

न्यायालय जिला कलेक्टर, पाली
पीठासीन अधिकारी : श्री एल.एन. मंत्री, आई.ए.एस.

राजस्व विविध प्र.सं. : 23/2014

जी.सी.एम.एस. : 2014/00055

| प्रार्थी | बनाम | अप्रार्थीगण |
|---|------|---|
| अभिलाषा पुत्री श्री नरेन्द्रसिंह जाति राजपूत, निवासी ग्राम हाथलाई केयर ऑफ मातृ छाया होटल हाथलाई तहसील पाली जिला पाली (राज.) | | <ol style="list-style-type: none"> 1. अधिशाषी अभियन्ता सार्वजनिक राष्ट्रीय उच्च मार्ग 14, खण्ड पाली 2. सार्वजनिक निर्माण विभाग, डिविजन पाली 3. भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना कार्यान्वयन इकाई नई दिल्ली हाल पता 24, गजानन्द गृह निर्माण समिति, सुमेरपुर रोड पाली (राज.) 4. इंजीनियर एवं वाल्वर्स जैमन एसोसिएट्स गांधी नगर रेलवे स्टेशन पश्चिम, टोंक रोड जयपुर 5. प्रबंधक, राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकारी एन.एच. 14 (पिण्डवाड़ा-पाली-ब्यावर) हाल पता मुख्यालय टैगोर नगर रोड पाली (राज.) |

अन्तर्गत धारा 3 G (V) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956

उपस्थित :- प्रार्थीया की ओर से अधिवक्ता श्री श्याम सुन्दर पंचारिया

अप्रार्थी संख्या 03 व 05 की ओर से अधिवक्ता श्री सतीश ओझा

:- निर्णय :-

दिनांक:- 30.10.2024

प्रार्थीया की ओर से उनके अधिवक्ता ने यह प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा अन्तर्गत धारा 3G(v) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत ग्राम हाथलाई तहसील पाली में अवाप्त की जाने वाली वाणिज्यिक भूमि व निर्माण मुआवजा राशि वर्ष 2011 की दर के बजाय वर्तमान 2013 से भुगतान माध्यस्थम के माध्यम से करवाये जाने हेतु पेश किया। प्रार्थना-पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। वक्त बहस अधिवक्ता प्रार्थीयां श्री श्याम सुन्दर पंचारिया उपस्थित हुए। अप्रार्थी संख्या 03 व 05 की ओर से उनके अधिवक्ता श्री सतीश ओझा उपस्थित हुए।

अधिवक्ता प्रार्थीयां द्वारा वक्त बहस अपने माध्यस्थम प्रार्थना-पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन कि प्रार्थीयां की खातेदारी कृषि भूमि हाथलाई तहसील



जिला कलेक्टर, पाली

पाली के खसरा संख्या 110 व खसरा संख्या 110/1 नेशनल हाईवे संख्या 14 पाली अहमदाबाद से लगती हुई स्थित है। उक्त भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु तहसीलदार पाली के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया जिस पर खसरा संख्या 110/1 की 997.50 वर्ग गज भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित की गई। इस प्रकार खसरा संख्या 110 व खसरा संख्या 110/1 की भूमि कृषि भूमि नहीं होकर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ की कृषि भूमि हो गई। भारत सरकार के राजपत्र सड़क व परिवहन विभाग जारी विज्ञापित अनुसार खसरा संख्या 110 की भूमि को सड़क प्रयोजनार्थ अवाप्त हेतु विज्ञापन जारी किया गया। उक्त विज्ञापन पश्चात प्रार्थीया की ओर से लिखित आपत्ति दिनांक 06.01.2010 प्रस्तुत की गई परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त आपत्ति का निस्तारण किये बिना ही सिर्फ आराजी संख्या 110/1 व आराजी संख्या 110/3 की किस्म बाबत् तहसीलदार से जांच करवाने का वर्णन किया जाकर उक्त भूमि के मुआवजे का निर्धारण कृषि भूमि मानते हुये ही कर दिया, जो कि विधि विरुद्ध होने से उक्त मुआवजे का आदेश काबिले खारिज है। जैर आराजी पर निर्मित निर्माण कार्य, ऑस्ट्रेलियन घास, कंगूरे व चारदीवार बनी हुई है, का भी मुआवजे का निर्धारण नहीं कर मात्र कृषि भूमि मानकर मुआवजे का आदेश पारित किया गया जो काबिले खारिज है। उक्त मुआवजे का आदेश किसी प्रकार की मौका, संरचना एवं ढांचे की विधिक जांच किये बिना ही पारित किया गया जो काबिले खारिज है। अतः प्रार्थीया का माध्यस्थम प्रार्थना-पत्र स्वीकार की वर्ष 2013 की मार्केट वेल्यू के आधार पर जैर आराजी को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ की मानते हुए मुआवजे का निर्धारण कराने के आदेश फरमावे।

अप्रार्थी संख्या 03 व 05 की ओर से प्रस्तुत जवाब के अनुसार प्रार्थीया के प्रार्थना-पत्र में कथन झूठे व मनगढन्त है। प्रार्थीया की संरचना का मुआवजा विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत किया गया है तथा निर्धारित राशि के अतिरिक्त कोई अन्य अनुतोष प्राप्त करने की प्रार्थीया अधिकारी नहीं है। आराजी संख्या 110/3 की भूमि का स्वरूप वाणिज्यिक है परन्तु यह राजस्व रिकॉर्ड में मिलकियत सरकार दर्ज है और प्रार्थीया का उस पर कोई अधिकार नहीं है। इसलिए मुआवजा नहीं दिया जा सकता। आराजी संख्या 110 के समस्त टुकड़ों की भूमि किस्म कृषि ही है परन्तु सरकार द्वारा जो मुआवजा तय किया गया है वह पी.डब्ल्यू.डी. के परिपत्र x-3-2006 & BSR 2009 के प्रावधानों के अन्तर्गत तय किया गया है जो भूमि अवाप्ति के मूल्यांकन के लागू प्रावधान के अनुसार है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना-पत्र सारहीन होने से खारिज फरमावे।



जिला कलेक्टर, पाली

प्रकरण में पूर्व में समायतसुदा बहस व पत्रावली के रिकॉर्ड का अवलोकन करने से यह स्पष्ट होता है कि प्रार्थीया का कथन यह है कि उसकी भूमि आराजी संख्या 110/1 व आराजी संख्या 110 वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि थी तथा यह भूमि अवाप्ति से पूर्व से वाणिज्यिक थी तथा आवेदक द्वारा आपत्ति दिनांक 06.01.2010 को प्रस्तुत की गई परन्तु पत्रावली में विभिन्न दिनाकों में अलग-अलग आदेशिका दर्ज करने के बाद आदेश दिनांक 05.08.2011 द्वारा मुआवजा तय कर दिया गया एवं आपत्ति का निस्तारण नहीं किया गया, सिर्फ आराजी संख्या 110/1 व आराजी संख्या 110/3 की किस्म बाबत् तहसीलदार से जांच करवाने का वर्णन किया गया है। प्रार्थीया का यह भी कथन है कि उसकी भूमि पर निर्मित संरचना/ढांचे का भी सही मूल्यांकन नहीं किया गया। ऑस्ट्रेलियन घास व कंगूरों वाली दीवारों इत्यादित का विधिवत मूल्यांकन नहीं किया गया। आराजी संख्या 110, आराजी संख्या 110/1 व आराजी संख्या 110/3 की भूमि की किस्म कृषि नहीं होकर वाणिज्यिक है। अतएव तदनुसार वाणिज्यिक मुआवजा एवं भूमि पर निर्मित संरचना/ढांचे का मुआवजा उसे दिलवाया जाये।

हमारे द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया तो यह पाया कि प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत आवेदन में उनके द्वारा आपत्ति दिनांक 06.01.2010 को प्रस्तुत की गई है तथा उनके द्वारा कथन किया गया है कि खसरा संख्या 110, 110/1 व 110/3 के वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु राशि जमा करवाई हुई है। उक्त भूमि पर लाखों

रूपये लगाकर निर्माण कार्य करवाया गया है। प्राधिकृति अधिकारी द्वारा मुआवजे के **statement** में आराजी संख्या 110/3 की प्रकृति वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ तथा भू स्वामी के नाम में राज्य सरकार अंकित किया गया है। वहीं खातेदार के रूप में तथा आराजी संख्या 110/2 की भूमि भी खातेदार के रूप में राजस्व रेकॉर्ड के रूप में दर्ज है। निजी मूल्यांकनकर्ताओं द्वारा मुआवजे की राशि का एक **statement** भी पत्रावली के रिकॉर्ड में है। तहसीलदार पाली ने आराजी संख्या 110/1 के 997 वर्गगज वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होने का पत्र भी प्रस्तुत किया है साथ ही जमाबन्दी संवत् 2064 से संवत् 2067 में आराजी संख्या 110/3 की किस्म वाणिज्यिक दर्ज है।

विपक्षी के जवाब में उसके द्वारा खंडन में सिर्फ यह कथन किया गया है कि आराजी संख्या 110/3 की भूमि का स्वरूप वाणिज्यिक है परन्तु यह राजस्व रिकॉर्ड में मिलकियत सरकार दर्ज है और प्रार्थीया का उस पर कोई अधिकार नहीं है। इसलिए मुआवजा नहीं दिया जा सकता। आराजी संख्या 110 के समस्त टुकड़ों की भूमि किस्म कृषि ही है परन्तु सरकार द्वारा जो मुआवजा तय किया गया है वह पी.डब्ल्यू.डी. के परिपत्र x-3-2006 & BSR 2009 के प्रावधानों के अन्तर्गत तय किया गया है जो भूमि अवाप्ति के मूल्यांकन के लागू प्रावधान के अनुसार है।

उक्त विवेचन के आधार पर हम इस निष्कर्ष पर पहुंचते हैं किसी निजी मूल्यांकनकर्ता द्वारा ढाचे का मूल्यांकन कर दिये जाने से उक्त ढांचे की कीमत पृथक किस प्रकार हुई है, इस हेतु कोई अधिकृत/पुष्टिकारक साक्ष्य रिकॉर्ड पर नहीं है। अतएव ढांचे के मुआवजे की आपत्ति जो रिकॉर्ड पर है वह मान्य नहीं है। जहां तक खसरा संख्या 110/3 का प्रश्न है उसकी किस्म वाणिज्यिक है तथा उस पर प्रार्थी का स्वत्व है अथवा नहीं, की विधिकता जांच की जाकर उसका निस्तारण प्राधिकृत अधिकारी द्वारा नहीं किया गया है जो विधिक रूप से उचित नहीं है। अतएव खसरा संख्या 110/3 जिसकी किस्म वाणिज्यिक है एवं प्रार्थी द्वारा जो आपत्ति प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की थी उक्त आपत्ति का निस्तारण किया जाकर मुआवजे का निर्धारण किया जाना उचित प्रतीत होता है। अतएव प्राधिकृत अधिकारी द्वारा तय किये गये मुआवजे की पुनःसमीक्षा वांछनीय है। तदनुसार प्रकरण में आराजी संख्या 110 एवं इसके टुकड़ों में प्रार्थीया द्वारा की गई आपत्ति एवं नियमानुसार उसके स्वत्व की जांच एवं किस्म की जांच कर प्रार्थीयां को नियमानुसार भुगतान किये जाने हेतु प्राधिकृत अधिकारी का निर्णय अपास्त किया जाकर प्रकरण पुनः निर्णयार्थ प्रति-प्रेषित किया जाता है। निर्णय की सत्यप्रति अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित हो। पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 25.12.2024 को प्रस्तुत हो एवं पक्षकार अधीनस्थ न्यायालय में उपस्थित रहे।

निर्णय आज दिनांक **30.10.2024** को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर कर सरे इजलास सुनाया गया।

(एल.एन. मंत्री)

जिला कलक्टर, पाली
जिला कलक्टर, पाली

