न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः— गौरव अग्रवाल आई.ए.एस

प्रकरण संख्याः—07/2022 आर्बीट्रेशन

जी.सी.एम.एस. नंबरः 2022/107

1. श्री बंशीलाल पिता वजेचन्द जैन
2. श्रीमती रमिला देवी पत्नी स्व. श्री बाबूलाल जैन
3. श्री दीपक पुत्र स्व. श्री बाबूलाल जैन निवासीः ऋषभदेव, तहसील—ऋषभेदव, उदयपुर
4. श्रीमती नवीना पुत्र स्व. श्री बाबूलाल जैन पत्नी श्री नरेश कुमार जैन निवासीः देवल, डूंगरपुर, राज.
5. श्रीमती दीपिका पुत्र स्व. श्री बाबूलाल जैन पत्नी श्री दिलीप कुमार जैन निवासीः ईडर, जिला सांबरकाठा, गुजरात
6. श्रीमती शर्मिला पुत्र स्व. श्री बाबूलाल जैन पत्नी श्री राकेश कुमार जैन निवासीः ऊंझा, गुजरात
7. श्रीमती अन्तिमबाला पुत्री स्व. श्री बाबूलाल जैन पत्नी श्री धर्मेन्द कुमार जैन, निवासीः बावलवाड़ा, तहसील—खेरवाड़ा, उदयपुर

—— **प्रार्थीगण**

बनाम

1. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण उदयपुर—अहमदाबाद खण्ड, कार्यालय मेन रोड़, सरस डेयरी के पास, हिरण मगरी, सेक्टर—14, उदयपुर
2. सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति), अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रशासन) उदयपुर (राज.)

..............विपक्षीगण

रेफरेन्स विरूद्ध अवार्ड एवं आदेश सक्षम प्राधिकारी, (भूमि अवाप्ति अधिकारी) अति. जिला कलक्टर, उदयपुर दिनांक 07.02.2020 अवाप्ति/6लेन/एन.एच. 8/3डी—11/अवार्ड संख्या 1 अन्तर्गत धारा 3(जी)(5) नेशनल हाइवे एक्ट (संशोधित) एवं आर्बीट्रेशन एक्ट 96

उपस्थितिः— श्री आशीष दोवड़िया, अधिवक्ता प्रार्थीगण
श्री पी.सी.जैन, अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1

निर्णय

दिनांकः—19/05/2026

प्रकरण का संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थीगण द्वारा एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी)(5) नेशनल हाइवे एक्ट (संशोधित) एवं आर्बीट्रेशन एक्ट 1996 विरूद्ध अवार्ड संख्या 1 दिनांक 07.02.2020 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थीगण

जिला कलक्टर
उदयपुर

के स्वामित्व एवं आधिपत्य की खातेदारी भूमि मौजा धूलेव पटवार क्षेत्र ऋषभदेव, जिला उदयपुर के आराजी संख्या 1163 रकबा 0.0250 हैक्टेयर कृषि भूमि खाते दर्ज है, उसके आसपास की आराजी पर औद्योगिक संरचना अवस्थित है। उक्त वर्णित आराजीयात के रकबे की भूमि उदयपुर से अहमदाबाद पर बन रही 6 लेन के लिए विपक्षी संख्या 1 द्वारा भूमि अवाप्ति की जा रही है लेकिन विपक्षी संख्या 1 द्वारा उक्त वर्णित आराजीयत का कृषि भूखण्ड की दर से विपक्षी संख्या 2 द्वारा प्रार्थीगण के पक्ष में दिनांक 07.02.2020 को अवार्ड पारित किया जो कि काफी कम राशि का अवार्ड है, जबकि उक्त वर्णित आराजीयात पर औद्योगिक संरचना अवस्थित है। अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी के समक्ष जब उक्त अवार्ड पारित किया तब वर्णित आराजीयात के खातेदार कन्हैयालाल पुत्र वजेचन्द जैन, देवेन्द्र कुमार पिता वजेचन्द्र जैन, पवन कुमार पुत्र वजेचन्द जैन, बाबूलाल पुत्र वजेचन्द जैन, कमला बहन, मंजुला बहन, शशिकला पिता वजेचन्द्र, वाली पत्नी वजेचन्द एवं प्रार्थी संख्या 1 खातेदार थे, के पक्ष में उक्त अवार्ड राशि कुल 3,29,923/- रुपये पारित की, जो काफी कम है। उक्त वर्णित आराजीयात में अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी ने जिन व्यक्तियों के नाम अवार्ड पारित किया है उसमें कन्हैयालाल, देवेन्द्र कुमार, पवन कुमार, कमला, मंजुला, शशिकला द्वारा दिनांक 01.09.2021 को प्रार्थी संख्या 1 बंशीलाल के पक्ष में अपने हिस्से का हकत्याग कर दिया है जिसका नामांतरकरण 1742 से दर्ज किया गया है अब उक्त वर्णित आराजीयात के खातेदार बंशीलाल पुत्र वजेचन्द का 4/5 हिस्सा एवं बाबूलाल पुत्र वजेचन्द जैन का 1/5 हिस्सा खाते दर्ज है, उसमे श्री बाबूलाल पुत्र वजेचन्द जैन का स्वर्गवास हो जाने से उनके वारिस प्रार्थी संख्या 2 से 7 है। उक्त अवार्ड में वाली पत्नी वजेचन्द का भी नाम दर्ज है उनका भी स्वर्गवास होने से अधीनस्थ न्यायालय मे जो खातेदार थे वह वाली बहन के पुत्र, पुत्री थे। इस प्रकार प्रार्थीगण ही उक्त आराजीयात के एकमात्र स्वामित्व एवं आधिपत्यधारी है। अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) अतिरिक्त जिला कलक्टर द्वारा उक्त अवार्ड आदेश वर्णित आराजीयात की वर्तमान भूमि की प्रकृति के अनुसार कृषि है लेकिन मौके पर औद्योगिक संरचना अवस्थित होने से भूमि भी औद्योगिक है। इसलिए प्रार्थीगण को औद्योगिक की दर से उस पर अवस्थित संरचनाओं के आधार पर मुआवजा राशि दिलायी जाना आवश्यक है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थीगण को सुने बिना ही उक्त अवार्ड राशि कृषि भूमि के आधार पर खातेदार को जारी कर दी है जबकि प्रार्थीगण की भूमि औद्योगिक की है जिस पर औद्योगिक की संरचना अवस्थित है। विपक्षीगण ने प्रार्थीगण के उक्त आराजीयात के समस्त दस्तावेज एवं मौके की स्थिति को नजरअंदाज कर जो अवार्ड राशि जारी की है वह विधि एवं न्याय के विपरीत होने से अवार्ड राशि कम होने से उसका संशोधित अवार्ड जारी किये जाने योग्य है। अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी द्वारा तहसीलदार ऋषभदेव की रिपोर्ट के आधार पर अवार्ड राशि जारी किया है जबकि वर्तमान जमाबन्दी में उक्त वर्णित आराजीयात कृषि भूमि दर्ज है। उक्त भूमि औद्योगिक में संपरिवर्तन की जा चुकी है, लेकिन मुआवजा राशि कृषि भूमि की दर से बनाया गया है जबकि मौके पर औद्योगिक संरचना अवस्थित है। अधीनस्थ तहसीलदार ऋषभदेव द्वारा वर्तमान मौके की प्रकृति के अनुसार अवार्ड

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, उदयपुर

जिला कलक्टर
उदयपुर

जारी करने की अनुशंषा की है बावजूद इसके भी कृषि भूमि की दर से अवार्ड जारी किया गया है। प्रार्थीगण ने विपक्षी संख्या 2 को आपत्ति मय दस्तावेज भी प्रस्तुत की थी, लेकिन अधीनस्थ सक्षम प्राधिकारी द्वारा उक्त आपत्ति को तो मान लिया गया, लेकिन इससे पूर्व विपक्षी संख्या 2 कृषि भूमि की दर से अवार्ड अपने मनमर्जी से प्रार्थीगण के पक्ष में पारित किया है, जो विधि विपरित है। अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त वर्णित औद्योगिक की आराजीयात की भूमि को कृषि की दर से अवार्ड पारित किया है। उक्त अवार्ड कृषि भूमि की दर का होने से खातेदारों द्वारा अण्डर प्रोटेस्ट प्राप्त कर लिया गया है, लेकिन औद्योगिक भूमि की दर से अवार्ड बनाकर प्रार्थीगण को दिलाया जाना आवश्यक है इसलिए प्रार्थीगण औद्योगिक को डिफरेन्स राशि संशोधित अवार्ड जारी किए जाने योग्य है। प्रार्थीगण को आराजी संख्या 1163 का मुआवजा औद्योगिक दर से एवं उस पर स्थित संरचनाओं के आधार पर मुआवजा राशि नियमानुसार दिलाया जाना आवश्यक हो गया है जो कि वास्तव में उक्त वर्णित आराजीयात की भूमि अवाप्त किये जाने से प्रार्थीगण अपने भूमि के उपयोग–उपभोग से पूर्णतय वंचित हो गये है इसलिए प्रार्थीगण औद्योगिक भूमि की दर से एवं उस पर अवस्थित संरचनाओं के अनुसार मुआवजा राशि प्राप्त करने के पूर्णरूपेण अधिकारी है। अतः प्रार्थना पत्र रेफरेन्स स्वीकार फरमाया जाकर पारित अवार्ड दिनांक 07.02.2020 को अण्डर प्रोटेस्ट प्राप्त कर लिया है लेकिन अब उक्त वर्णित आराजीयात औद्योगिक होने से औद्योगिक दर से एवं उस पर स्थित संरचनाओं के आधार पर डिफरेन्स का संशोधित अवार्ड औद्योगिक प्रकृति की दर से मुआवजा राशि का अवार्ड प्रार्थीगण के नाम से जारी किए जाने का आदेश पारित किया जावे।

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

विद्वान अधिवक्ता प्रार्थीगण द्वारा अपने प्रार्थनापत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि प्रार्थीगण की ग्राम धुलेव तहसील ऋषभदेव की आराजी संख्या 1163 रकबा 0.0250 हैक्टयर भूमि को अवाप्त किया जाकर आवाप्त भूमि की किस्म कृषि मानकर अवार्ड पारित किया गया है जबकि उक्त भूमि औद्योगिक संपरिवर्तित की जा चुकी है तथा मौके पर औद्योगिक संरचनाएं अवस्थित है। अवाप्ति अधिकारी के समक्ष प्रार्थीगण द्वारा आपत्ति प्रस्तुत करने के उपरांत भी अवाप्ति अधिकारी विपक्षी संख्या 2 द्वारा मनमर्जी से कृषि भूमि की दर से अवार्ड पारित कर दिया गया। उक्त अवार्ड कृषि भूमि का होने से प्रार्थीगण द्वारा अण्डर प्रोटेस्ट प्राप्त लिया गया है। उक्त वर्णित आराजीयात की भूमि अवाप्त किये जाने से प्रार्थीगण अपनी भूमि का उपयोग–उपभोग करने से पूर्णतय वंचित हो गये है इसलिए प्रार्थीगण औद्योगिक भूमि की दर से एव उस पर अवस्थित संरचनाओं के अनुसार मुआवजा राशि प्राप्त रकन के पूर्णरूपेण अधिकारी है। अतः प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर नवीन अवार्ड औद्योगिक भूमि की दर से जारी किये जाने के आदेश फरमावें।

जिला कलक्टर
उदयपुर

विद्वान अधिवक्ता विपक्षी द्वारा अपने जवाब में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि अवाप्त भूमि जारी की गई अधिसूचना अनुसार किस्म कृषि राजस्व ग्राम धूलेव रही है और इसी आराजी का पूर्व में 0.065 हैक्टेयर भूमि की अवाप्ति की अधिसूचना अंतर्गत धारा 3(A) दिनांक 18.04.2002 व धारा 3(D) 29.08. 2002 को जारी की जाकर तत्कालीन समय में श्री वजेचन्द पुत्र गमेरचन्द के पक्ष में अवार्ड दिनांक 16.12.2003 को पारित किया गया और यही खसरा संख्या भूमि की अतिरिक्त आवश्यकता होने पर अवाप्ति अधिसूचना अंतर्गत 3(A) दिनांक 04.11. 2009 को एवं अतर्गत धारा 3(D) दिनांक 26.02.2010 को राजस्व अभिलेख अनुसार उद्‌घोषणा जारी की जाकर दिनांक 07.02.2020 को रेकर्ड एवं मौके की स्थिति अनुसार भूमि का अवार्ड आदेश पारित किया गया है, जो पूर्णरूप से विधिसंगत है। जारी की गई अधिसूचना अनुसार भूमि की किस्म कृषि रही है और विधिक प्रावधानानुसार जारी उद्‌घोषणा के 21 दिवस में विधि अनुसार आपत्तियों का निस्तारण किया जाकर अंतिम अधिसूचना अंतर्गत धारा 3(D) जारी की गई है जिसके संबंध में उक्त अवधि पश्चात् चुनौति देने की अधिकारिता पक्षकार में निहित न होने से रेकर्ड व मौके की स्थिति अनुसार बाद संतुष्टि सुनवाई की जाकर चुनौतिग्रस्त अवार्ड पारित किया गया है। जारी की गई अधिसूचनाओं के विपरित कोई कृत्य एवं कार्यवाही निजी एवं विभागीय स्तर पर अमल में लाई गई है तो वह विधि विरूद्ध कृत्य है क्योंकि यह स्वीकृत तथ्य है कि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 पूर्व में दो लेन सड़क एवं वर्ष 2002 में फोरलेन व इसके पश्चात् हस्तगत कार्यवाही के संबंध में छः लेन सड़क का निर्माण कराया गया है एवं किसी भी दशा में उपरोक्त भूमि की किस्म परिवर्तित ही नहीं की जा सकती है और इस संबंध में अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण नियम 1992 की धारा 4 अवलम्बन योग्य है एवं आईआरसी गाईडलाईन के बिल्डिंग लाईन/कन्ट्रोल लाईन की पूर्ण पालना के अभाव में भूमि की किस्म परिवर्तित नहीं की जा सकती है और यह स्वीकृत तथ्य है कि पूर्व में फोरलेन सड़क रही और उसके पश्चात् जो भूमि ली गई है वह बिल्डिंग लाईन/कन्ट्रोल लाईन में आने वाली भूमि है जो किस्म परिवर्तन योग्य ही नहीं है और न ही इस संबंध में किसी भी तरह की स्वीकृति या अनापत्ति परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी की गई है परिणामस्वरूप प्रार्थी का सम्पूर्ण आवेदन पत्र विधि विरूद्ध हो केवल मात्र सही एवं वास्तविक तथ्यों से परे रखते हुए अनुचित लाभ प्राप्त करने के आवश्यक से प्रस्तुत किया जाना प्रमाणित होने से प्रार्थी का आवेदन पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। सक्षम प्राधिकृत भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पूर्ण सुनवाई का अवसर दिया जाकर रेकर्ड एवं मौके की स्थिति अनुसार विधिक प्रावधानों की पालना करते हुए चुनौतिग्रस्त आदेश पारित किया गया है। जब प्रार्थी की भूमि रूपांतरण योग्य ही नहीं रही है तो औद्योगिक दर से मुआवजे की मांग करना विधि विरूद्ध है। प्रार्थी किसी भी तरह से अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने की किसी भी आधार पर अधिकारी नहीं है। प्रार्थीगण की ओर से पूर्व में भी समान तथ्यों पर आवेदन पत्र प्रस्तुत किये गय है वे सभी निरस्त फरमाये गये है और पूर्व के भुगतान आदेश एवं कार्यवाहियों का परीक्षण किये जाने पर विरोधाभासी तथ्य पाये

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, उदयपुर

जिला कलक्टर
उदयपुर

जाने की दशा में उत्तरदाता समस्त प्रकार की वैधानिक कार्यवाही सुरक्षित रखता है। अतः निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाया जावे।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। पत्रावली एवं अवाप्ति अधिकारी की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। राजस्व ग्राम धूलेव तहसील ऋषभदेव की आराजी संख्या 1163 रकबा 0.0250 हैक्टेयर भूमि किस्म मगरी II का 3(A) प्रकाशन दिनांक 19.02.2019 एवं 3(D) प्रकाशन दिनांक 10.07.2019 को हुआ। संलग्न जमाबंदी ग्राम धुलेव की संवत् 2075 से 2078 में आराजी संख्या 1163 की किस्म मगरी II दर्ज है। अधिनियम के प्रावधानों अनुसार भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3(जी)(7)(ए) में स्पष्ट प्रावधान है कि The Market value of the land on the date of publication of the notification u/s 3(A) जिस दिनांक को नोटिफिकेशन का प्रकाशन हुआ है उस दिनांक को जो भी भूमि की किस्म रही है, प्रार्थी उसी का मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारिता रखता है एवं प्रकाशन के समय भूमि की किस्म अनुसार ही अवार्ड जारी किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा ऐसा कोई प्रलेख प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह सिद्ध होता हो कि अवाप्त भूमि का उनके द्वारा कभी औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाया हो। उक्त भूमि पर संरचना स्थित होने के सम्बन्ध में प्रार्थी द्वारा कोई साक्ष्य सबूत प्रस्तुत नही किये गये है। अधीनस्थ न्यायालय में कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई हो ऐसा भी कोई दस्तावेज पत्रावली पर उपलब्ध नही है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर हस्तगत प्रकरण में प्रकाशन के समय अवाप्त भूमि की किस्म मगरी II (कृषि भूमि) रही है एवं कृषि दर से मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है जो नियमानुसार है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अवार्ड में कोई विधिक त्रुटि नही होने से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

निर्णय की प्रति मय सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रशा.), उदयपुर की अवार्ड पत्रावली संख्या 01/2020 प्रेषित की जावे।

पत्रावली फैसल शुमार हो। बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हों।

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, उदयपुर

(गौरव अग्रवाल)
जिला कलटर,
उदयपुर