

न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद
(अरुण कुमार हसीजा, आई0ए0एस0, जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)

प्रार्थनापत्र 3 जी (5) संख्या 10/2020

दायर दिनांक : 11.09.2020

आदेश दिनांक : 13.02.2026

अनवान

शंखेश्वर बिल्डहोम प्रा. लि. नाथद्वारा तहसील नाथद्वारा जिला राजसमन्द जरिये निदेशक
धर्मेश पिता गणेश लाल जी बाफना निवासी नई रोड नाथद्वारा जिला राजसमंद

— प्रार्थी

बनाम

1. राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये सक्षम अधिकारी/भू अवाप्ति अधिकारी, अतिरिक्त
जिला कलक्टर, राजसमन्द
2. राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये परियोजना अधिकारी, पंचवटी, उदयपुर जिला
उदयपुर
3. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, नाथद्वारा, जिला राजसमन्द

— विपक्षीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3 छ राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1997 अधिसूचना
क्रमांक 891(अ) दिनांक 26.04.2014

उपस्थित :-

श्री मुकेश तलेसरा, अधिवक्ता - प्रार्थी

विपक्षी संख्या 01 उपस्थित

श्री अनुराग शर्मा, अधिवक्ता विपक्षी संख्या 02

श्री अनिल बागोरा, राजकीय अधिवक्ता विपक्षी संख्या 03

:: निर्णय ::

प्रार्थी द्वारा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1997 की धारा 3जी(5) के तहत
अवार्ड क्रमांक 891(अ) दिनांक 26.04.2014, के विरुद्ध प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन



किया कि प्रार्थी शंखेश्वर बिल्डहोम प्रा. लि. के नाम से पंजीकृत कम्पनी है। उक्त कम्पनी की ओर से कार्यवाही करने के लिए धर्मेश बापना निदेशक अधिकृत है। कम्पनी की ओर से कम्पनी का प्रतिनिधित्व करने के लिए अधिकृत है। विपक्षी द्वारा गौमती से उदयपुर फोरलेन निर्माण हेतु वर्तमान में भू अवाप्ति अधिनियम के तहत अधिनियम की धारा 3 की कार्यवाही करते हुए भू अवाप्ति की प्रक्रिया के तहत प्रस्तावित रोड निर्माण करने हेतु तय की गई रोड की सीमा में गुजरने वाली भूमि को अवाप्ति की कार्यवाही की जा रही है। इस हेतु विपक्षी द्वारा अधिसूचना भी जारी की जा चुकी है तथा क्लेम आवेदन पत्र एवं आपत्तियां मांगी गई है और मुआवजा अदायगी की कार्यवाही की जा रही है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनांक 09.10.2013 एवं 23.10.2013 से क्रयशुदा भूखण्ड राजस्व ग्राम नाथूवास पटवार हल्का नाथद्वारा नगरपालिका क्षेत्र नाथद्वारा वल्लभ आश्रम के पास स्थित आराजी नम्बर 464 से लगायत 470 कुल किता 7, कुल रकबा 2 बीघा 12 बिस्वा भूमि जिसका विधिवत रूपान्तरण सक्षम अधिकारी उप खण्ड अधिकारी, नाथद्वारा द्वारा पत्रावली संख्या 24/92, 25/92 व 26/92 से रूपान्तरण करा कार्यालय उप पंजीयक नाथद्वारा के यहां पर दिनांक 11.06.1995 को उक्त तीनों पट्टों का पंजीयन करवाया गया। उक्त पट्टेशुदा भूमि रजिस्टर्ड विक्रय विलेख से गंगा सेवा ट्रस्ट द्वारा क्रय की गयी थी। जिसके भिन्न भिन्न विक्रय विलेख गंगा सेवा ट्रस्ट के पक्ष में खातेदारान पट्टाधारी हरिलाल पिता दामा जी भील, दौलतराम पिता चम्पा भील, देवा पिता सवा भील, जगन पिता देवा भील द्वारा बाबूलाल, मोहनलाल पिता देवा भील द्वारा भिन्न भिन्न विक्रय विलेख से उक्त भूमि को गंगा सेवा ट्रस्ट को विक्रय की गई थी। विक्रयशुदा उक्त भूमि जरिये नामान्तरण संख्या 836 दिनांक 12.08.2013 को तहसीलदार, नाथद्वारा द्वारा स्वीकृत किया गया। उक्त क्रयशुदा भूमि को भिन्न भिन्न विक्रय विलेख से वादी कम्पनी को गंगा सेवा ट्रस्ट द्वारा विक्रय की गई है। गंगा सेवा ट्रस्ट से प्रार्थी कम्पनी द्वारा क्रय की गयी है जिस पर प्रार्थी कम्पनी काबिज होकर उपयोग उपभोग कर रही है तथा उक्त भूमि का नगरपालिका नाथद्वारा द्वारा विक्रय पत्र के अनुसरण में नामान्तरण भी स्वीकृत किया गया है। जो दिनांक 01.10.2013 को नगरपालिका नाथद्वारा द्वारा गंगा सेवा ट्रस्ट के नाम पर स्वीकृत किया गया। उसके पश्चात उक्त भूमि के 06 विक्रय विलेख प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में पंजीयन कराये गये। उक्त भूमि गौमती से उदयपुर जाने वाली नेशनल हाईवे संख्या 8 निर्माण हेतु अवाप्त की गयी है और उक्त अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा राशि न तो तय की गयी है, न ही अदा की गयी है और राजस्व रेकॉर्ड में उक्त भूमि प्रार्थी कम्पनी के नाम पर बिलानाम आबादी दर्ज होने से एवं पूर्व खातेदार के नाम पर आबादी भूमि के रूप में दर्ज है। जबकि आबादी भूमि रूपान्तरण के बाद एवं अंतरण के बाद राजस्व रेकॉर्ड में किस्म आबादी स्थानीय निकाय के नाम पर दर्ज रहने के प्रावधान है और स्थानीय निकाय द्वारा ही नामान्तरण की कार्यवाही की जाती है और उसका रेकार्ड स्थानीय निकाय द्वारा संधारित किया जाता है तथा उक्त भूमि स्थानीय निकाय के रेकार्ड अनुसार गंगा सेवा ट्रस्ट के नाम पर दर्ज होने से प्रार्थी कम्पनी द्वारा क्रय की गयी है तथा मौके पर काबिज हैं लेकिन इसका मुआवजा प्रार्थी कम्पनी को अदा नहीं किया गया है। अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा प्रार्थी कम्पनी प्राप्त करने की अधिकारी है। इस संबंध में मुआवजा प्राप्त करने का प्रतिवेदन



Deh

श्रीमान सक्षम अधिकारी (भू0अ0अ0) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, राजसमन्द को प्रेषित किया गया था लेकिन किसी प्रकार की कोई कार्यवाही इस संदर्भ में नहीं की गयी। उक्त भूमि गलत रूप से नेशनल हाईवे प्राधिकरण के नाम पर बिना मुआवजा अदा किये राजस्व रेकॉर्ड में दर्ज हो गयी है। अवाप्तिशुदा भूमि में प्रार्थी की भूमि जो राजस्व ग्राम नाथूवास, तहसील नाथद्वारा, जिला राजसमंद की आराजी नम्बर 464 एवं 1221/464 रकबा क्रमशः 567 वर्गमीटर तथा 1138 वर्गमीटर को भी सम्मिलित किया गया है। उक्त अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा विपक्षी द्वारा 6886 प्रति वर्गमीटर की दर से 78,36,268 /- रुपये निर्धारित किया गया है। जिसका मुआवजा वर्तमान बाजार दर अनुसार अदा नहीं किया गया है, न ही इस पर ब्याज एवं क्षतिपूर्ति राशि एवं तोषण राशि का भुगतान किया गया है। मौके पर बनी हुई संरचना, बाउण्ड्री का भी भुगतान नहीं किया गया है जबकि रोड़ बनाने में उसको मौके से हटा दिया गया है। उक्त अवाप्तशुदा भूमि की वर्तमान बाजार दर 20,000 रुपये प्रति वर्गमीटर से भी अधिक है। जबकि उक्त भूमि का कम मुआवजा तय किया गया है जबकि उक्त भूमि जो कि 1136 वर्गमीटर अवाप्त की गई है, उस पर 20,000/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से मुआवजा देय होता है। सक्षम प्राधिकारी अधिकारी द्वारा इसके अनुसार मुआवजा राशि तय नहीं की न ही अदा की, न ही एवार्ड जारी किया गया जबकि प्रार्थी की 1138 वर्गमीटर अवाप्त होने पर भी भूमि का कम मुआवजा तय किया गया है जबकि उक्त भूमि प्रार्थी द्वारा 10,000/- रुपये प्रति वर्गमीटर अर्थात् 1000 रुपये प्रतिवर्गफीट की दर से कय की गई है। प्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि का विक्रय विलेख दिनांक 23.10.2013 को निष्पादित कराया गया था, उस समय 3640 वर्गफीट भूमि की डीएलसी. दर 30,83,080/- रुपये की दर से पंजीयन किया गया था। इस प्रकार प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा 20,000 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से देय होता है। लेकिन प्रार्थी को उक्तानुसार भूमि का मुआवजा नहीं दिया गया है न ही ब्याज का भुगतान किया गया है। मुआवजा के भुगतान पर हुई देरी पर ब्याज तोषण (Solatium) राशि देय होती है जो कि उक्त प्रकरण में अदा नहीं किया गया है जबकि दर अनुसार मुआवजा तय ही नहीं किया गया है, न ही अदा किया गया है। अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा विपक्षी द्वारा जानबूझकर देरी से अदा किया गया है। मुआवजा केवल मनमकसूद तरीके से तय किया गया है। प्रार्थी की सारी भूमि अवाप्त हो चुकी है लेकिन कम मुआवजा तय किया गया। इसलिये प्रार्थी उक्त भूमि का मुआवजा तत्कालीन बाजार दर 20000 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से प्राप्त करने का अधिकारी है। बाजार दर से काफी कम मुआवजा तय किया गया है जबकि यह भूमि प्रार्थी द्वारा खरीदशुदा है, जबकि मुआवजा राशि प्रार्थी कम्पनी के पूर्वाधिकारी के नाम पर निर्धारित किया गया था, जबकि उन्होंने तो उक्त भूमि प्रार्थी कम्पनी को विक्रय कर दी है तथा प्रार्थी कम्पनी द्वारा क्रय करने के बाद दिनांक 26.04.2014 को भी उक्त भूमि को अवाप्त किया गया। अवाप्ति कार्यवाही में मुआवजा राशि नेशनल हाईवे प्राधिकरण भारत सरकार सड़क परिवहन एवं राज्य मंत्रालय द्वारा भी भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनःव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के तहत एवार्ड राशि अदा करने के निर्देश दिये गये थे। दिनांक 01.01.2015 तक एवार्ड राशि अदा करने एवं सक्षम न्यायालय में जमा नहीं कराने पर उक्त



[Handwritten signature]

अधिनियम के तहत मुआवजा भुगतान करने के निर्देश दिये गये थे। राजस्थान उच्च न्यायालय ने भी मानसिंह के प्रकरण में मुआवजा राशि अदा करने के निर्देश दिये हैं। उक्त अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रार्थी को नये अधिनियम के प्रावधानों की पालना में तय किये गये दिशानिर्देश अनुसार भूमि अर्जन अधिनियम 2013 की धारा 105 के तहत केन्द्र सरकार द्वारा अधिसूचना जारी कर क्षतिपूर्ति राशि प्रथम अनुसूची के अनुसार तय करने के निर्देश दिये गये हैं लेकिन उक्त प्रकरण में भूमि अर्जन अधिनियम 2013 लागू होने के उपरान्त भी प्रथम अनुसूची के अनुसार अवाप्त की गयी भूमि का मुआवजा तय नहीं किया गया है। उक्त अनुसार प्रार्थी की मुआवजा राशि तय करवायी जावे तथा मुआवजा/क्षतिपूर्ति राशि के साथ शत प्रतिशत तोषण (Solatium) राशि भी प्रार्थी प्राप्त करने का अधिकारी है। दिनांक 01.01.2015 तक न तो अदा किया गया है न ही जमा करवाया गया है। जबकि उक्त मुआवजा वर्तमान बाजार दर के अनुसार तय नहीं किया गया। अतः बाजार दर की तीन गुना राशि तथा इस पर दिनांक 07.03.2014 से 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज एवं तोषण (Solatium) राशि प्रार्थी प्राप्त करने का अधिकारी हैं। भू अवाप्ति अधिनियम 2013 की धारा 26, 27 के प्रावधानों के तहत मुआवजा राशि तय करने के आधार एवं प्रावधान दिये गये हैं जिसके तहत कलेक्टर द्वारा भूमि के बाजार मूल्य का अवधारण अर्थात् उस क्षेत्र में जहां भूमि स्थित है, यथास्थिति विक्रय विलेख करार में वर्णित बाजार मूल्य या निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में स्थित उसी प्रकार की भूमि के लिये औसत कीमत लिये जाने के प्रावधान है। जिससे स्पष्ट परिलक्षित होता है कि उक्त मुआवजा का निर्धारण मनमकसूद तरीके से किया गया है तथा मुआवजा पर कोई ब्याज भी निर्धारित नहीं किया गया है जबकि देरी के संबंध में ब्याज नियमानुसार देय होता है। क्योंकि मुआवजा का निर्धारण विपक्षी द्वारा अवाप्ति की अधिसूचना की बाजार दर अनुसार तय किया गया है। फिर भी ब्याज एवार्ड राशि में नहीं जोड़ा गया है। अतः प्रार्थना है कि प्रार्थी कम्पनी की ओर से प्रस्तुत याचिका स्वीकार फरमाई जाकर प्रार्थी कम्पनी को उक्त वर्णित भूमि का मुआवजा अदा करने के लिए विपक्षीगण को आदेशित किया जावे। प्रार्थी कम्पनी को उक्त भूमि का मुआवजा भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत किये जाने का आदेश पारित किया जावे। इस हेतु नियमानुसार क्लेम निर्धारित करा भुगतान कराने का आदेश फरमाया जावे।

प्रार्थना पत्र को दर्ज रजिस्टर कर विपक्षी को जरिये नोटिस तलब किया गया। विपक्षी संख्या 01 स्वयं उपस्थित, विपक्षी संख्या 2 की ओर से अधिवक्ता श्री अनुराग शर्मा ने उपस्थिति एवं 03 की ओर से राजकीय अधिवक्ता श्री अनिल बागोरा ने उपस्थिति दी। तथा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला मजिस्ट्रेट, राजसमन्द से अवार्ड पत्रावली तलब की गई।

विपक्षी संख्या 02 की ओर से जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी के प्रार्थना पत्र की कलम संख्या 02 में वर्णित तथ्य आंशिक स्वीकार होकर जवाब है कि गौमती से उदयपुर फौरलेन का निर्माण के लिये अवाप्ती की कार्यवाही वर्ष 2014 में ही पूर्ण हो गई थी, जिसका प्रार्थी स्वयं ने अपने क्लेम प्रार्थना पत्र के हेडींग में अधिसूचना दिनांक 26.04.



deh.

2014 अंकित की है। प्रार्थी स्वामित्वहीन भूमि का मुआवजा चाहता है जिसमें वृद्धि किये जाने का तनिक आधार न होने के कारण उक्त प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। प्रार्थी का उक्त कलम में आपत्ति योग्य कथन दोहरे मापदण्ड अपनाये जाने, विपक्षीगण के विरुद्ध विधि विरुद्ध अवधारणा किये जाने व अन्य आशय के आक्षेपित कथन उल्लेखित किये गये हैं जो प्रकरण के तथ्यों व परिस्थितियों के क्रम में विधिसंगत न होने के कारण श्रवणयोग्य ही नहीं है, परिणामस्वरूप प्रार्थी का आवेदन पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का जो मुआवजा निर्धारित किया गया है वह नियमानुसार किया गया है प्रार्थी केवल कपोल कल्पना के आधार पर वर्तमान बाजार दर अनुसार मुआवजा प्राप्त करना चाहता है जबकी प्रार्थी के भूमि अवाप्ती की अधिसूचना वर्ष 2014 में ही प्रकाशित हो गई थी। अधिनियम की धारा 3 (डी) (2) के अनुसार 3(ए) एवं 3(डी) अधिसूचनाओं के प्रकाशन के पश्चात उक्त भूमि से संबंधित समस्त अधिकार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधानानुसार केन्द्र सरकार में निहित हो जाते हैं और राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के अनुसार मुआवजा देय है। प्रार्थी द्वारा उक्त कलम में किसी भी विधिक प्रकरण का विवरण अंकित ही नहीं किया गया है। ऐसी दशा में किसी भी निर्णय के संबंध में आलोच्य या टिप्पणी योग्य कथन किया जाना विधि द्वारा वर्जित होने के कारण उक्त प्रार्थना पत्र में दर्शित आधार पर प्रार्थी का आवेदन पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। प्रार्थी द्वारा काल्पनिक आधारों पर भूमि का बाजार मुल्य निर्धारित किया गया है, समस्त तथ्य विधिक प्रावधानों, मौके की स्थिति, चालू जमाबन्दी जारी की गयी अवाप्ति अधिसूचनाओं के विपरित होने के कारण प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। ऐसी दशा में अवाप्त भूमि के संबंध में किसी तरह का अधिकार प्रार्थी के पक्ष में बाजार दर से सृजित नहीं होने से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। प्रार्थी द्वारा यह कथन करना कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश मानसिंह बनाम भरत संघ एस.बी. सिविल रिट पिटीशन संख्या 13114/2016 निर्णय दिनांक 27.03.2017 को आधार माना है जिसमें महेश प्रताप सिंह बनाम भारत संघ के मामले को समान प्रकृति का माना है जो प्रार्थी अपने साक्ष्य से स्वयं साबित करावे। विचाराधीन प्रकरण पर भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 (RFCTLARR Act- 2013) के प्रावधान अनुसार बनाया गया है। आप श्रीमान् न्यायालय द्वारा उक्त तथ्य विचारणीय ना होकर केवल मात्र पूर्व पारित मुल एवार्ड का परिक्षण ही किया जाना है। अन्य साक्ष्य एवं अन्य तथ्यों का संबंध सक्षम प्राधिकृत अधिकारी कार्यालय से संबंधित है। जारी की गई अवाप्ति सूचनाओं के संबंध में प्रभावी दिनांक को लेकर कोई तथ्य सुसंगत रूप से स्पष्ट किया जाना है या कोई भी पक्षकार स्वयं को पिड़ित महसूस करता है, तो उसके लिए आर्टिकल 226, 227 के तहत शक्तियां केवल मात्र माननीय उच्च न्यायालय में निहित हैं, भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के प्रावधान दिनांक 01.01.2015 से प्रभावित होने से प्रार्थी इस अधिनियम के तहत अब कोई अतिरिक्त राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। विचाराधीन प्रकरण पर भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 (RFCTLARR Act- 2013) प्रकरण पर किया गया है। तोषण की राशि रा0रा0 अधिनियम की धारा 3 (ए) के तहत है।



deh

जारी की गई अवाप्ति सुचनाओं के संबंध में प्रभावी दिनांक को लेकर कोई तथ्य सुसंगत रूप से स्पष्ट किया जाना है जिसका अनुसरण इस स्तर पर आप श्रीमान् अदालत द्वारा किया जाना क्षेत्राधिकारीता से परे होने के कारण प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। प्रार्थी की भूमि अवाप्ति की कार्यवाही जिला कमेटी द्वारा डीएलसी दर निर्धारित कर जारी की गई जो सभी भूमि धारको को दी गई उसी दर से प्रार्थी की अवाप्त भूमि का मुआवजा तय किया गया। पडौस की भूमि की अवार्ड के आधार पर अवार्ड जारी नहीं किया जा सकता क्योंकि सभी अवाप्त भूमि की किस्म के आधार पर अवार्ड जारी किया जाता है। प्रार्थी न ही किसी तोषण राशि को प्राप्त करने का अधिकारी है न ही किसी प्रकार से कोई अन्य राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है।

उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस सुनी गयी। अधिवक्ता प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए मुख्यतः यह निवेदन किया कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख दिनांक 09.10.2013 एवं 23.10.2013 से क्रयशुदा भूखण्ड राजस्व ग्राम नाथूवास पटवार हल्का नाथद्वारा नगरपालिका क्षेत्र नाथद्वारा वल्लभ आश्रम के पास स्थित आराजी नम्बर 464 से लगायत 470 कुल किता 7, कुल रकबा 2 बीघा 12 बिस्वा भूमि जिसका विधिवत रूपान्तरण सक्षम अधिकारी उप खण्ड अधिकारी, नाथद्वारा द्वारा पत्रावली संख्या 24/92, 25/92 व 26/92 से रूपान्तरण करा कार्यालय उप पंजीयक नाथद्वारा के यहां पर दिनांक 11.06.1995 को उक्त तीनों पट्टों का पंजीयन करवाया गया। उक्त पट्टेशुदा भूमि रजिस्टर्ड विक्रय विलेख से गंगा सेवा ट्रस्ट द्वारा क्रय की गयी थी। जिसके भिन्न भिन्न विक्रय विलेख गंगा सेवा ट्रस्ट के पक्ष में खातेदारान पट्टाधारी हरिलाल पिता दामा जी भील, दौलतराम पिता चम्पा भील, देवा पिता सवा भील, जगन पिता देवा भील द्वारा बाबूलाल, मोहनलाल पिता देवा भील द्वारा भिन्न भिन्न विक्रय विलेख से उक्त भूमि को गंगा सेवा ट्रस्ट को विक्रय की गई थी। विक्रयशुदा उक्त भूमि जरिये नामान्तरण संख्या 836 दिनांक 12.08.2013 को तहसीलदार, नाथद्वारा द्वारा स्वीकृत किया गया। उक्त क्रयशुदा भूमि को भिन्न भिन्न विक्रय विलेख से वादी कम्पनी को गंगा सेवा ट्रस्ट द्वारा विक्रय की गई है। गंगा सेवा ट्रस्ट से प्रार्थी कम्पनी द्वारा क्रय की गयी है जिस पर प्रार्थी कम्पनी काबिज होकर उपयोग उपभोग कर रही है तथा उक्त भूमि का नगरपालिका नाथद्वारा द्वारा विक्रय पत्र के अनुसरण में नामान्तरण भी स्वीकृत किया गया है। जो दिनांक 01.10.2013 को नगरपालिका नाथद्वारा द्वारा गंगा सेवा ट्रस्ट के नाम पर स्वीकृत किया गया। उसके पश्चात उक्त भूमि के 06 विक्रय विलेख प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में पंजीयन कराये गये। उक्त भूमि गौमती से उदयपुर जाने वाली नेशनल हाईवे संख्या 8 निर्माण हेतु अवाप्त की गयी है और उक्त अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा राशि न तो तय की गयी है, न ही अदा की गयी है और राजस्व रेकॉर्ड में उक्त भूमि प्रार्थी कम्पनी के नाम पर बिलानाम आबादी दर्ज होने से एवं पूर्व खातेदार के नाम पर आबादी भूमि के रूप में दर्ज है। जबकि आबादी भूमि रूपान्तरण के बाद एवं अंतरण के बाद राजस्व रेकॉर्ड में किस्म आबादी स्थानीय निकाय के नाम पर दर्ज रहने के प्रावधान है और स्थानीय निकाय द्वारा ही



[Handwritten signature]

नामान्तरण की कार्यवाही की जाती है और उसका रिकार्ड स्थानीय निकाय द्वारा संधारित किया जाता है तथा उक्त भूमि स्थानीय निकाय के रेकॉर्ड अनुसार गंगा सेवा ट्रस्ट के नाम पर दर्ज होने से प्रार्थी कम्पनी द्वारा क्रय की गयी है तथा मौके पर काबिज हैं लेकिन इसका मुआवजा प्रार्थी कम्पनी को अदा नहीं किया गया है। अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा प्रार्थी कम्पनी प्राप्त करने की अधिकारी है। इस संबंध में मुआवजा प्राप्त करने का प्रतिवेदन श्रीमान सक्षम अधिकारी (भू0अ0अ0) एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर, राजसमन्द को प्रेषित किया गया था लेकिन किसी प्रकार की कोई कार्यवाही इस संदर्भ में नहीं की गयी। प्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि का विक्रय विलेख दिनांक 23.10.2013 को निष्पादित कराया गया था, उस समय 3640 वर्गफीट भूमि की डीएलसी. दर 30,83,080/- रूपये की दर से पंजीयन किया गया था। इस प्रकार प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा 20,000 रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से देय होता है। लेकिन प्रार्थी को उक्तानुसार भूमि का मुआवजा नहीं दिया गया है न ही ब्याज का भुगतान किया गया है। मुआवजा के भुगतान पर हुई देरी पर ब्याज तोषण (Solatium) राशि देय होती है जो कि उक्त प्रकरण में अदा नहीं किया गया है जबकि दर अनुसार मुआवजा तय ही नहीं किया गया है, न ही अदा किया गया है। अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा विपक्षी द्वारा जानबूझकर देरी से अदा किया गया है। मुआवजा केवल मनमकसूद तरीके से तय किया गया है। प्रार्थी की सारी भूमि अवाप्त हो चुकी है लेकिन कम मुआवजा तय किया गया। इसलिये प्रार्थी उक्त भूमि का मुआवजा तत्कालीन बाजार दर 20000 रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से प्राप्त करने का अधिकारी है। बाजार दर से काफी कम मुआवजा तय किया गया है जबकि यह भूमि प्रार्थी द्वारा खरीदशुदा है। अतः प्रार्थना है कि प्रार्थी कम्पनी की ओर से प्रस्तुत याचिका स्वीकार फरमाई जाकर प्रार्थी कम्पनी को उक्त वर्णित भूमि का मुआवजा अदा करने के लिए विपक्षीगण को आदेशित किया जावे। प्रार्थी कम्पनी को उक्त भूमि का मुआवजा भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत किये जाने का आदेश पारित किया जावे। इस हेतु नियमानुसार क्लेम निर्धारित करा भुगतान कराने का आदेश फरमाया जावे।

विपक्षी संख्या 2 के अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया कि गौमती से उदयपुर फौरलेन का निर्माण के लिये अवाप्ती की कार्यवाही वर्ष 2014 में ही पूर्ण हो गई थी, जिसका प्रार्थी स्वयं ने अपने क्लेम प्रार्थना पत्र के हेडींग में अधिसूचना दिनांक 26.04.2014 अंकित की है। प्रार्थी स्वामित्वहीन भूमि का मुआवजा चाहता है जिसमें वृद्धि किये जाने का तनिक आधार न होने के कारण उक्त प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। प्रार्थी की अवाप्तशुदा भूमि का जो मुआवजा निर्धारित किया गया है वह नियमानुसार किया गया है प्रार्थी केवल कपोल कल्पना के आधार पर वर्तमान बाजार दर अनुसार मुआवजा प्राप्त करना चाहता है जबकी प्रार्थी के भूमि अवाप्ती की अधिसूचना वर्ष 2014 में ही प्रकाशित हो गई थी। अधिनियम की धारा 3 (डी) (2) के अनुसार 3(ए) एवं 3(डी) अधिसूचनाओं के प्रकाशन के पश्चात उक्त भूमि से संबंधित समस्त अधिकार राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधानानुसार केन्द्र सरकार में निहित हो जाते हैं और राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के अनुसार मुआवजा देय है। प्रार्थी द्वारा उक्त कलम में किसी भी विधिक प्रकरण का विवरण



dfh

अंकित ही नहीं किया गया है। ऐसी दशा में किसी भी निर्णय के संबंध में आलोच्य या टिप्पणी योग्य कथन किया जाना विधि द्वारा वर्जित होने के कारण उक्त प्रार्थना पत्र में दर्शित आधार पर प्रार्थी का आवेदन पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। प्रार्थी द्वारा काल्पनिक आधारों पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है, समस्त तथ्य विधिक प्रावधानों, मौके की स्थिति, चालू जमाबन्दी जारी की गयी अवाप्ति अधिसूचनाओं के विपरित होने के कारण प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है। ऐसी दशा में अवाप्त भूमि के संबंध में किसी तरह का अधिकार प्रार्थी के पक्ष में बाजार दर से सृजित नहीं होने से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है।

विपक्षी संख्या 03 के अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया कि नियमानुसार राजस्व रेकार्ड एवं मौके की स्थिति संरचना अनुसार कार्यवाही करते हुए मुआवजा राशि अदा की गयी है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना आधारहीन होने से पोषणीय नहीं होकर खारिज योग्य है।

उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस पर गहन महन किया गया। हमने पत्रावली तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से यह जाहिर हुआ कि इस प्रकरण में मुआवजे का भुगतान भूमि के वास्तविक स्वामी को नहीं किया जाकर उसके भूतपूर्व स्वामी को किया जाना प्रकट होता है। चूंकि यह भूमि रूपांतरित करा ली गई थी तथा रूपांतरित भूमि का नामांतरण नहीं चढ़ता है, और जब प्रार्थी द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र पेश किए गए परन्तु उनका नाम राजस्व रिकॉर्ड में अमलदरामद नहीं होने के कारण से प्रार्थी को उक्त भूमि का मुआवजा अदा नहीं किया गया।

उक्त भूमि का रूपांतरण उपखंड अधिकारी नाथद्वारा द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरित की गई है। अतः यहाँ प्रार्थी का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि प्रार्थी की भूमि कमर्शियल है क्योंकि उस पर DLC कमर्शियल की लगाई गई है। जब भी रजिस्ट्री की जाती है तो जो भी DLC का निर्धारण होता है वह स्टाम्प ड्यूटी के प्रयोजन से ही किया जाता है। जबकि मुआवजे का जो भुगतान है वह भूमि के स्वामित्व के दस्तावेजों के आधार पर ही किया जा सकता है। भूमि की किस्म रिकॉर्ड के अनुसार आवासीय ही है। अतः इस बिंदु पर मैं कोई टिप्पणी करना उचित नहीं समझता हूँ।

प्रार्थी ने जो दस्तावेज पेश किए हैं उससे प्रार्थी का स्वामित्व अवाप्तशुदा भूमि पर जाहिर हुआ है, चाहे उसका इंद्राज राजस्व रिकॉर्ड में ना हो। इस संबंध में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली से प्रमाणित है कि अवाप्ति से पूर्व उक्त भूमि गंगा सेवा ट्रस्ट से पंजीकृत विक्रय विलेख से क्रय की हुई हैं। अवाप्ति अधिसूचना में गंगा सेवा ट्रस्ट को नाम अंकित हैं। जिसके आधार पर मुआवजा राशि 78,36,268/- रुपये का अवार्ड का निर्धारण किया गया। जिसका भुगतान प्रार्थी को नहीं किया गया है और प्रार्थी द्वारा उक्त भुगतान और उसमें अभीवृद्धि हेतु यह याचिका पेश की है। याचिका में लिए गए आधार से मुआवजा राशि अभीवृद्धि किया जाना न्यायोचित नहीं है। विपक्षी द्वारा भी अपने जवाब में प्रार्थी की



धर

भूमि अवाप्त किया जाना एवं नियमानुसार मुआवजा राशि निर्धारित करना स्वीकार किया हैं। जिसे प्रार्थी ने अपर्याप्त मानकर अभिवृद्धि के लिए उक्त याचिका पेश की हैं। ऐसी स्थिति में प्रार्थी की याचिका वास्ते अवार्ड राशि अभिवृद्धि स्वीकार योग्य नहीं है। किन्तु निर्धारित मुआवजा राशि 78,36,268/- रूपये, अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो निर्धारित किये गये हैं। वह प्रार्थी को अदा करें। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता हैं।

:: आदेश ::

अतः उपरोक्त विवेचनान्तर्गत प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को आंशिक रूप से स्वीकार किया जाकर प्रकरण सक्षम प्राधिकारी भू अवाप्ति अधिकारी एवं अति० जिला कलक्टर राजसमन्द को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित (Remand) किया जाता हैं कि वह प्रार्थी के स्वामित्व दस्तावेजों की नियमानुसार जाँच कर नियमानुसार मुआवजे के भुगतान की कार्यवाही करे। निर्णय की प्रति मय अधीनस्थ न्यायालय की मूल अवार्ड पत्रावली सक्षम प्राधिकारी भू अवाप्ति अधिकारी एवं अति० जिला कलक्टर राजसमन्द को भिजवायी जावे।

Arunh

(अरुण कुमार हसीजा)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
राजसमन्द

आदेश आज दिनांक 13.02.2026 को खुले न्यायालय सुनाया गया।



Arunh

(अरुण कुमार हसीजा)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
राजसमन्द