

न्यायालय जिला कलक्टर (आर्बीट्रेटर), उदयपुर

पीठासीन अधिकारी:- गौरव अग्रवाल आई.ए.एस

प्रकरण संख्या:-28/2018 आर्बीट्रेशन

जी.सी.एम.एस. नंबर: 2018/00309

विष्णु प्रसाद पिता विजय लाल लौहार निवासी: ग्राम ढूढिया (किर की चौकी), तहसील-मावली, उदयपुर

.....प्रार्थी

बनाम

1. राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये प्राधिकृत अधिकारी, उदयपुर चित्तौड़गढ़, कार्यालय पंचवटी, उदयपुर राज.
2. भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रशासन), उदयपुर (राज.)

.....विपक्षीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी)(5 व 6) राष्ट्रीय राजमार्ग(संघोधित)
अधिनियम 1956 एवं आर्बीट्रेशन एक्ट 1996 विरुद्ध निर्णय एवं आदेश
प्रकरण संख्या 224/2018 दिनांक 02.07.2018

उपस्थिति:- श्री अजयसिंह हाड़ा, अधिवक्ता प्रार्थी
श्री पी.सी. जैन, अधिवक्ता विपक्षीगण



निर्णय

दिनांक-...11/05/2026

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी)(5 व 6) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 आर्बीट्रेशन एक्ट 1996 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी के स्वामित्व एवं आधिपत्य की भूमि ग्राम दुढिया, पटवार क्षेत्र दुढिया, तह० मावली, जिला उदयपुर राजस्थान में स्थित होकर उपरोक्त भूमि पर कमरे, बाउण्ड्रीवाल एवं अन्य कच्चा, पक्का निर्माण अवस्थित होकर हाल आराजी संख्या 1777/2, रकबा 0.11 बीघा अर्थात 11 बिस्वा, किस्म बा. द्वितीय जो राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 76 से लगी होकर घनी आबादी क्षेत्र में स्थित है जिस पर प्रार्थी के अपनी सुविधानुसार बाउण्ड्रीवाल एवं रिहायशी कमरे बने होकर प्रार्थी के लाखों रूपयों की लागत लगी हुई थी। प्रार्थी की उपरोक्त आराजी की भूमि में से 0.0395 हैक्टर भूमि अर्थात 395 वर्गमीटर अर्थात 4250 वर्गफीट भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग 76 उदयपुर-चित्तौड़गढ़ खण्ड को 6 लेन विस्तार हेतु अधिसूचना दिनांक 12.01.2010 के माध्यम से अधिग्रहित कर अवाप्ति की गई


जिला कलक्टर
उदयपुर

तथा अवाप्त की गई भूमि का नियमानुसार मुआवजा दिये जाने हेतु पूर्ण रूप से प्रार्थी को आश्वस्त किया गया। जिसका प्रकरण संख्या 224/2018 दर्ज किया जाकर दिनांक 02.07.2018 को निस्तारित करना बताया गया जो प्रार्थी को अवाप्तशुदा भूमि का पुरा मुआवजा निर्धारित किये बगैर प्रार्थी के परोक्ष में निस्तारित किया जाना प्रकट है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि 395 वर्गमीटर अर्थात् 4250 वर्गफीट का मुआवजा तत्समय अदा नहीं किया गया जिस पर काफी अनुनय विनय के पश्चात् दिनांक 27.09.2018 को प्रार्थी के बैंक खाते में उपरोक्त अधिग्रहित की गई भूमि का गलत ढंग से आंकलन करते हुए केवल मात्र रूपये 9,98,530/- का भुगतान प्रार्थी के एस.बी.आई. बैंक, शाखा रावलीपोल, भीण्डर, जिला उदयपुर के खाते में किया गया जिसकी पासबुक की फोटो प्रति साथ संलग्न है। उपरोक्त राशि सीधे बैंक में जमा कराने के पश्चात् प्रार्थी को ज्ञात हुआ कि प्रार्थी मुआवजा राशि प्रार्थी को सुने बगैर कम आंकते हुए सीधे बैंक में जमा करा दी गई है। प्रार्थी की भूमि वर्ष 2010-11 में अवाप्त की गई जिस भूमि का मुआवजा असंवैधानिक ढंग से बीघा की दर से कमतर निर्धारित किया गया है। प्रार्थी की उपरोक्त अधिग्रहित की गई भूमि 1000 वर्गमीटर से कम थी तथा प्रार्थी ने जब वर्ष 2005 में उक्त भूमि क्रय की तब उसका पंजीयन शुल्क वर्गफीट के हिसाब से राज्य सरकार द्वारा वसुला गया, तो प्रार्थी अपनी अधिग्रहित की गई भूमि का मुआवजा तत्समय निर्धारित डी.एल.सी. से नियमानुसार वर्गफीट के आधार पर प्राप्त करने का अधिकारी है, जबकि प्रार्थी को गलत ढंग से नाममात्र का मुआवजा निर्धारित कर अदा किया गया है जो किसी भी दर से अत्यधिक कम है ना ही उपरोक्त राशि पर प्रार्थी के बैंक खाते में जमा की गई दिनांक तक का ब्याज ही सम्मिलित किया गया है। प्रार्थी को वर्गफीट से मुआवजा अदा नहीं करके निर्धारित ब्याज का आंकलन किये बगैर मुआवजा निर्धारित कर अदा किया गया है जबकि प्रार्थी की भूमि के आस-पास की अन्य खातेदार लोगों को जिनकी भूमि 1000 वर्गमीटर से कम अवाप्त हुई है उन्हें वर्गमीटर के आंकलन से पर्याप्त ब्याज राशि जोड़कर मुआवजा राशि अदा की गई है ना कि प्रति बीघा के हिसाब से। प्रार्थी अपनी अवाप्त भूमि का प्रति वर्गमीटर की दर से मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थी की 395 वर्गमीटर भूमि उपरोक्त अनुसार अधिग्रहित की गई जिसका देय मुआवजा नियमानुसार वर्ष 2011-12 जब भूमि अधिग्रहण का सूचना-पत्र गजट में प्रकाशित किया गया एवं प्रार्थी की भूमि अवाप्त की गई उसके अनुसार तत्समय की डी०एल०सी० दर रूपये 290/- रूपये प्रति वर्गफीट से प्राप्त करने का प्रार्थी पूर्ण रूप से अधिकारी है। प्रार्थी के निवेदन पर सदैव ही अधिकारी द्वारा यह कहा जाता रहा कि मुआवजे का निर्धारण पूर्ण पारदर्शिता से किया जायेगा। जो कि नहीं किया गया है। प्रार्थी को दिनांक 27.09.2018 को विपक्षी की ओर से प्रार्थी के परोक्ष में बिना सुनवाई कर बावजूद निवेदन के मुआवजा के रूप में अत्यन्त



जिला कलक्टर
उदयपुर

अल्प राशि प्रार्थी के बैंक खाते में जमा होने पर ज्ञात हुआ कि प्रार्थी के साथ भारी अन्याय किया जाकर मुआवजे का अत्यन्त ही कम निर्धारण किया गया है जो निर्धारित प्रक्रिया एवं नियमों के विपरित है। प्रार्थी की अधिग्रहित हुई भूमि का मुआवजा नियमानुसार उपरोक्त अनुसार डी.एल.सी. दर से किया जाना अपेक्षित है जैसा कि क्षेत्र की अन्य अधिग्रहित भूमि का डी.एल.सी. दर से मुआवजे का निर्धारण किया गया है। प्रार्थी के साथ भारी अन्याय कर प्रार्थी को आर्थिक एवं मानसिक कष्ट पहुंचाया गया है प्रार्थी अपनी भूमि जिसे प्रार्थी ने खुन पसीने से उन्नत बनाया एवं जिस पर लाखों रुपये की लागत लगाकर निर्माण कराया उसका कमतर मुआवजा किसी भी स्थिति में संतोषजनक नहीं है एवं प्रार्थी को अपनी भूमि का मुआवजा 290/- रुपया प्रति वर्गफीट के हिसाब से मय ब्याज व पोषणनिधि दिया जाना न्यायहित में नितान्त आवश्यक है। जो कि 46,32,500/- रुपये बनता है। जिसमें से प्रार्थी को 9,98,530/- रुपये का ही भुगतान हुआ है एवं कमी मुआवजा राशि 36,33,970/- अक्षरे छत्तीस लाख तैतीस हजार नौ सो सत्तर रुपये प्रार्थी को दिये जाने न्यायहित में आवश्यक है। प्रार्थी को उपरोक्त भूमि का अवार्ड निर्धारित हो जाने की कोई जानकारी नहीं है तथा उसके पश्चात् उपरोक्त मुआवजा प्रार्थी की जानकारी के बगैर सीधे प्रार्थी के बैंक खाते में दिनांक 27.09.2018 को जमा करा दिया गया जिस पर प्रार्थी को जानकारी हुई और जानकारी होते ही अन्दर अवधि आप श्रीमान् के समक्ष यह प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः निवेदन है कि प्रार्थी की उपरोक्त अवाप्त की गई भूमि का मुआवजा भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत उपरोक्त अनुसार बाजार दर से आंकलन करके पोषण निधि एवं ब्याज सहित नियमानुसार शेष बकाया मुआवजा 36,33,970/- अक्षरे छत्तीस लाख तैतीस हजार नौ सो सत्तर रुपये प्रदान कराया जावें अथवा इस हेतु सक्षम न्यायालय से नियमानुसार मुआवजा तय करवाने हेतु रेफरेंस किया जावें ताकि प्रार्थी के साथ न्याय हो सके।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति की पत्रावली प्र.स. 27/18 के साथ तलब की गई। अधिवक्ता विपक्षीगण द्वारा प्रस्तुत जवाब शामिल पत्रावली किया गया।

विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया प्रार्थी की स्वामित्व एवं कब्जे की भूमि ग्राम दुढिया, तहसील मावली, जिला उदयपुर स्थित है, जिस पर बाउण्डीवाल, कमरे एवं अन्य निर्माण कार्य विद्यमान थे। प्रार्थी की आराजी संख्या 1777/2, रकबा 0.11 बीघा (लगभग 395 वर्गमीटर) भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-76 के 6 लेन विस्तार हेतु अधिसूचना दिनांक 12.01.2010 द्वारा अधिग्रहित की गई। उक्त भूमि घनी आबादी क्षेत्र में स्थित थी तथा प्रार्थी द्वारा उस पर लाखों रुपये व्यय कर निर्माण कराया गया था। भूमि



जिला कलक्टर
उदयपुर

अधिग्रहण के समय प्रार्थी को नियमानुसार उचित मुआवजा देने का आश्वासन दिया गया, किन्तु बिना समुचित सुनवाई एवं जानकारी के प्रकरण संख्या 224/2018 दिनांक 02.07.2018 को निस्तारित कर दिया गया। बाद में दिनांक 27.09.2018 को प्रार्थी के बैंक खाते में मात्र रुपये 9,98,530/- की राशि मुआवजे के रूप में जमा कर दी गई, जिसकी जानकारी प्रार्थी को राशि जमा होने के पश्चात हुई। अधिग्रहित भूमि का मूल्यांकन गलत एवं मनमाने तरीके से प्रति बीघा के आधार पर किया गया, जबकि भूमि 1000 वर्गमीटर से कम होने के कारण उसका मुआवजा प्रचलित डीएलसी दर के अनुसार प्रति वर्गफीट/वर्गमीटर के आधार पर निर्धारित किया जाना चाहिए था। प्रार्थी ने वर्ष 2005 में उक्त भूमि क्रय की थी, उस समय पंजीयन शुल्क भी वर्गफीट के आधार पर वसूला गया था। वर्ष 2011-12 में लागू डीएलसी दर रुपये 290/- प्रति वर्गफीट थी तथा उसी आधार पर मुआवजा, ब्याज एवं पोषण निधि सहित देय था। यह भी उल्लेखित है कि आसपास के अन्य खातेदारों, जिनकी भूमि 1000 वर्गमीटर से कम अधिग्रहित हुई, उन्हें वर्गमीटर के आधार पर उचित मुआवजा एवं ब्याज प्रदान किया गया, जबकि प्रार्थी के साथ भेदभाव करते हुए अत्यल्प मुआवजा दिया गया। कुल देय मुआवजा रुपये 46,32,500/- बनता है, जबकि केवल रुपये 9,98,530/- का भुगतान किया गया है, अतः शेष रुपये 36,33,970/- अभी देय है। प्रार्थी को अवार्ड पारित होने की पूर्व जानकारी नहीं दी गई तथा बिना सुनवाई राशि सीधे खाते में जमा कर दी गई। अतः निवेदन किया है कि अधिग्रहित भूमि का पुनर्मूल्यांकन बाजार दर, ब्याज एवं पोषण निधि सहित कर शेष मुआवजा प्रदान किया जाए।

विद्वान अधिवक्ता विपक्षीगण द्वारा अपने जवाब में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि प्रार्थना पत्र की चरण संख्या 1 में वर्णित कथन उल्लेखित भूमि, किस्म कृषि, उद्घोषित उद्घोषणा अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 के तहत कार्यवाहियाँ पूर्ण करते हुए विपक्षी संख्या 2 द्वारा विधिक प्रावधान अनुसार अवार्ड पारित किया गया। उक्त चरण में वर्णित दीगर कथन बाउण्ड्रीवॉल, दीगर निर्माण से सम्बन्धित कथन मिथ्या होकर अस्वीकार है। अवाप्त की गई भूमि खसरा सख्या का अविभाजित संयुक्त खातेदारी हक की भूमि में से भूमि अवाप्त की गई है और विपक्षी संख्या 2 द्वारा अधिनियम की धारा 3 के अनुसार सुनवाई का पूर्ण अवसर प्रदान करते हुये राजस्व रेकर्ड, मौके की स्थिति, भूमि की उपयोगिता आदि सभी तथ्यों को ध्यान में रखते हुए अवार्ड पारित किया गया है। जिसमें संशोधन या वृद्धि किये जाने का तनिक भी आधार अभिलेख पर नहीं होने से प्रार्थी का आवेदन पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। पारित अवार्ड की राशि विधिक प्रावधानानुसार प्रार्थी के खाते में स्थानान्तरीत की गई और अवार्ड की राशि की गणना में कोई चुक या त्रुटि नहीं रही है। उक्त चरण में वर्णित भूमि की अवाप्ति की गणना वर्गफीट में किया जाना औचित्य एवं



जिला कलक्टर
उदयपुर

आधारहीन है क्योंकि उक्त राजस्व भूमि संयुक्त खातेदारी हक की है। राजस्व भूमि खातेदार हक की संयुक्त खातेदार के साथ मे रकबा अवाप्त किया गया है। ऐसी दशा में कृषि भूमि उच्चतम निर्धारित दर अनुसार अवार्ड पारित किया गया है। प्रार्थी के दीगर कथन उसके द्वारा भूमि क्रय के समय पंजीयन विभाग में ज्यादा दर से राशि जमा कराई गई जिसका इस हस्तगत कार्यवाही से कोई सम्बन्ध नहीं है तथा पारित अवार्ड मे ब्याज की राशि एवं धारा 30 के तहत देय तोषण राशि सम्मिलित की जाकर पारित किया गया है। प्रकरण में विशेष के सम्बन्ध में कोई तथ्य पृथक रूप से अभिलेख पर रहे है ओर अवाप्ति अधिकारी द्वारा कोई अवार्ड पारित किया गया है तो वह सम्बन्धित प्रकरण तक ही प्रभावी है न की न्यायिक दृष्टान्त या नजीर होता है। उल्लेखित भूमि की अवाप्ति अधिसूचना उद्घोषित अन्तर्गत धारा 3(A) प्रकाशन दिनांक की दर से मुआवजा आदेश पारित किया गया और उक्त अवार्ड में ब्याज एवं धारा 30 के तहत तोषण राशि सहित कुलिया राशि का भुगतान निहित हिस्सा रकबा भूमि अनुसार भुगतान किया गया है जो कि वैधानिक प्रकिया है और अधिनियम की पालना अनुसार कार्यवाही पूर्ण की गई है। अवाप्त भूमि का निर्धारित वास्तविक बाजार दर किस्म अभिलेख अनुसार मुआवजा अदा किया गया है। समस्त कार्यवाही की जानकारी पक्षकार को रही है और इस सम्बन्ध में अधिनियम की धारा 3(A) एवं धारा 3(D) के तहत प्रभावी प्रचलित दैनिक समाचार पत्रों में अधिसूचनाएं प्रकाशित की गई है ओर सूनवाई का पूर्ण अवसर पक्षकार को रहा है। अतः निवेदन है कि प्रार्थी पूर्व पारित अवार्ड के अतिरिक्त तनिक भी राशि प्राप्त करने का वैध अधिकारी न होने से प्रार्थी का क्लेम आवेदन पत्र निरस्त फरमाये जाने का आदेश पारित फरमाया जावे।

प्रकरण में उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज एवं सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी की पत्रावली का अवलोकन किया गया। राजस्व ग्राम ढूंढिया की आराजी संख्या 1777 मी रकबा 0.0900 हैक्टेयर भूमि का 3ए प्रकाशन दिनांक 12.01.2010 एवं 3डी प्रकाशन दिनांक 11.01.2011 को हुआ। तत्समय उक्त भूमि की किस्म राजस्व अभिलेखों में बारानी द्वितीय दर्ज थी। अधिनियम के प्रावधानों अनुसार भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(जी)(7)(ए) में स्पष्ट प्रावधान है कि The Market value of the land on the date of publication of the notification u/s 3(A) जिस दिनांक को नोटिफिकेशन का प्रकाशन हुआ है उस दिनांक को जो भी भूमि की किस्म रही है, प्रार्थी उसी का मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारिता रखता है। साथ ही पत्रावली पर उक्त भूमि के संपरिवर्तन सम्बन्धी कोई दस्तावेज भी उपलब्ध नहीं है।

अतः हस्तगत प्रकरण में प्रकाशन के समय अवाप्त भूमि की किस्म कृषि रही है एवं कृषि दर से मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है जो



जिला कलक्टर
उदयपुर

नियमानुसार है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अवार्ड में कोई विधिक त्रुटि नही होने से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

निर्णय की प्रति सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रशा.), उदयपुर को सूचनार्थ प्रेषित की जावे।

पत्रावली फ़ैसल शुमार हो। बाद कार्यवाही दाखिल दफ़्तर हों।



(गौरव अग्रवाल)
जिला कलक्टर,
उदयपुर