

न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद
(अरुण कुमार हसीजा, आई0ए0एस0, जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)
प्रार्थनापत्र 3 जी (5) संख्या 17/2022

दायर दिनांक : 06.10.2022

आदेश दिनांक : 13.02.2026

अनवान

सुरेशचन्द्र पिता चतरलाल जी कोठारी आयु वयस्क निवासी इन्द्र भवन, स्कूल के पास
राजसमन्द तहसील व जिला राजसमन्द — प्रार्थी

बनाम

1. राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण जरिये सक्षम अधिकारी/भू अवाप्ति अधिकारी, अतिरिक्त
जिला कलक्टर, राजसमन्द
2. परियोजना अधिकारी, नेशनल हाईवे प्राधिकरण, सरस डेयरी के पास, गोवर्धन विलास,
उदयपुर
3. राजस्थान राज्य जरिये श्री तहसीलदार, राजसमन्द

— विपक्षीगण

क्लेम आवेदन पत्र अन्तर्गत धारा 3 छ उपधारा 5 भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम
1997 एवार्ड क्रमांक 557 ए/दिनांक 07.03.2013 एवार्ड दिनांक 05.08.2013

उपस्थित :-

श्री मुकेश तलेसरा, अधिवक्ता — प्रार्थी

श्री अनिल बागोरा, राजकीय अधिवक्ता, विपक्षी संख्या 01 व 03

श्री अनुराग शर्मा, अधिवक्ता विपक्षी संख्या 02

:: निर्णय ::

प्रार्थी द्वारा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1997 की धारा 3जी(5) के तहत
एवार्ड क्रमांक 557 ए दिनांक 07.03.2013, एवार्ड दिनांक 05.08.2013 के विरुद्ध प्रार्थना पत्र
प्रस्तुत कर निवेदन किया कि 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



feh

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 हैं। प्रार्थी द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख से क्रयशुदा भूमि को सक्षम अधिकारी भूमि रूपान्तरण नगरपालिका राजसमन्द से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दिनांक 23.04.2001 को पट्टा संख्या 05 जरिये मिसल संख्या 508/2000 राजस्व ग्राम भगवान्दा खुर्द की आराजी संख्या 165 रकबा 00.04 चार बिस्वा अर्थात् 2721.59 वर्गफीट भूमि का पट्टा विलेख अपने पक्ष में जारी करा कार्यालय उप पंजियक राजसमन्द के यहाँ पर पंजीबद्ध करवाया गया है। जो दिनांक 30.04.2001 को प्रार्थी के नाम पर पंजीबद्ध हुआ है। उक्त भूमि पर प्रार्थी ने रूपान्तरण कराने के पश्चात् रूपान्तरण आदेश की पालना में राजस्व रेकार्ड में प्रार्थी के नाम से स्थानीय निकाय नगरपालिका राजसमन्द के नाम पर दर्ज की गई थी तत्पश्चात् रूपान्तरण का पट्टा जारी किया गया। रूपान्तरण आदेश की पालना में राजस्व रेकार्ड में नामान्तरकरण संख्या 601 दिनांक 06.11.2012 से उक्त भूमि नगरपालिका के नाम पर दर्ज हुई। उक्त रूपान्तरण भूमि पर प्रार्थी ने अपना कार्यालय एवं गोदाम निर्मित कर रखा है तथा चारो तरफ बाउण्ड्रीवाल भी स्थापित कर रखी है साथ में ओफिस कार्यालय कमरे आदि स्थापित कर रखे हैं। विपक्षी द्वारा गौमती से उदयपुर जाने वाली नेशनल हाईवे संख्या 8 निर्माण हेतु अवाप्त की गयी है जिसमें राजस्व ग्राम भगवान्दा खुर्द की आराजी संख्या 165 रकबा 0.0253 हैक्टेयर भूमि बिलानाम नगरपालिका के नाम पर दर्ज होने से अधिसूचना में इसका प्रकाशन किया गया तथा भूमि राजस्व रेकार्ड में रूपान्तरण आदेश की पालना में स्थानीय निकाय के नाम पर दर्ज होने से उक्त भूमि का मुआवजा राशि न तो तय की गयी है, न ही अदा की गयी है और राजस्व रेकार्ड में उक्त भूमि प्रार्थी के नाम पर भूमि पूर्व में दर्ज रही लेकिन रूपान्तरण किये जाने से बिलानाम नगरपालिका दर्ज है। भूमि रूपान्तरण के बाद एवं अंतरण के बाद राजस्व रेकार्ड 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 नगरपालिका के नाम पर दर्ज है स्थानीय निकाय द्वारा प्रार्थी के पक्ष में वाणिज्यिक रूपान्तरण का पट्टा उसकी खातेदारी भूमि होने से जारी किया गया है और प्रार्थी ही इस भूमि पर काबिज होकर उसका कार्यालय भवन बाउण्ड्री आदि निर्मित हैं तथा मौके पर काबिज हैं लेकिन इसका मुआवजा प्रार्थी को अदा नहीं किया गया है। अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा प्रार्थी प्राप्त करने का 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। उक्त भूमि गलत रूप से नेशनल हाईवे प्राधिकरण के नाम पर बिना मुआवजा अदा किये राजस्व रेकार्ड में दर्ज हो गयी है। अवाप्तिशुदा भूमि में प्रार्थी की भूमि जो राजस्व ग्राम भगवान्दा खुर्द तहसील व जिला राजसमंद की आराजी नम्बर 165 रकबा 0.0253 हैक्टेयर अर्थात् 253 वर्गमीटर भूमि को भी सम्मिलित किया गया है। उक्त अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा विपक्षी द्वारा तत्कालीन डी एल सी अनुसार 590 प्रति वर्गमीटर की दर



deh

से 17721/- रुपये निर्धारित किया जाकर देय था लेकिन 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 मुआवजा बाबत विपक्षी द्वारा किये गये सर्वे अनुसार सर्वे रिपोर्ट क्रमांक वी 740612 दिनांक 04.11.2014 अनुसार मात्र 1,35,000/- रुपये किया गया है और मुआवजा राशि केवल उक्त संरचना बाबत भुगतान की गई है जबकि भूमि की अवाप्ति दिनांक की कार्यवाही वर्ष 2012 से प्रार्थी द्वारा आपत्ति पेश करते हुए क्लेम पेश किया है। सर्वप्रथम दिनांक 07.10.2012 को सक्षम अधिकारी के यहाँ पर प्रकरण संख्या 06/2012 में आपत्ति का नोटिस आने पर मुझ प्रार्थी द्वारा सक्षम अधिकारी के यहाँ पर अपने क्लेम दस्तावेज एवं आपत्ति दिनांक 06.06.2012 को प्रस्तुत किये। तत्पश्चात् 08.10.2012 को तहसीलदार महोदय के यहाँ प्रार्थना पत्र पेश कर उक्त भूमि को खातेदारी के स्थान पर रूपान्तरण पट्टे के आधार पर राजस्व रेकार्ड में दर्ज कराने बाबत प्रार्थना पत्र पेश किया तत्पश्चात् दिनांक 01.04.2013 को सक्षम अधिकारी के यहाँ पर मुआवजा प्राप्त करने बाबत प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया। उसके पश्चात् वर्षों तक सक्षम अधिकारी के यहाँ पर प्रार्थना पत्र पेश किये गये लेकिन कोई सुनवाई नहीं हुई। तब प्रार्थी ने मौके पर अपने निर्माण को हटाने बाबत विपक्षीगण को प्रतिबन्धित कर दिया। तत्पश्चात् पिछले वर्ष जब प्रार्थी की भूमि के आगे मुख्य सड़क पर करीबन पाँच छह फीट पानी भरगया तब जिला कलेक्टर राजसमन्द द्वारा उक्त घटिया रोड निर्माण के संबध में सड़क निर्माण ठेकेदार एवं परियोजना अधिकारी उदयपुर को तलब किया जिस पर सक्षम अधिकारी राजसमन्द द्वारा भी प्रार्थी को सूचना जारी कर उपस्थित होने के लिए सूचित किया। तत्पश्चात् प्रार्थी द्वारा सक्षम अधिकारी के यहाँ पर पुनः दिनांक 02.08.2021 को अपनी भूमि का वाणिज्यिक रूपान्तरण अनुसार मुआवजा भुगतान करने के लिए एवं वर्तमान डी एल सी के अनुसार भुगतान करने का निवेदन किया तथा पुनः अपनी भूमि के समस्त दस्तावेज प्रस्तुत किये तत्पश्चात् सक्षम अधिकारी द्वारा तहसीलदार राजसमन्द द्वारा वाणिज्यिक रूपान्तरण की जाँच करा रिपोर्ट एवं क्लेम प्रपत्र तलब कराया गया। जाँच में उक्त भूमि नगरपालिका द्वारा प्रार्थी के नाम पर ही रूपान्तरण किया जाना प्रमाणित पाया गया। आराजी संख्या 165 की अवाप्तशुदा सम्पूर्ण भूमि का पट्टा केवल प्रार्थी के नाम पर ही जारी हुआ है लेकिन बड़े आश्चर्य जनक तरीके से सम्पूर्ण रिपोर्ट तहसीलदार के जरिये प्राप्त होने पर भी प्रार्थी को उसकी भूमि का मुआवजा अदा नहीं किया गया है। उक्त अवाप्तशुदा भूमि की वर्तमान बाजार दर 20,000 रुपये प्रति वर्गमीटर से भी अधिक है। जबकि उक्त भूमि का मुआवजा अदा नहीं किया गया है जबकि उक्त भूमि जो कि 253 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 253 वर्गमीटर अवाप्त होने पर भी प्रार्थी को मुआवजा अदा नहीं किया गया है। केवल संरचना का भुगतान कर दिया गया है। भूमि का कम मुआवजा तय किया गया है लेकिन प्रार्थी को उक्तानुसार भूमि का मुआवजा नहीं दिया गया है न ही ब्याज का भुगतान किया गया है। मुआवजा के भुगतान



deh

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। उक्त 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 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। इस प्रकार वर्ष 2013 भू अवाप्ति अधिनियम के प्रावधान नेशनल हाईवे प्राधिकरण में भी लागू किये जा चुके थे तथा एवार्ड की तारीख से पूर्व यह प्रावधान लागू किये जा चुके थे जिसके अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जावे। उक्त अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रार्थी को नये अधिनियम के प्रावधानों की पालना में तय किये गये दिशा निर्देश 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 07.03.2013 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। इस प्रकार नवीन भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के प्रावधान लागू होने पर उक्त अनुसूची अनुसार प्रार्थी की भूमि का बाजार



[Handwritten signature]

दर से 3 गुना मुआवजा राशि क्षतिपूर्ति के रूप में अदा करने के प्रावधान है तथा उक्त क्षतिपूर्ति राशि/मुआवजा राशि की शत प्रतिशत तोषण राशि भी अदा करने के प्रावधान है। अतः प्रार्थना है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थी की भूमि जो उक्त अवाप्ति की कार्यवाही में अवाप्त की जा रही है उसका मुआवजा उपरोक्त वर्णित अनुसार निर्धारित करवा कर उक्त राशि प्रार्थी को विपक्षी से दिलवायी जावे। अन्य अनुतोष जो प्रार्थी के हितकर हो दिलाया जावे।

प्रार्थना पत्र को दर्ज रजिस्टर कर विपक्षी को जरिये नोटिस तलब किया गया। विपक्षी संख्या 01 एवं 03 की ओर से राजकीय अधिवक्ता श्री अनिल बागोरा ने उपस्थिति दी। विपक्षी संख्या 2 की ओर से अधिवक्ता श्री अनुराग शर्मा 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 अधिवक्ता ने प्रारम्भिक आपत्ती के साथ जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी को नियमानुसार मुआवजा राशि भारत सरकार द्वारा विपक्षी संख्या 01 भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा दिये गये जो तत्समय प्रचलित डी0एल0सी0 दर के अनुसार ही दिये गये थे जिसमें किसी प्रकार की कोई कमी नहीं रखी गई। प्रार्थी की अवाप्त भूमि पर निर्मित संरचना की मुआवजा राशि भुगतान के तहत 1,35,000/- रुपये सीबी बैंक अकाउंट 3227101004209 आईएफएससी कोड सीएनआरबी 0003227 पेन नम्बर एबीक्युपीके 9227 क्यु चैक संख्या 645553 दिनांक 08.08.2022 से प्रार्थी के नाम जारी कर दिया गया है। प्रार्थी की वादवर्णित भूमि राजस्व ग्राम भगवान्दा खुर्द की खसरा संख्या 165 किस्म बारानी अवाप्त क्षेत्रफल 0.0030 पर निर्मित संरचना का मुआवजे की राशि जारी कर दी गई है। इसलिये प्रार्थी अब और किसी प्रकार की राशि विपक्षीगण से प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। प्रार्थी द्वारा अपनी अवाप्त भूमि किस किस्म की है उसका कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं किया है एवं 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। भारत सरकार, सडक परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 08 के 177.000 कि.मी. से 245.000 कि.मी. स्थान (गौमती चौराहा से उदयपुर सेक्शन) तक के भू-खण्ड के निर्माण राजमार्ग चौड़ा करने/चार लेन बनाने आदि हेतु अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन के लिए हितधारको की भूमि को राजमार्ग निर्माण के लिए वैधानिक कार्यवाही का निष्पादन राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अधीन किया गया है जिसके तहत आमजन को राजमार्ग पर आवागमन को सुगम बनाने एवं समय बचत करने के लिए बनाया गया है जिसका लाभ समाज का प्रत्येक नागरीक सुचारु रूप से प्राप्त कर रहा है। विपक्षी द्वारा विधिवत रूप से कार्यवाही की गई है। राजसमंद जिले में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 08 के 177.00 कि.मी. से 245.00 कि.मी. स्थान गौमती चौराहे से उदयपुर सेक्शन के भू-खण्ड के निर्माण राजमार्ग चौड़ा करने/चार लेन बनाने आदि हेतु अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन के लिए हितधारको की भूमि को राजमार्ग निर्माण हेतु नियमानुसार अवाप्त किया गया। जिसे



Jan

नियमानुसार सभी विवादों से मुक्त होकर पूर्णरूप से केन्द्रीय सरकार के स्वामित्व में अवाप्त की गई जो पूर्णतया वैधानिक होकर राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3जी (3) के तहत आपत्तियों करने के उपरान्त लिए गए निर्णयानुसार, तहसीलदार राजसमंद से प्राप्त वर्तमान राजस्व अभिलेख एवं मौके की जांच रिपोर्ट अनुसार तत्समय प्रचलित दरों के माध्यम से खातेदार / हितधारी की अवाप्त की गई भूमि का प्रतिकर पूर्णतया वैधानिक तरीके से निष्पादित किया गया तथा प्रार्थी को नियमानुसार पुर्णरूपेण अवार्ड राशि जारी की जाकर चौक जरिये तहसीलदार प्रार्थी को भिजवाया गया। प्रार्थी की अवाप्त भूमि का जो मुआवजा तैयार किया वह विधि अनुसार निर्धारित किया है जिसका अंकन पूर्व में किया जा चुका है मौके की स्थिति एवं जांच रिपोर्ट के आधार पर मुआवजा निर्धारित किया गया है। पत्रावली पर ऐसा कोई प्रमाण ज्ञात नहीं आया है जिससे प्रार्थी की उक्त कलम में दर्ज कथन को स्वीकार किया जा सके। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 03 (क) की अधिसूचना के समय की प्रचलित डी0एल0सी0 दर देय होगी। उक्त प्रकरण में अधिनियम की धारा 3 (जी) (3) के तहत आपत्तियों का निराकरण करते हुए प्राप्त राजस्व अभिलेख एवं मौके की जांच रिपोर्ट एवं तत्समय प्रचलित दर अनुसार अवाप्त की गई भूमि का अवार्ड प्रार्थी को जारी किया है। साथ ही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 डी (4) में स्पष्ट किया है कि A declaration made by the Central Government under sub§ion (1) shall not be called in question in any court or by any other authority. अतः कानूनन प्रार्थी अब वेग आधारों पर जो न्यायिक सिद्धान्त उक्त प्रार्थना पत्र पर लागू होने का अंकन करके आया है वह विधि अनुसार उक्त प्रार्थना पत्र पर लागू नहीं होने से खारिज होने योग्य है। विपक्षीगण द्वारा प्रार्थी की अवाप्त भूमि की किस्म जो राजस्व रेकार्ड में दौराने अवाप्ति थी उसके आधार पर भूमि बिलानाम सरकार होने से अवाप्त भूमि पर निर्मित संरचना का नियमानुसार अवार्ड जारी करते हुए 1,35,000/- रुपये का चौक प्रार्थी के नाम से जारी कर दिया गया है जिससे प्रार्थी अब कोई और राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं हैं। प्रार्थी केवल मात्र मन मकसूद तरीक से अवाप्त भूमि की बाजार दर 20,000/- प्रतिवर्गमीटर की गणना करके मुआवजा प्राप्त करना चाहता है जो निराधार होने से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र पोषणीय नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य हैं। प्रार्थी की अवाप्त भूमि की किस्म बिलानाम सरकार अधिनस्थ नगर परिषद राजसमंद होने से अवाप्त भूमि पर निर्मित संरचना का नियमानुसार मुआवजा का भुगतान प्रार्थी के नाम से कर दिया गया है। प्रार्थी अब केवल कपोल कल्पना के आधार पर विपक्षीगण से मुआवजा प्राप्त करना चाहता है जो सम्भव नहीं होने से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य हैं। प्रार्थी द्वारा उक्त कलम में मानसिंह व अन्य नाम युनियन ऑफ इण्डिया व अन्य का अंकन किया गया है परन्तु कोई भी पक्षकार स्वयं को पीडित महसूस करता है, तो उसके लिए आर्टिकल 226, 227 के तहत शक्तियां केवल मात्र माननीय उच्च न्यायालय में निहित 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। भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के प्रावधान दिनांक 01-01-2015 से प्रभावित होने से प्रार्थी इस अधिनियम के तहत अब कोई अतिरिक्त



[Handwritten signature]

राशि प्राप्त करने की 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 अक्षरशः लागू नहीं होता है। तोषण की राशि रा0रा0अधिनियम की धारा 3 (ए) के तहत वर्जित है। जारी की गई अवाप्ति सुचनाओं के संबंध में प्रभावी दिनांक को लेकर कोई तथ्य सुसंगत रूप से स्पष्ट किया जाना है या कोई भी पक्षकार स्वयं को पीड़ित महसूस करता है, तो उसके लिए आर्टिकल 226, 227 के तहत शक्तियां केवल मात्र माननीय उच्च न्यायालय में निहित 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। विचाराधीन प्रकरण पर भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 (RFCTLARR Act- 2013) के प्रावधान प्रभावी नहीं होते हैं। आप श्रीमान् न्यायालय द्वारा उक्त तथ्य विचाराणीय ना होकर केवलमात्र पूर्व पारित मुल एवार्ड का परिक्षण ही किया जाना है। प्रस्तुत प्रकरण में हस्तागत भूमि अवाप्ति कार्यवाही राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के प्रावधानों के तहत कारित की गई है, जिसके तहत धारा 3 के तहत पूर्ण कार्यवाही निष्पादित की गई है। ना कि भूमि अवाप्ति अधिनियम के तहत साथ ही यह भी स्पष्ट किया जाता है कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3 (जे) में स्पष्ट प्रावधान है कि हस्तागत अवाप्ति कार्यवाही पर भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधान प्रभावी नहीं होंगे। नियमानुसार मुआवजे के निर्धारण का आधार प्रचलित बाजार दर तथा उसकी उपयोगिता लोकेशन भविष्यकालीनी विकासशीलता आदि तथ्यों को ध्यान में रखते हुए किया जाता है। हस्तागत प्रकरण में मुआवजा अधिनियम की धारा 3 के प्रावधानों के अनुसार ही दिया गया है। कानूनन भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित मुआवजा आदेश में वृद्धि किये जाने का कोई विधिक एवं तथ्यात्मक आधार अभिलेखानुसार एव मौके कि स्थिती के आधार पर प्रार्थी के पक्ष में नहीं पाया जाने से पारित एवार्ड में किसी प्रकार की अनियमितता व कानून का उल्लंघन नहीं होने से एवार्ड राशि में वृद्धि किया जाना विधि अनुसार संभव नहीं है। प्रार्थी का क्लेम प्रार्थना पत्र विरुद्ध विपक्षीगण निरस्त किये जाने का आदेश न्याय हित में बक्षाय जावें। प्रार्थी कानूनन न तो कोई बढी हुई मुआवजा राशि पाने की अधिकारी है न ब्याज या अन्य कोई राशि। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने का आदेश न्यायहित में बक्षाय जावे।

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 द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख से क्रयशुदा भूमि को सक्षम अधिकारी भूमि रूपान्तरण नगरपालिका राजसमन्द से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दिनांक 23.04.2001 को पट्टा संख्या 05 जरिये मिसल संख्या 508/2000 राजस्व ग्राम भगवान्दा खुर्द की आराजी संख्या 165 रकबा 00.04 चार बिस्वा अर्थात् 2721.59 वर्गफीट भूमि का पट्टा विलेख अपने पक्ष में जारी करा कार्यालय उप पंजियक राजसमन्द के यहाँ पर पंजीबद्ध करवाया गया है। जो दिनांक 30.04.2001 को



deh

प्रार्थी के नाम पर पंजीबद्ध हुआ है। उक्त भूमि पर प्रार्थी ने रूपान्तरण कराने के पश्चात् रूपान्तरण आदेश की पालना में राजस्व रेकार्ड में प्रार्थी के नाम से स्थानीय निकाय नगरपालिका राजसमन्द के नाम पर दर्ज की गई थी तत्पश्चात् रूपान्तरण का पट्टा जारी किया गया। रूपान्तरण आदेश की पालना में राजस्व रेकार्ड में नामान्तरकरण संख्या 601 दिनांक 06.11.2012 से उक्त भूमि नगरपालिका के नाम पर दर्ज हुई। उक्त रूपान्तरण भूमि पर प्रार्थी ने अपना कार्यालय एवं गोदाम निर्मित कर रखा है तथा चारो तरफ बाउण्ड्रीवाल भी स्थापित कर रखी है साथ में ओफिस कार्यालय कमरे आदि स्थापित कर रखे है। विपक्षी द्वारा गौमती से उदयपुर जाने वाली नेशनल हाईवे संख्या 8 निर्माण हेतु अवाप्त की गयी है जिसमें राजस्व ग्राम भगवान्दा खुर्द की आराजी संख्या 165 रकबा 0.0253 हैक्टेयर भूमि बिलानाम नगरपालिका के नाम पर दर्ज होने से अधिसूचना में इसका प्रकाशन किया गया तथा भूमि राजस्व रेकार्ड में रूपान्तरण आदेश की पालना में स्थानीय निकाय के नाम पर दर्ज होने से उक्त भूमि का मुआवजा राशि न तो तय की गयी है, न ही अदा की गयी है और राजस्व रेकार्ड में उक्त भूमि प्रार्थी के नाम पर भूमि पूर्व में दर्ज रही लेकिन रूपान्तरण किये जाने से बिलानाम नगरपालिका दर्ज है। भूमि रूपान्तरण के बाद एवं अंतरण के बाद राजस्व रेकार्ड 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 नगरपालिका के नाम पर दर्ज है स्थानीय निकाय द्वारा प्रार्थी के पक्ष में वाणिज्यिक रूपान्तरण का पट्टा उसकी खातेदारी भूमि होने से जारी किया गया है और प्रार्थी ही इस भूमि पर काबिज होकर उसका कार्यालय भवन बाउण्ड्री आदि निर्मित हैं तथा मौके पर काबिज हैं लेकिन इसका मुआवजा प्रार्थी को अदा नहीं किया गया है। अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा प्रार्थी प्राप्त करने का 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। उक्त भूमि गलत रूप से नेशनल हाईवे प्राधिकरण के नाम पर बिना मुआवजा अदा किये राजस्व रेकार्ड में दर्ज हो गयी है। अवाप्तशुदा भूमि में प्रार्थी की भूमि जो राजस्व ग्राम भगवान्दा खुर्द तहसील व जिला राजसमंद की आराजी नम्बर 165 रकबा 0.0253 हैक्टेयर अर्थात् 253 वर्गमीटर भूमि को भी सम्मिलित किया गया है। उक्त अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा विपक्षी द्वारा तत्कालीन डी एल सी अनुसार 590 प्रति वर्गमीटर की दर से 17721/- रुपये निर्धारित किया जाकर देय था लेकिन 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 मुआवजा बाबत् विपक्षी द्वारा किये गये सर्वे अनुसार सर्वे रिपोर्ट क्रमांक वी 740612 दिनांक 04.11.2014 अनुसार मात्र 1,35,000/- रुपये किया गया है और मुआवजा राशि केवल उक्त संरचना बाबत् भुगतान की गई है जबकि भूमि की अवाप्ति दिनांक की कार्यवाही वर्ष 2012 से प्रार्थी द्वारा आपत्ति पेश करते हुये क्लेम पेश किया है। सर्वप्रथम दिनांक 07.10.2012 को सक्षम अधिकारी के यहाँ पर प्रकरण संख्या 06/2012 में



[Handwritten signature]

आपत्ति का नोटिस आने पर मुझ प्रार्थी द्वारा सक्षम अधिकारी के यहाँ पर अपने क्लेम दस्तावेज एवं आपत्ति दिनांक 06.06.2012 को प्रस्तुत किये। तत्पश्चात् 08.10.2012 को तहसीलदार महोदय के यहाँ प्रार्थना पत्र पेश कर उक्त भूमि को खातेदारी के स्थान पर रूपान्तरण पट्टे के आधार पर राजस्व रेकार्ड में दर्ज कराने बाबत् प्रार्थना पत्र पेश किया तत्पश्चात् दिनांक 01.04.2013 को सक्षम अधिकारी के यहाँ पर मुआवजा प्राप्त करने बाबत् प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया। लेकिन मुआवजा अदा नहीं किया गया। राजस्थान उच्च न्यायालय ने भी मानसिंह के प्रकरण में मुआवजा राशि अदा करने के निर्देश दिये हैं। इस प्रकार वर्ष 2013 भू अवाप्ति अधिनियम के प्रावधान नेशनल हाईवे प्राधिकरण में भी लागू किये जा चुके थे तथा एवार्ड की तारीख से पूर्व यह प्रावधान लागू किये जा चुके थे जिसके अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जावे। उक्त अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रार्थी को नये अधिनियम के प्रावधानों की पालना में तय किये गये दिशा निर्देश 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 07.03.2013 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 श्रीमान 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। इस प्रकार नवीन भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के प्रावधान लागू होने पर उक्त अनुसूची अनुसार प्रार्थी की भूमि का बाजार दर से 3 गुना मुआवजा राशि क्षतिपूर्ति के रूप में अदा करने के प्रावधान है तथा उक्त क्षतिपूर्ति राशि/मुआवजा राशि की शत प्रतिशत तोषण राशि भी अदा करने के प्रावधान है। अतः प्रार्थना है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जावे।



deh

विपक्षी संख्या 2 के अधिवक्ता ने अपनी बहस में कथन किया कि प्रार्थी को नियमानुसार मुआवजा राशि भारत सरकार द्वारा विपक्षी संख्या 01 भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा दिये गये जो तत्समय प्रचलित डी0एल0सी0 दर के अनुसार ही दिये गये थे जिसमें किसी प्रकार की कोई कमी नहीं रखी गई। प्रार्थी की अवाप्त भूमि पर निर्मित संरचना की मुआवजा राशि भुगतान के तहत 1,35,000/- रुपये सीबी बैंक अकाउंट 3227101004209 आईएफएससी कोड सीएनआरबी 0003227 पेन नम्बर एबीक्युपीके 9227 क्यु चैक संख्या 645553 दिनांक 08.08.2022 से प्रार्थी के नाम जारी कर दिया गया है। प्रार्थी की वादवर्णित भूमि राजस्व ग्राम भगवान्दा खुर्द की खसरा संख्या 165 किस्म बारानी अवाप्त क्षेत्रफल 0.0030 पर निर्मित संरचना का मुआवजे की राशि जारी कर दी गई है। इसलिये प्रार्थी अब और किसी प्रकार की राशि विपक्षीगण से प्राप्त करने का अधिकारी नहीं हैं। प्रार्थी द्वारा अपनी अवाप्त भूमि किस किस्म की है उसका कोई दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं किया है एवं 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। अतः प्रार्थी का क्लेम प्रार्थना पत्र विरुद्ध विपक्षीगण निरस्त किये जाने का आदेश न्याय हित में बक्षाय जावे। प्रार्थी कानूनन न तो कोई बढी हुई मुआवजा राशि पाने की अधिकारी है न ब्याज या अन्य कोई राशि। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने का आदेश न्यायहित में बक्षाय जावे।

विपक्षी संख्या 01 व 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 यहाँ प्रार्थी के पक्ष में 05.08.2022 को अधीनस्थ न्यायालय सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अति जिला कलक्टर राजसमन्द द्वारा मुआवजा राशि भुगतान का आदेश जारी किया गया है। जिसमें प्रार्थी को अवाप्त भूमि पर की गई संरचना का मुल्यांकन कराया जाकर 1,35,000/- रुपये का मुआवजा भुगतान का आदेश पारित किया गया। इसके अलावा उसकी भूमि जो अवाप्त की गई थी। उसको नगर परिषद राजसमन्द की मानते हुए प्रार्थी को कोई मुआवजा नहीं दिया गया है। प्रार्थी द्वारा नगर परिषद राजसमन्द द्वारा जारी वाणिज्यिक पट्टा अभिलेख भी प्रस्तुत कर दिया गया था जो कि अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न हैं। जब भी खातेदार द्वारा नगर परिषद से पट्टा प्राप्त करता है। तो पहले उसकी भूमि नगर परिषद के नाम पर दर्ज होती है तथा उसके पश्चात नगर परिषद द्वारा उसको पट्टा जारी किया जाता है। तो इस प्रक्रिया के तहत प्रार्थी श्री सुरेश कोठारी की भूमि पहले नगर परिषद के नाम पर दर्ज हुई तथा उसके पश्चात वाणिज्यिक पट्टा नगर परिषद द्वारा जारी किया। यह पट्टा उसको



John

दिनांक 23.04.2001 को जारी किया गया। परन्तु इस पट्टे का राजस्व रेकार्ड में इन्द्राज नहीं होता है। राजस्व रेकार्ड में भूमि नगर परिषद के नाम ही रहती है। जबकि पट्टा प्रार्थी के पक्ष में है। तो स्वामित्व प्रार्थी का ही माना जाता है। अतः अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली से यह जाहिर हुआ कि प्रार्थी को उसकी वाणिज्यिक भूमि का मुआवजा का भुगतान नहीं किया गया है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

:: आदेश ::

अतः उपरोक्त विवेचनान्तर्गत प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाकर प्रकरण सक्षम प्राधिकारी भू अवाप्ति अधिकारी एवं अति जिला कलक्टर राजसमन्द को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित (Remand) किया जाता है कि वह प्रार्थी के पक्ष में जारी नगर पालिका के पट्टे पर विचार करते हुए मुआवजे का वर्तमान प्रभावी नियमों के तहत निर्धारण करें। संरचना के मुआवजे के संबंध में जो भी आपत्ती प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत की गई है कि उसे संरचना के मुआवजे के ब्याज की तोषण राशि नहीं दी गई है। उसका भी नियमों तथा अधिनियमों के आलोक में अध्ययन कर उसका नियमानुसार निस्तारण भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किया जावे। निर्णय की प्रति मय अधीनस्थ न्यायालय की मूल अर्वाड पत्रावली सक्षम प्राधिकारी भू अवाप्ति अधिकारी अति जिला कलक्टर राजसमन्द को भिजवायी जावे।

(अरुण कुमार हसीजा)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
राजसमन्द

आदेश आज दिनांक 13.02.2026 को खुले न्यायालय सुनाया गया।



(अरुण कुमार हसीजा)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
राजसमन्द