

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

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

प्रकरण संख्या:-20/2021 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) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 सपठित धारा 11 माध्यस्थम सुलह अधिनियम संशोधित 2015 याचिका विरुद्ध अर्वाड आदेश पत्रावली संख्या 30/2019 सक्षम प्राधिकृत अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी गिर्वा, राष्ट्रीय 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 जिनके द्वारा प्रार्थी के स्वामित्व एवं आधिपत्य की भूमि खसरा संख्या 664 मी. निहित राजस्व अभिलेख अनुसार किस्म आवासीय से चुनौतीग्रस्त अर्वाड 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 अर्वाड पारित किया गया। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि किस्म आवासीय रही है, जो खसरा संख्या 664 मी. में से 0.0070 हैक्टेयर जिसका मुआवजा राशि बाजार मूल्य निर्धारित नहीं करते हुए मनमाफिक डीएलसी दर का निर्धारण करते हुए 253/- रुपये प्रतिवर्ग फिट से अर्वाड पारित किया गया है। उक्त अर्वाड 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 का मूल्यांकन भी विपक्षीगण द्वारा मनमाफिक तरीके से करते हुए मात्र 1,90,530/- रुपये का अर्वाड पारित

जिला कलक्टर
उदयपुर

किया गया है, जबकि बाजार दर से अवाप्त भूमि का मूल्य 18,75,000/- रुपये एवं बनी हुई संरचनाओं का मूल्य 15,00,000/- 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 33,75,000/- रुपये प्राप्त करने का वैध अधिकारी 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 अवार्ड 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 नजरअंदाज करते हुए चुनौतीग्रस्त अवार्ड पारित किया गया है, यानि सम्पूर्ण भूमि आवासीय उपयोगिता की रही है। पारित चुनौतीग्रस्त अवार्ड में जितनी भूमि का उल्लेख किया गया है उससे भी ज्यादा भूमि प्रार्थी की विपक्षी द्वारा अपने आधिपत्य में ले ली गई और अवाप्ति भूमि का भी विधि अनुसार अवार्ड का आंकलन नहीं किया गया है जिस हेतु आवेदन विपक्षी संख्या 1 के यहां प्रस्तुत किया जिसका निस्तारण भी आज तक नहीं किया जाकर विपक्षी संख्या 2 द्वारा अपने वैधानिक कर्तव्यों का निर्वहन न करने के कारण पारित चुनौतीग्रस्त अवार्ड निरस्त फरमाये जाने योग्य है। अतः निवेदन है कि प्रार्थी की क्लेम याचिका स्वीकार फरमायी जाकर कुलिया राशि 56,25,000/- 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 अवार्ड प्रार्थी के पक्ष में विपक्षीगण के विरुद्ध सादर पारित फरमाया जावे।

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

विपक्षी द्वारा अपने जवाब में निवेदन किया कि रा.रा. मार्ग 58-ई कुंडाल-पई-झाडोल-फलासिया-सोम-गरणवास (अम्बावेली) गुजरात सीमा तक निर्माणाधीन है। इसमें उदयपुर जिले की तहसील-गिर्वा के ग्राम सेठजी की कुण्डाल के खसरा नंबर 664 मी. रकबा 0.1145 हैक्टेयर निजी आबादी (आवासीय) श्री मास्टर हार्दिक माहुर पुत्र श्री राजेश माहुर ना.बा.ब.वि. संरक्षक भगवती लाल पिता अम्बालाल माहुर के नाम से अवाप्ताधीन है। इसमें भूमि की



कीमत आवासीय दर से तथा संरचना की मूल्यांकन राशि तथा ब्याज की राशि 04.04.2017 से 18.06.2018 तक कुल 438 दिन का 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से निर्धारित कर समस्त मुआवजा राशि का भुगतान कर दिया गया है। उपरोक्त सारी राशि का निर्धारण प्रचलित दर एवं मूल्यांकन राशि के आधार पर किया गया है जो उचित है। वर्तमान में प्रार्थी द्वारा संपरिवर्तन की शर्तों की पालना नहीं की गई है कारण कि वर्तमान में भी भूमि का उपयोग कृषि(फलदार पौधे) के रूप में किया जा रहा है। पूर्व में वक्त अवाप्ति एक कमरा व चार दिवारी निर्मित थी उसका मूल्यांकन कर मुआवजा राशि में सम्मिलित किया गया है। प्रार्थी का कथन कि भूमि पर वाणिज्यिक गतिविधियां अस्तित्व में रही है सरासर गलत है। भूमि कीमत पर नियमानुसार 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर से गणना कर निर्धारित किया गया है। प्रार्थी द्वारा डी.एल.सी. दरों पर तीन गुणा राशि का प्रावधान होना दर्शाया जो सरासर गलत है क्योंकि राजस्थान राजस्व (ग्रुप-6) विभाग की अधिसूचना क्रमांक ए.-1(3)राज./6/2011/पार्ट/26 दिनांक 14.6.2016 अनुसार ग्रामीण क्षेत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र सीमा से अवाप्ति हेतु प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पैकेज के निर्धारण हेतु गुणक निर्धारित है। उसके अनुसार 0-10 किमी तक बाजार मूल्य का गुणित 1.25 निर्धारित है। उसी अनुसार गुणक निर्धारित कर भूमि कीमत तय की गई है। प्रार्थी की मूल अवाप्ति के समय भूमि की नपती नक्शा अनुसार कम अंकित हो गई थी उसका तहसील गिर्वा व उक्त विभाग की संयुक्त टीम गठित कर पुनः मूल्यांकन कर मूल ख.स. 664 के नये खसरा नंबर 1315/664 जो बेबी अनुभूति पुत्र हेमन्त माहुर ना.बा.ब.वि. भगवती लाल पिता अम्बालाल माहुर के नाम से क्षेत्रफल 0.0600 हैक्टेयर आवासी का नियमानुसार मूल्यांकन राशि 43,17,959/- रुपये का चेक न. 000085 दिनांक 30.12.2020 का भुगतान कर उक्त अधिक अधिग्रहित क्षेत्र 0.0600 हैक्टेयर का विक्रय पंजीयन करा भुगतान किया गया है। साथ ही पंजीयन शुल्क की राशि 3,80,282/- रुपये का भुगतान भी जरिये चेक किया गया है। प्रार्थी का कथन असत्य है कि अधिक अवाप्ताधीन भूमि का भुगतान शेष 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 664 मी. 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 664 मी. में से 0.0070 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



जिला कलक्टर
उदयपुर

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 1,90,530/- रुपये का अवार्ड पारित किया गया है, जबकि बाजार दर से अवाप्त भूमि का मूल्य 18,75,000/- रुपये एवं बनी हुई संरचनाओं का मूल्य 15,00,000/- 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 33,75,000/- रुपये प्राप्त करने का वैध अधिकारी 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 अवार्ड 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 नजरअंदाज करते हुए चुनौतीग्रस्त अवार्ड पारित किया गया है, यानि सम्पूर्ण भूमि आवासीय उपयोगिता की रही है। पारित चुनौतीग्रस्त अवार्ड में जितनी भूमि का उल्लेख किया गया है उससे भी ज्यादा भूमि प्रार्थी की विपक्षी द्वारा अपने आधिपत्य में ले ली गई और अवाप्ति भूमि का भी विधि अनुसार अवार्ड का आंकलन नहीं किया गया है जिस हेतु आवेदन विपक्षी संख्या 1 के यहां प्रस्तुत किया जिसका निस्तारण भी आज तक नहीं किया जाकर विपक्षी संख्या 2 द्वारा अपने वैधानिक कर्तव्यों का निर्वहन न करने के कारण पारित चुनौतीग्रस्त अवार्ड निरस्त फरमाये जाने योग्य है। अतः निवेदन है कि प्रार्थी की क्लेम याचिका स्वीकार फरमायी जाकर कुलिया राशि 56,25,000/- रुपये व इस पर आज दिनांक तक ब्याज राशि व प्रकरण के तथ्यों व परिस्थितियों की रोशनी में मानसिक हानि व क्षति का आंकलन करते हुए जो भी अनुतोष न्यायालय द्वारा अतिरिक्त प्रार्थी के पक्ष में मुनासिब समझा जाता है का अवार्ड प्रार्थी के पक्ष में विपक्षीगण के विरुद्ध सादर पारित फरमाया जावे।

उपरिष्ठत अधिवक्ता प्रार्थी की बहस सुनी गई। पत्रावली पर प्रस्तुत वस्तावेजात एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का मनन करने के पश्चात न्यायालय का मत है प्रार्थी की ग्राम सेठजी की कुण्डाल तहसील गिर्वा के खसरा संख्या 664 मी. रकबा 0.0070 हे. भूमि की अवाप्ति कार्यवाही की गई। उक्त भूमि का 3 ए प्रकाशन 04.04.2017 को हुआ है। प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में मुख्य रूप से निर्धारित डीएलसी से भुगतान नहीं करने, समुचित ब्याज की राशि का



भुगतान नही करने, उल्लेखित भूमि से अधिक भूमि पर आधिपत्य करने का उल्लेख करते हुए अनुतोष चाहा गया है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन करने से स्पष्ट है कि राजस्व ग्राम सेठजी की कुण्डाल की आराजी संख्या 664 मी. रकबा 0.0070 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 नही 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 18.06.2018 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।

उल्लेखित भूमि से अधिक भूमि पर आधिपत्य करने के सम्बन्ध में पुनः मूल्यांकन कर मूल खसरा संख्या 664 के नये खसरा नम्बर 1315/664 जो बेबी अनुभूति पुत्री हेमन्त कुमार माहुर ना.बा.ब.वि. भगवतीलाल पिता अम्बालाल माहुर के नाम से क्षेत्रफल 0.0600 हे आवासीय का नियमानुसार मूल्यांकन राशि 43,14,959/- का भुगतान कर उक्त अधिक अधिग्रहित क्षेत्रफल 0.0600 हे. का विक्रय पंजीयन करा भुगतान कर दिये जाने का अंकन विपक्षी संख्या 2 द्वारा अपने जवाब में किया गया है। पंजीयन शुल्क की राशि 3,80,282/- का भी भुगतान प्रार्थी को किया जा चुका है। इसके अतिरिक्त प्रार्थी की कितनी ओर भूमि अवाप्ति मे ली गई है इसके सम्बन्ध में कोई रकबा या क्षेत्रफल का अंकन प्रार्थना पत्र में नही किया गया 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 दिया जाकर पारित अवार्ड की नियमानुसार जांच करते हुए मुआवजा निर्धारण की कार्यवाही करे।

निर्णय की एक एक प्रति दोनो पक्षकारानो को नियमानुसार दी जावें एवं सक्षम अवाप्ति अधिकारी उपखण्ड अधिकारी गिर्वा को उनके अवार्ड की पत्रावली मय निर्णय की प्रति पालनार्थ प्रेषित करें।

प्रकरण फैसल शुमार हो। बाद कार्यवाही दफतर दाखिल हो।

(अरविन्द कुमार पोसवाल)
जिला कलक्टर
उदयपुर

