

## न्यायालय जिला कलक्टर (आरबीट्रेटर), उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: नमित मेहता आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या 02/21 (आरबीट्रेटर)

GCMS No. 2021/117

1. श्री बंशीलाल पुत्र वीरजी मीणा निवासी मोथली, तहसील खेरवाडा, जिला उदयपुर(राज.)
2. श्री सुखलाल पुत्र वीरजी मीणा निवासी मोथली, तहसील खेरवाडा, जिला उदयपुर(राज.)
3. श्री मणीलाल पुत्र वीरजी मीणा निवासी मोथली, तहसील खेरवाडा, जिला उदयपुर(राज.)

.....प्रार्थीगण

### बनाम

1. परियोजना अधिकारी, राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 (NHAI) कार्यालय सरस डेयरी के पास, गोवर्धन विलास, उदयपुर (राज.)
2. भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर उदयपुर (राज.)

.....विपक्षीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 32 व 33 आरबीट्रेटर एवं कंसीलेशन एक्ट 1996 सपठित धारा 3 (जी) नेशनल हाईवे एक्ट 1956

उपस्थिति:- श्री सुखराम डिडेल, अधिवक्ता प्रार्थीगण  
श्री पी.सी.जैन, अधिवक्ता विपक्षीगण



### निर्णय

दिनांक- 28/01/2026

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थीगण की मौजा मोथली तहसील खेरवाडा जिला उदयपुर में आराजी नंबर 262 रकबा 0.0700 हेक्टेयर व आराजी नंबर 270 रकबा 0.0500 हेक्टेयर कुल कित्ता 2 रकबा 0.1200 हेक्टेयर आवासीय भूमि स्थित थी जिसमें से आराजी नंबर 262 रकबा 0.0700 हेक्टेयर भूमि में से 0.0300 हेक्टेयर भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ कार्यालय प्राधिकृत अधिकारी, तहसीलदार खेरवाडा के आदेश क्रमांक राजस्व/2/2003/38-39 दिनांक 07.02.2003 को कृषि भूमि से आवासीय में संपरिवर्तित प्रार्थीगण के नाम की गई। श्रीमती हन्ना बेवा पत्नी वीरजी मीणा की मृत्यु दिनांक 17.07.2019 को हो गई थी इसलिये अब केवल मूल रूप से उक्त आराजीयात के मालिक काबिज प्रार्थीगण तीनों ही हैं इनके अतिरिक्त वीरजी के वारिस नहीं है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के चारलेन से छः लेन हेतु NHAI द्वारा प्रार्थीगण की आराजी नम्बर 262, 270 मे से 0.0156 हे. भूमि एन एच 8 को चार लेन से छःलेन में चौड़ा करने हेतु

जिला कलक्टर  
उदयपुर

अवाप्ति की गई जिसका प्रार्थीगण को आवासीय दर से मुआवजा मिलना चाहिए था परन्तु राजस्व कर्मचारियों पटवारी/तहसीलदार की गलती से राजस्व रेकॉर्ड में आवासीय दाखिला नहीं लगाया गया इसलिये प्रार्थीगण को कृषि भूमि की दर से मुआवजा दिया गया। इस सम्बन्ध में प्रार्थीगण ने अपनी उजरदारी भूमि अवाप्ति अधिकारी, उदयपुर के समक्ष प्रस्तुत की थी परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी, उदयपुर ने प्रार्थीगण के दस्तावेजों को नजरअंदाज कर अपनी मर्जी से आराजी नम्बर 262 का आवासीय दर से मुआवजा देने से इंकार कर दिया। भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर उदयपुर ने अपना अवार्ड दिनांक 13.03.2020 को ही कृषि भूमि की दर से मुआवजे की राशि तय कर प्रार्थीगण को मुआवजा देने का आदेश दिया गया इसलिये भूमि अवाप्ति अधिकारी के आदेश दिनांक 13.03.2020 से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा आर्बीट्रेशन का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जा रहा है। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग नम्बर 8 को 6 लेन सड़क निर्माण हेतु अतिरिक्त भूमि अधिग्रहण के लिये भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए का प्रकाशन दिनांक 05.02.2019 को हुआ। उसके बाद धारा 3डी का प्रकाशन दिनांक 27.06.2019 को हुआ यानिकि प्रार्थीगण ने अपनी उक्त आराजी का संपरिवर्तन कृषि भूमि से आवासीय भूमि में रूपान्तरण दिनांक 07.02.2003 को करवा लिया गया था। ऐसी स्थिति में प्रार्थीगण को आवासीय दर से ही मुआवजा देना आवश्यक था परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने दस्तावेजों का ध्यान में रखे बिना ही अपनी मर्जी से ही कृषि भूमि मानते हुये प्रार्थीगण की उक्त आवासीय भूमि का मुआवजा देने में कानूनी भूल की है। मौजा मोथली तहसील खेरवाडा की आराजी नम्बर 262 व 270 के मूल खातेदार वीरजी पिता ककुआ मीणा थे जिनकी मृत्यु के बाद उनके उत्तराधिकारी प्रार्थीगण एवं उनकी माता श्रीमती हन्ना बेवा वीरजी के नाम से रेकॉर्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज हुई तथा श्रीमती हन्ना बेवा वीरजी का निधन दिनांक 17.07.2019 को हो गया इसलिये वीरजी के तीन वारिस बंशीलाल, सुखलाल, मणीलाल यानि तीनों प्रार्थीगण ही है इनके अतिरिक्त अन्य कोई वारिस नहीं है इसलिये श्रीमती हन्ना बेवा वीरजी के बजाय उनके वारिस उक्त प्रार्थीगण ही है इसलिये प्रार्थीगण को ही आवासीय दर से सम्पूर्ण मुआवजा दिलाया जावे। प्रार्थीगण आदिवासी एवं ग्रामीण क्षेत्र के होकर निरक्षर व्यक्ति है तथा अखबार की प्रतियां गांव में नहीं आने से सम्पूर्ण अवाप्ति की जानकारी प्रार्थीगण को समय पर नहीं मिल पाई परन्तु मौके पर राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा भूमि अवाप्ति के निशान लगाकर कब्जे में लेने लगे तब ज्ञात हुआ कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा 4 लेन से 6 लेन सड़क चौड़ी करने हेतु प्रार्थीगण की भूमि का भी अधिग्रहण कर लिया गया। जानकारी करने पर ज्ञात हुआ कि प्रार्थीगण को उनके आराजी नम्बर 262, 270 का कृषि भूमि की दर से मुआवजा करना पाया गया। प्रार्थीगण ने संपरिवर्तन आदेश दिनांक



जिला कलक्टर  
 उदयपुर

07.02.2003 की प्रति को प्रार्थना पत्र के साथ भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी ने संपरिवर्तन आदेश को मानने से इंकार कर अवाप्तशुदा भूमि का मुआवजा कृषि भूमि की दर से देने में कानूनी भूल की गई है जबकि प्रार्थीगण को अवाप्तशुदा भूमि का आवासीय दर से मुआवजा मय ब्याज के दिलाया जाना आवश्यक है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाते हुए मौजा मोथली की आराजी संख्या 262, 270 का मुआवजा आवासीय दर से प्रार्थीगण को दिलाया जावे तथा ताफैसला अदायगी अवाप्ति के साथ मय ब्याज एवं कुलिया हर्जे-खर्चे के साथ दिलाया जाने का आदेश फरमाया जावे।

प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। विपक्षी द्वारा प्रस्तुत जवाब शामिल पत्रावली किया गया।

अधिवक्ता विपक्षीगण ने अपने जवाब में निवेदन किया कि प्रार्थीगण द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र माध्यस्थम एवं सुलह अधिनियम की धारा 32 व 33 के तहत प्रस्तुत कर उक्त प्रावधान शीर्षक में अंकित किया गया है इस सम्बन्ध में कथन है कि उक्त प्रावधान विधि विरुद्ध अंकित होना दृष्टिगत होता है क्योंकि उक्त प्रकरण में पूर्व में आर्बीट्रेटर द्वारा कोई निर्णय/ अवार्ड न तो पारित किया गया है न संशोधित अवार्ड पारित किया जाना है, न ही कार्यवाहियों का माध्यस्थम एवं सुलह अधिकारी (आर्बीट्रेटर) द्वारा समापन किया जाना है वरन हस्तगत विवादित तथ्य आर्बीट्रेटर द्वारा प्रकरण निर्णित किया जाना अभिवचनों से जाहिर होता है। ऐसी दशा में मिथ्या प्रावधानों का उल्लेख दृष्टिगत होता है। प्रार्थी द्वारा मौजा मोथली तहसील खेरवाडा के आराजी नम्बर 262, 270 का रकबा अवाप्त होना दर्शित किया गया है और उक्त खसरा संख्या भूमि कृषि भूमि रही है। प्रार्थी का मुख्य कथन यह है कि आराजी संख्या 262 रकबा 0.0700 हे. मे से 0.0300 हे. भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ दिनांक 07.02.2003 को संपरिवर्तित रही और हितधारक श्रीमती हन्ना बेवा पत्नी वीरजी की मृत्यु दिनांक 17.07.2019 को होना दर्शित करते हुए प्रार्थीगण द्वारा अपने आपको उक्त श्रीमती हन्ना के वारिस दर्शित करते हुए याचिका प्रस्तुत की गई है और उपरोक्त अवाप्त आराजी में से 0.0156 हे. भूमि अवाप्ताधीन बताते हुए आवासीय दर से मुआवजा चाहा गया है जबकि सम्पूर्ण भूमि कृषि भूमि अभिलेखों में दर्ज हो चुनौतिग्रस्त अवार्ड कृषि भूमि की दर से पारित किया गया है और वास्तविक रूप से कृषि भूमि ही अवाप्ति में रही है। ऐसी दशा में विधि विरुद्ध तथ्यों पर प्रस्तुत उक्त याचिका निरस्त फरमाये जाने योग्य है। अवाप्त भूमि 0.0156 हे. की किस्म कृषि होने के कारण मौके पर उपयोगिता कृषि की होने, अवाप्ति अधिसूचना प्रकाशन अन्तर्गत धारा 3(ए) 3(डी) कृषि भूमि होने व मौके की स्थिति अनुसार कृषि भूमि अवाप्ताधीन होने के कारण प्रार्थीगण आवासीय दर से मुआवजा प्राप्त करने का वैध अधिकारी न होने से प्रार्थी का आवेदन पत्र



जिला कलक्टर  
उदयपुर

निरस्त फरमाये जाने योग्य है। मौके पर जो भूमि अवाप्त की गई वह कृषि भूमि ही रही है तथा भूमि रूपान्तरण अधिनियम व भारतीय राष्ट्रीय कांग्रेस के परिपत्र अनुसार भी उपरोक्त आराजी संख्या से लगी भूमि पूर्व से राष्ट्रीय राजमार्ग की भूमि रही है और किस्म परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में किसी भी तरह की सड़क मार्गाधिकार में लगी हुई भूमि किस्म परिवर्तन बाबत अनुमति अनापत्ति विभाग द्वारा न तो जारी की गई है न आवेदित ही की गई है। ऐसी दशा में अवाप्तशुदा भूमि की किस्म आवासीय होने की विधिसंगत रूप से अवधारणा भी प्रार्थीगण के पक्ष में नहीं की जा सकती है। अवाप्ति अधिसूचना में भी उक्त भूमि खसरा संख्या 262 किस्म बारानी एवं 270 खादी द्वितीय ही दर्ज है और अंतिम अधिसूचना में भी उक्त किस्म दर्ज है। उपरोक्त भूमि संयुक्त खातेदारी हक की रही है और प्रार्थीगण जो कि केवल मात्र श्रीमती हन्ना एकल स्वामित्वधारक न होकर संयुक्त खातेदार रही है और उक्त श्रीमती हन्ना के वारिसान प्रार्थीगण दर्शित किये गये हैं ऐसी दशा में अनन्य एकाधिकारिता व सम्पूर्ण कार्यवाही विधि विरुद्ध संस्थित की गई है। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र विधिक रूप से पोषणीय न होने के कारण निरस्त फरमाये जाने योग्य है। प्रार्थीगण द्वारा श्रीमती हन्ना के वारिसान व उत्तराधिकारी दर्शित करते हुए उक्त आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है इस सम्बन्ध में कथन है कि राजस्व अभिलेखों में प्रार्थीगण का नाम न तो अंकित है न ही प्रार्थीगण ही एकमात्र वारिस है, न ही सक्षम न्यायालय द्वारा जारी किया गया कोई उत्तराधिकार प्रमाण पत्र ही संलग्न किया गया है, ऐसी दशा में माकूल विस्तृत प्रत्युत्तर वर्णित अभिवचनों के क्रम में संभव नहीं है। अवाप्तशुदा भूमि किस्म कृषि होकर उच्चतम बाजार दर से मुआवजा आदेश पारित किया गया है तथा अवाप्त भूमि की किस्म आवासीय अभिलेखों में दर्ज नहीं रही है, न ही आवासीय रूपान्तरण की कार्यवाही की जानकारी उत्तरदाता को है क्योंकि पूर्व में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 के सड़क निर्माण की कार्यवाही व अधिसूचना वर्ष 2001 में उद्घोषित हुई हो राष्ट्रीय राजमार्ग उद्घोषित हो जाने पर लगी हुई भूमि की किस्म परिवर्तित की कार्यवाही से पूर्व राष्ट्रीय राजमार्ग कार्यालय से आवश्यक अनुमति प्राप्त करना अपेक्षित होता है एवं विधि द्वारा भी निर्धारित मार्गाधिकार की भूमि छोड़ते हुए ही किस्म रूपान्तरित संभव होती है जिसके सम्बन्ध में भूमि रूपान्तरण नियम में विधिक प्रावधान है। समस्त तथ्यों की रोशनी में प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र निरस्त फरमाये जाने योग्य है।

विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि प्रार्थीगण की मौजा मोथली तहसील खेरवाडा जिला उदयपुर में आराजी नंबर 262 में से 0.0096 हे. व आराजी नंबर 270 में से 0.0060 हे. भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग निर्माण हेतु 3ए प्रकाशन 19.02.2019 व 3डी प्रकाशन दिनांक 27.06.2019 को हुआ। उक्त अवाप्त भूमि का मुआवजा कृषि भूमि मानकर दिया गया जबकि राजस्व ग्राम मोथली की



जिला कलक्टर  
 उदयपुर

सेवा

आराजी संख्या 262 रकबा 0.0700 हे. मे से 0.0300 हे. भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 07.02.2003 से ही आवासीय में संपरिवर्तित प्रार्थीगण के नाम की जा चुकी थी। उक्त संपरिवर्तित भूमि आराजी संख्या 262 मे से ही 0.0096 हे. भूमि अवाप्त की गई। राजस्व कर्मचारियों पटवारी/ तहसीलदार की गलती से राजस्व रेकॉर्ड में आवासीय दाखिला नहीं लगाया गया इसलिये प्रार्थीगण को कृषि भूमि की दर से मुआवजा दिया गया। इस सम्बन्ध में प्रार्थीगण ने अपनी उजरदारी भूमि अवाप्ति अधिकारी, उदयपुर के समक्ष प्रस्तुत की थी परन्तु भूमि अवाप्ति अधिकारी, उदयपुर ने प्रार्थीगण के दस्तावेजो को नजरअंदाज कर अपनी मर्जी से आराजी नम्बर 262 का आवासीय दर से मुआवजा देने से इंकार कर दिया। श्रीमती हन्ना बेवा वीरजी का निधन दिनांक 17.07.2019 को हो गया इसलिये वीरजी के तीन वारिस बंशीलाल, सुखलाल, मणीलाल यानि तीनों प्रार्थीगण ही है इनके अतिरिक्त अन्य कोई वारिस नहीं है इसलिये श्रीमती हन्ना बेवा वीरजी के बजाय उनके वारिस उक्त प्रार्थीगण ही है इसलिये प्रार्थीगण को ही आवासीय दर से सम्पूर्ण मुआवजा दिलाया जावे।

अधिवक्ता विपक्षी द्वारा प्रार्थी के कथनों का विरोध करते हुए निवेदन किया कि प्रार्थी द्वारा मौजा मोथली तहसील खेरवाडा के आराजी नम्बर 262, 270 का रकबा अवाप्त होना दर्शित किया गया है और उक्त खसरा संख्या भूमि कृषि भूमि रही है। प्रार्थी का मुख्य कथन यह है कि आराजी संख्या 262 रकबा 0.0700 हे. मे से 0.0300 हे. भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ दिनांक 07.02.2003 को संपरिवर्तित हो चुकी थी जबकि सम्पूर्ण भूमि राजस्व अभिलेखों में कृषि दर्ज हो चुनौतिग्रस्त अवार्ड भी कृषि भूमि की दर से पारित किया गया है और वास्तविक रूप से कृषि भूमि ही अवाप्ति में रही है। अवाप्त भूमि 0.0156 हे. की किस्म कृषि होने के कारण मौके पर उपयोगिता कृषि की होने, अवाप्ति अधिसूचना प्रकाशन अन्तर्गत धारा 3(ए) 3(डी) कृषि भूमि होने व मौके की स्थिति अनुसार कृषि भूमि अवाप्ताधीन होने के कारण प्रार्थीगण को कृषि दर से मुआवजा दिया गया है। भूमि रूपान्तरण अधिनियम व भारतीय राष्ट्रीय कांग्रेस के परिपत्र अनुसार भी उपरोक्त आराजी संख्या से लगी भूमि पूर्व से राष्ट्रीय राजमार्ग की भूमि रही है और किस्म परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में किसी भी तरह की सड़क मार्गाधिकार में लगी हुई भूमि किस्म परिवर्तन बाबत अनुमति अनापत्ति विभाग द्वारा न तो जारी की गई है न आवेदित ही की गई है। ऐसी दशा में अवाप्तशुदा भूमि की किस्म आवासीय होने की विधिसंगत रूप से अवधारणा भी प्रार्थीगण के पक्ष में नहीं की जा सकती है। अवाप्ति अधिसूचना में भी उक्त भूमि खसरा संख्या 262 किस्म बरानी एवं 270 खादी द्वितीय ही दर्ज है और अंतिम अधिसूचना में भी उक्त किस्म दर्ज है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जायें।



जिला कलक्टर  
उदयपुर

प्रकरण में उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात का अवलोकन एवं मनन किया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों अनुसार राजस्व ग्राम मोथली, तहसील खेरवाड़ा की आराजी संख्या 262 रकबा 0.0096 हैक्टेयर किस्म बरानी-1 एवं आराजी संख्या 270 रकबा 0.0060 हैक्टेयर किस्म खादी द्वितीय की 3(A) अधिसूचना दिनांक 05.02.2019 एवं 3(D) अधिसूचना दिनांक 27.06.2019 को जारी की जाकर दिनांक 13.03.2020 को अवार्ड जारी किया गया। प्रार्थीगण का कथन है कि आराजी संख्या 262 एवं 270 की कुल 0.0156 हे. भूमि अवाप्त की गई है जिसका संपरिवर्तन तहसीलदार खेरवाड़ा के आदेश क्रमांक: राजस्व/2/2003/ 38-29 दिनांक 07.02.2003 से किया जा चुका था अतः आवासीय दर से भुगतान किया जावे। पत्रावली पर उपलब्ध तहसीलदार खेरवाड़ा के संपरिवर्तन आदेश क्रमांक: राजस्व/2/2003/ 38-29 दिनांक 07.02.2003 अनुसार राजस्व ग्राम मोथली की आराजी संख्या 262 रकबा 0.0700 हैक्टेयर भूमि में से 0.0300 हैक्टेयर भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित की गई है। आराजी संख्या 270 के सम्बन्ध में कोई संपरिवर्तन आदेश पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है अतः सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर (प्रशा.) उदयपुर द्वारा आराजी संख्या 270 रकबा 0.0060 हे. भूमि के सम्बन्ध में पारित अवार्ड में कोई विधिक त्रुटि नहीं पायी जाती है। राजस्व ग्राम मोथली के आराजी संख्या 262 रकबा 0.0300 हे. भूमि का संपरिवर्तन आदेश 3(A) अधिसूचना से पूर्व का होने से राजस्व ग्राम मोथली के आराजी संख्या 262 में अवाप्त रकबा 0.0096 हे. के सम्बन्ध में पुनः परीक्षण किया जाना उचित प्रतीत होता है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार किया जाकर प्रकरण सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर (प्रशा.) उदयपुर को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए अवाप्त की गई राजस्व ग्राम मोथली की आराजी संख्या 262 रकबा 0.0096 हे. भूमि के संपरिवर्तन आदेश की जांच करते हुए नियमानुसार कार्यवाही करे।

निर्णय की प्रति दोनों पक्षकारों को नियमानुसार प्रदान की जावें एवं निर्णय की प्रति मय अवाप्त अधिकारी की अवार्ड पत्रावली 06/2020 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अति. जिला कलक्टर (प्रशा.) उदयपुर को पालनार्थ प्रेषित की जावें।

पत्रावली फैसल शुमार हो। बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हों।



(नमित मेहता)  
 जिला कलक्टर,  
 उदयपुर