न्यायालय जिला कलक्टर (आर्बीट्रेटर),उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः नमित मेहता आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या 10/25 (आर्बीट्रेशन)

GCMS No. 2025/287

मैसर्स राजस्थान स्पिनिंग एण्ड विविंग मिल्स लि. (RSWM LIMITED) पी. ओ. खारीग्राम, जिला भीलवाडा युनिट ऑफ ऋषभदेव तहसील ऋषभदेव जिला उदयपुर (राज) जरिये मुख्य कार्यकारी अधिकारी के.बी. खटोड पुत्र श्री बंशीलाल खटोड, निवासी राजस्थान स्पिनिंग एण्ड विविंग मिल्स लि. नेशनल हाईवे 8, ऋषभदेव, तहसील ऋषभदेव जिला उदयपुर(राज.)

......................प्रार्थी

बनाम

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

......................विपक्षीगण

रेफरेन्स विरूद्ध अवार्ड एवं आदेश सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति अधिकारी) अतिरिक्त जिला कलक्टर उदयपुर दिनांक 28.06.2018 एन.एच.ए.आई/6 लेन/ऋषभदेव/ए/10 दिनांक 28.06.2018 अन्तर्गत धारा 3(जी)(5) नेशनल हाइवे एक्ट (संशोधित) 1956 एवं आर्बिट्रेशन एक्ट 96

उपस्थितिः– श्री हनुमान प्रसाद शर्मा, अधिवक्ता प्रार्थी
श्री पी.सी.जैन, अधिवक्ता विपक्षीगण

न्यायालय जिला कलक्टर उदयपुर (राज.)

निर्णय

दिनांक–04/02/2026

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 3(जी)(5) भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 एवं माध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम 1996 के तहत प्रस्तुत किया गया था। प्रार्थना पत्र जरिये प्रकरण संख्या 14/19 दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रकरण में उभयपक्षों को सुना जाकर दिनांक 04.10.2022 को प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र निरस्त किया गया। जिसके विरूद्ध प्रार्थी द्वारा माननीय न्यायालयः अपर जिला न्यायाधीश संख्या–3, उदयपुर में आपत्ति याचिका प्रस्तुत की गई। माननीय न्यायालयः अपर जिला न्यायाधीश संख्या–3, उदयपुर द्वारा प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर न्यायालय हाजा द्वारा प्रकरण संख्या 14/19 में पारित निर्णय दिनांक 04.10.2022 अपास्त किया जाकर प्रकरण इस निर्देशों के साथ रिमाण्ड किया कि मुआवजा राशि एवं ब्याज के संबंध में पक्षकारान को नये सिरे से

जिला कलक्टर
उदयपुर

सुनकर विधिक प्रावधानों एवं सर्कुलर को ध्यान में रखते हुए तर्कपूर्ण एवं स्पष्ट अवार्ड पक्षकारान के लिए पारित करें।

प्रकरण पुनः दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रकरण में विपक्षीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया।

प्रकरण में उभयपक्ष को नये सिरे से सुना गया। विद्ववान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा अपनी क्लेम याचिका में वर्णित तथ्यो को दोहराते हुए निवेदन किया कि कि मौजा धुलेव (हाल थाणा) की आराजी नम्बर 379, 518, 527, 528 कुल रकबा 0.1650 हेक्टयर भूमि प्रार्थी के नाम खाते दर्ज है। प्रार्थी की उक्त यूनिट का नाम अब बदलकर राजस्थान स्पिनिंग एण्ड विविंग मिल्स के नाम से रखा गया है जिसका कम्पनी एक्ट के तहत लीज एग्रीमेन्ट दिनांक 20.12.2004 को पंजीकृत कराया गया। उक्त आराजी पर औद्योगिक संरचना अवस्थित है। विपक्षी सं. 1 द्वारा उक्त वर्णित आराजी का बाराणी कृषि भूखण्ड की दर से विपक्षी सं. 2 द्वारा प्रार्थी के पक्ष में दिनांक 28.06.2018 को 17,53,629/– रूपये का अवार्ड जारी किया जो काफी कम राशि का अवार्ड है। प्रार्थी को औद्योगिक दर से उस पर अवस्थित संरचनाओं के आधार पर मुआवजा राशि दिलायी जाना आवश्यक है। प्रार्थी को सुने बिना ही उक्त अवार्ड कृषि भूमि के आधार पर जारी कर दिया। तहसीलदार की रिपोर्ट में भी उक्त आराजी नम्बर औद्योगिक भूमि है। उक्त भूमि रिको की औद्योगिक है उसके लिए औद्योगिक संपरिवर्तन कराने की आवश्यकता नहीं होती । विपक्षी सं. 2 को आपत्ति मय दस्तावेज प्रस्तुत किये लेकिन सक्षम प्राधिकारी द्वारा आपत्ति को तो मान लिया गया लेकिन इससे पूर्व अवार्ड मनमर्जी से प्रार्थी के पक्ष में जारी कर दिया। उक्त अवार्ड कृषि भूमि की दर का होने से खातेदार प्रार्थी द्वारा अण्डर प्रोटेस्ट प्राप्त कर लिया है। मौके पर औद्योगिक गतिविधिया संचालित है। प्रार्थी द्वारा लीजरेन्ट की राशि व सभी शुल्क औद्योगिक संरचनाओं के हिसाब से अदा कर रहा है। अतः संशोधित अवार्ड जारी कराये जाने का आदेश फरमावे।

विद्वान अधिवक्ता विपक्षीगण द्वारा अधिवक्ता प्रार्थी के कथनों का विरोध करते हुए निवेदन किया गया कि राजस्व अभिलेखो में दर्ज हितधारक अनुसार अवाप्ति कार्यवाही में विपक्षी सं. 2 द्वारा विधिसंगत अवार्ड पारित किया गया है। प्रार्थी द्वारा अपने पक्ष में लीज एग्रीमेन्ट वर्ष 2004 में पंजीयन कराया जाना व उल्लेखित भूमि का सम्पूर्ण रूपेण स्वामित्व व आधिपत्य की पुष्टि हस्तगत कार्यवाही में अपेक्षित नहीं है। प्रार्थी लीजहोल्ड राइट्स धारक है और लीजहोल्ड राइट्स धारक पूर्णरूपेण स्वामित्वधारक नहीं होता है। भूमि की किस्म अभिलेखो में व भू उपयोगिता अनुसार औद्योगिक भूमि न होने के कारण अतिरिक्त मुआवजा प्राप्त करने का प्रार्थी वैध अधिकारी नही है। संरचनाओं की क्षति के संबंध में मूल्यांकन प्रतिवेदन के विपरीत अन्य कोई आधार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नहीं किये गये है। प्रार्थी के अवाप्त की कार्यवाही दो प्रचलित दैनिक समाचार पत्रों में उदघोषणा प्रकाशित कर आपत्तियां आमंत्रित की गई। मात्र किसी विभाग के नाम अभिलेखों में भूमि दर्ज हो जाने से उसकी किस्म स्वतः परिवर्तित नहीं हो जाती है। जो भी अभिलेख व साक्ष्य विपक्षी सं. 2 के समक्ष अधिनियम की धारा 3 (जी) के तहत कार्यवाही में प्रस्तुत हुए उनका विधिसंगत परिशीलन करते हुए ही चुनौतिग्रस्त मुआवजा आदेश पारित किया

न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट उदयपुर

जिला कलक्टर
उदयपुर

गया है। मात्र किसी भूमि पर विधि विरूद्ध संरचनाएं स्थापित करने से ही भूमि की किस्म स्वतः परिवर्तित नहीं होती एवं प्रस्तुत राजस्व अभिलेखो के आधार पर ही मुआवजा निर्धारित किये जाने की प्रकिया समकक्ष कई प्रकरणों में अपनाई गई है। जितनी भूमि जिस किस्म की जिस अभिलेख अनुसार अवाप्त हुई उसका मुआवजा उसी अभिलेखीय किस्म अनुसार अवधारित किया गया है जिसमें वृद्धि किये जाने का अन्य कोई विधिक आधार नही है। अतः प्रार्थी का आवेदन पत्र निरस्त फरमाया जाने का आदेश पारित फरमाया जावें।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजो का अवलोकन किया गया। प्रार्थी की मौजा धूलेव (हाल थाणा) के अवाप्ताधीन खसरा संख्या 379, 519, 527, 528 कुल रकबा 0.1650 हैक्टेयर भूमि पर औद्योगिक संरचना अवस्थित होने एवं प्रार्थी कम्पनी की उक्त भूमि रिको इण्डस्ट्रीयल के तहत औद्योगिक भूमि होकर 99 वर्ष की लीज प्रार्थी के पास होने से औद्योगिक दर से मुआवजा दिलाया जाने की राहत चाही गई है। प्रार्थी द्वारा लीज की प्रति प्रस्तुत की गई है एवं पत्रावली पर उपलब्ध जमाबन्दी अनुसार उक्त भूमि राजस्थान राज्य औद्योगिक निगम एवं खनिज विकास निगम उदयपुर औद्योगिक लीज राज0 स्पीनिंग एण्ड न्यूबीग्स मिल्स लिमिटेड इकाई ऋषभदेव के नाम दर्ज है। मौके पर औद्योगिक गतिविधियां संचालित होने एवं माननीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश क्रम संख्या 3 द्वारा पारित निर्णय "न्यायालय जिला कलक्टर (आर्बीट्रेटर) उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 32/20 में पारित आक्षेपित निर्णय दिनांक 04.10.2022 अपास्त कर पत्रावली पुनः प्रतिप्रेषित की जाकर आदेश दिया जाता है कि वे मुआवजा राशि एवं ब्याज के संबंध में पक्षकारान को नये सिरे से सुनकर विधिक प्रावधानों एवं सर्कुलर को ध्यान में रखते हुए तर्कपूर्ण एवं स्पष्ट अवार्ड पारित करे।" में अंकित परिपत्र के परिप्रेक्ष्य में प्रकरण का पुनः परीक्षण किया जाना उचित प्रतीत होता है।

अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार किया जाकर माननीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश क्रम संख्या 3 द्वारा पारित निर्णय की पालना में प्रकरण सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अति. जिला कलक्टर, उदयपुर को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उभयपक्ष को सुनवाई एवं दस्तावेज प्रस्तुत करने का समुचित अवसर देते हुए विधिक प्रावधानों एवं सर्कुलर को ध्यान में रखते हुए विधिसम्मत निर्णय पारित करे।

निर्णय की प्रति सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अति. जिला कलक्टर, उदयपुर को पालनार्थ प्रेषित की जावें। आदेश की एक एक प्रति दोनो पक्षकारानो को नियमानुसार प्रदान की जावें।

(नमित मेहता)
जिला कलक्टर
उदयपुर

न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट
उदयपुर (राज.)