प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

रिट याचिका (सेवा) सं. 5918/2010

आदेश सुरक्षित रखा गया : 30-07-2025

आदेश पारित किया गया : 14-08-2025

1. पंचानन गुप्ता, पिता- स्वर्गीय लैखान गुप्ता, आयु- लगभग 51 वर्ष, व्यवसाय- कृषि, निवासी- ग्राम बड़ेभंडार, तहसील- पुसौर, जिला- रायगढ़, छत्तीसगढ़।

2. श्रीमती शशिमुखी (मृत और निरसित)

..... याचिकाकर्ता

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

बनाम

1. छत्तीसगढ़ राज्य, द्वारा- सचिव, राजस्व विभाग, डी. के. एस. भवन, रायपुर, छत्तीसगढ़।

2. कलक्टर, रायगढ़-सह-पदेन संयुक्त सचिव, राजस्व विभाग, छत्तीसगढ़ शासन, रायगढ़, छत्तीसगढ़।

3. महाप्रबंधक, जिला व्यापार एवं उद्योग केंद्र, रायगढ़, छत्तीसगढ़।

4. अनुविभागीय अधिकारी-सह-भू अर्जन अधिकारी, रायगढ़, छत्तीसगढ़।

5. ग्राम पंचायत, बड़ेभंडार, तहसील पुसौर, जिला- रायगढ़, छत्तीसगढ़।

6. अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता/प्रतिनिधि के माध्यम से अडानी पावर लिमिटेड, जिसका कार्यालय तिल्दा- सिम्गा रोड, रायरखेड़ा, तिल्दा, जिला रायपुर में है, जिसका पंजीकृत कार्यालय अडानी कॉर्पोरेट हाउस, शांतिग्राम, वैष्णों देवी सर्कल के पास, एस. जी. राजमार्ग, खोडियार, अहमदाबाद, गुजरात 382421, भारत, में है।

7. अपने प्रबंध निदेशक के माध्यम से छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम, पंडरी, रायपुर, छत्तीसगढ़ ।

..... उत्तरवादी

याचिकाकर्ता की ओर से	:	श्री आलोक बख्शी, अधिवक्ता
उत्तरवादी सं. 1 से 4/ राज्य की ओर से	:	श्री शरद मिश्रा, अधिष्ठित अधिवक्ता
उत्तरवादी सं. 6	:	श्री किशोर भादुड़ी, वरिष्ठ अधिवक्ता सह श्री पंकज सिंह, अधिवक्ता
उत्तरवादी सं. 7	:	श्री काशिफ शकील, अधिवक्ता

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

<u>एकल पीठ :-</u>

<u>माननीय न्यायमूर्ति श्री संजय के. अग्रवाल</u>

<u>सी. ए. व्ही आदेश</u>

1. इसमें दो याचिकाकर्ताओं (याचिकाकर्ता सं. 2 की मृत्यु हो गई है और उनका नाम हटा दिया गया है) ने भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 (संक्षेप में, '1894 का अधिनियम') की धारा 4 (1) के तहत जारी 03.07.2010 दिनांकित अधिसूचना तथा 1894 के अधिनियम की धारा 6 के तहत जारी 06.09.2010 दिनांकित अधिसूचना की वैधता और शुद्धता पर प्रश्न उठाते हुए वर्तमान रिट याचिका प्रस्तुत की है और अंततः अनुविभागीय अधिकारी-सह-भू अर्जन अधिकारी, रायगढ़ द्वारा पारित 26-08-2010 दिनांकित आदेश (अनुलग्नक **P**-6) को इस आधार पर रद्द किए जाने की प्रार्थना करता है कि अर्जन करते समय 1894 के अधिनियम की धारा 5क(2) का अक्षरशः पालन नहीं किया गया है और भूमि का अर्जन लोक प्रयोजन के लिए नहीं किया गया है।

2. उपरोक्त चुनौती निम्नलिखित तथ्यात्मक पृष्ठभूमि पर दी गई है :-

3. याचिकाकर्ता का प्रकरण है कि खसरा सं.230/1,372 और 373/2-ख और खसरा सं. 375 और 376, कुल क्षेत्रफल 1.417 हेक्टेयर वाली भूमि को निजी प्रयोजन के लिए अधिग्रहित करने की मांग की गई थी। याचिकाकर्ता का आगे का प्रकरण यह है कि भूमि का अर्जन एक निजी कम्पनी/उत्तरवादी सं. 6 के लिए किया जाना था जिसे लोक प्रयोजन नहीं कहा जा सकता है। याचिकाकर्ता का यह भी प्रकरण है कि उत्तरवादी सं. 2 ने इसमें अनुलग्नक **P**-1 के माध्यम से औद्योगिक प्रयोजन के लिए भूमि अर्जन के लिए 1894 के अधिनियम की धारा 4 के तहत अधिसूचना जारी की और उक्त अधिसूचना जारी होने के तुरंत बाद, याचिकाकर्ता द्वारा 1894 के अधिनियम की धारा 5- क(2) के तहत आक्षेप प्रस्तुत की गई थी, यद्यपि, भू अर्जन अधिकारी जिसकी शक्ति अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) को प्रदान की गई है, ने प्रकरण की सुनवाई की, परन्तु धारा 5- क(2) के तहत समुचित सरकार को कोई सिफारिश नहीं की और स्वयं ही 5- क(2) प्रस्तुत किए गए 13.08.2010 दिनांकित जवाब के संदर्भ में आक्षेप का निपटारा किया है। इस प्रकार, न तो धारा 5- क(2) के तहत समुचित सरकार को सिफारिश की गई थी और न ही समुचित सरकार द्वारा निर्णय लिया गया है, अतः पूरी कार्यवाही और परिणामी नोटिस दूषित हो जाती है। याचिकाकर्ता का यह भी प्रकरण है कि उसी कम्पनी (प्रतिवादी सं. 6) जिसके लिए भूमि का अर्जन किया गया है ने याचिकाकर्ताओं की भूमि के निकट क्षेत्र में उच्च दरों पर निजी स्वामियों से भूमि का क्रय किया है और तत्पश्चात् याचिकाकर्ताओं की भूमि को कथित लोक प्रयोजन के लिए लेने की मांग की है। इसके अलावा, जिस परिधि के भीतर भूमि का अर्जन किया जाना है, उस संबंध में ग्राम पंचायत के प्रस्ताव को नजरअंदाज कर दिया गया है और अर्जन के लिए याचिकाकर्ता की भूमि लेते समय इसका उल्लंघन किया गया है। याचिकाकर्ता का यह भी प्रकरण है कि याचिकाकर्ता की भूमि खसरा प्रविष्टियों में राजस्व अभिलेख के अनुसार कृषि भूमि है, जिस पर धान की फसल है, यद्यपि, अर्जन के लिए दस्तावेज तैयार करते समय, उस पर विचार किया गया है और इसका टिकरा प्रकार की भूमि के रूप में उल्लेख किया गया है, जो याचिकाकर्ता की भूमि का अवमूल्यन कर रही है। उपरोक्त पृष्ठभूमि में, रिट याचिका

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

प्रस्तुत की गई है जिसमें 1894 के अधिनियम की धारा 4 (1) और 6 के तहत अधिसूचनाओं को रद्द करने की मांग की गई है और आक्षेप को खारिज करने वाले 26-08-2010 दिनांकित आदेश को भी रद्द करने की मांग की गई है।

4. उत्तरदाता सं. 1 से 4/राज्य द्वारा विवरणी (रिटर्न) प्रस्तुत की गई है जिसमें कहा गया है कि अर्जन प्रक्रिया विधि के अनुसार और 1894 के अधिनियम में निहित उपबंधों के अनुसार सख्ती से की गई थी। आगे यह तर्क किया गया है कि भू अर्जन अधिकारी के रूप में कार्य करने वाले अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) ने याचिकाकर्ता द्वारा 1894 के अधिनियम की धारा 5-क के तहत किए गए आक्षेपों पर विधिवत विचार किया और सभी सुसंगत विवाद्यकों पर सुनवाई का अवसर प्रदान करने और विचार करने के पश्चात् प्रतिकर, पुनर्वास और नियोजन से संबंधित चिंताओं को दूर करते हुए 26.08.2010 दिनांकित तर्कपूर्ण आदेश पारित किया गया और इस प्रकार 1894 के अधिनियम के तहत अनिवार्य सभी प्रक्रियात्मक सुरक्षा उपायों का निष्पक्ष और प्रयोजनपूर्ण तरीके से पालन किया गया है। राज्य ने विवरणी के साथ दस्तावेज भी प्रस्तुत किए हैं जिसमें कहा गया है कि 1894 के अधिनियम की धारा 5- क(2) के तहत आक्षेप सुनने की शक्ति अनुविभागीय अधिकारी (एस. डी. ओ.) को 06.03.1987 दिनांकित अधिसूचना के माध्यम से प्रदान की गई है और यही कारण है कि अनुविभागीय अधिकारी ने कलक्टर के स्थान पर आक्षेप की सुनवाई की है और इसके अलावा 03-09-2003 दिनांकित अधिसूचना प्रस्तुत की गई है जिसमें कहा गया है कि समुचित सरकार की शक्ति कलक्टर को प्रदान की गई है, अतः समुचित सरकार के स्थान पर, कलक्टर ने अनुविभागीय अधिकारी द्वारा की गई कथित सिफारिश पर निर्णय लिया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

5. उत्तरवादी सं. 6- कोरबा वेस्ट पावर कम्पनी लिमिटेड, रायगढ़, जो अब अडानी पावर लिमिटेड है, ने अन्य बातों के साथ-साथ यह उल्लेख करते हुए विवरणी (रिटर्न) प्रस्तुत की है कि विषयगत भूमि के अर्जन के लिए 1894 के अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत भूमि अर्जन की कार्यवाही कलक्टर कार्यालय, रायगढ़ द्वारा 16-7-2010 को शुरू की

गई थी और 1894 के अधिनियम की धारा 6 के तहत अधिसूचना 03-09-2010 पर जारी की गई थी। यह आगे कहा गया है कि जिन भूमि स्वामियों की भूमि का अर्जन करने का प्रस्ताव था, ने विभिन्न तिथियों पर अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) के समक्ष विस्तृत आक्षेप प्रस्तुत किए हैं और महाप्रबंधक, जिला व्यापार एवं उद्योग केंद्र, रायगढ़ ने उक्त आक्षेपों का जवाब प्रस्तुत किया है और उसके तत्पश्चात् भू अर्जन अधिकारी-सह-अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) ने आक्षेपों को सुना और उन्हें 1894 के अधिनियम की धारा 6 के तहत आगे की कार्यवाही के लिए कलक्टर को प्रेषित किया और तत्पश्चात् धारा 6 के तहत अधिसूचना 01-10-2010 प्रकाशित हुई और तत्पश्चात् अधिनिर्णय पारित किया गया और औद्योगिक प्रयोजन के लिए भूमि अर्जन की मांग की गई। यह भी कहा गया है कि राज्य शासन ने लोक प्रयोजन के लिए विषयगत भूमि का अर्जन किया है और प्रतिकर का भुगतान लोक निधि से किया गया है। इसके बाद, प्रचलित औद्योगिक नीति के अनुसार कोयला आधारित ताप विद्युत संयंत्र स्थापित करने के प्रयोजन से उत्तरवादी कम्पनी को भूमि पट्टे पर देने पर सहमति व्यक्त की गई। इस नीति के अनुसार, शासन ने भूमि का अर्जन किया और इसे छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम (सी. एस. आई. डी. सी.) को हस्तांतरित कर दिया, जिसने बदले में, उत्तरवादी कम्पनी के पक्ष में एक पट्टा विलेख निष्पादित किया और लगभग 91.305 हेक्टेयर भूमि के लिए 14-03-2011 को पट्टा विलेख निष्पादित किया गया और इस तरह, अर्जन पूरी तरह विधि के अनुरूप है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

6. उत्तरवादी सं. 7 सी. एस. आई. डी. सी. ने भी राज्य शासन द्वारा औद्योगिक प्रयोजन के लिए किए गए अर्जन का समर्थन करते हुए विवरणी प्रस्तुत की है जिसमें अन्य बातों के साथ- साथ यह कहा गया है कि अर्जन पूरी तरह से विधि के अनुसार किया गया है और इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

7. याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री आलोक बख्शी ने निवेदन किया कि प्रश्नगत भूमि सिंचित भूमि है और याचिकाकर्ता उपरोक्त भूमि की सिंचाई करके

अपनी आजीविका जारी रखना चाहता है। उन्होंने आगे कहा कि याचिकाकर्ताओं के आक्षेपों पर 1894 के अधिनियम की धारा 5- क(2) के अनुसार विचार नहीं किया गया और कलक्टर -सह- भू अर्जन अधिकारी ने उनके आक्षेपों पर कोई सिफारिश नहीं की और आक्षेपों का फैसला सीधे स्वयं किया और अतः समुचित सरकार, जिसकी शक्ति कलक्टर को सौंपी गई है, को उनके आक्षेपों पर विचार करने का अवसर नहीं मिला और बिना कोई सिफारिश किए, 1894 के अधिनियम की धारा 6 (1) के तहत आदेश पारित करने और अधिसूचना जारी करने के लिए आगे बढ़े जो कि विधि की दृस्टि से दोषपूर्ण है। इस प्रकार, यह आदेश 1894 के अधिनियम की धारा 5- क(2) का उल्लंघन करते हुए पारित किया गया है। वे अपने तर्क के समर्थन में **भारत संघ व अन्य बनाम शिव राज व अन्य**[1] (सुसंगत कण्डिकाएँ- 15 से 17), **केदार नाथ यादव बनाम पश्चिम बंगाल राज्य और अन्य**[2] (सुसंगत कण्डिकाएँ- 94 से 99), **हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण बनाम अभिषेक गुप्ता व अन्य**[3] (सुसंगत कण्डिका 14) तथा **लज्जा राम व अन्य बनाम केंद्र शासित प्रदेश, चण्डीगढ़ व अन्य**[4] (सुसंगत कण्डिका 19 से 26) के मामलों में सर्वोच्च न्यायालय के निर्णयों का अवलंब लिया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

8. श्री शरद मिश्रा, राज्य/प्रतिवादी सं. 1 से 4 की ओर से उपस्थित विद्वान अधिष्ठित अधिवक्ता, निवेदन करते हैं कि अर्जन सख्ती से विधि के अनुसार किया गया है और भूमि अर्जन अधिकारी के रूप में कार्य करने वाले अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) ने याचिकाकर्ताओं द्वारा किए गए आक्षेपों पर विधिवत विचार किया है और सुनवाई का अवसर प्रदान करने और सभी सुसंगत विवाद्यक पर विचार करने के बाद प्रतिकर, पुनर्वास और नियोजन से संबंधित चिंताओं का निराकरण करते हुए तर्कपूर्ण आदेश पारित किया है और इस तरह, 1894 के अधिनियम की धारा 5-क के तहत लिए गए आधार याचिकाकर्ताओं के पक्ष में नहीं हैं। आगे वे निवेदन करते हैं कि अर्जन की प्रकृति और

1 (2014) 6 SCC 564

2 (2017) 11 SCC 601

3 2024 SCC OnLine SC 2991

4 (2013) 11 SCC 552

प्रयोजन औद्योगिक प्रयोजन है न कि किसी कम्पनी के लिए। भूमि का अर्जन राज्य द्वारा किया गया था और उसके बाद इसे सी. एस. आई. डी. सी. को आवंटित किया गया था और उसके बाद, इसे उत्तरवादी सं. 6 कम्पनी को पट्टे पर दिया गया था। औद्योगिक या सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए राज्य द्वारा इस तरह के अर्जन की उपयुक्तता को सर्वोच्च न्यालालय द्वारा **सूराराम प्रताप रेड्डी बनाम जिला कलक्टर**[5] के मामले में यथावत् संपुष्ट किया गया है। वे यह तर्क भी करते हैं कि भूमि किसी कम्पनी के लिए अर्जित नहीं है क्योंकि पूरे प्रतिकर का भुगतान राज्य अधिकरण द्वारा किया गया है। रिट याचिका में विलंब, सहमति और जनहित के विचार सम्मिलित हैं और इसलिए यह खारिज किए जाने योग्य है।

9. उत्तरवादी सं. 6 कम्पनी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री पंकज सिंह निवेदन करते हैं कि भूमि उत्तरवादी सं. 6 कम्पनी को उत्तरवादी सं. 7 सी. एस. आई. डी. सी. द्वारा पट्टे पर दी गई है और उत्तरवादी सं. 6 द्वारा प्रतिकर की कोई राशि का भुगतान नहीं किया गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10. उत्तरवादी सं. 7 सी. एस. आई. डी. सी. की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री कासिफ शकील निवेदन करते हैं कि अर्जन की पूरी वाद व्यय सी. एस. आई. डी. सी./उत्तरवादी सं. 7 द्वारा भुगतान की गई है, और भूमि का अर्जन उत्तरवादी सं. 7 द्वारा औद्योगिक प्रयोजन के लिए किया गया है जो उत्तरवादी सं. 6 को पट्टे पर दिया गया है, अतः रिट याचिका किए जाने योग्य है।

11. मैंने पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है और उनके ऊपरोक्त तर्क- वितर्क पर विचार किया है तथा अभिलेख का अत्यंत सावधानीपूर्वक परिशीलन किया है।

12. पक्षकारों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुनने के बाद तथा अभिलेख का परिशीलन करने के बाद जो एकमात्र प्रश्न विचारार्थ उत्पन्न होता है, वह यह है कि क्या भू अर्जन

5 (2008) 9 SCC 552

अधिकारी/अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) द्वारा 1894 के अधिनियम की धारा 5-क में निहित उपबंधों का पूरी तरह पालन किया गया है।

13. अधिवक्ताओं के अभिवाक् पर विचार के लिए, 1894 के अधिनियम की धारा 5-क(2) पर ध्यान देना उचित होगा, जो निम्नानुसार हैः-

> **"5क. आक्षेपों की सुनवाई** — (1) ऐसी किसी भूमि में हितबद्ध कोई व्यक्ति, जिस भूमि के संबंध में धारा 4 की उपधारा (1) के अधीन यह अधिसूचित किया जा चुका है कि किसी लोक प्रयोजन के लिए या किसी कम्पनी के लिए उसकी आवश्यकता है या होनी संभाव्य है, अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से तीस दिन के भीतर यथास्थिति उस भूमि के या उस परिक्षेत्र में की किसी भी भूमि के अर्जन पर आक्षेप कर सकेगा।
>
> (2) उपधारा (1) के तहत प्रत्येक आक्षेप कलक्टर से लिखित रूप में किया जाएगा और आक्षेपकर्ता को स्वयं या किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा जो उसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत किया जाए या प्लीडर द्वारा सुने जाने का अवसर कलक्टर देगा और ऐसे सारे आक्षेपों को सुनने के पश्चात् और ऐसी अपर जांच, यदि कोई हो, करने के पश्चात् जैसी वह आवश्यक समझे या तो उस भूमि की बाबत जो धारा 4 की उपधारा (1) के अधीन अधिसूचित की गई है, एक रिपोर्ट, या ऐसी भूमि के विभिन्न खण्डों की बाबत विभिन्न रिपोर्ट, जिसमें या जिनमें आक्षेपों के संबंध में उसकी सिफारिशें अन्तर्विष्ट होगी, अपने द्वारा की गई कार्यवाही के अभिलेख सहित, समुचित सरकार के विनिश्चय के लिए उसे देगा। आक्षेपों के संबंध में समुचित सरकार का विनिश्चय अंतिम होगा।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

14. 1894 के अधिनियम की धारा 5-क दो भागों में है। धारा 5-क का पहला भाग, अर्थात् धारा 5-क की उपधारा (1), 1894 के अधिनियम की धारा 3 (ख) में परिभाषित

"हितबद्ध व्यक्ति" द्वारा किसी भी भूमि में, जिसे धारा 4, उपधारा (1) के तहत किसी किसी लोक प्रयोजन के लिए या कम्पनी के लिए आवश्यक या आवश्यक होने की संभावना के रूप में अधिसूचित किया गया है, अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख से तीस दिनों के भीतर भूमि या इलाके, यथास्थिति, में किसी भी भूमि के अर्जन पर आक्षेप दर्ज किए जाने से संबंधित है। दूसरा भाग अर्थात् धारा 5-क की उपधारा (2) आक्षेपों से संबंधित है। यह अनिवार्य बनाता है कि कलक्टर को प्रत्येक आक्षेप लिखित रूप में दी जाएगी और कलक्टर आक्षेपकर्ता को व्यक्तिगत रूप से या इस संबंध में उसके द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति द्वारा या अधिवक्ता द्वारा सुने जाने का अवसर देगा और आक्षेपों की प्राप्ति पर, कलक्टर से ऐसी आगे की जांच करने की अपेक्षा की जाती है जो वह आवश्यक समझे, जिसके बाद उसे उस भूमि के संबंध में समुचित सरकार को एक प्रतिवेदन प्रस्तुत करनी होगी जो 1894 के अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचना की विषय-वस्तु है। उक्त प्रतिवेदन में भूमि के स्वामी द्वारा प्रस्तुत आक्षेपों पर भी सिफारिशें होंगी। उसे प्रतिवेदन के साथ अपने द्वारा की गई कार्यवाही के अभिलेख को अग्रेषित करना होता है। प्रकरण के अभिलेखों के साथ ऐसा प्रतिवेदन प्राप्त होने पर शासन को उस पर निर्णय लेना होता है। यद्यपि, भूमि के स्वामी द्वारा आक्षेप तथा शासन द्वारा सिफारिशों की स्वीकृति शासन की उचित रूप से विचार करने के बाद होनी चाहिए। राज्य को न केवल भूमि के स्वामी द्वारा प्रस्तुत आक्षेपों पर विवेक का उपयोग करने की आवश्यकता है, परन्तु उस प्रतिवेदन पर भी जो कलक्टर द्वारा अन्य और आगे की पूछताछ करने पर प्रस्तुत की जाती है और साथ ही उस ओर से किया गए सिफारिशों पर भी। अपने स्वयं की संतुष्टि हेतु कि किसी नागरिक को संपत्ति के अधिकार से वंचित करना आवश्यक है, राज्य शासन प्रकरण की आगे की जांच कर सकता है यदि इसके लिए कोई मामला बनता है।

15. यहां यह उल्लेख करना उचित है कि 06-03-1987 दिनांकित अधिसूचना द्वारा, आक्षेप सुनने की शक्ति और अधिकारिता अनुविभागीय अधिकारी को प्रदान की गई है और इसी

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

तरह, समुचित सरकार की शक्ति 03-09-2003 दिनांकित अधिसूचना के माध्यम से कलक्टर को प्रदान की गई है।

16. **नान्देश्वर प्रसाद बनाम उत्तर प्रदेश राज्य**[6] के मामले में, सर्वोच्च न्यालालय के माननीय न्यायमूर्तियों ने अभिनिर्धारित अभिनिर्धारित किया है कि 1894 के अधिनियम की धारा 5-क के तहत आक्षेप दायर करने का अधिकार एक महत्वपूर्ण अधिकार है जब किसी व्यक्ति की संपत्ति को अर्जन से खतरे में डाला जा रहा हो।

17. **मुंशी सिंह बनाम भारत संघ**[7] के मामले में, सर्वोच्च न्यालालय के माननीय न्यायमूर्तियों ने 1894 के अधिनियम की धारा 5-क में सन्निहित सुनवाई के नियम के महत्व पर प्रकाश डालते हुए कहा हैः-

> "7. धारा 5-क एक बहुत ही न्यायपूर्ण और संपूर्ण सिद्धांत का प्रतीक है कि एक व्यक्ति जिसकी संपत्ति का अर्जन किया जा रहा है या जिसका अर्जन करने का इरादा है, उसे संबंधित अधिकारियों को यह समझाने का उचित और उचित अवसर मिलना चाहिए कि उस व्यक्ति की संपत्ति का अर्जन नहीं किया जाना चाहिए। हम नंदेश्वर प्रसाद बनाम उत्तर प्रदेश राज्य [ए. आई. आर 1964 एस. सी. 1217:(1964) 3 एस. सी. आर. 425] में इस न्यायालय की टिप्पणी का उल्लेख कर सकते हैं कि धारा 5-क के तहत आक्षेप दर्ज करने का अधिकार एक महत्वपूर्ण अधिकार है जब किसी व्यक्ति की संपत्ति को अर्जन से खतरे में डाला जा रहा है और उस अधिकार को इस तरह नहीं लिया जा सकता है जैसे कि एक साइड विंड द्वारा।धारा 5-क की उपधारा (2) कलक्टर पर यह अनिवार्य बनाती है कि वह किसी आक्षेपकर्ता को सुनवाई का अवसर दे। सभी आक्षेपों को सुनने और आगे की जांच करने

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

6 AIR 1964 SC 1217

7 (1973) 2 SCC 337

के बाद उन्हें आक्षेपों पर अपनी सिफारिशों के साथ समुचित सरकार को एक प्रतिवेदन देनी है। आक्षेपों पर समुचित सरकार का निर्णय तब अंतिम होता है। धारा 5-क (2) के तहत कलक्टर द्वारा दी गई प्रतिवेदन, यदि कोई हो, पर विचार करने के बाद समुचित सरकार के संतुष्ट होने के बाद धारा 6 के तहत घोषणा की जानी चाहिए।अतः विधायिका ने प्रस्तावित अर्जन के विरूद्ध आक्षेप दर्ज करने और अपने आक्षेपों के निपटारे के लिए हितबद्ध व्यक्तियों के लिए पूर्ण प्रावधान बनाए हैं।"

18. तत्पश्चात् **पंजाब राज्य बनाम गुरदयाल सिंह**[8] के मामले में सर्वोच्च न्यालालय के माननीय न्यायमूर्तियों द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि भूमि का अनिवार्य अर्जन करते समय अच्छे कारणों को छोड़कर प्रशासनिक निष्पक्षता से इनकार करना संवैधानिक अभिशाप है और निम्नानुसार टिप्पणी की है :-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

"16. ... यह बुनियादी बात है कि किसी व्यक्ति की संपत्ति को अनिवार्य रूप से लेना एक गंभीर मामला है और आदमी जितना छोटा होगा मामला उतना ही गंभीर होगा।उसे वंचित करने से पहले उसकी बात सुनना उचित और मनमाना दोनों है, और इस प्रशासनिक निष्पक्षता से इनकार करना अच्छे कारणों को छोड़कर संवैधानिक अभिशाप है।"

19. **सुरिंदर सिंह बरार व अन्य बनाम भारत संघ व अन्य**[9] के मामले में, सर्वोच्च न्यालालय के माननीय न्यायमूर्तियों ने पहले के निर्णयों पर विचारकर अभिनिर्धारित किया है और कि 1894 के अधिनियम की धारा 5- क(2) के तहत एक ऐसे व्यक्ति के लिए, जिसे उसकी भूमि से वंचित करने की मांग की गई है और जिसने धारा 5-क (1) के तहत आक्षेप प्रस्तुत किया है, प्रभावी होना चाहिए न कि एक सिर्फ औपचारिकता। यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि आक्षेप दायर करना भूमि स्वामियों और/या अन्य

8 (1980) 2 SCC 471

9 (20130 1 SCC 403

हितबद्ध व्यक्तियों का मौलिक अधिकार है। माननीय न्यायमूर्तियों की टिप्पणी निम्नानुसार है :-

> "84. जिस बात पर जोर दिए जाने की आवश्यकता है वह यह है कि धारा 5-क (2) के तहत उस व्यक्ति को सुनवाई की आवश्यकता है जिसे उसकी भूमि से वंचित करने की मांग की जाती है और जिसने धारा 5-क (1) के तहत आक्षेप प्रस्तुत किया है, वह प्रभावी होनी चाहिए न कि एक सिर्फ औपचारिकता। कलक्टर, जिसे विरोध करने वालों को सुनने का कार्य सौंपा गया है, को आगे की जांच, जो वह आवश्यक समझता हो, करने की स्वतंत्रता है। किसी भी स्थिति में, उसे धारा 4 (1) के तहत अधिसूचित भूमि के संबंध में प्रतिवेदन देना होता है या ऐसी भूमि के विभिन्न खण्डों के संबंध में समुचित सरकार को विभिन्न प्रतिवेदन देने होते हैं जिसमें या जिनमें आक्षेपों पर उसकी सिफारिशें होती हैं और उसे समुचित सरकार को उसके निर्णय के लिए उसके द्वारा कार्यवाही के अभिलेख के साथ प्रस्तुत करना होता है। समुचित सरकार धारा 5-क (2) के तहत बनाई गई प्रतिवेदन, यदि कोई हो, पर विचार के लिए बाध्य है और फिर अपनी संतुष्टि दर्ज करती है कि किसी लोक प्रयोजन के लिए विशेष भूमि की आवश्यकता है। यह अभ्यास एक घोषणा करने में समाप्त होता है कि भूमि की आवश्यकता एक लोक प्रयोजन के लिए है और घोषणा पर शासन के सचिव या इसके आदेशों को प्रमाणित करने के लिए विधिवत अधिकृत किसी अन्य अधिकारी द्वारा हस्ताक्षर किए जाने हैं। लोक प्रयोजन के लिए भूमि की आवश्यकता और उसकी उपयुक्तता के मुद्दे पर मत का गठन धारा 6 (1) के तहत घोषणा जारी करने के लिए अनिवार्य है। भूमि स्वामियों और/या अन्य हितबद्ध व्यक्तियों के आक्षेपों दर्ज करने के मूल अधिकार का कोई भी उल्लंघन या आक्षेपकर्ताओं को व्यक्तिगत सुनवाई के अवसर से

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

वंचित करना कलक्टर द्वारा की गई सिफारिशों और ऐसी सिफारिशों पर समुचित सरकार द्वारा लिए गए निर्णय को दूषित करता है। धारा 5-क (1) के तहत प्रस्तुत आक्षेपों पर विधिवत विचार किए बिना कलक्टर द्वारा की गई सिफारिशें और धारा 5-क (2) के तहत दी गई सुनवाई में की गई प्रस्तुतियाँ या कलक्टर द्वारा की गई सिफारिशों के आलोक में ऐसे आक्षेपों पर वस्तुनिष्ठ निर्णय लेने में समुचित सरकार की विफलता वैधानिक अंतिमता के उचित शासन के निर्णय को अस्वीकार कर देगी। इसे अलग तरह से रखने के लिए, समुचित सरकार द्वारा अभिलेखित की गई संतुष्टि कि विशेष भूमि की लोक प्रयोजन के लिए आवश्यकता है और धारा 6 (1) के तहत की गई घोषणा विधिक पवित्रता से रहित होगी यदि संबंधित अधिकारियों द्वारा वैधानिक रूप से उत्कीर्ण प्रक्रियात्मक सुरक्षा उपायों का पालन नहीं किया जाता है या प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का उल्लंघन होता है। हमारे समक्ष प्रस्तुत मामले धारा 5-क (2) और 6 (1) के अधिदेश के घोर उल्लंघन के उदाहरण हैं। अतः दूसरे प्रश्न का उत्तर सकारात्मक में दिया जाता है।"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

20. **<u>लज्जा राम</u>** (पूर्वोक्त) में **<u>सुरिंदर सिंह ब्रार</u>** (पूर्वोक्त) को ध्यान में रखा गया है तथा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि 1894 के अधिनियम की धारा 5-क में दूसरे पक्ष को भी सुनने (ऑडी ऑल्टरेम पार्टेम) का नियम परिकल्पित है जो अधिनियम के तहत अर्जन कार्यवाही को अनिवार्य बनाती है तथा निम्नलिखित टिप्पणी की गई है:-

"19. ... धारा 5-क की उपधारा (2) ऑडी ऑल्टरेम पार्टेम के नियम की परिकल्पना करती है और इसे अधिनियम के तहत अर्जन कार्यवाही के लिए अनिवार्य बनाती है। यह भू अर्जन अधिकारी को अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचित भूमि अर्जन पर अपनी आक्षेपों के संबंध में पहले आक्षेपकर्ताओं को सुनवाई का अवसर प्रदान करने का आदेश देता

है। भू अर्जन अधिकारी या कलक्टर इस संबंध में आगे की जांच भी कर सकता है यदि वह इसे आवश्यक समझता हो, और उसके बाद ऐसे आक्षेपकर्ताओं द्वारा किए गए आक्षेपों पर निर्णय ले सकता है और एक प्रतिवेदन के रूप में राज्य शासन को अपनी सिफारिशें प्रस्तुत कर सकता है, जिसके आधार पर राज्य शासन को अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचित भूमि अर्जन के संबंध में अपनी मत निर्मित करना है और अधिनियम की धारा 6 के तहत उचित अधिसूचना जारी करनी है। इसका प्रयोजन किसी भी आदेश से पहले पीड़ित व्यक्ति को अभ्यावेदन प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान करना है, जो किसी भी अचल संपत्ति में उसके हित पर प्रतिकूल प्रभाव डाल सकता है, भू अर्जन अधिकारी द्वारा पारित किया जा सकता है और बाद में राज्य शासन द्वारा अधिसूचना जारी की जा सकती है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

25. हमारी सुविचारित मत में, उक्त आदेश पारित करने से पहले, अधिग्रहित भूमि में अचल संपत्ति के अधिकार रखने वाले भूमि स्वामियों को सुनवाई का अवसर प्रदान करना जाना चाहिए था। चूंकि ऐसा नहीं किया गया है, इसलिए उत्तरवादी अधिकारियों की कार्रवाई वैधानिक उपबंधों के विपरीत है और प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का भी उल्लंघन है।

26. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, हम राज्य शासन द्वारा अधिनियम की धारा 6 के तहत जारी अधिसूचना को केवल याचिकाकर्ताओं के लिए अपास्त ते हैं। हालाँकि, हम राज्य शासन और उसके अधिकारियों को, यदि वे चाहें तो, उस स्तर से आगे बढ़ने की अनुमति देते हैं जहाँ से हमने अपीलार्थियों की भूमि के अर्जन की कार्यवाही के दौरान गलती/दोष को इंगित किया है। हम स्पष्ट करते हैं कि अन्य भूमि के संबंध में अधिअधिनिर्णय जैसा है वैसा ही रहेगा और इसमें कोई बाधा नहीं

आएगी।"

21. इसी प्रकार, **<u>शिव राज</u>** (पूर्वोक्त) के प्रकरण में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि अर्जन कार्यवाही का विरोध करने हेतु हितबद्ध व्यक्ति/ स्वामी को 1894 के अधिनियम की धारा 5-क के अंतर्गत प्रदत्त सीमित अधिकार केवल औपचारिकता नहीं है बल्कि एक महत्वपूर्ण अधिकार है तथा निम्नलिखित टिप्पणी की है :-

> **"**15. अतः 1894 के अधिनियम की धारा 5-क उस व्यक्ति के पक्ष में एक मूल्यवान अधिकार प्रदान करती है जिसकी भूमि का अर्जन किया जाना है। यह सामान्य बात है कि किसी व्यक्ति को दी जाने वाली सुनवाई एक प्रभावी होनी चाहिए न कि केवल औपचारिकता।लोक प्रयोजन और उसकी उपयुक्तता के संबंध में मत के गठन से पहले सुसंगत कारकों को ध्यान में रखते हुए विवेक का उपयोग किया जाना चाहिए और असुसंगत लोगों को अस्वीकार किया जाना चाहिए। राज्य को अपनी निर्णय लेने की प्रक्रिया में विधि में कोई गलत दिशा नहीं अपनानी चाहिए। यह भी विवादित नहीं है कि 1894 के अधिनियम की धारा 5-क एक मूल्यवान महत्वपूर्ण अधिकार प्रदान करती है और भारत के संविधान के अनुच्छेद 300-क में निहित उपबंधों को ध्यान में रखते हुए इसे मौलिक अधिकार के समान माना गया है। इस प्रकार, अर्जन की कार्यवाही पर आक्षेप करने के लिए 1894 अधिनियम की धारा 5-क के तहत हितबद्ध स्वामी/व्यक्ति को दिया गया सीमित अधिकार एक केवल औपचारिकता नहीं है और एक मूल अधिकार है, जिसका केवल अच्छे और वैध कारण के लिए और 1894 अधिनियम की धारा 17(4) के तहत निर्धारित सीमाओं के भीतर हरण किया जा सकता है।
>
> 16. भूमि अर्जन कलक्टर का कर्तव्य है कि वह आक्षेपकर्ता द्वारा प्रस्तुत

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

तर्कों पर निष्पक्ष रूप से विचार करे और संक्षिप्त कारणों से विधिवत समर्थित सिफारिशें करे कि भूमि के विशेष टुकड़े का अर्जन क्यों किया जाना चाहिए या नहीं और क्या आक्षेपकर्ता द्वारा प्रस्तुत अभिवाक् स्वीकृति के योग्य है। दूसरे शब्दों में, भूमि अर्जन कलक्टर द्वारा की गई सिफारिशों में हितबद्ध व्यक्तियों द्वारा प्रस्तुत आक्षेपों सहित पूरे अभिलेख में विवेक के उपयोग को प्रतिबिंबित करना चाहिए। [मुंशी सिंह बनाम भारत संघ [(1973) 2 एस. सी. सी. 337], भारत संघ बनाम मुकेश हंस [(2004) 8 एस. सी. सी. 14], हिंदुस्तान पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड बनाम डेरियस शापुर चेनाई [(2005) 7 एस. सी. सी. 627:ए. आई. आर. 2005 एस. सी. 3520], आनंद सिंह बनाम उत्तर प्रदेश राज्य [(2010) 11 एस. सी. सी. 242:(2010) 4 एस. सी. सी. (सि.) 423], देव शरण बनाम उत्तर प्रदेश राज्य [(2011) 4 एस. सी. सी. 769:(2011) 2 एस. सी. सी. (सि.) 483], रघबीर सिंह सहरावत बनाम हरियाणा राज्य [(2012) 1 एस. सी. सी. 792:(2012) 1 एस. सी. सी. (सि.) 402], उषा स्टड एंड एग्रीकल्चरल फ़ार्म्स (पी) लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य [(2013) 4 एससीसी 210:(2013) 2 एस. सी. सी. (सि.) 556 और महिला शिक्षा न्यास बनाम हरियाणा राज्य [(2013) 8 एस. सी. सी. 99:(2013) 3 एस. सी. सी. (सि.) 721] देखें।]"

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

22. इसी प्रकार, **केदार नाथ यादव** (पूर्वोक्त) में, **बाबू राम बनाम हरियाणा राज्य**[10] के मामले में दिए गए निर्णय का अवलंब लेते हुए यह अभिनिर्धारित किया गया है कि 1894 के अधिनियम की धारा 5-क के अंतर्गत अधिकार केवल वैधानिक नहीं है बल्कि यह संविधान के अनुच्छेद 14 और 19 के अंतर्गत संवैधानिक अधिकार जैसा प्रभाव रखता है तथा निम्नलिखित टिप्पणी की है :-

10 (2009) 10 SCC 115 : (2009) 4 SCC (Civ) 69

"97. बाबू राम बनाम हरियाणा राज्य [(2009) 10 एस. सी. सी. 115: (2009) 4 एस. सी. सी. (सि.) 69], इस न्यायालय ने निम्नानुसार टिप्पणी की : (एस. सी. सी. पृ. 122, कंडिका 30)

"30. जैसा कि श्री प्रदीप घोष द्वारा उद्धृत विभिन्न मामलों में और विशेष रूप से कृष्ण लाल अरनेजा प्रकरण [भारत संघ बनाम कृष्ण लाल अरनेजा, (2004) 8 एस. सी. सी. 453] में निर्णय में इंगित किया गया है, जिसमें ओम प्रकाश प्रकरण [ओम प्रकाश बनाम उत्तर प्रदेश राज्य, (1998) 6 एस. सी. सी. 1] में इस न्यायालय द्वारा की गई टिप्पणियों का संदर्भ दिया गया है, इस बात पर जोर दिया गया है कि धारा 5-क के तहत अधिकार केवल वैधानिक नहीं है, परन्तु संविधान के अनुच्छेद 14 और 19 के तहत मौलिक अधिकारों का स्वाद भी है। इस तरह की टिप्पणियां गुरदियाल सिंह प्रकरण (पंजाब राज्य बनाम गुरदयाल सिंह, (1980) 2 एस. सी. सी. 471) में पहले के फैसले में की गई एक टिप्पणी के संदर्भ में की गई थीं और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि संपत्ति का अधिकार अब मौलिक अधिकार नहीं रहा, एक टिप्पणी की गई थी कि भले ही संपत्ति का अधिकार अब मौलिक अधिकार नहीं रहा, अनुच्छेद 14 से संबंधित टिप्पणियां भूमि अर्जन अधिनियम की धारा 5-क के संबंध में पूरी तरह से लागू होती रहेंगी।"

(जोर दिया गया)

98. कलक्टर के समक्ष कार्यवाही के परिशीलन से, जो इस न्यायालय को उपलब्ध कराई गई है, यह स्पष्ट हो जाता है कि उन्हें बिना कोई स्पष्ट कारण बताए या विवेक का उपयोग के

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

> खारिज कर दिया गया है। इस प्रकार, कलक्टर की प्रतिवेदन विधि की नजर में एक वैध प्रतिवेदन नहीं है। राज्य शासन ने भूमि अर्जन अधिनियम की धारा 6 के तहत अधिसूचना जारी करने से पहले स्वतंत्र रूप से स्वतंत्र रूप से इसे स्वीकार किया है, जिसमें घोषणा की गई है कि टी. एम. एल. द्वारा वाहन उद्योग की स्थापना के लिए भूमि की आवश्यकता है।

23. हाल ही में अभिषेक गुप्ता (पूर्वोक्त) के प्रकरण में सर्वोच्च न्यायालय के माननीय न्यायाधिपतियों ने 1894 की धारा 5-क की योजना को ध्यान में रखते हुए अभिनिर्धारित किया है कि ऑडी ऑल्टरेम पार्टेम (दूसरे पक्ष को सुने जाने का अवसर) की मौलिक सुरक्षा को संहिताबद्ध जिसके द्वारा भूमि स्वामियों को यह प्रदर्शित करने का अवसर मिलता है कि अर्जन लोक प्रयोजन के विरूद्ध है या दुर्भावना से प्रभावित है और आगे यह अभिनिर्धारित किया गया है कि धारा 5-क विचार-विमर्श और परामर्श के एक तरीके की कल्पना करती है, जिसे इसलिए एक अधिकार के समान अनिवार्य माना जाना चाहिए। माननीय न्यायाधिपतियों द्वारा निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया हैः-

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

> 14. 1894 के अधिनियम की धारा 5-क के तहत आक्षेप अक्सर चार अलग-अलग चरणों में आगे बढ़ती हैंः
>
> **i**. <u>दाखिल करने का स्तर</u> : भूमि स्वामी 1894 अधिनियम की धारा 4 के तहत जारी अधिसूचना के तीस दिनों के भीतर आक्षेपों दर्ज कर सकते हैं;[12]
>
> **ii**. <u>सुनवाई का स्तर</u> : कलक्टर को व्यक्तिगत रूप से या एक अधिवक्ता/अधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से आक्षेप करने वाले भूमि स्वामियों को मौखिक सुनवाई प्रदान करनी चाहिए;[13]

iii. <u>अनुशंसा का स्तर</u> : कलक्टर-आक्षेपों को सुनने और आगे की जांच के बाद-अपनी सिफारिशों के साथ समुचित सरकार को एक प्रतिवेदन देता है; एवं

iv. <u>निर्णय का स्तर</u> : समुचित सरकार कलक्टर के प्रतिवेदन पर विचार करती है और आक्षेपों पर अंतिम निर्णय लेती है।"

24. वर्तमान प्रकरण के तथ्यों पर आते हुए, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि तत्काल प्रकरण में, कलक्टर के स्थान पर धारा 5-क के तहत प्राधिकारी होने के नाते अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) को 1894 के अधिनियम की धारा 5-क (1) के तहत आक्षेप प्रस्तुत किए गए थे क्योंकि उन्हें शक्ति प्रत्यायोजित की गई है, जिस पर भू अर्जन अधिकारी ने याचिकाकर्ताओं की आक्षेपों पर जिला व्यापार एवं उद्योग केंद्र, रायगढ़ से जवाब मांगा था, जिसका जवाब महाप्रबंधक, जिला व्यापार एवं उद्योग केंद्र, रायगढ़ द्वारा 13-8-2010 को प्रस्तुत किया गया जिसे अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व)-सह-भू अर्जन अधिकारी द्वारा विधिवत दर्ज किया गया था और उसके बाद, अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) ने 26-08-2010 पर याचिकाकर्ताओं/विरोधियों के अधिवक्ता को सुना और 13-8-2010 के पत्र के संदर्भ में याचिकाकर्ताओं की आक्षेपों को खारिज कर दिया।-

26.08.2010	प्रकरण प्रस्तुत। महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र, रायगढ़ की ओर से प्रबंधक उपस्थित। प्रकरण में धारा 5 क आक्षेपों की सुनवाई की गई है। आक्षेपकर्ता श्री पंचानन गुप्ता द्वारा प्रस्तुत आक्षेप दिनांक 02.08.2010 के संदर्भ में कार्यालय जिला व्यापार उद्योग केन्द्र, रायगढ़ के पत्र क्र. 3255/जि.व्या.उ.के.-रा/भू- अर्जन/2010, दिनांक 13.08.2010 द्वारा जवाब में

11 Women's Education Trust v. State of Haryana, (2013) 8 SCC 99, para 1.

12 Section 5A(1), 1894 Act.

13 NOIDA v. Darshan Lal Bora, 2024 INS 508.

WebCopy High Court of Chhattisgarh Bilaspur

	बताया है कि आपत्तीकर्ता पंचानन गुप्ता वल्द श्री शशिमुखी द्वारा ख. नं. 203/1, 372, 373/ 2 ख, 376 व 375 रकबा क्रमशः 0.243, 0.478, 0.024, 0.579 व 0.093 के संबंध् में मुख्यतः वर्तमान बिक्री दर पर मुआवजा 100 मी. की परिधि के पश्चात् मुआवजा वर्गफीट के हिसाब से प्रभावित परिवार के एक व्यक्ति को रोजगार उपलब्ध कराने व प्रदूषण नियंत्रण करने संबंधी मांग की गई है। प्रस्तुत आपत्ति के संबंध में भू- अर्जन अधिनियम- 1894 गाईड- लाईन दर, घोषित नई दर, जो भी अधिक हो के अनुसार मुआवजा राशि नियमानुसार देय होगी। आदर्श पुनर्वास नीति 2007 के प्रावधान अनुसार प्रभावित परिवार के एक सदस्य को उन उद्योगों में पात्रता अनुसार रोजगार उपलब्ध कराया जावेगा, जिन्हें भूमि आबंटित की जावेगी तथा प्रदूषण नियंत्रित संबंधी आवश्यक उपाय कराये जावेंगे। आपत्तिकर्ता द्वारा अधिवक्ता उपस्थित। तर्क श्रवण किया गया। उल्लेखित आपत्ति के संबंध में महाप्रबंधक जिला व्यापार एवं उद्योग केन्द्र, रायगढ़ द्वारा पत्र दिनांक 13.08.2010 में निराकरण किया जा चुका है। अतएव प्रस्तुत आपत्ति उपरोक्तानुसार निराकरण किया जाता है। प्रकरण में धारा- 6 की अधिसूचना में उल्लेचखित ख. नं. व रकबा हल्का पटवारी से जाँच उपरांत अधिसूचना पत्र प्रारूप पेश। सही/- अनुविभागीय अधिकारी एवं भू- अर्जन अधिकारी रायगढ़ (छ.ग.)

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

25. भू अर्जन अधिकारी द्वारा पारित 26.08.2010 दिनांकित आदेश के सावधानीपूर्वक परिशीलन से पता चलता है कि अधिसूचना के प्रकाशन के दिनांक से तीस दिनों के भीतर याचिकाकर्ताओं/भूमि स्वामियों द्वारा प्रस्तुत आक्षेप पर भू अर्जन अधिकारी/अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) ने 1894 के अधिनियम की धारा 5- क(2) के संदर्भ में अपने

अधिवक्ता के माध्यम से याचिकाकर्ताओं/विरोधियों को मौखिक सुनवाई की है। परन्तु, यद्यपि, ऐसा प्रतीत होता है कि आक्षेपों पर सुनवाई के बाद, भूमि अर्जन अधिकारी द्वारा आगे कोई जांच नहीं की गई और भूमि अर्जन अधिकारी ने उस भूमि के संबंध में प्रतिवेदन नहीं दिया जिसे 1894 के अधिनियम की धारा 4 (1) के तहत अधिसूचित किया गया है, और ऐसी भूमि के विभिन्न खण्डों के संबंध में ऐसे विभिन्न प्रतिवेदन बनाकर समुचित सरकार के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत नहीं किए जिनमें आक्षेपों पर उसकी सिफारिशों के साथ उसके द्वारा किए गए कार्यवाहियों के अभिलेख हों। इस प्रकार, धारा 5-क कार्यवाही का चरण-1 अर्थात् भूमि स्वामियों द्वारा अधिसूचना के प्रकाशन की दिनांक से 30 दिनों के भीतर आक्षेप प्रस्तुत कर की गई है और चरण-2 अर्थात् आक्षेप को भूमि अर्जन अधिकारी द्वारा अधिवक्ता के माध्यम से सुना गया है, परन्तु आक्षेप को सुनने के बाद कोई सिफारिश नहीं की और कोई जांच नहीं की और अपने द्वारा अभिनिर्धारित किया जाता है कार्यवाही के अभिलेख के साथ आक्षेप पर अपनी सिफारिशों वाली समुचित सरकार को कोई प्रतिवेदन नहीं दी, और याचिकाकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत कर आक्षेपों पर स्वयं निर्णय लिया है। भू अर्जन अधिकारी के समक्ष विवेक का उपयोग से पता चलता है कि भूमि अर्जन अधिकारी द्वारा बिना कोई सिफारिश किए और आगे कोई जांच किए बिना आक्षेपों को खारिज कर दिया गया है, जो कि विवेकहीन प्रतीत होता है, क्योंकि कलक्टर/भूमि अर्जन अधिकारी की प्रतिवेदन अनिवार्य है ताकि समुचित सरकार, इस प्रकरण में कलक्टर को 24 का पृष्ठ 23 जारी करने से पहले 1894 के अधिनियम की धारा 5- क(2) के तहत निर्णय लेना चाहिए था। 1894 के अधिनियम की धारा 6 (1) के तहत अधिसूचना में घोषणा की गई है कि भूमि औद्योगिक प्रयोजन के लिए आवश्यक है। इस प्रकार, 1894 के अधिनियम की धारा 6 के तहत अधिसूचना जारी करने से पहले, भूमि अर्जन अधिकारी द्वारा अधिग्रहित की जाने वाली भूमि में अचल संपत्ति के अधिकार रखने वाले याचिकाकर्ताओं की भूमि के विरूद्ध समुचित सरकार को कोई सिफारिश नहीं की गई है अतः समुचित सरकार (कलक्टर प्रत्यायोजित प्राधिकारी होने के नाते) को अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) द्वारा की गई आक्षेप/सिफारिश पर विचार का

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

कोई अवसर नहीं मिला और अनुविभागीय अधिकारी (राजस्व) से कोई प्रतिवेदन प्राप्त किए बिना, 1894 के अधिनियम की धारा 6 (1) के तहत अधिसूचना जारी करने के लिए आगे बढ़े, जो बिल्कुल अवैध है। अतः प्रत्यर्थियों की कार्रवाई न केवल वैधानिक उपबंधों के विपरीत है, परन्तु प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों का भी उल्लंघन है, यहां तक कि यह याचिकाकर्ताओं के वैधानिक और मौलिक अधिकारों का भी उल्लंघन है। इस प्रकार, इस न्यायालय की सुविचारित मत में, याचिकाकर्ताओं की संपत्ति का विषय अर्जन करते समय 1894 के अधिनियम की धारा 5-क में निहित उपबंधों का अक्षरशः पालन नहीं किया गया है, क्योंकि संपत्ति का अधिकार भारत के संविधान के अनुच्छेद 300-क के तहत एक संवैधानिक अधिकार है।

26. परिणामस्वरूप 1894 के अधिनियम की धारा 6 के तहत जारी अधिसूचना और याचिकाकर्ताओं के 1894 के अधिनियम की धारा 5-क (1) के तहत प्रस्तुत आक्षेपों को खारिज करने का 26.08.2010 दिनांकित आदेश तथा परिणामी कार्यवाही/अधिनिर्णय को केवल याचिकाकर्ताओं की भूमि की सीमा तक एतद्द्वारा रद्द किया जाता है। तथापि, उपयुक्त प्राधिकारी, यदि चाहें, तो याचिकाकर्ताओं की भूमि के संबंध में 1894 के अधिनियम की धारा 5-क के स्तर से आगे बढ़ सकते हैं। एतद्द्वारा यह स्पष्ट किया जाता है कि अन्य भूमि के संबंध में अधिनिर्णय यथावत् रहेगा और इसमें कोई बाधा नहीं डाली जा रही है।

27. परिणामस्वरूप, रिट याचिका आंशिक रूप से इस सीमा तक स्वीकार की जाती है कि ऊपरोक्त शर्तों में स्वतंत्रता को सुरक्षित रखा गया है, जिससे पक्षकारों को अपना वाद-व्यय स्वयं वहन करना होगा।

सही/-

(संजय के. अग्रवाल)

न्यायाधीश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरणः हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयी एवं व्यवाहरिक प्रयोजनों हेतु **निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur