

न्यायालय जिला कलेक्टर (आर्बिट्रेटर) सवाई माधोपुर

वर्ष 2025

प्रा.पत्र. रैफ.(आर्बिट्रेशन) संख्या 24/25

GCMS No- 2025/66

बउनवानी:- 1. प्रभूदयाल जैन पुत्र रामदयाल जैन निवासी 27ए बाल मंदिर 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 विरुद्ध अवार्ड दिनांक 23.01.2025 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी सक्षम प्राधिकारी भूमि अवाप्ति सवाईमाधोपुर।

उपस्थित:-1. श्री भोला शंकर शर्मा
2. श्री तोफिक मोहम्मद

वकील प्रार्थी
वकील अप्रार्थीगण

:- निर्णय :-

दिनांक:- 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 विरुद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत कर उक्त पारित अवार्ड विधि विरुद्ध 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 तलबी 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) में 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 (चौड़ीकरण/पेव्ड शोल्डर सहित 2लेन/4 लेन का बनाना आदि) अनुरक्षण प्रबंधन व प्रचालन के लिए भूमि अर्जन हेतु गजट नोटिफिकेशन जारी किया गया है जिसमें मुझ प्रार्थी के प्लॉट संख्या 27ए स्थित बाल मंदिर कॉलोनी बजरिया सवाईमाधोपुर प्रार्थी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र कय किया है जिसकी सीमाएं पूर्व में प्लॉट संख्या 26 पश्चिमी में प्लॉट नम्बर 27बी, उत्तर में सड़क 30 फिट एवं दक्षिण में प्लॉट संख्या 54 दर्शित किया गया है, मे से उत्तर की तरफ जो 30 फिट सड़क थी उसमें से 10 फिट भूमि पूर्व में ही पुल के निर्माण के कार्य हेतु बिना किसी विधिक प्रक्रिया अपनाये बिना एकजीक्यूशन की कार्यवाही के 30 फिट चौड़े 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 चौड़ीकरण के नाम पर 10 फिट कम कर मकान के बिल्कुल सामने रेल्वे ब्रिज बना दिया गया जिसमें 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 दिनांक 3.7.2023 को जारी किया गया। विपक्षीगण ने इस हेतु प्रार्थी की वाणिज्यिक परिसर स्थित बाल मंदिर कॉलोनी बजरिया सवाईमाधोपुर की मुआवजा राशि 36,287/-रु एवं भूमि एवं परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन कर मुआवजा 36,287/-रु सहित कुल 72,574/-रु दर्ज करके प्रार्थी को नोटिस दिया गया जिस बाबत प्रार्थी ने विपक्षीगण व माननीय जिला कलेक्टर को लिखित में ये निवेदन किया गया था कि मुआवजा राशि व संरचनाओं की मुआवजा राशि का सही व पारदर्शिता

.....(1).....

(काना राम)
जिला कलेक्टर

(प्रा.पत्र. (आर्बिट्रेशन) संख्या 24/2025 प्रभूदयाल बनाम सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति उपजिला कलेक्टर सवाईमाधोपुर)

से ही आंकलन नहीं किया गया है और विधि अनुसार मुआवजे का निर्धारण नहीं किया है। भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष जो आपत्तियों विधिक रूप से प्रस्तुत की गयी थी उसका कमानुसार विधिक रूप से विवेचन कर आपत्तियों का निर्णय करना चाहिए था जो नहीं किया गया है। प्रार्थी के समक्ष 30 फिट की रोड थी जिसे कम करके 20 फिट कर दिया गया और सामने बड़ा रेल्वे ब्रिज बना दिया गया। पूर्व में 10 फिट रोड कम किये जाने का कोई मुआवजा प्रार्थी को नहीं दिया गया है जबकि नगर पालिका के भूखण्ड आवंटन की शर्तों में 30 फिट रास्ता प्रार्थी के भूखण्ड/मकान के समक्ष खुलासा था। प्रार्थी के मकान के समक्ष वर्तमान में 20 फिट रोड बना हुआ है जिसमें से लगभग 10 फिट रास्ते के लिए अतिरिक्त भूमि ली जाकर उसके स्थान पर लगभग 10 फिट भूमि प्रार्थी की एकवायर की जा रही है जिससे प्रार्थी का भूखण्ड संख्या 27ए साईज 30X90 फिट है और आगे की भूमि खुले धूप, हवा, रोशनी, के सुखाधिकार के लिए छोड़ी गयी थी उसके कम होने से प्रार्थी का भूखण्ड/भवन की कीमत तथा उपयोग में कमी पर विवेचन किया जाना चाहिए। प्रार्थी के भूखण्ड/भवन की 10 फिट भूमि एकवायर किये जाने से उसमें बने हुए बोरिंग, पार्किंग पूरी तरह समाप्त हो जायेगी। जिनका कोई मुआवजा निर्धारित नहीं किया गया। उक्त भूखण्ड नगरपालिका द्वारा सार्वजनिक नीलामी में भूखण्ड आवंटित किये गये थे और भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा भूखण्ड की कोई राशि ही नहीं दिया जाना हास्यास्पद निर्णय है जो किसी प्रकार से विधिसम्मत नहीं है। प्रार्थी का कॉमर्शियल भूखण्ड है उक्त भूखण्ड की भूमि कम होने के कारण कॉमर्शियल उपयोग लगभग समाप्त हो जायेगा। प्रार्थी के भवन का फ्लॉट हिस्से में कुछ हिस्सा टूट फूट में जायेगा और टूट फूट के कारण पूरे कॉमर्शियल भवन को दोबारा निर्माण कराया जाना आवश्यक हो जायेगा क्योंकि बने हुए मकान का कुछ हिस्सा तोड़ने से पूरा मकान क्षतिग्रस्त होता है मकान में दरारे आदि आ जाती है ऐसे में मकान में कटिंग के बाद अपेक्षित टूटफूट व मरम्मत का नुकसान व क्षति निर्धारित होकर मुआवजा दिया जाना आवश्यक है जिसपर कोई विचार नहीं 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 में गंभीर पक्षपात किया गया है। किसी को यह राशि करोड़ों में दी गयी है और इस पर विचार नहीं किया गया कि उनका विधिपूर्वक मौके पर कब्जा था अतिक्रमी लोगों को अधिक राशि मुआवजे के रूप में बांट दी गयी और 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 जो मुआवजा निर्धारित करने के समय की है का बाजार मूल्य निर्धारित किया जाकर उसका सही गुणांक कर मुआवजा राशि दी गयी है। प्रार्थी का भूखण्ड वाणिज्यिक है और 20 फिट रोड पर वाणिज्यिक उपयोग लगभग समाप्त हो जाता है और ऐसे भवन पूर्णरूप से अनुपयोगी हो जाता है। अतः वाणिज्यिक भूखण्डों के आधार पर मार्केट वेल्यू रखते 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 आपत्तियों पर मस्तिष्क का प्रयोग किया है और ना ही आपत्तियों का निस्तारण किया गया है। भवन के होने वाले नुकसान व उसके उपयोग में कमी भविष्य की उपयोगिता की कमी आदि महत्त्वपूर्ण बिन्दुओं पर विचार किया जाना चाहिए था जो नहीं 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 दौरान बहस कथन किया कि केन्द्र सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय की अधिसूचना संख्या क.अ. 4314(अ) दिनांक 18.10.2021 द्वारा राजस्थान राज्य के सवाईमाधोपुर जिले में 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 जिसमें रैफरेन्स कर्ता की कोई भूमि अवाप्ति नहीं की जाने के कारण कोई मुआवजा राशि नहीं दी गयी है एवं संरचनाओं की मुआवजा राशि 72,574/-रु का अवार्ड पारित किया गया है। यह तर्क भी दिया कि राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा-3ए की अधिसूचना का सार समाचार पत्रों में प्रकाशित किया गया जिसके उपरान्त हितबद्ध 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 नहीं पड़ेगा उक्त दुकान एवं मकानों के मार्ग मुख्य सड़क की ओर खुलते हैं तथा उसी मार्ग से व्यवसाय किया जाता है और ब्रिज के

.....(2).....

(कानो राम)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर

भूमि अवाप्ति की गयी है तथा रेफरेन्स रेफरेन्सकर्ता के बिल्डिंग में जो टूट फूट हुई है उन सभी का मुआवजा कुल मिलाकर 72,574/-रु का रेफरेन्सकर्ता के पक्ष में जारी किया जिसे रेफरेन्सकर्ता द्वारा प्राप्त कर लिया है। उक्त अवार्ड बाजार मूल्य के अनुसार जारी किया गया है जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं 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 जिसमें हितबद्ध व्यक्तियों को सुना गया तथा मौका व रिकार्ड की जाँच संबंधित तहसीलदार से करवायी जाकर नियमानुसार भूमि अवाप्ति की कार्यवाही करते हुए एवं भूमि में स्थित संरचना का प्रस्तावित अवार्ड तैयार किया गया है जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं है। अतः प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत रेफरेन्स प्रार्थना पत्र तथ्यहीन होने के कारण खारिज करने बाबत पैरोकारा द्वारा निवेदन किया।

वकील उभय पक्षों की बहस सुनने एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन एवं मनन करने के उपरान्त हम इस निष्कर्ष पर पहुँचते हैं कि प्रार्थी के निर्मित भूखण्ड संख्या 27ए साईज 30x90 फिट के सामने 30 फिट रोड में से 10 फिट भूमि को रोड चौड़ीकरण के लिए अवाप्त कर लिया जिससे मकान व भूखण्ड की वेल्यू कम हो गयी है जहाँ तक उक्त भूखण्ड में 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 में से कोई भूमि अवाप्त नहीं हुई है इसलिए कॉमर्शियल दर से भूमि का अवार्ड जारी करने की कोई आवश्यकता नहीं है। उक्त प्रकरण में अतिक्रमित भूमि पर प्रार्थी की स्थित संरचनाओं (बाउण्ड्रीवाल 1.9 मीटर ऊँचाई) का 72,574/-रु का अवार्ड जारी किया गया है। उक्त अवार्ड पारित करने से पूर्व राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम की धारा-3ए की अधिसूचना का सार समाचार पत्रों में प्रकाशित किया गया जिसके उपरान्त हितबद्ध व्यक्तियों द्वारा की गयी आपत्तियों का विधि अनुसार सुनवायी कर निस्तारण किया गया है। ब्रिज निर्माण से रेफरेन्सकर्ता के व्यवसाय पर किसी भी प्रकार का कोई दुष्प्रभाव नहीं पडा है तथा रेफरेन्सकर्ता की बिल्डिंग में जो टूट फूट हुई है उन सभी का मुआवजा कुल मिलाकर 72,574/-रु का रेफरेन्सकर्ता 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 27ए जिस स्कीम में है उस स्कीम के प्लॉट संख्या 25 से 30 तक की मौके पर गहराई 90 फिट है तथा प्रार्थीया के उक्त प्लॉट संख्या 27ए पर 2 फिट अधिक निर्माण (अतिक्रमण) होने के कारण भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया गया है केवल मात्र अतिक्रमित भूमि पर स्थित (बाउण्ड्रीवाल 1.9 मीटर ऊँची) संरचनाओं के अवार्ड की गणना सा0नि0विभाग राजस्थान सरकार के स्टेण्डिंग आर्डर एक्स-3 /2021 के तहत की गयी है। उक्त प्रकरण में 3ए का नोटिफिकेशन दिनांक 21.5.2024 को हुआ है, जबकि नवीन डीलसी दिनांक 1.12.2024 से लागू हुई है। इसलिए नवीन डीलसी से अवार्ड की गणना नहीं की जा सकती है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश जैर रेफरेन्स में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं होने के कारण हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर यह रेफ. प्रार्थना पत्र खारिज किये जाने योग्य है।

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

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

(काना राम)
जिला कलेक्टर
सवाई माधोपुर