



आक्षेप का विधिपूर्वक विवेचन करते हुए मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना चाहिए था जो नहीं किया गया। यह तर्क भी दिया कि प्रार्थी का भूखण्ड वाणिज्यिक उपयोग हेतु आवंटित किये गये थे और ये सोचकर ही उक्त भूखण्ड नगर पालिका से खुली निविदा में कय किये गये थे कि उक्त भूखण्ड वाणिज्यिक उपयोग हेतु कार्य में ले सकेगा और उसके उत्तर व दक्षिण दोनों ओर नगरपालिका द्वारा रास्ते उपलब्ध कराये गये थे जो उत्तर दिशा में 30 फिट व दक्षिण दिशा में 25 फिट रास्ता है जिससे कि दुकान के दोनों ओर खुले रास्ते मौजूद थे जिससे दुकान में ग्राहकों का दोनों तरफ से आवागमन खुले रूप से चलता रहा कि अचानक बिना किसी आपत्ति नोटिस जारी किये बिना, बिना कोई एक्जीक्यूशन की कार्यवाही के गैर कानूनी रूप से निर्माण कार्य शुरू कर दिया गया और ऐसे में प्रार्थी के बने हुए तीन 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। क्योंकि सिविल लाईन से टॉक रोड को सीधी मिलाने वाली एकमात्र सड़क थी जो प्रार्थी के व्यावसायिक दुकानों के सामने थी जबकि उत्तर दिशा में जो रास्ता बना हुआ है जिसमें काफी घुमाव है जो प्रेम 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 तीन मंजिला कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स बना हुआ है ऐसे रास्ते को बन्द कर देने से प्रार्थी को अपरिमित हानी हुई है जिसपर विचार नहीं किया गया और जबर्न नींव खोद दी गयी और ना ही मुआवजा विधिपूर्वक निर्धारित किया गया। यह तर्क भी दिया कि प्रार्थी के तीन मंजिला कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स में से अप्रार्थीगण रास्ता तो पूरी तरह बन्द कर दिया गया लेकिन साथ ही निर्मित कॉम्प्लेक्स में से 15x10 फिट तीन मंजिला निर्मित भवन को तोड़कर सर्विस रोड बनाना चाहते हैं किसी निर्मित निर्माणशुदा बिल्डिंग में 15x10 फिट भूमि अवाप्त किये जाने का मतलब पूरी बिल्डिंग क्षतिग्रस्त होना है क्योंकि भवन की कंटिंग हो नहीं सकती और तीन मंजिला इमारत को तोड़फोड़ 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 नहीं किया गया है और ना ही किसी टेक्नीकल व्यक्ति से उसका भौतिक सत्यापन करवाया गया है। यह तर्क भी दिया कि किसी तीन मंजिला निर्मित कॉमर्शियल भूखण्ड से जिसकी साईज 15x30 फिट हो में 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 नहीं रहता है। क्योंकि कॉमर्शियल एक्टीविटीज के लिए खुला रास्ता पार्किंग, आने जाने के लिए सुविधाजनक सीधा रास्ता, साथ ही भूखण्ड की लम्बाई चौड़ाई आसानी से एप्रोच हो सके, वही शॉप में व्यवसाय किया जा सकता है, बचा हुआ भूखण्ड पूर्णरूप से कॉमर्शियल अनुपयोगी हो चुका है। ऐसे में जिन दुकानों में प्रार्थी 40 वर्षों से व्यवसाय करता आ रहा है विपक्षी ने निर्माण से पूर्णरूप से वह व्यवसाय बन्द हो चुका है। ऐसे में 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 नहीं 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 और 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 सिद्धान्त) के तहत ही मुआवजा का निर्धारण होना चाहिए। माननीय उपखण्ड अधिकारी (अवाप्ति अधिकारी) द्वारा ऐसे लोगों को जिसका मौके पर कोई निर्माण नहीं आवासीय उपयोग के भूखण्ड, उसमें भी सार्वजनिक रास्तों पर 10 फिट से ज्यादा अतिक्रमण

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

(काना राम)  
जिला कलेक्टर  
सवाई माधोपुर

(प्रा.पत्र. (आर्बिट्रेशन) संख्या 28/2025 जगदीश बनाम सक्षम अधिकारी भूमि अवाप्ति उपजिला कलेक्टर सवाईमाधोपुर )  
उन्हे करोडो की राशि का मुआवजे के रूप में 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 सिद्धान्त के विरुद्ध 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 नहीं बल्कि 1 इंच भी वाणिज्यिक भूमि कम संख्या 11 दिनेश कुमार के पास नहीं है। सम्पूर्ण भूखण्ड ही आवासीय है और उसमें भी 10 फिट 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 हैं और अप्रार्थीगण द्वारा इसके बावजूद अवाप्ति की कार्यवाही के बिना ही निर्माण कार्य शुरू कर दिया गया जो किसी भी प्रकार से विधिसम्मत नहीं था। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रार्थी की आपत्ति पर सुनवायी का अवसर नहीं 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 संस्कार 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 15 वर्ग मीटर वाणिज्यिक भूमि अवाप्त की गयी जिसकी मुआवजा राशि 12,75,159/-रूपये एवं संरचनाओं की मुआवजा राशि 11,37,154/-रु सहित कुल 24,12,313/-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 बनने से रैफरेन्सकर्ता के दक्षिणी रास्ते पूर्ण रूप से आवागमन हेतु पहले की तरह ही चालू है तथा रैफरेन्सकर्ता की जो भूमि अवाप्त की गयी है उसका ओर बिल्डिंग में जो टूट फूट हुई है उन सभी का मुआवजा कुल मिलाकर 24,12,313/-रु का अवार्ड रैफरेन्सकर्ता के पक्ष में जारी किया है। उक्त अवार्ड बाजार मूल्य (डीएलसी) 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 पुनव्यवस्थापन 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। इसके अतिरिक्त प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत आपत्ति को क.स. 118 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।

.....(3).....

(काना राम)  
जिला कलेक्टर  
सवाई माधोपुर



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 अनुसार अपनी तीन 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 शेष हो तथा बचा हुआ भूखण्ड मात्र 15x20 फिट शेष रह गया जिसका अब कॉमर्शियल शॉप के रूप में कोई उपयोग नहीं 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 11,37,154/-रु सहित कुल 24,12,313/-रु का अवार्ड पारित 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 रैफरेन्सकर्ता के व्यवसाय पर किसी भी प्रकार का कोई दुष्प्रभाव नहीं पडा है तथा रैफरेन्सकर्ता की अवाप्त भूमि एवं बिल्डिंग में जो टूट फूट हुई है उन सभी का मुआवजा कुल मिलाकर राशि 24,12,313/-रु का रैफरेन्सकर्ता के पक्ष में 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 क्योंकि उक्त प्रकरण में 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 नहीं की जा सकती है। उक्त भूमि पर स्थित संरचनाओं की अवार्ड की गणना सा0नि0विभाग राजस्थान सरकार के स्टेण्डिंग 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 में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं होने के कारण हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों 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 में सुनवाया गया।

( काना राम )  
जिला कलेक्टर  
सवाई माधोपुर

.....(4).....