

**न्यायालय जिला कलक्टर (आर्बीट्रेटर), उदयपुर**

पीठासीन अधिकारी: नमित मेहता आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या 04/20 (आर्बीट्रेशन)

GCMS No. 2020/00073

रमेश कोठारी एण्ड सन्स एच.यू.एफ. कर्ता/मालिक रमेशचन्द्र वल्द मणीलाल कोठारी निवासी: ऋषभदेव, उदयपुर

.....प्रार्थी

**बनाम**

1. सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, जरिये भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, मुख्यालय जी-5-6, सेक्टर-10, द्वारका, नई दिल्ली
2. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक इकाई कार्यालय 465 सरस डेयरी के पास, गोवर्धन विलास, उदयपुर (राज.)
2. सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रशासन), उदयपुर (राज.)

.....विपक्षीगण

**क्लेम प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी)(5 व 6) भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 सपठित माध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम 1996, संशोधित अधिनियम 2015**

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

**निर्णय**

दिनांक-...15/07/2025

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी)(5 व 6) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 तथा माध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम 1996 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी के स्वामित्व एवं आधिपत्य की सम्पत्ति अभिलेख किस्म कृषि उपयोगिता किस्म वाणिज्यिक खसरा संख्या 1414 एवं 1415 राजस्व ग्राम धूलेव, तहसील-ऋषभदेव में स्थित, का आंशिक रकबा हिस्सा क्रमशः 0.0350 हैक्टेयर व 0.0150 हैक्टेयर स्थित होकर उक्त भूमि का मौके पर आवासीय/वाणिज्यिक उपयोग किया जाता रहा है। उपरोक्त वर्णित भूमि को छःलेन सड़क निर्माण राष्ट्रीय राजमार्ग उदयपुर-रतनपुर खण्ड हेतु अवाप्त की जाने की कार्यवाही के परिप्रेक्ष्य में अधिनियम की धारा 3(क) के तहत अवाप्ति अधिसूचना दिनांक 23.08.2016 को राजपत्र में प्रकाशित की

**जिला कलक्टर**

उदयपुर

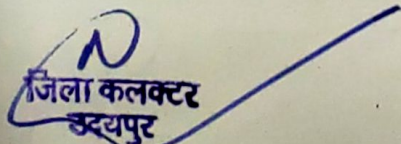
गई और उक्त अधिनियम की धारा 3(घ) के तहत दिनांक 07.04.2017 को उद्घोषण प्रकाशित की गई। विधिक प्रावधान अनुसार उक्त दिनांक को उपरोक्त वर्णित भूमि का स्वत्व, स्वामित्व सर्वरूपेण समस्त प्रकार की ऋण व भार से मुक्त होकर केन्द्र सरकार में निहित होने का विधिक प्रावधान है। उपरोक्त अवाप्तशुदा भूमि के आवश्यक वैधानिक कार्यवाही विपक्षी संख्या 3 द्वारा एकपक्षीय करते हुए दिनांक 09.03.2018 को अवार्ड संख्या 6 पारित किया गया, जिसके तहत सम्पूर्ण अवाप्त हुई भूमि रकबा 0.0500 हैक्टेयर जो कि दो भिन्न आराजीयात का संयुक्त रकबा है, का मुआवजा कुलिया बाजार मूल्य अवाप्त भूमि का 1,49,450/- रुपये निर्धारित किया गया है, जो विधिक प्रावधानो, भूमि की उपयोगिता, किस्म, मौके की स्थिति तथा आसपास की भूमि की लगी हुई भूमि की उपयोगिता आदि तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए चुनौतीग्रस्त अवार्ड पारित किया गया है जो अपास्त किया जाकर क्लेम अनुतोष अनुसार मुआवजा राशि प्रार्थी प्राप्त करने का वैध अधिकारी है।

प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। विपक्षीगण द्वारा प्रस्तुत जवाब शामिल पत्रावली किया गया।

अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि अवाप्त की गई भूमि खसरा संख्या 1414 रकबा 0.0350 हैक्टेयर एवं खसरा संख्या 1415 रकबा 0.0150 हैक्टेयर चुनौतीग्रस्त अवार्ड के तहत अवाप्त किया गया। उल्लेखित रकबा भूमि 0.1000 एयर से कम है और इस सम्बन्ध में प्रभावी विधिक प्रावधानों के तहत उक्त रकबे से कम भूमि की अवाप्ति की दशा में भूमि की मालियत किस्म उपयोगिता, हल्का आबादी वाणिज्यिक मानी जाना राज्य सरकार द्वारा उद्घोषित विधिक प्रावधान है जिसकी अवहेलना किया जाना अवाप्ति कार्यवाही मे की जाना प्रमाणित होता है। प्रार्थी की उक्त अवाप्तशुदा भूमि जो कि दोनो खसरों को सम्मिलित करने पर 0.0500 एयर होता है, जो कि 5000 वर्गफिट होता है। अधिसूचना प्रकाशन अन्तर्गत धारा 3(ए) को उक्त भूमि की बाजार दर 1000/- प्रतिवर्गफिट से अधिक रही है, क्योंकि उक्त भूमि पूर्ण विकसित बाजार औद्योगिक व वाणिज्यिक इकाईयों के मध्य स्थित है। इस तरह उक्त अवाप्त भूमि का बाजार मूल्य 50,00,000/- रुपये प्रार्थी प्राप्त करने का वैध अधिकारी है एवं उक्त राशि पर उचित मुआवजा एवं पारदर्शिता प्रतिकर अधिनियम 2013 की धारा 29 व 30 के तहत देय राशि सहित मुआवजा प्रार्थी को दिलाये जाने का अवार्ड पारित फरमाया जाना आवश्यक है। प्रार्थी प्रभावी बाजार दर भूखण्ड वर्गफिट क्षेत्रफल अनुसार मुआवजा प्राप्त करने का वैध अधिकारी है और इसी आधारभूत तथ्य के आधार पर ही विपक्षी संख्या 3 द्वारा अन्य कई व्यक्तियों को करोड़ों रुपयों का भुगतान इससे भी ज्यादा अवाप्त की गई रकबा भूमि का समान किस्म

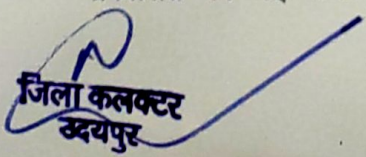
अभिलेख होते हुए भी भूखण्ड मानते हुए प्रति वर्गफिट की दर से मुआवजा आदेश पारित किये गये हैं और उक्त समकक्ष प्रकृति का आदेश उदयपुर-चितौड़ खण्ड पर कई व्यक्तियों को किया गया है जिसमें से मात्र प्रार्थी को प्रकरण संख्या 86/2017 खसरा संख्या 1781/1 जिसका कि रकबा 0.0240 हैक्टेयर अवाप्त किया गया और अवार्ड संख्या 86/2017 ग्राम ढूढिया की की चौकी का भुगतान प्रति वर्गफिट दर अनुसार कुल मुआवजा 27,86,929/- रुपये अदा किया गया है। अभिलेखों में किस्म राजस्व होते हुए भी प्रार्थी के ही राजस्व ग्राम जो कि प्रार्थी की भूमि के सर्वे में ही लगी हुई समान किस्म की भूमि आराजी संख्या 809 रकबा 0.0100 हैक्टेयर व आराजी संख्या 808 रकबा 0.0500 हैक्टेयर किस्म राकड बारानी होते हुए भी कृषि भूखण्ड की दर से अवार्ड संख्या 199, 200, 201, 202 दिनांक 16.12.2002 को पारित किया जाकर एक करोड़ रुपये से भी ज्यादा का भुगतान किया गया। प्रार्थी की भूमि से लगी हुई अन्य भूमि आराजी संख्या 1170, 1172मी. मौजा धूलेव का कुलिया क्षेत्रफल 0.0160 हैक्टेयर अवाप्त किया, जिसकी किस्म नेड़ी-II रही उसका भुगतान 22,92,972/- रुपये का अवार्ड पारित किया गया जिसका अवार्ड संख्या 08/2016 दिनांक 24.05.2016 को पारित किया गया। समान तथ्यों के परिपेक्ष्य में समान विधिक अवधारणा व पालना की जाना भारतीय संविधान के आर्टिकल 19, 14 व 21 की पालना की मंशा है। फिर किस आधार पर प्रार्थी के साथ दोहरे मापदण्ड अपनाये गये हैं। उक्त तथ्य सम्पूर्ण अवाप्ति कार्यवाही कृत्य आचरण व कार्यशैली को ही प्रश्नगत करने का पर्याप्त आधार रखता है। प्रार्थी समकक्ष प्रकरणों में अपनाये गये मापदण्डों के अनुसार भी अवाप्त भूमि का बाजार मूल्य 50,00,000/- रुपये व दिनांक 23.08.2016 से अदायगी दिनांक तक ब्याज व हानि, आर्थिक क्षति, मानसिक संताप स्वरूप 50,00,000/- रुपये व उक्त एक करोड़ रुपये की राशि पर उचित पारदर्शिता प्रतिकर अधिनियम 2013 की धारा 29 व 30 के तहत तोषण कारक राशि प्राप्त करने का वैध अधिकारी है। अतः प्रार्थी का आवेदन पत्र स्वीकार फरमाया जाकर समस्त तथ्यों का गुणावगुण पर निर्णय पारित फरमाते हुए एक करोड़ रुपये बतौर मुआवजा व इस पर देय अधिनियम 2013 के अनुसार कुलिया राशि अदायगी दिनांक तक ब्याज सहित प्रार्थी को दिलाये जाने का अवार्ड सादर पारित फरमाया जावे।

विद्वान अधिवक्ता विपक्षी द्वारा अपने जवाब में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि प्रार्थी के आराजी संख्या 1414 व 1415 का रकबा क्रमशः 0.0350 व 0.0150 कुलिया 0.0500 हैक्टेयर अवाप्त की जाकर चुनौतिग्रस्त अवार्ड दिनांक 09.03.2018 को पारित किया गया है। उक्त भूमि कृषि भूमि होकर अभिलेखों व जारी की गई अधिसूचनाओं में भी किस्म कृषि ही दर्ज है, जिसके बाबत किस्म परिवर्तन बाबत कोई भी साक्ष्य किसी भी स्तर पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। अवाप्त भूमि की अधिसूचना

  
जिला कलक्टर  
उदयपुर

प्रकाशन 3(ए) दिनांक को 1,000/- रुपये प्रति वर्गफिट अवाप्त भूमि की बाजार दर रही हो मिथ्या कथन है। प्रार्थी द्वारा बिना किसी आधार पर औद्योगिक वाणिज्यिक इकाईयों के समीप भूमि स्थित होने के आधार पर उक्त चरण में बाजार दर मुआवजा बाबत उल्लेखित की गई है। अवाप्तशुदा भूमि का आवासीय या वाणिज्यिक रूपांतरण आदेश या पट्टा सक्षम अधिकारी द्वारा जारी नहीं किया गया है न उक्त आशय की किस्म बाबत कोई भी अभिलेख या विधिसंगत प्रलेख/आदेश किसी भी स्तर पर प्रस्तुत नहीं हुआ है। अन्य प्रकरणों में 0.1000 से कम रकबा भूमि अवाप्त की गई उसका बाजार दर कृषि भूमि प्रति वर्गफिट के आधार पर गणना कर अदा किया गया, उक्त चरण में वर्णित अवार्ड से संबंधित तथ्य स्वीकार है किन्तु उक्त प्रकरणों की भूमि पर बाउण्ड्रीवॉल व भूमि की उपयोगिता वास्तविक रूप से भूखण्ड के रूप में प्रयोग में ली जाना पाया गया और इसी आधार पर समस्त तथ्यों, परिस्थितियों, मौके की स्थिति, उपयोगिता के आधार पर मुआवजा आदेश पारित किये गये हैं प्रार्थी का प्रकरण उक्त प्रकरणों के समकक्ष न होने से उदाहरणार्थ प्रस्तुत साक्ष्य सुसंगत न होने से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। प्रार्थी की संदर्भित वर्णित भूमि की उपयोगिता जिस आशय की वास्तविक रूप से मौके पर रही है उसी अनुरूप अवार्ड पारित किये गये हैं और मात्र इस आधार पर वैधानिक कार्यवाही को इस स्तर पर प्रश्नगत नहीं किया जाकर सारभूत रूप से बहसियत अधिकारिता प्रार्थी के पक्ष में सृजित नहीं होती है। विभागीय स्तर पर किसी भी तरह की कार्यवाही अपेक्षित होना, कार्यवाही अमल में लाई जाना, यह विभाग का पृथक कृत्य व दायित्व है जिसके लिए प्रार्थी को किसी भी तरह का अधिकारिता प्राप्त नहीं होती है और ऐसे आक्षेपित अभिवचन डिलीज फरमाया जाना आवश्यक होकर न्यायसंगत है। विपक्षी संख्या 3 द्वारा उपलब्ध साक्ष्य, अभिवचन, मौके की स्थिति, भूमि की वास्तविक उपयोगिता आदि कई पहलुओं को ध्यान में रखते हुए बाजार दर निर्धारित की गई है जिससे किसी भी विधिक प्रावधान की अवहेलना परिलक्षित नहीं होती है। प्रार्थी के पक्ष में अधिनियम 2013 के तहत ही अवार्ड पारित किया गया है अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाये जाने का अवार्ड पारित फरमाया जावे।

प्रकरण में उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज एवं अवाप्त अधिकारी की पत्रावली के अवलोकन एवं मनन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों अनुसार अवाप्त अधिकारी द्वारा राजस्व ग्राम धूलेव तहसील-ऋषभदेव की आराजी संख्या 1414 रकबा 0.0350 हैक्टेयर किस्म बा.-III एवं आराजी संख्या 1415 रकबा 0.0150 हैक्टेयर बा.-I भूमि के संबंध में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(A) के तहत दिनांक 23.08.2016 को अधिसूचना जारी कर राजपत्र में प्रकाशित की गई तथा अधिनियम की धारा 3(C) के तहत आपत्तियों पर

  
जिला कलक्टर  
उदयपुर

सुनवाई की जाकर धारा 3(D) की उपधारा 2 के अनुसार दिनांक 07.04.2017 को राजपत्र में प्रकाशन कराया गया। प्रकाशित किस्म के आधार पर ही तत्समय प्रचलित डीएलसी के आधार पर मुआवजा निर्धारित किया गया। प्रार्थी का कथन है कि उल्लेखित भूमि का रकबा 0.1000 एयर से कम है और इस संबंध में प्रभावी विधिक प्रावधानों के तहत उक्त रकबे से कम भूमि के अवाप्ति की दशा में भूमि की मालियत किस्म, उपयोगिता हल्का आबादी वाणिज्यिक माना जाना राज्य सरकार द्वारा उद्घोषित विधिक प्रावधान है। प्रार्थी प्रभावी बाजार दर भूखण्ड वर्गफिट क्षेत्रफल अनुसार मुआवजा प्राप्त करने का वैध अधिकारी है। किन्तु प्रार्थी द्वारा इस संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य/परिपत्र प्रस्तुत नहीं किये हैं। अवाप्त भूमि का आवासीय या वाणिज्यिक रूपांतरण आदेश या पट्टा सक्षम अधिकारी द्वारा जारी नहीं किया गया है ना ही उक्त आशय की किस्म बाबत कोई भी अभिलेख या विधि संगत प्रलेख किसी भी स्तर पर प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी द्वारा स्वयं के तर्कों को बल प्रदान करने हेतु उदयपुर-चित्तौड़ खण्ड पर अवार्ड संख्या 86/2017 ग्राम ढूँढिया, कीर की चौकी को जारी किये गये अवार्ड की प्रति एवं थाणा धुलेव के आराजी संख्या 809, 808 पर जारी अवार्ड की प्रति संलग्न की गई है जो कि भिन्न राजस्व ग्राम के हैं तथा प्रत्येक प्रकरण के तथ्य अलग-अलग होने से हस्तगत प्रकरण में लागू नहीं होते हैं। यह भी उल्लेखनीय है कि यदि किसी अन्य प्रकरण में अवार्ड जारी करते वक्त कोई विधिक त्रुटि रह भी गई हो तो उसका लाभ या उसको उदाहरण के रूप में अन्य प्रकरणों पर लागू करने का कथन भी उचित प्रतीत नहीं होता है।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र सारहीन होने से खारिज किया जाता है। पारित किये गये निर्णय की प्रति मय अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अतिरिक्त जिला कलक्टर एवं अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन) उदयपुर एवं दोनो पक्षकारानो को नियमानुसार दी जावें।

पत्रावली फ़ैसल शुमार हो। बाद कार्यवाही दाखिल दफ़तर हों।

(नमित मेहता)  
जिला कलक्टर  
उदयपुर