

न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जोधपुर

पीठासीन अधिकारी : गौरव अग्रवाल आई.ए.एस.

आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र संख्या : 61/2018 (GCMS No. 2018/00267)

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थी
1- गिरधारी राम पुत्र आदुराम		1- भारत संघ मार्फत मुख्य अभियंता
2- जोगाराम पुत्र सेवाराम		क्षेत्रीय कार्यालय कार्यालय सड़क
जाति जाट, निवासीगण- सोयला,		परिवहन एवं राज मार्ग मंत्रालय डी
तहसील बावडी, जोधपुर		सी.एम., अजमेर रोड़, जयपुर
		2- परियोजना निदेशक एवं अधीक्षण
		अभियंता, सार्वजनिक निर्माण विभाग,
		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 NHA/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 माध्यस्थम (ARBITRATOR) नियुक्त किया गया है।

प्रार्थीपक्ष की ओर से प्रस्तुत आर्बीट्रेशन प्रार्थना पत्र के तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थीपक्ष की अवाप्ति की गई भूमि ग्राम सोयला खसरा नम्बर- 416 मीन रकबा 0.0546 हैक्टेयर यानि 546 वर्गमीटर (प्रार्थी संख्या-1) और 416 मीन रकबा 0.0546 हैक्टेयर यानि 546 वर्गमीटर (प्रार्थी संख्या-2) अर्थात कुल 1092 वर्गमीटर है। अप्रार्थी की ओर से जोधपुर जिले के कार्य क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-65 के 226/400 कि. मी. से 296/070 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 अधिकरण कार्य हेतु उप सचिव, सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, नई दिल्ली की अनुशंसा एवं भारत के राजपत्र में प्रकाशित



जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

अधिसूचना का. आ. 2441 (अ) दिनांक 25.10.2011 के द्वारा जोधपुर जिले के राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या- 65 (नागौर जोधपुर सेक्शन) के भूमि अवाप्त करने हेतु अतिरिक्त जिला कलेक्टर तृतीय जोधपुर को सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) के रूप में प्राधिकृत किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3-ए 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 निजी/राजकीय भूमि अधिग्रहण हेतु भारत के राजपत्र असाधारण भाग सैकिण्ड खण्ड 3 उपखण्ड (ii) क्रमांक का. आ./2329अ दिनांक 12.09.2014 के द्वारा अधिसूचना जारी की गयी है। प्रार्थी की भूमि जो अवाप्त की गयी का विवरण नीचे लिखे अनुसार है :-

1. भूमि का क्षेत्रफल- 0.0546 हेक्टेयर यानि 546 वर्गमीटर (प्रार्थी संख्या 01) 0.0546 हेक्टेयर यानि 546 वर्गमीटर (प्रार्थी संख्या 02) कुल 1092 वर्गमीटर
2. खसरा नम्बर व ग्राम- ग्राम सोयला के खसरा नम्बर- 416 मीन
3. भूमि की स्थिति- अवाप्ति की जाने वाली भूमि जोधपुर से नागौर जाने वाली मुख्य सड़क पर ग्राम सोयला के मुख्य बाजार में स्थित है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी (अपर जिला कलेक्टर तृतीय जोधपुर) द्वारा ग्राम सोयला के खसरा नम्बर- 416 का क्रं. सं.-78 रकबा 2555 वर्गमीटर का अवार्ड दिनांक 30.12.2016 को अवार्ड पारित किया गया तथा खसरा नम्बर 416/1 क्रं. सं. 91 रकबा 1382 वर्गमीटर का अवार्ड दिनांक 21.06.2017 को पारित किया गया तथा खसरा नम्बर- 416 व 416/1 को अलग-अलग 06 सह-खातेदारान को हिस्से अनुसार मुआवजा राशि का वितरण किया गया प्रार्थीगण को खसरा नम्बर- 416 मीन रकबा 546+546 वर्गमीटर यानि कुल 1092 वर्गमीटर का मुआवजा दिया गया तथा अवार्ड की जानकारी बाबत प्रार्थी को कोई नोटिस व सूचना नहीं दी गई थी, न ही अंतिम अवार्ड जारी करने से पूर्व कोई सुनवाई का अवसर ही 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 धारा 3 जी, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के तहत उचित व वास्तविक मुआवजा निर्धारण हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्त की गई भूमि का सही प्रकार से मूल्यांकन (उचित एवं वास्तविक मुआवजा) निर्धारित नहीं किया गया है, जो मुआवजा निर्धारित किया व सम्पत्ति की बाजार कीमत के बराबर नहीं है उक्त मुआवजा बाजार दर से बहुत ही कम है और बिना साक्ष्य के व बिना दस्तावेजों के आधार पर पारित किया गया है अर्थात् बाजार दर का सही रूप से निर्धारण नहीं किया गया है इसलिए अवार्ड त्रुटिपूर्ण है, जिसका संसोधन आवश्यक है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा ग्राम सोयला में प्रार्थीगण की भूमि को असिंचित की कीमत प्रति बीघा 2,57,984/-रुपये एवं 159.37/- रुपये प्रति वर्ग मीटर से मुआवजा निर्धारण किया गया है तथा द्वितीय अवार्ड दिनांक 21.06.2017 में 2,83,800/- रुपये प्रति बीघा यानि 175.32 वर्गमीटर के भाव से दिया गया, जो गलत रूप से निर्धारण किया गया है जबकि वास्तविकता में प्रार्थीगण की भूमि में से 01 बीघा भूमि रहवासीय प्रयोजनार्थ (आवासीय) दिनांक 25.04.1996 को तहसीलदार भोपालगढ द्वारा रूपान्तरण किया गया। उक्त संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/राजस्व/418 दिनांक 25.04.1996 को तहसीलदार भोपालगढ जिला जोधपुर द्वारा जारी किया गया है। इस प्रकार प्रार्थी का भूमि का उपयोग आवासीय है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने अवार्ड में बिना दस्तावेजों का अवलोकन किये हुये कृषि भूमि की दर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो गलत है। इसलिए प्रार्थी को आवासीय दर से बाजार कीमत के अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जावे। वर्तमान में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने अवार्ड दिनांक 21.06.2017 में आवासीय की दर 2400.37 प्रति वर्गमीटर की दर निर्धारित की गई है इसलिए प्रार्थीगण अवाप्तसुदा भूमि 1092 वर्गमीटर का मुआवजा 2400.37/- रुपये प्रति वर्गमीटर के भाव से प्राप्त करने का अधिकारी है। इसके 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



जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

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 प्रार्थीगण की भूमि का आवासीय उपयोग को देखते हुए Future Potential एवं वर्तमान उपयोग को मध्य नजर रखते हुए भूमि की कीमत 2400.37/- रुपये वर्गमीटर है एवं आवासीय 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। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अपने अवार्ड में मुआवजा निर्धारण करने का कोई सारवान आधार नहीं बताया है तथा न ही किसी प्रकार के दस्तावेज को आधार बनाकर उक्त अवार्ड का निर्धारण किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी को प्रार्थी की भूमि को बाजार मूल्य के अनुसार मुआवजा का निर्धारण करना चाहिये था तथा प्रार्थी की भूमि राजस्व रेकॉर्ड में 01 बीघा आवादी में दर्ज होने के बावजूद भी कृषि भूमि के भाव गलत रूप से निर्धारण किया गया है जबकि राजस्व रेकॉर्ड को देखने मात्र से ही प्रतीत होता है कि उक्त भूमि आवासीय में दर्ज है तथा प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि के अडौस पडौस में रेस्टोरेन्ट, दुकाने, कॉलेज, शैक्षणित संस्थाएं तथा मकान इत्यादि आये हुए हैं जिनका उपयोग रहवासीय व व्यवसायिक हो रहा है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवार्ड में मुआवजा निर्धारण करते समय भूमि अर्जन पुर्नवासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26 के अन्तर्गत ग्रामीण क्षेत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र सीमा से प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पैकेज के निर्धारण हेतु बाजार मूल्य कारक गुणित किया जाकर शहरी क्षेत्र से दूरी का निर्धारण किया गया है वह सही नहीं किया गया है उपरोक्त अधिनियम के अनुसार शहरी सीमा नगर निगम का क्षेत्र आता है जबकि प्रार्थी की भूमि जोधपुर शहर की नगर निगम की सीमा से 30 किलोमीटर से अधिक दूरी पर स्थित है। जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की भूमि का 1.50 से गुणाक करने की भूल की है जबकि प्रार्थी की भूमि का 2 से गुणाक करना चाहिये और 2 से गुणांक से ही प्रार्थी मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी 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 की डी.एल.सी. दर के अनुसार मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो सही नहीं है। डी.एल.सी. दर का दस्तावेज साक्ष्य में ग्रहण योग्य नहीं होने से जो अवार्ड पारित किया गया है वो किसी भी रूप से सही नहीं है। माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय अनुसार जो भूमि अवाप्त की जा रही है उसका मूल्य बाजारू दर पर किया जाना चाहिए जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा उप पंजीयक कार्यालय की डी.एल.सी. के दर पर किया गया है जो पूर्ण रूप से गलत है। प्रार्थीगण को 2400.37/- रुपये प्रति वर्गमीटर के भाव से गणना करके नये अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार मुआवजा निर्धारण किया जाना आवश्यक है। प्रार्थीगण अपनी भूमि के सम्बन्ध में निम्न प्रकार से क्लेम राशि प्राप्त करने का अधिकारी है :-

विवरण	कुल रूपये
1. ग्राम सोयला के खसरा नम्बर 476 मीन 1092 वर्गमीटर में से आवासीय अवाप्त भूमि रकबा 306.57 वर्गमीटर	306.57 X 2400.37 /- = 7,35,881 /-
2. भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अनुसार	7,35,881 रु X 2 (फैक्टर गुणांक) 14,71,762 /-
3. सोलिसियम राशि	14,71,762 /-
	कुल योग 29,43,524 /-
4. 12 प्रतिशत ब्याज 829 दिन का	2,00,562 /-

कुल मुआवजा राशि 31,44,086 /-



✓
जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

उपरोक्त भूमि का भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 1,59,890/- रुपये मुआवजा दिया गया अर्थात् 31,44,086-1,59,890/- = 29,84,196/- अक्षरे उन्नतीरा लाख चौरासी हजार एक सौ छियानवे रुपये भूमि का मुआवजा प्रार्थीगण प्राप्त करने के अधिकारी है। एवं कुल अवाप्त भूमि 1092 वर्गमीटर में से 306.57 वर्गमीटर कम करने के बाद 785.43 वर्गमीटर भूमि का भी मुआवजा 2400.37/- रुपये प्रति वर्गमीटर के भाव से प्राप्त करने का अधिकारी है। उपरोक्त मुआवजा राशि प्राप्त होने तक प्रार्थीगण इस राशि पर ब्याज प्राप्त करने का अधिकारी है। उपरोक्त वर्णित भूमि आवासीय में दर्ज है इसलिए प्रार्थीगण आवासीय का मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थना पत्र के अंत में प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थीगण को मुआवजे की राशि 29,84,196/- अक्षरे उन्नतीस लाख चौरासी हजार एक सौ छियानवे रुपये भूमि का मुआवजा प्रार्थीगण प्राप्त करने के अधिकारी है एवं कुल अवाप्त भूमि 1092 वर्गमीटर में से 306.57 वर्गमीटर कम करने के बाद 785.43 वर्गमीटर भूमि का भी मुआवजा 2400.37/- रुपये प्रति वर्गमीटर के भाव से दिलवाया जावे व अतिरिक्त ब्याज अप्रार्थी से दिलाये जाने का आदेश प्रदान करते हुये 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 राशि दिलाई जावे एवं समस्त लाभों जैसे सोलिसियम, अधिभार की राशि एवं अवार्ड पर ब्याज एवं अन्य लाभ जो भी विधिसंवत हो प्रार्थीगण को दिलाये जाने का आदेश प्रदान कराने की इस्तदुआ की।

आर्बिट्रेशन प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर 61/2018 (GCMS No. 2018/00267) कर अप्रार्थीपक्ष को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीपक्ष-1, 2 व 3 के नोटिस बाद तामिल लोटे। प्रार्थीपक्ष की ओर से दिनांक 16.08.2022 को प्रस्तुत लिखित बहस व अप्रार्थीपक्ष 3 की ओर प्रस्तुत तथ्यात्मक रिपोर्ट दिनांक 27.11.2019, अप्रार्थीपक्ष 2 का लिखित जवाब दिनांक 28.01.2019, अप्रार्थीपक्ष 2 व 3 की लिखित बहस दिनांक 02.01.2025 को रिकार्ड पर लिया गया।

प्रार्थीगण के अधिवक्ता की ओर से दिनांक 16.08.2022 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 सोयला के खसरा नंबर 416 व 416 मीन व इसके बड़े नम्बर की भूमि अवाप्त की गई। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा ग्राम सोयला के खसरा नम्बर 416 का कम संख्या 78 रकबा 2555 वर्ग मीटर का अवार्ड दिनांक 30.12.2016 को पारित किया गया तथा खसरा संख्या 416/1 क्रम संख्या 91 रकबा 1382 वर्ग मीटर का अवार्ड दिनांक 21.06.2017 को पारित किया गया। प्रार्थीगण की भूमि खसरा नंबर 416 मीन एवं इसके बड़ा नम्बर मे से कुल 1092 वर्ग मीटर भूमि अवाप्त कर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा कृषि भूमि की दर से मुआवजा दिया गया। प्रार्थीगण की भूमि 416 मीन मे से 1 बीघा भूमि रहवासीय प्रयोजनार्थ (आवासीय) मे दिनांक 25.04.1996 को संपरिवर्तन आदेश कमांक/राजस्व/418 दिनांक 25.04.1996 को तहसीलदार भोपालगढ जिला जोधपुर के द्वारा किया गया है जो जमाबन्दी व नक्शे मे खसरा नंबर 416/2 रकबा 1 बीघा गै. मु. आबादी मे दर्ज है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थीगण की उक्त भूमि को अवाप्त किया गया था तथा इस सम्बन्ध मे मौका रिपोर्ट पटवारी व हल्का निरीक्षक द्वारा प्रस्तुत की गई है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थीगण की भूमि का सही प्रकार से मूल्यांकन (उचित एवं वास्तविक मुआवजा) निर्धारित नहीं किया गया है जो मुआवजा निर्धारित किया वह सम्पत्ति की बाजारू कीमत के बराबर नहीं है। उक्त मुआवजा बाजार दर से बहुत कम है तथा आवासीय भूमि का आवासीय दर से मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया है इस प्रकार भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा बिना साक्ष्य के व बिना दस्तावेजो के आधार पर पारित किया गया है। इसलिए अवार्ड त्रुटिपूर्ण है जिसका संशोधन आवश्यक है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा ग्राम सोयला मे प्रार्थीगण की भूमि को असिंचित की कीमत प्रति बीघा 2,57,984/- रुपये एवं 159.37/- रुपये प्रति वर्ग मीटर



जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

से मुआवजा निर्धारण किया गया है तथा द्वितीय अवार्ड दिनांक 21.06.2017 में 2,83,800/- रुपये प्रति बीघा यानि 175.32 वर्गमीटर के भाव से दिया गया, जो गलत रूप से निर्धारण किया गया है जबकि वास्तविकता में प्रार्थीगण की भूमि में से 01 बीघा भूमि रहवासीय प्रयोजनार्थ (आवासीय) दिनांक 25.04.1996 को तहसीलदार भोपालगढ द्वारा रूपान्तरण किया गया। उक्त संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/राजस्व/418 दिनांक 25.04.1996 को तहसीलदार भोपालगढ जिला जोधपुर द्वारा जारी किया गया है। इस प्रकार प्रार्थी का भूमि का उपयोग आवासीय है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने अवार्ड में विना दस्तावेजों का अवलोकन किये हुए कृषि भूमि की दर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो गलत है। इसलिए प्रार्थी को आवासीय दर से बाजारू कीमत के अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जावे। वर्तमान में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने अवार्ड दिनांक 21.06.2017 में आवासीय की दर 2400.37 प्रति वर्गमीटर की दर निर्धारित की गई है। इसलिए प्रार्थीगण अवाप्तसुदा भूमि 1092 वर्गमीटर का मुआवजा 2400.37/- रुपये प्रति वर्गमीटर के भाव से प्राप्त करने का अधिकारी है। इसके 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 बना कर अवार्ड पारित किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी को प्रार्थीगण की भूमि को बाजारू मूल्य के अनुसार मुआवजा का निर्धारण करना चाहिए था प्रार्थीगण की भूमि का आवासीय उपयोग को देखते हुए Future Potential एवं वर्तमान उपयोग को मध्य नजर रखते हुए भूमि की कीमत 2400.37/- रुपये वर्गमीटर है एवं आवासीय 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 इसलिये प्रार्थी को आवासीय दर से मुआवजा दिलाया जावे। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अपने अवार्ड में मुआवजा निर्धारण करने का कोई सारवान आधार नहीं बताया है तथा न ही किसी प्रकार के दस्तावेज को आधार बना कर उक्त अवार्ड का निर्धारण किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी को प्रार्थी की भूमि को बाजार मूल्य के अनुसार मुआवजा का निर्धारण करना चाहिए था तथा प्रार्थी की भूमि राजस्व रेकार्ड में 01 बीघा आबादी में दर्ज होने के बावजूद भी कृषि भूमि के भाव गलत रूप से निर्धारण किया गया है जबकि राजस्व रेकार्ड को देखने मात्र से ही प्रतीत होता है कि उक्त भूमि आवासीय में दर्ज है तथा प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि के अडौस पडौस में रेस्टोरेन्ट, दुकाने, कॉलेज शैक्षणिक संस्थायें तथा मकान इत्यादि आये हुए हैं, जिनका उपयोग रहवासीय व व्यवसायिक हो रहा है, इसलिए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवार्ड में कृषि भूमि मान कर त्रुटि की है। प्रार्थीगण की भूमि के पडौस में खसरा संख्या 479 की भूमि का व्यवसायिक संपरिवर्तन आदेश होने से उक्त खसरा नंबर में इसी वर्तमान अवाप्ति प्रकरण में सभी को वाणिज्यिक दर से मुआवजा का निर्धारण कर खातेदारान को मुआवजा अदा किया गया इसलिए भी प्रार्थीगण की भूमि का आवासीय संपरिवर्तन आदेश होने से प्रार्थीगण भी आवासीय दर से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अवार्ड में मुआवजा निर्धारण करते समय भूमि अर्जन पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26 के अन्तर्गत ग्रामीण क्षेत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र सीमा से प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पैकेज के निर्धारण हेतु बाजार मूल्य कारक गुणित किया जाकर शहरी क्षेत्र से दूरी का निर्धारण किया गया है वह सही नहीं किया गया है उपरोक्त अधिनियम के अनुसार शहरी सीमा नगर निगम का क्षेत्र आता है जबकि प्रार्थी की भूमि जोधपुर शहर की नगर निगम की सीमा से 30 किलोमीटर से अधिक दूरी पर स्थित है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की भूमि का 1.50 से गुणाक करने की भूल की है जबकि प्रार्थी की भूमि का 2 से गुणाक करना चाहिए। प्रार्थीगण की भूमि बाबत हल्का पटवारी व निरीक्षक हल्का सोयला द्वारा मौका रिपोर्ट दिनांक 14.01.2018 प्रस्तुत की गई जिसमें प्रार्थीगण की आबादी भूमि व अन्य भूमि दर्शायी गयी है अर्थात् प्रार्थीगण की खसरा नंबर 416 मीन व इसमें आवासीय रूपान्तरण भूमि रकबा 1 बीघा भूमि में से गैर मुमकिन आबादी व अन्य भूमि डी ब्लॉक में दर्शा कर प्रार्थीगण की अवाप्त सुदा



जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

भूमि बतायी गई है अर्थात् प्रार्थीगण की कुल अवाप्त भूमि 1092 वर्ग मीटर में से 306.57 वर्ग मीटर आवासीय भूमि को अवाप्त किया गया है। जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा आवासीय भूमि को भी कृषि भूमि की दर से मुआवजा दिया गया है जो त्रुटि पूर्ण है। इसलिए प्रार्थीगण की भूमि खसरा नंबर 446 मी मे आवासीय रूपान्तरित रकबा 1 बीघा खसरा नंबर 446/2 की 306.57 वर्ग मीटर अवाप्त होने से मुआवजा 2400.37 रुपये प्रति वर्ग मीटर के भाव से प्रार्थीगण को दिलाया जावे। प्रार्थीगण द्वारा वास्तविक एवम् उचित मुआवजा हेतु गजबत आधारो पर प्रार्थनापत्र में विस्तृत रूप से मुआवजा निर्धारण व क्लेम राशि वर्णित की गई है। लिखित बहस के अंत में प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रार्थीगण की अवाप्त सुदा भूमि 1092 वर्ग मीटर में से 306.57 वर्ग मीटर आवासीय रूपान्तरित भूमि अवाप्त होने से मुआवजा 2400.37 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से एवं अन्य अवाप्त सुदा भूमि का इसी दर से मुआवजा अप्रार्थी से दिलाये जाने का आदेश प्रदान करते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी के अवार्ड में उपरोक्त माफिक संशोधन करने एवं भूमि अर्जन पूनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन मे उचित प्रतिकर और पारदर्शिता के अधिकार अधिनियम 2013 के तहत मुआवजा राशि एवं समस्त लाभो जैसे सोलिसिय, अधिभार की राशि एवम् अवार्ड पर ब्याज एवम् अन्य लाभ जो भी विधिसम्मत हो प्रार्थीगण को दिलाये जाने का निवेदन किया।

अप्रार्थीपक्ष 3 से प्राप्त तथ्यात्मक रिपोर्ट दिनांक 27.11.2019 में अवगत कराया गया कि प्रकरण में ग्राम सोयला के खसरा नं. 416 में धारा 3(जी) के अन्तर्गत अवार्ड प्रथम में रकबा 0.2555, द्वितीय अवार्ड में रकबा 0.1382 है से राशि रुपये की गणनी की गई। धारा 3(ए), 3(डी) व 3(जी) के अन्तर्गत अवार्ड जारी होने से पूर्व व पश्चात किसी प्रकार की प्रार्थी द्वारा कोई आपत्ति दर्ज नहीं करवाई गई। उक्त अवार्ड में प्रार्थीगण द्वारा आपसी सहमति से बंटवारा किये जाने के पश्चात गणना कर कार्यालय द्वारा मुआवजा राशि का भुगतान कर दिया गया। उक्त प्रकरण में गिरधारीराम पुत्र आदूराम व जोगाराम पुत्र सेवाराम जाति जाट ने उक्त खसरे में 01 बीघा भूमि द्वारा आबादी संपरिवर्तन किया गया है के आदेश की प्रति मुआवजे का भुगतान किये जाने के पश्चात प्रस्तुत की।

अप्रार्थीपक्ष 2 के अधिवक्ता की ओर से जवाब प्रार्थना पत्र दिनांक 28.01.2019 में तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी के प्रार्थना पत्र की पद संख्या 1 के जवाब में प्रार्थी/वादी का मुआवजा जमाबंदी के अनुसार बारानी 2 के अनुसार तय किया है, जो सही है। पद संख्या 2 के जवाब में प्रार्थी/वादी का प्रथम अवार्ड में 159.37 प्रति वर्गमीटर व द्वितीय अवार्ड में 175.32 वर्गमीटर से तय किया है जो सही है। नियमानुसार राज्य राजमार्ग पर भूमि पर संपरिवर्तन सड़क के मध्य से 132 फीट के बाद किया जा सकता है। वादी की भूमि का संपरिवर्तन आदेश सड़क सीमा छोड़कर किया गया है तथा खसरा मेप में संपरिवर्तन भाग की सड़क के मध्य बिन्दु से कितनी पर स्थित है, यह दर्शाया नहीं गया है। अवाप्त भूमि का मुआवजा राशि वारानी-2 के दर से किया गया है, जो सही है। प्रार्थना पत्र की पद संख्या 3 में लिखे तथ्य गलत होने से अस्वीकार है। पद संख्या 3 के जवाब में लिखे गये तथ्य गलत होने से अस्वीकार है। पद संख्या 4 में लिखे तथ्य गलत होने से अस्वीकार है। पद संख्या 5 के जवाब में वादी की भूमि जे.डी.ए. की सीमा से 20 कि.मी. के अंदर स्थित है अतः गुणाक 1.5 किया गया है, जो सही है। पद संख्या 6 के जवाब में लिखे तथ्य गलत होने से अस्वीकार है। पद संख्या 7 के जवाब में वादी/प्रार्थी का मुआवजा की गणना बिन्दुवार कर कर 3,71,173.00 होना बताया। जवाब प्रार्थना पत्र के अंत में अप्रार्थी अधिवक्ता द्वारा उचित आदेश प्रदान करने का निवेदन किया गया।

अप्रार्थीपक्ष 2 व 3 के अधिवक्ता की ओर से लिखित बहस दिनांक 02.01.2025 में बतलाया कि उचित मुआवजा निर्धारण करने के लिये जो प्रार्थीपक्ष द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है वह पूर्णतया गलत तथ्यो 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



जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

रहवासीय दर से भुगतान प्राप्त करने के हक अधिकारी नहीं है। प्रार्थीपक्ष की आपत्तियाँ म्याद के बाहर है। अवार्ड की जानकारी के सम्बन्ध में प्रार्थी को नोटिस नहीं देने एवं सूचना नहीं देने एवं सुनवाई का अवसर नहीं देने के सम्बन्ध में जो तथ्य लिखे गये हैं। परन्तु उपरोक्त अवार्ड प्रार्थी की जानकारी में पारित हुआ है और प्रार्थी द्वारा उक्त मामले में आपत्तियाँ प्रस्तुत की गयी थी और उन्ही आपत्तियों की भी निस्तारण की जानकारी प्रार्थीगण को थी। प्रार्थीगण पढे लिखे है और उसी अनुसार उनको सगरत जानकारी थी। प्रार्थीपक्ष के प्रार्थना पत्र के आधार के पद स. 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 दसों का निर्धारण किया जाता है। उसी अनुसार दी गयी है। प्रार्थी द्वारा बिना साक्ष्य और विना दस्तावेजों के आधार पर करने के जो तथ्य लिखे गये हैं वह पूर्णतया गलत हैं कमेटी द्वारा आस पास की डीएलसी दरे एवं अन्य पेमाने 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 हैं, ना ही रिसोर्ट, दुकाने आयी हुई हैं 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 स. 3 व 4 में मुआवजा निर्धारण करने का सारवान आधार नहीं लिखने और दस्तावेज के सम्बन्ध में जो तथ्य लिख गये हैं वह पूर्णतया गलत हैं। फियूचर 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 स. 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 फियूचर 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 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 आपत्तियाँ प्रस्तुत की गयी हैं 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 थी 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 में अप्रार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रार्थीपक्ष का 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 कलक्टर (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



जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

भूमि अवाप्ति अवार्ड 1408 दिनांक 21.07.2017 एवं भूमि अवाप्ति अवार्ड 3814 दिनांक 30.12.2016 की प्रमाणित प्रतिलिपि।

2- प्रार्थी से संबंधित भूमि की जगाचंदी, संपरिवर्तन आदेश, मौका फर्द व कार्यालय टिप्पणी की प्रति।

3- सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं अतिरिक्त जिला कलेक्टर (तृतीय) जोधपुर द्वारा क्रमांक 641, 642 दिनांक 06.06.2017 से जारी नोटिस की 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 सोयला के खसरा नंबर 416 व 416 मीन व इसके बड़े नम्बर की भूमि अवाप्त की गई। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा ग्राम सोयला के खसरा नम्बर 416 का कम संख्या 78 रकबा 2555 वर्ग मीटर का अवार्ड दिनांक 30.12.2016 को पारित किया गया तथा खसरा संख्या 416/1 क्रम संख्या 91 रकबा 1382 वर्ग मीटर का अवार्ड दिनांक 21.06.2017 को पारित किया गया। प्रार्थीगण की भूमि खसरा नंबर 416 मीन एवं इसके बड़ा नम्बर में से कुल 1092 वर्ग मीटर भूमि अवाप्त कर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा कृषि भूमि की दर से मुआवजा दिया गया। प्रार्थीगण की भूमि 416 मीन में से 1 बीघा भूमि रहवासीय प्रयोजनार्थ (आवासीय) में दिनांक 25.04.1996 को संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/राजस्व/418 दिनांक 25.04.1996 को तहसीलदार भोपालगढ जिला जोधपुर के द्वारा किया गया है जो जमाबन्दी व नक्शे में खसरा नंबर 416/2 रकबा 1 बीघा में मु. आबादी में दर्ज है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थीगण की उक्त भूमि को अवाप्त किया गया था तथा इस सम्बन्ध में मौका रिपोर्ट पटवारी व हल्का निरीक्षक द्वारा प्रस्तुत की गई है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थीगण की 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 कम है तथा आवासीय भूमि का आवासीय दर से मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया है इस प्रकार भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा बिना साक्ष्य के व बिना दस्तावेजों के आधार पर पारित किया गया है इसलिए अवार्ड त्रुटिपूर्ण है जिसका संशोधन आवश्यक है। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा ग्राम सोयला में प्रार्थीगण की भूमि को असिंचित की कीमत प्रति बीघा 2,57,984/- रुपये एवं 159.37/- रुपये प्रति वर्ग मीटर से मुआवजा निर्धारण किया गया है तथा द्वितीय अवार्ड दिनांक 21.06.2017 में 2,83,800/- रुपये प्रति बीघा यानि 175.32 वर्गमीटर के भाव से दिया गया, जो गलत रूप से निर्धारण किया गया है जबकि वास्तविकता में प्रार्थीगण की भूमि में से 01 बीघा भूमि रहवासीय प्रयोजनार्थ (आवासीय) दिनांक 25.04.1996 को तहसीलदार भोपालगढ द्वारा रूपान्तरण किया गया। इस प्रकार प्रार्थी का भूमि का उपयोग आवासीय है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने अवार्ड में बिना दस्तावेजों का अवलोकन किये हुए कृषि भूमि की दर से मुआवजा का निर्धारण किया गया है जो गलत है। इसलिए प्रार्थी को आवासीय दर से बाजार कीमत के अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जावे। वर्तमान में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने अवार्ड दिनांक 21.06.2017 में आवासीय की दर 2400.37 प्रति वर्गमीटर की दर निर्धारित की गई है। इसलिए प्रार्थीगण अवाप्तसुदा भूमि 1092 वर्गमीटर का मुआवजा 2400.37/- रुपये प्रति वर्गमीटर के भाव से प्राप्त करने का अधिकारी है। इसके 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 द्वारा अवार्ड में कृषि भूमि मानकर मुआवजा निर्धारण करने में त्रुटि की है इसलिये प्रार्थी को आवासीय दर से मुआवजा दिलाया जावे। भूमि अवाप्ति



जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

अधिकारी को प्रार्थी की भूमि को बाजार मूल्य के अनुसार मुआवजा का निर्धारण करना चाहिए था तथा प्रार्थी की भूमि राजस्व रिकार्ड में 01 बीघा आबादी में दर्ज होने के बावजूद भी कृषि भूमि के भाव गलत रूप से निर्धारण किया गया है जबकि राजस्व रिकार्ड को देखने मात्र से ही प्रतीत होता है कि उक्त भूमि आवासीय में दर्ज है तथा प्रार्थीगण की अवाप्त भूमि के अर्द्धांश पडौस में रेस्टोरेन्ट, दुकाने, कॉलेज शैक्षणिक संस्थानों तथा गकान इत्यादि आये हुए हैं, जिनका उपयोग रहवासीय व व्यवसायिक हो रहा है, इसलिए भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अर्द्धांश में कृषि भूमि मान कर त्रुटि की है। प्रार्थीगण की भूमि के पडौस में खसरा संख्या 479 की भूमि का व्यवसायिक संपरिवर्तन आदेश होने से उक्त खसरा नंबर में इसी वर्तमान अवाप्ति प्रकरण में सभी को वाणिज्यिक दर से मुआवजा का निर्धारण कर खातेदारान को मुआवजा अदा किया गया इसलिए भी प्रार्थीगण की भूमि का आवासीय संपरिवर्तन आदेश होने से प्रार्थीगण को आवासीय दर से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी हैं। भूमि अवाप्ति अधिकारी ने अर्द्धांश में मुआवजा निर्धारण करते समय भूमि अर्जन पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26 के अन्तर्गत ग्रामीण क्षेत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र सीमा से प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पैकेज के निर्धारण हेतु बाजार मूल्य कारक गुणित किया जाकर शहरी क्षेत्र से दूरी का निर्धारण किया गया है वह सही नहीं किया गया है उपरोक्त अधिनियम के अनुसार शहरी सीमा नगर निगम का क्षेत्र आता है जबकि प्रार्थी की भूमि जोधपुर शहर की नगर निगम की सीमा से 30 किलोमीटर से अधिक दूरी पर स्थित है जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की भूमि का 1.50 से गुणाक करने की भूल की है जबकि प्रार्थी की भूमि का 2 से गुणाक करना चाहिए। प्रार्थीगण की भूमि बाबत हल्का पटवारी व निरीक्षक हल्का सोयला द्वारा मौका रिपोर्ट दिनांक 14.01.2018 प्रस्तुत की गई जिसमें प्रार्थीगण की आबादी भूमि व अन्य भूमि दर्शायी गयी है अर्थात् प्रार्थीगण की खसरा नंबर 416 मीन व इसमें आवासीय रूपान्तरण भूमि रकबा 1 बीघा भूमि में से गैर मुमकिन आबादी व अन्य भूमि डी ब्लॉक में दर्शा कर प्रार्थीगण की अवाप्त सुदा भूमि बतायी गई है अर्थात् प्रार्थीगण की कुल अवाप्त भूमि 1092 वर्ग मीटर में से 306.57 वर्ग मीटर आवासीय भूमि को अवाप्त किया गया है। जबकि भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा आवासीय भूमि को भी कृषि भूमि की दर से मुआवजा दिया गया है जो त्रुटि पूर्ण है। इसलिए प्रार्थीगण की भूमि खसरा नंबर 446 मी में आवासीय रूपान्तरित रकबा 1 बीघा खसरा नंबर 446/2 की 306.57 वर्ग मीटर अवाप्त होने से मुआवजा 2400.37 रुपये प्रति वर्ग मीटर के भाव से प्रार्थीगण को दिलाया जावे। प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा बहस के अंत में प्रार्थीगण की अवाप्त सुदा भूमि 1092 वर्ग मीटर में से 306.57 वर्ग मीटर आवासीय रूपान्तरित भूमि अवाप्त होने से मुआवजा 2400.37 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से एवं अन्य अवाप्त सुदा भूमि का इसी दर से मुआवजा अप्रार्थी से दिलाये जाने का आदेश प्रदान करते हुए भूमि अवाप्ति अधिकारी के अर्द्धांश में उपरोक्त माफिक संशोधन करने एवं भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता के अधिकार अधिनियम 2013 के तहत मुआवजा राशि एवं समस्त लाभ जैसे सोलिसिय, अधिभार की राशि एवम् अर्द्धांश पर ब्याज एवम् अन्य लाभ दिलाने की इस्तदुआ की।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं बहस पर मनन किया। प्रार्थीपक्ष की ओर अवाप्तसुदा भूमि अवाप्त की गई भूमि ग्राम सोयला खसरा नम्बर- 416 मीन रकबा 0.0546 हैक्टेयर यानि 546 वर्गमीटर (प्रार्थी संख्या-1) और 416 मीन रकबा 0.0546 हैक्टेयर यानि 546 वर्गमीटर (प्रार्थी संख्या-2) अर्थात् कुल 1092 वर्गमीटर का मुआवजा 2400.37/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से तथा फ़ैक्टर गुणाक 2 से करते हुए करते हुए ब्याज एवं अन्य लाभों को दिलाये जाने एवं भूमि अवाप्ति के बाद शेष बची भूमि 785.43 वर्गमीटर का भी 2400.37/- रुपये प्रति वर्गमीटर से मुआवजा राशि दिलाया जाने की इस्तदुआ की। प्रकरण में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा जारी अर्द्धांश दिनांक 30.12.2016 व अर्द्धांश दिनांक 21.06.2017 में प्रार्थीपक्ष से संबंधित भूमि की किस्म बरानी 2 अंकित है, जो कृषि भूमि की 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 हैं



जिला कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

जिससे की भूमि की किस्म अन्यत्र निर्धारित 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 एत आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हो।



पंचाट आज दिनांक 05.02.2025 को लिखवाया जाकर हस्ताक्षरित किया गया।

(गौरव अग्रवाल)

आर्बीट्रेटर

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)

(गौरव अग्रवाल)

आर्बीट्रेटर

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट

जोधपुर

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
जोधपुर (राज.)