न्यायालय एकल माध्यस्थ राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना
जिला कलक्टर, बाड़मेर

पीठासीन अधिकारी : टीना डाबी, आई0ए0एस0

आर्बिट्रेशन प्रार्थना–पत्र सं. 44 / 2023

प्रार्थी– | ***बनाम*** | **अप्रार्थीगण –**

शकुर पुत्र कादरा जाति मुसलमान
निवासी कंटल का पार तहसील
रामसर जिला बाड़मेर

1. सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी रामसर
2. परियोजना निदेशक, परियोजना कार्यान्वयन ईकाई, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग, बलदेव नगर बाड़मेर

माध्यस्थम प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 3जी(5) राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 विरूद्ध राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 925 (गागरिया से बाखासर) के किमी0 0.000 से 20.990 किमी0 तक सड़क निर्माण हेतु भूमि अवाप्ति के अवार्ड आदेश दिनांक 06.02.2020 जो सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी रामसर द्वारा पारित किया गया।

उपस्थिति :–

1. श्री राणाराम गौड़, अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से उपस्थित।
2. श्री राजेश बिश्नोई, अधिवक्ता अप्रार्थी सं. 2 की ओर से उपस्थित।

न्यायालय जिला कलक्टर बाड़मेर (राजस्थान)

<u>माध्यस्थम पंचाट</u>

दिनांक : 13.11.2024

1. प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र के संक्षिप्त तथ्य यह हैं कि सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार, नई दिल्ली द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 के खण्ड (क) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 925 (गागरिया तहसील रामसर के निकट राष्ट्रीय राजमार्ग 25 के साथ अपने जंक्शन से प्रारम्भ होकर बावड़ी कला, सेडवा को जोड़ने वाला और बाखासर पर समाप्त होने वाला राजमार्ग) के निर्माण (पेव्ड शोल्डर के साथ दो लेन का बनाने/चार लेन का बनाने, आदि) अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन के लिये अनुसूचि में उल्लेखित तहसील रामसर के गांवों (गागरिया, कंटलिया का पार, सियाई, भीलों का पार, सोढ़ाई, सोढ़ों की बस्ती, नीलसर, अलारख

जिला कलक्टर
बाड़मेर

Signature Not Verified

Digitally signed by Tina Dabi
Date: 2025.03.27 15:44:27 IST
Reason: SelfAttested

का पार, अभे का पार, अजवे का पार, डबे का पार, जालीला, पांधी का पार, उभरे का पार, मदरूप का तला, जाने की बेरी, गरडिया, सेलाउ व जाटों की बस्ती) से संबंधित विनिर्दिष्ट भूखण्ड उक्त अधिनियम के तहत अवाप्त करने हेतु अधिसूचना दिनांक 31 जनवरी 2018 जारी कर उपखण्ड अधिकारी रामसर को सक्षम प्राधिकारी नियुक्त किया गया।

2. सक्षम प्राधिकारी उपखड अधिकारी रामसर द्वारा उक्त अधिसूचना के अनुसरण में अवाप्ताधीन भूमि का राजस्व अधिकारियों की टीम द्वारा सर्वेक्षण कराया जाकर मौका पर अवस्थित अवसरंचनाऐं एवं वृक्षों इत्यादि की सर्वे रिपोर्ट प्राप्त की गई। अवाप्ताधीन भूमि का सर्वेक्षण एवं पैमाईश की रिपोर्ट के आधार पर सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय द्वारा अधिनियम की धारा 3सी के तहत अधिसूचना दिनांक 18.04.2018 जारी करते हुए समस्त हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां आमंत्रित की गई। उक्त अधिसूचना के क्रम में हितबद्ध व्यक्तियों से प्राप्त आपत्तियों पर विचार उपरान्त आक्षेपों को अननुज्ञात किया गया एवं अधिनियम की धारा 3डी के तहत प्रस्तावित भूमि अवाप्त किये जाने की उद्घोषणा (अधिसूचना) दिनांक 14.08.2018 जारी की गई। सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवाप्ताधीन भूमि में हितबद्ध व्यक्तियों को उनकी भूमि एवं उस पर अवस्थित संरचनाओं के मुआवजा दावा प्रस्तुत करने हेतु नोटिस जारी किये गये एवं अवाप्ताधीन भूमि की प्रचलित बाजार दर उपपंजीयक एवं तहसीलदार रामसर से ली गई तथा वृक्षों का मूल्यांकन संबंधित विभाग से कराया साथ ही अवसरंचनाओं के मूल्यांकन हेतु सार्वजनिक निर्माण विभाग बाड़मेर से रिपोर्ट प्राप्त की गई। हितबद्ध व्यक्तियों के मुआवजा दावों एवं अवसरंचनाओं के मूल्यांकन व भूमि की बाजार दरों को मध्यनजर रखते हुए उक्त प्रस्तावित भूमि के अवाप्ति का अवार्ड दिनांक 06.02.2020 जारी किया गया।

3. प्रार्थी के स्वामित्व की भूमि मौजा कंटालिया का पार के खसरा नंबर 204/158 में रकबा 0–4016 बीघा अवाप्ति का सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड दिनांक 06.02.2020 में भूमि की प्रचलित बाजार दर से भूखण्ड पेटे कुल 20785 रूपये मुआवजा निर्धारण से असहमत होकर अधिनियम की धारा 3जी(5) के तहत आर्बिट्रेशन प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर इस विवाद बिन्दु पर माध्यस्थम के स्वतंत्र निष्कर्ष हेतु निवेदन किया गया है।

4. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को जरिये नोटिस जवाब हेतु तलब किया गया एवं प्रश्नगत अभिलेख मंगवाया जाकर अवलोकन किया।

5. हमने दोनो पक्षों को सुना एवं प्रस्तुत अभिलेखों का अद्योपान्त अवलोकन किया। अधिवक्ता प्रार्थी ने प्रकट किया कि प्रार्थी के भूखण्ड खसरा नम्बर 204/158 का मूल्य

न्यायालय जिला कलक्टर बाड़मेर

जिला कलक्टर
बाड़मेर

Signature Not Verified

Digitally signed by Tina Dabi
Date: 2025.03.27 15:44:27 IST
Reason: SelfAttested

20785 रूपये निर्धारित किया हैं जो बहुत ही कम है क्योंकि प्रार्थी द्वारा इसी भूखण्ड के जोड़ा–जोड़ इसी खसरे की भूमि में से वर्ष 2011 मे एक भूखण्ड दिनांक 03.08.2011 को खरीद किया गया था उक्त भूखण्ड की मालियत उप पंजियक रामसर द्वारा 542500 रूपये निर्धारित करते हुए पंजीयन शुल्क प्रार्थी से वसूल किया गया था। उक्त क्षेत्र में मार्केट, हॉस्पिटल एवं अन्य राजकीय उपक्रम विकसित होने व अन्य मूलभूत सुविधाओं का विस्तार होने से ग्राम कंटलिया का पार व गागरिया बड़े कस्बे के रूप में विकसित होने व व्यापार आदि बढ़ने के कारण उक्त स्थल के आस–पास भूखण्डों की कीमत 20 लाख रूपये से अधिक हैं। अप्रार्थी सं. 1 द्वारा आलौच्य एवार्ड में डीएलसी रेट के आधार पर जो कीमत निर्धारित की हैं उसमें वास्तविक कीमत से जमीन आसमान का फर्क हैं। वर्तमान में उक्त भूखण्ड का बेचान रजिस्ट्री करवाई जाती हैं तो उप पंजियक रामसर द्वारा 270 रूपये प्रतिवर्ग फीट की दर से मालियत मानकर स्टाम्प ड्युटी व पंजियन शुल्क वसूल किया जा रहा हैं। प्रार्थी द्वारा उक्त भूखण्ड का उपयोग वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग किया जा रहा हैं इस आधार पर अवाप्तशुदा भूखण्ड की कीमत का निर्धारण भी वाणिज्यिक के रूप में किया जाना न्याय संगत हैं। अतः प्रार्थी का प्रार्थना–पत्र स्वीकार किया जाकर अवाप्तशुदा भूखण्ड का पंजियन कार्यालय के अनुसार कीमत 270 रूपये प्रतिवर्ग फुट व वर्तमान बाजार कीमत 2000000 रूपये अवधारित बाजार दर मानते हुए एवार्ड जारी करने का पंचाट जारी करावें।

6. अप्रार्थी संख्या 2 ने जवाब में प्रकट किया कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा विधिवत रूप से अवाप्त की जाने वाली भूमि के संबंध में अधिनियम में वर्णित प्रावधान के अनुसार उक्त क्षेत्र की डीएलसी दर व धारा 30 में वर्णित गुणांक अनुसार अवार्ड जारी किया गया है। प्रार्थी द्वारा भूखण्ड वाणिज्यिक होने के संबंध में कोई दस्तावेज पेश नहीं किया है बल्कि भूमि राजस्व रेकर्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज थी। उक्त अवार्ड अनुसार मुआवजा राशि अदा करने के बाद भूमि का कब्जा लिया जाकर सड़क निर्माण किया जाना है। प्रार्थीगण की ओर से इसी खसरा की भूमि के एवार्ड को लेकर पूर्व में इसी माध्यस्थ के समक्ष आर्बीट्रेशन प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किया गया था जो आदेश दिनांक 12.07.2021 द्वारा खारिज किया जा चुका हैं। प्रार्थी द्वारा नियत में खोट आने से अपने इतर उद्देश्य की पूर्ति हेतु सड़क निर्माण कार्य में बाधा कारित करने के लिये गलत एवं मनगढत तथ्यों के आधार पर यह आवेदन पेश किया है जो निराधार होने से खारिज योग्य है।

7. हमने अधिवक्ता प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा प्रकट तथ्यों पर मनन किया एवं प्रस्तुत अभिलेखों का अवलोकन किया जिससे यह पाया जाता है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवार्ड आदेश में अधिनियम की धारा 3ए के अधीन अधिसूचना दिनांक 18.04.2018 जारी

जिला कलक्टर
बाड़मेर

Signature Not Verified
Digitally signed by Tina Dabi
Date: 2025.03.27 15:44:27 IST
Reason: SelfAttested

होने की तारीख को उपपंजीयक रामसर से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार प्रचलित बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है। प्रार्थी के अधिवक्ता का कथन है कि उनके द्वारा अवाप्ताधीन भूखण्ड क्रय करते समय दिनांक 03.08.2011 जो मालियत राशि 5,40,000 रूपये उपपंजीयक द्वारा प्रगणित करते हुए 35580 रूपये मुद्रांक शुल्क वसूल की गई है उस मालियत से कम बाजार दर निर्धारण किया गया है जो पुनर्विचार योग्य है। प्रार्थी के अधिवक्ता का कथन है कि प्रार्थी के भूखण्ड खसरा नम्बर 204 / 158 का मूल्य 20785 रूपये निर्धारित किया हैं जो बहुत ही कम है क्योंकि प्रार्थी द्वारा इसी भूखण्ड के जोड़ा–जोड़ इसी खसरे की भूमि में से वर्ष 2011 मे एक भूखण्ड दिनांक 03.08.2011 को खरीद किया गया था उक्त भूखण्ड की मालियत उप पंजियक रामसर द्वारा 542500 रूपये निर्धारित करते हुए पंजीयन शुल्क प्रार्थी से वसूल किया गया था। उस मालियत से कम बाजार दर निर्धारण किया गया है जो पुनर्विचार योग्य है। अवाप्ताधीन भूमि की राजस्व रेकर्ड में किस्म कृषि भूमि दर्ज होने से मुआवजा का निर्धारण तदनुसार किया गया है जबकि प्रार्थी के अनुसार उक्त भूखण्डों को अकृषि प्रयोजनार्थ आशयित उपयोग के आधार पर उपपंजीयक द्वारा मुद्रांक का निर्धारण किया गया है तथा इस आधार पर प्रश्नगत अवार्ड में भी भूमि को अकृषिक किस्म मानते हुए मुआवजा का निर्धारण किया जावे। इस प्रकार प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित अवार्ड आदेश एवं प्रार्थी के आर्बिट्रेशन के प्रार्थना–पत्र में उल्लेखित आधारों के परिप्रेक्ष्य में माध्यस्थम सुलह वार्ता हेतु दोनों पक्षों को आमंत्रित किया जाकर समझाइश की गई। अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से स्पष्ट अभिमत रखा गया कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा विहित प्रक्रिया अनुसार भूमि की बाजार दर का निर्धारण किया गया है तथा इस राशि में किसी प्रकार की बढ़ोतरी की जाना न्यायोचित नहीं है। सक्षम प्राधिकारी की पत्रावली में प्रस्तुत मौका रिपोर्ट एवं राजस्व अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि भूमि का कृषि से भिन्न प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नहीं करवाया गया है ऐसे में यदि प्रार्थी द्वारा कृषि भूमि पर अवैधानिक रूप से अकृषि प्रयोजनार्थ निर्माण एवं उपयोग कर लिया गया है तो उस पर अकृषिक प्रयोजनार्थ डीएलसी दर प्रयोज्य नहीं की जा सकती है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26 में भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया विहित की गई है। इस प्रक्रिया को समग्र रूप से विवेचित करते हुये सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रार्थी की अवाप्ताधीन भूमि का उसके स्वरूप एवं राजस्व अभिलेख में इन्द्राज के आधार पर कृषि भूमि हेतु प्रयोज्य डीएलसी दर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो विधि अनुकूल उचित प्रतीत होता है। अवाप्ताधीन भूमि पर उपपंजीयक रामसर द्वारा प्रार्थी के क्रय दस्तावेजों पर अधिरोपित मुद्रांक शुल्क आशयित उपयोग अनुसार अधिरोपित की गई है जो कि करापवंचन को रोकने से संबंधित प्रावधान है। इसी क्रम में प्रार्थी को भी अपने भूखण्ड

न्यायालय जिला कलक्टर बाड़मेर (राज.)

जिला कलक्टर
बाड़मेर

Signature Not Verified

Digitally signed by Tina Dabi
Date: 2025.03.27 15:44:27 IST
Reason: SelfAttested

का अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग करने से पूर्व सक्षम प्राधिकारी के समक्ष विधिसम्मत तरीके से प्रार्थना–पत्र एवं नियत शुल्क अदा कर अकृषिक उपयोग की अनुज्ञा प्राप्त की जानी चाहिये थी। प्रार्थी के अवैध उपयोग को किसी भी रूप में मान्य नहीं किया जा सकता है तथा भूमि की जो किस्म राजस्व रेकर्ड में अभिलिखित है उसी अनुसार मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है।

8. अतः उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के परिणामस्वरूप प्रार्थी के प्रार्थना–पत्र में उल्लेखित आधार विधिसम्मत नहीं होने से इस पंचाट के द्वारा सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी रामसर द्वारा निर्धारित मुआवजा अवार्ड को उचित पाये जाने से अनुमोदन किया जाता है।

9. आज दिनांक 13.11.2024 को मेरे हस्ताक्षर एवं मुद्रा से जारी किया गया।

(टीना डाबी)
एकल माध्यस्थ
राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना
जिला कलक्टर, बाड़मेर
जिला कलक्टर
बाड़मेर

Signature Not Verified

Digitally signed by Tina Dabi
Date: 2025.03.27 15:44:27 IST
Reason: SelfAttested