न्यायालय जिला कलेक्टर (आर्बिट्रेटर) सवाई माधोपुर

प्रा.पत्र. रैफ.(आर्बिट्रेशन) संख्या 21/25 वर्ष 2025

GCMS No- 2025/63

बउनवानीः–1. बबीता जैन पत्नि नरेश बज नि0 भूखण्ड संख्या 27बी बालमंदिर कॉलोनी सवाईमाधोपुर

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 केन्द 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 प्लाट संख्या 27बी स्थित बाल मंदिर कॉलोनी बजरिया सवाईमाधोपुर´प्रार्थी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय किया है जिसकी सीमाऐ पूर्व मे रामदयाल के भाई का प्लाट, पश्चिमी में द्वारका प्रसाद,उत्तर मे सड़क 30 फिट एवं दक्षिण में प्लॉट प्रेम प्रकाश दर्शित किया गया है, मे से उत्तर की तरफ जो 30 फिट सड़क थी उसमे से 10 फिट भूमि पूर्व में ही पुल के निर्माण के कार्य हेतु बिना किसी विधिक प्रकिया अपनाये बिना एक्जीक्यूशन की कार्यवाही के 30 फिट चौडे रास्ते को 20 फिट कर दिया गया। जबकि उक्त भूखण्ड नगरपालिका द्वारा सार्वजनिक निलामी में विक्रय करते समय आगे 30 फिट रोड बताया गया था और एक खुली सड़क के रूप में दर्शित था जिसपर रोड चौडीकर के नाम पर 10 फिट कम कर मकान के बिल्कुल सामने रेल्वे ब्रिज बना दिया गया जिसमे मकान की व भूखण्ड की वेल्यू काफी कम हो गयी एवं अब पुल के एक्सटेंशन के लिए प्रार्थी के प्लॉट व रास्ते की भूमि एक्वायर की जा रही है। प्रार्थी के आवासीय उपयोग परिवर्तन किया जाकर 700 वर्गगज भूखण्ड व्यवसायिक रूप से कार्य लेने हेतु परिवर्तित किया गया है जिसका नियमानुसार शुल्क नगर परिषद द्वारा जमा किया गया और उक्त भूखण्ड को कॉमर्शियल कर दिया गया। यह आदेश नगर परिषद सवाईमाधोपुर द्वारा दिांक 3.7.2023 को जारी किया गया। विपक्षीगण ने इस हेतु प्रार्थी की वाणिज्यिक परिसर स्थित बाल मंदिर कॉलोनी बजरियॉ सवाईमाधोपुर की मुआवजा राशि 2,68,014/–रू एवं भूमि एवं परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन कर मुआवजा 2,68,014/–रू सहित कुल 5,36,028/–रू

(काना राम)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

Scanned with OKEN Scanner

दर्ज करके प्रार्थी को नोटिस दिया गया 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 ओर विधि अनुसार मुआवजे का निर्धारण नही किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष जो आपत्तिया विधिक रूप से प्रस्तुत की गयी थी उसका क्रमानुसार विधिक रूप से विवेचन कर आपत्तियॉ का निर्णय करना चाहिए था जो नही किया गया है। प्रार्थी के समक्ष 30 फिट की रोड थी जिसे कम करके 20 फिट कर दिया गया ओर सामने बडा रेल्वे ब्रिज बना दिया गया। पूर्व में 10 फिट रोड कम किये जाने का कोई मुआवजा प्रार्थी को नही दिया गया है जबकि **नगर पालिका के भूखण्ड आवंटन की शर्तो मे 30 फिट रास्ता प्रार्थी के भूखण्ड/मकान के समक्ष खुलासा था।** प्रार्थी के मकान के समक्ष वर्तमान में 20 फिट रोड बना हुआ है जिसमे से लगभग 10 फिट रास्ते के लिए अतिरिक्त भूमि ली जाकर उसके स्थान पर लगभग 10 फिट भूमि प्रार्थी की एक्वायर की जा रही है जिससे प्रार्थी का भूखण्ड संख्या 27बी साईज 30X90 फिट है और आगे की भूमि खुले धूप, हवा, रोशनी, के सुखाधिकार के लिए छोडी गयी थी उसके कम होने से प्रार्थी का भूखण्ड/भवन की कीमत तथा उपयोग मे कमी पर विवेचन किया जाना चाहिए। **प्रार्थी के भूखण्ड/भवन की 10 फिट भूमि एक्वायर किये जाने से उसमे बने हुए सैफ्टी टैंक वाटर टैंक बाउण्ड्रीवाल,चूबतरा,पांर्किगं पूरी तरह समाप्त हो जायेगें।** जिनका कोई मुआवजा निर्धारित नही किया गयां। उक्त भूखण्ड नगरपालिका द्वारा सार्वजनिक नीलामी मे भूखण्ड आवंटित किये गये थे ओर भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूखण्ड की कोई राशि ही नही दिया जाना हास्यास्पद निर्णय है जो किसी प्रकार से विधिसम्मत नही है। प्रार्थी का कॉमर्शियल भूखण्ड है उक्त भूखण्ड की भूमि कम होने के कारण कॉमर्शियल उपयोग लगभग समाप्त हो जायेगा। प्रार्थी के भवन का फ्रन्ट हिस्से मे से कुछ हिस्सा टूट फूट मे जायेगा और टूट फूट के कारण पूरे कॉमर्शियल भवन को दोबारा निर्माण कराया जाना आवश्यक हो जायेगा क्योकि बने हुए मकान का कुछ हिस्सा तोडने से पूरा मकान क्षतिग्रस्त होता है मकान मे दरारे आदि आ जाती है ऐसे मे मकान में कटिंग के बाद अपेक्षित टूटफूट व मरम्मत का नुकसान व क्षति निर्धारित होकर मुआवजा दिया जाना आवश्यक है जिसपर कोई विचार नही किया गया। यह तर्क भी दिया कि एक ही लाईन में बने हुए भूखण्ड/भवन में एक ही तरह के निर्माण में मुआवजा राशि वितरित करने मे गंभीर पक्षपात किया गया है। किसी को यह राशि करोडो मे दी गयी है ओर इस पर विचार नही किया गया कि उनका विधिपूर्वक मौके पर कब्जा था अतिक्रमी लोगो को अधिक राशि मुआवजे के रूप मे बांट दी गयी ओर वास्तविक पीडित व्यक्ति को उचित मुआवजे से भी बहुत कम मुआवजा निर्धारित किया गया है जबकि कानूनन सबको समान रूप से मुआवजा निर्धारित करना चाहिए। यह तर्क भी दिया कि मुआवजा राशि का निर्धारण पुरानी डीएलसी को आधार मानकर किया गया है जबकि वर्तमान डीएलसी से बाजार मूल्य निर्धारित किया जाकर उसका सही गुणांक कर मुआवजा राशि दी जानी चाहिए है। प्रार्थी का भूखण्ड वाणिज्यिक है ओर 20 फिट रोड पर वाणिज्यिक उपयोग लगभग समाप्त हो जाता है ओर ऐसे भवन पूर्णरूप से अनुपयोगी हो जाता है। अतः वाणिज्यिक भूखण्डो के आधार पर मार्केट वेल्यू रेखते हुए मुआवजा राशि निर्धारित की जावे। यह तर्क भी दिया कि भूमि अधिग्रहण के तहत धारा 4 के अन्तर्गत ना तो नोटिस तामील करवाये गये ना ही उठाई गयी आपत्तियो पर मस्तिष्क का प्रयोग किया है ओर ना ही आपत्तियों का निस्तारण किया गया है। भवन के होने वाले नुकसान व उसके उपयोग मे कमी भविष्य की उपयोगिता की कमी आदि महत्वपूर्ण बिन्दुओ पर विचार किया जाना चाहिए था जो नही 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 कोई भूमि अवाप्त नही की जाने के कारण कोई मुआवजा राशि नही दी गयी है एवं संरचनाओं की मुआवजा राशि 536058/—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

(कान्हा राम)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

Scanned with OKEN Scanner

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 दक्षिणी रास्ते पूर्ण रूप से आवागमन हेतु पहले की तरह ही चालू है तथा जो भूमि अवाप्त की गयी है तथा रैफरेन्सकर्ता के बिल्डिंग मे जो टूटू फूट हुई है उन सभी का मुआवजा कुल मिलाकर 5,36,058/–रू का रैफरेन्सकर्ता के पक्ष मे जारी किया जिसे रेफरेन्सकर्ता द्वारा प्राप्त कर लिया है। उक्त अवार्ड बाजार मूल्य के अनुसार जारी किया गया है जिसमे किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नही है। राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण 1956 की धारा 3 ए,बी,सी,डी,ई,एफ,जी एवं भूमि अर्जन पुर्नवास ओर पुर्नव्यवस्थापन 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 त्रुटि नही है। इसके अतिरिक्त प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत आपत्ति को क्र.स. 98 पर दर्ज किया जाकर दिनांक 21.1.2025 को प्रार्थी को सुनवायी का समुचित अवसर दिया जाकर निर्णय किया गया। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत रैफरेन्स प्रार्थना पत्र तथ्यहीन होने के कारण खारिज करने हेतु पैरोकारा द्वारा निवेदन किया।

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 निर्मित भूखण्ड संख्या 27 बी साईज 30x90 फिट के सामने 30 फिट रोड मे से 10 फिट भूमि को रोड चौडीकरण के लिए अवाप्त कर लिया जिससे मकान व भूखण्ड की वेल्यू कम हो गयी है जहॉ तक उक्त भूखण्ड मे से 700 वर्ग गज भूमि को नगर परिषद सवाईमाधोपुर द्वारा दिनांक 3.7.2023 से कॉमर्शियल करवाये जाने का प्रश्न है तो प्रार्थी के भूखण्ड मे से कोई भूमि अवाप्त नही हुई है इसलिए कॉमर्शियल दर से भूमि का अवार्ड जारी करने की कोई आवश्यकता नही है। उक्त प्रकरण मे अतिक्रमित भूमि पर प्रार्थी की स्थित संरचनाओं का 5,36,058/–रू का अवार्ड जारी 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 बिल्डिंग मे जो टूटू फूट हुई है उन सभी का मुआवजा कुल मिलाकर 5,36,058/–रू का रैफरेन्सकर्ता के पक्ष में जारी किया गया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी सवाईमाधोपुर के मूल अभिलेख का अवलोकन करने पर पाया गया कि नगर परिषद सवाईमाधोपुर के पत्रांक 1539 दिनांक 15.1.2025 से भूमि अवाप्ति अधिकारी उपजिला कलेक्टर सवाईमाधोपुर को भिजवायी गयी रिपोर्ट के अनुसार प्लॉट संख्या 27बी जिस स्कीम मे है उस स्कीम के प्लाट संख्या 25 से 30 तक की मौके पर गहराई 90 फिट है तथा प्रार्थीया के उक्त प्लॉट संख्या 27 बी पर 2 फिट अधिक निर्माण (अतिक्रमण) होने के कारण भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण नही किया गया है केवल मात्र अतिक्रमित भूमि पर स्थित (वाटर टैंक,बाउण्ड्रीवाल 1.9 मीटर ऊंची) संरचनाओं के अवार्ड की गणना सा0नि0विभाग राजस्थान सरकार के स्टेण्डिगं आर्डर एक्स–3/2021 के तहत की गयी है। उक्त प्रकरण मे 3ए का नोटिफिकेशन दिनांक 21.5.2024 को हुआ है,जबकि नवीन डीलसी दिनांक 1.12.2024 से लागू हुई है। इसलिए नवीन डीएलसी से अवार्ड की गणना नही की जा सकती 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