HIGH COURT OF JUDICATURE FOR RAJASTHAN
BENCH AT JAIPUR

S.B. Civil Miscellaneous Appeal No. 2519/2015

1. Rajasthan State Industrial Development And Investment Corporation Limited Through Its Managing Director, Udyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur

2. Senior Regional Manager, RIICO, Sawaimadhopur

....Appellants

Versus

1. Madan Mohan.
2. Banwari
3. Gopal
4. Mukesh
5. Tulsi Ram

All sons of Kedar Lal, resident of Hindaun City, Tehsil Hindaun, District Karauli.

6. Gomti Widow of Kedar Lal.
7. Rameshwari
8. Sunita
9. Seeta Devi
10. Saroj
11. Rama

All daughters of Kedar Lal, resident of Hindaun City, Tehsil Hindaun, District Karauli.

----Respondents-Claimants

12. State of Rajasthan through Collector Karauli, District Karauli.
13. State of Rajasthan through Tehsildar Hindon, District Karauli.
14. Sub Divisional Magistrate {Land Acquisition Officer} Hindon City, District Karauli.

----Respondents

<u>Connected With</u>

S.B. Civil Miscellaneous Appeal No. 2513/2015

1. Rajasthan State Industrial Development And Investment Corporation Limited Through Its

Managing Director, Udyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur

2. Senior Regional Manager, Riico, Sawaimadhopur

3. Managing Director, Riico Limited, Udyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur

----Appellants

Versus

1. Ramesh Chand S/o Shri Ghamandi, R/o Jhandukapura, Hindaun City, Tehsil Hindon City, Dist. Karauli

2. State Of Rajasthan Through Collector Karauli, District Karauli

----Respondents

S.B. Civil Miscellaneous Appeal No. 2520/2015

1. Rajasthan State Industrial Development And Investment Corporation Limited Through Its Managing Director, Udyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur

2. Senior Regional Manager, Riico, Sawaimadhopur

3. Managing Director, Riico Limited, Udyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur

----Appellants

Versus

1. Bhimsen S/o Ghanshyam, R/o Khatik Para, Hindaun City, Tehsil Hindaun, Dist. Karauli Rajasthan

2. Dharilal S/o Ghanshyam, R/o Khatik Para, Hindaun City, Tehsil Hindaun, Dist. Karauli Rajasthan

3. Kishanlal S/o Ghanshyam, R/o Khatik Para, Hindaun City, Tehsil Hindaun, Dist. Karauli Rajasthan

4. Ramesh Chand since decease now being representatives through following legal heirs.
   4/1 Smt. Beena Gera W/o Late Shri Ramesh Chand

4/2 Rahul Arora S/o Late Shri Ramesh Chand
4/3 Mayank Arora S/o Late Shri Ramesh Chand
All resident of Khatik Para, Hindaun City, Tehsil Hindaun, Dist. Karauli Rajasthan.

.......Respondents-Claimants.

5. State of Rajasthan Through Collector Karauli, District Karauli

----Respondents

S.B. Civil Miscellaneous Appeal No. 2521/2015

1. Rajasthan State Industrial Development And Investment Corporation Limited Through Its Managing Director, Udyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur
2. Senior Regional Manager, Riico, Sawaimadhopur
3. Managing Director, Riico Limited, Udyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur

----Appellants

Versus

1. Dwarika Prasad S/o Shri Chothi Lal Meena, R/o Vardhman Nagar, Hindaun City, Dist. Karauli Rajasthan

.......Respondent-Claimant.

2. State Of Rajasthan Through Collector Karauli, District Karauli

----Respondents

S.B. Civil Miscellaneous Appeal No. 2522/2015

1. Rajasthan State Industrial Development And Investment Corporation Limited Through Its Managing Director, Udyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur
2. Senior Regional Manager, Riico, Sawaimadhopur
3. Managing Director, Riico Limited, Udyog Bhawan,

Tilak Marg, Jaipur

----Appellants

Versus

1. Yad Ram S/o Shri Ghanshyam, R/o Khatik Para, Hindaun City, Dist. Karauli
2. Pushkarmal S/o Shri Ghanshyam, R/o Khatik Para, Hindaun City, Dist. Karauli.

.......Respondents-Claimants.

3. State Of Rajasthan Through Collector Karauli, District Karauli

----Respondents

S.B. Civil Miscellaneous Appeal No. 2728/2015

1. Madan Mohan.
2. Banwari
3. Gopal
4. Mukesh
5. Tulshi Ram

All sons of Kedar Lal, resident of Hindaun City, Tehsil Hindaun, District Karauli.

6. Gomti Widow of Kedar Lal.
7. Rameshwari
8. Sunita {Real name is Suhila for which and application for correction of her name has already been submitted.}
9. Sita Devi
10. Saroj
11. Rama

All daughters of Late Kedar Lal, resident of Hindaun City, Tehsil Hindaun, District Karauli.

----Appellants

Versus

1. State of Rajasthan through Collector Karauli, District Karauli, {Raj}.
2. State of Rajasthan through Tehsildar Hindon, District Karauli.

3. Rajasthan State Industrial Development and Investment Officer, Jaipur.
4. Senior Regional Manager, RIICO, Sawaimadhopur (Raj.)
5. Managing Director, RIICO, Udhyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur (Raj.)

----Respondents

S.B. Civil Miscellaneous Appeal No. 2753/2015

Ramesh Chand S/o Ghamandi, R/o Jhandukapura, Town Hindaun City, Tehsil Hindon, Dist. Karauli, Rajasthan.

----Appellant

Versus

1. State of Rajasthan through District Collector Karauli, {Raj}.
2. Rajasthan State Industrial Development and Investment Officer, Jaipur.
3. Senior Regional Manager, RIICO, Sawaimadhopur (Raj.)
4. Managing Director, RIICO, Udhyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur (Raj.)

----Respondents

S.B. Civil Miscellaneous Appeal No. 2761/2015

1. Bhimsen
2. Dhari Lal
3. Kishan Lal
4.Ramesh Chand

All sons of Ghanshyam resident of Khateek Pada, Hindaun City, Tehsil Hindaun, Dist. Karauli Rajasthan.

.......Appellants.

Versus

1. State of Rajasthan through District Collector Karauli, {Raj}.

2. Rajasthan State Industrial Development and Investment Officer, Jaipur.
3. Senior Regional Manager, RIICO, Sawaimadhopur (Raj.)
4. Managing Director, RIICO, Udhyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur (Raj.)

----Respondents

S.B. Civil Miscellaneous Appeal No. 2762/2015

1. Yad Ram
2. Pushkar Mal

Both sons of Ghanshyam resident of Khateek Pada, Hindaun City, Tehsil Hindaun, Dist. Karauli Rajasthan.
3. Smt. Veernawali W/o Late Ghanshyam Das (her name has not been mentioned erroneously in the cause title otherwise she had filed the appeal along with Yad Ram and Pushkar and an application for correction of the title has already been submitted.)

----Appellants

Versus

1. State of Rajasthan through District Collector Karauli, {Raj}.
2. Rajasthan State Industrial Development and Investment Officer, Jaipur.
3. Senior Regional Manager, RIICO, Sawaimadhopur (Raj.)
4. Managing Director, RIICO, Udhyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur (Raj.)

----Respondents

S.B. Civil Miscellaneous Appeal No. 3084/2015

Dwarika Prasad S/o Shri Chauthi Lal, aged about 67 years R/o Vardhman Nagar, Hindaun City, District Karauli

----Appellant

Versus

1. State Of Rajasthan Through District Collector, Karauli, Rajasthan
2. Rajasthan State Industrial Development And Investment Officer, Jaipur Raj.
3. Senior Regional Manager, Riico, Sawai Madhopur Rajasthan
4. Managing Director, Riico, Udyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur Rajasthan

----Respondents

For Appellant(s)	:	Mr. Ajeet Bhandari, Senior Advocate assisted by Mr. Jitendra Mishra, Adv. Mr. Rakshit Jain, Adv. Ms. Pragya Singh, Adv.
For Respondent(s)	:	Mr. M.M. Ranjan, Senior Advocate assisted by Mr. Lokesh Tiwari, Adv. Mr. Yashvardhan Tolani, Adv. Mr. Naman Pareek, Adv. Mr. Sameer Pratap Singh, Adv. Mr. Rajendra Sharma, Adv.

HON'BLE MR. JUSTICE UMA SHANKER VYAS

Judgment / Order

i. The date of conclusion of arguments:	23-03-2026
ii. The date on which the judgment was reserved:	23-03-2026
iii. Whether the full judgment or only the operative part was pronounced:	Full Judgment
iv. The date of pronouncement:	25-03-2026

1. वर्तमान सभी 10 अपीलें धारा 54 भू–अवाप्ति अधिनियम–1894 (आगे ''अधिनियम–1894'' कहा जावेगा) के तहत विद्वान अपर जिला न्यायाधीश, करौली (आगे ''रेफरेंस न्यायालय'' कहा जायेगा) द्वारा दीवानी विविध रेफरेंस प्रकरण संख्या 01/12 से 05/12 में पारित कॉमन निर्णय दिनांक 31.03.2015 से व्यथित होकर प्रस्तुत की गयी हैं।

2. सुसंगत व विवाद रहित तथ्य यह है कि राजस्थान राज्य औद्योगिक विकास एवं विनियोजन निगम लिमिटेड, जयपुर (जिसे आगे ''रीको'' कहा जायेगा) को हिण्डौन कस्बे में औद्योगिक क्षेत्र की स्थापना हेतु भूमि की आवश्यकता होने से ''अधिनियम–1894'' की धारा 4 के तहत अधिसूचना दिनांक 16.10.2002 जारी की, जिसका प्रकाशन दिनांक 30.10.2002 को हुआ, धारा 6 के तहत दिनांक 15.10.2003 को घोषणा जारी की गई, जिसका प्रकाशन दिनांक 17.10.2003 को हुआ तथा उसके पश्चात् विधिक प्रक्रिया अपनाई जाकर अपीलार्थी–दावेदारान रमेश की खसरा नम्बर 183/10072 की 19 एयर, दावेदार यादराम आदि की खसरा नम्बर 181 की 25 एयर, दावेदार मदन मोहन वगैरह की खसरा नम्बर 183 की 38 एयर, दावेदार द्वारिका आदि की खसरा नम्बर 184 की 25 एयर तथा दावेदार–खातेदार भीमसेन आदि की खसरा नम्बर 181/9776 की 36 एयर भूमि अवाप्त की गयी, जिसके उपरांत अवाप्तशुदा भूमि के मुआवजे के संबंध में न्यायालय भू–अवाप्ति अधिकारी–उप जिला कलक्टर, हिण्डौन सिटी (आगे ''भू–अवाप्ति अधिकारी'' कहा जावेगा) के द्वारा दिनांक 18.05.2004 को प्रोविजनल अवार्ड जारी किया गया, जिसके अनुसार प्रत्येक खसरा नंबर की अवाप्तशुदा भूमि में से 10 फीट की गहराई तक के लिए व्यावसायिक दर अनुसार

600/—रूपये प्रतिवर्ग फीट की दर से तथा शेष पीछे की भूमि को असिंचित कृषि भूमि मानकर 23,715/—रूपये प्रति एयर की दर से मुआवजा दिलाया गया, लेकिन राज्य सरकार द्वारा इसका अनुमोदन नहीं कर दिनांक 10.08.2005 के पत्र के माध्यम से यह निर्देश दिया गया कि संपूर्ण अवाप्तशुदा भूमि कृषि भूमि है, अतः भूमि के कुछ भाग के संबंध में व्यावसायिक दर से मुआवजा दिलाया गया है, वह उचित नहीं है।

3. भू—अवाप्ति अधिकारी द्वारा दिनांक 31.08.2005 के पत्र के माध्यम से अवार्ड 18.05.2004 को उचित बताया, परंतु राज्य सरकार की ओर से पत्र दिनांक 06.09.2005 के माध्यम से संपूर्ण भूमि को कृषि भूमि मानकर ही अवार्ड पारित किये जाने का निर्देश दिया जिस पर भू—अवाप्ति अधिकारी द्वारा दिनांक 17.09.2005 को पारित अवार्ड को संशोधित करने में असमर्थता व्यक्त की, परंतु अंततः राज्य सरकार के पत्र क्रमांक दिनांक 26.09.2005 में दिये गये निर्देशों के अनुसार ही अवार्ड पारित किये जाने का आदेश दिया गया जिस पर दिनांक 30.09.2005 को भू—अवाप्ति अधिकारी द्वारा अंतिम अवार्ड जारी किया गया जिसे दिनांक 13.01.2006 को संशोधित किया गया और उसके पश्चात पुनः दिनांक 26.02.2006 को संशोधित करते हुए अंतिम अवार्ड पारित किया गया, जिसके अनुसार संपूर्ण भूमि को असिंचित कृषि भूमि मान कर 23,715/—रूपये प्रति एयर की दर से मुआवजा दिलाये जाने का आदेश दिया गया।

4. भू—अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अंतिम अवार्ड से व्यथित व असहमत होकर ''अधिनियम—1894'' की धारा 18 के तहत आपत्तियां/दावे प्रस्तुत कर रेफरेंस न्यायालय को भिजवाने का निवेदन किया जिस पर भू—अवाप्ति अधिकारी द्वारा पांचों

अपीलार्थी/भूमिधारक/दावेदार की आपत्तियों को रेफरेंस न्यायालय को प्रेषित किया, जहां पांच रेफरेंस प्रकरण संख्या 1/12 से 5/12 के रूप में पंजीकृत हुए तथा एक ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 31.03.2015 के माध्यम से पांचों रेफरेंस प्रकरणों का निस्तारण किया गया। रेफरेंस न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 31.03.2015 के माध्यम से राज्य मार्ग की सीमा से लगती 40 फीट की गहराई में स्थित भूमि के लिए 600/–रूपये प्रतिवर्ग फीट तथा शेष भूमि के लिए 23,715/–रूपये प्रति एयर की दर से मुआवजा दिलाया गया। अन्य लाभ के संबंध में जो आदेश दिया गया, उसके बाबत विवाद नहीं है।

5. अपीलार्थी/दावेदार/भूमिधारक द्वारा मुआवजा राशि को अपर्याप्त होना बताते हुए कुल पांच एकल पीठ दीवानी विविध अपील संख्या 2753/2015, 2762/2015, 2728/2015, 3084/2015 व 2761/2015 प्रस्तुत की गयी जबकि रीको की ओर से मुआवजा राशि को अधिक बताते हुए अपीलाधीन निर्णय दिनांक 31.03.2015 से व्यथित होकर कुल पांच दीवानी विविध अपील संख्या 2513/2015, 2522/2015, 2519/2015, 2521/2015 तथा 2520/2015 प्रस्तुत की गयी।

6. चूंकि उपरोक्त सभी दस अपीलें एक ही अपीलाधीन निर्णय दिनांक 31.03.2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी हैं तथा विवाद बिन्दु भी एक ही है, अतः इन सभी दस अपीलों का इस एक ही निर्णय के माध्यम से निस्तारण किया जा रहा है।

7. अपीलार्थी–भूमिधारक द्वारा मुख्य रूप से यह आपत्ति ली गयी है कि अवाप्तशुदा भूमि हिण्डौन नगर पालिका क्षेत्र में स्थित है, इसका व्यावसायिक उपयोग हो रहा है, कुछ अवाप्तशुदा भूमि में से

कुछ भूमियों के एक भाग को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–परिवर्तन भी किया जा चुका है। सम्पूर्ण भूमि हिण्डौन महुवा मुख्य मार्ग पर स्थित है तथा आसपास व सामने मिस्त्री मार्केट व अन्य व्यावसायिक प्रतिष्ठान स्थित है, पीछे लगते रीको एरिया है, अतः ऐसी स्थिति में अवाप्तशुदा सम्पूर्ण भूमि Commercial Potential की अर्थात संभावित प्रबल व अपार व्यावसायिक उपयोग की विकसित भूमि है, अतः ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण अवाप्तशुदा भूमि को व्यावसायिक भूमि मानते हुए कम से कम 600/–रूपये वर्गफीट की दर से मुआवजा दिलाया जाना उचित है।

8. इसके विपरीत विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी रीको का निवेदन है कि अवाप्तशुदा भूमि के कुछ भाग का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–परिवर्तन करना बताया गया है, लेकिन उसके संबंध में ठोस साक्ष्य पत्रावली पर नहीं है, सम्पूर्ण भूमि कृषि भूमि है तथा उसमें कोई विकास कार्य नहीं हो रखा है तथा जो विकास कार्य कुछ भाग में है वह भी अवैध निर्माण व उपयोग की श्रेणी में आता है, अतः धारा 24(8) अधिनियम, 1894 के अनुसार नजर अन्दाज किये जाने योग्य है, अतः ऐसी स्थिति में कृषि भूमि की प्रचलित डी.एल.सी. दर के अनुसार ही भूमिधारक/दावेदार मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी हैं। विद्वान रेफरेंस न्यायालय द्वारा अवाप्तशुदा भूमि के कुछ भाग की व्यावसायिक उपयोगिता मानते हुए जो प्रतिकर अपीलाधीन निर्णय के माध्यम से दिलाया है, वह उचित नहीं है, अतः उस सीमा तक अपीलाधीन निर्णय अपास्त होने तथा प्रतिकर की राशि यथोचित रूप से घटाये जाने योग्य है।

9. दोनों पक्षों की ओर से जो अभिवचन व तर्क लिये गये हैं, उसके अनुसार मुख्य रूप से निम्न प्रश्न उत्पन्न होता है–

आया अवाप्तशुदा सम्पूर्ण भूमि Commercial Potential की अर्थात संभावित व्यावसायिक उपयोग की विकसित भूमि है और उसके अनुसार दावेदार प्रतिकर राशि प्राप्त करने के अधिकारी हैं ?

10. भू–अवाप्ति अधिकारी द्वारा दिनांक 18.05.2004 को अवार्ड प्रदर्श–16 पारित करते हुए जो आदेश पारित किया, उसका सुसंगत भाग निम्नानुसार हैः–

> ''अवाप्त की जाने वाली भूमि का प्रत्येक खसरा नम्बर रेल्वे फाटक से महुॅवा राष्ट्रिय राज मार्ग पर है एवं आस पास में व्यावसायिक प्रतिष्ठान है अवाप्त शुदा भूमि के दक्षिण में मिस्त्री मारकेट है एवं सामने सड़क के दूसरी ओर दुकानें है मौके स्थिति को देखते हुए मुख्य सड़क पर आने वाले प्रत्येक नम्बर में से 10 फिट अन्दर तक मुआवजे की दर व्यावसायिक 600.00 रूपया प्रति वर्ग फिट निर्धारित की जाती है सभी नम्बरों में यह एरिया 297 फिट 9 इन्च पडता है। शेष रकबा इसके पीछे होने के कारण कृषि भूमि वारानी (असिंचित की दर 23715.00 रूपया प्रति एयर निर्धारित की जाती है।''

11. जैसा कि ऊपर विवेचन किया गया है दिनांक 18.05.2004 के अवार्ड से राज्य सरकार द्वारा सहमति प्रकट नहीं की गयी तथा सम्पूर्ण भूमि को कृषि भूमि मान कर मुआवजे के बाबत् अवार्ड पारित किये जाने का निर्देश दिया, लेकिन भू–अवाप्ति अधिकारी द्वारा दिनांक 31.08.2005 के माध्यम से अपने अवार्ड दिनांक 18.05.2004 को उचित होना बताया, लेकिन राज्य सरकार के पत्र दिनांक 06.09.2005 के माध्यम से असहमति हठधर्मिता के रूप में रही है, लेकिन इसके विपरीत दिनांक 17.09.2005 के पत्र के माध्यम से भू–अवाप्ति अधिकारी द्वारा राज्य सरकार के पत्र से असहमति व्यक्त करते हुए अपने अवार्ड को उचित बताया है, अन्ततः राज्य

सरकार द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.09.2005 के माध्यम से यह स्पष्ट निर्देश दिया गया कि सम्पूर्ण भूमि को कृषि भूमि व कृषि उपयोगिता की मानते हुए अवार्ड पारित किया जावे और उसके उपरान्त दिनांक 30.09.2005 का अंतिम अवार्ड पारित हुआ।

12. यहां यह उल्लेखनीय है कि भू–अवाप्ति अधिकारी–उप जिला कलेक्टर होकर राज्य सरकार के अधीन तत्समय कार्यरत थे। यद्यपि प्रारम्भ में उनके द्वारा स्वतंत्र रूप से अपने विवेक का इस्तेमाल करते हुए दिनांक 18.05.2004 का अवार्ड पारित किया गया, लेकिन कालान्तर में राज्य सरकार द्वारा आदेशात्मक भाषा में निर्देश देते हुए राज्य सरकार की इच्छानुसार अवार्ड पारित किये जाने के निर्देश दिये गये, अतः ऐसी स्थिति में स्पष्ट है कि राज्य सरकार द्वारा भू–अवाप्ति अधिकारी को अपने विवेकानुसार कार्य करने व अवार्ड पारित करने हेतु अनुमत नहीं किया, जो विचार योग्य है।

13. पारित अंतिम अवार्ड से व्यथित होकर ''अधिनियम–1894'' की धारा–18 के तहत भू–अवाप्ति अधिकारी के समक्ष भूमिधारक दावेदारों की ओर से अपनी आपत्तियां व असहमति प्रकट की गयी जो भू–अवाप्ति अधिकारी द्वारा जिला न्यायालय करौली को प्रेषित की गयी, जहां उपरोक्त पाचों रेफरेंस प्रकरण दर्ज होने के बाद यह प्रकरण न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश, करौली को अन्तरित हुए और उस पर अपीलाधीन निर्णय दिनांक 31.03.2015 पारित किया गया।

14. अपीलाधीन आदेश के माध्यम से रेफरेंस न्यायालय द्वारा भी यह निष्कर्ष दिया गया है कि अवाप्तशुदा भूमि हिण्डौन–महुवा मुख्य राजमार्ग पर व नगरपालिका हिण्डौन की सीमा में स्थित है तथा अवाप्तशुदा भूमि के कुछ भाग पर व्यावसायिक रूपान्तरण के

संबंध में पट्टे भी जारी हो चुके हैं। आसपास मिस्त्री मार्केट, मोटर गैरेज व अन्य व्यावसायिक प्रतिष्ठान आदि संचालित हैं, अवाप्तशुदा भूमि पूर्णतः विकसित भूमि है और अन्त में सडक से 40 फीट तक की गहराई तक की भूमि को व्यावसायिक भूमि मानते हुए 600/—रूपये वर्गफीट की दर से तथा शेष भूमि को कृषि भूमि मानते हुए 23,715/—रूपये प्रति एयर की दर से मुआवजा दिलाया गया है और इस प्रकार भू—अवाप्ति अधिकारी द्वारा व रेफरेंस न्यायालय दोनों के द्वारा अवाप्तशुदा भूमि को अलग अलग वर्ग अथवा श्रेणी में मान कर अर्थात Belting System अपनाते हुए मुआवजा दिलाया गया है।

15. माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा P. Rama Reddi and Others Vs. Land Acquisition Officer, Hyderabad Urban Development Authority, Hyderabad and Others (1995) 2 SCC 305 के मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि अवाप्तशुदा भूमि की संभावित व्यावसायिक उपयोगिता है अथवा नहीं, इस बिन्दु को तय करने के लिए सुसंगत परिस्थितियां व तथ्य विचार योग्य है, माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा निम्न परिस्थितियों व तथ्यों को सुसंगत होना बताया है :—

> "(i) the situation of the acquired land vis-a-vis the city or the town or village which had been growing in size because of its commercial, industrial, educational. religious or any other kind of importance or because of its explosive population;
>
> (ii) the suitability of the acquired land for putting up the buildings, be they residential, commercial or industrial, as the case may be;

(iii) possibility of obtaining water and electric supply for occupants of buildings to be put up on that land;

(iv) absence of statutory impediments or the like for using th acquired land for building purposes;

(v) existence of highways, public roads. layouts. of building plots or developed residential extensions in the vicinity or close proximity of the acquired land;

(vi) benefits or advantages or educational institutions, A health care centres, or the like in the surrounding areas of the acquired land which may become available to the occupiers of buildings, if built on the acquired land;

(vii) and lands around the acquired land or the acquired 8 land itself being in demand for building purposes, to specify a few.

16. अपीलार्थी–दावेदार की ओर से प्रस्तुत न्यायिक निर्णय Sabhia Mohammed Yusuf Abdul Hamid Mulla (D)by L.Rs. and Others Vs. Special Land Acquisition Officer and Others. (2012) 7 SCC 595 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि अवाप्तशुदा भूमि यद्यपि कृषि भूमि है, लेकिन आसपास पूर्ण शहरी विकास हो चुका है और व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है तो ऐसी भूमि को भू रूपान्तरण हुए बिना भी Commercial Potential की अर्थात संभावित व्यावसायिक उपयोग की मानते हुए प्रचलित व्यावसायिक दर से मुआवजा दिलाया जाना उचित होगा। इस मामले में भू–अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का 1.75 से 2.00 रूपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से मुआवजा दिलाया गया था, रेफरेंस न्यायालय द्वारा

संभावित व्यावसायिक उपयोग की भूमि मानते हुए 25/–रूपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से मुआवजा दिलाया गया, लेकिन उच्च न्यायालय द्वारा Belting System अपनाते हुए सडक मार्क से 500 मीटर की गहराई तक लगती भूमि का 20/–रूपये प्रतिवर्ग मीटर तथा 500 मीटर के बाद स्थित भूमि का 18/–रूपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से मुआवजा दिलाये जाने का आदेश दिया गया, लेकिन माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा Belting System अर्थात भू–भाग के उपरोक्तानुसार श्रेणी अथवा वर्गीकरण को अस्वीकार करते हुए संपूर्ण भूमि का 25/–रूपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से मुआवजा अदा किये जाने का आदेश दिया गया।

17. Sabhia Mohammed Yusuf Abdul Hamid Mulla (D)by L.Rs. and Others Vs. Special Land Acquisition Officer and Others. (पूर्वोक्त) का पैरा सं. 20 सुसंगत है, जो निम्नानुसार हैः–

> "In these appeals, we find that while determining the amount of compensation at the rate of Rs. 25/- per square meter, the Reference Court had taken notice of the fact that the acquired land was in the proximity of National Highway No. 4, Panvel-Sion Highway and the construction of Thane Creek Bridge which brought various villages including village Roadpali (Kolhekhar) close to Bombay. The Reference Court also noted that civic amenities were available to Panvel town prior to 1970 and industrial estates had been developed at Taloja and Panvel and concluded that the acquired land was available for non-agricultural use and the only obstruction was the absence of conversion. The High Court did not advert to the factors noted by the Reference Court and reduced the amount of compensation by mechanically applying the distance criteria, i.e., distance of the acquired land from Bombay-

> Pune Highway adopted in the earlier judgments. Therefore, the impugned judgment and order cannot be sustained."

18. अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत अन्य न्यायिक निर्णय Haridwar Development Authority Vs. Raghubir Singh 2010(2) SCR 201 में भू–अवाप्ति अधिकारी द्वारा सडक मार्ग से 500 मीटर के अन्दर लगती हुई भूमि का अलग दर से तथा 500 मीटर की दूरी के बाहर स्थित भूमि को अलग दर से अर्थात Belting System करते हुए मुआवजा दिलाया गया है, लेकिन उच्च न्यायालय तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा इस वर्गीकरण/श्रेणीकरण अर्थात Belting System को उचित नहीं मानते हुए मुख्य सडक से लगते हुए 500 मीटर के अन्दर व बाहर की भूमि का मुआवजा एक ही दर से दिलाये जाने जाने का आदेश दिया गया। इस मामले में कुल अवाप्तशुदा भूमि 38 बीघा थी और उसे बडा भू–भाग नहीं मानकर Belting System को उचित नहीं माना गया।

19. Haridwar Development Authority Vs. Raghubir Singh (पूर्वोक्त) का पैरा संख्या 6 व 7 सुसंगत है, जो निम्नानुसार है :–

> "6. The question whether the acquired lands have to be valued uniformly at the same rate, or whether different areas in the acquired lands have to be valued at different rates, depends upon the extent of the land acquired, the location, proximity to an access road/Main Road/Highway or to a City/Town/Village, and other relevant circumstances. We may illustrate:
>
> (A). When a small and compact extent of land is acquired and the entire area is similarly situated, it will be appropriate to value the acquired land at a single uniform rate.

(B) If a large tract of land is acquired with some lands facing a main road or a national highway and other lands being in the interior, the normal procedure is to value the lands adjacent to the main road at a higher rate and the interior lands which do not have road access, at a lesser rate.

(C) Where a very large tract of land on the outskirts of a town is acquired, one end of the acquired lands adjoining the town boundary, the other end being two to three kilometres away, obviously, the rate that is adopted for the land nearest to the town cannot be adopted for the land which is farther away from the town. In such a situation, what is known as a belting method is adopted and the belt or strip adjacent to the town boundary will be given the highest price, the remotest belt will be awarded the lowest rate, the belts/strips of lands falling in between, will be awarded gradually reducing rates from the highest to the lowest.

(D) Where a very large tract of land with a radius of one to two kilometres is acquired, but the entire land acquired is far away from any town or city limits, without any special Main road access, then it is logical to award the entire land, one uniform rate. The fact that the distance between one point to another point in the acquired lands, may be as much as two to three kilometres may not make any difference.

7. The acquisition with which we are concerned relates to a comparatively small extent of village land measuring about 38 bighas of compact contiguous land. The High Court was of the view that the size and situation did not warrant any belting and all lands deserved the same rate of compensation. The Authority has not placed any material to show that any area was less advantageously situated. Therefore the view of the High Court that compensation should be awarded at an uniform rate does not call for interference."

20. वर्तमान मामले में पांचों अपीलार्थी–दावेदारों की भूमि 0.19 हैक्टेयर अर्थात 19 एयर से लेकर अधिकतम 38 एयर की है। न्यायिक निर्णय Haridwar Development Authority Vs. Raghubir Singh (पूवोक्त) के मामले में जब माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा 38 बीधा भूमि को भी विशाल भूखण्ड नहीं माना गया तो ऐसी स्थिति में वर्तमान मामले में करीब एक–डेढ बीघा की भूमि को विशाल या बडा भू–भाग मानकर उसका श्रेणीकरण अर्थात Belting System लागू किया जाना कतई उचित नहीं है।

21. जहां तक अवाप्तशुदा भूमि के Commercial Potential अर्थात संभावित व्यावसायिक उपयोगिता का प्रश्न है, स्वयं भू–अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने अवार्ड दिनांक 18.05.2004 में यह निष्कर्ष दिया गया है कि अवाप्त की जाने वाली प्रत्येक भूमि का खसरा रेलवे फाटक से महुवा–हिण्डौन राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है तथा आसपास अनेक व्यावसायिक प्रतिष्ठान है, दक्षिण में मिस्त्री मार्केट है, सामने सडक के दूसरी ओर दुकानें है, इस अभिमत से ही स्पष्ट है कि अवाप्तशुदा भूमि प्रबल संभावित व्यावसायिक उपयोगिता की भूमि है। संपूर्ण अवाप्तशुदा भूमि हिण्डौन नगर पालिका क्षेत्र में अर्थात शहर के अन्दर स्थित है। ए.डब्ल्यू.–1 दावेदार रमेश द्वारा अपने सशपथ कथनों में जाहिर किया गया है कि अवाप्तशुदा भूमि नगर पालिका क्षेत्र में है तथा उसकी कुल भूमि 19 एयर में से 40x24 अर्थात 960 वर्गफीट भूमि का व्यावसायिक पट्टा प्रदर्श–6 दिनांक 30.09.1987 को जारी हुआ है तथा इस जमीन पर उसकी दुकानें बनी हुई है, पीछे वाहन धुलाई के लिए सर्विस सेंटर बना हुआ है और पूरी भूमि व्यावसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग में आ रही है।

22. ए.डब्ल्यू.–3 द्वारिका जिसकी 25 एयर भूमि अवाप्त हुई है, ने भी यह कथन किया है कि उसकी भूमि में से 40x38 फीट का व्यावसायिक पट्टा प्रदर्श–7 दिनांक 30.09.1987 को जारी हुआ है और संपूर्ण भूमि पर व्यावसायिक कार्य संचालित हो रहा है।

23. ए.डब्ल्यू.–1 रमेश, ए.डब्ल्यू.–2 गोपाल, ए.डब्ल्यू.–3 द्वारिका, ए.डब्ल्यू.–4 पुष्कर व ए.डब्ल्यू.–5 किशन लाल सभी दावेदारों ने एक स्वर में दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करते हुए यह कथन किया है कि उनकी अवाप्तशुदा भूमि आपस में लगती हुई है, नगर पालिका क्षेत्र में है, आसपास मिस्त्री मार्केट व अन्य दुकानें है, उनकी भूमि का भी व्यावसायिक उपयोग हो रहा है, मुख्य हिण्डौन–महुवा राजमार्ग पर स्थित है तथा अवाप्तशुदा भूमि के ठीक लगते हुए ही पीछे रीको का औद्योगिक क्षेत्र संचालित है, इस औद्योगिक क्षेत्र व सडक के मध्य अवाप्तशुदा भूमि है। उपरोक्त गवाहान के कथनों का खण्डन प्रतिपरीक्षा में नहीं हुआ है।

24. ए.डब्ल्यू.–6 लक्ष्मणनाथ गुप्ता तत्कालीन नायब तहसीलदार तथा ए.डब्ल्यू.–7 अतर सिंह मेवला तत्कालीन तहसीलदार द्वारा यह सशपथ कथन किया गया है कि इसी अवाप्ति कार्यवाही के अनुक्रम में उनके द्वारा अवाप्तशुदा भूमि का मौका मुआयना किया गया था और रिपोर्ट प्रदर्श–12 व 13 अन्य साथी कर्मचारियों के साथ तैयार की थी तथा मौके के अनुसार रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी। मौके पर आसपास सारी व्यावसायिक गतिविधियां संचालित हो रही है। प्रदर्श–12 व 13 लोक सेवक द्वारा अपने पदीय कर्तव्य के दौरान तैयार की गयी है और उन्होंने निष्पक्ष रूप से यह उल्लेखित किया है कि अवाप्तशुदा भूमि तथा आसपास व आमने सामने तथा पीछे

व्यावसायिक गतिविधियां व प्रतिष्ठान संचालित हो रहे हैं तथा अवाप्तशुदा भूमि को लगभग विकसित भूमि होना बताया गया है।

25. अवाप्तशुदा भूमि के लगते ही खसरा नंबर 180 में स्थित 20x20 वर्गफीट भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 22.03.1999 को प्रदर्श 11 निष्पादित हुआ है, इसमें भी यह उल्लेखित किया गया है कि भूमि के पास में न्यु मिस्त्री मार्केट स्थित है। अवाप्ति की अधिसूचना दिनांक 16.10.2002 को धारा 4 ''अधिनियम, 1894'' के तहत जारी हुई थी, यह विक्रय पत्र उससे तीन वर्ष पुराना है। तत्समय अवाप्ति हो सकती है, इसका ज्ञान किसी को नहीं था, अतः ऐसी स्थिति में प्रदर्श 11 में भूमि के आसपास की जो स्थिति बतायी गयी है, वह पूर्णतः स्वाभाविक होकर स्वीकार योग्य है और इससे भी स्पष्ट होता है कि वर्ष 1999 से पहले ही अवाप्तशुदा भूमि के आसपास में काफी व्यावसायिक गतिविधियां संचालित हो रही थी।

26. अपीलार्थी रीको के क्षेत्रीय प्रबंधक गोविन्द सहाय मीणा एन.ए. डब्ल्यू.–1 के रूप में परीक्षित हुए हैं जिन्होंने प्रतिपरीक्षा में यह स्वीकार किया है कि अवाप्तशुदा भूमि हिण्डौन महुवा सडक से लगती हुई है तथा सडक से 0 से 500 मीटर के अन्दर की है। सडक के बाद अवाप्तशुदा भूमि तथा उसके बाद लगते ही रीको क्षेत्र पडता है। मौके पर फसल होती थी या नहीं, उसे ध्यान नहीं, मौके पर कोई दुकानात, सर्विस सेंटर या व्यावसायिक प्रतिष्ठान बने हुए हैं तो भी उसे जानकारी नहीं है।

27. उपरोक्त विवेचनानुसार यह स्पष्ट है कि दस्तावेजी और मौखिक साक्ष्य के माध्यम से यह सुदृढ रूप से प्रमाणित हुआ है कि पांचों दावेदारों की अवाप्तशुदा भूमि हिण्डौन नगर पालिका क्षेत्र में स्थित होकर शहरी क्षेत्र में है, अवाप्तशुदा भूमि के कुछ भाग पर वर्ष

1987 में ही व्यावसायिक रूपान्तरण होकर दावेदार रमेश व द्वारिका के पक्ष में क्रमशः प्रदर्श–6 व 7 पट्टे जारी हो चुके हैं। ''अधिनियम–1894'' की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना के बहुत पहले से ही अवाप्तशुदा भूमि पर अथवा उसके आसपास व सामने अनेक व्यावसायिक प्रतिष्ठान संचालित हो रहे हैं, अवाप्तशुदा भूमि हिण्डौन महुवा राजमार्ग नम्बर 22 पर होकर पूर्ण रूप से विकसित व्यावसायिक भूमि के रूप में उपयोग में आ रही है, अतः ऐसी स्थिति में यद्यपि कुछ भाग को छोडकर अधिकांश अवाप्तशुदा भूमि का विधिक प्रावधानों के अनुसार व्यावसायिक भू रूपान्तरण नहीं हुआ है, लेकिन इसके बावजूद भी यह भूमि अपार व प्रबल व्यावसायिक उपयोग की है अर्थात अवाप्ति प्रक्रिया प्रांरभ होने के समय से ही Commercial Potential की भूमि रही है तथा इस भूमि की सडक से गहराई करीब 70 मीटर रही है, सभी अवाप्तशुदा भूमि 0.19 एयर से 0.38 एयर का भू–भाग है, जिसे विशाल भू–भाग नहीं माना जा सकता, सभी खातेदारों व दावेदारों की अवाप्तशुदा भूमि एक स्वतंत्र भूखण्ड के रूप में विकसित हो रखी है। भू–अवाप्ति अधिकारी द्वारा सडक से लगते 10 फीट की गहराई में तथा रेफरेंस न्यायालय द्वारा सडक से लगते 40 फीट की लगती हुई भूमि को व्यावसायिक उपयोग की मानते हुए 600/–रूपये प्रतिवर्ग फीट की दर से तथा शेष भूमि को कृषि भूमि व कृषि उपयोग की मानते हुए प्रतिएयर 23,715/–रूपये प्रतिकर दिलाया है, यह श्रेणीकरण/वर्गीकरण Belting System माननीय सर्वोच्च न्यायालय के उपरोक्त निर्णयों के अनुसार कतई उचित नहीं है।

28. माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा न्यायिक निर्णय Haridwar Development Authority Vs. Raghubir Singh (पूवोक्त) तथा

Sabhia Mohammed Yusuf Abdul Hamid Mulla (D)by L.Rs. and Others Vs. Special Land Acquisition Officer and Others. (पूर्वोक्त) के मामले में सडक से लगते 500 मीटर के अन्दर की व उसके पश्चात की भूमि का Belting System भी उचित नहीं माना है जबकि वर्तमान मामले में संपूर्ण अवाप्तशुदा भूमि मुख्य राजमार्ग से अधिकतम 70 मीटर की गहराई में स्थित है, अतः भू–अवाप्ति अधिकारी तथा रेफरेंस न्यायालय द्वारा जो Belting System अपनाया गया है, वह कतई उचित नहीं है और उसे अस्वीकार किया जाता है। उपरोक्त विवेचनानुसार दावेदारान संपूर्ण अवाप्तशुदा भूमि का व्यावसायिक भूमि की दर से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है।

29. रीको के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अवाप्तशुदा भूमि कृषि भूमि थी जिसके कुछ भाग को छोडकर शेष का आवासीय अथवा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू रूपान्तरण नहीं हुआ था और उसके बिना ही व्यावसायिक प्रयोजन के लिए जो कुछ निर्माण कर व्यावसायिक उपयोग किया जाना बताया गया है, वह विधि विरूद्ध है तथा ''अधिनियम–1894'' की धारा 24(8) के अनुसार यह तथ्य नजर अन्दाज योग्य है। इस बिन्दु पर माननीय सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय Rajendra Kumar Barjatya Vs.U.P. Avas Evam Vikas Parishad 2024 SCC Online SC 3767 प्रस्तुत करते हुए यह निवेदन किया कि ऐसा निर्माण व विकास पूर्ण रूप से अवैध होकर ध्वस्त होने योग्य है। उपरोक्त निर्णय में भू अवाप्ति व उसके मुआवजे का प्रश्न अन्तर्वलित नहीं था, बल्कि अवैध निर्माण को आवास एवं नगर परिषद द्वारा तोडने हेतु कार्यवाही की

गयी थी। तथ्यों में भिन्नता के कारण से यह न्यायिक निर्णय रीको को लाभ पहुंचाने की स्थिति में नहीं है।

30. यहां यह भी उल्लेखनीय है कि अवाप्तशुदा भूमि पर जो निर्माण व विकास हो रखा था उसमें संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो मुआवजा दिलाया गया है, उसके संबंध में रीको की कोई आपत्ति किसी भी स्तर पर नहीं रही है, अतः इस अपीलीय न्यायालय में यह आपत्ति उठाया जाना उचित व अनुज्ञेय नहीं है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि खातेदारों द्वारा यद्यपि निर्माण व विकास कार्य के संबंध में मुआवजा राशि को अपर्याप्त होना ''अधिनियम–1894'' की धारा 18 के तहत प्रस्तुत आपत्तियों में आधार लिया गया है, लेकिन रेफरेंस न्यायालय में अथवा इस न्यायालय में इस मद में प्रतिकर को भूमिधारकों का चुनौती नहीं दी गयी है, अतः ऐसी स्थिति में इस बिन्दु पर अब कोई हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं है।

31. ''अधिनियम–1894'' के प्रावधानों के अनुसार अवाप्तशुदा भूमि का धारा 4 के तहत जिस दिन अधिसूचना जारी हुई है उस दिन के बाजार मूल्य के अनुसार मुआवजा दिया जाना अपेक्षित है। बाजार मूल्य वह है, जो अवाप्तशुदा भूमि को खुले बाजार में विक्रय किये जाने पर प्राप्त हो सकता है। बाजार मूल्य को निर्धारित करते समय कई तथ्य सुसंगत होते हैं तथा आसपास की भूमि के विक्रय पत्र भी सुसंगत है। वर्तमान मामले में अवाप्तशुदा भूमि के लगते ही खसरा नंबर 180 में स्थति 20x20 फीट का भूखण्ड खातेदार रामशरण द्वारा श्रीमती उगन्ती को विक्रय किया गया है। यह विक्रय पत्र दिनांक 22.3.1999 का प्रदर्श–11 के रूप में प्रस्तुत व प्रमाणित हुआ है। विक्रय पत्र में रेफरेंस राशि 50,000/–रूपये अंकित की गयी है,

लेकिन तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दर के अनुसार इस संपत्ति का बाजार मूल्य 1,22,221/—रूपये मानकर दस्तावेज पंजीकृत किया गया है। तद्नुसार प्रतिवर्ग फीट 305/—रूपये दर आंकलित होती है। दिनांक 27.03.1999 के उपरोक्त विक्रय पत्र के भी साढे तीन वर्ष से अधिक समय पश्चात दिनांक 16.10.2002 की अधिसूचना ''अधिनियम—1894'' की धारा 4 के तहत प्रकाशित हुई है, इस अवधि में अचल संपत्ति की कीमतों में करीब दोगुना वृद्धि होना स्वाभाविक है। दावेदारों की ओर से तत्समय व्यावसायिक भूमि की डी.एल.सी. दर का प्रमाण पत्र प्रदर्श—23 प्रस्तुत किया है जिसके अनुसार तत्समय ऐसे भूखण्ड की दर 600/—रूपये प्रतिवर्ग फीट थी। इसी प्रमाण पत्र के आधार पर भू—अवाप्ति अधिकारी तथा रेफरेंस न्यायालय द्वारा कुछ भू—भाग को व्यावसायिक मानते हुए 600/—रूपये प्रतिवर्गफीट की दर से मुआवजा दिलाया गया है।

32. रीको के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा एक अन्य तर्क यह दिया गया है कि खातेदारों की भूमि रीको द्वारा औद्योगिक क्षेत्र की स्थापना के लिए अवाप्त की गयी है, अतः अधिकतम औद्योगिक दर से अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा दिलाया जा सकता है। भूमि के संभावित व्यावसायिक उपयोग के आधार पर मुआवजे का आदेश किसी भी सूरत में उचित नहीं होगा। इस संबंध में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा न्यायिक निर्णय Subh Ram and Ors. Vs. State of Haryana and Anr. (2010) 1 SCC 444 में यह व्यवस्था प्रतिपादित की गयी है कि ''अधिनियम—1894'' की धारा 23 व 24 के अनुसार अवाप्तशुदा बाजार मूल्य के अनुसार प्रतिकर देय है तथा भूमि किस प्रयोजना के लिए अवाप्त की गयी है, वह सुसंगत नहीं है। उपरोक्त न्यायिक निर्णय में प्रतिपादित व्यवस्था

RAJASTHAN HIGH COURT

के अनुसार विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता रीको का उपरोक्त तर्क स्वीकार योग्य नहीं है।

33. माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा Udho Dass Vs. State of Haryana & Ors. 2010 (8) SCR 900 में यह व्यवस्था प्रतिपादित की गयी है कि यह सामान्य प्रचलन है कि विक्रय पत्र में प्रतिफल राशि को वास्तविक प्रतिफल राशि के मुकाबले कम अंकित किया जाता है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह अभिमत दिया है कि सामान्य रूप से डी.एल.सी. अथवा सर्किल रेट भी प्रचलित बाजार मूल्य से कम होती है। इस निर्णय के पैरा संख्या 18 व 19 सुसंगत है, जो निम्नानुसार है :—

> 18. There is another unfortunate aspect which is for all to see and to which the Courts turn a Nelson's eye and pretend as if the problem does not exist. This is a factor which creates an extremely grim situation in a case of compensation based exclusively on sale instances. This is the wide spread tendency to under value sale prices. The provision of Collector's rates has only marginally corrected the anomaly, as these rates are also abnormally low and do not reflect the true value. Where does all this leave a landowner whose land is being compulsorily acquired as he has no control over the price on which some other landowner sells his property which is often the basis for compensation?
>
> 19. We are, therefore, of the opinion that the above sale instances relied upon by the parties do not accurately reflect the potential of the acquired land and the award of the High Court in the case of Jamalpur Kalan granting a sum of Rs.250/- per square yard as compensation is the minimal proper base.

34. रीको के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का निवेदन है कि खातेदार रमेश तथा द्वारिका व अन्य के द्वारा अलग अलग कुल दो रेफरेंस आवेदन धारा 18 ''अधिनियम, 1894'' के तहत भू अवाप्ति अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किये है, उनमें स्पष्ट रूप से संपूर्ण भूमि के लिए व्यावसायिक दर से मुआवजे की मांग नहीं की गयी है, अतः इस आधार पर भी उपरोक्त दोनों खातेदार संपूर्ण भूमि के लिए व्यावसायिक दर से मुआवजे की मांग अब करने हेतु प्रवरित है। विद्वान अधिवक्ता खातेदारों का निवेदन है कि धारा 18 ''अधिनियम, 1894'' के तहत प्रस्तुत आक्षेप को खण्ड में नहीं बल्कि संपूर्ण रूप से पढा जाना आवश्यक है। उपरोक्त दोनों रेफरेंस आवेदन के अवलोकन से स्पष्ट है कि खातेदारों द्वारा व्यावसायिक भू उपयोग परिवर्तन हो चुकी भूमि के संबंध में व्यावसायिक दर से तथा शेष भूमि के संबंध में बाजार मूल्य के अनुसार प्रतिकर दिलाये जाने का निवेदन किया है तथा उसके अलावा रीको से एक विकसित भूखंड प्रतिकर के रूप में दिलाये जाने का निवेदन किया। शेष तीनों अपीलार्थी/खातेदारों की ओर से संपूर्ण भूमि के लिए स्पष्ट रूप से व्यावसायिक दर से मुआवजे की मांग की है। रमेश तथा द्वारिका के रेफरेंस के अवलोकन से स्पष्ट है कि संपूर्ण भूमि के लिए बाजार मूल्य के अनुसार प्रतिकर दिलाये जाने का निवेदन किया है और यह व्यवस्था ''अधिनियम, 1894'' की धारा 23 में की गयी है, अतः ऐसी स्थिति में संकीर्ण व तकनिकी दृष्टिकोण अपनाया जाना उचित नहीं है। ''अधिनियम, 1894'' की धारा 23 के प्रावधानों के अनुसार न्यायालय का यह दायित्व है कि बाजार मूल्य के अनुसार अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा दिलवाया जावे।

35. उपरोक्त परिस्थितियों में यह तो स्पष्ट है कि अवाप्तशुदा संपूर्ण भूमि प्रबल व अपार व्यावसायिक उपयोग की है तथा तत्समय किसी भी सूरत में इसका बाजार मूल्य 600/—रूपये प्रतिवर्ग फीट से कम नहीं था, अतः ऐसी स्थिति में संपूर्ण अवाप्तशुदा भूमि का 600/—रूपये प्रतिवर्ग फीट के हिसाब से मुआवजा दिलाया जाना उचित है।

36. उपरोक्तानुसार अवाप्तशुदा भूमि पर निर्माण व विकास के संबंध में भू अवाप्ति अधिकारी द्वारा जो मुआवजा दिलाया गया है उसको यथावत रखते हुए संपूर्ण अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा 600/—रूपये प्रतिवर्ग फीट की दर से दिलाया जाना उचित है और इसी अनुसार खातेदारों/भूमिधारकों की अपील स्वीकार होने योग्य है तथा रीको की पांचों अपीलें खारिज होने योग्य है।

37. उपरोक्त विवेचनानुसार अपीलार्थी/राजस्थान राज्य औद्योगिक विकास एवं विनियोजन निगम लि0 की ओर से प्रस्तुत पांचों अपील संख्या 2513/2015, 2522/2015, 2519/2015, 2521/2015 तथा 2520/2015 खारिज की जाती है।

38. अपीलार्थी/भूमिधारक/दावेदारों की ओर से प्रस्तुत पांचों अपील संख्या 2753/2015, 2762/2015, 2728/2015, 3084/2015 व 2761/2015 स्वीकार कर यह आदेश दिया जाता है कि अपीलार्थी/भूमिधारक संपूर्ण अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा Commercial Potential की भूमि के आधार पर 600/—रूपये प्रतिवर्ग फीट की दर से प्राप्त करने के अधिकारी है। निर्माण व विकास के संबंध में मूल अवार्ड के माध्यम से जो प्रतिकर दिलाया गया है, उसे यथावत रखा जाता है। मूल व बढी हुई मुआवजा राशि के अनुसार अपीलार्थी/खातेदार ''अधिनियम—1894'' की धारा

23(1)(ए) के अनुसार अतिरिक्त राशि, धारा 23(2) के अनुसार सोलेशियम राशि (तोषण राशि) एवं धारा 28 के अनुसार ब्याज राशि प्राप्त करने के अधिकारी है। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि सोलेशियम राशि पर भी धारा 28 ''अधिनियम–1894'' के अनुसार अपीलार्थी/दावेदार ब्याज प्राप्त करने के अधिकारी होंगे।

39. भू अवाप्ति अधिकारी को निर्देश दिया जाता है कि वे आज से तीन माह में इस न्यायालय के आदेश की पालना में प्रतिकर राशि की गणना कर भूमिधारकों को भुगतान की व्यवस्था करे।

40. स्थगन प्रार्थना पत्र व अन्य कोई प्रार्थना पत्र यदि लंबित है तो वे भी उपरोक्तानुसार निस्तारित किये जाते हैं।

41. खर्चा अपील पक्षकारान अपना अपना वहन करेंगे।

(UMA SHANKER VYAS),J

Murari Lal Sharma/Reserve