

न्यायालय जिला कलक्टर, डूंगरपुर (राज.)

प्रकरण सं० 03/2021
जीसीएमएस नं. 2021/16

(पीठासीन अधिकारी अंकित कुमार सिंह, आई.ए.एस.)

दायर दिनांक:-10.08.2021
फैसल दिनांक:-21.05.2024

केदार पेट्रो प्रोपर्टीज प्रा०लि० जरिये डायरेक्टर श्री भुपेन्द्र पिता हरिवल्लभ श्रीमाली
निवासी 502, पेवल हाइट्स सी-4 नवरतन कॉम्प्लेक्स, उदयपुर

प्रार्थी

बनाम

1. भारत संघ सडक परिवहन एवं उराजमार्ग मंत्रालय परिये चेयरमेन नई दिल्ली
2. परियोजना निदेशक, भारतीय राजमार्ग प्राधिकरण, गोवर्धन विलास, उदयपुर
3. सक्षम प्राधिकारी (भूमि आवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी, डूंगरपुर

अप्रार्थी

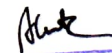
उपस्थित- प्रार्थी की ओर से कृष्णराज सिंह चौहान अधिवक्ता
विपक्षी की ओर से श्री अनुराग शर्मा एवं श्री राजीव पण्डया
अधिवक्ता



प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 3(H) राष्ट्रिय राजमार्ग प्राधिकरण, अधिनियम 1956

- आदेश -


प्रकरण का संक्षेप में विवरण इस प्रकार है मौजा रतनपुर, पटवार हल्का खजुरी, तहसील क्षेत्र बिछीवाडा, जिला डूंगरपुर (राज०) की आराजी संख्या 18 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा कृषि भुमि श्री जीवण पिता करमा मीणा के नाम खातेदारी दर्ज थी, जो वर्ष 2003 में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख श्री नारायण पिता कुशाल जी मीणा, निवासी हर एकलिंगजी, जिला उदयपुर द्वारा कय की गयी जो नामान्तरकरण संख्या 102 से क्रेता के नाम दर्ज रिकॉर्ड हुआ। इसके पश्चात् नारायण पिता कुशाल मीणा द्वारा उक्त 1 बीघा 04 बिस्वा में से रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा भूमि उपखण्ड अधिकारी महोदय, डूंगरपुर के आदेश कमांक सम./2044-48 दिनांक 21.06.2003 के द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हुआ तथा जरिये नामान्तरकरण संख्या 999 के उक्त 1 बीघा 01 बिस्वा संपरिवर्तन भुमि खसरा संख्या 18/1 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा बिलानाम (आवासीय प्रयोजनार्थ) आबादी दर्ज रिकॉर्ड हुयी तथा शेष भुमि खसरा संख्या 18 रकबा 03 बिस्वा किस्म सुखी । नारायण पिता कुशाल की खातेदारी दर्ज रहीं। उक्त खसरा संख्या 18/1 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भुमि जो जमाबंदी में बिलानाम दर्ज है उसे नारायण पिता कुशाल द्वारा प्रार्थी केदार पेट्रो प्रोपर्टीज प्रा.लि. डायरेक्टर श्री भुपेन्द्र श्रीमाली निवासी उदयपुर को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख विक्रय किया गया। प्रार्थी ने उक्त 1 बीघा 1 बिस्वा भूमि कय करने के पश्चात् इसे वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) हेतु संपरिवर्तन करवाया। यह संपरिवर्तन जिला कलक्टर महोदय के आदेश कमांक राजस्व/2003/125-130 दिनांक 13.01.2004 द्वारा किया गया जिससे खसरा संख्या 18/1 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा आवासीय से वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ) संपरिवर्तित हुयी। प्रार्थी द्वारा मौजा रतनपुर का खसरा संख्या 18/1 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा आवासीय भुमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय


जिला कलक्टर,
डूंगरपुर

विलेख कय किया गया लेकिन प्रार्थी के नाम नामान्तरकरण नहीं होने से राजस्व रेकॉर्ड जमाबन्दी में उक्त खसरा संख्या 18/1 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा आबादी बिलानाम ही दर्ज रहा तथा प्रार्थी द्वारा उक्त 1 बीघा 01 बिस्वा वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प प्रयोजन हेतु) संपरिवर्तन भी करवाया लेकिन इसका भी रेकॉर्ड में इन्द्राज नहीं हुआ तथा भूमि वाणिज्यिक की बजाय बिलानाम आबादी ही दर्ज रहीं। प्रार्थी द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित करवायी गयी भूमि पर पेट्रोल पम्प भी लगाया जो अनवरत् भूमि अवाप्त होने तक प्रार्थी चलाता रहा। उक्त खसरा संख्या 18/1 में से 13 बिस्वा भूमि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा अवाप्त की गयी जिससे जरिये नामान्तरकरण संख्या 178 अवाप्त खसरा संख्या 363/18/1 रकबा 13 बिस्वा भूमि सडक दर्ज हुयी तथा शेष 09 बिस्वा आबादी बिलानाम अंकित है। विपक्षीगण द्वारा प्रार्थी के स्वामित्व एवं कब्जे की 1 बीघा 1 बिस्वा वाणिज्यिक भूमि में से 13 बिस्वा वाणिज्यिक भूमि अवाप्त की गयी जो राजस्व रेकॉर्ड में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग के नाम दर्ज है। विपक्षीगण द्वारा अवाप्त की गयी भूमि वाणिज्यिक भूमि है लेकिन विपक्षी संख्या 2 द्वारा अवाप्ति का मुआवजा आवासीय दर से तय किया तथा आवासीय दर के अनुसार गणना कर कुल अवाप्त की गयी भूमि का मुआवजा 2,82,14,511/- अक्षरे दो करोड बयासी लाख चौदह हजार पांच सौ ग्यारह रुपये मुआवजा प्रार्थी को अदा किया गया जबकि प्रार्थी की अवाप्त की गयी भूमि वाणिज्यिक होने से उसे कुल 3,02,90,197/- अक्षरे तीन करोड दो लाख नब्बे हजार एक सौ सत्तानवें रुपया मुआवजा प्रार्थी को मिलना चाहिये। इस प्रकार प्रार्थी को 20,75,686 / अक्षरे बीस लाख पचहत्तर हजार छः सौ छियासी रुपया मुआवजा कम अदा किया गया है। अवाप्त की गयी भूमि वाणिज्यिक होने के बावजूद भूमि को वाणिज्यिक न मानकर आवासीय माना गया है तथा आवासीय के अनुसार मुआवजे की गणना कर अवार्ड पारित किया गया है जो पूर्ण रुप से गलत होकर गैर-कानुनी है। प्रार्थी की अवाप्त की गयी भूमि वाणिज्यिक होने से प्रार्थी 20,75,686 / अक्षरे बीस लाख पचहत्तर हजार छः सौ छियासी रुपया विपक्षीगण से और प्राप्त करने का हकदार है।

प्रार्थी द्वारा जिला कलक्टर महोदय डूंगरपुर एवं सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ती) उपखण्ड अधिकारी महोदय डूंगरपुर के समक्ष भी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये तथा विपक्षीगण को निवेदन किया गया कि वाणिज्यिक भूमि के अनुसार संशोधित अवार्ड पारित कर प्रार्थी को भुगतान किया जावे परन्तु विपक्षी संख्या 3 द्वारा अपने पत्र क्रमांक रा. राजमार्ग/ छः लेन/2021/716 दिनांक 11.02.2021 के द्वारा प्रार्थी को सूचित किया गया कि, नियमानुसार आर्बिट्रेशन प्रकिया का अनुसरण कर अपना पक्ष माननीय आर्बिट्रेटर न्यायालय में रखे। इस कारण प्रार्थी को आप न्यायालय के समक्ष यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने हेतु वाद-कारण उत्पन्न हुआ है। अतः श्रीमान् से निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना-पत्र स्वीकार कर मौजा रतनपुर पटवार हल्का खजुरी, तह० बिछीवाडा, जिला डूंगरपुर (राज०) में स्थित खसरा संख्या 18 में स्थित प्रार्थी के स्वामित्व की निजी भूमि जो विपक्षीगण द्वारा अवाप्त की गयी है, का पूर्व में आवंटित मुआवजा अवार्ड राशि में आवासीय आबादी के स्थान पर वाणिज्यिक संपरिवर्तन भूमि के हिसाब से अतिरिक्त मुआवजा राशि 20,75,686/- रुपये प्रार्थी को विपक्षीगण से दिलायी जावे।

प्रकरण प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षी को तलब किया गया। विपक्षी उपस्थित हुए। विपक्षी की ओर से वकालतनामा पेश हुआ। विपक्षी की ओर से जवाब पेश किया कि धारा 03 (जी) (ए) में स्पष्ट वर्णित है कि जिस दिनांक

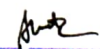

 जिला कलक्टर
 डूंगरपुर

को नोटिफिकेशन 3 (ए) का प्रकाशन हुआ उस दिनांक को जो भी भूमि की किरम रही है, उसी का मुआवजा प्रार्थी प्राप्त करने की अधिकारीता रखता है। प्रार्थी ने उत्तरदाता भूमि अवाप्ति अधिकारी के सक्षम भी यह साबित नहीं किया है कि प्रार्थी किस आधार पर राष्ट्रीय राजमार्ग अधि० की धारा 03 (जी) (7) के तहत कोई रिलीफ प्राप्त करने का अधिकारी है।

प्रार्थी द्वारा नियमानुसार आम सूचना प्रकाशित किये जाने के नियत समयावधि के भीतर क्लेम प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है, और ना ही प्रार्थी की ओर से ऐसा कोई दस्तावेज न्यायालय पत्रावली पर प्रस्तुत किया है जिससे यह ज्ञात होता हो कि प्रार्थी की ओर से निर्धारित समयावधि में कोई आपत्ति उत्तरदाता भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की गई हो। जबकि नेशनल हाईवे एक्ट की धारा 03 (सी) में स्पष्ट प्रावधान दिया गया है कि Sec 03 c Hearing of Objections: [1]- Any person interested in the land may] within twenty one days from the date of publication of the notification under sub§ion [1] of section 3A] object to the use of land for the purpose mentioned in that sub§ion. उक्तानुसार नेशनल हाईवे एक्ट की धारा 03 सी के प्रावधानों की पालना नहीं किये जाने से एवं प्रार्थी की ओर से निर्धारित अवधि में आपत्तिया उत्तरदाता प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत नहीं किये जाने से प्रार्थी आप अदालत को मुगालते में रखते हुए अब न तो कोई बड़ी हुई मुआवजा राशि पाने का अधिकारी है न ब्याज या अन्य कोई राशि।

पटवार हल्का खजुरी तहसीलदार बिछीवाडा द्वारा प्राप्त राजस्व अभिलेखों में प्रार्थी की अवाप्त भूमि का अंकन आबादी / आवासीय मे किया गया है जिसके अनुसार प्रार्थी की अवाप्त भूमि की अवार्ड राशि 2,82,14,511/- रूपया नियमानुसार जारी की गई है, परन्तु प्रार्थी मनगढ़त आधारों पर राजस्व अभिलेखों से परे जाते हुए अपनी अवाप्त भूमि एवं भूमि पर पर अवस्थित संरचना का मुआवजा वाणिज्यिक दर से 3,02,90,197 /- रूपये प्राप्त करना चाहता है जो कतई सम्भव नहीं है। विपक्षीगण द्वारा जो अवार्ड जारी किया गया है वह वेल्यूवर द्वारा मौके की स्थिति एवं राजस्व रिकॉर्ड के आधार पर बनाई गई वेल्यूऐशन रिपोर्ट के अनुसार अवार्ड राशि जारी की गई है। प्रार्थी अब और कोई बड़ी हुई गुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

विपक्षी संख्या 2 के चेल्यूवर द्वारा पेश की गई वेल्यूबेशन रिपोर्ट मौके की स्थिति एवं उपलब्ध राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार तैयार की गई जिसके अधार पर प्रार्थी की अवाप्त भूमि का अवार्ड जारी किया गया है। प्रार्थी कपोल कल्पना के आधार पर अपनी अवाप्त भूमि का मुआवजा वाणिज्यिक दर से जारी करवाना चाहता है। उक्त प्रकरण में अधिनियम की धारा 3 (जी) (3) के तहत आपत्तियों का निराकरण करते हुए प्राप्त राजस्व अभिलेख एवं मौके की जांच रिपोर्ट एव तत्समय प्रचलित दर अनुसार अवाप्त की गई भूमि का अवार्ड प्रार्थी को जारी किया है। साथ ही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी (4) में स्पष्ट किया है कि । declaration made by the Central Government under sub§ion (1) shall not be called in question in any court or by any other authority, उक्तानुसार प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (जे) में स्पष्ट प्रावधान है कि हस्तगत अवाप्ति कार्यवाही पर भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधान प्रभावी नहीं होंगे। नियमानुसार मुआवजे के निर्धारण का आधार प्रचलित बाजार दर तथा उसकी उपयोगिता लोकेशन भविष्यकालीन विकासशीलता आदि तथ्यों को ध्यान में रखते हुए किया जाता है। हस्तगत प्रकरण में मुआवजा, अधिनियम की धारा 3 के


जिला कलक्टर
डूंगरपुर


प्रावधानों के अनुसार ही दिया गया है। मुआवजा आदेश में वृद्धि किये जाने का कोई विधिक एवं तथ्यात्मक आधार अभिलेखानुसार एवं मौके कि स्थिति के आधार पर प्रार्थी के पक्ष में नहीं पाया जाने से पारित अवार्ड में किसी प्रकार की अनियमितता व कानून का उल्लंघन नहीं होने से अवार्ड राशि में वृद्धि किया जाना विधि अनुसार संभव नहीं है।

अतः माननीय अदालत आप से विनम्र निवेदन है कि विपक्षी संख्या 03 द्वारा प्रस्तुत उक्त जवाब क्लेम प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को मध्येनजर रखते हुए प्रार्थी का क्लेम प्रार्थना पत्र विरुद्ध विपक्षीगण निरस्त किये जाने का आदेश न्याय हित में बक्षाय जावे। प्रार्थी कानूनन न तो कोई बढी हुई मुआवजा राशि पाने का अधिकारी है न ब्याज या अन्य कोई राशि। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने का आदेश न्याय हित में बक्षाय जावे।

प्रकरण में उभयपक्षों की बहस समाप्त की गयी एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए प्रार्थी का प्रार्थना-पत्र स्वीकार कर मौजा रतनपुर पटवार हल्का खजुरी, तह० बिछीवाडा, जिला डूंगरपुर (राज०) में स्थित खसरा संख्या 18 में स्थित प्रार्थी के स्वामित्व की निजी भूमि जो विपक्षीगण द्वारा आवाप्त की गयी है, का पूर्व में आवंटित मुआवजा अवार्ड राशि में आवासीय आबादी के स्थान पर वाणिज्यिक संपरिवर्तन भूमि के हिसाब से अतिरिक्त मुआवजा राशि 20,75,686/- रुपये प्रार्थी को विपक्षीगण से दिलाये जाने का कथन किया।

अधिवक्ता विपक्षीगण द्वारा अपने जवाब में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए हस्तगत प्रकरण में मुआवजा, अधिनियम की धारा 3 के प्रावधानों के अनुसार ही दिया गया है। मुआवजा आदेश में वृद्धि किये जाने का कोई विधिक एवं तथ्यात्मक आधार अभिलेखानुसार एवं मौके कि स्थिति के आधार पर प्रार्थी के पक्ष में नहीं पाया जाने से पारित अवार्ड में किसी प्रकार की अनियमितता व कानून का उल्लंघन नहीं होने से अवार्ड राशि में वृद्धि किया जाना विधि अनुसार संभव नहीं होने का कथन किया

हमारे द्वारा पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेज का अवलोकन किया एवं उभयपक्षों की बहस पर मनन किया। प्रार्थी के अनुसार मौजा रतनपुर, पटवार हल्का खजुरी, तहसील क्षेत्र बिछीवाडा, जिला डूंगरपुर (राज०) की आराजी संख्या 18 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा कृषि भूमि श्री जीवन पिता करमा मीणा के नाम खातेदारी दर्ज थी, जो वर्ष 2003 में जरीये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख श्री नारायण पिता कुशाल जी मीणा, निवासी हर एकलिंगजी, जिला उदयपुर द्वारा उक्त क्रय की गयी तथा नामान्तरकरण संख्या 102 से खसरा संख्या 18 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा क्रेता के नाम दर्ज रिकॉर्ड हुआ। इसके पश्चात् नारायण पिता कुशाल मीणा द्वारा उक्त 1 बीघा 04 बिस्वा में से रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा भूमि उपखण्ड अधिकारी, डूंगरपुर के आदेश कमांक सम./2044-48 दिनांक 21.06.2003 द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराया जो जरिये नामान्तरकरण संख्या 999 उक्त 1 बीघा 01 बिस्वा संपरिवर्तन भूमि खसरा संख्या 18/1 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा बिलानाम (आवासीय प्रयोजनार्थ) आबादी दर्ज रिकॉर्ड हुयी तथा शेष भूमि खसरा संख्या 18 रकबा 03 बिस्वा किस्म सुखी नारायण पिता कुशाल की खातेदारी दर्ज रही। उक्त खसरा संख्या 18/1 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि जो जमाबंदी में बिलानाम दर्ज है उसे नारायण पिता कुशाल द्वारा प्रार्थी केदार पेट्रो प्रोपर्टीज प्रा.लि. डायरेक्टर श्री भुपेन्द्र श्रीमाली निवासी उदयपुर को

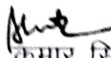

जिला क्लर्क
डूंगरपुर

जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख विक्रय किया गया। प्रार्थी ने उक्त 1 बीघा 1 बिस्वा भूमि कय करने के पश्चात् इसे वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) हेतु जिला कलक्टर कार्यालय के आदेश कमांक राजस्व/2003/125-130 दिनांक 13.01.2004 द्वारा संपरिवर्तन किया गया जिससे खसरा संख्या 18/1 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा आवासीय से वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ) संपरिवर्तित हुयी। प्रार्थी द्वारा मौजा रतनपुर का खसरा संख्या 18/1 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा आवासीय भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय विलेख कय किया गया लेकिन प्रार्थी के नाम नामान्तरकरण नहीं होने से राजस्व रेकॉर्ड जमाबन्दी में उक्त खसरा संख्या 18/1 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा आबादी बिलानाम ही दर्ज रहा तथा उक्त 1 बीघा 01 बिस्वा वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प प्रयोजन हेतु) संपरिवर्तन का भी रेकॉर्ड में इन्द्राज नहीं हुआ तथा भूमि वाणिज्यिक की बजाय बिलानाम आबादी ही दर्ज रही। प्रार्थी द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित करवायी गयी भूमि पर पेट्रोल पम्प भी लगाया जो अनवरत् भूमि आवाप्त होने तक प्रार्थी चलाता रहा। उक्त खसरा संख्या 18/1 में से 13 बिस्वा भूमि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा आवाप्त की गयी जिससे जरिये नामान्तरकरण संख्या 178 आवाप्त खसरा संख्या 363/18/1 रकबा 13 बिस्वा भूमि सडक दर्ज हुयी तथा शेष 09 बिस्वा आबादी बिलानाम अंकित है। विपक्षीगण द्वारा प्रार्थी के स्वामित्व एवं कब्जे की 1 बीघा 1 बिस्वा वाणिज्यिक भूमि में से 13 बिस्वा वाणिज्यिक भूमि आवाप्त की गयी जो राजस्व रेकॉर्ड में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग के नाम दर्ज है। विपक्षीगण द्वारा आवाप्त की गयी भूमि वाणिज्यिक भूमि है लेकिन विपक्षी संख्या 2 द्वारा आवाप्ति का मुआवजा आवासीय दर से तय किया तथा आवासीय दर के अनुसार गणना कर कुल आवाप्त की गयी भूमि का मुआवजा 2. 82,14,511/- अक्षरे दो करोड बयासी लाख चौदह हजार पांच सौ ग्यारह रुपये मुआवजा प्रार्थी को अदा किया गया जबकि प्रार्थी की आवाप्त की गयी भूमि वाणिज्यिक होने से उसे कुल 3,02,90,197/- अक्षरे तीन करोड दो लाख नब्बे हजार एक सौ सत्तानवे रुपया मुआवजा प्रार्थी को मिलना चाहिये। इस प्रकार प्रार्थी को 20,75,686 / अक्षरे बीस लाख पचहत्तर हजार छः सौ छियासी रुपया मुआवजा कम अदा किया गया है। अवाप्त की गयी भूमि वाणिज्यिक होने के बावजूद भूमि को वाणिज्यिक न मानकर आवासीय माना जाकर आवासीय के अनुसार मुआवजे की गणना कर अवाई पारित किया जाना प्रस्तुत रेकार्ड से पाया जाता है जिससे मेरी राय में प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य ठहरता है।

अतः प्रार्थना पत्र प्रार्थी स्वीकार किया जाता है तथा प्रकरण भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) डूंगरपुर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि पक्षकारो को सुनवाई एवं साक्ष्य का युक्तियुक्त अवसर प्रदान किया जाकर मामले में मुआवजा बाबत नियमानुसार उचित आदेश पारित किया जावे।

निर्णय आज दिनांक 21.05.2024 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर बाद हस्ताक्षर

न्यायालय में घोषित किया गया।


(अंकित कुमार सिंह)
जिला कलक्टर,
डूंगरपुर

