

न्यायालय जिला कलेक्टर, टोंक

(डॉ. सौम्या झा, आई०ए०एस०द्वारा अध्यासित)

प्रकरण संख्या
प्रविष्टि दिनांक

16 / 2025
26.03.2025

बाबूलाल पुत्र किस्तूर चन्द जैन निवासी बडे जैन मन्दिर के सामने निवाई, तहसील निवाई
जिला टोंक राज०

—प्रार्थी

बनाम

- 1- अधिशाषी अभियन्ता, सार्वजनिक निर्माण विभाग खण्ड निवाई जिला टोंक
 - 2-सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) उपखण्ड अधिकारी निवाई जिला टोंक
 - 3- श्री रमेश चन्द पुत्र श्री निवास महाजन निवासी निवाई तहसील निवाई जिला टोंक
- अप्रार्थीगण

आवेदन अन्तर्गत धारा 64 भूमि अर्जन, पुर्नवासन एवं पुर्नव्यवस्थापन में उचित
प्रतिकर और परदर्शिता अधिकारी अधिनियम 2013 बाबत् अवार्ड दिनांक
20.12.2024 व संशोधित अवार्ड दिनांक 07.02.2025

उपस्थिति : (1) श्री पारस कुमार जैन, अभिभाषक प्रार्थी
(2) श्री सलीम नकवी, अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 1

आदेश

दिनांक 27.05.2025

प्रार्थना पत्र का सारांश इस प्रकार है कि सिरस, वनस्थली, निवाई रेलवे
स्टेशन पर निवाई जिलाय रोड स्टेट हाईवे संख्या 117 पर एल सी 36 के ऊपर रेल्वे
ऑवरब्रीज के निर्माण मे ग्राम निवाई तहसील निवाई की भूमि ख०नं० 2957 में 1770
वर्गमीटर का मुआवजा विपक्षीगण द्वारा बारानी-3 का निर्धारण किया गया है। अतः प्रार्थना
पत्र स्वीकार कर, प्रार्थना पत्र को प्रार्थी की हद तक सक्षम प्राधिकारी राजस्थान भूमि
अर्जन पुर्नवासन व पुर्नव्यवस्थापन को रेफर किये जाने हेतु प्रार्थी द्वारा निवेदन किया गया
है।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर तलबी अप्रार्थीगण की गई एवं अवार्ड पत्रावली
दिनांक 20.12.2024 व संशोधित अवार्ड दिनांक 07.02.2025 तलब की गई। अवार्ड
पत्रावली दिनांक 20.12.2024 व संशोधित अवार्ड दिनांक 07.02.2025 कि प्रमाणित प्रति
प्राप्त। अप्रार्थी संख्या 3 बावजूद सूचना के अनुपस्थित रहने से उनके विरुद्ध एक तरफा
कार्यवाही की गई।

अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 1 ने जवाब मे अंकित किया कि आवेदन पत्र का
चरण संख्या 1 ता. 5 स्वीकार है। प्रार्थी को विधि अनुसार मुआवजा राशि जारी की गई
है। प्रार्थी ने गलत तथ्यों के आधार पर आवेदन पेश किया है। अवार्ड पारित करने से पूर्व
सम्पूर्ण पक्षकारो को पूर्ण सुनवाई का अवसर प्रदान किया जाकर उनका निस्तारण किये
जाने के उपरान्त ही सक्षम अधिकारी द्वारा अवार्ड पारित किया गया था। प्रार्थी के पास
अवार्ड राशि का भुगतान प्राप्त करने से पूर्व आपत्ति पेश करने का पर्याप्त अवसर था।

Page No. 970

जिला कलेक्टर
टोंक



प्रार्थी ने अवार्ड राशि प्राप्त करने से पूर्व सक्षम अधिकारी से राशि प्राप्त करते समय भी आपत्ति दर्ज नहीं करवायी। प्रार्थी द्वारा व्यवसायिक भूमि दर्शा कर अधिक से अधिक अनुचित लाभ प्राप्त करना चाहता है। कृषि भूमि के स्थान पर व्यवसायिक भूमि का मुआवजा चाहा गया है, जबकि प्रार्थी की भूमि कृषि भूमि है, जिसका अंकन तत्समय के राजस्व रिकार्ड में दर्ज हो रखा है, जिसके बाबत पटवारी, तहसीलदार की रिपोर्ट एवं गजट नोटिफिकेशन प्रदर्शित है। प्रार्थी के पास व्यवसायिक भूमि होने बाबत दस्तावेजात (संपरिवर्तन आदेश) भी नहीं है। इस प्रकार व्यवसायिक दर पर मुआवजा राशि प्राप्त करने का प्रार्थी किसी भी प्रकार से अधिकारी नहीं है। प्रार्थी उपखण्ड अधिकारी निवाई द्वारा पारित अवार्ड राशि को सम्बन्धित न्यायालय में ही चुनौती दे सकता है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज योग्य है।

प्रकरण में उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

अभिभाषक प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दौहराते हुए निवेदन किया कि प्रकरण में अवाप्त शुदा भूमि खसरा नम्बर 2957 रकबा 0.1770 हेक्टेयर वाके कस्बा निवाई में प्रार्थी का 1/2 हिस्सा है जो 885 वर्गमीटर होता है। अवाप्त भूमि का धारा 26 के अनुसार मुआवजा बाजार मूल्य के हिसाब से दिया जाना चाहिए। बाजार मूल्य की परिभाषा भी वर्ष 2013 के अधिनियम में दी गई है, जिसके अनुसार बाजार मूल्य वह है जो स्टाम्प व रजिस्ट्रेशन विभाग द्वारा समय समय पर तय किया जाता है। जहां तक राजस्व रिकार्ड का प्रश्न है उक्त भूमि की किस्म बरानी है और यही मानकर मुआवजा तय किया गया है, लेकिन उक्त गणना रजिस्ट्रेशन व स्टाम्प विभाग की अधिसूचना व परिपत्रों के अनुसार उचित नहीं है। बाजार मूल्य को तय करते समय भूमि के माप, उपयोग की संभावना व आस पास क्षेत्र की भूमि किस उपयोग में आ रही है, यह भी देखा जाता है। इस सम्बन्ध में वर्ष 2004 में परिपत्र 2/2004 जारी हुए हैं, जिसका उल्लेख प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के चरण नम्बर 6 (ब) में अंकित किया गया है, जिसके अनुसार नगर पालिका क्षेत्र में 1000 वर्गगज से कम भूमि होने पर उसका बाजार मूल्य कृषि भूमि नहीं मानकर दिये जाने का प्रावधान है, इसके बाद दिनांक 09.03.2015 की अधिसूचना में यह माप 1000 वर्गगज के स्थान पर 1000 वर्गमीटर कर दिया गया है। वर्ष 2004 के परिपत्र में यह भी अंकित किया गया है कि यदि भूमि नगर पालिका क्षेत्र में है तो आस पास की भूमि किस उपयोग में आ रही है क्या यह मुख्य सड़क पर स्थित है, देखा जाना आवश्यक है। प्रार्थी द्वारा नगर पालिका निवाई द्वारा खसरा नम्बर 2946/2 जो इस खसरा नम्बर के बिलकुल अडवा पूर्व में स्थित है, वाणिज्यिक उपयोग के पट्टे दिये गये हैं यद्यपि यह खसरा नम्बर वर्तमान में नगर पालिका के नाम दर्ज है, लेकिन मौके पर पट्टाधारियों का कब्जा होकर वाणिज्यिक उपयोग में आ रही हैं। ऐसी स्थिति में खसरा नम्बर 2957 का भी उपयोग वाणिज्यिक में होना संभावित है। इस प्रकार आराजी खसरा नम्बर 2957 का मुआवजा भी वाणिज्यिक दर से दिया जाना चाहिए। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा धारासिंह बनाम तरसेमसिंह ए आई आर 2019 पेज 4689 के पेरानं. 49 के अनुसार राजमार्ग के अडवा 50 मीटर की गहराई की भूमि वाणिज्यिक उपयोग की नहीं है यह साबित करने का भार उस पर है जिसके लिए अवाप्त की जा रही है। इस प्रकरण में सार्वजनिक निर्माण विभाग की ओर से ऐसा कोई दस्तावेज पेश नहीं किया है जो इस भूमि की वाणिज्यिक उपयोग की संभावना को नकारता है। इसके अतिरिक्त माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा न्यू ओखला इण्डस्ट्रीयल डवलपमेन्ट अथॉरिटी बनाम हरनन्दसिंह सिविल अपील नं. 3674-3675/2023 निर्णय दिनांक 10 जूलाई 2024 में भी यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि भूमि की उपयोग की संभावनाओं के आधार पर बाजार

मूल्य मानकर मुआवजा दिया जाना चाहिए। प्रार्थी को विवादित भूमि खसरा नम्बर 2957 का बाजार मूल्य कृषि उपयोग मानकर देने के स्थान पर वाणिज्यिक दर से मुआवजा दिया जाना चाहिए जो प्रार्थना पत्र के पेरा संख्या 08 के अनुसार 46675313 रुपये होता है। प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत आवेदन धारा 64 भूमि अर्जन, पुर्नवासन एवं पुर्नव्यवस्थान में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 को स्वीकार किया जाना एवं सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्त) अधिकारी उपखण्ड अधिकारी निवाई द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 20.12.2024 व संशोधित अवार्ड दिनांक 07.02.2025 जो रेल्वे ओवरब्रिज कस्बा निवाई एल सी 36 झिलाय रोड स्टेट हाईवे 117 के लिए अवाप्त शुदा भूमियों के बारे में जारी किया गया है में से आवेदक की भूमि खसरा नम्बर 2957 रकबा 0.1770 हेक्टेयर में से उसके 1/2 हिस्से तक के मुआवजा निर्धारण के लिये (LARRA) रेफर किया जाना न्यायोचित है। अभिभाषक प्रार्थी ने न्यायिक दृष्टांत IN THE HIGH COURT OF MADHYA PRADESH AT JABALPUR उनवान KRISHNA CHAND ors. vs. State of Madhya Pradesh ors., W. P. nos. 19521 of 2017, decided on 13-10-2022, Mohammad Ahamd Khan vs. State of Madhya Pradesh ors., W. P. nos. 26590 of 2021, decided on 15-02-2022, Doctor Prasad Shukla vs. State of Madhya Pradesh ors., W. P. nos. 9193 of 2021, decided on 03-09-2021 उद्धरित किए हैं।

अभिभाषक अप्रार्थी संख्या-1 ने जवाबी बहस में निवेदन किया कि प्रार्थी को विधि अनुसार मुआवजा राशि जारी की गई है। प्रार्थी ने गलत तथ्यों के आधार पर आवेदन पेश किया है। अवार्ड पारित करने से पूर्व सम्पूर्ण पक्षकारों को पूर्ण सुनवाई का अवसर प्रदान किया जाकर उनका निस्तारण किये जाने के उपरान्त ही सक्षम अधिकारी द्वारा अवार्ड पारित किया गया है। प्रार्थी के पास अवार्ड राशि का भुगतान प्राप्त करने से पूर्व आपत्ति पेश करने का पर्याप्त अवसर था। प्रार्थी ने अवार्ड राशि प्राप्त करने से पूर्व सक्षम अधिकारी से राशि प्राप्त करते समय भी आपत्ति दर्ज नहीं करवायी। प्रार्थी के पास व्यवसायिक भूमि होने बाबत दस्तावेजात (संपरिवर्तन आदेश) भी नहीं है। प्रार्थी उपखण्ड अधिकारी निवाई द्वारा पारित अवार्ड को सम्बन्धित न्यायालय में ही चुनौती दे सकता है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा बाजार भाव का आकलन सब रजिस्टार द्वारा प्राप्त बाजार भाव मौके पर भूमि की स्थिति उपयोगिता का ध्यान रखते हुये मुआवजे की राशि का निर्धारण किया गया है। जमीन की किस्म बारानी-3 राजस्व रिकार्ड में अंकित थी। प्रार्थी व्यवसायिक भूमि की दर से मुआवजा निर्धारित करवाने का अधिकारी नहीं है। अधिसूचना के समय भूमि की जो किस्म जमाबंदी में अंकित थी, उसी के अनुरूप मुआवजा निर्धारित किया गया है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा सम्पूर्ण तथ्यों को मध्यनजर रखते हुये अवार्ड जारी किया है जो उचित है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज योग्य है।

हमने बहस अभिभाषक प्रार्थी व अभिभाषक अप्रार्थी संख्या-1 सुनी। जवाब/बहस का अवलोकन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात अवार्ड पत्रावली तथा अभिभाषक प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस व प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया। सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) एवं उपखण्ड अधिकारी निवाई द्वारा अवार्ड दिनांक दिनांक 20.12.2024 व संशोधित अवार्ड दिनांक 07.02.2025 से प्रार्थी की भूमि ख0नं0 2957 में 0.1770 है. किस्म बारानी-3 का डी.एल.सी. दर से ग्राम कस्बा निवाई का अधिनियम की धारा 4 (1) अनुसार मुआवजे का निर्धारण किया गया है।




जिला कलेक्टर
दोंक

अभिभाषक प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त में माननीय IN THE HIGH COURT OF MADHYA PRADESH AT JABALPUR उनवान Mohammad Ahamd Khan vs. State of Madhya Pradesh ors., W. P. nos. 26590 of 2021, decided on 15.02.2022 में अंकित है कि "petitioner has filed this petition challenging the order dated 09.11.2021 contained in Annexure P/1 passed by the Collector, Panna.

The contention of learned counsel for the petitioner is that the impugned order is passed without jurisdiction as under Section 64 of the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013, the Collector is required to refer the matter before the appropriate authority for adjudication, if any application is received by him in this behalf. However, instead of referring the matter to the competent authority, the Collector has deemed it fit to decide it himself and rejected the same.

Referring to Section 64 of the Act, 2013, it is pointed out that after receiving an application, the Collector has to make a reference to the appropriate authority within a period of 30 days from the date of receipt of application. In case, the Collector fails to make such a reference within the period so specified, the applicant may approach to the authority directly.

Considering the aforesaid, the order dated 09.11.2020 passed by the Collector is quashed. The petition is allowed. The matter is remitted back to the Collector to refer the same within a period of 30 days to the competent authority in accordance with the provisions of Section 64 of the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013. The petition is disposed of".

भूमि अर्जन, पुर्नवासन एवं पुर्नव्यवस्थान में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 की धारा 26 के अनुसार अवाप्त की जानी भूमि का मुआवजा बाजार मूल्य से दिये जाने के लिए प्रावधान दिये गये है तथा बाजार मूल्य कैसे निर्धारित किया जावे यह भी उस धारा में उल्लेखित है। इसी अधिनियम की धारा 64 में " प्राधिकरण को निर्देश (1) ऐसा कोई हितबद्ध व्यक्ति, जिसने अधिनिर्णय को स्वीकार नहीं किया है, कलक्टर को लिखित आवेदन द्वारा यह अपेक्षा कर सकेगा कि कलक्टर द्वारा उस मामले को चाहे उसका आक्षेप, यथास्थिति, भूमि के माप के प्रति, प्रतिकर की रकम के प्रति, उस व्यक्ति के प्रति, जिसको वह संदेय है, अध्याय 5 और अध्याय 6 के अधीन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन के अधिकारों के प्रति हो या हितबद्ध व्यक्तियों के बीच प्रतिकर के प्रभाजन के प्रति हो, प्राधिकरण के अवधारण के लिए निर्दिष्ट कर दिया जाए;

परंतु कलक्टर, आवेदन की प्राप्ति की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर समुचित प्राधिकारी को निर्देश करेगा;

परंतु यह और कि जहां कलक्टर ऐसा निर्देश इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर करने में असफल रहता है, वहां आवेदक, यथास्थिति, प्राधिकरण को उससे यह अनुरोध करते हुए आवेदन कर सकेगा कि कलक्टर को तीस दिन की अवधि के भीतर उसे निर्देश करने का निदेश दिया जाए।

(2) आवेदन में उन आधारों का कथन होगा, जिन पर अधिनिर्णय के प्रति आक्षेप किया गया है:

परंतु प्रत्येक ऐसा आवेदन, -

(क) यदि उसे करने वाला व्यक्ति उस समय कलक्टर के समक्ष, जब उसने अपना अधिनिर्णय दिया था, उपस्थित था या उसका प्रतिनिधित्व किया गया था तो कलक्टर के अधिनिर्णय की तारीख से छह सप्ताह के भीतर किया जाएगा;




जिला कलेक्टर
टोंक

(ख) अन्य मामलों में, धारा 21 के अधीन कलेक्टर से सूचना की प्राप्ति के छह सप्ताह के भीतर या कलेक्टर के अधिनिर्णय की तारीख से छह मास के भीतर, इनमें से जो भी अवधि पहले समाप्त हो, किया जाएगा:

परंतु यह और कि कलेक्टर उक्त अवधि की समाप्ति के पश्चात् किसी आवेदन को, एक वर्ष की अतिरिक्ति अवधि के भीतर ग्रहण कर सकेगा, यदि उसका यह समाधान हो जाता है कि प्रथम परंतुक में विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर उसे फाइल न किए जाने के लिए पर्याप्त कारण था " का उल्लेख है।

पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजात से यह स्पष्ट है कि प्रार्थी ने अवार्ड पारित होने से पूर्व में मुआवजा राशि व्यावसायिक दर से मांगने के लिए प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है तथा भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा पारित अवार्ड में तय प्रक्रिया मुआवजा राशि प्राप्त करते समय भी अपने अधिकार सुरक्षित रखे हैं। इसके अतिरिक्त यह भी लिखना उचित होगा कि हमारे समक्ष धारा 64 भूमि अर्जन, पुर्नवासन एवं पुर्नव्यवस्थान में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के तहत आवेदन प्रस्तुत करना ही पर्याप्त है। प्रार्थी ने अवार्ड में निर्धारित मुआवजा राशि को स्वीकार की सहमति नहीं दी है। ऐसी स्थिति में दिनांक 20.12.2024 व संशोधित अवार्ड दिनांक 07.02.2025 को पारित अवार्ड को प्रार्थी की हद तक उचित मुआवजा निर्धारण के लिए (लारा) को रेफरेंस किया जाना उचित समझते हैं। यह रेफरेंस खसरा नम्बर 2957 कस्बा निवाई में केवल प्रार्थी की हद तक ही माना जावेगा इस भूमि के सहखातेदार के सम्बन्ध में यह रेफरेंस नहीं माना जावेगा।

फलतः प्रार्थी बाबूलाल पुत्र किस्तूर चन्द जैन की ओर से प्रस्तुत आवेदन धारा 64 भूमि अर्जन, पुर्नवासन एवं पुर्नव्यवस्थान में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 को स्वीकार किया जाता है एवं सक्षम अधिकारी (भूमि अवाप्ति) अधिकारी उपखण्ड अधिकारी निवाई द्वारा पारित अवार्ड दिनांक 20.12.2024 व संशोधित अवार्ड दिनांक 07.02.2025 जो रेल्वे ओवरब्रिज कस्बा निवाई एल सी 36 झिलाय रोड स्टेट हाईवे 117 के लिए अवाप्त शुदा भूमियों के बारे में जारी किया गया है में से प्रार्थी की भूमि खसरा नम्बर 2957 रबा 0.1770 हेक्टेयर में से उसके 1/2 हिस्से तक का मुआवजा निर्धारण के लिये (LARRA) रेफर किया जाता है।

आदेश आज दिनांक 27.05.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(डॉ. सोम्या झा)
जिला कलेक्टर टोंक
टोंक