागू होते हैं। यदि भू–सम्परिर्तन आदेश उक्त दिशा निर्देशों व राज्य सरकार के आदेशों की अवज्ञा करते हुए जारी किये जाते हैं, ता उक्त सम्परिवर्तन आदेश स्वमेव ही निरस्त व शून्य हो जाते 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। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा खातेदार/हितबद्ध व्यक्तियों को सुना जाकर रिकॉर्ड एवं मौका की जॉच सम्बन्धित तहसीलदार से करवाई जाकर नियमानुसार भूमि अवाप्ति कार्यवाही करते हुए अवाप्ताधीन भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। प्रार्थीया का प्रार्थना–पत्र निरस्त किये जाने योग्य है।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा मुआवजे की राशि का निर्धारण राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 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 धारा 26 के अन्तर्गत अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि विक्रय–विलेखों की संख्या के अधिकतम दर के आधे विकय–पत्रों के औसत दर एवं प्रत्येक ग्राम की डी.एल.सी. दर का संज्ञान लेते हुए चयनित दर का निर्धारिण करते हुए बाजार मूल्य निर्धारण किया जाकर 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 है जो कि विधि के प्रावधानों के अनुसार पूर्णतया सही व उचित किया गया है। 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 से तथा अर्जित भूमि पर स्थित निजी वृक्षों का मूल्यांकन राजस्व विभाग एवं वन विभाग (Forest Department) से कराकर मूल्यांकन आख्या (Report) 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 का निर्धारण किया गया है। प्रार्थीया कोई अतिरिक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र निरस्त किये जाने योग्य 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 व्याववसायिक है। लोकहित में राजमार्ग का निर्माण किया जा रहा है जिसमें अधिक दूरी को कम समय में तय किया जा सके। ईधन/उर्जा

जिला कलक्टर
अलवर (राज०)

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।

सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा अवाप्तशुदा भूमि एवं अर्जित भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों के सम्बन्ध में जो अवार्ड रिकार्ड एवं मौके की जांच सम्बन्धित तहसीलदार से करवाई जाकर राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा–3A, 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 पारित किया गया है वह विधि के प्रावधानों के अनुसार सम्पूर्ण रिकार्ड एवं तथ्यों के आधार पर पूर्णतया सही पारित किया गया है। अतः अप्रार्थीगण ओर से लिखित बहस प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय हर्जे खर्चे निरस्त फरमाने की कृपा करें। प्रार्थीया किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने की अधिकारी नहीं हैं।

अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से लिखित जवाब/बहस निम्न प्रकार प्रस्तुत की हैः–

1. कोई टिप्पणी अपेक्षित नहीं है।
2. कथन अस्वीकार है। वादी प्रश्नगत ख.नं. 39/540 में खातेदार दर्ज रिकॉर्ड नहीं है। शेष कथन सिद्ध करने का भार प्रार्थी पर है।
3. कोई टिप्पणी अपेक्षित नहीं है।
4. कोई टिप्पणी अपेक्षित नहीं है।
5. कोई टिप्पणी अपेक्षित नहीं है।
6. कोई टिप्पणी अपेक्षित नहीं है।
7. कथन अस्वीकार है एवं मिथ्या है। प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं भूमि अधिग्रहण, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम–2013 के प्रावधानों के आलोक में किया गया है।
8. कथन असत्य है। वादी द्वारा कय की गई भूमि कृषि भूमि है, जिसके मुआवजे का निर्धारण सब रजिस्ट्रार, बहादुरपुर से प्राप्त बाजार दरों (डीएलसी दरों) के अनुसार किया गया है। वादी द्वारा चाहा गया मुआवजा व्यावसायिक दर से दिया जाना नियम संगत नहीं होने से स्वीकार नहीं है।
9. कथन नियम विरूद्ध है। तोषण 100 से अधिक दिया जाना नियमों में विहित ही नहीं है।
10. अधिनिर्णय में विहित गुणक 1.25 राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र सं. प.1 (3) राज. 6/2011/पार्ट/26 दिनांक 14.06.2016 के अनुसार गुणक निर्धारण की कार्यवाही की गई है, इसमें परिवर्तन किया जाना नियम विरूद्ध है। वादी नियमों का सम्मान न करके उससे अधिक मुआवजा चाहता है, जो स्वीकार योग्य नहीं है।
11. वादी को उसके द्वारा कय की गई भूमि का मुआवजा ही उसे दिया जाना विधिसम्मत है। उससे अधिक भूमि का मुआवजा पाने का वादी को कोई विधिक अधिकार नहीं है।
12. उक्त बिन्दु में वर्णित बाजार मूल्य की व्याख्या वादी द्वारा अनुचित रूप से की गई है, जबकि अधिनिर्णित राशि के निर्धारण में उक्त नियम एवं प्रकिया का पूर्णतः पालन किया गया है।
13 . बिन्दु सं. 12 के अनुसार।
14. कथन विधि सम्मत न होने के कारण अस्वीकार है। वादी अपने कथन को स्वयं सिद्ध करें।
15. कथन अस्पष्ट है एवं किसी विधि के अपालन का उल्लेख नही है इसलिये अस्वीकार है।
16. एवं 17. बिन्दु में कोई टिप्पणी अपेक्षित नहीं है।

वादी द्वारा अनाधिकृत रूप से कृषि भूमि पर अवैध प्लाटिंग में दुकान की भूमि कय की गई है, जो कृषि भिन्न उपयोग है एवं बिना सक्षम अनुमति के प्लाटिंग नगरीय विकास के मास्टर प्लान पर विपरीत प्रभाव डालता है। इसके बाद भी वादी द्वारा अनुचित रूप से अधिक मुआवजा मांगना नियमों कानूनों की अवज्ञा, उपलब्ध विधिक उपचारों का अनुचित दोहन एवं माननीय माध्यस्थम मंच को भ्रमित करने का प्रयास हैं, अतः वाद खारिज योग्य है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया गया व वकील उभयपक्ष की लिखित बहस पर मनन किया गया। पत्रावली में उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार भूमि वाके ग्राम गाजीका तहसील व जिला अलवर के आराजी खसरा नम्बर 39/540 रकबा 0.33 है0 किस्म बारानी उत्तम खसरा नंबर 22 रकबा 0.6 है0 किस्म बंजड, 36 रकबा 0.32 है0 किस्म चाही तृतीय राष्ट्रीय राजमार्ग 148 एन एच दिल्ली से बडोदरा एक्सप्रेस सिक्स लेन राजमार्ग पनियाला अलवर बडौदामेव में अवाप्त की गई। अवाप्ताधीन भूमि एनएच एक्ट 1956 की धारा 3ए के तहत प्रकाशन दिनांक 15.02.2022 को किया गया एवं 3डी अधिसूचना संख्या 3920 (अ) दिनांक 22.08.2022 को प्रकाशन की गई। सक्षम प्राधिकारी एवं भूमि अवाप्त अधिकारी द्वारा मेगा हाईवे 0 से 200 मीटर तक लगती हुई भूमि की किस्म बारानी उत्तम असिंचित डीएलसी दर गुणांक के आधार पर मुआवजा राशि मय सोलेसियम व ब्याज कुल राशि

जिला कलक्टर
अलवर (राज0)

2,42,744 का अवॉर्ड पारित किया गया। प्रार्थी उक्त मुआवजा राशि से सन्तुष्ट नहीं होने पर पुनः मूल्य निर्धारण करवाने हेतु प्रार्थना पत्र पेश किया गया। प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में वर्णित कथनानुसार प्रश्नगत आराजी खसरा नम्बर 39/540 रकबा 0.33 है0 में से एक दुकान 4 नम्बर कुल रकबा 33.33 वर्गगज जर्ये रजिस्ट्रर्ड बयनामा क्रय की गई। बयनामा की प्रति संलग्न पत्रावली हैं। आराजी खसरा नंबर 22 रकबा 0.6 है0 किस्म बंजड, 36 रकबा 0.32 है0 किस्म चाही तृतीय में से प्लाट संख्या 25 रकबा 27.77 वर्गगज जरिये रजिस्टर्ड बयनामा क्रय किया गया जिसकी प्रति संलग्न है। उपरोक्त भूमि एक व्यावसायिक भूमि हैं। जिसे प्रार्थी ने भविष्य में अपने व्यावसाय हेतु कार्य में लेना चाहता था। परन्तु सक्षम प्राधिकारी द्वारा उपरोक्त भूमि को कृषि भूमि मानकर मुआवजा दिया गया हैं। जबकि मुआवजें की गणना एक व्यावसायिक भूमि के आधार पर की जानी चाहिए थी। सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित अवार्ड में 100 प्रतिशत तोषण का विवरण दिया गया हैं। जबकि प्रार्थी को उसके द्वारा खरीदी गई भूमि की क्रय राशि को मुआवजा का आधार नहीं माना गया हैं एवं बाजार मूल्य का गुणक 1.25 लगाया गया हैं। जिसको 1.25 से लगभग 4 गुणक में देय होना चाहिए था एवं उपरोक्त अवाप्त भूमि के मुआवजें की राशि पर न्यूनतम ब्याज दिया गया हैं जबकि उपरोक्त मुआवजे की राशि पर ब्याज दर 18 प्रतिशत या इससे अधिक पर गणना कर दिया जाना चाहिए था। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग 1956 की द्वारा 3जी के तहत आवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण एवं भूमि अर्जन, पुनवार्सन और पुनः व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता के नियम 2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार अवाप्तशुदा भूमि की मौके की स्थिति, भूमि का प्रकार, भूमि की किस्म, सडक सीमा के पास या दूर, उपपंजीयक से प्राप्त डीलएसी दर के आधार पर की गई हैं। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 3ए की प्रकाशन दिनांक पर अवाप्तशुदा आराजी की राजस्व अभिलेख में खसरा नम्बर 39/540 रकबा 0.33 है0 में से प्लॉट संख्या 4 रकबा 33.33 वर्गगज (27.87 वर्गमीटर) किस्म बारानी उत्तम असिंचित खसरा नंबर 22 रकबा 0.6 है0 किस्म बंजड, 36 रकबा 0.32 है0 किस्म चाही तृतीय प्लॉट नंबर 25 रकबा 27.77 वर्गगज कुल 3 किता रकबा 27.77+33.33 वर्गगज का कुल रकबा 51.07 वर्गमीटर मेगा हाईवे से 0 से 200 मीटर तक में अंकित होने के कारण तत्समस डीएलसी दर के अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया हैं। प्रार्थी द्वारा उक्त कृषि भूमि क्रय की गई हैं। व्यावसायिक भूमि की दर से प्रतिकर का प्रार्थना पत्र पेश किया गया है जबकि उक्त क्रयशुदा आराजी सक्षम स्तर से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नहीं कराया गया है। प्रतिकर निर्धारण में तोषण सीमा अधिकतम 100 प्रतिशत तक ही देय है। इससे अधिक की मांग करना न्यायोचित नहीं है। प्रतिकर निर्धारण में प्रयुक्त गुणक राजस्व ग्रुप विभाग की अधिसूचना प.1(3)रा8/2011/पार्ट/26 दिनांक 14.06.2016 के द्वारा निर्धारित किया हुआ है तदनुसार ही प्रार्थी की भूमि पर देय गुणक 1.25 नियमानुसार ही दिया गया है। प्रार्थी को नियमों के अंतर्गत ही ब्याज 12% की दर से दिया गया है। 18% ब्याज दिये जाने का कोई प्रावधान NH Act में नहीं दिया गया है। सक्षम प्राधिकारी एवं भूमि आवाप्त अधिकारी द्वारा तत्समय धारा 3ए के प्रकाशन दिनांक पर प्रचलित बाजार की डीएलसी दर रूपये 1,75,19,670/— प्रति हैक्टैयर एवं तहसीलदार की रिपोर्ट के आधार पर मुआवजा निर्धारित कर सोलेसियम 100 प्रतिशत एवं RFCTLARR ACT 2013 की द्वारा 69 के तहत बाजार मूल्य पर 12 प्रतिशत ब्याज दिया जाकर दिनांक 08.12.2023 को अवॉर्ड पारित किया गया। उक्त पारित अवॉर्ड में हम किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पाते हैं। फलस्वरूप प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र आर्बिट्रेशन सार हीन होने पर खारिज किये जाने योग्य हैं।

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

निर्णय आज दिनांक 30.06.2025 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

जिला कलक्टर अलवर (राज0)

(डॉ. आर्तिका शुक्ला)
जिला कलेक्टर,
अलवर राजस्थान

जिला कलक्टर अलवर (राज0)