

न्यायालय जिला कलक्टर (आर्बीट्रेटर), उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: नमित मेहता आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या 04/24 (आर्बीट्रेशन)

GCMS No. 2024/153

1. बाबूलाल पिता लखमा मेघवाल निवासी: महालक्ष्मी अपार्टमेंट, उदयपुर
2. वरुण पिता योगेश आर. जैन निवासी: बी-31, शक्तिधारा सोसायटी, दिनेश चैम्बर के पास, इण्डिया कॉलोनी, बापूनगर, अहमदाबाद, गुजरात 380024

.....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 प्रार्थी

निर्णय

दिनांक- २८/०१/२०२६

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 4305/106 रकबा 0.2403 में से 0.0301 हैक्टेयर भूमि प्रार्थी संख्या 1 व 0.0449 हैक्टेयर भूमि प्रार्थी संख्या 2 की राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 162 ई के चौडाईकरण के लिए अवाप्त की गई है। विपक्षी संख्या 1 द्वारा प्रकरण संख्या भू.अ./अवार्ड/2डी/2023 दिनांक 15.09.2023 अवार्ड दिनांक 15.09.2023 को 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

जिला कलक्टर
उदयपुर

कृषि मानकर किया गया है जो गलत है जिसके लिए प्रार्थी सक्षम फोरम में इस विषय को चेलेंज करने का अधिकार सुरक्षित रखते हुए विपक्षी संख्या 1 द्वारा निर्धारित मुआवजा राशि अण्डर प्रोटेस्ट प्राप्त करने हेतु विपक्षी संख्या 1 के कार्यालय में आवदेन कर दिया है। उपरोक्त आवासीय भूमि प्रार्थीगण के पूर्वाधिकारी के नाम तहसीलदार गिर्वा उदयपुर ने उनके प्रकरण संख्या एफ राजस्व-ए/2012/भूरू./2295 दिनांक 06.06.2012 से राजस्व ग्राम चदाणों की भागल, ग्राम पंचायत लोसिंग पंचायत समिति बडगांव के खसरा नम्बर 4305/106 में बाबूलाल पिता लखमा के नाम पर कृषि से आवासीय रूपान्तरित की गई थी जिसकी रूपान्तरण की राशि तत्समय प्रार्थी ने जरिये चालान संख्या 621 दिनांक 06.06.2012 से राजकोष में जमा करा दी थी। दिनांक 06.06.2012 के रूपान्तरण आदेश के पश्चात् भूमि आवासीय हो गई जिसे उसके मालिक बाबूलाल पिता लखमा मेघवाल ने विश्वकर्मा कॉम्प्लेक्स प्रा.लि. द्वारा कौशल मेहता को पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 24.10.2016 से विक्रय कर दी। उक्त क्रेता विश्वकर्मा कॉम्प्लेक्स प्रा. लि. ने उपरोक्त रूपान्तरित भूमि प्रार्थी को एक अन्य पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 10.10.2022 से डॉ. वरुण जैन को 5158/8621 हिस्सा विक्रय कर दी थी। वक्त क्रय से प्रार्थी इस भूमि का आवासीय उपयोग उपभोग कर रहा है। प्रार्थी बाबूलाल की 0.0301 हैक्टेयर एवं वरुण की 0.0449 हैक्टेयर भूमि अवाप्त की गई। 162-ई के लेन निर्माण चौड़ाईकरण 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। प्रार्थी संख्या 1 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 प्रार्थी ने निर्धारित मुआवजा अण्डर प्रोटेस्ट

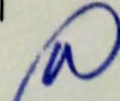


जिला कलक्टर
उदयपुर

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 प्रार्थी को प्रश्नगत अवार्ड के भूमि अवाप्ति अधिकारी विपक्षी संख्या 1 की पत्रावली का कार्यवाही विवरण एवं अवार्ड की प्रति प्राप्त हुई जिसमें 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 चंदाणो की भागल, ग्राम पंचायत लोसिंग, पंचायत समिति बड़गांव की भूमि खसरा नम्बर 4305/106 में प्रार्थी बाबूलाल का 0.0301 हैक्टेयर एवं वरुण जैन का 0.0449 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 प्रार्थी 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 प्रार्थी 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 चंदाणों की भागल में स्थित आराजी संख्या 4305/106 जिसका कुल रकबा 0.2403 हैक्टेयर भूमि में से प्रार्थी बाबूलाल की 0.0301 हैक्टेयर एवं वरुण जैन की 0.0449 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(1) 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./2295 दिनांक 06.06.2012 से राजस्व ग्राम चंदाणों की भागल, ग्राम पंचायत लोसिंग पंचायत समिति बड़गांव के खसरा नम्बर 4305/106 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 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।


जिला कलक्टर
उदयपुर

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 प्रार्थी 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। प्रार्थी ने अवाप्ति की स्तर पर तथा अवाप्ति कार्यवाही पूर्ण होने तक ऐसा कोई टोस 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 प्रार्थी अवश्य प्राप्त करता जिसका अभाव यह सिद्ध करता है कि उक्त भूमि आवासीय नहीं है तथा प्रार्थी ने मिथ्या प्रकरण प्रस्तुत किया है। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है तथा प्रार्थी विपक्षी से कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

उपस्थित अधिवक्ता प्रार्थी की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज एवं सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी बड़गांव की पत्रावली एवं अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नियमों/परिपत्रों का अवलोकन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों अनुसार राजस्व ग्राम चदानों 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 4305/106 रकबा 0.0750 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 4305/106 रकबा 0.2403 हे. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन तहसीलदार गिर्वा के आदेश क्रमांक: एफ राजस्व-ए/2012/भूरू./2295 दिनांक 06.06.2012 से किया जा चुका था एवं उक्त आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि में से 0.0750 हैक्टेयर भूमि सड़क निर्माण हेतु अवाप्त की गई है इसलिये प्रार्थी को आवासीय दर से मुआवजा दिलाया जावे। पत्रावली पर उपलब्ध तहसीलदार गिर्वा द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश दिनांक 06.06.2012 अनुसार राजस्व ग्राम चदानों की भागल, ग्राम पंचायत लोसिंग पंचायत समिति बड़गांव की आराजी संख्या 4305/4257/106 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 0.0750 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



जिला कलक्टर
उदयपुर

किस्म आवासीय प्रयोजनार्थ अंकित है। ऐसी स्थिति में अवाप्त भूमि आराजी संख्या 4305/106 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 4305/106 रकबा 0.0750 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 पत्रावली 02डी/2023 सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति अधिकारी) एवं उपखण्ड अधिकारी, बड़गांव को पालनार्थ प्रेषित की जावें।

पत्रावली फैसल शुमार हो। बाद कार्यवाही दाखिल दफतर हों।



(नमित मेहता)
जिला कलक्टर
उदयपुर