न्यायालय जिला कलक्टर एवं आर्बिट्रेटर, भीलवाड़ा

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

प्रकरण संख्या : 09/2024 (फोरलेन)

उनवान

1 मैसर्स जयश्री बिल्डमार्ट प्रा0लि0 भीलवाडा जरिये डायरेक्टर सुनिल जोशी पिता जगदीश चन्द्र जोशी निवासी शास्त्रीनगर भीलवाडा।

—प्रार्थी

बनाम

1. परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, गांव रिठोला पोस्ट सहनवा जिला चित्तौडगढ (राज.) 312001
2. सक्षम प्राधिकारी(भूमि अवाप्ति), एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, प्रशासन भीलवाडा।

—अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा—3जी—5 राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं RFCITLARR Act 2013 विरूद्व अवार्ड क्रमांक/75/2015 दिनांक 05.01.2023

उपस्थित —

1 अधिवक्ता प्रार्थी— श्री सुरेशचन्द्र श्रीमाली, दीपक श्रीमाली।

2. अधिवक्ता अप्रार्थी — श्री मुकुट बिहारी दाधीच, गोविन्द मेवाडा।

निर्णय

दिनांक :०8—०५—2026

1— प्रार्थी की ओर से यह प्रार्थनापत्र अन्तर्गत धारा 3—जी—5 एनएच एक्ट 1956 के तहत प्रस्तुत करते हुए कथन किया कि प्रार्थी की एक बन्द फैक्ट्री जो कि ग्राम रायसिंहपुरा तहसील बनेडा/माण्डल जिला भीलवाडा में खाता संख्या 325 आराजी संख्या 1626, 1627, 1628 व 1630/1 किस्म उद्योग कुल रकबा 0.4705 हैक्टेयर में स्थित है उक्त भूमि जरिये पंजीकृत विक्रयपत्र दिनांकित 11/07/2022 मैसर्स केशव इण्डिया प्राईवेट लिमिटेड, भीलवाडा से क्रय की तभी से प्रार्थी उक्त फैक्ट्री का मालिक होकर हितबद्ध व्यक्ति है।

2— राष्ट्रीय राजमार्ग छः लेन निर्माण हेतु प्रार्थी की भूमि आराजी नम्बर 1628 किस्म उद्योग रकबा 1.07 बीघा में से 0.0250 हैक्टेयर (250 वर्गमीटर) भूमि अवाप्ति हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम, 1956 की धारा 3ए(1) के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 24/11/2012 को प्रकाशित की गई जिसका प्रकाशन दो स्थानीय समाचार पत्रो में दिनांक 18/12/2012 को किया गया। इसके उपरान्त अधिनियम की धारा 3डी (1) के अन्तर्गत अधिसूचना दिनाक 22/11/2013 को प्रकाशित की गई जिसका प्रकाशन दो स्थानीय समाचार पत्रो में दिनाक 10/12/2013 एवं दिनाक 11/12/2013 को किया गया एवं इसके उपरान्त विहित अधिनियम 3डी (2) के अनुसार भूमि अवाप्त कर ली गई तथा दिनांक 02/02/2016 को न्यायालय अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन) एवं सक्षम प्राधिकारी (भूअवाप्ति) भीलवाड़ा द्वारा 12,10,974/— रूपये प्रतिकर राशि निर्धारण

न्यायालय जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

वार्षिक ब्याज की दर से 1141 दिवस का ही ब्याज मात्र 1,99,457/– रूपये निर्धारित किया गया एवं इसी अनुसार ही संशोधित अवार्ड दिनांक 05/01/2023 को पारित किया गया जिसमें भी ब्याज की गणना उपरोक्त पूरक अवार्ड अनुसार ही निर्धारित की गई जबकि गणना मुआवजा राशि जिसमें प्रतिकर राशि एवं स्थाई संरचना दोनो पर ब्याज मुआवजा दिये जाने की दिनांक तक दिया जाना था इसके पश्चात् आप न्यायालय के समंक्ष राजस्थान वित्त निगम द्वारा एक आपत्ति प्रार्थनापत्र पत्र कमांक न्यायालय/अपील/38/2020 प्रस्तुत किया गया जिसमें कोई स्थगन आदेश प्रार्थी राजस्थान वित्त विभाग को नही था एवं इसके बाद राजस्थान वित्त निगम एवं गैसर्स केशव इण्डिया प्रा.लि. के बीच राजीनामा होकर उक्त वित्त विभाग की बकाया राशि जमा करा दी गई। विभाग से No outstanding Certificate प्राप्त कर लिया गया एवं उक्त विभाग द्वारा भी आप न्यायालय के समक्ष मैसर्स केशव इण्डिया प्रा.लि. को मुआवजा देने हेतु पेश कर दिया गया जिस पर पत्रावली दिनांक 19/04/2022 को फैसल शुमार कर दी गई एवं विवाद के निस्तारण के पश्चात् भी हितबद्ध को मुआवजा राशि का भुगतान नही किया गया एवं तत्पश्चात् दिनांक 11/07/2022 को उक्त फैक्ट्री को जरिये रजिस्टर्ड विकयपत्र मैसर्स जयश्री बिल्डमार्ट प्रा.लि. द्वारा कय कर लिया गया एवं तब से ही प्रार्थी उक्त मुआवजे के सम्बंध में हितबद्ध व्यक्ति है।

3– मैसर्स केशव (इण्डिया) प्रा.लि. को जरिये रजिस्टर्ड विकयपत्र दिनांक 11/07/2022 के प्रार्थी द्वारा कय कर लिये जाने से उक्त मुआवजा राशि प्राप्त करने का हितबद्ध अधिकारी प्रार्थी हो गया जिससे दिनांक 05/01/2023 को एक संशोधित अवार्ड अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन) एवं सक्षम प्राधिकारी (भूअवाप्ति) भीलवाड़ा द्वारा पारित किया गया जिसमें हितबद्धधारी मैसर्स जयश्री बिल्डमार्ट प्रा.लि. के पक्ष में भुगतान किये जाने का संशोधन किया गया तथा उक्त संशोधन में भी प्रतिकर राशि 29,32,939/– रूपये ही मानी गई जिसमें अतिरिक्त ब्याज की राशि का भुगतान प्रार्थी को नहीं किया गया केवल मात्र मूल अवार्ड की दिनांक 02/02/2016 तक का ही ब्याज मात्र 1,99,457/– रूपये ही दिया गया जिसमें स्थाई संरचना पर कोई ब्याज नही दिया गया एवं ब्याज मुआवजा देने की दिनांक तक का दिया जाना था जबकि जो संशोधित अवार्ड विपक्षी संख्या 02 द्वारा पारित किया गया है उसमें ऐसी कोई गणना नही की गई एवं प्रार्थी द्वारा उक्त फैक्ट्री कय करने के पश्चात् पत्रावलीयों की नकल ली गई जिसका अवलोकन किया गया तो ज्ञात हुआ कि जो औद्योगिक भूमि/स्थाई व अस्थाई संरचनाओ के प्रतिकर की गणना की गई है उसमें बोरिंग को सम्मिलिति नही किया गया है जबकि अन्य सरंचनाओ के साथ बोरिंग का मुआवजा भी प्रार्थी को दिया जाना था जिसकी कोई गणना विपक्षीगण द्वारा नहीं की गई जो कि अवैध मनमकसूद होकर उक्त अवार्ड पारित किया गया।

4– विपक्षी संख्या 02 ने अपने आदेश में यह गौर नही फरमाया कि प्रार्थी को जो अवार्ड जारी किया गया उसमें ब्याज की गणना भूमि का कब्जा लेने से प्रार्थी को मुआवजा राशि अदा करने की दिनांक तक देने का प्रावधान RFCTLARR Act की धारा 80 में दिया गया है एवं उक्त प्रावधान में स्पष्ट रूप से अंकित है कि "जब ऐसे प्रतिकर की रकम भूमि का कब्जा लेने पर या उसके पूर्व संदत या जमा नही की जाती है तो कलेक्टर अधिनिर्णित रकम का ऐसा कब्जा लेने के समय से उस समय तक जब उसका संदाय या उसे जमा नही करा लिया जाता है, 09 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से उस पर ब्याज संदाय करेगा परन्तु यदि ऐसे प्रतिकर या ऐसे किसी भाग का, उस तारीख से, जिसको कब्जा लिया जाता है, एक वर्ष की अवधि के भीतर संदाय या उसे जमा नही किया जाता है, तो प्रतिकर की ऐसी रकम या

न्यायालय जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

दिये बिना ही यदि भूमि अवाप्त कर पजेशन ले लिया जाता है तो भूमि का पजेशन लेने से लेकर मुआवजा राशि भूमि धारक को भुगतान/जमा करने तक उक्त अधिनियमानुसार ब्याज दिया जाना चाहिये जिसकी पालना विपक्षीगण द्वारा नही की गई।

5— उक्त संशोधित अवार्ड दिनांक 05/01/2023 को पारित फरमाया गया एवं मूल अवार्ड दिनांक 02/02/2016 को पारित फरमाया गया था एवं पूरक अवार्ड दिनांक 10/12/2018 को पारित फरमाया गया जिसमें दिनांक 18/12/2012 से 02/02/2016 तक का अधिनियमानुसार कुल 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से 1141 दिन का ही ब्याज 1,99.457/— रूपये दिया गया जबकि ब्याज कुल मुआवजा राशि जिसमें प्रतिकर राशि एवं स्थाई संरचना की राशि पर ब्याज कब्जा लेने की दिनांक से एक वर्ष तक 09 प्रतिशत वार्षिक एवं 01 वर्ष पश्चात् 15 प्रतिशत वार्षिक की दर से RFCTLARR Act, की धारा 80 के अनुसार ब्याज प्रार्थी को दिया जाना था जिसकी कोई गणना विपक्षीगण द्वारा नहीं की गई न ही उसका भुगतान आज दिनांक तक प्रार्थी को किया गया जिसे प्राप्त करने का प्रार्थी अधिकारी है जिसे प्रार्थी को दिलाया जाना आवश्यक है।

6— प्रार्थी द्वारा उक्त फैक्ट्री को क्रय करने के पश्चात् पत्रावलीयों की नकल प्राप्त की गई जिसके अवलोकन से ज्ञात हुआ कि विपक्षीगण द्वारा मुआवजे के अन्तर्गत जो गणना स्थाई व अस्थाई संरचनाओ की, की गई है उसमें बोरिंग को सम्मिलित नही किया गया है जबकि आराजी नम्बर 1628 में ही बोरिंग स्थित थी जो आज भी मौके पर सडक की तरफ 300 फिट गहरी बोरिंग मौजूद है जिसे तत्समय विपक्षीगण द्वारा अवाप्त किया गया था जो कि मय मोटर लगी हुई थी एवं बोरिंग पूर्ण रूप से कार्य अवस्था में थी एवं वर्तमान में बोरिंग के अवशेष आज भी मौके पर मौजूद है जो प्रार्थी की फैक्ट्री की बाउण्ड्री से लगते हुऐ पूर्व में थी एवं वर्तमान में सडक पर है जिसका मुआवजा 5,00,000/— रूपये प्रार्थी मय ब्याज विपक्षीगण से प्राप्त करने का अधिकारी है।

7— अतः प्रार्थी का प्रार्थना स्वीकार फरमाया जाकर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट प्रशासन भीलवाड़ा के पत्रावली संख्या 75/2015, परियोजना निदेशक बनाम मैसर्स जयश्री बिल्डमार्ट में पारित अवार्ड दिनांक 05/01/2023 को अपास्त फरमा प्रकरण में RFCTLARR Act, 2013 की धारा 80 के अनुसार कब्जा लेने से एक वर्ष तक कुल मुआवजा राशि का 09 प्रतिशत एवं एक वर्ष पश्चात् भुगतान किये जाने तक 15 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज एवं प्रार्थी की बोरिंग का मुआवजा 5,00,000/— रूपये मय ब्याज प्रार्थी को विपक्षीगण से दिलाये जाने का आदेश पारित फरमावे एवं खर्चा हर्जा मुकदमा प्रार्थी को राशि आर्बिट्रेटर द्वारा निर्धारित कर मय ब्याज के दिलाया जाने का अवार्ड पारित कराया जाने का निवेदन किया गया।

8— **बाद जांच प्रकरण दिनांक 15.03.2024 को पजीबद्व 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— राष्ट्रीय राजमार्ग छः लेन निर्माण हेतु प्रार्थी की भूमि आराजी नम्बर 1628 किस्म उद्योग रकबा 1.07 बीघा में से 0.0250 हैक्टेयर (250 वर्गमीटर) भूमि अवाप्ति हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम, 1956 की धारा 3ए(1) के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 24/11/2012 को प्रकाशित की गई जिसका

दिनांक 02/02/2016 को न्यायालय अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (प्रशासन) एवं सक्षम प्राधिकारी (भूअवाप्ति) भीलवाड़ा द्वारा 12,10,974/– रूपये प्रतिकर राशि निर्धारण कर अवार्ड मैसर्स केशव (इण्डिया) प्रा.लि. के पक्ष में पारित किया गया इसके पश्चात् दिनांक 10/12/2018 को धारा 24 RFCTLARR Act, 2013 के अनुसार पुनः गणना कर मुआवजा राशि 29,32,939/– रूपये निर्धारित की गई।

9– प्रार्थी द्वारा उक्त फैक्ट्री को क्रय करने के पश्चात् पत्रावलीयों की नकल प्राप्त की गई जिसके अवलोकन से ज्ञात हुआ कि विपक्षीगण द्वारा मुआवजे के अन्तर्गत जो गणना स्थाई व अस्थाई संरचनाओ की, की गई है उसमें बोरिंग को सम्मिलित नही किया गया है जबकि आराजी नम्बर 1628 में ही बोरिंग स्थित थी जो आज भी मौके पर सडक की तरफ 300 फिट गहरी बोरिंग मौजूद है जिसे तत्समय विपक्षीगण द्वारा अवाप्त किया गया था जो कि मय मोटर लगी हुई थी एवं बोरिंग पूर्ण रूप से कार्य अवस्था में थी एवं वर्तमान में बोरिंग के अवशेष आज भी मौके पर मौजूद है जो प्रार्थी की फैक्ट्री की बाउण्ड्री से लगते हुऐ पूर्व में थी एवं वर्तमान में सडक पर है जिसका मुआवजा 5,00,000/– रूपये प्रार्थी मय ब्याज विपक्षीगण से प्राप्त करने का अधिकारी है।

10– प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट प्रशासन एवं सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति), भीलवाड़ा के पत्रावली संख्या 75/2015, परियोजना निदेशक बनाम मैसर्स जयश्री बिल्डमार्ट में पारित अवार्ड दिनांक 05/01/2023 को अपास्त फरमा प्रकरण में RFCTLARR Act, 2013 की धारा 80 के अनुसार कब्जा लेने से एक वर्ष तक कुल मुआवजा राशि का 09 प्रतिशत एवं एक वर्ष पश्चात् भुगतान किये जाने तक 15 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज एवं प्रार्थी की बोरिंग का मुआवजा 5,00,000/– रूपये मय ब्याज प्रार्थी को विपक्षीगण से दिलाये जाने का आदेश पारित फरमावे एवं खर्चा हर्जा मुकदमा प्रार्थी को राशि आर्बिट्रेटर द्वारा निर्धारित कर मय ब्याज के दिलाया जाने का अवार्ड पारित कराया जाने का निवेदन किया गया।

11– **विपक्षी एनएचएआई अधिवक्ता ने अपनी बहस/जवाब में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि** – अवाप्ताधीन आराजीयात बन्द फेक्ट्री होकर आराजी नम्बर 1628 के प्रकरण संख्या 75/2015 में सक्षम प्राधिकारी (प्रशासन) भीलवाड़ा द्वारा मैसर्स केशव (इण्डिया) प्रा.लि. भीलवाडा के नाम से दिनांक 02–02–2016 को अवॉर्ड आदेश जारी किया गया था। तत्पश्चात् सक्षम प्राधिकारी प्रशासन एवं अति. जिला कलेक्टर (भूमि अवाप्ति) ने राजस्थान वित्त निगम के दिनांक 13–04–2022 को नो आउटस्टेण्डिग प्रमाण पत्र जारी करने और आप न्यायालय में प्रकरण संख्या 38/2020 के निस्तारण पर पटवार हल्का की मौका रिपोर्ट, सर्वे रिपोर्ट एवं परिसम्पत्ति की गणना रिपोर्ट तथा राजस्व रिकॉर्ड एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त तथ्यो, वेल्युएशन रिपोर्ट अवलोकन करने के उपरान्त दिनांक 05–01–2023 को विधि सम्मत संशोधित अवॉर्ड जयश्री बिल्डमार्ट को नाम जारी कर भुगतान जरिये चेक संख्या 940813 द्वारा किया।

12– सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलेक्टर मजिस्ट्रेट प्रशासन भीलवाडा द्वारा नियमो की पालना करते हुए पत्रावली पर उपलब्ध समस्त तथ्यों का सम्यक विवेचन करने के उपरान्त विधि सम्मत अवॉर्ड आदेश दिनांक 02–02–2016 को केशव (इण्डिया) प्रा.लि. के पक्ष में इस हिदायत के साथ कि खातेदारान मैसर्स केशव (इण्डिया) प्रा.लि. संचालक कृष्ण गोपाल पुत्र रामदयाल सोनी, राजस्थान वित्त निगम भीलवाडा से ऋण मुक्ति प्रमाण पत्र (एनओसी) प्राप्त

अवॉर्ड जारी कर दिया।

अ– प्रार्थी द्वारा दिनांक 02–02–2016 एवं RFCTLARR ACT 2013 के अनुसार दिनांक 10–12–2018 के अवॉर्ड की टीडीएस पश्चात् वास्तविक प्रतिकर राशि कमशः 10,89,877 /– रूपये एवं 15,49,768 /– रूपये कुल 26,39,645/– रूपये थी के स्थान पर प्रार्थना पत्र में टीडीएस पूर्व की राशि का उल्लेख कर बदयान्ति पूर्वक अधिक मुआवजा प्राप्त करने के लिये प्रार्थना पत्र पेश किया है।

ब– धारा 3–डी (2) के अनुसार अवाप्ताधीन आराजीयात केन्द्र सरकार में निहित होने के उपरान्त विक्रय किये जाने पर प्रार्थी (क्रेता) एवं विक्रेता ने इस तथ्य की जानकारी न तो सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति को और न ही राजमार्ग प्राधिकरण को दी।

स– धारा 3–ए के अधीन नोटिफिकेशन जारी होने के 21 दिवस के भीतर केशव इण्डिया प्राईवेट लिमिटेड/दिव्या टेक्सफेब द्वारा कोई आपत्ति दर्ज नहीं करवायी गयी। तत्पचात् धारा 3–डी की अधिसूचना का प्रकाशन किया गया। अतः आपत्ति करने का जयश्री बिल्डमार्ट का अधिकार 3–डी के नोटिफिकेशन के प्रकाशन पर केशव इण्डिया प्राईवेट लिमिटेड/दिव्या टेक्सफेब के साथ ही व्यपगत हो गया।

द– प्रतिकर राशि में ब्याज की संगणना राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशन से प्रथम अवॉर्ड आदेश की दिनांक तक की जाती है इसलिये प्रार्थी द्वारा यह कथन कि ब्याज मुआवजा दिये जाने की दिनांक तक दिया जाना था, जो अस्वीकार है।

य– प्रतिकर राशि का भुगतान पटवार हल्का की मौका रिपोर्ट, सर्वे रिपोर्ट एवं परिसम्पत्ति की गणना रिपोर्ट तथा राजस्व रिकॉर्ड एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त तथ्यो और पत्रावली पर उपलब्ध वेल्युएशन रिपोर्ट में संलग्न फोटोग्राफ्स एवं मौका पर्चा में किये गये अंकन का सम्यक विवेचन एवं अवलोकन करने के उपरान्त विधिसम्मत रूप से किया गया है। जो कि सही होकर वैध है।

13– अधिसूचना प्रकाशन दिनांक 18–12–2012 से अवॉर्ड/आदेश 02–02–2016 तक का ब्याज तथा प्रतिकर राशि की गणना करते हुए अवॉर्ड आदेश की राशि का भुगतान भी सक्षम प्राधिकारी के यहां जमा कराया है। जिसकी पुष्टि राजस्थान वित्त निगम द्वारा आप न्यायालय को प्रकरण संख्या 38/2020 में प्रस्तुत विड्रो प्रार्थना पत्र में उल्लेखित तथ्य भी करते है। परन्तु प्रार्थी मैसर्स केशव इण्डिया प्रा. लि. की राजस्थान वित्त निगम में राशि बकाया होने से तथा आप न्यायालय में प्रकरण विचाराधीन होने से प्रकरण संख्या 38/2020 दिनांक 19–04–2022 को निर्णित हुआ। प्रार्थी द्वारा अवार्ड राशि बाबत सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति को न तो मांग की और न ही राजस्थान निगम के विचाराधीन प्रकरण में हुए निर्णय बाबत अवगत ही कराया। तत्पश्चात् प्रार्थी द्वारा उक्त आराजीयात को मैसर्स जय श्री बिल्डमार्ट प्रा.लि. को विक्रय कर दिया। प्रार्थी को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा दिनांक 14–02–2019 को तत्काल पालना सूचना पत्र प्रतिकर राशि प्राप्त करने बाबत् आवश्यक दस्तावेजी औपचारिकता पेश करने बाबत् सूचित किया था तथा प्रार्थी की राजस्थान वित्त निगम में बकाया होने से प्रार्थी द्वारा समय पर नी आउटस्टेण्डिग प्रमाण पत्र भी पेश नहीं किया। राजस्थान वित्त निगम द्वारा प्रार्थी/कम्पनी के विरुद्ध आप न्यायालय में प्रकरण दर्ज करवाने के उपरान्त प्रार्थी/कम्पनी द्वारा दिनांक 19–04–2022 को आपसी राजीनामे से राजस्थान वित्त निगम के प्रकरण का निस्तारण कराया एवं फिर दिनांक 11–07–2022 को अपनी सम्पूर्ण आराजीयात को जयश्री बिल्डमार्ट प्रा.लि. को विक्रय कर दिया।

न्यायालय जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

था। सक्षम प्राधिकारी द्वारा कुल 19 दफा पत्र व्यवहार कर (10 दफा श्री कृष्णगोपाल सोनी, 6 दफा दिव्या टेक्सफेब, 3 दफा केशव इण्डिया प्रा.लि.) राजस्थान वित्त निगम की बकाया राशि जमा कराने बाबत् व्यक्तिशः सूचित किया था और सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति द्वारा राजस्थान वित्त निगम को बकाया राशि बाबत् कुल 12 पत्र व्यवहार किये गये, जिसकी उपरोक्त 12 बार प्रतिलिपियां श्री कृष्णगोपाल सोनी सोनी केशव इंडिया प्राइवेट लिमिटेड दिव्या टेक्सफैब को भी भिजवायी गयी थी। तत्पश्चात् भी उक्त दायित्वाधीन व्यक्तियों/इकाई द्वारा राजस्थान वित्त निगम की रहन का भुगतान 6 वर्ष का अनावश्यक विलम्ब कारित करते हुए दिनांक 13–04–2022 को राजस्थान वित्त निगम से एनओसी प्राप्त की। जिसके भुगतान की पुष्टि होने के 15 दिवस के भीतर सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति ने पटवार हल्का की मौका रिपोर्ट, सर्वे रिपोर्ट एव परिसम्पत्ति की गणना रिपोर्ट तथा राजस्व रिकॉर्ड एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त तथ्यो, वेल्युएशन रिपोर्ट में संलग्न फोटोग्राफ्स तथा मौका रिपोर्ट का सम्यक विवेचन एवं अवलोकन करने के उपरान्त अवॉर्ड जारी कर दिया।

ब– प्रार्थी का यह कथन कि प्रतिकर की गणना में बोरिंग को सम्मिलित नहीं किया गया है असत्य होकर अस्वीकार है । पटवार हल्का की मौका रिपोर्ट, सर्वे रिपोर्ट एवं परिसम्पत्ति की गणना रिपोर्ट तथा राजस्व रिकॉर्ड एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त तथ्यों और पत्रावली पर उपलब्ध वेल्युएशन रिपोर्ट में संलग्न फोटोग्राफ्स तथा मौका पर्चा में कहीं पर भी बोरिंग का कोई उल्लेख या अंकन नहीं किया गया है।

14– सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा संशोधित अवॉर्ड आदेश 75/2015 दिनांक 05–01–2023 न्याय नियमो का पालन करते हुए पटवार उल्का की मौका रिपोर्ट, सर्वे रिपोर्ट एवं परिसम्पत्ति की गणना रिपोर्ट तथा राजस्व रिकॉर्ड एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त तथ्यो, वेल्युएशन रिपोर्ट में संलग्न फोटोग्राफ्स तथा मौका रिपोर्ट का सम्यक विवेचन एवं अवलोकन करने के उपरान्त तथा राजस्थान वित्त निगम की नो आउटस्टेण्डिग प्रमाण पत्र एवं पंजीकृत विक्रय पत्र प्रार्थी/कम्पनी द्वारा पेश करने पर विधि सम्मत संशोधित अवॉर्ड प्रार्थी/कम्पनी के नाम अवॉर्ड आदेश पारित किया गया है जो कि विधि सम्मत होने से यथावत रखा जाना न्यायसंगत है।

(अ)– सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति द्वारा केशव इण्डिया प्रा.लि./दिव्या टेक्सफेब/कृष्णगोपाल सोनी को दर्जनो पत्र व्यवहार कर सम्बन्धित दस्तावेजी औपचारिकता पूरी करने बाबत् अपेक्षा की गयी थी। हस्तगत प्रकरण में आराजीयात अवाप्त करते समय राजस्व रिकॉर्ड में मालिकाना हक केशव इण्डिया प्रा.लि. का था जबकि कम्पनी का मैसर्स दिव्या टेक्सफेच इण्डिया लिमिटेड को दिनांक 03–01–2006 में हस्तानान्तरित कर दी परन्तु इस बाबत् न तो मैसर्स केशव इण्डिया प्रा.लि. द्वारा और न ही मैसर्स दिव्या टेक्सफेब द्वारा न तो सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को इसकी सूचना दी और न ही सर्वसाधारण को सूचनार्थ कोई सूचना प्रकाशन करवायी और न ही प्रार्थी/कम्पनीयों द्वारा राजस्व रिकॉर्ड में भी अपने नाम पर इन्द्राज करवाय। तत्पश्चात् मैसर्स केशव इण्डिया प्रा. लि. के मालिक कृष्ण गोपाल सोनी ने दिनांक 20–06–2019 को जरिये शपथ पत्र में दिव्या टेक्सफेब इण्डिया प्रा.लि. को भुगतान किये जाने के सम्बन्ध में सहमती दी। इस पर दिनांक 26–06–2019 को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) को मैसर्स दिव्या टेक्सफेब इण्डिया प्रा.लि. द्वारा उक्त शपथ पत्र पर सहमत होते हुए निर्धारित नामितिकर से सन्तुष्ट होकर प्रतिकर राशि की मांग की। साथ ही इसी आय का शपथ पत्र दिनांक 20–06–2019 का प्रारम्भ से कम्पनी के संचालक रहे देव

13–04–2022 को नो आउटस्टेंण्डिग प्रमाण पत्र पेश करने पर दिनांक 19–04–2022 को हुआ। इस पर दिनांक 14–06–2022 को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा राजस्थान वित्त निगम के शाखा प्रबंधक को नो आउटस्टेण्डिग प्रमाण पत्र की प्रति भेजते हुए सात दिवस में उसकी पुष्टि बाबत् निर्देशित किया। राजस्थान वित्त निगम का जवाब नहीं आने पर दिनाक 08–12–2022 को जरिये स्मरण पत्र पुनः नो आउटस्टेण्डिग प्रमाण पत्र की पुष्टि बाबत् जवाब मांगा गया जिसकी प्राप्ति दिनांक 19–12–2022 को हुई एवं प्राप्ति के बाद सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यो एवं प्राप्त प्रार्थना पत्रो, शपथ पत्रो का अवलोकन कर 15 दिवस के अन्दर प्रार्थी जयश्री बिल्डमार्ट के नाम दिनांक 05–01–2023 को अवॉर्ड आदेश जारी कर दिया। भुगतान प्राप्त करने में विलम्ब की दोषी प्रार्थी/कई कम्पनीयां होने से, प्रार्थी/कम्पनी के द्वारा ब्याज के रूप में चाहा गया अनुतोश स्वीकार नहीं है क्योकि प्रार्थी/कम्पनी मैसर्स जयश्री बिल्डमार्ट हस्तगत प्रकरण में दिनांक 11–07–2022 को अस्तित्व में आयी है जबकि भूमि अवाप्ति का अवॉर्ड आदेश दिनांक 02–02–2016 को ही हो गया था।

(ब)– साथ ही प्रतिकर की उचित राशि की नियमानुसार गणना कर करें सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति को जमा करवा दी गयी थी जिसकी पुष्टि राजस्थान वित्त निगम द्वारा प्रकरण संख्या 38/2020 के सन्दर्भ में आर्बिट्रेटर को किये गये शीघ्र सुनवाई हेतु प्रेषित प्रार्थना पत्र से भी राजस्थान वित्त निगम द्वारा इस बात का उल्लेख किये जाने पर होती है कि "उक्त प्रकरण में राजस्थान वित्त निगम और विपक्षी संख्या 3 व 4 जो कि प्रार्थी/कम्पनी है के मध्य समझौता हो जाने से प्रार्थी/कम्पनी द्वारा बकाया राशि जमा करवा दी गयी है तथा विपक्षी संख्या 1 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के यहां भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा जमा राशि उक्त प्रकरण के विपक्षी संख्या 3 व 4 जो कि प्रार्थी/कम्पनी है को अदा करने में राजस्थान वित्त निगम को कोई एतराज नहीं है।" जो इस बात की पुष्टि करता है कि सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के समक्ष भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा प्रतिकर राशि जमा करवा दी गयी थी। इसलिये प्रार्थी/कम्पनी का धारा 80 के अधीन ब्याज का अनुतोष प्राप्त करने का अधिकार ही उत्पन्न नहीं होता है।

प्रार्थी पत्र की कॉलम संख्या 03 में विर्णत तथ्य अस्वीकार है (अ)– सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) संशोधित अवॉर्ड आदेश 75/2015 दिनांक 05–01–2023 न्याय नियमो का पालन करते हुए पटवार हल्का की मौका रिपोर्ट, सर्वे रिपोर्ट एवं परिसम्पत्ति की गणना रिपोर्ट तथा राजस्व रिकॉर्ड एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त तथ्यो, वेल्युएशन रिपोर्ट में संलग्न फोटोग्राफ्स तथा मौका रिपोर्ट का सम्यक विवेचन एवं अवलोकन करने के उपरान्त तथा राजस्थान वित्त निगम की नो आउटस्टेण्डिग प्रमाण पत्र एवं पंजीकृत विक्रय पत्र प्रार्थी/कम्पनी द्वारा पेश करने पर विधि सम्मत संशोधित अवॉर्ड प्रार्थी/कम्पनी के नाम पारित किया गया है जो कि विधि सम्मत होने से यथावत रखा जाना न्यायसंगत है।

(ब)–साथ ही प्रतिकर की उचित राशि की नियमानुसार गणना कर सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति को करवा दी गयी थी जिसकी पुष्टि राजस्थान वित्त निगम द्वारा प्रकरण संख्या 38/2020 के सन्दर्भ में आर्बिट्रेटर को किये गये शीघ्र सुनवाई हेतु प्रेषित प्रार्थना पत्र से भी राजस्थान वित्त निगम द्वारा इस बात का उल्लेख किये जाने पर होती है कि उक्त प्रकरण में राजस्थान वित्त निगम और विपक्षी संख्या 3 व 4 जो कि प्रार्थी/कम्पनी है के मध्य समझौता हो जाने से प्रार्थी/कम्पनी द्वारा बकाया राशि जमा करवा दी गयी है तथा विपक्षी संख्या 1 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के यहां भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा

प्रार्थी/कम्पनी का धारा 80 के अधीन ब्याज का अनुतोष प्राप्त करने का अधिकार ही उत्पन्न नहीं होता है।

15— प्रार्थी का कथन कि प्रतिकर की गणना में बोरिंग को सम्मिलित नहीं किया गया है असत्य होकर अस्वीकार है। पटवार हल्का की मौका रिपोर्ट, सर्वे रिपोर्ट एवं परिसम्पत्ति की गणना रिपोर्ट तथा राजस्व रिकॉर्ड एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त तथ्यो और पत्रावली पर उपलब्ध वेल्युएशन रिपोर्ट में सलग्न फोटोग्राफ्स तथा मौका पर्चा में कहीं पर भी बोरिंग का कोई उल्लेख या अंकन नहीं किया गया है।

16— अधिनियम 1996 की धारा 43 (1) के अनुसार परिसीमा अधिनियम माध्यस्थम न्यायालय को वैसे ही लागू होगा जैसे न्यायालय की कार्यवाही में लागू होता है। इसी सन्दर्भ में परिसीमा अधिनियम 1963 की अनुसूची के आर्टिकल 119 के अनुसार प्रार्थी कम्पनी का प्रार्थना पत्र अवधि बाधित होने से आप न्यायालय में पोषणीय नहीं है। प्रार्थी/कम्पनी का प्रार्थना पत्र अवधि बाधित है तथा साथ में प्रार्थी/कम्पनी द्वारा दफा 5 कानून मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र भी पेश नहीं किया है। इस कारण प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है।

17— दिनांक 07—04—2022 को राजस्थान वित्त निगम द्वारा प्रकरण सख्या 38/2020 के सन्दर्भ में आर्बिट्रेटर को किये गये शीघ्र सुनवाई हेतु प्रार्थना पत्र में भी राजस्थान वित्त निगम द्वारा इस बात का उल्लेख किया गया है "कि उक्त प्रकरण में राजस्थान वित्त निगम और विपक्षी संख्या 3 व 4 जो कि प्रार्थी/कम्पनी है के मध्य समझौता हो जाने से प्रार्थी/कम्पनी द्वारा बकाया राशि जमा करवा दी गयी है तथा विपक्षी संख्या 1 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के यहां भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा जमा राशि उक्त प्रकरण के विपक्षी संख्या 3 व 4 जो कि प्रार्थी/कम्पनी है को अदा करने में राजस्थान वित्त निगम को कोई एतराज नहीं है। जो इस बात की पुष्टि करता है कि सक्षम प्राधिकारी प्रशासन एवं अति. जिला कलेक्टर (भूमि अवाप्ति) के समक्ष भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा प्रतिकर राशि जमा करवा दी गयी थी। इसलिये प्रार्थी/कम्पनी का धारा 80 के अधीन ब्याज का अनुतोश प्राप्त करने का अधिकार ही उत्पन्न नहीं होता है।" दिनांक 14—02—2019 को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) द्वारा मैसर्स केशव इण्डिया प्रा.लि. को जारी पत्र से उल्लेख है कि अवॉर्ड अनुसार प्रतिकर राशि के भुगतान पत्रादि प्रार्थी/कम्पनी द्वारा प्रस्तुत नहीं होने से भुगतान की प्रक्रिया विलम्बित है।

18— अतः विपक्षी संख्या 1 की ओर से जवाब स्वीकार फरमाया जाकर सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) भीलवाड़ा के पत्रावली संख्या 75/2015 परियोजना निदेशक बनाम मैसर्स जयश्री बिल्डमार्ट में पारित अवॉर्ड दिनांक 05—01—2023 को विधि सम्मत होने से प्रकरण में RFCTLARR ACT 2013 की धारा 80 के अधीन प्रार्थी/कम्पनी द्वारा मांगे गये अनुतोष को खारिज फरमाया जावे क्योंकि प्रतिकर भुगतान के सम्बन्ध में हुए विलम्ब का कारण प्रार्थी/कम्पनी द्वारा राजस्थान वित्त निगम की विधिक बाक्यात को समय पर भुगतान न करना है तथा जैसा कि राजस्थान वित्त निगम द्वारा आर्बिट्रेटर को दिनांक 07—04—2022 को किये गये दो भिन्न पत्र व्यवहारो में राजस्थान वित्त निगम ने इस बात का उल्लेख किया है कि भा.रा.रा. प्राधिकरण द्वारा प्रतिकर राशि सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के समक्ष जमा करवा दी गयी थी। साथ ही कम्पनी के नाम एवं संचालक मण्डल में किये

न्यायालय जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

19— **उभयपक्ष अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध समस्त दस्तावेजात का परीक्षण किया गया। जिसके अनुसार पाया गया कि—** प्राथी व अप्रार्थी अधिवक्ता के बहस उपरांत यह स्पष्ट है कि प्रार्थी की उक्त अवाप्त भूमि हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग भूमि अवाप्ति अधिनियम 1956 की धारा 3 ए (1) के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 24.11.2012 को प्रकाशित की गई, तत्पश्चात अधिनियम की धारा 3 डी (1) के अन्तर्गत दिनांक 22.11.2013 को अधिसूचना प्रकाशित की गई जिसका प्रकाशन दो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 10.12.2013 एवं 11.12.2013 को किया गया। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर प्रशासन, भीलवाडा द्वारा न्याय नियमों की पालना करते हुए पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों का सम्यक विवेचन करने के उपरान्त विधि सम्मत अवार्ड आदेश दिनांक 02.02.2016 को केशव (इण्डिया) प्रा0लि0 के पक्ष में इस हिदायत के साथ किया कि खातेदारान मैसर्स केशव (इण्डिया) प्रा0लि0 संचालक कृष्ण गोपाल पुत्र रामदयाल सोनी, राजस्थान वित्त निगम भीलवाडा से ऋण मुक्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर रहन मुक्ति की अद्यतन जमाबंदी प्रस्तुत करे। जिसके संबंध में राजस्थान वित्त निगम से नो आउटस्टेण्डिंग प्रमाण पत्र प्रार्थी/कम्पनी ने 06 वर्ष पश्चात दिनांक 13.04.2022 को प्राप्त कर प्रस्तुत किया जिसकी पुष्टि के 15 दिवस के भीतर सक्षम प्राधिकारी ने संशोधित अवार्ड जारी कर दिया। परिसीमा अधिनियम 1963 की अनुसूची के आर्टिकल 119 के अनुसार प्रार्थी/कम्पनी का प्रार्थना पत्र अवधि बाधित है तथा प्रार्थी/कम्पनी द्वारा दफा 5 कानून मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र भी पेश नहीं किया है।

इस प्रकार प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत मौजूदा प्रार्थनापत्र सारहीन, तथ्यहीन होने से स्वीकार योग्य नहीं ठहरता है। अतएव—

न्यायालय जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

आदेश

अतः उपर्युक्त तथ्यों एवं परिस्थितियों तथा विवेचन अनुसार प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र खारीज किया जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी (सक्षम प्राधिकारी) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रशासन), भीलवाडा द्वारा पारित संशोधित अवार्ड क्रमांक भूमि अवाप्ति/प्रतिकर/प्र0स0/75/2015 दिनांक 05/01/2023 को यथावत रखा जाता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी (सक्षम प्राधिकारी) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रशासन), भीलवाडा को मूल अभिलेख मय निर्णय प्रति के साथ लोटाया जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो।

निर्णय आज दिनांक 08/04/2026 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर बाद हस्ताक्षर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(जसमीत सिंह संधू)
जिला कलक्टर (आर्बिट्रेटर)
भीलवाड़ा

जिला कलक्टर
भीलवाड़ा