

न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद
(अरुण कुमार हसीजा, आई0ए0एस0, जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)
प्रार्थनापत्र 3 जी (5) संख्या 08/2025
दायर दिनांक : 15.04.2025
आदेश दिनांक : 23.01.2026

अनवान

1. मगनलाल पिता दयालाल जी जोशी आयु वयस्क निवासी नाथद्वारा तहसील नाथद्वारा जिला राजसमन्द
2. श्रीमती पुष्पादेवी पत्नि मगनलाल जी जोशी आयु वयस्क निवासी नाथद्वारा तहसील नाथद्वारा जिला राजसमन्द

— प्रार्थीगण

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. क्षेत्रीय अधिकारी नेशनल हाईवे प्राधिकरण, डी सी एम मार्ग जयपुर
4. भारत संघ जरिय सचिव, सडक एवं परिवहन मंत्रालय 1 ससंद मार्ग सडक एवं परिवहन भवन नई दिल्ली

— विपक्षीगण

क्लेम आवेदन पत्र अन्तर्गत धारा 3 छ उपधारा 5 भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1997 अधिसूचना क्रमांक 891 अ दिनांक 26.03.2024 राजस्व ग्राम नाथुवास की आराजी संख्या 670 रकबा 167 वर्गमीटर वाणिज्यिक भूमि के संबंध में।

उपस्थित :-

श्री मुकेश तलेसरा, अधिवक्ता प्रार्थी
श्री अनुराग शर्मा, अधिवक्ता, विपक्षी संख्या 1 व 2
विपक्षी संख्या 03 व 04 अनुपस्थित। (एकपक्षीय कार्यवाही)

:: निर्णय ::

प्रार्थी ने भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1997 की धारा 3जी 5 के तहत अधिसूचना क्रमांक 891 अ दिनांक 26.03.2024 राजस्व ग्राम नाथुवास की आराजी संख्या 670 रकबा 167 वर्गमीटर वाणिज्यिक भूमि के संबंध में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थीगण के स्वामित्व आधिपत्य की भूमियों राजस्व ग्राम नाथुवास



Handwritten signature

पटवार हल्का नाथद्वारा तहसील नाथद्वारा जिला राजसमंद में खसरा संख्या 570 में से 167 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यिक उपयोग की स्थित है। उक्त भूमि का पट्टा सक्षम अधिकारी नगरपालिका नाथद्वारा द्वारा खातेदार खीमा पिता भैरा भील निवासी छोटा भाणुजा नाथद्वारा के पक्ष में दिनांक 08.08.2008 को जारी किया गया था। उक्त पट्टाशुदा भूमि को प्रार्थीगण द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 12.08.2008 से क्रय की गई है तब से प्रार्थीगण काबिज होकर उपयोग उपभोग कर रहा है। उक्त क्रयशुदा भूमि वाणिज्यिक उपयोग की होकर मुख्य सड़क नेशनल हाईवे संख्या आठ पर स्थित होकर नाथुवास चौराये पर यह भूमि स्थित है। उक्त भूमि में से आंशिक भाग नेशनल हाईवे संख्या 8 उदयपुर से गौमती सेक्सन हेतु अवाप्त किया जाना प्रस्तावित किया गया है जिसके संबध में प्रार्थीगण ने तत्कालीन समय में आपत्तियाँ प्रस्तुत कर दी गईं लेकिन प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत की गई आपत्ति पर न तो कोई विचार किया गया न ही सुनवाई के लिए बुलाया गया न ही उसके द्वारा प्रस्तुत क्लेम/आपत्ति का निर्धारण किया गया न ही कोई समुचित मुआवजा निर्धारित किया न भुगतान किया गया। प्रार्थीगण की भूमि पर अवैध रूप से बिना मुआवजा निर्धारित किये न केवल रोड निर्मित कर दी गई बल्कि प्रार्थीगण के निर्मित भाग को भी हटा दिया और शेष बची हुई भूमि में भी अवैध रूप से प्रार्थीगण की भूमि में बनाई गई सड़क के किनारे नाली के नीचे पानी के पाईप रोड बनाते समय स्थापित कर दिये गये और वर्तमान में उन पाईपो को पुनः निकाल कर मौके पर नाला बनाने का कार्य पुनः प्रारम्भ कर दिया है। उक्त भूमि प्रार्थीगण की पंजीकृत विक्रय विलेख से क्रय शुदा भूमि थी तथा भूमि मुख्य सड़क पर स्थित होने से इसी वाणिज्यिक दर से पंजियन किया गया। 2500 वर्गफीट भूमि का पंजियन वर्ष 2008 में 16,50,000/- रूपये मालियत मानते हुये वाणिज्यिक दर पर उक्त दस्तावेज का पंजियन किया गया है क्योंकि यह भूमि नाथुवास चौराये पर एवं नेशनल हाईवे पर स्थित होने से इस प्लोट को कॉर्नर प्लोट मानते हुए इसकी मालियत 16,50,000/- रूपये पंजियन विभाग द्वारा कायम की जाकर स्टाम्प ड्यूटी 16,50,000/- रूपये पर कायम की जाकर वसूल की गई। उक्त क्रय इस भूमि की मालियत 700/- रूपये प्रति वर्गफीट थी जो तत्कालीन समय की वाणिज्यिक दर थी। प्रार्थीगण द्वारा अपने भूखण्ड को विधि सम्मत तरीके से अवाप्त करे और उसमें अवैध रूप से नाला स्थापित न करे भूखण्ड में बने हुये निर्माण की तोड़ फोड़ नहीं करे और बिना विधिक प्रक्रिया अपनाये बेदखल नहीं करे इस बाबत मुझ प्रार्थीगण द्वारा विपक्षी एवं उसके संवेदक के विरुद्ध न्यायालय सिविल जज नाथद्वारा में वाद पेश किया था और वह बअनवान मगनलाल बनाम सदभाव वगैरा के अनवान से विचाराधीन रहा था। तथा इसके साथ अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र भी पेश किया गया। उक्त भूमि प्रार्थीगण की वाणिज्यिक उपयोग की है। मुख्य सड़क पर भूमि स्थित होने से डी एल सी दर 2 से 3 गुना अधिक माने जाने के प्रावधान है। वर्तमान में भूमि अर्जन अधिनियम 2013 प्रभावी हो चुका है तथा वह नेशनल हाईवे प्राधिकरण पर लागू हो चुका है। उक्त भूमि नगर पालिका/नगर निगम क्षेत्र में स्थित होने से उक्त भूमि का बाजार दर से दुगुनी सोल्युशन राशि तय होती है एवं उस पर ब्याज भी देय होता है। उक्त अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा सही रूप से निर्धारित नहीं किया है और भुगतान नहीं किया गया न ही सक्षम न्यायालय में जमा करवाया गया है। सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय भारत सरकार नई दिल्ली के पत्रांक NHAI/11013/DGM/



Jan

L.A& Card/ 2015/FTS-3247/65906 Dt. 12.05.2015 एवं सम. संख्यक पत्रांक 87253 दिनांक 22.08.2016 तथा राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक प.1 (13) राज/6/2011/पार्ट 26/ 14.06.2016 के अन्तर्गत निर्धारित कास्ट (FACTOR) के मध्ये नजर 2013 की प्रथम अनुसूची की क. सं. 2, 35 के कॉलम सं. 3 के प्रावधान अनुसार निर्धारित कारक से बाजार मूल्य गुणित कर मुआवजा भुगतान करना है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा मानसिंह बनाम भारत संघ के मामले में नेशनल हाईवे की अवाप्त शुदा भूमि के संबंध में अधिनियम 2013 के तहत मुआवजा अदा करने बाबत भी निर्देश जारी किये गये है इस प्रकार वर्ष 2013 भू अवाप्ति अधिनियम के प्रावधान नेशनल हाईवे प्राधिकरण में भी लागू किये जा चुके थे तथा एवार्ड राशि भुगतान व हितबद्ध खातेदार/व्यक्ति के खाते में जमा नहीं होने से यह प्रावधान लागू किया चुका है। इसलिए RFCTLARR ACT 2013 के अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जावे। जिस पर माननीय राजस्थान सरकार द्वारा निर्धारित वर्ष 2014 की DLC मानी जावे। उक्त अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रार्थीगण 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 प्रार्थीगण की मुआवजा राशि तय करवायी जावे तथा मुआवजा/ क्षतिपूर्ति राशि के साथ शत प्रतिशत तोषण (solatium) राशि भी प्रार्थीगण 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। अवाप्तशुदा भूमि के संबंध में ब्याज, तोषण राशि एवं भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के तहत मुआवजा निर्धारित करने के प्रावधान है। उक्त भूमि की अवाप्ति दिनांक 09.08.2013 से 06.01.2015 तक ब्याज राशि का भुगतान किया गया जबकि इसका एवार्ड दिनांक 23.01.2025 को जारी किया गया है अर्थात 10 वर्ष का ब्याज उक्त भूमि के मुआवजे पर अदा नहीं किया गया है। प्रार्थीगण ने यह भूमि अपने व अपने परिवार के निजी व्यवसाय हेतु कय की थी लेकिन उक्त भूमि अवाप्त हो जाने से स्वयं का एवं परिवार का व्यवसाय इस भूमि पर संचालित किया जाना सम्भव नहीं है और इस लोकेशन की भूमि अब प्रार्थीगण को अन्य स्थान पर मिलना सम्भव नहीं है। लेकिन इस बिन्दु पर भी सक्षम अधिकारी ने मनन विचार नहीं किया है। उक्त प्रकरण में प्रार्थीगण की शेष बची हुई भूमि विपक्षी एवं उसके सर्वेदक द्वारा जानबुझ कर अनुपयोगी कर दी गई है जिस पर प्रार्थीगण द्वारा निर्माण करना एवं उस पर अपना व्यवसाय संचालित करना किसी भी रूप में सम्भव नहीं है। उसका मुआवजा न तो निर्धारित किया गया है न उही अदा किया गया है। यह सारा कार्य विपक्षीगण द्वारा इसलिए किया गया था कि प्रार्थीगण ने न्यायालय में वाद पेश कर विपक्षी एवं उसके संवेदक के खिलाफ न्यायालय से स्थगन प्राप्त कर लिया था। अतः प्रार्थना है कि प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थीगण की भूमि जो उक्त अवाप्ति की कार्यवाही में अवाप्त की जा रही है उसका मुआवजा उपरोक्त वर्णित अनुसार निर्धारित करवा कर उक्त राशि प्रार्थीगण को विपक्षी से दिलवायी जावे।



Jan

प्रार्थना पत्र को दर्ज रजिस्टर कर विपक्षी को जरिये नोटिस तलब किया गया। विपक्षी संख्या 1 व 2 की ओर से अधिवक्ता श्री अनुराग शर्मा ने उपस्थिति देकर जवाब प्रस्तुत किया। विपक्षी संख्या 3 व 4 के अनुपस्थित रहने से उनके विरुद्ध दिनांक 05.12.2025 को एकपक्षीय कार्यवाही की आज्ञा पारित की गयी। तथा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अपर जिला मजिस्ट्रेट, राजसमन्द से मूल अवार्ड पत्रावली तलब की गई।

अधिवक्ता विपक्षी संख्या 02 ने जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थीगण द्वारा अपनी अवाप्त भूमि की आराजी संख्या 570 में से 167 वर्गमीटर को वाणिज्यिक भूमि होना बताया है चूंकि विपक्षी द्वारा प्रार्थीगण की जो भूमि आराजी संख्या 570 में से रकबा 167 वर्गमीटर जो अवाप्त किया है वह आवासीय एवं रास्ते की भूमि हैं। जिसका पट्टा विलेख में भी आवासीय अंकन हैं एवं प्रार्थीगण द्वारा जो पंजीयन कराया गया है उक्त रजिस्टर्ड विक्रय विलेख की विक्रेता प्रथम पक्षकार द्वारा आवासीय भूमि का विक्रय किये जाने का ही अंकन किया हुआ है जिससे स्पष्ट है कि प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि है उक्त भूमि की संबंधित तहसीलदार द्वारा जो मौका रिपोर्ट बनाई गयी है उसमें भी भूमि का आवासीय होना बताया हैं। प्रार्थीगण की आराजी संख्या 570 में से रकबा 167 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है जिसका नियमानुसार मुआवजा जारी करते हुए विपक्षी की ओर से मुआवजा राशि भुगतान आदेश दिनांक 23.01.2025 को जारी कर दिया गया हैं। प्रार्थीगण द्वारा वक्त पंजीयन क्रयशुदा भूखण्ड का किस दर से पंजीयन कराया गया था वह प्रार्थीगण स्वयं से संबंधित है जिसका विपक्षी विभाग से कोई संबंध नहीं है क्योंकि विपक्षी विभाग द्वारा जो भूमि अवाप्त की गई है वह आराजी संख्या 570 रकबा 167 वर्गमीटर जो कि आबादी एवं रास्ते की भूमि हैं। जिसका नियमानुसार अवार्ड जारी करते हुए विपक्षी द्वारा 11,49,962/- रुपये का मुआवजा एवं उस पर RFCTLARR ACT 2013 RULE 2015 की प्रथम अनुसूचि की क्रम संख्या 2-3 के कॉलम संख्या 3 के अनुसार 1 कारक से गुणित कर 11,49,962 रुपये एवं 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज अवार्ड दिनांक 09.08.2013 से 06.01.2015 का 1,95,084/- रुपये इस प्रकार कुलिया 24,95,008/- रुपये का मुआवजा प्रार्थीगण के नाम से जारी कर दिया गया हैं। अब और प्रार्थीगण किसी प्रकार की कोई बढी हुई मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं हैं। प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि की राजस्व रेकार्ड के अनुसार आवासीय भूमि होने से नियमानुसार मुआवजा जारी कर दिया गया हैं। किसी भी दस्तावेज से यह साबित नहीं होता है कि प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक भूमि हो तथा भूमि की डीएलसी दर से 2 से 3 गुना अधिक माने जाने के प्रावधान हो तो प्रार्थीगण अपनी दस्तावेजी साक्ष्य से स्वयं साबित करावें। प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि का नियमानुसार अवार्ड जारी करते हुए विपक्षी द्वारा 11,49,962/- रुपये का मुआवजा एवं उस पर RFCTLARR ACT 2013 RULE 2015 की प्रथम अनुसूचि की क्रम संख्या 2-3 के कॉलम संख्या 3 के अनुसार 1 कारक से गुणित कर 11,49,962/- रुपये एवं 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज अवार्ड दिनांक 09.08.2013 से 06.01.2015 का 1,05,0847 रुपये इस प्रकार कुलिया 24,95,008/- रुपये का मुआवजा प्रार्थीगण के नाम से जारी कर दिया गया है। प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि का विपक्षी की ओर से RECTLARR ACT 2013



deh

RULE 2015 की प्रथम अनुसूचि की क्रम संख्या 2-3 के कॉलम संख्या 3 के अनुसार मय ब्याज मुआवजा जारी किया गया है। क्योंकि प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि की किस्म के अनुसार मुआवजा जारी कर दिया गया। यह विपक्षी द्वारा प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा ब्याज तोषण राशि एवं भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के तहत मुआवजा जारी कर दिया गया है जो नियमानुसार किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा दौराने प्रादवर्णित भूखण्ड के क्रय के समय वाणिज्यिक दर अनुसार पंजीयन शुल्क देने का तथ्य अंकित किया है जबकि प्रार्थीगण की अवाप्त शुदा भूमि वर्ष 2008 में जब प्रार्थीगण द्वारा क्रय की गई थी तब समय रजिस्टर्ड विक्रय विलेख में भी आवासीय भूमि होने का अंकन किया गया है। जिसका नियमानुसार मुआवजा जारी कर दिया है। अतः माननीय अदालत आप से विनम्र निवेदन है कि विपक्षी संख्या 02 द्वारा प्रस्तुत उक्त जवाब क्लेम प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को मध्येनजर रखते हुए प्रार्थीगण का क्लेम प्रार्थना पत्र विरुद्ध विपक्षीगण निरस्त किये जाने का आदेश न्याय हित में बक्षाय जावें।

उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस सुनी गयी। अधिवक्ता प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि प्रार्थीगण के स्वामित्व आधिपत्य की भूमियों राजस्व ग्राम नाथुवास पटवार हल्का नाथद्वारा तहसील नाथद्वारा जिला राजसमंद में खसरा संख्या 570 में से 167 वर्गमीटर भूमि वाणिज्यिक उपयोग की स्थित है। उक्त भूमि का पट्टा सक्षम अधिकारी नगरपालिका नाथद्वारा द्वारा खातेदार खीमा पिता भैरा भील निवासी छोटा भाणुजा नाथद्वारा के पक्ष में दिनांक 08.08.2008 को जारी किया गया था। उक्त पट्टशुदा भूमि को प्रार्थीगण द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 12.08.2008 से क्रय की गई है तब से प्रार्थीगण काबिज होकर उपयोग उपभोग कर रहा है। उक्त क्रयशुदा भूमि वाणिज्यिक उपयोग की होकर मुख्य सड़क नेशनल हाईवे संख्या आठ पर स्थित होकर नाथुवास चौराये पर यह भूमि स्थित है। उक्त भूमि में से आंशिक भाग नेशनल हाईवे संख्या 8 उदयपुर से गौमती सेक्सन हेतु अवाप्त किया जाना प्रस्तावित किया गया है जिसके संबध में प्रार्थीगण ने तत्कालीन समय में आपत्तियाँ प्रस्तुत कर दी गईं लेकिन प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत की गई आपत्ति पर न तो कोई विचार किया गया न ही सुनवाई के लिए बुलाया गया न ही उसके द्वारा प्रस्तुत क्लेम/आपत्ति का निर्धारण किया गया न ही कोई समुचित मुआवजा निर्धारित किया न भुगतान किया गया। प्रार्थीगण की भूमि पर अवैद्य रूप से बिना मुआवजा निर्धारित किये न केवल रोड निर्मित कर दी गई बल्कि प्रार्थीगण के निर्मित भाग को भी हटा दिया और शेष बची हुई भूमि में भी अवैद्य रूप से प्रार्थीगण की भूमि में बनाई गई सड़क के किनारे नाली के नीचे पानी के पाईप रोड बनाते समय स्थापित कर दिये गये और वर्तमान में उन पाईपो को पुनः निकाल कर मौके पर नाला बनाने का कार्य पुनः प्रारम्भ कर दिया है। उक्त भूमि प्रार्थीगण की पंजीकृत विक्रय विलेख से क्रय शुदा भूमि थी तथा भूमि मुख्य सड़क पर स्थित होने से इसी वाणिज्यिक दर से पंजियन किया गया। 2500 वर्गफीट भूमि का पंजियन वर्ष 2008 में 16,50,000/- रुपये मालियत मानते हुए वाणिज्यिक दर पर उक्त दस्तावेज का पंजियन किया गया है क्योंकि यह भूमि नाथुवास चौराये पर एवं नेशनल हाईवे पर स्थित होने से इस प्लोट को कॉर्नर प्लोट मानते हुए इसकी मालियत 16,50,000/- रुपये पंजियन विभाग द्वारा कायम की जाकर स्टाम्प ड्यूटी 16,50,000/- रुपये पर कायम की जाकर वसूल की



Jan

गई। वक्त क्रय इस भूमि की मालियत 700/- रूपये प्रति वर्गफीट थी जो तत्कालीन समय की वाणिज्यिक दर थी। प्रार्थीगण द्वारा अपने भूखण्ड को विधि सम्मत तरीके से अवाप्त करे और उसमें अवैद्य रूप से नाला स्थापित न करे भूखण्ड में बने हुये निर्माण की तोड फोड नहीं करे और बिना विधिक प्रक्रिया अपनाये बेदखल नहीं करे इस बाबत् मुझ प्रार्थीगण द्वारा विपक्षी एवं उसके संवेदक के विरुद्ध न्यायालय सिविल जज नाथद्वारा में वाद पेश किया था और वह बअनवान मगनलाल बनाम सदभाव वगैरा के अनवान से विचाराधीन रहा था। तथा इसके साथ अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र भी पेश किया गया। उक्त भूमि प्रार्थीगण की वाणिज्यिक उपयोग की है। वह नेशनल हाईवे प्राधिकरण पर लागू हो चुका है। उक्त भूमि नगरपालिका/नगरनिगम क्षेत्र में स्थित होने से उक्त भूमि का बाजार दर से दुगुनी सोल्युशन राशि तय होती हे एवं उस पर ब्याज भी देय होता है। उक्त अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा सही रूप से निर्धारित नहीं किया है और भुगतान नहीं किया गया न ही सक्षम न्यायालय में जमा करवाया गया है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा मानसिंह बनाम भारत संघ के मामले में नेशनल हाईवे की अवाप्त शुदा भूमि के संबध में अधिनियम 2013 के तहत मुआवजा अदा करने बाबत् भी निर्देश जारी किये गये है इस प्रकार वर्ष 2013 भू अवाप्ति अधिनियम के प्रावधान नेशनल हाईवे प्राधिकरण में भी लागू किये जा चुके थे तथा एवार्ड राशि भुगतान व हितबद्ध खातेदार/व्यक्ति के खाते में जमा नहीं होने से यह प्रावधान लागू किया चुका है। इसलिए RFCTLARR ACT 2013 के अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जावे। जिस पर माननीय राजस्थान सरकार द्वारा निर्धारित वर्ष 2014 की DLC मानी जावे। मुआवजा/क्षतिपूर्ति राशि के साथ शत प्रतिशत तोषण (solatium) राशि भी प्रार्थीगण 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। अवाप्तशुदा भूमि के संबध में ब्याज, तोषण राशि एवं भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के तहत मुआवजा निर्धारित करने के प्रावधान है। उक्त भूमि की अवाप्ति दिनांक 09.08.2013 से 06.01.2015 तक ब्याज राशि का भुगतान किया गया जबकि इसका अवाई दिनांक 23.01.2025 को जारी किया गया है अर्थात् 10 वर्ष का ब्याज 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से देय हैं। उक्त भूमि के मुआवजे पर अदा नहीं किया गया है। अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा अवाई राशि वर्ष 2019 में जारी करने पर भी भुगतान की पूर्ण राशि नही की गई। जबकि मौके पर अवाप्तशुदा भूमि से संबंधित भूमि पर रोड निर्मित हैं। अवाप्तशुदा भूमि पर स्वामित्व व आधिपत्य प्रार्थीगण का हैं। प्रार्थीगण ने यह भूमि अपने व अपने परिवार के निजी व्यवसाय हेतु कय की थी लेकिन उक्त भूमि अवाप्त हो जाने से स्वयं का एवं परिवार का व्यवसाय इस भूमि पर संचालित किया जाना सम्भव नहीं है और इस लोकेशन की भूमि अब प्रार्थीगण को अन्य स्थान पर मिलना सम्भव नहीं है। लेकिन इस बिन्दु पर भी सक्षम अधिकारी ने मनन विचार नहीं किया है। उक्त प्रकरण में प्रार्थीगण की शेष बची हुई भूमि विपक्षी एवं उसके सर्वेदक द्वारा जानबुझ कर अनुपयोगी कर दी गई है जिस पर प्रार्थीगण द्वारा निर्माण करना एवं उस पर अपना व्यवसाय संचालित करना किसी भी रूप में सम्भव नहीं है। उसका मुआवजा न तो निर्धारित किया गया है न उही अदा किया गया है। यह सारा कार्य विपक्षीगण द्वारा इसलिए किया गया था कि प्रार्थीगण ने न्यायालय में वाद पेश कर विपक्षी एवं उसके संवेदक के खिलाफ



deh

न्यायालय से स्थगन प्राप्त कर लिया था। अतः प्रार्थना है कि प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थीगण की भूमि जो उक्त अवाप्त की कार्यवाही में अवाप्त की जा रही है उसका मुआवजा उपरोक्त वर्णित अनुसार निर्धारित करवा कर उक्त राशि प्रार्थीगण को विपक्षी से दिलवायी जावे।

अधिवक्ता विपक्षी संख्या 01 व 02 ने अपनी बहस में जवाब में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि प्रार्थीगण द्वारा अपनी अवाप्त भूमि की आराजी संख्या 570 में से 167 वर्गमीटर को वाणिज्यिक भूमि होना बताया है चूंकि विपक्षी द्वारा प्रार्थीगण की जो भूमि आराजी संख्या 570 में से रकबा 167 वर्गमीटर जो अवाप्त किया है वह आवासीय एवं रास्ते की भूमि हैं। जिसका पट्टा विलेख में भी आवासीय अंकन हैं एवं प्रार्थीगण द्वारा जो पंजीयन कराया गया है उक्त रजिस्टर्ड विक्रय विलेख की विक्रेता प्रथम पक्षकार द्वारा आवासीय भूमि का विक्रय किये जाने का ही अंकन किया हुआ है जिससे स्पष्ट है कि प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि है उक्त भूमि की संबंधित तहसीलदार द्वारा जो मौका रिपोर्ट बनाई गयी है उसमें भी भूमि का आवासीय होना बताया हैं। प्रार्थीगण की आराजी संख्या 570 में से रकबा 167 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है जिसका नियमानुसार मुआवजा जारी करते हुए विपक्षी की ओर से मुआवजा राशि भुगतान आदेश दिनांक 23.01.2025 को जारी कर दिया गया हैं। प्रार्थीगण द्वारा वक्त पंजीयन क्रयशुदा भूखण्ड का किस दर से पंजीयन कराया गया था वह प्रार्थीगण स्वयं से संबंधित है जिसका विपक्षी विभाग से कोई संबंध नहीं है क्योंकि विपक्षी विभाग द्वारा जो भूमि अवाप्त की गई है वह आराजी संख्या 570 रकबा 167 वर्गमीटर जो कि आबादी एवं रास्ते की भूमि हैं। जिसका नियमानुसार अवार्ड जारी करते हुए विपक्षी द्वारा 11,49,962/- रुपये का मुआवजा एवं उस पर RFCTLARR ACT 2013 RULE 2015 की प्रथम अनुसूचि की क्रम संख्या 2-3 के कॉलम संख्या 3 के अनुसार 1 कारक से गुणित कर 11,49,962/- रुपये एवं 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज अवार्ड दिनांक 09.08.2013 से 06. 01.2015 का 1,95,084/- रुपये इस प्रकार कुलिया 24,95,008/- रुपये का मुआवजा प्रार्थीगण के नाम से जारी कर दिया गया हैं। अब और प्रार्थीगण किसी प्रकार की कोई बढी हुई मुआवजा राशि प्राप्त करने का अधिकारी नहीं हैं। प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि की राजस्व रेकार्ड के अनुसार आवासीय भूमि होने से नियमानुसार मुआवजा जारी कर दिया गया हैं। किसी भी दस्तावेज से यह साबित नहीं होता है कि प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि वाणिज्यिक भूमि हो तथा भूमि की डीएलसी दर से 2 से 3 गुना अधिक माने जाने के प्रावधान हो तो प्रार्थीगण अपनी दस्तावेजी साक्ष्य से स्वयं साबित करावें। प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि का नियमानुसार अवार्ड जारी करते हुए विपक्षी द्वारा 11,49,962/- रुपये का मुआवजा एवं उस पर RFCTLARR ACT 2013 RULE 2015 की प्रथम अनुसूचि की क्रम संख्या 2-3 के कॉलम संख्या 3 के अनुसार 1 कारक से गुणित कर 11,49,962/- रुपये एवं 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज अवार्ड दिनांक 09.08.2013 से 06.01.2015 का 1,05,0847 रुपये इस प्रकार कुलिया 24,95,008/- रुपये का मुआवजा प्रार्थीगण के नाम से जारी कर दिया गया है। प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि का विपक्षी की ओर से RECTLARR ACT 2013, RULE 2015 की प्रथम अनुसूचि की क्रम संख्या 2-3 के कॉलम संख्या 3 के अनुसार मय ब्याज मुआवजा जारी किया गया हैं। क्योंकि प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि की किरम के अनुसार मुआवजा जारी कर दिया गया। यह विपक्षी



Handwritten signature in blue ink.

द्वारा प्रार्थीगण की अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा ब्याज तोषण राशि एवं भूमि अर्जन अधिनियम 2013 के तहत मुआवजा जारी कर दिया गया है जो नियमानुसार किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा दौराने प्रादवर्णित भूखण्ड के क्रय के समय वाणिज्यिक दर अनुसार पंजीयन शुल्क देने का तथ्य अंकित किया है जबकि प्रार्थीगण की अवाप्त शुदा भूमि वर्ष 2008 में जब प्रार्थीगण द्वारा क्रय की गई थी तब समय रजिस्टर्ड विक्रय विलेख में भी आवासीय भूमि होने का अंकन किया गया है। जिसका नियमानुसार मुआवजा जारी कर दिया है। अतः प्रार्थीगण का क्लेम प्रार्थना पत्र विरुद्ध विपक्षीगण निरस्त किये जाने का आदेश न्याय हित में बक्षाय जावें।

उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई व बहस पर गहन मनन किया गया। इस प्रकरण में जब एक आवासीय भूखण्ड अवाप्त किया गया है जो रिकॉर्ड अनुसार आवासीय है तथा उसका मुआवजा भी अधीनस्थ सक्षम अधिकारी द्वारा आवासीय दर से जारी किया गया है। यहां पर प्रार्थी का यह कहना है कि उसके भूखण्ड को सब रजिस्ट्रार द्वारा वाणिज्यिक मानते हुए DLC दर पर स्टाम्प ड्युटी ली गई है वो वाणिज्यिक मानकर ली गई है अर्थात् उसके भूखण्ड की किस्म को आवासीय मानते हुए इस पर मुआवजा वाणिज्यिक दर से ही प्रदान किया जाये।

यहां पर यह उल्लेखनीय है कि रिकॉर्ड के अनुसार प्रार्थी का जो भूखण्ड है वो आवासीय है और रजिस्ट्री में भी इस बात का उल्लेख किया गया है कि उसके द्वारा आवासीय भूखण्ड खरीदा जा रहा है ऐसी स्थिति में उसके भूखण्ड को सब रजिस्ट्रार द्वारा स्टाम्प ड्युटी के प्रयोजन से उसका जो मूल्यांकन किया गया वो इसके स्थान (LOCATION) व उपयोग आदि को ध्यान में रखते हुए वाणिज्यिक माना है। इससे स्टाम्प ड्युटी वाणिज्यिक प्राप्त की है परन्तु यहां पर ऐसा कोई भी प्रमाण पत्र प्रार्थी ने प्रस्तुत नहीं किया है कि जिसमें यह साबित होता है कि उसने अपने आवासीय भूखण्ड को सक्षम प्राधिकारी/निकाय द्वारा वाणिज्यिक उपयोग हेतु नियमानुसार परिवर्तन करा लिया गया हो तथा उसके जो भी शुल्क होते हैं वो जमा करा दिये हो। अधीनस्थ सक्षम अधिकारी द्वारा जो मुआवजा निर्धारण किया गया है उसमें मैं, कोई भी त्रुटि नहीं पाता हूँ तथा जो अवाई का निर्धारण किया जाता है वो स्वामित्व के दस्तावेजों के आधार पर ही किया जाता है ना कि उसके उपयोग के आधार पर, क्योंकि आवासीय भूमि का वाणिज्यिक रूप में उपयोग का सबसे उचित तरीका है वो स्थानीय निकाय/सक्षम अधिकारी से इस भूखण्ड का भूमि उपयोग परिवर्तन कराये फिर उसका उपयोग करे। बिना भूमि उपयोग परिवर्तन कराये भूखण्ड का उपयोग किये जाने पर भूखण्ड का पट्टा भी निरस्त किये जाने के काबिल माना जा सकता है। अतः यहां जो प्रार्थी ने नियमों की पालना नहीं की है और ऐसी स्थिति में जो स्टाम्प ड्युटी जो की राज्य सरकार का वित्तीय पहलू है। उसमें स्टाम्प ड्युटी में कोई छुट इस प्रकार नहीं दी जा सकती है परन्तु मुआवजे का निस्तारण उसके द्वारा किये गये अनियमित कार्य हेतु दिया जाना मैं, भी उचित नहीं समझता हूँ।

साथ ही उक्त अवाप्तशुदा भूमि खसरा संख्या 570 रकबा 0.0167 है0 अवाप्त की गई है जिसका मुआवजा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अनुसार RFCTLARR ACT 2013 की अनुपालना में सक्षम अधिकारी द्वारा दिनांक 13.03.2019 को निर्धारित करते हुए संशोधित अवाई जारी किया गया है। जिसके अनुसार मुआवजा



deh

राशि 24,95,008 /- रूपये निर्धारित की गई और विपक्षी की ओर से अपने जवाब में भी यह स्वीकार किया है कि RFCTLARR ACT 2013 के तहत संशोधित अवार्ड मय ब्याज 24,95,008 /- रूपये का मुआवजा प्रार्थी के नाम जारी कर दिया गया है। और अवाप्तशुदा भूमि की मुआवजा प्राप्ति रसीद एवं शपथ पत्र के अनुसार भी प्रार्थीगण से मुआवजा राशि 24,95,008 /- रूपये की रसीद प्राप्त की गई। किन्तु मुआवजा राशि का भुगतान 1,34,462 /- रूपये कम करके 23,60,546 /- रूपये का ही किया गया और संशोधित अवार्ड दिनांक 13.03.2019 को बनाये जाने के उपरान्त भी मुआवजा राशि का भुगतान 23.01.20025 को किया गया। जिसका भुगतान करना विपक्षी द्वारा स्वीकार किया है। उपरोक्त परिस्थिति में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

:: आदेश ::

अतः उपरोक्त विवेचनान्तर्गत प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को आंशिक रूप से स्वीकार किया जाकर प्रकरण इस निर्देश के साथ सक्षम अधिकारी भुमि अवाप्ति अधिकारी को प्रतिप्रेषित (Remand) किया जाता है कि संशोधित अवार्ड के अनुसार प्रकरण का पुनः परीक्षण करते हुए नियमानुसार कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित करें। निर्णय की प्रति मय मूल अवार्ड पत्रावली सक्षम अधिकारी, भुमि अवाप्ति अधिकारी राजसमन्द को लौटायी जावें।

(अरुण कुमार हसीजा)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
राजसमन्द

आदेश आज दिनांक 23.01.2026 को खुले न्यायालय सुनाया गया।

(अरुण कुमार हसीजा)
मध्यस्थ एवं जिला कलक्टर
राजसमन्द

