

न्यायालय जिला कलक्टर एवं आर्बिट्रेटर, भीलवाड़ा

पीठासीन अधिकारी : जसमीत सिंह संधू (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या : 14/2024 (फोरलेन)

उनवान

- 1 सड़क परिवहन राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार जरिये परियोजना निदेशक, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, चित्तौड़गढ़।

—प्रार्थी

बनाम

1. रमेशचन्द्र जागेटिया पिता जमनालाल जागेटिया निवासी बडे मन्दिर के पास भीलवाडा, जिला भीलवाडा।
2. ललिता देवी पत्नि रामप्रसाद माली निवासी गंगापुर, जिला भीलवाडा।
3. सुखलाल पिता खेमराज तेली निवासी कोशितल तहसील सहाडा, जिला भीलवाडा।
4. सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति), उपखण्ड अधिकारी गंगापुर, जिला भीलवाडा।

—अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा-3जी-5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 विरुद्ध
अवार्ड आदेश क्रमांक 01/2024 दिनांक 03.01.2024

उपस्थित -

- 1 अधिवक्ता प्रार्थी- श्री मुकुट बिहारी दाधीच, गोविन्द मेवाडा।
- 2 अधिवक्ता अप्रार्थी - श्री श्याम लाल आगाल, भैरूलाल बापना, विपुल बापना

निर्णय

दिनांक : 20 /05 /2026



- 1- प्रार्थी अधिवक्ता की ओर से यह प्रार्थनापत्र प्रस्तुत करते हुए कथन किया कि सक्षम प्राधिकारी गंगापुर का अवॉर्ड आदेश प्रकरण संख्या 01/2024 दिनांक 03-01-2024 सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार जरिये भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण बनाम रमेशचन्द्र वगैरा में अवॉर्ड आदेश न्याय नियमो विधि एवं तथ्यो के विपरित होने से निरस्त होने योग्य है। सक्षम प्राधिकारी को किसी भी हितबद्ध खातेदार द्वारा आपत्ति पेश नहीं करने के उपरान्त भी स्वविवेक से पूर्व में अवाप्त आराजीयात को मानक मानते हुए अवॉर्ड आदेश पारित कर सक्षम प्राधिकारी ने आर्बिट्रेटर द्वारा पूर्व में दिये गये दिशा निर्देशो की अवहेलना कर भारी भुल की है। जो निरस्त होने योग्य है।
- 2- सक्षम प्राधिकारी के अवॉर्ड आदेश दिनांक 03-01-2024 में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 जी की उपधारा 7-ए के अनुसार अवाप्त की जा रही भूमि के लिये प्रतिकर राशि का निर्धारण भूमि का बाजार मूल्य धारा 3-ए अधिसूचना प्रकाशन की तारीख पर भूमि की किस्म/उपयोग के अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना प्रस्तावित है। इस बाबत् सक्षम प्राधिकारी द्वारा पूर्व में दिनांक 02-08-2016 को कृषि भूमि बरानी द्वितीय को प्राधिकरण द्वारा आवासीय दर से अवाप्त की जाने को आधार एवं दृष्टान्त बनाया है, जो न्याय संगत नहीं है। सक्षम प्राधिकारी ने मौका रिपोर्ट, सर्वे रिपोर्ट एवं राजस्व रिकॉर्ड का सम्यक विवेचन किये बिना ही अवॉर्ड आदेश पारित कर दिया है। जो निरस्त किये जाने योग्य है।


जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

सक्षम प्राधिकारी ने विपक्षीगण की ग्राम सहाड़ा की आराजी नम्बर 4674/2 रकबा 0.0118 हेक्टर लोकहित में सड़क निर्माण बाबत आवाप्त कर दिनांक 03-01-2024 को अवॉर्ड आदेश पारित किया उसके मुआवजे का निर्धारण भूमि की किस्म बारानी द्वितीय की डीएलसी दर अनुसार निर्धारण न कर आवासीय दर 312/- रुपये प्रतिवर्गफीट का आदेश जारी किया है, जिसमें भारी चुक की है।

3- परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग भीलवाडा द्वारा आर्बिट्रेटर में धारा 3-ए की अधिसूचना के समय रिकॉर्ड अनुसार किस्म एवं भूमि के उपयोग के अनुसार अवॉर्ड पारित करने हेतु अपील प्रस्तुत की गयी। जिसमें आप न्यायालय ने अपील को स्वीकार करते हुए सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर द्वारा पारित अवॉर्ड आदेश की पत्रावली पुनः रिमाण्ड करते हुए निर्देशित किया गया कि अवाप्त की जाने वाली भूमि की मौका रिपोर्ट एवं किस्म के अनुसार भूमि की प्रचलित बाजार दर से निर्धारण किया जाना चाहिए। इसके पश्चात् भी सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी ने हस्तगत प्रकरण में भूमि की किस्म बारानी द्वितीय के अनुसार निर्धारित नहीं कर भारी भूल की है। जो निरस्त किये जाने योग्य है

4- सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने हस्तगत प्रकरण में पूर्व में दिनांक 02-08-2016 को उक्त आराजीयात के भाग को कृषि भूमि होते हुए भी आबादी भूमि की दर से पंजीयन करवाने को आधार माना है परन्तु उस समय तत्काल लोकहित में सड़क निर्माण की महती आवश्यकता होने के कारण आपातकालीन परिस्थितियां उत्पन्न होने के कारण तथा मौका रिपोर्ट के आधार पर तथा उच्च सम्बन्धित अधिकारियों से सलाह वार्ता सहमती एवं दिशा-निर्देशों के अनुसार तत्समय निर्णय लिया गया था। जबकि वर्तमान में ऐसा कोई कारण पत्रावली पर उपलब्ध नहीं होने के उपरान्त भी सक्षम प्राधिकारी ने आर्बिट्रेटर द्वारा पारित निर्णय के निर्देशों की अवहेलना कर अवॉर्ड आदेश जारी किया है जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर के अवॉर्ड आदेश दिनांक 03-01-2024 को संशोधित कर अवाप्ताधीन भूमि की किस्म के अनुसार जारी किये जाने के संबंध में निवेदन किया गया है।

5- बाद जांच प्रकरण दिनांक 08.04.2024 को पजीबद्ध किया जाकर अप्रार्थीगण को वजह जाहिर हेतु नोटिस जारी किये गये। विपक्षी की ओर से जवाब पेश। रिकॉर्ड प्राप्त। प्रकरण में उभयपक्ष अधिवक्ताओं की बहस सुनी गयी। प्रार्थी ने लिखित बहस प्रस्तुत की।



प्रार्थी की ओर से अधिवक्ता ने अपनी बहस में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि- सक्षम प्राधिकारी गंगापुर का अवॉर्ड प्रकरण संख्या 01/2024 दिनांक 03-01-2024 सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार जरिये भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण बनाम रमेशचन्द्र वगैरा में अवॉर्ड आदेश न्याय नियमो विधि एवं तथ्यों के विपरित होने से निरस्त होने योग्य है।

सक्षम प्राधिकारी ने विपक्षीगण की ग्राम सहाड़ा की आराजी नम्बर 4674/2 रकबा 0.0118 हेक्टर लोकहित में सड़क निर्माण बाबत आवाप्त कर दिनांक 03-01-2024 को अवॉर्ड आदेश पारित किया उसके मुआवजे का निर्धारण भूमि की किस्म बारानी द्वितीय की डीएलसी दर अनुसार निर्धारण न कर आवासीय दर 312/- रुपये प्रतिवर्गफीट का आदेश जारी किया है, जिसमें भारी चुक की है। परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग भीलवाडा द्वारा आर्बिट्रेटर में धारा 3-ए की अधिसूचना के समय रिकॉर्ड अनुसार किस्म एवं भूमि के उपयोग के अनुसार अवॉर्ड पारित करने हेतु अपील प्रस्तुत की गयी। जिसमें आप न्यायालय ने अपील को स्वीकार करते हुए सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर द्वारा पारित अवॉर्ड आदेश की पत्रावली पुनः रिमाण्ड करते हुए निर्देशित किया गया कि अवाप्त की जाने वाली भूमि की मौका रिपोर्ट एवं किस्म के अनुसार भूमि की प्रचलित बाजार दर से निर्धारण किया जाना चाहिए। इसके पश्चात् भी सक्षम

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी ने हस्तगत प्रकरण में भूमि की किस्म बारानी द्वितीय के अनुसार निर्धारित नहीं कर भारी भूल की है। जो निरस्त किये जाने योग्य है। माननीय सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) ने हस्तगत प्रकरण में पूर्व में दिनांक 02-08-2016 को उक्त आराजीयात के भाग को कृषि भूमि होते हुए भी आबादी भूमि की दर से पंजीयन करवाने को आधार माना है परन्तु उस समय तत्काल लोकहित में सड़क निर्माण की महती आवश्यकता होने के कारण आपातकालीन परिस्थितियां उत्पन्न होने के कारण तथा मौका रिपोर्ट के आधार पर तथा उच्च सम्बन्धित अधिकारियों से सलाह वार्ता सहमती एवं दिशा-निर्देशों के अनुसार तत्समय निर्णय लिया गया था।

अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगपुर के अवॉर्ड आदेश दिनांक 03-01-2023 को संशोधित कर अवाप्ताधीन भूमि की किस्म के अनुसार जारी किये जाने के संबंध में निवेदन किया गया है।

6- विपक्षी संख्या 01 के अधिवक्ता ने अपनी बहस/जवाब में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि - प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 3 (जी) (5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित निर्णय किसी भी प्रकार के न्याय एवं नियमों के विपरीत नहीं हैं, न निरस्त होने योग्य हैं। सक्षम अधिकारी ने कम दर से मुआवजा दिलाया है जो बढ़ाया जाना न्यायोचित है। सक्षम अधिकारी ने किसी प्रकार से भूमि के बाजार मूल्य से ज्यादा अवार्ड पारित नहीं किया है व पूर्व में दिये गये मुआवजे की दर को आधार बनाया है। जो पूर्णरूप से न्यायसंगत है मौके की रिपोर्ट व उपयोग व सर्वे रिपोर्ट का पूर्ण विवेचन कर निर्णय किया है जो निरस्त होने योग्य नहीं है।

7- प्रार्थी क्लीनहेन्ड से न्यायालय के सामने नहीं आया है यह अवाप्ति दिनांक 13.12.2023 को वादपत्र पत्र प्रकाशित होने के बाद शुरू हुई जो पूर्व की अवाप्ति से 08 वर्ष करीब बाद की गई। इसके बाद तो भूमि के बाजार मूल्य में काफी इजाफा हुआ है। इस कारण सक्षम न्यायालय ने जो अवार्ड पारित किया उसमें कम से कम भी 50 प्रतिशत बढ़ोतरी किया जाना आवश्यक है। इसके लिए अवार्ड में बढ़ोतरी के लिए जवाबदाता विपक्षी काउन्टर क्लेम करता है। डी.एल.सी. दर 312/-रूपये प्रति वर्गफिट की दर बाजार दर से काफी कम है। बाजार दर कम से कम 500/-रूपये प्रति वर्गफिट है। जिसके अनुसार मुआवजा दिलाया जाना न्यायोचित है। उक्त प्रकरण में पूर्व में समझौते से जवाबदाता विपक्षी की आराजी संख्या 4674 में से 0.0383 हैक्टेयर भूमि का दिनांक 02.08.2016 को भूमि किस्म कृषि होते हुए भी आबादी भूमि 312/- रूपये प्रति वर्गफिट की दर से प्रार्थी ने क्रय कर पंजीयन कराया था। ग्राम सहाडा की आबादी क्षेत्र होने से निर्मित एरिया दर्शाया गया है। वर्तमान में अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा 500/- रूपये प्रति वर्गफिट से कम नहीं होना चाहिये।



8- प्रार्थी द्वारा भूमि क्रय की गई थी, जो बाजार मूल्य से क्रय की गयी। इसी दर के अलावा 08 वर्ष निकल चुके हैं जिसमें भूमि की किमत बढ़ी है, जो पूर्व की दर से 50 प्रतिशत ज्यादा है, जो 500/- रूपये प्रति वर्गफिट होती है। सक्षम न्यायालय ने आप न्यायालय के आदेश की कोई अवहेलना नहीं की इस कारण उक्त अवार्ड की राशि में बढ़ोतरी कराया जाना न्यायोचित है। अवार्ड की राशि में कमी नहीं की जा सकती है। प्रार्थी ने झूठे तथ्य बताकर यह रेफरेन्स पेश किया है। उक्त भूमि 0.0217 हैक्टेयर अधिक उपयोग में ली जिसमें से मात्र 0.0118 हेक्टेयर ही प्रार्थी ले रहा है, जो कानून के विपरीत है, पूरी भूमि अवाप्त करना चाहिये मुआवजा की राशि पूरी भूमि का दिलाया जाना आवश्यक है। राजस्व रिकॉर्ड, पर्चा मौका, नक्शा व फोरलाईन अवाप्ति मेप अनुसार तहसीलदार सहाडा, पटवारी हल्का, गिरदावर

मिला कलकटर
धीलवाड़ा

सहाड़ा, एफ.पी. प्रोजेक्ट मैनेजमेन्ट व रिटायर्ड नायब तहसीलदार, एवं परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से मौके की जाँच करवाई तो रिपोर्ट प्राप्त हुई कि विपक्षी की 0.0217 हैक्टेयर भूमि का अधिक उपयोग एन.एच.आई. द्वारा सड़क निर्माण में कर लिया।

- 9- विपक्षी ने जो भूमि मुझ विपक्षी की अवाप्ति से ले रहे हैं, उसमें से सड़क की चौड़ाई मध्य बिन्दु से 22.5 मीटर होना आवश्यक है। पूरी लाईन 225 मीटर की चौड़ाई से अवाप्त की गई, परन्तु यह भूमि मात्र 18 मीटर रोड के मध्य बिन्दु से ले रहे हैं जो कानूनी तौर गलत है कोई भी किसी भी प्रकार से सरवले की भूमि को कम नहीं कर सकता है। इस कारण भी पूरी भूमि का विपक्षी से मुआवजा राशि दिलाया जाना न्यायोचित है। अवाप्ति से एक साथ जो भूमि अवाप्त की गई है, उसमें सभी व्यक्तियों को एक रूप से कानूनन मुआवजा राशि देने का प्रावधान है, परन्तु प्रार्थी ने गलत तौर यह रिविजन आप न्यायालय में पेश किये हैं, जो खारिज होने योग्य है। विपक्षी 0.0217 हैक्टेयर भूमि का पूर्णरूप से 500/- रुपये प्रति वर्गफिट से मुआवजा प्राप्त करने का हकदार है व नियमानुसार सोलेशियम व ब्याज लाभ परिलाभ प्राप्त करने का अधिकारी है व इस भूमि पर कानून के अनुसार मुआवजे की डबल राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। यह भूमि मेन रोड हाईवे पर होकर वाणिज्यिक उपयोग की है व आबादी क्षेत्र में है इस कारण इसका मुआवजा वाणिज्यिक दर से होना चाहिये जो कम से कम 500/- रुपये वर्गफिट है। विपक्षी संख्या 2 व 3 कोई मुआवजे की राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है, जितनी भूमि उन्होंने क़य की है उतना कब्जा उनका है व उपयोग कर रहे हैं। इस कारण विपक्षी संख्या 2 व 3 मुआवजा राशि प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं।

अतः विपक्षी संख्या 01 का काउन्टर क्लेम स्वीकार फरमाया जावे व प्रार्थी को 0.0217 हैक्टेयर भूमि का मुआवजा राशि 500/-रुपयें वर्गफिट की दर से मुआवजा राशि दिलायी जावे व इस पर ताअदायगी नियमानुसार ब्याज मय सोलेशियम व कुल मुआवजे की दुगुनी राशि नियमानुसार दिलायी जावे खर्चा मुकदमा की राशि भी विपक्षी को प्रार्थी से दिलायी जाने का निवेदन किया गया है।



10-

उभयपक्ष अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध समस्त दस्तावेजात का परीक्षण किया गया। अधीनस्थ न्यायालय से बिन्दुवार रिपोर्ट तलब की गयी। जिसके अनुसार पाया गया कि— राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के तहत धारा 3क की उपधारा (1) की अधिसूचना भारत का राजपत्र का.आ. 5213 (अ) 09 नवम्बर 2022 को प्रकाशित की गई जिसमें प्रभावित भूमि को वर्णित अनुसूची में दर्शाया गया था जिसका दो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 17.12.2022 के संस्करण में प्रकाशित करवाया गया। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत क्लेम दस्तावेज पर धारा 3 जी 5 दी नेशनल हाईवेज एक्ट 1956 व भारत सरकार मिनिस्ट्री ऑफ रोड ट्रांसपोर्ट एण्ड हाईवेज द्वारा समय-समय पर जारी अधिसूचना के अनुसार प्रकरण में नियमानुसार कार्यवाही करते हुए तथा प्रकरण में पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान किया जाकर पुनः अवार्ड जारी किया जाना प्रतीत होता है। इस प्रकार प्रार्थी NHA का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग 1956 आंशिक स्वीकार योग्य ठहरता है। अतएव—


जिला कलेक्टर
सहाड़



आदेश

अतः उपर्युक्त तथ्यों एवं परिस्थितियों तथा विवेचन अनुसार प्रार्थी NHAI का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग 1956 आंशिक स्वीकार किया जाता है। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर, जिला भीलवाड़ा के द्वारा पारित अवार्ड संख्या 01 दिनांक 03.01.2024 को खारीज किया जाता है। प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर को रिमाण्ड कर निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत क्लेम दस्तावेज पर धारा 3 जी (5) दी नेशनल हाईवेज एक्ट 1956 व भारत सरकार मिनिस्ट्री ऑफ रोड ट्रांसपोर्ट एण्ड हाईवेज द्वारा समय-समय पर जारी अधिसूचना के अनुसार प्रकरण में नियमानुसार कार्यवाही करते हुए प्रकरण में दोनो पक्षकारान् को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर पुनः अवार्ड जारी करने की कार्यवाही संपादित करे। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी गंगापुर कार्यवाही करने से पूर्व यह भी सुनिश्चित करे कि वादग्रस्त जायदाद/अवार्ड में किसी भी सक्षम न्यायालय के स्थगन अथवा अन्य न्यायिक आदेश से प्रभावित तो नहीं है। निर्णय की प्रति मय तलबिदा रेकॉर्ड अधीनस्थ न्यायालय सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी, गंगापुर को प्रेषित की जावे।

निर्णय आज दिनांक 20/05/2026 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर बाद हस्ताक्षर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(जसमीत सिंह संधू)
जिला कलक्टर (आर्बिट्रेटर)
जिला कलक्टर
भीलवाड़ा