

# न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

निर्णय द्वारा अध्यासित, अरविन्द कुमार पोसवाल आई.ए.एस

प्रकरण संख्या:-23/2021 आर्बीट्रेशन

मास्टर हार्दिक पुत्र श्री राजेश माहुर नाबा. ब.वि. संरक्षक भगवतीलाल पिता अम्बालाल माहुर निवासी-503, गोवर्धन विलास, उदयपुर

----- प्रार्थी

## बनाम

1. भूमि अवाप्ति अधिकारी (उप खण्ड अधिकारी) राष्ट्रीय राजमार्ग, वृत्त उदयपुर-कुण्डाल राष्ट्रीय राजमार्ग, प्राधिकृत अवाप्ति अधिकारी कार्यालय उपखण्ड अधिकारी गिर्वा, उदयपुर
2. अधिशाषी अभियन्ता राष्ट्रीय राजमार्ग सार्वजनिक निर्माण विभाग वृत्त उदयपुर कार्यालय गुलाब बाग परिसर, उदयपुर

..... विपक्षीगण

आर्बीट्रेशन क्लेम याचिका आवेदन पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी) (5-6) रा त्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 सपठित धारा 11 माध्यस्थम सुलह अधिनियम संशोधित 2015 याचिका विरुद्ध अवार्ड आदेश पत्रावली संख्या 30/2019 सक्षम प्राधिकृत अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी गिर्वा, रा त्रीय राजमार्ग संख्या 58-ई

उपस्थित:- 1. श्री सुरेशपुरी गोस्वामी अधिवक्ता प्रार्थी



## निर्णय

दिनांक-16/07/2024

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 58-ई उदयपुर कुण्डाल, नया खेडा, खोखरा, अम्बावेली (गुजरात सीमा तक) सड़क निर्माण हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 के तहत जारी अधिसूचना से विपक्षी संख्या 1 को अवाप्ति अधिकारी नियुक्त किया गया है जिनके द्वारा प्रार्थी के स्वामित्व एवं आधिपत्य की भूमि खसरा संख्या 665मी. निहित राजस्व अभिलेख अनुसार किस्म आवासीय से चुनौतीग्रस्त अवार्ड पारित किया गया जो विधि विरुद्ध मौके की वास्तविक स्थिति के विपरीत बाजार दर का सही निर्धारण नहीं कर संरचनाओं की क्षति का सही आंकलन नहीं कर अत्यधिक विलम्ब से भुगतान करने व अन्य कई कारणों से विधि के विरुद्ध चुनौतीग्रस्त अवार्ड पारित किया गया। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि किस्म आवासीय रही है, जो खसरा संख्या 665 मी. में से 0.0213 हैक्टेयर जिसका मुआवजा राशि बाजार मूल्य निर्धारित नहीं करते हुए 253/- रुपये प्रतिवर्ग फिट से अवार्ड पारित किया गया है। उक्त अवार्ड विपक्षी को लाभ पहुंचाने के आशय से विधिक प्रावधानों की घोर अवहेलना करते हुए पारित किया गया है जबकि उक्त अवाप्तशुदा भूमि का बाजार मूल्य 2500/- रुपये वर्गफिट के हिसाब से रहा है तथा आसपास भी उक्त भूमि विकसित भूमि है तथा अवाप्त भूमि पर बनी हुई संरचनाओं का मूल्यांकन भी विपक्षीगण द्वारा मनमाफिक तरीके से करते हुए मात्र 5,79,756/- रुपये का अवार्ड पारित किया

M  
जिला कलक्टर  
उदयपुर

गया है, जबकि बाजार दर से अवाप्त भूमि का मूल्य 57,30,000/- रुपये तथा उक्त भूमि पर धारा 3-डी के हुई संरचनाओं का मूल्य 8,00,000/- रुपये प्रकाशन से 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज अदायगी तक अदा करना था जो विपक्षीगण द्वारा नहीं किया गया और बिना किसी उचित कारण के चौबीस माह पश्चात् विलम्ब से मनमाफिक तरीके से भुगतान किया गया है जबकि प्रार्थी अवाप्तशुदा भूमि का विधिक प्रावधान अनुसार लगभग 32,00,000/- रुपये प्राप्त करने का वैध अधिकारी है। हस्तगत प्रकरण में अवार्ड पारित किया गया, उक्त अवार्ड पर अवार्ड संख्या एवं दिनांक अंकित नहीं की गई है जिससे अवाप्ति अधिकारी की कार्यशैली अपने आप में संदेह पैदा करती है कि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने मस्तिष्क कार्य प्रयोग नहीं करते हुए छपे-छपाये फार्म पर राशि उल्लेख कर दिया गया यानि अवाप्त भूमि का विधि अनुसार आंकलन ही नहीं किया गया है और पत्रावली संख्या 30/19 के अवलोकन करने से जाहिर होता है कि अवार्ड की राशि भुगतान हेतु पूर्व में ही जारी कर दी गयी थी किन्तु भुगतान काफी विलम्ब से किया गया। अवाप्ति अधिसूचना अंतर्गत धारा 3(I) दिनांक 22.12.2016 को राजपत्र में अवाप्ति अधिकारी के समक्ष धारा 3(C) के तहत प्रस्तुत की गई जिसका विधिसंगत निस्तारण आज तक नहीं किया गया और उक्त विधिक प्रावधान की अवेहलना करते हुए उक्त अधिनियम की धारा 3(D) के तहत अधिसूचना राजपत्र में दिनांक 26.09.2017 को प्रकाशित की गई है। उक्त अधिनियम 3(D)(2) में विधिक प्रावधान है कि "On the publication of the declaration u/s (1) the land shall vest absolutely in the Central Government free from all encumbrance." उक्त प्रावधान से प्रमाणित है कि प्रार्थी की अवाप्तशुदा उदघोषित भूमि में स्वामित्व, आधिपत्य विपक्षीगण में निहित हो चुका है किन्तु चुनौतीग्रस्त अवार्ड बिना दिनांक का उल्लेख कर पारित किया गया है। अवार्ड की राशि प्रार्थीगण को दिनांक 20.04.2019 को हस्तांतरित की गयी यानि पारित आंकलित अवार्ड राशि 24 माह पश्चात् हस्तांतरित की गयी जिस पर उचित प्रतिकर पारदर्शिता अधिनियम 2013 की धारा 29 व 30 की पालना में 12 प्रतिशत ब्याज सहित राशि प्रार्थी प्राप्त करने का वैध अधिकारी है किन्तु उक्त सम्पूर्ण अवधि का ब्याज अवार्ड में सम्मिलित न कर केवल मात्र तीन माह तक के ब्याज की गणना कर चुनौतीग्रस्त अवार्ड पारित कर दिया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम में स्पष्ट प्रावधान है कि "The National highways (manner of depositing the amount by the Central Govt. with the competent authority for acquisition of the land) Rules, 1998" (प्रकाशन राजपत्र दिनांक 04.01.1999) उक्त अधिनियम की धारा 2 में स्पष्ट प्रावधान है कि अवार्ड पारित होने के सात दिवस में अवार्ड राशि अवाप्ति अधिकारी के बैंक खाते में आवश्यक रूप से हस्तांतरित की जावेगी। हस्तगत प्रकरण में अधिनियम की धारा 3-डी का प्रकाशन दिनांक 26.09.2017 को हो चुका है और उक्त दिनांक से अदायगी दिनांक तक प्रार्थी विधिक प्रावधानुसर ब्याज प्राप्त करने



M  
जिला कलक्टर  
उदयपुर

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर  
प्र.स. 23/21 आर्बीट्रेशन

हार्दिक माहुर बनाम भूमि अवाप्ति अधिकारी  
का वैध अधिकारी है। इस संबंध में विधिक प्रावधानानुसार अवाई पारित किया जाना आवश्यक होकर न्यायसंगत है। उक्त विधिक प्रावधान की अवहेलना किया जाना भारतीय लोकनीति के विपरीत कृत्य (against the public policy of India, which is corporated and provided very wide manner in the amendment Arbitration & Conciliation act 2015 u/s 34) उक्त विधिक प्रावधानानुसार माध्यस्थ एवं सुलह अधिकारी पर विधिक प्रावधान का दायित्व आरोपित किया गया है जिसकी पालना हेतु याचिका प्रस्तुत की गई है। प्रार्थी की अवाप्त भूमि की किस्म आवासीय रही है। अवाप्त भूमि का बाजार मूल्य का निर्धारण डी.एल.सी. दर जिसका निर्धारण राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 के तहत किया जाता है जबकि इस संबंध में माननीय उच्च न्यायालय एवं माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा कई प्रकरणों में न्यायिक दृष्टांत के रूप में प्रतिपादित किया जा चुका है कि भूमि उपयोगिता, मौके की स्थिति, भविष्य की विकासशीलता आदि कई आधारों पर बाजार दर की गणना अनुसार मुआवजा अवाई पारित किया जाना चाहिये। ऐसी दशा में प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि जो कि मुख्य मार्ग से लगी हुई होकर मौके पर चारदीवारी का निर्माण किया हुआ है और इसी परिसर से लगी हुई अन्य भूमि पर वाणिज्यिक गतिविधियां अस्तित्व में रही है, जिससे प्रार्थी को बनी हुई संरचनाओं चारदीवारी क्षति का आंकलन भी नजरअंदाद करते हुए चुनौतीग्रस्त अवाई पारित किया गया है, यानि सम्पूर्ण भूमि आवासीय उपयोगिता की रही है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3(एच)(2) में विधिक प्रावधान है कि "As soon as may be after the amount has been deposited under Sub-section 1 the competent authority shall on behalf of the Central Government pay the amount of the person or persons entitled thereto" इस संबंध में चुनौतीग्रस्त अवाई के अवलोकन से ही जाहिर है कि अवाप्ति अधिकारी के खाते में राशि हस्तांतरित हो जाने के पश्चात् लम्बे समय तक करीब 24 माह से भी ज्यादा समय तक बिना किसी आधार के उक्त अवाई राशि का भुगतान प्रार्थी को हस्तांतरित नहीं किया गया। अतः निवेदन है कि प्रार्थी की क्लेम याचिका स्वीकार फरमायी जाकर कुलिया राशि 85,30,000/- रुपये व इस पर आज दिनांक तक ब्याज राशि व प्रकरण के तथ्यों व परिस्थितियों की रोशनी में मानसिक हानि व क्षति का आकलन करते हुए जो भी अनुतोष न्यायालय द्वारा अतिरिक्त प्रार्थी के पक्ष में मुनासिब समझा जाता है का अवाई प्रार्थी के पक्ष में विपक्षीगण के विरुद्ध सादर पारित फरमाया जावे।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को जरीये नोटिस तलब किया गया। विपक्षी द्वारा प्रस्तुत जवाब शामिल पत्रावली किया गया।

विपक्षी द्वारा अपने जवाब में निवेदन किया कि प्रार्थी का कथन कि रा.रा. मार्ग 58-ई के निर्माण हेतु प्रार्थी के खाते की भूमि ग्राम सेठजी की कुण्डाल तहसील-गिर्वा के खसरा संख्या 665 मी. किस्म आवासीय होकर आवासीय दर से ही मुआवजा स्वीकृत होकर प्रार्थी के खाते जमा हो चुका है। प्रार्थी की मांग भूमि का मुआवजा बाजार दर व संरचनाओं की सही मूल्यांकन के बिना आधार होने से



जिला कलक्टर  
उदयपुर

प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं है। प्रार्थी स्वयं स्वीकार कर रहा है कि भूमि आवासीय थी तथा तत्कालीन डी.एल.सी. की दर से ही मुआवजा का निर्धारण किया गया है तथा संरचनाओं का मूल्यांकन भी सही किया गया है एवं ब्याज 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से निर्धारित कर प्रार्थी को भुगतान कर दिया गया है। प्रार्थी की मांग कि 3-डी के प्रकाशन की दिनांक 26.09.2017 से प्रार्थी की ब्याज की मांग है जबकि विपक्षी संख्या 2 द्वारा कुल 438 दिन के ब्याज की गणना 12 प्रतिशत वार्षिक से कर मुआवजा राशि सक्षम प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी गिर्वा व अप्रार्थी संख्या 2 के संयुक्त खाते में माह मई 2018 को ही बैंक में जमा करा दी गई थी। भुगतान में विलम्ब संभवतः प्रार्थी द्वारा समय पर बैंक विवरण व अन्य जानकारी समय पर उपलब्ध नहीं कराने से हो सकता है इसमें प्रार्थी स्वयं जिम्मेदार है। प्रार्थी का कथन कि मुख्य मार्ग पर है असत्य है कारण की प्रार्थी की अवाप्तीधीन भूमि मुख्य मार्ग एन.एच. 8 से करीबन 500 मीटर की दूरी पर स्थित है। साथ ही प्रार्थी की उक्त भूमि पर स्थित संरचनाओं व पेड इत्यादि का मूल्यांकन राशि 1,45,372/- रुपये मूल मुआवजा राशि में जोड़कर भुगतान किया गया है। प्रार्थी का कथन कि प्रार्थी की शेष भूमि का वाणिज्यिक उपयोग किया जा रहा है सरासर असत्य है कारण कि प्रार्थी की उक्त खसरा नंबर की अवाप्ति से शेष भूमि पर आज भी खेती, कृषि कार्य बागवानी, फलदार पौधे आम इत्यादि की पैदावार हेतु उपयोग में ली जा रही है। प्रार्थी की अवाप्तीधीन भूमि नगर निगम की सीमा से 9 किमी की दूरी पर स्थित है। तदनुसार भूमि कीमत पर कारक 1 यानि कि भूमि की कीमत का 1.25 गुणा निर्धारित किया गया है तथा इतनी ही राशि तोषण राशि निर्धारित कर प्रार्थी का ढाई गुणा राशि का भुगतान किया गया है। प्रार्थी की तीन गुणा राशि की मांग अनुचित होने से स्वीकार योग्य नहीं है। प्रार्थी खंसरा संख्या 665मी. में से 0.0213 हैक्टेयर भूमि का मुआवजा राशि का भुगतान स्वीकार कर रहा है जबकि उक्त खसरा व बट्टा नंबर रकबा 0.0638 की अवाप्ति होकर इतनी ही भूमि का मुआवजा कुल 48,82,173.99/- रुपये का भुगतान प्रार्थी को सभी परिलाभ देते हुए कर दिया गया है। प्रार्थी की अधिक भूमि अवाप्ती की मांग अनुचित, निराधार है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अस्वीकार फरमावे।

विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि प्रार्थी के स्वामित्व एवं आधिपत्य की भूमि खसरा संख्या 665मी. निहित राजस्व अभिलेख अनुसार किस्म आवासीय से चुनौतीग्रस्त अवार्ड पारित किया गया जो विधि विरुद्ध मौके की वास्तविक स्थिति के विपरीत बाजार दर का सही निर्धारण नहीं कर संरचनाओं की क्षति का सही आंकलन नहीं कर अत्यधिक विलम्ब से भुगतान करने व अन्य कई कारणों से विधि के विरुद्ध चुनौतीग्रस्त अवार्ड पारित किया गया। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि किस्म आवासीय रही है, जो खसरा संख्या 665 मी. में से 0.0213 हैक्टेयर जिसका मुआवजा राशि बाजार मूल्य निर्धारित नहीं करते हुए प्रतिवर्ग से अवार्ड पारित किया गया है। उक्त अवार्ड विपक्षी को लाभ पहुंचाने के आशय से विधिक प्रावधानों की घोर अवहेलना करते हुए पारित किया गया है जबकि उक्त अवाप्तशुदा भूमि का बाजार मूल्य 2500/- रुपये वर्गफिट के हिसाब से रहा है तथा आसपास भी उक्त भूमि



विकसित भूमि है तथा अवाप्त भूमि पर बनी हुई संरचनाओं का मूल्यांकन भी विपक्षीगण द्वारा मनमाफिक तरीके से करते हुए मात्र 5,79,756/- रुपये का अवार्ड पारित किया गया है, जबकि बाजार दर से अवाप्त भूमि का मूल्य 57,30,000/- रुपये एवं बनी हुई संरचनाओं का मूल्य 8,00,000/- रुपये तथा उक्त भूमि पर धारा 3-डी के प्रकाशन से 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज अदायगी तक अदा करना था जो विपक्षीगण द्वारा नहीं किया गया और बिना किसी उचित कारण के चौबीस माह पश्चात् विलम्ब से मनमाफिक तरीके से भुगतान किया गया है जबकि प्रार्थी अवाप्तशुदा भूमि का विधिक प्रावधान अनुसार लगभग 32,00,000/- रुपये प्राप्त करने का वैध अधिकारी है।

उपस्थित अधिवक्ता प्रार्थी की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन करने से स्पष्ट है कि राजस्व ग्राम सेठजी की कुण्डाल की आराजी संख्या 665 मी. रकबा 0.0213 किस्म आवासीय की गणना 04.04.2017 को प्रचलित डीएलसी 27218603 प्रति हेक्टेयर की दर से गणना करते हुए अवार्ड तैयार किया गया है। प्रार्थी द्वारा किस डीएलसी दर से मुआवजा चाहा गया है इसका प्रार्थना पत्र में उल्लेख नहीं किया है। ना ही डीएलसी की प्रति पत्रावली पर उपलब्ध है। विपक्षी संख्या 2 द्वारा अपने जवाब में अंकित किया है कि भूमि की कीमत आवासीय दर से तथा संरचना की मूल्यांकन राशि तथा ब्याज की राशि 04.04.2017 से 15.06.2018 तक कुल 438 दिन का 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से निर्धारित कर भुगतान किया गया है। प्रार्थी द्वारा 24 माह विलम्ब से भुगतान किये जाने से ब्याज का भुगतान चाहता है।

उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी द्वारा चाहे गये अनुतोष मे से डीएलसी दर एवं ब्याज की राशि की गणना पर पुनः जांच किया जाना आवश्यक प्रतीत होता है अतः प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में उभयपक्ष को सुना जाकर, साक्ष्य/दस्तावेज प्रस्तुत करने का अवसर देते हुए पारित अवार्ड की नियमानुसार जांच करते हुए मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही करे।

निर्णय की प्रति भूमि अवाप्ति अधिकारी (उप खण्ड अधिकारी) गिर्वा का पालनार्थ प्रेषित की जावें।

प्रकरण फैसल शुमार हो। बाद कार्यवाही दफतर दाखिल हो।



(अरविन्द कुमार पोसवाल)

जिला कलक्टर

उदयपुर