

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

राजस्व अपील : 69/2023

जी.सी.एम.एस. : 2023/149

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
भुरमल पुत्र श्री रताजी रामीणा जाति मारु कुम्हार निवासी सिन्दरू तहसील सुमेरपुर जिला पाली		1. प्रोजेक्ट डायरेक्टर परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग 14 नेशनल हाईवे कार्य इकाई 24 गजानन्द कॉलोनी सुमेरपुर रोड़ पाली (राज.) 2. प्राधिकृत अधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं श्रीमान अतिरिक्त जिला कलक्टर पाली (राज.) 3. प्रबन्धक महोदय लार्सन एण्ड ट्रबो( एल एण्ड टी) एन. एच. 14 जाडन पाली



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 अर्जुनसिंह राजपुरोहित

जिला कलक्टर, पाली

:- निर्णय :-

दिनांक:- 25.08.2025

उक्त प्रकरण माननीय न्यायालय जिला एवं सेशन न्यायालय के प्रकरण संख्या 72/2016 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 अर्जुनसिंह राजपुरोहित वक्त बहस उपस्थित हुए। बहस सुनी गई।

प्रार्थी की ओर से उनके अधिवक्ता ने अपने प्रार्थना-पत्र व वक्त बहस निवेदन किया कि प्रार्थी की भूमि ग्राम मौजा सिन्दरू तहसील सुमेरपुर खसरा नंबर 351/3 रकबा 1.37 हैक्टेयर में आवासीय भूमि में परिवर्तित दिनांक 01.09.2005 को कराकर भूमि 608 वर्गमीटर संपरिवर्तन कराकर आवासीय पट्टा प्राप्त किया। जो भूखण्ड संख्या 16, 17, 18, 37, 38, व 39 है। उक्त भूमि प्रार्थी के स्वामित्व की है। जिसमें से प्लॉट संख्या 16, 17, 18 बनाप 3600 वर्गफीट फोरलाईन में अवाप्त की गई है। उक्त भूमि पर मौके पर दुकाने बनी हुई है जो वाणिज्यिक रूप में उपयोग में आ रही है जिसका आवासीय भूमि का संपरिवर्तन आदेश क्रमांक 901 दिनांक 01.09.2005 को राज्य सरकार के आदेश क्रम में तहसीलदार तहसीलदार सुमेरपुर द्वारा जारी किया हुआ है। उक्त भूमि को अवाप्त करने से पूर्व प्रार्थी को सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया। प्रार्थी की भूमि सन् 2005 में

आवासीय होने के बावजूद भी कृषि भूमि के अनुसार मुआवजा तय किया गया। उक्त भूमि कृषि भूमि के रूप में बताई है जबकि वह वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि होने से कीमत अधिक होती है। दिनांक 25.12.2009 को राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3क(1) के तहत अधिसूचना जारी की गई जो राजस्थान पत्रिकामें दिनांक 17.12.2009 को प्रकाशन हुआ। प्रार्थी ने भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत कर मौका निर्माण की स्थिति अनुसार वैल्युशन कर मुआवजा अदा करने का अनुरोध किया। लेकिन उस पर गौर नहीं कर अवार्ड पारित कर दिया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 के तहत अवाप्त भूमि का मुआवजा बाजार दर से निर्धारित करने की व्यवस्था है। न्यायिक दृष्टांत 2010(1) RRT 297 में यह भी सिद्धान्त पारित किया है कि भूमि की वैल्यु उस एरिया के उच्चतर मूल्य पर करनी चाहिए। प्राधिकृत अधिकारी ने मौके की स्थिति देखे बिना ही मुआवजा तय किया। विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि किसी भी व्यक्ति की भूमि जो स्वयं के स्वामित्व की है उस भूमि के परिस्थितियों, भौगोलिक दशाओं व क्षेत्र की विकास सम्भवनाओं को देखते हुए मुआवजा तय किया जाना चाहिए था। प्राधिकृत अधिकारी ने भूमि अवाप्ति अनिवार्य रूप से की है इसलिए भूमि की दर का 60 प्रतिशत Solatium राशि दिये जाने का भी प्रावधान है परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उक्त 60 प्रतिशत अतिरिक्त राशि का मुआवजा सम्मिलित नहीं किया गया। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अवाप्त की जाने वाली भूमि की राशि वर्तमान डीएलसी रेट के अनुसार दिलाई जावे।

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 जैर आराजी 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 अर्बिटन 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।



**जिला कलेक्टर, पाली**

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 रिकॉर्ड 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 हो 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  
ने 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