

न्यायालय जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़ जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)**पीठासीन अधिकारी - पीयूष समारिया (आई.ए.एस.)**

प्रकरण संख्या 001/2023 (रेफरेन्स)	दायर दिनांक 01.09.2023	निर्णय दिनांक 05.09.2023
--------------------------------------	---------------------------	-----------------------------

अनवान

श्रीमती कौशल्या देवी पत्नी रोशनलाल धाकड उम्र 38 वर्ष
निवासी मनोहर खेडी तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़
(राज.)

प्रार्थीया**बनाम**

1. भूमि-अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) निम्बाहेडा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़।
2. राजस्थान सरकार जरिये अधिशाषी अभियंता, जल संसाधन खण्ड चित्तौड़गढ़ (राज.)।

अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 64 भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 विरुद्ध कार्यालय भूमि-अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेडा द्वारा अवाई संख्या 046/2018 पर पारित आदेश दिनांक 13.02.2020 के बाबत

उपस्थिति :- ललित लढ़ा

प्रार्थीया

--: निर्णय :-

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि प्रार्थी द्वारा अप्रार्थीगण के विरुद्ध प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 64 भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि प्रार्थीया के खातेदारी अधिकार एवं आधिपत्य की आराजी ग्राम पीलखेडी, तहसील निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़ में आराजी संख्या 879/765 रकबा 0.01 हैक्टेयर आता चाह व आराजी संख्या 880/765 रकबा 1.83 हैक्टेयर चाही अवस्थित चली आ रही थी, जिस पर प्रार्थीया बहैसियत खातेदार कृषक काबिज हो उपयोग उपभोग करती चली आ रही थी। विपक्षी संख्या 02 द्वारा निर्मित कराये जा रहे "रेन का नाका" लघु सिंचाई प्रयोजनार्थ के निर्माण हेतु उक्त आराजीयात विधिवत् अवाप्त करने हेतु कार्यवाही प्रारंभ की गयी और उक्त "रेन का नाका" लघु सिंचाई प्रयोजनार्थ के निर्माण हेतु प्रार्थीया के खातेदारी अधिकार एवं आधिपत्य की उक्त



वर्णित आराजीयात में से 1.49 हैक्टेयर भूमि अवाप्त करने के संबंध में नोटिस जारी किये गये तथा जिस बाबत् प्रार्थीया द्वारा यह आपत्ति की गयी कि प्रार्थीया की अवाप्त की जा रही आराजीयात का रकबा 1.49 हैक्टेयर न होकर 1.77 हैक्टेयर है, जिस बाबत् सम्पूर्ण तहकीकात करते हुये राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी द्वारा सर्वसम्मति से प्रार्थीया के खातेदारी अधिकार एवं आधिपत्य की आराजीयात में से 1.77 हैक्टेयर भूमि अवाप्त किया जाना बताया गया, अवाप्तशुदा आराजीयात के संबंध में विपक्षी संख्या 01 द्वारा जो मुआवजा राशि तय की गयी, वह बाजार दर से जान-बूझकर बहुत कम दर्ज करते हुये दिलायी गयी, साथ ही उक्त वर्णित अवाप्तशुदा आराजीयात में 50 फीट गहरा कुआ के संबंध में कोई किसी प्रकार की मुआवजा राशि ही प्रार्थीया को नहीं दिलायी गयी, इतना ही नहीं रेन का नाका लघु सिंचाई प्रयोजना हेतु अवाप्त की गयी आराजीयात के संदर्भ में अलग-अलग मापदण्ड कायम करते हुये मन मकसूद तरीके से अपनाते ही विपक्षी संख्या 01 द्वारा नैसर्गिक न्यायिक सिद्धान्तों एवं समानता के अधिकारों का हनन करते हुये दिनांक 13.02.2020 को गलत एवं विधिक मापदण्डों के विपरित जाकर पारित कर दिया, जिसकी सर्वप्रथम समुचित जानकारी प्रार्थीया को उक्त अवार्ड की नकल दिनांक 05.07.2023 को प्राप्त होने पर हुई, उक्त आलोच्य अवार्ड दिनांक 05.07.2023 से प्रिज्युडिश होकर प्रार्थीया यह रेफरेन्स का प्रार्थना पत्र निहायत अदब के साथ पेश है। आलोच्य अवार्ड दिनांक 13.02.2020 विधि एवं तथ्यों के सर्वथा विपरित होने के साथ-साथ नैसर्गिक न्यायिक सिद्धान्तों के भी सर्वथा विपरित होने से काबिल अपास्तगी के है। प्रार्थीया ने उक्त आराजीयात रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के द्वारा दिनांक 29.12.2016 को तत्कालीन खातेदारों से खरीदकर कब्जा प्राप्त किया और उक्त विक्रय पत्र में उक्त खरीदसुदा आराजीयात की मार्केट वैल्यु 30,00,600 /- रुपये दर्शायी गयी है, साथ ही उक्त विक्रय पत्र में यह स्पष्ट अंकन किया गया है कि उक्त आराजीयात गांव तथा रोड से 01 किलोमीटर अन्दर स्थित है, इतना ही नहीं उक्त आराजीयात कय करने के उपरान्त प्रार्थीया ने उस पर लाखों रुपये की लागत लगा श्रम कर उसे कृषि योग्य व्यवस्थित भूमि बनाया है, साथ ही सन् 2016 से मंहगाई में अप्रत्याशित बढ़ोतरी हुई है, जिससे जमीन जायदादो के मूल्यों में भी अप्रत्याशित बढ़ोतरी हुई है, ऐसी हालत में अवाप्तशुदा आराजीयात का प्रचलित बाजार मूल्य वर्तमान में 25,00,000/- रुपये प्रति हैक्टेयर से अधिक का है, इस कारण प्रार्थीया प्रचलित बाजार दर के अनुसार 25,00,000/- रुपये प्रति हैक्टेयर से अवाप्तशुदा आराजीयात का मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारिणी है, किन्तु अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी ने इस संबंध में तनिक भी अपने आलोच्य अवार्ड में विवेचन एवं विश्लेषण न कर मात्र 9,27,600/- रुपये से प्रति हैक्टेयर से मुआवजा राशि तय करने में भारी विधिक भूल की है, इस कारण पारित आलोच्य अवार्ड काबिल अपास्तगी के होकर मामला रेफरेन्स योग्य है। अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी ने जिस प्रकार से अवाप्तशुदा आराजीयात की मार्केट वैल्यु प्रतिकर के रूप में दिलाने हेतु तय की



है वह विधिवत् न होकर रिफ्लेक्टर एक्ट के प्रावधानों के सर्वथा विपरित होकर बहुत कम है क्योंकि धारा 26 में विस्तृत रूप से अवाप्तशुदा आराजीयात की मुआवजा राशि/प्रतिकर राशि तय करने के संबंध में बाजार दर निर्धारित करने के प्रावधान किये हुए हैं उसके अनुसार अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी ने बाजार तय न कर बहुत कम बाजार दर मात्र डी.एल.सी. को आधार बना प्रतिकर राशि दिलाने में भारी विधिक भूल की है, इतना ही नहीं अवाप्तशुदा आराजीयात का रकबा 1.77 हैक्टेयर है तथा जिस आराजीयात में से उक्त आराजीयात अवाप्त की जा रही है उसका कुलिया रकबा 1.84 हैक्टेयर है, इस प्रकार अवाप्ति के उपरान्त प्रार्थी खातेदार के पास मात्र 0.07 हैक्टेयर भूमि ही अवशेष रहती है, जो कुल आराजीयात की 5 प्रतिशत से भी कम है और उक्त अवशेष आराजीयात का किसी भी तरह से प्रार्थीया के उपयोग उपभोग की न रहकर अनुपयोगी हो गयी है, इस कारण उक्त अवशेष आराजीयात का भी मुआवजा/प्रतिकर राशि प्रार्थीया प्राप्त करने विधि के तहत अधिकारिणी होती है किन्तु इस संबंध में अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी ने कोई किसी प्रकार का विवेचन एवं विश्लेषण न कर अवशेष आराजीयात की कोई प्रतिकर राशि प्रार्थीया को प्राप्त करने के अधिकारिणी होते हुए भी नहीं दिला आलौच्य अवार्ड पारित करने में भारी विधिक भूल की है। रेन का नाका सिंचाई प्रयोजना के लिये जो भूमि अवाप्त की गयी है, उसमें ग्राम लुणखन्दा की जमीन भी अवाप्त हुई है और लुणखन्दा और ग्राम पीली खेडी में दूरी मात्र 1 किलोमीटर से अधिक की नहीं है इसी तरह पील खेडी से मात्र 2 किलोमीटर दूरी पर ग्राम मेलाना एवं एकलिंगपुरा ओर स्थित है, जिसमें से एकलिंगपुरा गांव की बस्ती तो केवल मात्र 15 से 20 घरो मात्र की है और उक्त तीनों गांव त्रिभुजाकार होकर उक्त गांवों में अवस्थित आराजीयात एक दूसरे से जुड़ी हुई है किन्तु इस संबंध में जो बाजार दर आलौच्य अवार्ड में दर्शायी गयी है, उसमें काफी भिन्नता है अर्थात् लुणखन्दा, मेलाना, एकलिंगपुरा की सिंचित भूमि के लिये बाजार दर 1865700/- रुपये प्रति हैक्टेयर दर्शायी गयी है, जबकि पील खेडी की सिंचित भूमि की दर 1462500/- रुपये प्रति हैक्टेयर दर्शायी गयी है, जबकि तीनों गांवों की आराजीयात एक समान एक किस्म की होकर उनकी प्रचलित बाजार दर भी लगभग समान है फिर भी अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी द्वारा बाजार दर गलत तरीके से निर्धारित की गई है, एक ही किस्म की जमीन की दरों में इतना विरोधाभास होना भारतीय संविधान के अनुच्छेद 14 एवं 21 का घोर उल्लंघन है तथा प्राकृतिक न्यायिक सिद्धान्तों के भी सर्वथा विपरित होकर पारित आलौच्य अवार्ड इस आधार पर काबिल अपास्तगी के है। निर्विवाद रूप से प्रार्थीया की अवाप्तशुदा आराजी संख्या 879/765 रकबा 0.01 हैक्टेयर में एक 50 फीट गहरा कुआ निर्मित है, जिसमें अथाह पानी होकर प्रार्थीया अपने खातेदारी अधिकार एवं आधिपत्य की आराजीयात को सिंचित करती रही है, जहां तक उक्त कुआं पटवार हल्का द्वारा अपनी रिपोर्ट में कच्चा दर्शाने का प्रश्न है तो इस संबंध में निवेदन है कि उक्त कुआं जिस आराजीयात में निर्मित किया गया है, उक्त आराजीयात के 01



फीट नीचे से पत्थर है और उस पत्थर को प्रार्थीया ने लाखों रुपये की लागत लगा ब्लास्टिंग कर लगभग 50 फीट गहरा खुदवाया है और उक्त 50 फीट गहरे कुएं के चारों तरफ पत्थर होने से से पक्का बंधवाया जाना न तो आवश्यक था व है, न ऐसा संभव ही है फिर भी उक्त कुएं के निर्माण प्रार्थीया को लगभग 10,00,000/- रुपये का खर्चा वहन करने के साथ-साथ भारी श्रम भी उक्त कुएं के निर्माण में प्रार्थीया को करना पड़ा, किन्तु आलौच्य अवार्ड में मात्र 0.01 हैक्टेयर जमीन का मुआवजा भी बहुत कम आंकलन करते हुए दिलाया गया, किन्तु कुएं के निर्माण में लगी हुई लागत एवं श्रम का कोई मूल्यांकन ही आलौच्य अवार्ड में नहीं किया गया, जबकि पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य से यह पूर्णतया: सिद्ध था कि उक्त कुआ 50 फीट गहरा मौके पर अवस्थित है, ऐसी हालत में प्रार्थीया उक्त कुएं की लागत 10,00,000/- रुपये एवं किये गये श्रम के एवज में 2,00,000/- रुपये इस प्रकार कुलिया 12,00,000/- रुपये ओर उक्त कुएं की जमीन के अतिरिक्त प्राप्त करने की अधिकारिणी है। आराजी संख्या 879/765 एवं 880/765 कुल किता 02 कुल रकबा 1.84 हैक्टेयर उपजाऊ सिंचित कृषि भूमि है और जो ग्राम कनेरा उप-तहसील जिला चितौडगढ से तहसील जावद (मध्यप्रदेश) जाने वाले रास्ते सड़क से लगी हुई है, जिसको मार्केट वैल्यु वक्त अवाप्ति 25,00,000/- रुपये प्रति हैक्टेयर से अधिक की है, किन्तु जो मार्केट वैल्यु आलौच्य अवार्ड में 9,27,900/- रुपये की बतायी गयी है, वह मनमकसुद होकर बहुत ही कम है क्योंकि निर्विवाद रूप से उक्त आराजीयात कनेरा जावद सड़क से लगी होकर आबादी से मात्र 1 किलोमीटर से भी कम दूरी पर अवस्थित है फिर भी विपक्षी संख्या 01 ने जो बाजार दर उक्त आराजीयात के संदर्भ में 9,27,900/- रुपये उनके कथनानुसार ही स्वतः रिकार्ड से गलत प्रमाणित हो जाती है क्योंकि जो डी.एल.सी दर की सूची अपने आलौच्य अवार्ड में दर्शायी गयी है उसमें पीलखेडी की सिंचित भूमि आबादी एवं सड़क के पास स्थित है, उसकी दर 1462500/- रुपये दर्शायी गयी है तो फिर क्योकर प्रार्थीया को उक्त अवाप्तशुदा आराजीयात आबादी से सटवा एवं सड़क से लगी होने के उपरान्त भी 1462500/- रुपये प्रति हैक्टेयर से नहीं दिलायी गयी, के संदर्भ में कोई भी कारण आलौच्य अवार्ड में नहीं दर्शाया गया है, जो विपक्षी संख्या 01 के निष्पक्षकता पर स्वतः संदेह उत्पन्न करने हेतु सामान्य मानव को विवश कर देता है अर्थात् जब अवाप्तशुदा आराजीयात नियमानुसार आबादी एवं सड़क से सटमा लगी हुई है तो फिर प्रार्थीया उक्त अवाप्तशुदा आराजीयात का मुआवजा डी.एल.सी रेट के अनुसार भी 1462500/- रुपये प्रति हैक्टेयर से प्राप्त करने की अधिकारिणी थी व है किन्तु अधीनस्थ भूमि अवाप्ति अधिकारी ने पत्रावली पर उपलब्ध उक्त विधिक परिपेक्ष्य को जानबुझकर नजर अन्दाज कर प्रार्थीया को मात्र 927900/- रुपये प्रति हैक्टेयर मात्र से बाजार मूल्य कायम कर अवाप्तशुदा आराजीयात का मुआवजा दिलाने में गंभीर विधिक एवं सैद्धान्तिक त्रुटि की है, इस कारण आलौच्य अवार्ड दिनांक 13.02.2020 काबिल अपास्तगी के है। आलौच्य अवार्ड में



अवाप्तशुदा आराजीयात में महुआ के केवल 03 पेड दर्शा मुआवजा दिया गया है, जबकि अवाप्तशुदा आराजीयात में महुआ के 03 पेड न होकर 06 पेड थे, साथ ही नीम्बू के भी 02 पेड थे, जिस पर होने वाली उपज से प्रार्थीया को सालाना 1,00,000/- रुपये की आय होती थी किन्तु इस संबंध में कोई किसी प्रकार की मुआवजा राशि का निर्धारण ही आलोच्य अवार्ड में नहीं किया गया, इस कारण प्रार्थीया उक्त नीम्बू के पेड एवं महुआ के पेड का भी नियमानुसार मुआवजा राशि प्राप्त करने की अधिकारिणी होने से पारित आलोच्य अवार्ड आदेश अपास्तगी के होकर काबिल रेफरेन्स योग्य है। आलोच्य अवार्ड पारित करने से पूर्व प्रार्थीया को सुनवाई का कोई समुचित अवसर ही नहीं दिया गया, इस कारण प्रार्थीया अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी के यहां अपना पक्ष एवं दस्तावेज प्रस्तुत करने से सद्भाविक रूप से वंचित रही, इस कारण पारित आलोच्य अवार्ड आदेश सर्वथा नैसर्गिक न्यायिक सिद्धान्तों के विपरित होकर काबिल अपास्तगी के है। आलोच्य अवार्ड में अब्बल तो मार्केट दर का निर्धारण ही गलत तरीके से कर बहुत कम किया गया है तथा इस आधार पर जो मुआवजा राशि दिलायी गयी है, वह सर्वथा गलत होकर बहुत कम है, साथ ही विधि के तहत उक्त प्रतिकर राशि के संबंध में तोषण राशि भी दिलायी जाती है और उक्त तोषण राशि ग्रामीण क्षेत्रों में प्रतिकर की राशि से दुगुनी होती है किन्तु आलोच्य आदेश में प्रतिकर की राशि के समान ही तोषण राशि दिलायी गयी है, जो सर्वथा गलत होकर पारित आदेश को स्वतः दूषित बना देती है. इस आधार पर भी पारित आलोच्य अवार्ड आदेश काबिल अपास्तगी के होकर प्रार्थीया अवाप्तशुदा आराजीयात की प्रचलित बाजार दर से प्रतिकर राशि की गणना करा उसकी दुगुनी राशि तोषण के रूप में प्राप्त करने की अधिकारिणी है। आलोच्य अवार्ड की सर्वप्रथम जानकारी प्रार्थीया को अभी हाल ही में अवार्ड राशि के भुगतान के संबंध में पत्र प्राप्त होने पर हुई. इस पर प्रार्थीया ने आलोच्य अवार्ड की नकल लेने हेतु दिनांक 05.07.2023 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर नकल प्राप्त होते ही यह रेफरेन्स का प्रार्थना पत्र बिना किसी विलम्ब के विहित समयावधि में प्रस्तुत किया जा रहा है। अंत में प्रार्थना की गई कि प्रार्थना पत्र प्रार्थीया स्वीकार फरमाया जाकर विपक्षी संख्या 01 अधीनस्थ भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित आलोच्य अवार्ड आदेश दिनांक 13.02.2020 को अपास्त फरमाते हुए अवाप्तशुदा आराजीयात का मुआवजा वर्तमान प्रचलित बाजार दर से निर्धारित करने एवं कुएे पेडों के संबंध में मुआवजा राशि का निर्धारण करने हेतु रेफरेन्स कर पुनः अवार्ड पारित करने का आदेश फरमाया जावे।

इस पर प्रार्थीया के प्रार्थना पत्र को दर्ज के बिन्दु सुना जाना आवश्यक एवं न्यायोचित होने से प्रकरण सूचीबद्ध किया जाकर अप्रार्थी वास्ते बहस एडमिशन हेतु नियत किया गया।

दिनांक 05.09.2023 को अधिवक्ता प्रार्थीया ललित लढा हाजिर आये एवं अधिवक्ता प्रार्थीया को दर्ज के बिन्दु पर सुना गया। हाजिर अधिवक्ता प्रार्थीया ने अपने रेफरेन्स प्रार्थना-पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि प्रार्थीया के



खातेदारी अधिकार एवं आधिपत्य की आराजी ग्राम पीलखेडी, तहसील निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़ में अवस्थित है इस बाबत विपक्षी संख्या 02 द्वारा निर्मित कराये जा रहे “रेन का नाका” लघु सिंचाई प्रयोजनार्थ के निर्माण हेतु उक्त आराजीयात विधिवत् अवाप्त करने हेतु कार्यवाही प्रारंभ की गयी। प्रार्थीया के खातेदारी अधिकार एवं आधिपत्य की आराजीयात में से 1.77 हैक्टेयर भूमि अवाप्त की गई। अवाप्तशुदा आराजीयात के संबंध में विपक्षी संख्या 01 द्वारा जो मुआवजा राशि तय की गयी, वह बाजार दर से जान-बूझकर बहुत कम दर्ज करते हुये दिलायी गयी, साथ ही उक्त वर्णित अवाप्तशुदा आराजीयात में 50 फीट गहरा कुआ के संबंध में कोई किसी प्रकार की मुआवजा राशि ही प्रार्थीया को नहीं दिलायी गयी, इतना ही नहीं रेन का नाका लघु सिंचाई प्रयोजना हेतु अवाप्त की गयी आराजीयात के संदर्भ में अलग-अलग मापदण्ड कायम करते हुये मन मकसूद तरीके से अपनाते ही विपक्षी संख्या 01 द्वारा नैसर्गिक न्यायिक सिद्धान्तों एवं समानता के अधिकारों का हनन करते हुये दिनांक 13.02.2020 को गलत एवं विधिक मापदण्डों के विपरित जाकर पारित कर दिया। प्रार्थीया ने उक्त आराजीयात रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के द्वारा दिनांक 29.12.2016 को तत्कालीन खातेदारों से खरीदकर कब्जा प्राप्त किया और उक्त विक्रय पत्र में उक्त खरीदशुदा आराजीयात की मार्केट वैल्यु 30,00,600 /- रुपये दर्शायी गयी है, साथ ही उक्त विक्रय पत्र में यह स्पष्ट अंकन किया गया है कि उक्त आराजीयात गांव तथा रोड से 01 किलोमीटर अन्दर स्थित है, इतना ही नहीं उक्त आराजीयात कय करने के उपरान्त प्रार्थीया ने उस पर लाखों रुपये की लागत लगा श्रम कर उसे कृषि योग्य व्यवस्थित भूमि बनाया है, साथ ही सन् 2016 से मंहगाई में अप्रत्याशित बढ़ोतरी हुई है, जिससे जमीन जायदादो के मूल्यों में भी अप्रत्याशित बढ़ोतरी हुई है, ऐसी हालत में अवाप्तशुदा आराजीयात का प्रचलित बाजार मूल्य वर्तमान में 25,00,000/- रुपये प्रति हैक्टेयर से अधिक का है, इस कारण प्रार्थीया प्रचलित बाजार दर के अनुसार 25,00,000/- रुपये प्रति हैक्टेयर से अवाप्तशुदा आराजीयात का मुआवजा प्राप्त करने की अधिकारिणी है, किन्तु अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी ने इस संबंध में तनिक भी अपने आलौच्य अवार्ड में विवेचन एवं विश्लेषण न कर मात्र 9,27,600/- रुपये से प्रति हैक्टेयर से मुआवजा राशि तय करने में भारी विधिक भूल की है, इस कारण पारित आलौच्य अवार्ड काबिल अपास्तगी के होकर मामला रेफरेन्स योग्य है। अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी ने जिस प्रकार से अवाप्तशुदा आराजीयात की मार्केट वैल्यु प्रतिकर के रूप में दिलाने हेतु तय की है वह विधिवत् न होकर रिफ्लेक्टर एक्ट के प्रावधानों के सर्वथा विपरित होकर बहुत कम है क्योंकि धारा 26 में विस्तृत रूप से अवाप्तशुदा आराजीयात की मुआवजा राशि/प्रतिकर राशि तय करने के संबंध में बाजार दर निर्धारित करने के प्रावधान किये हुये है उसके अनुसार अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी ने बाजार तय न कर बहुत कम बाजार दर मात्र डी.एल.सी. को आधार बना प्रतिकर राशि दिलाने में भारी विधिक भूल की है। रेन का नाका सिंचाई प्रयोजना के लिये जो भूमि अवाप्त की गयी है, उसमें ग्राम



लुणखन्दा की जमीन भी अवाप्त हुई है और लुणखन्दा और ग्राम पीली खेडी में दूरी मात्र 1 किलोमीटर से अधिक की नहीं है इसी तरह पील खेडी से मात्र 2 किलोमीटर दूरी पर ग्राम मेलाना एवं एकलिंगपुरा ओर स्थित है, जिसमें से एकलिंगपुरा गांव की बस्ती तो केवल मात्र 15 से 20 घरो मात्र की है और उक्त तीनों गांव त्रिभुजाकार होकर उक्त गांवों में अवस्थित आराजीयात एक दूसरे से जुड़ी हुई है किन्तु इस संबंध में जो बाजार दर आलोच्य अवार्ड में दर्शायी गयी है, उसमें काफी भिन्नता है अर्थात् लुणखन्दा, मेलाना, एकलिंगपुरा की सिंचित भूमि के लिये बाजार दर 1865700/- रुपये प्रति हैक्टेयर दर्शायी गयी है, जबकि पील खेडी की सिंचित भूमि की दर 1462500/- रुपये प्रति हैक्टेयर दर्शायी गयी है, जबकि तीनों गांवों की आराजीयात एक समान एक किस्म की होकर उनकी प्रचलित बाजार दर भी लगभग समान है फिर भी अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी द्वारा बाजार दर गलत तरीके से निर्धारित की गई है, एक ही किस्म की जमीन की दरों में इतना विरोधाभास होना भारतीय संविधान के अनुच्छेद 14 एवं 21 का घोर उल्लंघन है तथा प्राकृतिक न्यायिक सिद्धान्तों के भी सर्वथा विपरित होकर पारित आलोच्य अवार्ड इस आधार पर काबिल अपास्तगी के है। निर्विवाद रूप से प्रार्थीया की अवाप्तशुदा आराजी संख्या 879/765 रकबा 0.01 हैक्टेयर में एक 50 फीट गहरा कुआ निर्मित है, जिसमें अथाह पानी होकर प्रार्थीया अपने खातेदारी अधिकार एवं आधिपत्य की आराजीयात को सिंचित करती रही है, जहां तक उक्त कुआं पटवार हल्का द्वारा अपनी रिपोर्ट में कच्चा दर्शाने का प्रश्न है तो इस संबंध में निवेदन है कि उक्त कुआं जिस आराजीयात में निर्मित किया गया है, उक्त आराजीयात के 01 फीट नीचे से पत्थर है और उस पत्थर को प्रार्थीया ने लाखों रुपये की लागत लगा ब्लास्टिंग कर लगभग 50 फीट गहरा खुदवाया है और उक्त 50 फीट गहरे कुएं के चारों तरफ पत्थर होने से से पक्का बंधवाया जाना न तो आवश्यक था व है, न ऐसा संभव ही है फिर भी उक्त कुएं के निर्माण प्रार्थीया को लगभग 10,00,000/- रुपये का खर्चा वहन करने के साथ-साथ भारी श्रम भी उक्त कुएं के निर्माण में प्रार्थीया को करना पड़ा, किन्तु आलोच्य अवार्ड में मात्र 0.01 हैक्टेयर जमीन का मुआवजा भी बहुत कम आंकलन करते हुऐ दिलाया गया, किन्तु कुएं के निर्माण में लगी हुई लागत एवं श्रम का कोई मूल्यांकन ही आलोच्य अवार्ड में नहीं किया गया, जबकि पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य से यह पूर्णतया: सिद्ध था कि उक्त कुआ 50 फीट गहरा मौके पर अवस्थित है, ऐसी हालत में प्रार्थीया उक्त कुएं की लागत 10,00,000/- रुपये एवं किये गये श्रम के एवज में 2,00,000/- रुपये इस प्रकार कुलिया 12,00,000/- रुपये ओर उक्त कुएं की जमीन के अतिरिक्त प्राप्त करने की अधिकारिणी है। आराजी संख्या 879/765 एवं 880/765 कुल कित्ता 02 कुल रकबा 1.84 हैक्टेयर उपजाऊ सिंचित कृषि भूमि है और जो ग्राम कनेरा उप-तहसील जिला चितौडगढ से तहसील जावद (मध्यप्रदेश) जाने वाले रास्ते सडक से लगी हुई है, जिसको मार्केट वैल्यु वक्त अवाप्ति 25,00,000/- रुपये प्रति हैक्टेयर से अधिक की है, किन्तु



जो मार्केट वैल्यु आलौच्य अवार्ड में 9,27,900/- रुपये की बतायी गयी है, वह मनमकसुद होकर बहुत ही कम है क्योंकि निर्विवाद रूप से उक्त आराजीयात कनेरा जावद सड़क से लगी होकर आबादी से मात्र 1 किलोमीटर से भी कम दूरी पर अवस्थित है फिर भी विपक्षी संख्या 01 ने जो बाजार दर उक्त आराजीयात के संदर्भ में 9,27,900/- रुपये उनके कथनानुसार ही स्वतः रिकार्ड से गलत प्रमाणित हो जाती है क्योंकि जो डी.एल.सी दर की सूची अपने आलौच्य अवार्ड में दर्शायी गयी है उसमें पीलखेडी की सिंचित भूमि आबादी एवं सड़क के पास स्थित है, उसकी दर 1462500/- रुपये दर्शायी गयी है तो फिर क्योकर प्रार्थीया को उक्त अवाप्तशुदा आराजीयात आबादी से सटवा एवं राडक रो लगी होने के उपरान्त भी 1462500/- रुपये प्रति हैक्टेयर से नहीं दिलायी गयी, के संदर्भ में कोई भी कारण आलौच्य अवार्ड में नहीं दर्शाया गया है, जो विपक्षी संख्या 01 के निष्पक्षकता पर स्वतः संदेह उत्पन्न करने हेतु सामान्य मानव को विवश कर देता है अर्थात् जब अवाप्तशुदा आराजीयात नियमानुसार आबादी एवं सड़क से सटमा लगी हुई है तो फिर प्रार्थीया उक्त अवाप्तशुदा आराजीयात का मुआवजा डी.एल.सी रेट के अनुसार भी 1462500/- रुपये प्रति हैक्टेयर से प्राप्त करने की अधिकारिणी थी व है किन्तु अधीनस्थ भूमि अवाप्ति अधिकारी ने पत्रावली पर उपलब्ध उक्त विधिक परिपेक्ष्य को जानबुझकर नजर अन्दाज कर प्रार्थीया को मात्र 927900/- रुपये प्रति हैक्टेयर मात्र से बाजार मूल्य कायम कर अवाप्तशुदा आराजीयात का मुआवजा दिलाने में गंभीर विधिक एवं सैद्धान्तिक त्रुटि की है, इस कारण आलौच्य अवार्ड दिनांक 13.02.2020 काबिल अपास्तगी के है। आलौच्य अवार्ड में अवाप्तशुदा आराजीयात में महुआ के केवल 03 पेड दर्शा मुआवजा दिया गया है, जबकि अवाप्तशुदा आराजीयात में महुआ के 03 पेड न होकर 06 पेड थे, साथ ही नीम्बू के भी 02 पेड थे, जिस पर होने वाली उपज से प्रार्थीया को सालाना 1,00,000/- रुपये की आय होती थी किन्तु इस संबंध में कोई किसी प्रकार की मुआवजा राशि का निर्धारण ही आलोच्य अवार्ड में नहीं किया गया, इस कारण प्रार्थीया उक्त नीम्बू के पेड एवं महुआ के पेड का भी नियमानुसार मुआवजा राशि प्राप्त करने की अधिकारिणी होने से पारित आलौच्य अवार्ड आदेश अपास्तगी के होकर काबिल रेफरेन्स योग्य है। आलोच्य अवार्ड पारित करने से पूर्व प्रार्थीया को सुनवाई का कोई समुचित अवसर ही नहीं दिया गया, इस कारण प्रार्थीया अधीनस्थ अवाप्ति अधिकारी के यहां अपना पक्ष एवं दस्तावेज प्रस्तुत करने से सद्भाविक रूप से वंचित रही, इस कारण पारित आलौच्य अवार्ड आदेश सर्वथा नैसर्गिक न्यायिक सिद्धान्तों के विपरित होकर काबिल अपास्तगी के है। आलोच्य अवार्ड में अखल तो मार्केट दर का निर्धारण ही गलत तरीके से कर बहुत कम किया गया है तथा इस आधार पर जो मुआवजा राशि दिलायी गयी है, वह सर्वथा गलत होकर बहुत कम है, साथ ही विधि के तहत उक्त प्रतिकर राशि के संबंध में तोषण राशि भी दिलायी जाती है और उक्त तोषण राशि ग्रामीण क्षेत्रों में प्रतिकर की राशि से दुगुनी होती है किन्तु आलोच्य आदेश में प्रतिकर की राशि के समान



ही तोषण राशि दिलायी गयी है, जो सर्वथा गलत होकर पारित आदेश को स्वतः दूषित बना देती है. इस आधार पर भी पारित आलौच्य अर्वाड आदेश काबिल अपास्तगी के होकर प्रार्थीया अवाप्तशुदा आराजीयात की प्रचलित बाजार दर से प्रतिकर राशि की गणना करा उसकी दुगुनी राशि तोषण के रूप में प्राप्त करने की अधिकारिणी है। आलौच्य अर्वाड की सर्वप्रथम जानकारी प्रार्थीया को अभी हाल ही में अर्वाड राशि के भुगतान के संबंध में पत्र प्राप्त होने पर हुई. इस पर प्रार्थीया ने आलौच्य अर्वाड की नकल लेने हेतु दिनांक 05.07.2023 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर नकल प्राप्त होते ही यह रेफरेन्स का प्रार्थना पत्र बिना किसी विलम्ब के विहित समयावधि में प्रस्तुत किया जा रहा है। अंत में प्रार्थना की गई कि रेफरेन्स प्रार्थना पत्र को दर्ज योग्य फरमाया जाकर विपक्षी संख्या 01 अधीनस्थ भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित आलौच्य अर्वाड आदेश दिनांक 13.02.2020 को अपास्त फरमाते हुए अवाप्तशुदा आराजीयात का मुआवजा वर्तमान प्रचलित बाजार दर से निर्धारित करने एवं कुएे पेडो के संबंध में मुआवजा राशि का निर्धारण करने हेतु रेफरेन्स कर पुनः अर्वाड पारित हेतु दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को जरिये नोटिस के तलब किया जावें। इसी ईशतदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता प्रार्थीया ने अपनी बहस एडमिशन समाप्त की। हमने पत्रावली का आद्योपांत अवलोकन किया। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थीया द्वारा की गई बहस एडमिशन एक तरफा का चिंतन-मनन किया। तथ्यों का गहनता पूर्वक चिंतन/मनन/परिशीलन किया गया। पत्रावली को वास्ते निर्णय दर्ज के बिन्दु बाबत् रिजर्व किया गया।

पत्रावली वास्ते निर्णय पेश हुई। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थीया द्वारा की गई बहस एडमिशन एक तरफा का चिंतन-मनन किया। तथ्यों का गहनता पूर्वक चिंतन/मनन/परिशीलन किया गया। प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत प्रमाणित दस्तावेजात जो कि पत्रावली पर उपलब्ध का गहनता पूर्वक परिशीलन किया। हमने अधिनियम 2013 के प्रावधानों का गहनता पूर्वक अध्ययन किया। अधिनियम 2023 की धारा 64 में प्रावधित किया गया है कि :-

64. Reference to Authority :-

- (1) Any person interested who has not accepted the award may, by written application to the Collector, require that the matter be referred by the Collector for the determination of the Authority, as the case may be, whether his objection be to the measurement of the land, the amount of the compensation, the person to whom it is payable, the rights of Rehabilitation and Resettlement under Chapters V and VI or the apportionment of the compensation among the persons interested: Provided that the Collector shall, within a period of thirty days from the date of receipt of application, make a reference to the appropriate Authority:



Provided further that where the Collector fails to make such reference within the period so specified, the applicant may apply to the Authority, as the case may be, requesting it to direct the Collector to make the reference to it within a period of thirty days.

- (2) The application shall state the grounds on which objection to the award is taken:

Provided that every such application shall be made—

- (a) if the person making it was present or represented before the Collector at the time when he made his award, within six weeks from the date of the Collectors award;
- (b) in other cases, within six weeks of the receipt of the notice from the Collector under section 21, or within six months from the date of the Collectors award, whichever period shall first expire:

Provided further that the Collector may entertain an application after the expiry of the said period, within a further period of one year, if he is satisfied that there was sufficient cause for not filing it within the period specified in the first proviso.

अधिनियम 2013 की धारा 64 में प्रावधित किया गया है कि हितबद्ध व्यक्ति जिसने अधिनिर्णय को स्वीकार नहीं किया है, कलक्टर को लिखित आवेदन द्वारा अपेक्षा कर सकेगा कि कलक्टर द्वारा मामले को इस बारे में प्राधिकरण के अवधारण के लिए निर्दिष्ट किया जाए कि यथास्थिति क्या उसका आक्षेप भूमि के मापर प्रतिकर की रकम वह व्यक्ति जिसको व संदेय है। अधिनियम 2013 की धारा 64(2) में प्रावधित किया गया है कि आवेदन में उन आधारों का कथन होगा जिस पर अधिनिर्णय के प्रति आक्षेप किया गया है, परन्तु प्रत्येक ऐसा आवेदन यदि उसे करने वाला व्यक्ति उस समय कलक्टर के समक्ष उपस्थित था या उसका प्रतिनिधित्व किया गया था जब उसने अपना अधिनिर्णय दिया था, तो कलक्टर के अधिनिर्णय की तारीख से छः सप्ताह के भीतर किया जाएगा। इसके साथ ही परन्तुक में प्रावधित किया गया है कि उस अवधि की समाप्ति के पश्चात् किसी आवेदन को एक वर्ष की और अवधि के भीतर ग्रहण कर सकेगा, यदि उसका समाधान हो जाता है कि प्रथम परन्तुक में विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर उसे फाईल न किए जाने के लिए पर्याप्त कारण था। हस्तगत प्रकरण में अधिनियम 2013 की धारा 64 के तहत कार्यवाही प्रारम्भ किये जाने के संबंध में महत्वपूर्ण तथ्य मियाद के बिन्दु का प्रतीत होता है। हस्तगत प्रकरण में अधीनस्थ भूमि अवाप्ति अधिनियम एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेडा द्वारा अवार्ड दिनांक 13.02.2020 को पारित किया गया है। प्रार्थीया द्वारा उक्त रेफरेन्स प्रार्थना-पत्र लगभग 42 माह की विलम्ब अवधि से प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थीया द्वारा विलम्ब के क्षम्य बाबत् कोई भी आवेदन पत्रावली पर उपलब्ध नहीं कराया गया। इसके साथ ही इस तथ्य को प्रार्थीया द्वारा न्यायालय के समक्ष अवगत नहीं कराया गया है कि प्रार्थीया द्वारा अधीनस्थ भूमि अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेडा द्वारा निर्धारित मुआवजा राशि का भुगतान प्रार्थीया द्वारा ग्रहण किया गया है अथवा



नहीं। ऐसा कोई ठोस दस्तावेजी साक्ष्य/ प्रार्थना-पत्र प्रार्थीया द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध नहीं कराया गया है जिससे अर्वाड दिनांक 13.02.2020 की जानकारी प्रार्थीया को दिनांक 05.07.2023 से पूर्व प्राप्त नहीं हुई है। केवल मात्र प्रार्थना-पत्र में इस तथ्य को अंकित किये जाने से प्रमाणित नहीं माना जा सकता है कि अर्वाड आदेश दिनांक 13.02.2020 की जानकारी प्रार्थीया को दिनांक 05.07.2023 से पूर्व प्राप्त नहीं हुई। यह तथ्य ठोस दस्तावेजी साक्ष्य का मोहताज है एवं प्रार्थीया द्वारा ऐसा कोई ठोस दस्तावेज पत्रावली पर उपलब्ध नहीं कराया है। ऐसी स्थिति में प्रार्थीया का आवेदन पत्र अन्तर्गत धारा 64 भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 न्यायालय हाजा के ग्रहण एवं श्रणव योग्य नहीं पाया जाता है। अतः प्रार्थीया के प्रार्थना-पत्र को दर्ज के बिन्दु पर पोषणीय नहीं पाये जाने से खारीज किये जाने योग्य है।

उपर्युक्त विश्लेषण एवं विवेचन के आधार पर प्रार्थीया श्रीमती कौशल्या देवी पत्नी रोशनलाल धाकड उम्र 38 वर्ष निवासी मनोहर खेडी तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत 64 भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 विरुद्ध कार्यालय भूमि-अवाप्ति अधिकारी एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेडा द्वारा अर्वाड संख्या 046/2018 पर पारित आदेश दिनांक 13.02.2020 के बाबत् को दर्ज योग्य नहीं पाये जाने से एडमिशन स्तर पर ही निस्तारित किया जाकर खारीज किया जाता है। निर्णय की प्रति अधीनस्थ भूमि-अवाप्ति एवं उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेडा एवं अधिशाषी अभियंता, जल संसाधन खण्ड चित्तौड़गढ़ को सूचनार्थ एवं पालनार्थ भिजवाई जावें। पत्रावली की गणना निर्णित इन्द्राज की जाकर बाद आवश्यक कार्यवाही के अभिलेखागार भिजवाई जावे।

यह निर्णय खुले न्यायालय में आज दिनांक **05.09.2023** को लिखाया जाकर सुनाया गया।

(पीयुष समारिया)
जिला कलक्टर,
चित्तौड़गढ़

