न्यायालय जिला कलेक्टर (आर्बिट्रेटर) सवाई माधोपुर

प्रा.पत्र. रैफ.(आर्बिट्रेशन) संख्या 18/25 वर्ष 2025

GCMS No- 2025/60

बउनवानीः—1. अब्दुल हकीम पुत्र अब्दुल लतीफ नि0 प्रेम मंदिर कॉलोनी कॉमर्शियल स्कीम हाल निवासी महाराणा प्रताप कॉलोनी स्टेशन सवाईमाधोपुर (मृतक)

1/1. शमीम बानो पत्नि अब्दुल हकीम नि0 प्रेम मंदिर कॉलोनी

1/2. खुर्शिदा बानो पत्नि अब्दुल रउुफ पुत्री अब्दुल हकीम हाल नि0 आर.के.कॉलोनी कोटा

1/3. अब्दुल रसीद पुत्र अब्दुल हकीम नि0 प्रेम मंदिर कॉलोनी, सवाईमाधोपुर

1/4. मोहम्मद शोयब पुत्र अब्दुल हकीम नि0 प्रेम मंदिर कॉलोनी, सवाईमाधोपुर

1/5. फहमिदा बानो पत्नि इलियास मोहम्मद अब्दुल हकीम नि0 प्रेम मंदिर कॉलोनी, स0मा0

बनाम

1. उपजिला कलेक्टर/ सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) सवाईमाधोपुर
2. अधीक्षण अभियंता(एन.एच.) सार्वजनिक निर्माण विभाग खण्ड प्रथम सवाईमाधोपुर
3. सहायक अभियंता, सार्वजनिक निर्माण विभाग, उपखण्ड तृतीय सवाईमाधोपुर

(रैफरेन्स प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 64 सपठित धारा 73 भूमि अर्जन,पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम,2013 विरूद्व अवार्ड दिनांक 23.01.2025 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति सवाईमाधोपुर।

उपस्थितः—1. श्री भोला शंकर शर्मा — वकील प्रार्थी

2. श्री तोफिक मोहम्मद — वकील अप्रार्थीगण

—: निर्णय :— **दिनांकः— 21.1.2026**

प्रार्थी द्वारा यह रैफरेन्स प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 64 सपठित धारा 73 भूमि अर्जन,पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिनियम,2013 के तहत पारित अवार्ड दिनांक 23.01.2025 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति सवाईमाधोपुर के विरूद्व इस न्यायालय में प्रस्तुत कर उक्त पारित अवार्ड विधि विरूद्व होने के कारण खारिज किये जाने बाबत निवेदन किया है।

प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर न्यायालय हाजा में दर्ज रजिस्टर किया जाकर अदालत मातहत का मूल अभिलेख अवलोकन हेतु तलब किया गया साथ ही विपक्षीगणों की भी तलवी जरिये नोटिस की गयी। तत्पश्चात बहस वकील उभय पक्ष सुनी गयी।

वकील प्रार्थी ने दौराने बहस कथन किया कि केन्द्र सरकार ने राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 (1956 का 48) जिसे बाद में उक्त अधिनियम कहा गया है) की धारा 3क की उपधारा (1) के अधीन जारी की गयी भारत सरकार के सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय की अधिसूचना संख्या का.आ. S.O.4314(E) तारीख 18.10.2021 जो भारत के राजपत्र असाधारण भाग, द्वितीय खण्ड 3, उपखण्ड(ii) मे प्रकाशित की गयी थी, द्वारा राजस्थान राज्य के सवाईमाधोपुर जिले में राष्ट्रीय राजमार्ग—116 (नया राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 552 विस्तार) के कि.मी. क्षेत्र पर के भूखण्ड पर आर.ओ.बी. के निर्माण और विस्तार (चौडीकरण/पेव्ड शोल्डर सहित 2 लेन/4 लेन का बनाना आदि) अनुरक्षण प्रबंधन व प्रचालन के लिए भूमि अर्जन हेतु गजट नोटिफिकेशन जारी किया गया है जिसमे मुझ प्रार्थी के भूखण्ड को अर्जन करने हेतु कम संख्या 10 पर नाम दर्ज किया गया है। यह तर्क भी दिया कि विपक्षीगण ने इस हेतु प्रार्थी की वाणिज्यिक परिसर स्थित प्रेम मंदिर कॉलोनी बजरिया सवाईमाधोपुर का 0.0015 है0 भूमि मय निर्माण के अवाप्त करना बताकर मुआवजा राशि 12,75,159/—रू व संरचनाओं की मुआवजा राशि 90,10,028/—रू कुल 1,02,85,187/—रुपये दर्ज करके प्रार्थी को नोटिस दिया गया है जिस बाबत प्रार्थी ने विपक्षीगण व माननीय जिला कलेक्टर को लिखित मे ये निवेदन किया गया था कि मुआवजा राशि व संरचनाओं की मुआवजा राशि का सही व पारदर्शिता से ही आंकलन नही किया गया है व मुआवजा राशि कम प्रदान की जा रही है जो पुरानी डीएलसी दरो के आधार पर लगायी गयी है जबकि मुआवजा राशि अवाप्ति के समय की डीएलसी दरो के आधार पर प्रदान की जानी चाहिए। जैसा कि 2013 के अनिधिनियम की मंशा है। ऐसा नही करके अधीनस्थ न्यायालय ने कानून की मंशा का पालन नही किया है एवं इससे प्रार्थी को सम्पत्ति का भारी नुकसान हुआ है एवं प्रार्थी मानसिक रूप से अत्यधिक परेशान है। क्योकि भूमि अवाप्त होने के पश्चात ब्रिज निर्माण करने वाले ठेकेदार द्वारा हमारी दक्षिण दिशा की तरफ की दुकानो के शटर के सामने का

(कोना राम)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

Scanned with OKEN Scanner

रोड पूरी तरह बन्द हो गया है एवं दुकानो की शटर के बिल्कुल सामने दीवार बनाने का कार्य चल रहा है। इससे दक्षिण दिशा की दुकाने पूर्णतया बन्द हो गयी है। दुकानदार बेरोजगार हो गये है प्लॉट पूरी तरह समाप्त हो गया है तथा ग्राहको का आवागमन पूरी तरह बन्द हो गया है। हमारे मकान जो दुकानो के उपर बने हुऐ है जिसमे प्रार्थी मय परिवार रहता है उनमे उपर जाने का रास्ता भी पूर्णतया बन्द हो चुका है। इस प्रकार से समपूर्ण सम्पत्ति ही प्रार्थी के किसी काम की नही रही है। उपखण्ड अधिकारी/सक्षम प्राधिकारी सवाईमाधोपुर द्वारा विधि अनुसार समस्त आक्षेप का विधिपूर्वक विवेचन करते हुए मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना चाहिए था जो नही किया गया। यह तर्क भी दिया कि प्रार्थीया का भूखण्ड वाणिज्यिक उपयोग हेतु आवंटित किये गये थे और ये सोचकर ही उक्त भूखण्ड नगर पालिका से खुली निविदा मे कय किये गये थे कि उक्त भूखण्ड वाणिज्यिक उपयोग हेतु कार्य मे ले सकेगा और उसके उत्तर व दक्षिण दोनो ओर नगरपालिका द्वारा रास्ते उपलब्ध कराये गये थे जो उत्तर दिशा मे 30 फिट व दक्षिण दिशा मे 25 फिट रास्ता है जिससे कि दुकान के दोनो ओर खुले रास्ते मौजूद थे जिससे दुकान में ग्राहको का दोनो तरफ से आवागमन खुले रूप चलता रहा कि अचानक बिना किसी आपत्ति नोटिस जारी किये एवं बिना कोई एक्जीक्यूशन की कार्यबाही के गैर कानूनी रूप से निर्माण कार्य शुरू कर दिया गया ओर ऐसे मे प्रार्थी के बने हुए दो मंजिला कॉमर्शियल भवन के लगते हुए जेसीबी लगाकर करीब 15 से 20 फिट गहराई तक नींव खोद दी गयी और दक्षिण तरफ 25 फिट भूमि को एक्वायर कर लिया जिससे प्रार्थी का दक्षिण की ओर का रास्ता पूरी तरह बन्द हो गया है जिससे वाणिज्यिक उपयोग लगभग समाप्त हो गया। क्योकि सिविल लाईन से टोंक रोड को सीधी मिलाने वाली एकमात्र सड़क थी जो प्रार्थी के व्यावसायिक दुकानो के सामने थी जबकि उत्तर दिशा मे जो रास्ता बना हुआ है जिसमे काफी घुमाव है जो प्रम मंदिर आवासीय कॉलोनी से होकर आता है। ऐसी स्थिति में नगरपालिका के निविदा शर्त जिससे वाणिज्यिक उपयोग दो तरफ और उसके बाद वाणिज्यिक उपयोग के लिए दो मंजिला कॉमशियल कॉम्पलेक्स बना हुआ है ऐसे रास्ते को बन्द कर देने से प्रार्थी को अपरिमित हानी हुई है जिसपर विचार नही किया गया और जबरन नींव खोद दी गयी और ना ही मुआवजा विधिपूर्वक निर्धारित किया गया। यह तर्क भी दिया कि प्रार्थी के दो मंजिला कॉमर्शियल कॉम्पलेक्स मे से अप्रार्थीगण रास्ता तो पूरी तरह बन्द कर दिया गया लेकिन साथ ही निर्मित कॉम्पलेक्स मे से 15x10 फिट दो मंजिला निर्मित भवन को तोडकर सर्विस रोड बनाना चाहते है किसी निर्मित निर्माणशुदा बिल्डिं मे 15x10 फिट भूमि अवाप्त किये जाने का मतलब पूरी बिल्डिंग क्षतिग्रस्त होना है क्योकि भवन की कटिंग हो नही सकती ओर दो मंजिला इमारत को तोडफोड करने के उपरान्त वो अनुपयोगी हो जाती है तथा उपयोग करने की स्थिति में कभी भी जानमाल की गम्भीर हानि हो सकती है। ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण निर्माण की वर्तमान निर्माण लागत को विधि अनुसार मल्टीप्लाई कर मार्केट वेल्यू से मुआवजा राशि भुगतान किये जाने पर कोई विवेचन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नही किया गया है ओर ना ही किसी टेक्निीकल व्यक्ति से उसका भौतिक सत्यापन करवाया गया है। यह तर्क भी दिया कि किसी दो मंजिला निर्मित कॉमर्शियल भूखण्ड से जिसकी साईज 15x30 फिट हो मे से 15x10 फिट को लिंक रोड के लिए अवाप्त कर लिया जाये और मौके पर केवल 10 रोड शेष हो तथा बचा हुआ भूखण्ड मात्र 15x20 फिट शेष रह गया हो तो ऐसे कॉमर्शियल शॉप का कोई उपयोग शेष नही रहता है। क्योकि कॉमर्शियल एक्टीविटीज के लिए खुला रास्ता पार्किंग, आने जाने के लिए सुविधाजनक सीधा रास्ता, साथ ही भूखण्ड की लम्बाई चौडाई आसानी से एप्रोच हो सके, वही शॉप मे व्यवसाय किया जा सकता है। बचा हुआ भूखण्ड पूर्णरूप से कॉमर्शियल अनुपोयोगी हो चुका है। ऐसे मे जिन दुकानो मे प्रार्थी 40 वर्षो से व्यवसाय करता आ रहा है विपक्षी ने निर्माण से पूर्णरूप से वह व्यवसाय बन्द हो चुका है। ऐसे मे प्रार्थी को अन्य स्थान पर व्यवसायिक भूखण्ड लेना जरूरी है। जिससे कि परिवार का पालन पोषण हो। इस कारण सम्पूर्ण भूखण्ड व सम्भावित क्षति पर कोई विचार नही किया गया। ऐसे में विधिक रूप से बिल्डिंग, भूखण्ड के भविष्य के उपयोग तथा वर्तमान कॉमर्शियल भूखण्ड की मार्केट वूल्यू पर विचार किये बिना जो मुआवजा निर्धारित किया गया है वह किसी भी प्रकार से ना तो विधिसम्मत है ओर ना ही न्यायोचित है। जिसपर पुनर्विचार करके प्रार्थी के विधिपूर्वक आपत्तियों का निस्तारण कर मुआवजा राशि दिलाया जाना न्यायोचित है। कानूनी रूप में इक्विटी ऑफ जस्टिस (साम्य का सिद्वान्त) के तहत ही मुआवज का निर्धारण होना चाहिए। माननीय उपखण्ड अधिकारी (अवाप्ति अधिकारी) द्वारा ऐसे लोगो को जिसका मौके पर कोई निर्माण नही आवासीय उपयोग के भूखण्ड, उसमे भी सार्वजनिक रास्तो पर 10 फिट से ज्यादा अतिक्रमण उन्हे करोडो की राशि का मुआवजे के रूप

(कानाराम)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

मे अदा कर दी गयी है। जबकि ऐसे लोगो का भूखण्ड व निर्माण अतिक्रमण के रूप में था और आवासीय होते हुए भी भूखण्ड+निर्माण की सम्पूर्ण राशि अदा की गयी है जो साम्य के सिद्वान्त के विरूद्व है। जबकि उनके मकान अवाप्त की गयी भूमि से काफी दूर है और अपेक्षाकृत प्रार्थी के भूखण्ड के निर्माण को तोडा जा रहा है। इस बिन्दु पर भी विचार किया जाना चाहिए। यह तर्क भी दिया कि एक व्यक्ति को 10x12 फिट की दुकान का मुआवजा 59 मीटर की वाणिज्यिक बताकर दे दिया गया जबकि 59 मीटर कोई वाणिज्यिक भूखण्ड है ही नही बल्कि 1 इंच भी वाणिज्यिक भूमि कम संख्या 11 दिनेश कुमार के पास नही है। सम्पूर्ण भूखण्ड ही आवासीय है और उसमे भी 10फिट चौडा ओर 60 फिट लम्बा अवैध अतिक्रमण था और कुल भूखण्ड की साईज 20x60 फिट मात्र है। यह तर्क भी दिया कि वर्ष 2022 से नगर परिषद सवाईमाधोपुर, सा0नि0वि0,जिला कलेक्टर एवं अन्य प्रशासनिक अधिकारियों को लिखित में शिकायत करते रहे है और अप्रार्थीगण द्वारा इसके बावजूद अवाप्ति की कार्यवाही के बिना ही निर्माण कार्य शुरू कर दिया गया जो किसी भी प्रकार से विधिसम्मत नही था। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की आपत्ति पर सुनवायी का अवसर नही दिया गया ओर ना ही विधिपूर्ण निर्णय किया है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर आदेश जैर प्रार्थना पत्र दिनांक 23.1.2025 खारिज फरमाया जाकर प्रार्थना पत्र में वर्णित बिन्दुओं के अनुसार मुआवजा राशि दिलवायी जाने बाबत वकील प्रार्थी द्वारा निवेदन किया गया।

विद्वान वकील अप्रार्थी संख्या 1 व 2 द्वारा दौराने बहस कथन किया कि केन्द्र संरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की अधिसूचिना संख्या क.अ. 4314(अ) दिनांक 18.10.2021 द्वारा राजस्थान राज्य के सवाईमाधोपुर जिलें मे राष्ट्रीय राजमार्ग 116 (नया राष्ट्रीय राज मार्ग 552 विस्तार) के किमी 76 पर आर.ओ.बी. का निर्माण और विस्तार के लिए भूमि अवाप्ति की कार्यवाही की गयी जिसमे रैफरेन्स कर्ता की 15 वर्ग मीटर वाणिज्यिक भूमि अवाप्त की गयी जिसकी मुआवजा राशि 12,75,159/—रूपये एवं संरचनाओं की मुआवजा राशि 9,01,028/—रू सहित कुल 21,76,187/—रू का अवार्ड पारित किया गया है। यह तर्क भी दिया कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा—3ए की अधिसूचना का सार समाचार पत्रों मे प्रकाशित किया गया जिसके उपरान्त हितबद्व व्यक्तियों द्वारा की गयी आपत्तियों का विधि अनुसार सुनवायी कर निस्तारण किया गया है। ब्रिज निर्माण से रैफरेन्सकर्ता के व्यवसाय पर किसी भी प्रकार का कोई दुष्प्रभाव नही पडेगा उक्त दुकान एवं मकानों के मार्ग मुख्य सड़क की ओर खुलते है तथा उसी मार्ग से व्यवसाय किया जाता है और ब्रिज के बनने से रैफरेन्सकर्ता के रास्ते पूर्ण रूप से आवागमन हेतु पहले की तरह ही चालू है तथा रैफरेन्सकर्ता की जो भूमि अवाप्त की गयी है उसका ओर बिल्डिंग मे जो टूटू फूट हुई है उन सभी का मुआवजा कुल मिलाकर 21,76,187/—रू का अवार्ड रैफरेन्सकर्ता के पक्ष मे जारी किया है। उक्त अवार्ड बाजार मूल्य (डीएलसी) के अनुसार जारी किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण 1956 की धारा 3 ए,बी,सी,डी,ई,एफ,जी एवं भूमि अर्जन पुर्नवास ओर पुनव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम,2013 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार ही उक्त अवाप्ति की कार्यवाही की गयी है जिसमे हितबद्व व्यक्तियों को सुना गया तथा मौका व रिकार्ड की जॉच संबंधित तहसीलदार से करवायी जाकर नियमानुसाार भूमि अवाप्ति की कार्यवाही करते हुए एवं भूमि मे स्थित संरचना का प्रस्तावित अवार्ड तैयार किया गया है जिसमे किसी प्रकार की विधिक त्रूटि नही है। इसके अतिरिक्त प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत आपत्ति को क्र.स. 153 पर दर्ज किया जाकर दिनांक 21.1.2025 को प्रार्थी को सुनवायी का समूचित अवसर दिया जाकर निर्णय किया गया। अतः प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत रैफरेन्स प्रार्थना पत्र तथ्यहीन होने के कारण खारिज करने बाबत पैरोकार द्वारा निवेदन किया।

(काना राम)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

Scanned with OKEN Scanner

वकील उभय पक्षो की बहस सुनने एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन एवं मनन करने के उपरान्त हम इस निष्कर्ष पर पहुँचते है कि प्रार्थी के अनुसार उसका दो मंजिला निर्मित कॉमर्शियल भूखण्ड साईज 15x30 फिट है मे से 15x10 फिट को लिंक रोड के लिए अवाप्त कर लिया गया है और मौके पर केवल 10 फीट रोड एवं भूखण्ड मात्र 15x20 फिट शेष रह गया जिसका अब कॉमर्शियल शॉप के रूप मे कोई उपयोग नही रहता है। पैरोकार के अनुसार उक्त निर्माण कार्य हेतु रैफरेन्स कर्ता की 15 वर्ग मीटर वाणिज्यिक भूमि अवाप्त की गयी जिसकी मुआवजा राशि 12,75,159/—रूपये एवं संरचनाओं की मुआवजा राशि 9,01,028/—रू सहित कुल 21,76,187/—रू का अवार्ड पारित किया गया है। उक्त अवार्ड पारित करने से पूर्व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा—3ए की अधिसूचना का सार समाचार पत्रों मे प्रकाशित किया गया जिसके उपरान्त हितबद्व व्यक्तियों द्वारा की गयी आपत्तियों का विधि अनुसार सुनवायी कर निस्तारण किया गया है। ब्रिज निर्माण से रैफरेन्सकर्ता के व्यवसाय पर किसी भी प्रकार का कोई दुष्प्रभाव नही पडा है तथा रैफरेन्सकर्ता की अवाप्त भूमि एवं बिल्डिंग मे जो टूट फूट हुई है उन सभी का मुआवजा कुल मिलाकर 21,76,187/—रू का रैफरेन्सकर्ता के पक्ष मे पारित किया गया है। प्रार्थी की अवाप्त 15 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक दर (डीएलसी दिनांक 21.5.2024 के अनुसार) से अवार्ड दिया गया है क्योकि उक्त प्रकरण मे 3ए का नोटिफिकेशन दिनांक 21.5.2024 को हुआ है जबकि नवीन डीएलसी दिनांक 1.12.2024 से लागू हुई है। इसलिए नवीन डीएलसी से अवार्ड की गणना नही की जा सकती है। उक्त भूमि पर स्थित संरचनाओं की अवार्ड की गणना सा0नि0विभाग राजस्थान सरकार के स्टेण्डिगं आर्डर एक्स—3 /2021 के तहत की गयी है। उक्त अवाप्त भूमि का वाणिज्यिक दर से एवं प्रभावित सम्पूर्ण निर्माण कार्य का भुगतान किया गया है। प्रार्थी द्वारा 3डी के नोटिफिकेशन के बाद प्रस्तुत आपत्ति का प्रार्थी की सुनवायी की जाकर दिनांक 21.1.2025 को विधिवत निस्तारण किया गया है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश जैर रैफरेन्स मे किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नही होने के कारण हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नही है। अतः उपरोक्त तथ्यो के आधार पर यह रैफ.प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है।

उक्त विवेचन के आधार प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत रैफरेन्स प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो एवं बाद तकमील दाखिल अभिलेख की जावे।

निर्णय आज दिनांक 21.1.2026 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय मे सुनवाया गया।

(काना राम)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

Scanned with OKEN Scanner