न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः— नमित मेहता आई.ए.एस

प्रकरण संख्याः—**39 / 2020 आर्बीट्रेशन**

जी.सी.एम.एस. नंबरः 2020 / 00085

जे. आर. शर्मा स्नातकोत्तर महाविद्यालय झाडोल जरिये सचिव गिरिजा शंकर शर्मा
निवासीः झाडोल, तहसील—झाडोल, उदयपुर

—— **प्रार्थी**

बनाम

1. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 58—ई, जरिये अधिशाषी अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग खण्ड, उदयपुर
2. सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी झाडोल, उदयपुर (राज.)

.....**विपक्षीगण**

प्रार्थना पत्र अंतर्गत आर्बीट्रेशन एवं कन्सीलेशन एक्ट, 1996 बाबत् भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा अवाप्त की जाने पर विधिक मुआवजा तय कराये जाने हेतु

उपस्थितिः— श्री मनीष शर्मा, अधिवक्ता प्रार्थी

निर्णय

दिनांकः— 24/03/2026

प्रकरण का संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र अंतर्गत आर्बीट्रेशन एवं कन्सीलेशन एक्ट, 1996 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी के खातेदारी एवं आधिपत्य की वाणिज्यिक उपयोग की भूमि मौजा झाडोल, तहसील झाडोल, जिला उदयपुर में स्थित है जिसके आराजी संख्या 2806 रकबा 0.041 हैक्टेयर एवं आराजी संख्या 2800 रकबा 0.0222 हैक्टेयर स्थित है। उक्त भूमि को प्रार्थी के द्वारा संपरिवर्तित कराया जाकर वाणिज्यिक उपयोग में ली जा रही है। उक्त भूमि पर वर्तमान में प्रार्थी द्वारा जे.आर. शर्मा स्नातकोत्तर महाविद्यालय का संचालन किया जा रहा है। उक्त वर्णित भूमि रकबा आराजी संख्या 2806 रकबा 0.041 एवं आराजी संख्या 2800 रकबा 0.0222 हैक्टेयर भूमि को भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा अवाप्त की जाकर बिना भूमि की वास्तविक स्थिति का अवलोकन किये मनमकसूद तरीके से मुआवजा तय किया गया है जो कतई विधि सम्मत नही है। विपक्षी द्वारा तय किया गया मुआवजा नैसर्गिक न्याय के विपरीत है जो पूर्णतया असंवैधानिक है। उक्त भूमि पर प्रार्थी द्वारा वर्ष 2006 से जे.आर. शर्मा कन्या शिक्षक प्रशिक्षण महाविद्यालय संचालित किया जा रहा है जो उपरोक्त आराजियात में जे. आर. शर्मा स्नातकोत्तर महाविद्यालय के नाम से दर्ज है। उक्त भूमि जब प्रार्थी द्वारा

जिला कलक्टर
उदयपुर

क्रय की गयी थी तो भूमि के पंजीयन की राशि उक्त भूमि को वाणिज्यिक मानते हुए तय की गयी थी तथा इस सम्बन्ध में न्यायालय कलेक्टर मुद्रांक वृत उदयपुर के प्रकरण संख्या 71/13 में प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि की पंजीयन राशि उक्त आदेश की पालना में वाणिज्यिक मानते हुए जमा करवायी गयी है तथा मौके पर भी उक्त भूमि का उपयोग वाणिज्यिक रूप से प्रार्थी द्वारा किया जा रहा है। भूमि का मुआवजा तय किये जाने पर उक्त भूमि असिंचित मानते हुए उक्त भूमि का मुआवजा विपक्षी द्वारा बिना मौके की स्थिति का अवलोकन फरमाये बिना मनमकसूद तरीके से तय कर दिया गया है। जबकि उक्त भूमि कभी भी कृषि या असिंचित वर्ष 2006 से आज तक नहीं रही है। भूमि के मुआवजे के सम्बन्ध में प्रार्थी द्वारा आपत्ति लिखित रूप से दिनांक 2–1–2019 को विपक्षी संख्या 2 के समक्ष प्रस्तुत कर दी गयी। उक्त आपत्ति प्रस्तुत किये जाने के बाद भी विपक्षी द्वारा उक्त आपत्ति के सम्बन्ध में किसी प्रकार का निर्णय नही कर सीधे ही उक्त भूमि को असिंचित कृषि भूमि मानते हुए मुआवजा तय किया है जो सर्वथा न्याय के विपरीत है। उक्त भूमि पर प्रार्थी की संस्था द्वारा महाविद्यालय का संचालन किया जा रहा है तथा उक्त भूमि अवाप्त होने से महाविद्यालय के समक्ष अपनी मान्यता का खतरा उत्पन्न हो गया है। उक्त महाविद्यालय जनजाति क्षेत्र में संचालित है तथा उक्त भूमि क्रय किये जाते समय प्रार्थी द्वारा वाणिज्यिक रूप से पंजीयन शुल्क अदा किया है यानि उक्त मुआवजे की राशि से प्रार्थी संस्था को भारी नुकसान कारित हुआ है। यदि भूमि का मुआवजा तय किये जाने से पूर्व विपक्षीगण द्वारा मौके की स्थिति का अवलोकन फरमाया जाता व प्रार्थी के आपत्ति प्रार्थना पत्र पर विचार किया जाता तो इस प्रकार से मुआवजा तय नहीं किया जा सकता था। विपक्षीगण द्वारा बिना वास्तविक स्थिति का पता किये, बिना स्थल निरीक्षण फरमाये उक्त भूमि को कृषि भूमि मानते हुए मुआवजा तय कर दिया है जो न्यायोचित नही है। ऐसी स्थिति में उक्त भूमि को वाणिज्यिक मानते हुए वाणिज्यिक दर से अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा प्रदान कराया जाना न्याय हित में आवश्यक है। अतः प्रार्थना है कि प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर मौजा झाडोल, तहसील झाडोल की आराजी संख्या 2800 व 2806 के सम्बन्ध में भूमि को वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए वाणिज्यिक दर से मुआवजा राशि प्रार्थी को प्रदान कराये जाने का आदेश प्रदान कराया जावे।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। विपक्षी को जरिये नोटिस तलब किया गया। विपक्षीगण द्वारा प्रस्तुत जवाब संलग्न पत्रावली है।

विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थनापत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि प्रार्थी की खातेदारी व आधिपत्य की भूमि मौजा झाडोल, तहसील झाडोल, जिला उदयपुर में स्थित है, जिसमें आराजी संख्या 2806 रकबा 0.041 हैक्टेयर तथा आराजी संख्या 2800 रकबा 0.0222 हैक्टेयर शामिल है। उक्त भूमि को प्रार्थी द्वारा संपरिवर्तन कर वाणिज्यिक उपयोग में लिया गया है तथा वर्ष 2006 से उस पर जे.आर. शर्मा स्नातकोत्तर महाविद्यालय का संचालन किया जा रहा है। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा उक्त भूमि का अधिग्रहण कर लिया गया,

जिला कलक्टर
उदयपुर

किन्तु बिना वास्तविक स्थिति का निरीक्षण किए उसे असिंचित कृषि भूमि मानकर मुआवजा तय कर दिया गया, जो विधि एवं नैसर्गिक न्याय के विपरीत है। जबकि भूमि के क्रय के समय उसका पंजीयन वाणिज्यिक मानते हुए कराया गया था और प्रार्थी द्वारा पंजीयन शुल्क भी वाणिज्यिक दर से जमा कराया गया था। इस संबंध में प्रार्थी ने दिनांक 02–01–2019 को लिखित आपत्ति भी प्रस्तुत की, परन्तु उस पर विचार नहीं किया गया। उक्त भूमि लंबे समय से वाणिज्यिक उपयोग में है और उस पर महाविद्यालय संचालित होने के कारण उसके अधिग्रहण से संस्था को गंभीर नुकसान एवं मान्यता पर भी खतरा उत्पन्न हो गया है। अतः प्रार्थना है कि उक्त भूमि को वाणिज्यिक मानते हुए वाणिज्यिक दर से उचित मुआवजा प्रदान किया जाए।

पत्रावली पर उपलब्ध विपक्षी संख्या 1 के जवाब अनुसार ग्राम झाडोल के खसरा नंबर 2800 रकबा 0.0222 हैक्टेयर तथा आराजी संख्या 2806 रकबा 0.041 हैक्टेयर भूमि उपलब्ध राजस्व में किस्म कृषि भूमि ए.सा. तृतीय असिंचित दर्ज है जो रा.रा.मार्ग 58 ई हेतु अवाप्तीधीन है। प्रार्थी का कथन कि भूमि वाणिज्यिक उपयोग में ली जा रही है वर्तमान राजस्व रेकर्ड अनुसार असत्य है। भूमि जो अवाप्ताधीन हो रही है उसकी राजस्व रेकर्ड में दर्ज किस्म अनुसार ही मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाता है न कि मौके के उपयोग अनुसार। विभाग द्वारा राजस्व रेकर्ड में उक्त खसरा नंबरान की किस्म कृषि असिंचित ए.सा. तृतीय दर्ज होने से कृषि भूमि का मुआवजा तय किया गया है जो नियमानुसार है। वर्तमान में भी भूमि पड़त है उस पर कोई निर्माण या अन्य संरचना स्थित नहीं है। खसरा नंबर 2806 पर जो संरचना है उसका मुआवजा निर्धारित किया गया है। मुआवजा राशि का निर्धारण राजस्व रिकार्ड में दर्ज किस्म व तहसील झाडोल तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रमाणित करने के बाद ही निर्धारित किया गया है जो सही है। अतः निवेदन है कि प्रार्थी के द्वारा प्रार्थना पत्र में वर्णित भूमि ग्राम झाडोल के खसरा संख्या 2800 एवं 2806 राजस्व रेकर्ड अनुसार ए.सा. तृतीय दर्ज होने से कृषि भूमि असिंचित मानकर मुआवजा निर्धारित किया गया है जो न्यायोचित है। अतः प्रार्थी को प्रार्थना पत्र अस्वीकार फरमावें।

पत्रावली पर उपलब्ध विपक्षी संख्या 2 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी झाडोल के जवाब अनुसार ग्राम झाडोल के खसरा न 2806 अवाप्त रकबा 0.041 किस्म ए.सा.तृतीय व 2800 अवाप्त रकबा 0.0222 किस्म ए.सा.तृतीय रा.रा.मार्ग 58ई के निमार्ण हेतु अवाप्तीधीन है। उक्त खसरा गिरजाशंकर शर्मा सचिव जे. आर. शर्मा स्नातकोतर महाविद्यालय झाडोल 3ए एवं 3डी में किस्म ए.सा. तृतीय दर्ज रिकार्ड है। प्रार्थी का यह कथन कि भूमि सम्परिवर्तन करायी गयी यह अस्वीकार है। रा.रा. मार्ग 58ई कि अधिसूचना अधिनियम की धारा 3डी के अनुसार अवार्ड संख्या 33 जारी किया गया। जिसके अनुसार खसरा संख्या 2806 अवाप्त रकबा 0.041 किस्म ए.सा. तृतीय व खसरा संख्या 2800 अवाप्त रकबा 0.0222 किस्म ए.सा. तृतीय दर्ज रिकार्ड है। उक्त अवाप्त भूमि के 3 जी अनुसार मुआवजा राशि खसरा संख्या 2806 राशि 4,25,426/– व

जिला कलक्टर
उदयपुर

खसरा संख्या 2800 राशि 1,51,407/– का निर्धारण किया गया है। प्रार्थी द्वारा अवाप्त भूमि का वाणिज्यिक होने के संबंध में कोई भी दस्तावेज इस कार्यालय में पेश नहीं किये गये है। राजस्व रिकार्ड सम्वत् 2071–74 जमाबन्दी पर दर्ज किस्म कृषि (असिंचित) खसरा सख्या 2800 किस्म ए.सा. तृतीय व 2806 किस्म ए.सा. तृतीय दर्ज रिकार्ड है। जमाबन्दी व 3–डी के प्रकाशन अनुसार अवार्ड जारी किया गया है। रा.रा.मार्ग 58ई के अवाप्तिधीन प्रक्रिया की घोषणा के संबंध में उक्त अधिसूचना अधिनियम की धारा 3ए के अधीन दिनांक 8 अप्रैल 2017 को राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में प्रकाशित हुई तथा उक्त अधिनियम की धारा 3डी की अधिसूचना भारत के राजपत्र का आ. 3127(अ) दिनांक 26 सितम्बर 2017 को जारी होकर स्थानीय दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में दिनांक 10 अक्टूबर 2017 को प्रकाशित हुई। 3ए व 3डी के अनुसार ग्राम झाडोल के आराजी संख्या 2806 अवाप्त रकबा 0.041 किस्म ए.सा.तृतीय व 2800 अवाप्त रकबा 0.0222 किस्म ए.सा. तृतीय जो कृषि (असिंचित) भूमि दर्ज थी। उक्त अधिनियम की धारा 3जी के तहत संबंधित ग्रामों के हितधारकों को अपनी आपत्तिया प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया तथा अधिनियम 1956 की धारा 3जी (2) व (3) के अर्न्तगत संबंधित ग्रामों के हितधारकों को व्यक्तिगत नोटिस जारी कर सूचित किया गया। सूचना के अनुसार प्रार्थी द्वारा इस कार्यालय में दिनांक 24.10.2017 को ग्राम झाडोल के आराजी संख्या 2800 अवाप्त भूमि 0.0222 हैक्टेयर व 2806 अवाप्त भूमि 0.0410 हैक्टेयर भूमि का मुआवजा व्यावसायिक दर से प्राप्त करने बाबत् आपत्ति प्रस्तुत की। प्रस्तुत आपत्ति की जांच तहसीलदार झाडोल से कराई गयी। तहसीलदार झाडोल की रिपोर्ट दिनांक 11.01.2018 अनुसार राजस्व ग्राम झाडोल के आराजी सख्या 2800 व 2806 राजस्व रिकोर्ड अनुसार कृषि भूमि अंकित है। अवाप्ताधीन भूमि व्यावसायिक दर्ज नहीं बताया गया है। हक समर्पण पत्र के पंजीयन बाबत ही महालेखाकार ऑडिट जांच दल द्वारा पेरा बनाया गया तथा उसी पैरे के क्रम में कलेक्टर मुद्रांक, उदयपुर के निर्णय/पालना अनुसार प्रार्थी द्वारा राशि जमा करना बताया। प्रार्थी द्वारा विधिक प्रावधानों के अनुसार अवाप्ताधीन भूमि का रूपान्तरण कराने के किसी आदेश की प्रति प्रस्तुत नहीं की है। जिससे प्रार्थी द्वारा जमा राशि का अवाप्त आराजियात के वाणिज्यिक दर्ज कराना स्पष्ट नही होता। खसरा संख्या 2800 व 2806 की अवाप्तिधीन भूमि का रूपान्तरण कराने व रूपांतरण शुल्क जमा कराने के कोई दस्तावेज इस कार्यालय में पेश नहीं किये। उपर्युक्त विवेचन के क्रम में प्रार्थी की आपत्ति राजस्व रिकार्ड व तहसीलदार झाडोल की रिपोर्ट के अनुसार सही नही पायी गयी। सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी झाडोल द्वारा प्रार्थी की आपत्ति को अस्वीकार किया गया। राजस्व रिकोर्ड में दर्ज किस्म अनुसार अवार्ड जारी किया गया।

उपस्थित अधिवक्ता प्रार्थी की बहस पर मनन किया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। प्रार्थी का कथन है कि राजस्व ग्राम झाडोल की आराजी संख्या 2806 रकबा 0.0410 हे. एवं आराजी नम्बर 2800 रकबा 0.0222 हे. भूमि संपरिवर्तित होकर वाणिज्यिक उपयोग में आ रही है किन्तु पत्रावली

जिला कलक्टर
उदयपुर

पर ऐसा कोई दस्तावेज/संपरिवर्तन आदेश उपलब्ध नही है जिससे यह सिद्ध होता हो कि उक्त भूमि वाणिज्यिक संपरिवर्तित है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजो अनुसार उक्त भूमि राजस्व रिकार्ड में ए.सा. तृतीय असिंचित दर्ज है, इसी आधार पर प्रकाशन हुआ है एवं सक्षम प्राधिकारी (भू.अ.) एवं उपखण्ड अधिकारी झाड़ोल द्वारा भी नियमानुसार मुआवजा का निर्धारण किया गया है।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी झाडोल द्वारा पारित अवार्ड विधिसम्मत होने से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

निर्णय की प्रति दोनो पक्षकार को नियमानुसार प्रदान की जावें। पत्रावली फैसल शुमार हो। बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हों।

(नमित मेहता)
जिला कलटर,
उदयपुर