# न्यायालय जिला कलक्टर (आर्बीट्रेटर),उदयपुर

**पीठासीन अधिकारीः नमित मेहता आई.ए.एस.**

**प्रकरण संख्या 13/22 (आबीट्रेशन)**

GCMS No. 2022/116

श्री मोहनलाल पिता स्व. श्री रूपलाल जी राजक निवासी देबारी, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर (राज.) हाल निवासीः म.न. जे–36, हिरणमगरी, सेक्टर–5, उदयपुर राज.

.....प्रार्थी

**बनाम**

1. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली, मुख्यालय 5–6, सेक्टर–10, द्वारका नई दिल्ली, जरिये परियोजना निदेशक, परियोजना इकाई कार्यालय 465–सरस डेयरी के पास, गोवर्धनविलास, उदयपुर राजस्थान

2. सक्षम प्राधिकारी अवाप्ति अधिकारी, अतिरिक्त जिलाधीश (प्रशासन) उदयपुर

.....विपक्षीगण

**क्लेम अन्तर्गत धारा 3(जी)(5)(6) माध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम सपठित प्रावधान, माध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम 1996, संशोधित अधिनियम 2015 विरूद्ध अवार्ड आदेश 12.07.2021 बप्रकरण संख्या 01/2021 अवाप्ति अनवान मोहनलाल राजक विरूद्ध भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, बाबत् वाणिज्यिक किस्म पेट्रोल पम्प भूमि खसरा संख्या 4518 रकबा 0.1400 हैक्टेयर अवाप्ति अधिसूचना दिनांक 11.04.2002 के संबंध में**

| | |
|---|---|
| उपस्थितिः– | श्री ललित जैन, अधिवक्ता प्रार्थी<br>श्री पी.सी.जैन, अधिवक्ता विपक्षीगण |

## निर्णय

दिनांक– 23/06/2025

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी द्वारा एक क्लेम प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी)(5)(6) माध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम सपठित प्रावधान, माध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम 1996, संशोधित अधिनियम 2015 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विपक्षी संख्या 1 द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3ए के तहत अवाप्ति अधिसूचना संबंधी भूमि के क्रम में दिनांक 11.04.2002 को उदयपुर–चित्तौड़ खण्ड चारलेन सड़क निर्माण के क्रम में उद्घोषित अवाप्ति अधिसूचना अनुसार उक्त खसरा नंबर 4518 किस्म पेट्रोल पम्प रकबा 0.1400 हैक्टेयर भूमि की अवाप्ति उद्घोषणा जारी की गई। उक्त भूमि की आवश्यकता चारलेन सड़क निर्माण के दौरान विभाग को न होने के कारण उक्त भूमि का अवाप्ति आदेश अवार्ड पारित ही नहीं किया गया। इस भूमि का शेष रकबा 0.0100 हैक्टेयर की अवाप्ति अधिसूचना छःलेन सड़क निर्माण के क्रम में आवश्यक होने पर वाणिज्यिक

जिला कलक्टर
उदयपुर

अनुसार आदेश दिनांक 02.06.2017 को पारित किया जाकर 0.0100 हैक्टेयर भूमि का रुपये 38,12,609/– का भुगतान जारी किया गया और हस्तगत प्रकरण से संबंधित इसी खसरा संख्या का पूर्व उद्घोषित सम्पूर्ण शेष रकबा 0.1400 हैक्टेयर का अवार्ड दिनांक 09.10.2017 को किस्म कृषि मानते हुए अवार्ड संख्या 01/2017 पारित किया गया, जिसे आर्बीट्रेटर न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई जिसका प्रकरण संख्या 18/2018 होकर दिनांक 14.10.2019 को प्रार्थी का आवेदन पत्र निरस्त फरमाया गया जिसे न्यायालय वाणिज्यिक न्यायाधीश (जिला एवं सत्र न्यायालय) उदयपुर में चुनौती दी गई, जिसका प्रकरण संख्या 40/2019 मु.दी. होकर दिनांक 13.03.2020 को पारित आदेशानुसार अवाप्ति अधिकारी एवं आर्बीट्रेटर न्यायालय आदेश को अपास्त किया जाकर निर्णय के पृष्ठ संख्या 11 व 12 में उल्लेखित किया गया है कि "यह तथ्य सीधे तोर पर न्यायालय के विवेक को प्रभावित करता है तथा भारतीय विधि के मूलभूत नीति के उल्लंघन को दर्शाता है साथ ही साथ, लोक नीति के भी विपरित प्रकट होता है।" न्यायालय द्वारा पारित निर्णय में विभिन्न Observations दिये गये हैं..... "उपरोक्त Observations को ध्यान में रखते हुए मेरे विनम्र मत में आर्बीट्रेटर महोदय पर उच्चतर न्यायालयों में प्रतिपादित सिद्धान्तों को ध्यान में रखते हुए विधि सम्मत अवार्ड पारित किये जाने का एक गंभीर दायित्व है। उक्त विवेचन के आधार पर अवार्ड दिनांक 09.10.2017 जो कि प्रकरण संख्या 01/2017 में पारित किया गया है, निरस्त किये जाने योग्य है।" इस संबंध में सविस्तार निर्णय में विवेचन किया गया। इस पर प्रकरण पुनः सुनवाई हेतु आप न्यायालय में याचिका प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत की गई जिसे आप न्यायालय द्वारा इस आधार पर निर्णित की गई है कि मूल अवार्ड ही अपास्त कर दिया गया है ऐसी दशा में अवाप्ति अधिकारी द्वारा पुनः अवार्ड पारित किया जाना है, क्योंकि उक्त प्रकरण से संबंधित भूमि का स्वामित्व राजस्व अभिलेखों में आज भी प्रार्थी के ही नाम दर्ज है, किन्तु राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा बिना मुआवजा अदा किये ही सम्पूर्ण भूमि का आधिपत्य विधि विरूद्ध लिया जाकर छःलेन सड़क निर्माण व आर.ओ.डब्ल्यू. मार्ग निर्माण करा लिया और मुआवजा अदा नहीं किया गया। समस्त न्यायालयों की रोशनी में प्रकरण पुनः सुनवाई की जाकर विपक्षी संख्या 2 सक्षम प्राधिकृत अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रकरण संख्या 01/2021 अवाप्ति कायम किया जाकर दोनो पक्षों को सविस्तार सुना जाकर दिनांक 12.07.2021 को निर्णय पारित किया गया कि उल्लेखित भूमि वाणिज्यिक किस्म पेट्रोल पम्प की है और इस भूमि के शेष रहे रकबे 0.0100 हैक्टेयर का अवार्ड इसी दर से सहमति अनुसार अदा किया गया है। ऐसी दशा में पूर्व में पारित अवार्ड संख्या 01/2017 का अवार्ड पुनः निर्धारित किया गया जिसके अनुसार कुलिया राशि रुपये 3,26,30,969/– व दिनांक 12.07.2021 से अदायगी तक उक्त राशि पर 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज सहित भुगतान योग्य माना गया। जिसमें पूर्व अवार्ड राशि कम की जाकर अदा योग्य राशि 7 दिवस में इस न्यायालय को उपलब्ध करावे ताकि तदनुसार नियमानुसार अवार्ड जारी कर मुआवजा भुगतान किया जा सके" निर्णय पारित किया गया। उक्त निर्णय की पालना में आज प्रार्थना पत्र प्रस्तुत दिनांक तक भी उक्त राशि का भुगतान प्रार्थी का अदा नहीं किया गया है और उक्त गणना की गई राशि भी विधि विपरित होने के कारण प्रार्थी द्वारा यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जा रहा है।

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

जिला कलक्टर
उदयपुर

विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में. वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि विपक्षी संख्या 2 द्वारा पारित निर्णय दिनांक 12.07.2021 विधिक प्रावधानों के पूर्णतया विपरित है क्योंकि उक्त आदेश में अवाप्त भूमि खसरा संख्या 4518 किस्म वाणिज्यिक पेट्रोल पम्प की भूमि की दर प्रथमतः अवाप्ति अधिसूचना दिनांक 11.04.2002 को जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित दर्शित करते हुए रुपये 450/– प्रति वर्गफीट की दर से गणना की गई है जो विधि के विपरित है क्योंकि उक्त अवाप्ति अधिसूचना के 19 वर्ष तीन माह पश्चात् अवार्ड आदेश पारित किया गया और बाजार दर पूर्व की अवधारित की गई जो किसी भी दशा में विधिसंगत नहीं है क्योंकि इसी भूमि की शेष रकबा भूमि 0.0100 हैक्टेयर इसी खसरा संख्या की जिसका मुआवजा आदेश दिनांक 17.06.2017 को रुपये 38,12,609/– अवधारित किया गया, यानि 10 गुणा राशि का अन्तर दर्शित है। इसी से जाहिर है कि जो दर अवाप्त भूमि की निर्धारित की गई है वह विधि के विपरीत है और प्रभाव बाजार दर अवार्ड दिनांक 09.10.2017 को भी रुपये 5,000/– प्रति वर्गफीट न्यूनतम रही है और अवाप्त भूमि का एरिया 15061 वर्गफिट के अनुसार 7,53,20,000/– रुपये व इस पर उचित प्रतिकर पारदर्शित अधिनियम 2013 की धारा 29 वे 30 की गणना अनुसार मूल अवार्ड दिनांक 09.10.2017 को रुपये 30,12,80,000/– अवाप्त भूमि का बाजार मूल्य भुगतान योग्य होता है जो प्रार्थी प्राप्त करने का वैध अधिकारी है। विपक्षी संख्या 2 द्वारा विपक्षी संख्या 1 का हितबद्ध पक्षकार होते हुए दिनांक 11.04.2002 की बाजार दर अनुसार अवार्ड पारित किया गया जो वास्तविक बाजार दर अवाप्त भूमि की न होने के कारण शेष अवार्ड राशि का अवार्ड प्रार्थी के पक्ष में विपक्षीगण के विरूद्ध पारित फरमाया जाना आवश्यक है। प्रार्थी को वर्ष 2002 से ही अपने व्यवसाय की हानि व क्षति प्रकटतः वहन करनी पड़ी है और भूमि का आधिक्य ही विपक्षी द्वारा ले लिया गया और आज तक भी मुआवजा अदा नहीं किया गया है। चुनौतीग्रस्त पारित अवार्ड की राशि वैधानिक अधिकार आरक्षित रखते हुए दिलाये जाने का निवेदन किया गया है, किन्तु अवार्ड आदेश दिनांक 12.07.2021 को पारित किया गया और उक्त दिनांक तक के ब्याज की गणना 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से की गई किन्तु उक्त निर्णय को भी एक वर्ष चार माह की अवधि व्यतीत हो चुकी है जिस पर मूल राशि व चढ़ा ब्याज रुपये 53,00,000/– प्रार्थी विपक्षीगण से प्राप्त करने का वैध अधिकारी है। विभागीय मुख्यालय कार्यालयों से जरिये पत्रांक 3712 दिनांक 21.03.2022 को ही राशि का भुगतान किये जाने की स्वीकृति क्षेत्रीय कार्यालय एवं मुख्यालय द्वारा जारी कर दिये जाने के बावजूद भी आज तक भी राशि अदा नहीं की गई जिसका अभिप्राय क्या रहा जो विचारणीय तथ्य है और प्रार्थी द्वारा कई बार दोनों विपक्षीगण के कार्यालय में आवेदन पत्र जरिये अधिवक्ता नोटिस प्रेषित किये गये तो सदैव दोनो कार्यालयों के मध्य के पत्राचार को विलम्बित होना दर्शित किया जाता रहा और येनकेन प्रकारेण प्रार्थी को जलालत, मानसिक संताप व कष्ट आज तक भी सहन करना पड़ रहा है। इस भूमि के पास की लगी हुई दिगकर भूमिधारकों को उच्च दर से मुआवजा अदा किया गया जबकि प्रार्थी को भूमि न तो अलॉट ना आवंटन ही हुई है वरन् स्वयं की कयशुदा भूमि की किस्म परिवर्तन करा पेट्रोल पम्प लीज आप कार्यालय द्वारा ही बहैसियत जिलाधीश जारी की गई है और उक्त तथ्यों की पुष्टि में समस्त आदेशों की प्रमाणित प्रतिलिपियां विभिन्न स्तर पर आप कार्यालय व अवाप्ति अधिकारी कार्यालय एवं परियोजना निदेशक कार्यालय में प्रस्तुत की गई है किन्तु विपक्षी संख्या 2 द्वारा अपने विधिक कर्तव्यों की अवहेलना करते हुए पूर्ण पालना न कर केवल मात्र प्रार्थी को जलालत का भागी बनाना

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट उदयपुर



जिला कलक्टर
उदयपुर

पड़े इसी आशय से कार्यवाहियों विपक्षी संख्या 1 द्वारा की गई है। अतः निवेदन है कि प्रार्थी के पक्ष में राशि रुपये 40,65,80,000/– का अवार्ड व इस पर धारा 29 व 30 के तहत देय कारक राशि व 30 प्रतिशत अतिरिक्त सोलेशियम की राशि व अदायगी दिनांक तक उक्त राशि पर 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज का अवार्ड पारित फरमाया जावे।

विद्वान अधिवक्ता विपक्षी द्वारा अधिवक्ता प्रार्थी के कथनों का विरोध करते हुए अपने जवाब में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि पारित अवार्ड राशि का भुगतान क्लेमेंट मोहनलाल राजक को दिनांक 14.12.2022 को किया जा चुका है। हस्तगत प्रकरण में अवाप्ति अधिसूचना अंतर्गत धारा 4 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत् दिनांक 11.04.2002 को जारी की गई है और उक्त अधिनियम की धारा 3(जी)(7)(ए) में भी विधिक प्रावधान है कि– बाजार दर का निर्धारण आधार अवाप्ति अधिसूचना प्रकाशन अन्तर्गत धारा 3(ए) दिनांक अनुसार ही देय होगी। प्रार्थी द्वारा इसी अवाप्त खसरा संख्या 4518 की शेष बची हुई भूमि रकबा 0.0100 हैक्टेयर के संबंध में विपक्षी संख्या 2 द्वारा पारित आदेश दिनांक 17.06.2017 की अवाप्ति सूचना पश्चात् की रही है और उक्त अवाप्ति अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3(ए) प्रकाशन दिनांक अनुसार देय बाजार दर से भुगतान किया गया है जो हस्तगत प्रकरण में बाध्यकारी नहीं होता है। ऐसी दशा में दिगर अवाप्ति अधिसूचना पूर्व प्रकाशित अवाप्ति अधिसूचना भिन्न–भिन्न समय पर जारी की गई उद्घोषणा व अत्यधिक अवधि भिन्नता होने के कारण उक्त 100 एयर के अनुरूप हस्तगत प्रकरण में अवाप्त भूमि का मुआवजा प्रार्थी प्राप्त करने का वैध अधिकारी न होने से प्रार्थी का आवेदन पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। हस्तगत प्रकरण में सक्षम प्राधिकृत अधिकारी द्वारा वैधानिक कार्यवाहियों में विलम्बित अवार्ड पारित करने के कारण विधिक प्रावधान विपरित प्रभावी नहीं हो जाते है और उक्त प्रकरण में पारित चुनौतीग्रस्त आदेश के तहत् जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित बाजार दर 3(ए) प्रकाशन दिनांक 11.04.2002 के अनुसार अवार्ड पारित किया गया है और अवार्ड पारित दिनांक 12.07.2021 की अवधि तक का ब्याज विधिक प्रावधान अनुसार गणना की जाकर सम्पूर्ण राशि के साथ में उचित प्रंतिकर पारदर्शिता अधिनियम की धारा 19 व 30 की पालना करते हुए अतिरिक्त राशि समायोजित कर गणंना अनुसार कुलिया राशि का अवार्ड पारित किया गया। जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित दर अनुसार अवार्ड पारित किया गया है और उक्त चरण में काल्पनिक आधारों पर ब्याज दर का अंकन किया गया है। भूमि की उपयोगिता पेट्रोल पम्प अभिलेखों मे दर्शित होने व पूर्व पारित अवार्ड की किस्म अनुसार ही हस्तगत प्रकरण में अवार्ड पारित किया गया है। पूर्व मूल पारित अवार्ड की राशि के भुगतान हेतु पत्र प्रार्थी को विपक्षी संख्या 2 द्वारा जारी किये गये थे किन्तु स्वयं प्रार्थी द्वारा भुगतान प्राप्त नहीं किया गया और प्रार्थी की जानकारी में वर्षो पूर्व से ही उक्त तथ्य प्रकटतः रहे है कि उल्लेखित भूमि पर चारलेन सड़क निर्माण कार्य प्रारंभ हो अधिसूचना जारी हो चुकी है और क्लेमेंट द्वारा अपना व्यवसाय भी अन्यत्र स्थापित कर लिया गया था, ऐसी दशा में किसी भी तरह की व्यवसायिक हानि या क्षति हस्तगत अवाप्ति कार्यवी के परिप्रेक्ष्य में प्रार्थी को नहीं हुई। प्रार्थी द्वारा जो किस्म भूमि बताई गई है और जो राजस्व अभिलेखों में दर्ज रही और जो भी समूचित अभिलेख पक्षकार द्वारा समक्ष प्राधिकृत अवाप्ति अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये गये उन्हीं के आधार पर संशोधित अवार्ड पारित किया गया है और विभागीय स्तर पर भुगतान भी किया जा चुका है। ऐसी दशा में किसी भी तरह की हानि या क्षति प्रार्थी को नहीं होने के कारण प्रार्थी का आवेदन

जिला कलक्टर
उदयपुर

पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। अतः निवेदन है कि प्रार्थी का क्लेम आवेदन पत्र निरस्त फरमाये जाने का आदेश पारित फरमाया जावें।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन एवं मनन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड से स्पष्ट है कि प्रार्थी की अवाप्तशुदा खसरा संख्या 4518 की गजट अधिसूचना दिनांक 11.04.2002 को जारी की गई। उक्त अधिसूचना के बावजूद प्रार्थी की भूमि का अवार्ड पारित नहीं किया गया। प्रार्थी की 0.1500 हैक्टेयर भूमि में से शेष 0.1400 हैक्टेयर भूमि का कृषि भूमि मानते हुए दिनांक 09.10.2017 का अवार्ड जारी किया गया जिसे प्रार्थी द्वारा न्यायालय हाजा में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिसे 14.10.2019 को खारिज किया गया जिसके विरूद्ध वाणिज्यिक न्यायालय में चुनौती दी गई। वाणिज्यिक न्यायालय द्वारा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा पारित अवार्ड को न्याय के सिद्धांतों एवं लोक नीति के विरूद्ध मानते हुए दिनांक 13.03.2020 से निरस्त कर दिया गया। वाणिज्यिक न्यायालय द्वारा पारित निर्णय की पालना में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा दिनांक 12.07.2021 को आदेश पारित करते हुए भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधानान्तर्गत कुल राशि 3,26,30,969/– का मुआवजा भुगतान करने के आदेश दिये गये जिसकी पालना में अवार्ड संख्या 82 दिनांक 11.11.2022 जारी किया जाकर दिनांक 14.12.2022 को भुगतान किया जा चुका है। स्पष्ट है कि माननीय वाणिज्यिक न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के आधार पर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा दिनांक 12.07.2021 को आदेश पारित कर दिनांक 11.11.2022 को अवार्ड जारी किया गया है जो विधिसम्मत है। केवल मात्र ब्याज के बिन्दु का परीक्षण पुनः किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

अतः प्रकरण सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर, उदयपुर को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह अवार्ड दिनांक 11.11.2022 के संबंध में भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 एवं प्रचलित नियमों/परिपत्रों के परिप्रेक्ष्य में ब्याज की राशि के संबंध में परीक्षण करें। यदि प्रार्थी को कोई ब्याज देय हैं तो ब्याज राशि के संबंध में नियमानुसार उचित कार्यवाही करे।

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

पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हों।

(नमित मेहता)
जिला कलक्टर
उदयपुर