

न्यायालय जिला कलक्टर (आर्बीट्रेटर), उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: नमित मेहता आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या 02/24 (आर्बीट्रेशन)

GCMS No. 2024/151

1. चतर सिंह पिता स्व. फतह लाल मेहता निवासी-14, न्यू नवरतन कॉम्प्लेक्स, बेदला रोड़, उदयपुर
2. अनुज पिता चतर सिंह निवासी-14, न्यू नवरतन कॉम्प्लेक्स, बेदला रोड़, उदयपुर

.....प्रार्थीगण

बनाम

1. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) एवं उपखण्ड अधिकारी बडगांव, जिला उदयपुर (राज.)
2. अधिशाषी अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग, खण्ड उदयपुर

.....विपक्षीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी)(5) वास्ते आर्बीट्रेशन प्रोसिडिंग अन्तर्गत राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम सहपठित संगत प्रावधान आर्बीट्रेशन एण्ड कन्सीलिएशन एक्ट

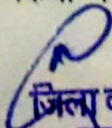
उपस्थिति:- श्री समरथमल साहू, अधिवक्ता प्रार्थीगण



निर्णय

दिनांक- 28/01/2026

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थीगण द्वारा एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 3(जी)(5) प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थीगण के निरपेक्ष एवं आधिपत्य की आवासीय उपयोग की प्रवृत्त विधिक प्रावधान अनुसार सक्षम प्राधिकारी से रूपान्तरित उपयोग की भूमि ग्राम लोसिंग, चांदनो की भागल में आराजी संख्या 4307/106 रकबा 0.0500 हैक्टेयर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 162 ई के चौडाईकरण के लिए अवाप्त की गई है। अवाप्त की गई भूमि में 0.0282 हैक्टेयर प्रार्थीगण अनुज मेहता का एवं 0.0218 हैक्टेयर हिस्सा चतर सिंह का है। विपक्षी संख्या 1 द्वारा प्रकरण संख्या भूअ. /अवार्ड/2सी/2023 दिनांक 15.09.2023 को अवार्ड प्रसारित किया गया है जिसमें मुआवजा कृषि भूमि की दर से निर्धारित किया गया है जबकि विपक्षी संख्या 1 की स्वयं की कार्यालय पत्रावली एवं अवाप्ति पत्रावली के कार्यवाही विवरण में भी इसको स्वीकार किया है कि भूमि की किस्म कृषि नहीं होकर आवासीय है। चूंकि मुआवजा भूमि की किस्म कृषि मानकर किया गया है जो


जिला कलक्टर
उदयपुर

गलत है जिसके लिए प्रार्थीगण सक्षम फोरम में इस विषय को चैलेंज करने का अधिकार सुरक्षित रखते हुए विपक्षी संख्या 1 द्वारा निर्धारित मुआवजा राशि अण्डर प्रोटेस्ट प्राप्त करने हेतु विपक्षी संख्या 1 के कार्यालय में आवेदन कर दिया है। उपरोक्त आवासीय भूमि प्रार्थीगण के पूर्वाधिकारी के नाम तहसीलदार गिर्वा उदयपुर ने उनके प्रकरण संख्या एफ राजस्व-ए/2012/भूरू./2292 दिनांक 06.06.2012 से राजस्व ग्राम चदानों की भागल, ग्राम पंचायत लोसिंग पंचायत समिति बडगांव के खसरा नम्बर 4307/4257/106 कृषि से अकृषि अर्थात् आवासीय रूपान्तरित की गई थी जिसकी रूपान्तरण की राशि तत्समय प्रार्थीगण ने जरिये चालान संख्या 620 दिनांक 06.06.2012 से राजकोष में जमा करा दी थी। दिनांक 06.06.2012 के रूपांतरण आदेश के पश्चात् भूमि आवासीय हो गई जिसे उसके मालिक मोहन पिता वजा बलाई ने प्रार्थीगण चतर सिंह मेहता को पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 29.05.2015 से 1201.5 वर्गमीटर भूमि एवं पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 30.05.2015 से 1201.5 वर्गमीटर भूमि विक्रय कर दी। चतर सिंह ने पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 19.10.2016 से उक्त भूमि में से 0.0591.35 हैक्टेयर (6363 वर्गफीट) भूमि विश्वकर्मा कॉम्प्लेक्स प्रा.लि. को विक्रय की गई एवं विश्वकर्मा कॉम्प्लेक्स प्रा. लि. ने विक्रय पत्र दिनांक 11.10.2022 से प्रार्थी अनुज मेहता को 0.0591.35 हैक्टेयर (6363 वर्गफीट) भूमि विक्रय कर दी गई। कृषि से अकृषि रूपांतरण के बाद से मूल स्वामी एवं तत्पश्चात् क्रेतागण भूमि का आवासीय उपयोग उपभोग कर रहे हैं। मौजूदा स्थिति के अनुसार चतर सिंह की 0.0218 हैक्टेयर एवं प्रार्थीगण अनुज की 0.0282 हैक्टेयर भूमि अवाप्त की गई है। 162-ई के लेन निर्माण चौडाईकरण के लिए भूमि की आवश्यकता होने पर प्रार्थीगण की उपरोक्त आवासीय भूमि को अवाप्त किये जाने हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के तहत प्रथम अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3ए दिनांक 20.03.2018 के एवं धारा 3डी दिनांक 19.03.2019 को प्रकाशित की गई जो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 04.05.2019 को प्रकाशित की गई जबकि प्रार्थीगण की भूमि इससे काफी पहले दिनांक 06.06.2012 को ही आवासीय रूपान्तरित कर दी गई थी। प्रार्थीगण को उक्त आवासीय भूमि के बजाय कृषि प्रकृति की मानते हुए मुआवजा निर्धारित किया गया है जबकि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3ए एवं 3डी की अधिसूचना से काफी पूर्व ही भूमि कृषि से आवासीय रूपान्तरित की जा चुकी थी। प्रार्थीगण द्वारा अवाप्ति की प्रथम स्टेज से ही इस बात का आक्षेप लिया गया एवं समाधानप्रद रूप से विपक्षीगण को मौखिक एवं लिखित अवगत कराया गया कि प्रार्थीगण कि अवाप्त की जा रही भूमि कृषि प्रकृति की न होकर आवासीय रूपान्तरित है इसलिए अवाप्त की गई भूमि का आवासीय दर से मुआवजा निर्धारित कराया जाना व भुगतान कराया जाना आवश्यक होकर न्यायसंगत है। विपक्षी संख्या 1 ने भी अपनी अवाप्ति कार्यवाही की कार्यालय टिप्पणी/कार्यवाही विवरण में प्रार्थीगण की अवाप्त की जा रही भूमि की प्रकृति को आवासीय होना माना है। प्रार्थीगण



जिला कलक्टर
उदयपुर

द्वारा विपक्षी संख्या 1 के कार्यालय में भूमि की किस्म आवासीय मानकर मुआवजा राशि का निर्धारण कर भुगतान कराने का निवेदन किया परन्तु विपक्षी संख्या 1 द्वारा असमर्थता प्रकट की जिस पर प्रार्थीगण ने निर्धारित मुआवजा अण्डर प्रोटेस्ट लेने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया। प्रार्थीगण द्वारा दिनांक 11.01.2024 को विपक्षी संख्या 1 द्वारा जारी अवार्ड की प्रमाणित प्रति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया और इसी दिनांक को प्रार्थीगण को प्रश्नगत अवार्ड के भूमि अवाप्ति अधिकारी विपक्षी संख्या 1 की पत्रावली का कार्यवाही विवरण एवं अवार्ड की प्रति प्राप्त हुई जिनमें भी प्रार्थीगण की अवाप्त की जाने वाली भूमि को आवासीय होना दर्शाया गया है इसके बावजूद भी विपक्षीगण द्वारा आवासीय दर से मुआवजा गणना कर न दिया जाना अवैध एवं अनुचित है तथा प्रार्थीगण के सम्पत्ति के संविधान से प्रदत्त कानूनी अधिकारों का हनन करती है। अतः अनुरोध है कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा 3-जी(5) के अन्तर्गत विपक्षी संख्या-1 द्वारा जारी अवार्ड का पुनरीक्षण करवाया जावे एवं राजस्व ग्राम चदाणो की भागल, ग्राम पंचायत लोसिंग, पंचायत समिति बडगांव की भूमि खसरा नम्बर 4307/106 में प्रार्थीगण चतर सिंह की 0.0218 हैक्टेयर एवं प्रार्थीगण अनुज की 0.0282 हैक्टेयर भूमि अवाप्त की गई है जो स्वीकृत रूप से आवासीय किस्म की है, का वर्तमान प्रचलित बाजार दर से आवासीय मानकर पुनः मूल्यांकन कराया जावे एवं तदनुसार देय मुआवजा संशोधित किये जाने का आदेश प्रदान करावे तथा प्रार्थीगण को विलम्बित भुगतान के लिए ब्याज व क्षतिपूर्ति के साथ-साथ प्रकरण की परिस्थितियों के मद्देनजर अन्य कोई भी आनुषांगिक अनुतोष दिलाया जाना उचित समझा जाये वो प्रार्थीगण का दिलाया जावे।

प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। विपक्षी संख्या 2 द्वारा प्रस्तुत जवाब शामिल पत्रावली किया गया।

अधिवक्ता प्रार्थीगण द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा प्रार्थीगण की राजस्व ग्राम चदाणों की भागल में स्थित आराजी संख्या 4307/106 जिसका कुल रकबा 0.0500 हैक्टेयर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 162 ई के चौड़ाईकरण के लिए अवाप्त की गई है। उक्त भूमि का प्रथम अधिसूचना अन्तर्गत धारा 3ए दिनांक 20.03.2018 के एवं धारा 3डी दिनांक 19.03.2019 को प्रकाशित की गई जो स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 04.05.2019 को प्रकाशित की गई। उक्त भूमि तहसीलदार गिर्वा के प्रकरण संख्या एफ राजस्व-ए/2012/भूरू./2292 दिनांक 06.06.2012 से राजस्व ग्राम चदाणों की भागल, ग्राम पंचायत लोसिंग पंचायत समिति बडगांव के खसरा नम्बर 4307/4257/106 कृषि से अकृषि अर्थात् आवासीय रूपान्तरित की गई थी परन्तु विपक्षी संख्या 1 द्वारा भूमि की किस्म कृषि मानते हुए दिनांक 15.09.2023 को अवार्ड जारी कर दिया गया। चूंकि भूमि अवाप्ति से काफी पहले ही आवासीय रूपान्तरित



जिला कलक्टर
उदयपुर

हो चुकी थी इसलिए प्रार्थीगण को आवासीय दर से मुआवजा दिलाया जाना न्यायहित में आवश्यक है। प्रार्थीगण द्वारा इस सम्बन्ध में अवाप्ति अधिकारी कार्यालय में आपत्ति भी प्रस्तुत की गई थी।

विपक्षी संख्या 2 द्वारा प्रस्तुत जवाब में वर्णित तथ्यों अनुसार वादग्रस्त भूमि जो कि अवाप्त की गई है वह राजस्व अभिलेखों में कृषि भूमि ही अंकित है एवं इसी वजह से उक्त भूमि को कृषि भूमि मानते हुए अवार्ड जारी किया गया जिसमें आक्षेप उठाने का कोई अधिकार प्रार्थीगण को नहीं है। विपक्षीगण ने विहित प्रक्रिया पालन करते हुए अवार्ड जारी किया है जिसे स्वयं विपक्षी ने स्वीकार कर लिया है और राशि प्राप्त करने हेतु आवेदन किया है एवं अपने अधिकारों का त्याग कर चुका है ऐसी स्थिति में यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने का प्रार्थीगण को कोई अधिकार नहीं है। प्रार्थीगण ने अवाप्ति की स्तर पर तथा अवाप्ति कार्यवाही पूर्ण होने तक ऐसा कोई ठोस सबूत या दस्तावेज पेश नहीं किया है जो यह सिद्ध करता हो कि उक्त सम्पत्ति आवासीय हो या आवासीय उपयोग में आ रही हो यदि उक्त भूमि आवासीय उपयोग में आ रही होती तो आवासीय उपयोग की सम्यक निर्माण अनुमति प्रार्थीगण अवश्य प्राप्त करता जिसका अभाव यह सिद्ध करता है कि उक्त भूमि आवासीय नहीं है तथा प्रार्थीगण ने मिथ्या प्रकरण प्रस्तुत किया है। प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है तथा प्रार्थीगण विपक्षी से कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

उपस्थित अधिवक्ता प्रार्थीगण की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज एवं सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी बड़गांव की पत्रावली एवं अधिवक्ता प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत नियमों/परिपत्रों का अवलोकन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों अनुसार राजस्व ग्राम चंदानों की भागल की आराजी संख्या 106 रकबा 0.2090 का 3(A) प्रकाशन दिनांक 20.03.2018 एवं 3(D) प्रकाशन 19.03.2019 को किया गया। उक्त आराजी में से प्रार्थीगण के नाम दर्ज नवीन बटा नम्बर 4307/106 रकबा 0.0500 हे. भूमि अवाप्त की गई एवं भूमि की किस्म असिंचित अनुसार भूमि की मुआवजा राशि निर्धारित की गई है। प्रार्थीगण का कथन है कि उक्त भूमि आराजी संख्या 4307/106 रकबा 0.2403 हे. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन तहसीलदार गिर्वा के आदेश क्रमांक: एफ राजस्व-ए/2012/भू.रू./2292 दिनांक 06.06.2012 से किया जा चुका था एवं उक्त आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि में से 0.0500 हैक्टेयर भूमि सड़क निर्माण हेतु अवाप्त की गई है इसलिये प्रार्थीगण को आवासीय दर से मुआवजा दिलाया जावे। पत्रावली पर उपलब्ध तहसीलदार गिर्वा द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश दिनांक 06.06.2012 अनुसार राजस्व ग्राम चदानो की भागल, ग्राम पंचायत लोसिंग पंचायत समिति बड़गांव की आराजी संख्या 4307/4257/106 मी. रकबा 0.2403 हे. आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित की गई है जो 3(A) प्रकाशन से पूर्व का होना स्पष्ट है। उक्त आवासीय संपरिवर्तित भूमि में से



जिला कलक्टर
उदयपुर

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर
प्र.स. 02/24 आर्बीट्रेशन
चतरसिंह बनाम भूमि अवाप्ति अधिकारी
उपखण्ड अधिकारी बड़गांव
GCMS No. 2024/151

0.0500 हे. भूमि अवाप्त की गई है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध तहसीलदार बड़गांव की सत्यापन रिपोर्ट में भी उक्त भूमि की किस्म आवासीय अंकित है एवं संलग्न जमाबन्दी सम्वत 2075-78 अनुसार भी उक्त भूमि की किस्म आवासीय प्रयोजनार्थ अंकित है। ऐसी स्थिति में अवाप्त भूमि आराजी संख्या 4307/106 के संबंध में पुनः परीक्षण किया जाना उचित प्रतीत होता है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र आंशिक स्वीकार किया जाकर प्रकरण सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) एवं उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर देते हुए अवाप्त की गई राजस्व ग्राम चंदानों की भागल की आराजी संख्या 106 के नवीन बटा नम्बर 4307/106 रकबा 0.0500 हे. भूमि का संपरिवर्तन आदेश की जांच करते हुए नियमानुसार कार्यवाही करे।

निर्णय की प्रति दोनों पक्षकारो को नियमानुसार प्रदान की जावें एवं प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) की पत्रावली 02सी/2023 सक्षम पालनार्थ प्रेषित की जावें।

पत्रावली फैसल शुमार हो। बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हों।



(नमित मेहता)
जिला कलक्टर
उदयपुर