

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

राजस्व अपील : 67/2023

जी.सी.एम.एस. : 2023/47

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
नमन पुत्र स्व. सुनिल कुमार जैन निवासी झूठा तहसील रायपुर जिला पाली (राज.)		1. परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग 14 नेशनल हाईवे कार्य इकाई 24 गजानन्द कॉलोनी सुमेरपुर रोड़ पाली (राज.) 2. प्राधिकृत अधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर महोदय, पाली (राज.)

अन्तर्गत धारा 3 G (V) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956

उपस्थित :- प्रार्थी की ओर से अधिवक्ता श्री महेन्द्रनारायण ओझा के प्रतिनिधि
अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से अधिवक्ता श्री सतीश ओझा

:- निर्णय :-

दिनांक:- 25.08.2025



उक्त प्रकरण माननीय न्यायालय जिला एवं सेशन न्यायालय के प्रकरण संख्या 06/2016 में पारित आदेश दिनांक 02.02.2023 के प्रति-प्रेषण आदेशों के क्रम में दर्ज रजिस्टर किया जाकर उभयपक्ष को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से अधिवक्ता श्री महेन्द्रनारायण ओझा के प्रतिनिधि एवं अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से अधिवक्ता श्री सतीश ओझा वक्त बहस उपस्थित हुए। बहस सुनी गई।

प्रार्थी की ओर से उनके अधिवक्ता ने अपने प्रार्थना-पत्र व वक्त बहस निवेदन किया कि ग्राम झूठा तहसील रायपुर के खसरा संख्या 903 रकबा 9.15 हैक्टेयर अर्थात् 1620.60 वर्गमीटर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराने के लिए मूल खातेदार धर्मीचन्द पुत्र छगनलाल निवासी झूठा ने तहसीलदार रायपुर के समक्ष आवेदन करने पर तहसीलदार, रायपुर ने अपने आदेश दिनांक 18.11.1993 को किया। वर्तमान में इस भूमि पर आवासीय मकान जो रहवासीय काम में आ रहा है। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 क (1) के तहत अधिसूचना जो स्थानीय समाचार पत्र में दिनांक 17.12.2009 को प्रकाशन हुआ। अधिसूचना में प्रार्थी की खसरा संख्या 903 की 0.274 हैक्टेयर भूमि अवाप्त किये जाने की सूचना अंकित होने से अवाप्ति अधिकारी द्वारा आपत्तियां आमंत्रित की गई। प्रार्थी ने उक्त भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराने के बाद उस पर मकान बनाया जो रहवासीय काम में आ रहा है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने मुआवजा कृषि भूमि का मानकर निर्धारित किया है जबकि उक्त भूमि की किस्म अवाप्ति के समय आवासीय थी। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 के तहत अवाप्ति भूमि का मुआवजा बाजार दर से निर्धारित करने की व्यवस्था है। प्रार्थी की जो भूमि अवाप्त की गई है वह आवासीय प्रयोजनार्थ कर आवास बना रखा है। प्रार्थी ने वैल्यूवर जयमन एसोसिएट से वैल्यूएशन रिपोर्ट तैयार करवाकर प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत कर दी है, उक्त

जिला कलक्टर, पाली

रिपोर्ट के आधार पर मुआवजा दिया जाना चाहिए था जो नहीं दिया गया। प्राधिकृत अधिकारी ने मौके की स्थिति देखे बिना ही मुआवजा तय किया है। प्राधिकृत अधिकारी ने भूमि अवाप्ति अनिवार्यरूप से की है, इसलिए भूमि की दर का 60 प्रतिशत सोलेशियम राशि दिये जाने का भी प्रावधान है लेकिन भूमि अवाप्ति अधिकारी ने उक्त 60 प्रतिशत अतिरिक्त राशि का मुआवजा सम्मिलित नहीं किया गया। अतः प्रार्थी का जैर प्रार्थना-पत्र स्वीकार कर मुआवजे की राशि पर 9 प्रतिशत वार्षिक ब्याज सहित प्रार्थी को दिलाये जाने का निवेदन किया।

अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या ने अपनी बहस में अधिवक्ता प्रार्थी की बहस का खण्डन करते हुए निवेदन किया कि अवाप्ति के समय अवाप्तशुदा भूमि की किस्म कृषि ही थी एवं उसी के अनुसार भूमि का मुआवजा तय किया गया जो विधिनुसार ही तय किया गया है। जिला न्यायाधीश का यह अवलोकन कतही मानने योग्य नहीं है कि भूमि के खातेदार ने भूमि अवाप्ति की कार्यवाही से काफी पहले खसरा संख्या 903/03 का कृषि भूमि से औद्योगिक भूमि में संपरिवर्तन होना बताया, वह पूरी तरह से गलत है। प्रार्थी ने जो रिकॉर्ड प्रस्तुत किये हैं उससे स्पष्ट है कि संपरिवर्तन की कार्यवाही प्रार्थी द्वारा नेशनल हाईवे संख्या 14 के निर्माण के सर्वे इत्यादि शुरू होने के पश्चात ही शुरू किया है। संपरिवर्तन संवत् 2066 में हुआ तथा 3-ए का नोटिफिकेशन दिनांक 25.11.2009 को हुआ इससे यह स्पष्ट है कि तत्समय उपलब्ध राजस्व रिकॉर्ड में प्रार्थी की भूमि की किस्म कृषि दर्ज है। जिस औद्योगिक क्षेत्र रायपुर की बात की है, उसका अस्तित्व कब हुआ, किस दर से भूमि आवंटन हुआ इसके बारे में कोई जानकारी प्रार्थी ने उपलब्ध नहीं करवाई है। प्रार्थी द्वारा 60 प्रतिशत सोलेशियम की मांग मूल कानून नेशनल हाईवे अधिनियम 1956 के प्रावधानों के विपरीत होने से प्रार्थी को इसे प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं है। भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधान के अन्तर्गत किये जाने वाले भूमि अधिग्रहण में लागू नहीं होते हैं। जैर आराजी के संबंध में किसी प्रकार के कोई दस्तावेज प्रार्थी द्वारा मुआवजा निर्धारित किये जाने के समय पेश नहीं किये थे तथा मौके पर उपयोग कृषि होने से कृषि दर से गणना कर मुआवजा दिया गया, जिसे प्रार्थी ने स्वीकार किया व मुआवजा राशि निर्धारण के समय कोई आपत्ति दर्ज नहीं की व अपनी सहमति प्रकट किये जाने से प्रार्थी का प्रार्थना-पत्र विधिक रूप से पोषणीय नहीं होने से निरस्त करने का आदेश फरमावे।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन एवं अध्ययन करने पर प्रकरण में यह सुस्पष्ट होता है कि प्रार्थी द्वारा विवादित भूमि जिसे वह आवासीय प्रयोजनार्थ होने का बताता है व इसी आशय का पट्टा उसे दिया होना बताता है तथा उसे विवादित भूमि का मुआवजा कृषि की दर से दिया जाना बताता है। प्रकरण में यह भी स्पष्ट है कि प्रार्थी द्वारा प्राधिकृत अधिकारी से मुआवजा प्राप्त करते समय इस बात का कोई उज्र किया हो ऐसा कोई तथ्य रेकॉर्ड पर नहीं है साथ ही यह भी स्पष्ट होता है कि प्रार्थी द्वारा स्वीकृत रूप से मुआवजा राशि प्राप्त की जा चुकी है। जब प्रार्थी द्वारा बिना आपत्ति के कोई मुआवजा राशि स्वीकार कर ली गई है तो राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के तहत मध्यस्थता/ arbitration में मुआवजे में परिवर्तन का कोई विधिक आधार उपलब्ध ही नहीं रहता। तदनुसार प्रार्थी का आवेदन प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 3G(v) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 सारहीन होने से खारिज किया जाता है।

निर्णय आज दिनांक 25.08.2025 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एल.एन. मंत्री)

जिला कलेक्टर, पाली
जिला कलेक्टर, पाली

