

न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जोधपुर

पीठासीन अधिकारी : गौरव अग्रवाल आई.ए.एस.

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्या : 60/2018 (GCMS No. 2018/00266)

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थी
(1) चेतनप्रकाश पुत्र मानसिंह देवड़ा		1- भारत संघ मार्फत मुख्य अभियंता
(2) प्रदीपसिंह पुत्र मानसिंह देवड़ा		क्षेत्रीय कार्यालय कार्यालय सड़क
(3) सुमन पत्नी भगवतसिंह देवड़ा		परिवहन एवं राज मार्ग मंत्रालय डी.
(4) योगेश देवड़ा पुत्र भगवतसिंह देवड़ा		सी.एम., अजमेर रोड़, जयपुर
(5) शोभा पुत्री भगवतसिंह देवड़ा		2- परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण
जाति-माली, निवासीगण- देवड़ा कृषि		अभियंता, सार्वजनिक निर्माण विभाग,
फार्म, नागौर रोड़, मण्डोर, जोधपुर		राष्ट्रीय राजमार्ग (एन एच 65) वृत्त
		जोधपुर
		3- सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं
		अतिरिक्त जिला कलक्टर (तृतीय),
		जोधपुर

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 3 जी राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956

उपस्थिति:-

दिनांक: 05.02.2025

1. श्री बलवीर चौधरी (प्रार्थीपक्ष अधिवक्ता)- उपस्थित
2. श्री मनोज गहलोत (अप्रार्थीपक्ष-2, 3 के अधिवक्ता)- उपस्थित
3. अप्रार्थीपक्ष 1-अनुपस्थित

पंचाट

भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय के आदेश क्रमांक NHAI/LA/Arb./2015 दिनांक 13.08.2015 के द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 (1956 का संख्याक 48) की धारा 3G की उपधारा 5 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए जोधपुर जिले की स्थानीय सीमा में जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट जोधपुर को माध्यस्थ (ARBITRATOR) नियुक्त किया गया है।

प्रार्थीपक्ष की ओर से प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार हैं कि जोधपुर जिले के कार्य क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या- 65 के 226/400 कि.मी. से 296/070 कि.मी. तक के भूखण्ड (नागौर से जोधपुर सेक्शन) का निर्माण (चौड़ा करने/दो लेन/चार लेन बनाने आदि) में परिवर्तित करने के लिए निजी/राजकीय भूमि अधिग्रहित कार्य हेतु उप सचिव सड़क परिवहन और राज्यमार्ग मंत्रालय नई दिल्ली की अनुशंसा एवं भारत के राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना का. आ. 2441 (अ) दिनांक 25.10.2011 के द्वारा जोधपुर जिले के राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या- 65 (नागौर जोधपुर तक) के लिए भूमि अधिग्रहण हेतु अतिरिक्त जिला कलक्टर तृतीय जोधपुर को सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) के रूप में प्राधिकृत किया



जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

गया। राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3 (ए) के अन्तर्गत राष्ट्रीय उच्च मार्ग संख्या- 65 के 226/400 कि.मी. से 296/1070 कि.मी. तक के भूखण्ड (नागौर-जोधपुर सेक्शन) का निर्माण (चौड़ा करने/दो लेन/चार लेन बनाने आदि) में परिवर्तित करने के लिए निजी/राजकीय भूमि अधिग्रहण हेतु भारत के राजपत्र परिवर्तित करने के लिए निजी/राजकीय भूमि अधिग्रहण हेतु भारत के राजपत्र असाधारण भाग 11 खण्ड 3 उपखण्ड (11) क्रमांक का आ. 38 (अ) दिनांक 07.01.2015 के द्वारा प्रार्थीगण की भूमि व अन्य की अवाप्ति हेतु अधिसूचना जारी की गई। प्रार्थी की भूमि जो अवाप्त की गयी का विवरण है-

ग्राम	भूमि के ख. नं.	क्षेत्रफल
मण्डोर	954	0.4452 हैक्टेयर
मण्डोर	1020	0.3237 हैक्टेयर
मण्डोर	950/1	0.0890 हैक्टेयर
मण्डोर	951	0.0081 हैक्टेयर

भूमि अवाप्ति अधिकारी (अपर जिला कलेक्टर तृतीय जोधपुर) द्वारा प्रार्थीगण की भूमि का दिनांक 09.09.2016 के अवार्ड पारित किया गया। अवार्ड पारित करने बाबत प्रार्थी को कोई नोटिस व सूचना नहीं दी गई अर्थात् अंतिम अवार्ड जारी करने से पूर्व कोई सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया। अवार्ड की जानकारी प्रार्थी को दिनांक 16.08.2018 को हुई। जानकारी होने पर प्रार्थी ने भूमि अवाप्ति अधिकारी के द्वारा पारित अवार्ड की नकले प्राप्त की और नकले प्राप्त होने पर यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 3-जी राष्ट्रीय राजमार्ग के तहत उचित व वास्तविक मुआवजा मध्यस्थ द्वारा निर्धारण हेतु प्रस्तुत किया। प्रार्थीगण के प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के आधार इस प्रकार है कि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड पारित करने से पूर्व अवाप्त की गई भूमि का सही प्रकार से मूल्यांकन (उचित एवं वास्तविक मुआवजा) निर्धारित नहीं किया गया है जो मुआवजा निर्धारित किया वह सम्पत्ति की बाजार कीमत के बराबर नहीं है। उक्त मुआवजा बाजार दर से बहुत ही कम है बाजार दर का निर्धारण विना साक्ष्य के व विना दस्तावेजों के विना आधार पर की गई है इसलिए अवार्ड त्रुटिपूर्ण है जिसका संसोधन किया जाना आवश्यक है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा ग्राम मण्डोर से प्रार्थीगण की भूमि की असिंचित की कीमत प्रतिबीघा 50,40,300/- रुपये एवं 3113.71 रुपये प्रतिवर्गमीटर से मुआवजा निर्धारित किया गया है जो गलत रूप से निर्धारित किया गया है जबकि वास्तविक में प्रार्थीगण की भूमि जोधपुर शहर में मण्डोर पुलिया खत्म होने के बाद मुख्य रोड पर दायी तरफ आयी हुई है। जिसके आस पास की भूमि का व्यवसायिक उपयोग हो रहा है तथा अवाप्त भूमि के पास में बड़े-बड़े कॉम्प्लेक्स, रिसोर्ट, रेस्टोरेन्ट, दुकाने कॉलेज, शैक्षणिक संस्थाएँ आदि समर्पित हो चुकी है जिनका उपयोग भी व्यवसायिक हो रहा है इसलिए प्रार्थीगण की भूमि का उपयोग व्यवसायिक है अवाप्त भूमि की बाजार कीमत 24,864/-रुपये प्रति वर्ग मीटर है। इसलिए प्रार्थीगण अपनी भूमि का मुआवजा 24,864/- रुपये प्रतिवर्गमीटर के भाव से प्राप्त करने का अधिकारी है तथा प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि की कीमत 24,864/- रुपये प्रति वर्गमीटर के अलावा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अनुसार समस्त लाभ सोलिसियम ब्याज प्रतिकर व अन्य राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अपने अवार्ड में प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा निर्धारण करने का कोई सारवान आधार नहीं बताया है तथा न ही किसी प्रकार के दस्तावेज को आधार बनाकर अवार्ड पारित किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी को प्रार्थीगण की भूमि को बाजार मूल्य के अनुसार मुआवजा का निर्धारण करना चाहिए था क्योंकि प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि जोधपुर शहर की नगर निगम की सीमा में व आस पास में व्यवसायिक उपयोग में आ रही भूमि के बीच में आयी हुई है। प्रार्थीगण की भूमि का वाणिज्यिक उपयोग को देखते हुए Future Potential एवं वर्तमान उपयोग को मध्य नजर रखते हुए भूमि की कीमत 24,864/- रुपये वर्गमीटर है एवं व्यवसायिक बाजार मूल्य की दर से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड में कृषि भूमि मानकर मुआवजा निर्धारण करने में त्रुटि की है इसलिए प्रार्थी को व्यवसायिक दर से मुआवजा



जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

दिलाया जावे। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने अवार्ड में बाजार मूल्य व आस पास की स्थिति के अनुसार मुआवजा निर्धारण नहीं करके केवल मात्र उप पंजीयक कार्यालय के डी.एल.सी. दर के अनुसार मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो सही नहीं है। डी.एल.सी. का दरतावेज साध्य में ग्रहण योग्य नहीं होने से जो अवार्ड पारित किया गया है वो किसी भी रूप में सही नहीं है। माननीय उच्चतम न्यायालय व उच्च न्यायालय के निर्णय अनुसार जो भूमि अवाप्ति की जा रही है उसका मूल्य बाजार दर पर किया जाना चाहिए तथा आस पास के उपयोग व भूमि की स्थिति के अनुसार किया जाना चाहिए जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उप पंजीयक कार्यालय की डी.एल.सी. की दर से किया गया है जो पूर्ण रूप से गलत है। प्रार्थीगण को 24,864/- रुपये प्रतिवर्गमीटर के भाव से गणना करके नये अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार मुआवजा निर्धारण किया जाना आवश्यक है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थीगण की भूमि की रोड से मध्य बिन्दु से दोनों तरफ बराबर अवाप्त नहीं करके प्रार्थीगण की भूमि को एक तरफ अधिक अवाप्त कर ली गई है जिसमें प्रार्थीगण को बहुत ही नुकसान हुआ है। जिससे प्रार्थीगण की पीछे बहुत ही कम भूमि छोटी 70 फुट भूमि पट्टी के रूप में बच गई है भूमि रूपान्तरण नियम के तहत राष्ट्रीय राजमार्ग पर मध्य बिन्दु से 132 फुट दोनों तरफ कोई रूपान्तरण एवं निर्माण नहीं किया जा सकता है इस कारण प्रार्थी की भूमि अवाप्ति के बाद शेष बची भूमि कोई काम की नहीं रह गई है। शेष बची भूमि का प्रार्थी न तो आवासीय रूपान्तरण करा सकता है और न व्यवसायिक रूपान्तरण संभव है अतः शेष बची भूमि भविष्य के लिए कोई काम आने लायक नहीं बची है इसलिए सम्पूर्ण भूमि का मुआवजा मिलना चाहिए। प्रार्थीगण की भूमि में जो निर्माण किया हुआ था उसका भी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा सही रूप से मूल्यांकन करके निर्धारण नहीं किया गया है इसलिए निर्माण का भी उचित एवं वास्तविक मुआवजा का निर्धारण किया जावे। प्रार्थी की भूमि का मुआवजा की गणना करते समय भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूमि की स्थिति पर गौर नहीं किया। भूमि के Future Potential बाबत कोई गौर नहीं किया। प्रार्थी की भूमि नगर निगम की सीमा में आई हुई है इसलिए माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय अनुसार भूमि का Future Potential रहवासीय या व्यवसायिक रूप से माना जाना चाहिए। उक्त निर्णय अनुसार भूमि की कीमत की गणना व्यवसायिक की जानी चाहिए थी। इसलिए प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा व्यवसायिक दर से दिलाया जाना न्यायोचित है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय अनुसार अगर भूमि नगरीय सीमा में स्थित है तो "Presumption would be taken that future potential of land is either residential or commercial since land in question is NH-65 and is a strip land therefore it is to be treated land with future potential of commercial use". भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थीगण की भूमि का अवार्ड पारित करते समय मुआवजा की गणना एक के गुणाक के आधार पर की गई है अर्थात् प्रार्थीगण की भूमि को जोधपुर शहर की नगर निगम के अन्तर्गत मानकर गणना की गई है और जो भूमि शहर के नगर निगम सीमा में होती है उसका उपयोग रहवासीय या व्यवसायिक होता है। कभी भी कृषि कार्य नहीं होता है। चूंकि प्रार्थीगण की भूमि मुख्य रोड़ पर आई हुई है जिसका मुख्य रोड़ पर होने के कारण व्यवसायिक उपयोग होता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा भूमि अर्जन पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन अधिनियम 2013 के अनुसार निर्धारण नहीं किया गया है इसलिए प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा व्यवसायिक दर से दिलाया जावे। प्रार्थीगण अपनी भूमि के सम्बन्ध में निम्न प्रकार से क्लेम राशि प्राप्त करने का अधिकारी है:-

ग्राम	भूमि के ख. नं.	क्षेत्रफल
मण्डोर	954	0.4452 हैक्टेयर
मण्डोर	1020	0.3237 हैक्टेयर
मण्डोर	950/1	0.0890 हैक्टेयर
मण्डोर	951	0.0081 हैक्टेयर
		कुल 0.8660 हैक्टेयर
		यानि 8,660 वर्गमीटर



जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

अतः 24,864 रुपये प्रति वर्गमीटर के हिसाब से 8,660 वर्गमीटर का मुआवजा 21,53,22,240/- रुपये व सोलिसियम राशि 21,53,22,240/- रुपये एवं 21,53,22,240/- पर 224 दिनों का 12.5 प्रतिशत की दर से ब्याज 1,58,56,960 यानि कुल राशि 44,65,01,440/- रुपये होते है। उपरोक्त भूमि का भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5,83,63,386/- रुपये मुआवजा दिया गया अर्थात् 44,65,01,440-5,83,63,386 = 38,81,38,054/- अक्षरे अडतीस करोड ईकियारी लाख अडतीस हजार चौवन रुपये भूमि का मुआवजा प्रार्थीगण प्राप्त करने के अधिकारी है एवं शेष बची भूमि 18,322 वर्गमीटर का भी 24,864/- रुपये के हिसाब से प्रार्थीगण को मुआवजा राशि दिलाई जावे। प्रार्थना पत्र के अंत में प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थीगण को मुआवजे की राशि 38,81,38,054/- रुपये व अतिरिक्त ब्याज अप्रार्थी से दिलाये जाने का आदेश प्रदान करते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी के अवार्ड में उपरोक्त माफीक संशोधन करने एवं भूमि अर्जन पुनर्वास और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता के अधिकार अधिनियम 2013 के तहत मुआवजा एवं प्रार्थीगण की शेष बची भूमि का भी उपरोक्त बाजारू कीमत 24,864/- प्रतिवर्गमीटर के भाव से मुआवजा राशि दिलाई जावे एवं समस्त लाभों जैसे सोलिसियम, अधिभार की राशि एवं अवार्ड पर ब्याज एवं अन्य लाभ जो भी विधिसम्मत हो प्रार्थीगण को दिलाये जाने का आदेश प्रदान कराने का निवेदन किया।

आर्बिट्रेशन प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर 60/2018 (GCMS No. 2018/00266) कर अप्रार्थीपक्ष को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीपक्ष-1 व 2 के नोटिस बाद तामिल लौटे। प्रार्थीपक्ष की ओर से दिनांक 13.09.2022 को प्रस्तुत लिखित बहस व अप्रार्थीपक्ष 3 की ओर प्रस्तुत तथ्यात्मक रिपोर्ट दिनांक 11.02.2020, अप्रार्थीपक्ष 2 का लिखित जवाब दिनांक 28.01.2019, अप्रार्थीपक्ष 2 व 3 का लिखित जवाब दिनांक 20.11.2022, अप्रार्थीपक्ष 2 व 3 की लिखित बहस दिनांक 02.01.2025 को रिकार्ड पर लिया गया।

प्रार्थीगण के अधिवक्ता की ओर से दिनांक 13.09.2022 को प्रस्तुत लिखित बहस में बतलाया कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत राष्ट्रीय उच्च मार्ग संख्या 65 के (नागौर जोधपुर सेक्शन) के निर्माण (चौड़ा करने/दो लेन/चार लेन बनाने आदि) के परिवर्तित करने के लिए भूमि अवाप्त करने हेतु भूमि अवाप्ति अधिकारी (अतिरिक्त जिला कलेक्टर तृतीय, जोधपुर) द्वारा ग्राम मण्डोर तहसील जोधपुर के खसरा नंबर 954 रकबा 0.4452 हेक्टेयर, खसरा नंबर 1020 रकबा 0.3237 हेक्टेयर, खसरा नंबर 950/1 रकबा 0.0860 हेक्टेयर, खसरा नंबर 951 रकबा 0.0081 हेक्टेयर की भूमि अवाप्त की गई। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड दिनांक 09.09.2016 को पारित किया गया। प्रार्थीगण की भूमि अवाप्त कर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा कृषि भूमि की दर से अवार्ड पारित किया गया। उक्त अवार्ड पारित करने से पूर्व अवाप्त की गई भूमि का सही प्रकार से मूल्यांकन (उचित एवं वास्तविक मुआवजा) निर्धारित नहीं किया गया है जो मुआवजा निर्धारित किया वह सम्पत्ति की बाजार कीमत के बराबर नहीं है। उक्त मुआवजा बाजार दर से बहुत ही कम है बाजार दर का निर्धारण बिना साक्ष्य के व बिना दस्तावेजों के बिना आधार पर की गई है इसलिए अवार्ड त्रुटिपूर्ण है जिसका संशोधन किया जाना आवश्यक है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा ग्राम मण्डोर से प्रार्थीगण की भूमि की असिंचित की कीमत प्रति बीघा 50,40,300/-रुपये एवं 3113.17 रुपये प्रतिवर्गमीटर से मुआवजा निर्धारित किया गया है जो गलत रूप से निर्धारित किया गया है जबकि वास्तविक में प्रार्थीगण की भूमि जोधपुर शहर में मण्डोर पुलिया खत्म होने के बाद मुख्य रोड पर दायी तरफ आयी हुई है। जिसके आस पास की भूमि का व्यवसायिक उपयोग हो रहा है तथा अवाप्त भूमि के पास में बड़े बड़े कॉम्पलेक्स, रिसोर्ट, रेस्टोरेन्ट, दुकाने कॉलेज, शैक्षणिक संस्थाये आदि समर्पित हो चुकी है जिनका उपयोग भी व्यवसायिक हो रहा है इसलिए प्रार्थीगण की भूमि का उपयोग व्यवसायिक है अवाप्त भूमि की बाजारू कीमत 24,864/- रुपये प्रति वर्ग मीटर है इसलिए प्रार्थीगण अपनी भूमि का मुआवजा 24,864/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के भाव से प्राप्त करने का अधिकारी है तथा प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि की कीमत 24,864/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के अलावा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2014 के



जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

अनुसार समस्त लाभ सोलिसियम ब्याज प्रतिकर व अन्य राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अपने अवार्ड में प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा निर्धारण करने का कोई सारवान आधार नहीं बताया है तथा न ही किसी प्रकार के दस्तावेज को आधार बना कर अवार्ड पारित किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी को प्रार्थीगण की भूमि को बाजार मूल्य के अनुसार मुआवजा का निर्धारण करना चाहिए था, क्योंकि प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि जोधपुर शहर की नगर निगम की सीमा में व आस पास में व्यवसायिक उपयोग में आ रही भूमि के बीच में आयी हुई है। प्रार्थीगण की भूमि का वाणिज्यिक उपयोग को देखते हुये Future Potential एवं वर्तमान उपयोग को मध्य नजर रखते हुए भूमि की कीमत 24,864/- रुपये वर्ग मीटर है एवं व्यवसायिक बाजार मूल्य की दर से मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड में कृषि भूमि मान कर मुआवजा निर्धारण करने में त्रुटि की है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने अवार्ड में बाजार मूल्य व आस पास की स्थिति के अनुसार मुआवजा निर्धारण नहीं करके केवल मात्र उप पंजीयक कार्यालय के डी.एल.सी. दर के अनुसार मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो सही नहीं है। डी.एल.सी. का दस्तावेज साक्ष्य में ग्रहण योग्य नहीं होने से जो अवार्ड पारित किया गया है। वो किसी भी रूप में सही नहीं है। माननीय उच्चतम न्यायालय व उच्च न्यायालय के निर्णय अनुसार जो भूमि अवाप्ति की जा रही है उसका मूल्य बाजार दर पर किया जाना चाहिए तथा आस पास के उपयोग व भूमि की स्थिति के अनुसार किया जाना चाहिए जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उप पंजीयक कार्यालय की डी.एल.सी. की दर से किया गया है, जो पूर्ण रूप से गलत है। प्रार्थीगण को 24,864/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के भाव से गणना करके नये अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार मुआवजा निर्धारण किया जाना आवश्यक है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थीगण की भूमि की रोड से मध्य बिन्दु से दोनों तरफ बराबर अवाप्त नहीं करके प्रार्थीगण की भूमि को एक तरफ अधिक अवाप्त कर ली गई है जिसमें प्रार्थीगण को बहुत ही नुकसान हुआ है। जिससे प्रार्थीगण की पीछे बहुत ही कम भूमि छोटी 70 फुट भूमि पट्टी के रूप में बच गई है भूमि रूपान्तरण नियम के तहत राष्ट्रीय राजमार्ग पर मध्य बिन्दु से 132 फुट दोनों तरफ कोई रूपान्तरण एवं निर्माण नहीं किया जा सकता है। इस कारण प्रार्थी की भूमि अवाप्ति के बाद शेष बची भूमि कोई काम की नहीं रह गई है, शेष बची भूमि का प्रार्थी न तो आवासीय रूपान्तरण करा सकता है और न व्यवसायिक रूपान्तरण संभव है अतः शेष बची भूमि भविष्य के लिए कोई काम आने लायक नहीं बची है। प्रार्थीगण की भूमि में जो निर्माण किया हुआ था उसका भी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा सही रूप से मूल्यांकन करके निर्धारण नहीं किया गया है इसलिए निर्माण का भी उचित एवं वास्तविक मुआवजा का निर्धारण किया जावे। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थीगण की भूमि का अवार्ड पारित करते समय मुआवजा की गणना एक के गुणाक के आधार पर की गई है अर्थात् प्रार्थीगण की भूमि को जोधपुर शहर की नगर निगम के अन्तर्गत मानकर गणना की गई है और जो भूमि शहर के नगर निगम सीमा में होती है उसका उपयोग रहवासीय या व्यवसायिक होता है कभी भी कृषि कार्य नहीं होता है। चूंकी प्रार्थीगण की भूमि मुख्य रोड पर आई हुई है जिसका मुख्य रोड पर होने के कारण व्यवसायिक उपयोग होता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा भूमि अर्जन पुर्नवास और पुर्नव्यवस्थापन अधिनियम 2013 के अनुसार निर्धारण नहीं किया गया है इसलिए प्रार्थीगण की भूमि का मुआवजा व्यवसायिक दर से दिलाया जावे। प्रार्थीगण अपनी भूमि के सम्बन्ध में 24,864/- रुपये प्रति वर्गमीटर के हिसाब से 8,660 वर्गमीटर का मुआवजा 21,53,22,240/- रुपये व सोलिसियम राशि 21,53,22,240/- रुपये एवं 21,53,22,240/- पर 224 दिनों का 12.5 प्रतिशत की दर से ब्याज 1,58,56,960 यानि कुल राशि 44,65,01,440/- रुपये होते है। उपरोक्त भूमि का भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5,83,63,386/- रुपये मुआवजा दिया गया अर्थात् 44,65,01,440 - 5,83,63,386 = 38,81,38,054/- अक्षरे अडतीस करोड इकियासी लाख अडतीस हजार चौवन रुपये भूमि का मुआवजा प्रार्थीगण प्राप्त करने के अधिकारी है। लिखित बहस के अंत उक्तानुसार व अतिरिक्त व्याज अप्रार्थी से दिलाये जाने का आदेश प्रदान कराने एवम् भूमि अवाप्ति अधिकारी के अवार्ड में उपरोक्त माफिक संशोधन करने एवं भूमि अर्जन पुर्नवास और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता के अधिकार अधिनियम 2013 के तहत मुआवजा एवं प्रार्थीगण की शेष



जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

वकी भूमि का भी उपरोक्त बाजारू कीमत 24,864/- प्रतिवर्गमीटर के भाव से मुआवजा राशि दिलाई जाने एवं समस्त लाभो जैसे सोलिसियम, अधिभार की राशि एवं अवार्ड पर ब्याज एवं अन्य लाभ जो भी विधि सम्मत हो प्रार्थीगण को दिये जाने का आदेश प्रदान कराने की इस्तदुआ की।

अप्रार्थीपक्ष 3 से प्राप्त तथ्यात्मक रिपोर्ट दिनांक 11.02.2020 में अवगत कराया गया कि प्रार्थी चेतनप्रकाश व अन्य द्वारा ग्राम मण्डोर के द्वारा 3 (ए) व 3 (डी) की विज्ञापित जारी होने से पूर्व व पश्चात किसी प्रकार की कोई आपत्ति दर्ज नहीं करवाई। 3(जी) अवार्ड होने पर प्रार्थी व अन्य को मुआवजा प्राप्त करने हेतु नोटिस जारी किये गये जिसमें प्रार्थी व अन्य द्वारा आपसी सहमति से मुआवजा प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किये गये तथा मुआवजा राशि का 3 (जी) अवार्ड के अनुसार प्रार्थी व अन्य को आपसी सहमति के अनुसार विभाजन कर भुगतान कर दिया गया है। 3 (जी) अवार्ड जारी होने पर भुगतान प्राप्त करने के पश्चात प्रार्थी द्वारा आपत्ति दर्ज करवाई गई है।

अप्रार्थीपक्ष 2 के अधिवक्ता की ओर से जवाब प्रार्थना पत्र दिनांक 20.11.2022 में प्रारम्भिक आपत्तियां इस प्रकार है कि प्रार्थीगण द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है वह विधि के सुस्थापित सिद्धान्तों के विपरीत महत्वपूर्ण तथ्यों को छिपाते हुए प्रस्तुत किया गया है। इन परिस्थितियों में भी मात्र इसी आधार पर उपरोक्त प्रार्थना पत्र पोषणीय नहीं होने से काबिले निरस्ती के है। जो आपत्तियां उठायी गयी है उन सभी आपत्तियों का निस्तारण भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा किया जा चुका है। इन परिस्थितियों में भी प्रार्थना पत्र पोषणीय नहीं होने से काबिले निरस्ती के है। प्रार्थी के प्रार्थना पत्र के पद संख्या 1, 2 में लिखे गये तथ्यों का कोई विवाद नहीं है। प्रार्थना पत्र के पद संख्या 3 में लिखे गये तथ्यों को प्रार्थीगण सक्षम साक्ष्य से साबित करें प्रार्थना पत्र के पद संख्या 4 में अवार्ड पारित करने से पूर्व प्रार्थीगण को सूचना नहीं दिये जाने के तथ्य अंकित किये गये है जो पूर्णतया गलत है। प्रार्थीगण पढे लिखे हैं और उक्त कार्य लम्बे समय से चल रहा है। उससे पूर्व जोधपुर के सभी दैनिक समाचार पत्रों में उक्त भूमि अवाप्ति की सूचना के नोटिस प्रकाशित किये गये जिसकी आम सूचना प्रार्थीगण को हो गयी। उसके बावजूद मात्र म्याद में लाने के लिये उपरोक्त प्रकार के तथ्य इस पद में किये गये है जो चलने योग्य नहीं होने के कारण काबिले निरस्ती के है। प्रार्थना पत्र के आधार के पद सं. 1 में मूल्यांकन के सम्बन्ध में जो आधार लिया गया है वह पूर्णतया गलत है। प्रार्थीगण की सम्पत्ति कृषि भूमि थी और कृषि भूमि का मुआवजा कृषि भूमि की दर से दिया गया है जो बाजार दर के अनुसार दिया गया है इसलिए यह आधार चलने योग्य नहीं होने के कारण काबिले निरस्ती के है। आधार के पद सं. 2 में जो तथ्य लिखे गये है वह भी पूर्णतया गलत है। आस पास की भूमि का व्यवसायिक उपयोग मात्र भूमि की किस्म बदलने के बाद ही काम में ली जा रही हैं बिना भू उपयोग परिवर्तन के प्रार्थीगण वाणिज्यिक दर के अनुसार मुआवजा प्राप्त करने का हक अधिकारी नहीं है। इन परिस्थितियों में पद सं. 2 में जो आधार लिखे गये है वह भी चलने योग्य नहीं है। आधार के पद सं. 3 में जो तथ्य लिखे गये हैं वह पूर्णतया गलत है। व्यवसायिक भूमि के मध्य प्रार्थीगण की भूमि नहीं है प्रार्थीगण की भूमि के एक तरफ रोड, एक तरफ प्याउ, एक तरफ खुली जेल व प्रार्थीगण स्वयं का मकान और चतुर्थ तरफ सरकारी भूमि आयी हुई है। कही से वाणिज्यिक भूमि के मध्य में उनकी भूमि नहीं आयी हुई है। इन परिस्थितियों में भी वह ना ही कोई भी लाभ प्राप्त करने का अधिकारी है। आधार के पद सं. 4 में पुनः उपर के तथ्यों को तोड़ मरोड़ कर लिखा गया है। आस पड़ोस की स्थिति स्वयं प्रार्थीगण द्वारा अंकित नहीं की गयी है बल्कि अपनी भूमि से दूर जो वाणिज्यिक अन्य संस्थान आये हुए है उनके सम्बन्ध में तथ्य उल्लेखित किये गये है। अन्य कोई तथ्य अंकित नहीं किये गये है इसलिए भी उपरोक्त आधार चलने योग्य नहीं है। आधार के पद सं. 5 में जो तथ्य लिखे गये है वह भी पूर्णतया गलत है। भूमि अवाप्ति के पश्चात शेष भूमि पर प्रार्थीगण पूर्व की भांति आज भी खेती कर रहे है इन परिस्थितियों में जो तथ्य लिखे गये है वह भी पूर्णतया गलत है। इसलिए भी यह आधार पर भी चलने योग्य नहीं होने के कारण काबिले निरस्ती के है। आधार के पद सं. 6 में निर्माण के सम्बन्ध में जो तथ्य अंकित किये गये है वह क्या क्या निर्माण था उसके सम्बन्ध में कोई तथ्य नहीं लिखे गये है मात्र



जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

क्यासी आधार पर अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से मौके पर निर्माण के तथ्य अंकित किये गये हैं। आधार के पद सं. 7 में जो फ्यूचर पोर्टेसियल के सम्बन्ध में जो तथ्य उल्लेखित किये गये हैं वह पूर्णतया गलत है। शुरू से लेकर आज दिन तक प्रार्थीगण उपरोक्त सम्पत्ति को कृषि भूमि के रूप में काम में ले रहे थे और आज भी उसी रूप से काम में ले रहे हैं इन परिस्थितियों में उनके द्वारा जो उपरोक्त आधार लिया गया है वह आधार भी चलने योग्य नहीं होने के कारण काबिले निरस्ती के है। आधार के पद सं. 8 में जो आधार लिखे गये हैं वह पूर्णतया गलत है क्योंकि प्रार्थीगण की भूमि का कभी रहवासीय या व्यवसायिक परिवर्तन नहीं हुआ और न ही उसे वाणिज्यिक या रहवासीय रूप में काम में लिया गया। इसलिए भी उपरोक्त आधार चलने योग्य नहीं होने के कारण काबिले निरस्ती के है। आधार के पद सं. 9 में जो क्लेम राशि अंकित की गयी है वह मात्र खयाली पुलाव और अपने स्तर पर निर्धारित की गयी है जिनका कोई विधिक, कानूनी, भौतिक व अन्य कोई आधार नहीं हैं। आधार के पद सं. 10 में जो तथ्य अंकित किये गये हैं वह पूर्णतया गलत है मात्र म्याद में लाने के लिये गलत तथ्य अंकित किये गये हैं।

अप्रार्थीपक्ष 2 व 3 के अधिवक्ता की ओर से लिखित बहस दिनांक 02.01.2025 में बतलाया कि उचित मुआवजा निर्धारण करने के लिये प्रार्थीगण ने जो प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है वह पूर्णतया गलत तथ्यों पर प्रस्तुत किया गया है। जो भुगतान किया गया है वह विधि अनुसार भुगतान किया गया है। प्रार्थी स्वयं द्वारा जो भूमि का प्रकार उल्लेखित किया गया है वह खसराजात भूमि है और खसराजात भूमि का मुआवजा खसराजात तरीके से उसकी किस्म के अनुसार दिया गया है। इन परिस्थितियों में वह उक्त भूमि के लिये वाणिज्यिक और रहवासीय दर से भुगतान प्राप्त करने के हक अधिकारी नहीं है। उपरोक्त आपत्तियाँ म्याद के बाहर हैं। प्रार्थनापत्र के आधार के पद सं. 1 भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उचित मुआवजा निर्धारण नहीं करने के सम्बन्ध में जो तथ्य लिखे गये हैं वह गलत है। बाजार दर का निर्धारण जिला स्तरीय कमेटी जो तहसीलदार, पटवारी, महानिरीक्षक पंजीयक और पीडब्ल्यूडी विभागों की कमेटी द्वारा दरो का निर्धारण किया जाता है। उसी अनुसार दी गयी है। प्रार्थी द्वारा बिना साक्ष्य और बिना दस्तावेजों के आधार पर करने के जो तथ्य लिखे गये हैं वह पूर्णतया गलत हैं कमेटी द्वारा आस पास की डीएलसी दरे एवं अन्य पैमाने जो प्रत्येक भूमि अवाप्ति की कार्यवाही में निश्चित है उसी अनुसार कार्यवाही की गयी है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पचास लाख चालीस हजार तीन सौ रुपये की दर से मुआवजा निर्धारित किया गया है जो अत्यधिक है। प्रार्थी की भूमि जोधपुर शहर में मण्डोर पुलिया खत्म होने के बाद मुख्य रोड पर नहीं आयी हुई है बल्कि उनके मध्य में नाला आया हुआ है और उसके पश्चात जमीनी तल से नीचे की खड्डे की भूमि है। प्रार्थी की भूमि के सामने रेलवे की दीवार आयी हुई है। कोई वाणिज्यिक कॉम्प्लेक्स नहीं आये हुए है। ना ही रिसोर्ट, दुकाने आयी हुई है प्रार्थी की भूमि गोलाई पर नाले के चिपते हैं और प्रार्थी की भूमि के एक किलोमीटर के दायरे में कोई भी वाणिज्यिक कार्यवाही नहीं हो रही है। इन परिस्थितियों में उपरोक्त आधार चलने योग्य नहीं है। आधार के पद सं. 3 व 4 में मुआवजा निर्धारण करने का सारवान आधार नहीं लिखने और दस्तावेज के सम्बन्ध में जो तथ्य लिखे गये हैं वह पूर्णतया गलत है। फ्यूचर प्रोटेंशन एवं वर्तमान उपयोग के सम्बन्ध में तथ्य लिखे गये हैं वह गलत है। आज भी कृषि भूमि के रूप में भूमि काम आ रही है। नये अधिनियमों के अनुसार ही मुआवजे का निर्धारण किया गया है। आधार सं. 5 में जो तथ्य लिखे गये हैं वह गलत है। मध्य बिन्दु से 132 फीट दोनों तरफ निर्माण कार्य नहीं होने के जो तथ्य लिखे गये हैं वह नियम है। जो सब पर लागू होते हैं। मात्र एक पर लागू नहीं होते हैं। उसकी भूमि पहले जिस काम में आ रही थी वर्तमान में भी उसी काम में आ रही है। इन परिस्थितियों में वह कोई भी लाभ प्राप्त करने का अधिकारी नहीं हैं। प्रार्थी द्वारा भूमि पर निर्माण के सम्बन्ध में राशि कम देने के तथ्य लिखे गये हैं। वहां पर यानि की प्रार्थी की भूमि पर कोई भी निर्माण नहीं था। वह खेती भूमि थी और आज भी खेती की भूमि है। इन परिस्थितियों में फ्यूचर प्रोटेंशन का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। नगर नगम क्षेत्र में कृषि भूमि का वाणिज्यिक आधार नहीं हो सकता है या कृषि भूमि नगर पालिका क्षेत्र में आ जाने मात्र से स्वतः ही वाणिज्यिक और रहवासीय भूमि नहीं हो जाती है। इन



जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

परिस्थितियों में प्रार्थी कोई लाभ प्राप्त करने का हक अधिकारी नहीं है। प्रार्थी की भूमि कभी रहवासीय एवं व्यवसायिक नहीं रही। माननीय न्यायालय के समक्ष जो आपत्तियां प्रस्तुत की गयी है वह माध्यस्थ अधिनियम के अन्तर्गत प्रस्तुत की गयी है जिसका क्षेत्राधिकार सीमित है इन परिस्थितियों में न्यायालय द्वारा यह निर्धारण नहीं किया जा सकता है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने क्षेत्राधिकार में जो मुआवजा निर्धारित किया है वह उचित मुआवजा है और उसी दर से सम्पूर्ण भूमि अवाप्ति वालों को दिया गया है और माननीय अधिकरण द्वारा भी इसी रोड के सम्बन्ध में दायर की गयी उपरोक्त प्रकार की याचिकायें जो 50 याचिकायें थीं जो एक समान के प्रकरणों में पूर्व में न्यायालय द्वारा निर्धारण किया जा चुका है इन परिस्थितियों में नये तरीके से निर्धारण नहीं किया जा सकता है। लिखित बहस के अंत में प्रार्थना पत्र गलत एवं विधि बाधित होने से निरस्त किये जाने की इस्तदुआ की।

प्रार्थीपक्ष की ओर से निम्नलिखित दस्तवोज प्रस्तुत हुए:-

1-सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलेक्टर (तृतीय) जोधपुर द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के 226/400 कि.मी. से 296/070 कि.मी. तक के भूखण्ड (नागौर-जोधपुर सेक्शन) का निर्माण (चौड़ी करने/दो लेन/चार लेन बनाने आदि) के लिए भूमि अवाप्ति अवार्ड 371 दिनांक 09.09.2016 की प्रमाणित प्रतिलिपि।

2- सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलेक्टर (तृतीय) जोधपुर के पत्रांक 372 दिनांक 09.09.2016 की प्रमाणित प्रतिलिपि।

3-प्रार्थी से संबंधित भूमि की उप पंजीयक (चतुर्थ) जोधपुर द्वारा जारी आवासीय/रहवासीय दरों की सूची की प्रमाणित प्रति।

दिनांक 18.12.2024 को प्रार्थीपक्ष अधिवक्ता की बहस सुनी तथा अप्रार्थीपक्ष -2 व 3 की अधिवक्ता ने प्रस्तुत लिखित बहस को ही अंतिम बहस बताया।

प्रार्थीपक्ष के अधिवक्ता ने अपनी बहस में बतलाया कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 के अन्तर्गत राष्ट्रीय उच्च मार्ग संख्या 65 के (नागौर जोधपुर सेक्शन) के निर्माण (चौड़ा करने/दो लेन/चार लेन बनाने आदि) के परिवर्तित करने के लिए भूमि अवाप्त करने हेतु भूमि अवाप्ति अधिकारी (अतिरिक्त जिला कलेक्टर तृतीय, जोधपुर) द्वारा ग्राम मण्डोर तहसील जोधपुर के खसरा नंबर 954 रकबा 0.4452 हेक्टेयर, खसरा नंबर 1020 रकबा 0.3237 हेक्टेयर, खसरा नंबर 950/1 रकबा 0.0860 हेक्टेयर, खसरा नंबर 951 रकबा 0.0081 हेक्टेयर की भूमि अवाप्त की गई। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड दिनांक 09.09.2016 को पारित किया गया। प्रार्थीगण की भूमि अवाप्त कर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा कृषि भूमि की दर से अवार्ड पारित किया गया। उक्त अवार्ड पारित करने से पूर्व अवाप्त की गई भूमि का सही प्रकार से मूल्यांकन (उचित एवं वास्तविक मुआवजा) निर्धारित नहीं किया गया है जो मुआवजा निर्धारित किया वह सम्पत्ति की बाजार कीमत के बराबर नहीं है। उक्त मुआवजा बाजार दर से बहुत ही कम है बाजार दर का निर्धारण बिना साक्ष्य के व बिना दस्तावेजों के बिना आधार पर की गई है इसलिए अवार्ड त्रुटिपूर्ण है जिसका संशोधन किया जाना आवश्यक है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा ग्राम मण्डोर से प्रार्थीगण की भूमि की असिंचित की कीमत प्रति बीघा 50,40,300/-रुपये एवं 3113.17 रुपये प्रतिवर्गमीटर से मुआवजा निर्धारित किया गया है जो गलत रूप से निर्धारित किया गया है जबकि वास्तविक में प्रार्थीगण की भूमि जोधपुर शहर में मण्डोर पुलिया खत्म होने के बाद मुख्य रोड पर दायी तरफ आयी हुई है। जिसके आस पास की भूमि का व्यवसायिक उपयोग हो रहा है तथा अवाप्त भूमि के पास में बड़े बड़े कॉम्प्लेक्स, रिसोर्ट, रेस्टोरेन्ट, दुकाने कॉलेज, शैक्षणिक संस्थान आदि समर्पित हो चुकी है जिनका उपयोग भी व्यवसायिक हो रहा है इसलिए प्रार्थीगण की भूमि का उपयोग व्यवसायिक है अवाप्त भूमि की बाजार कीमत 24,864/- रुपये प्रति वर्ग मीटर है इसलिए प्रार्थीगण अपनी भूमि का मुआवजा 24.864/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के भाव से प्राप्त करने का अधिकारी है तथा



जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि की कीमत 24,864/- रुपये प्रति वर्ग मीटर के अलावा भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2014 के अनुसार समस्त लाभ सोलिसियम ब्याज प्रतिकर व अन्य राशि प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि जोधपुर शहर की नगर निगम की सीमा में व आस पास में व्यवसायिक उपयोग में आ रही भूमि के बीच में आयी हुई है। प्रार्थीगण की भूमि का वाणिज्यिक उपयोग को देखते हुये Future Potential एवं वर्तमान उपयोग को मध्य नजर रखते हुए भूमि की कीमत 24,864/- रुपये वर्ग मीटर है, भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड में कृषि भूमि मान कर मुआवजा निर्धारण करने में त्रुटि की है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपन अवार्ड में बाजार मूल्य व आस पास की स्थिति के अनुसार मुआवजा निर्धारण नहीं करके केवल मात्र उप पंजीयक कार्यालय के डी.एल.सी. दर के अनुसार मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो सही नहीं है। डी.एल.सी. का दस्तावेज साक्ष्य में ग्रहण योग्य नहीं होने से जो अवार्ड पारित किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने प्रार्थीगण की भूमि की रोड से मध्य बिन्दु से दोनो तरफ बराबर अवाप्त नहीं करके प्रार्थीगण की भूमि को एक तरफ अधिक अवाप्त कर ली गई है जिसमें प्रार्थीगण को बहुत ही नुकसान हुआ है। जिससे प्रार्थीगण की पीछे बहुत ही कम भूमि छोटी 70 फुट भूमि पट्टी के रूप में बच गई है भूमि रूपान्तरण नियम के तहत राष्ट्रीय राजमार्ग पर मध्य बिन्दु से 132 फुट दोनो तरफ कोई रूपान्तरण एवं निर्माण नहीं किया जा सकता है। इस कारण प्रार्थी की भूमि अवाप्ति के बाद शेष बची भूमि कोई काम की नहीं रह गई है, शेष बची भूमि का प्रार्थी न तो आवासीय रूपान्तरण करा सकता है और न व्यवसायिक रूपान्तरण संभव है अतः शेष बची भूमि भविष्य के लिए कोई काम आने लायक नहीं बची है। प्रार्थीगण की भूमि में जो निर्माण किया हुआ था उसका भी भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा सही रूप से मूल्यांकन करके निर्धारण नहीं किया गया है इसलिए निर्माण का भी उचित एवं वास्तविक मुआवजा का निर्धारण किया जावे। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थीगण की भूमि का अवार्ड पारित करते समय मुआवजा की गणना एक के गुणाक के आधार पर की गई है अर्थात् प्रार्थीगण की भूमि को जोधपुर शहर की नगर निगम के अन्तर्गत मानकर गणना की गई है और जो भूमि शहर के नगर निगम सीमा में होती है उसका उपयोग रहवासीय या व्यवसायिक होता है कभी भी कृषि कार्य नहीं होता है। चूंकी प्रार्थीगण की भूमि मुख्य रोड पर आई हुई है जिसका मुख्य रोड पर होने के कारण व्यवसायिक उपयोग होता है। प्रार्थीगण अपनी भूमि के सम्बन्ध में 24,864/- रुपये प्रति वर्गमीटर के हिसाब से 8,660 वर्गमीटर का मुआवजा 21,53,22,240/- रुपये व सोलिसियम राशि 21,53,22,240/- रुपये एवं 21,53,22,240/- पर 224 दिनों का 12.5 प्रतिशत की दर से ब्याज 1,58,56,960 यानि कुल राशि 44,65,01,440/- रुपये होते है। उपरोक्त भूमि का भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5,83,63,386/- रुपये मुआवजा दिया गया अर्थात् 44,65,01,440 - 5,83,63,386 = 38,81,38,054/- अक्षरे अडतीस करोड इकियासी लाख अडतीस हजार चौवन रुपये भूमि का मुआवजा प्रार्थीगण प्राप्त करने के अधिकारी है। बहस के अंत में प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं बहस पर मनन किया। प्रार्थीपक्ष की ओर अवाप्तसुदा भूमि ग्राम मण्डोर तहसील जोधपुर के खसरा नंबर 954 रकबा 0.4452 हेक्टेयर, खसरा नंबर 1020 रकबा 0.3237 हेक्टेयर, खसरा नंबर 950/1 रकबा 0.0860 हेक्टेयर, खसरा नंबर 951 रकबा 0.0081 हेक्टेयर का मुआवजा मूलतः बाजारू कीमत 24,864/- रुपये प्रति वर्गमीटर से करते हुए ब्याज एवं अन्य लाभों को दिलाये जाने एवं भूमि अवाप्ति के बाद शेष बची भूमि 18,322 वर्गमीटर का भी बाजारू कीमत 24,864/- रुपये से मुआवजा राशि दिलाया जाने की इस्तदुआ की। प्रकरण में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जारी अवार्ड दिनांक 09.09.2016 में प्रार्थीपक्ष से संबंधित भूमि की किस्म बारानी 3/बारानी 2 है जो कृषि भूमि की ही किस्म है तथा प्रार्थीपक्ष द्वारा अपनी भूमि की किस्म के संबंध में किसी प्रकार का सत्यापित साक्ष्य व जमाबंदी/नामान्तरण जैसे अन्य राजस्व रिकार्ड की सत्यापित प्रतियां प्रस्तुत नहीं की है। इसके अलावा प्रार्थीपक्ष द्वारा आस पड़ोस की भूमि के बाजारू कीमत के बेचाननामों की पर्याप्त संख्या कोई सत्यापित प्रति नहीं प्रस्तुत की है, जिससे की भूमि की किस्म तथा बाजारू



जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

कीमत का उसके पक्ष में निर्धारण हो सके। चूंकि प्रार्थी द्वारा बताये गये तथ्यों को साबित करने के लिए साक्ष्य/वांछित दस्तावेज प्रस्तुत करने का उत्तरदायित्व (Burden Of Proof) प्रार्थीपक्ष स्वयं का होता है। अतः उपरोक्त विवेचनानुसार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

पक्षकारान अपना अपना खर्चा वहन करे। पंचाट की प्रति संबंधित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हो।



(गौरव अग्रवाल)

आर्बीट्रेटर

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट

जोधपुर

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट

जोधपुर (राज.)

यह पंचाट आज दिनांक 05.02.2025 को लिखवाया जाकर हस्ताक्षरित किया गया।

(गौरव अग्रवाल)

आर्बीट्रेटर

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट

जोधपुर

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट

जोधपुर (राज.)