

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी:- गौरव अग्रवाल आई.ए.एस

प्रकरण संख्या:-37/2020 आर्बीट्रेशन

जी.सी.एम.एस. नंबर: 2020/00082

1. प्रेमप्रकाश पिता वालचंद अहारी निवासी: ऋषभदेव (हाइवे चौराहा) तहसील-ऋषभदेव, उदयपुर
2. सत्यनारायण पिता वालचंद अहारी निवासी: ऋषभदेव (हाइवे चौराहा) तहसील-ऋषभदेव, उदयपुर

.....प्रार्थीगण

बनाम

1. परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण संख्या 8 कार्यालय, सरस डेयरी के पास, गोवर्धन विलास, उदयपुर राज.
2. सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर उदयपुर राज.

.....विपक्षीगण

प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 3-जी उपधारा 5, 6 तथा राज. राजमार्ग अधिनियम 1956 एवं सपटित माध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम 1996 अवार्ड संख्या 6 पत्रावली संख्या 581/2020 निर्णय दिनांक

18.03.2020

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

निर्णय

दिनांक- 18/05/2026

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3-जी उपधारा 5, 6 तथा राज. राजमार्ग अधिनियम 1956 एवं सपटित माध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम 1996 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थीगण की बापी पट्टेशुदा आबादी भूमि वाके राजस्व ग्राम ऋषभदेव(धूलेव) पर स्थित हो अवस्थित था, जिसका अवशिष्ट भाग आज भी विद्यमान है। मौजा धूलेव की आराजी संख्या 1304 पर अवस्थित प्रार्थी संख्या 1 की पंचायत की संकल्प संख्या 22 दिनांक 09.12.2009 पर 1040 वर्गफिट में निर्मित दो मंजिला मकान/दुकान एवं प्रार्थी संख्या 2 की पंचायत की संकल्प संख्या 24 दिनांक 09.12.2009 पर 1040 वर्गफिट में निर्मित दो



जिला कलक्टर
उदयपुर

मंजिला मकान/दुकान स्थित है। प्रार्थीगण की उक्त निर्मित मकान/दुकान वास्तविक रूप से सुचारु हो ग्राम धूलेव की हाल आराजी संख्या 1304 पर अवस्थित है। प्रार्थीगण के दो मंजिला पक्के निर्मित मकान तथा उसमें संलाचित रोड़ तरफ के दुकानों को लेकर अवाप्ति कार्यवाही भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अति. जिला कलक्टर (प्रशा.) उदयपुर द्वारा प्रचालित की गई। जिन्हें उचित मुआवजा निर्धारण कर प्रभावित लोगों के मध्य मुआवजा राशि निर्धारित करनी थी। कथित भूमि/निर्मित इत्यादि जो राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के उदयपुर खेरवाड़ा खण्ड के 6 लेन निर्माण में अवाप्त कर निमयानुसार उचित मुआवजा राशि का निर्धारण कर प्रभावित पक्षकार को भुगतान करने का दायित्व सौंपा था। लेकिन अवाप्ति कार्यवाही त्रिस्तरीय होने से, जिसमें मौके पर आई.आर.बी. कम्पनी सड़क निर्माण में सफल निविदा प्राप्त करना कम्पनी तथा मध्य में विपक्षी संख्या 1 व 2 को नियत किया गया। विपक्षी संख्या 2 द्वारा विपक्षी संख्या 1 तथा आईआरबी की भारी तथ्यात्मक परस्पर विरोधाभासी रिपोर्टों के कारण मुआवजा राशि निर्धारण में भारी वाकियाती भूल कारित की है। प्रार्थीगण का निर्मित मकान दुकानो को अवाप्ति अधिसूचना जारी होने से पूर्व तथा उचित मुआवजा दिये बिना आई. आर.बी. कम्पनी द्वारा मौके पर निर्मित दुकानों को ताबड़तोड़ गिरा दिया जो सर्वथा अनुचित है। मौके पर आपत्ति करने पर राजस्व कर्मियों तथा आई. आर.बी. कम्पनी के ग्राउण्ड स्टॉफ द्वारा बताया गया कि मौके पर किये गये निर्मित का नापजोख ले लिया गया है। आपको मुआवजा प्राप्त हो जायेगा तथा साथ ही राजकार्य में बाधा का मुकदमा की धमकी देकर आई.आर.बी. तथा राजस्वकर्मि मौके पर तोड़फोड़ कर चले गये। प्रार्थीगण में से भी प्रार्थी संख्या 2 सत्यनारायण की तो किसी प्रकार की कोई मुआवजा राशि भी अवधारित नहीं की गई तथा प्रार्थी संख्या 1 को भी उसके वास्तविक निर्मित मकान के 1040 वर्गफीट के दो मंजिला मकान के मुआवजे केवल नाममात्र की मुआवजा राशि अवधारित की गई। वेल्युएशन जांच रिपोर्ट में भी "वर्तमान में दुकान का आधा ढांचा गिराया जा चुका है।" अंकित है। प्रार्थीगण की आराजी भूमि नंबर 1304 जिसमें हिरालाल पिता तेजा मीणा तथा कन्हैयालाल पिता पूंजीलाल पंचाल का कोई लेना देना नहीं है उनका निर्माण आराजी नंबर 1301 में ही था। बावजूद इसके उनक अवाई संख्या क्रमशः 16 तथा 15 दिनांक 01.06.2020 में वेल्युएशन रिपोर्ट में अंकित आराजी नंबर 1301 को गोलाकार प्रार्थीगण की आराजी नंबर 1304 अंकित कर मुआवजा निर्धारित कर दिया, जिसके वह पात्र नहीं है। कथित अनियमितता की जानकारी होते ही प्रार्थीगण ने दिनांक 25.06.2020 को विपक्षी संख्या 2 को अवगत करवाया तथा दिनांक 25.6.2020 को विपक्षी संख्या 1 को भी सारी कारगुजारी की सूचना दी गई बावजूद इसके प्रार्थी संख्या 1 को आधा-अधूरा मुआवजा राशि प्राप्त हुई। विपक्षी संख्या 2 द्वारा



जिला कलक्टर
 उदयपुर

पारित आक्षेपित/आदेशिका एवं अवार्ड प्राकृतिक न्याय एवं विधि के स्थापित सिद्धान्तों के प्रतिकूल केवलमात्र यांत्रिक रूप से त्रुटिपूर्ण पारित किया गया है। जिसे दुरस्त वर्तमान बाजार दर से निर्धारित कर उस पर नियमानुसार देय सोलेशियम मय ब्याज राशि व अन्य अदायतगी के साथ संगणित मुआवजा राशि जरिये संशोधित अवार्ड प्राप्त करने के अधिकारी है। अतः प्रार्थना है कि प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमा आक्षेपित आदेशिका अवार्ड दिनांक 18.03.2020 को अपास्त कर प्रार्थी की अवाप्तशुदा निर्मित मकान दुकान का मुआवजा प्रचलति बाजार दर तथा उस पर संदेय योग्य अन्य लाभ-परिलाभ के गुणक के अभिनिर्धारित करवा विहित लाभों, परिलाभों तथा हर्जे-खर्चे ब्याज सहित प्रार्थी को दिलाये जाने का आदेश प्रदान करे।

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

विपक्षीगण ने अपने जवाब में निवेदन किया कि क्लेम आवेदन में वर्णित तथ्या विधि विरुद्ध व मिथ्या होने से अस्वीकार है। उल्लेखित भूमि किसी भी दशा में रूपान्तरित, वाणिज्यिक या आवासीय किस्म की नहीं रही है वरन् खसरा संख्या 1304 किस्म बारानी होकर प्रार्थीगण ही नहीं अपितु विभिन्न के संयुक्त की खातेदारी हक की रही है जिसके संबंध में अधिनियम की धारा 3(ए) की अवाप्ति अधिसूचना दिनांक 05.02.2019 को उदघोषित की गई और अधिनियम की धारा 3-डी के तहत दिनांक 27.06.2019 को राजपत्र में उदघोषित की गई जिसमें अवाप्त भूमि की किस्म बारानी, रकबा 0.02 हैक्टेयर जिसमें सोमा, लक्ष्मण पिता जीवा प्रत्येक का 1/6, देवा हांजा, श्रीमती मिट्ठडी का संयुक्त 1/6 हिस्सा, विद्यादेवी का 9/40 वां हिस्सा व प्रार्थीगण श्री प्रेमप्रकाश व सत्यनारायण एवं श्रीमती थावरी का संयुक्त रूप से 1/20 वां हिस्सा निहित रहा है जिसका विवरण अधिसूचनाओं में दर्शित है। उक्त भूमि का अवार्ड आदेश पृथक से निर्णित किया गया है। परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा उक्त याचिका में सही एवं वास्तविक तथ्य दर्शित न करते हुए अनुचित लाभ प्राप्त करने की अभिलाषा से तथ्यों का उल्लेख किया गया है एवं उक्त भूमि के संबंध में किस्म परिवर्तन या पट्टे जारी करने का कोई भी अधिकार किसी भी विधि प्रावधान के तहत ग्राम पंचायत ऋषभदेव(धूलेव) को प्राप्त ही नहीं रहता है एवं जो संरचनाएं मौके पर विद्यमान रही है उसके संबंध में अधिकृत नियुक्त विशेषज्ञ मूल्यांकनकर्ता द्वारा जो मूल्यांकन प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया है उक्त मूल्यांकन प्रतिवेदन अनुसार संरचनाओं की क्षति का आंकलन करते हुए अवार्ड पारित किया गया है जिसका प्रमाणीकरण भी किया गया है। मूल्यांकन प्रतिवेदन में सम्पूर्ण विवरण दर्शित है जिसका खण्डन किसी भी रूप में रेकॉर्ड पर नहीं है और बाद संतुष्टि मूल्यांकन प्रतिवेदन अवार्ड आदेश पारित किया गया है।



जिला कलक्टर
 उदयपुर

अवार्ड पारित किये जाने के पश्चात् आधिपत्य लिया गया है जो कि वैधानिक प्रक्रिया है और अधिनियम की धारा 3-डी की उद्घोषणा पश्चात् अवाप्त सम्पत्ति का आधिपत्य स्वतः समस्त प्रकार की ऋण व भारों से मुक्त होकर केन्द्र सरकार में निहित होता है। मौके पर भौतिक निरीक्षण किया जाकर प्रत्येक संरचना का सविस्तार विवेचन रिपोर्ट में किया गया है व उक्त मूल्यांकन प्रतिवेदन के दर्शित संरचना के अतिरिक्त कोई भी संरचना अस्तित्व में रही हो, खण्डन स्वरूप तनिक भी आधार या अभिलेख किसी भी स्तर पर प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। मौके पर काबिज की संतुष्टि व पुष्टि विभागीय कार्यवाही के प्रक्रम में अवाप्ति अधिकारी द्वारा कराई गई और समस्त तथ्यों की पुष्टि हो जाने के पश्चात् अवार्ड पारित किया गया है। अब दुरभिसंधि करते हुए विधि विरुद्ध लाभ प्राप्त करने की अभिलाषा से आधार उल्लेखित किया गया है। जितनी क्षति वास्तविक रूप से उक्त अवाप्ति कार्यवाही के परिप्रेक्ष्य में हुई है उसका मूल्यांकन प्रतिवेदन के अनुसार अवार्ड आदेश पारित किया गया है जिसमें वृद्धि किये जाने का तनिक भी आधार अभिलेख पर न होने के कारण प्रार्थी का आवेदन पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। मौके पर दर्शित नाप का कोई भी निर्माण वास्तविक रूप से अस्तित्व में नहीं रहा है वरन् जो निर्माण संरचनाएं अस्तित्व में रही है उसका विवेचन मूल्यांकन प्रतिवेदन में किया जाकर संबंधित काबिज श्री प्रेमप्रकाश प्रार्थी के पक्ष में 4,81,474/- रुपये का अवार्ड पारित किया जाकर भुगतान किया गया है। विधिक प्रावधानानुसार 10 प्रतिशत अतिरिक्त मुआवजा राशि सहित भुगतान संबंधित हितधारक को किया गया है। निर्मित संरचनाओं की क्षति के संबंध में मूल्यांकन प्रतिवेदन अनुसार अवार्ड आदेश पारित किया गया है जो पूर्णतया विधिसंगत होकर खण्डन साक्ष्य तनिक भी रिकॉर्ड पर न होने के कारण प्रार्थी के पक्ष में किसी भी तरह की अवधारणा अभिलेख के अभाव में नहीं की जा सकती है न कोई ऐसा आधार या निर्माण मौके पर विद्यमान ही रहा है। अतः निवेदन है कि प्रार्थीगण का क्लेम आवेदन पत्र निरस्त फरमाये जाने का अवार्ड/आदेश पारित फरमाया जावे।

प्रकरण में उभयपक्ष की बहस सुनी गई। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि विपक्षी संख्या 2 द्वारा विपक्षी संख्या 1 तथा आई.आर.बी. की भारी तथ्यात्मक परस्पर विरोधाभासी रिपोर्ट के कारण मुआवजा राशि निर्धारण में भारी वाकियाती भूल की है। प्रार्थीगण का निर्मित मकान दुकानों को अवाप्ति अधिसूचना जारी होने से पूर्व तथा उचित मुआवजा दिये बिना आई.आर.बी. कम्पनी द्वारा मौके पर निर्मित दुकानों को ताबड़तोड़ गिरा दिया जो सर्वथा अनुचित है। मौके पर आपत्ति करने पर राजस्व कर्मियों तथा आई.आर.बी. कम्पनी के ग्राउण्ड स्टाॅफ द्वारा बताया गया कि मौके पर किये गये निर्मित का



जिला कलक्टर
 उदयपुर

नापजोख ले लिया गया है। आपको मुआवजा प्राप्त हो जायेगा तथा साथ ही राजकार्य में बाधा का मुकदमा की धमकी देकर आई.आर.बी. तथा राजस्वकर्मी मौके पर तोड़फोड़ कर चले गये। प्रार्थीगण में से भी प्रार्थी संख्या 2 सत्यनारायण की तो किसी प्रकार की कोई मुआवजा राशि भी अवधारित नहीं की गई तथा प्रार्थी संख्या 1 को भी उसके वास्तविक निर्मित मकान के 1040 वर्गफीट के दो मंजिला मकान के मुआवजे केवल नाममात्र की मुआवजा राशि अवधारित की गई। वेल्यूएशन जांच रिपोर्ट में भी "वर्तमान में दुकान का आधा ढांचा गिराया जा चुका है।" अंकित है। प्रार्थीगण की आराजी भूमि नंबर 1304 जिसमें हिरालाल पिता तेजा मीणा तथा कन्हैयालाल पिता पूंजीलाल पंचाल का कोई लेना देना नहीं है उनका निर्माण आराजी नंबर 1301 में ही था। बावजूद इसके उनका अवार्ड संख्या क्रमशः 16 तथा 15 दिनांक 01.06.2020 में वेल्यूएशन रिपोर्ट में अंकित आराजी नंबर 1301 को गोलाकार प्रार्थीगण की आराजी नंबर 1304 अंकित कर मुआवजा निर्धारित कर दिया, जिसके वह पात्र नहीं है। कथित अनियमितता की जानकारी होते ही प्रार्थीगण ने दिनांक 25.06.2020 को विपक्षी संख्या 2 को अवगत करवाया तथा दिनांक 25.6.2020 को विपक्षी संख्या 1 को भी सारी कारगुजारी की सूचना दी गई बावजूद इसके प्रार्थी संख्या 1 को आधा-अधूरा मुआवजा राशि प्राप्त हुई। विपक्षी संख्या 2 द्वारा पारित आक्षेपित/आदेशिका एवं अवार्ड प्राकृतिक न्याय एवं विधि के स्थापित सिद्धान्तों के प्रतिकूल केवलमात्र यांत्रिक रूप से त्रुटिपूर्ण पारित किया गया है। जिसे दुरस्त वर्तमान बाजार दर से निर्धारित कर उस पर नियमानुसार देय सोलेशियम मय ब्याज राशि व अन्य अदायतगी के साथ संगणित मुआवजा राशि जरिये संशोधित अवार्ड प्राप्त करने के अधिकारी है। अतः प्रार्थना है कि प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमा आक्षेपित आदेशिका अवार्ड दिनांक 18.03.2020 को अपास्त कर प्रार्थी की अवाप्तशुदा निर्मित मकान दुकान का मुआवजा प्रचलति बाजार दर तथा उस पर संदेय योग्य अन्य लाभ-परिलाभ के गुणक के अभिनिर्धारित करवा विहित लाभों, परिलाभों तथा हर्जे-खर्चे ब्याज सहित प्रार्थी को दिलाये जाने का आदेश प्रदान करे।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात का अवलोकन एवं मनन किया। अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी की पत्रावली का भी अवलोकन किया गया। राजस्व ग्राम धुलेव तहसील ऋषभदेव की आराजी नम्बर 1304 का 3 ए प्रकाशन 05.02.2019 एवं 3 डी प्रकाशन 27.06.2019 को हुआ। प्रार्थी का कथन है कि आराजी संख्या 1304 में प्रार्थी सहखातेदार है किन्तु प्रार्थी संख्या 2 को कोई मुआवजा नहीं दिया गया है। साथ ही श्री हीरालाल व कन्हैयालाल का उक्त आराजी पर कोई निर्माण नहीं होने पर भी उन्हें संरचनाओं का मुआवजा जारी किया गया है। पत्रावली का अवलोकन करने से स्पष्ट है कि आराजी संख्या 1304 खातेदारी भूमि है



जिला कलक्टर
 उदयपुर

ऐसी स्थिति ग्राम पंचायत को बापी पट्टा जारी करने का अधिकार ही नहीं था अतः अवाप्त की गई भूमि का मुआवजा कृषि दर से ही निर्धारित किये जाने योग्य है। सह खातेदारी की स्थिति में भुगतान हिस्से अनुसार मिलना चाहिए किन्तु पत्रावली पर वेल्यूअर पचोली एण्ड एसोसिएट्स की मूल्यांकन रिपोर्ट अनुसार प्रेमप्रकाश के हिस्से की आधी संरचना ध्वस्त की जाकर भुगतान किया गया है। रिपोर्ट संख्या 19L/336.680 अनुसार खसरा संख्या 1301 को संशोधित/कांट-छांट कर 1304 दर्शा हीरालाल को संरचनाओं का भुगतान किया गया है। रिपोर्ट संख्या 18L/336.680 अनुसार आराजी संख्या 1301 को संशोधित/कांट-छांट कर 1304 दर्शा उक्त संरचना कन्हैयालाल का होना अंकित रिपोर्ट प्रस्तुत की है जिसके अनुसार भुगतान भी किया गया है। चूंकि जमाबन्दी अनुसार हीरालाल एवं कन्हैयालाल खातेदार नहीं है एवं प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट में भी कांट छांट की गई है जो संशय की स्थिति पैदा करती है ऐसी स्थिति में प्रकरण में पुनः जांच किया जाना उचित है।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार किया जाकर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर उदयपुर को प्रकरण इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह श्री कन्हैयालाल व हीरालाल को पक्षकार संयोजित करते हुए उभयपक्ष को सुनवाई एवं दस्तावेज/साक्ष्य प्रस्तुत करने का समुचित अवसर देते हुए विधिसम्मत अवार्ड पारित करे।

निर्णय की प्रति दोनों पक्षकारों को नियमानुसार प्रदान की जावें एवं निर्णय की प्रति मय अवाप्त अधिकारी की पत्रावली 06/20 सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी, अति. जिला कलक्टर(प्रशा.), उदयपुर को प्रेषित की जावें।

पत्रावली फ़ैसल शुमार हो। बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हों।



(गौरव अग्रवाल)
 जिला कलक्टर,
 उदयपुर