

न्यायालय अपर कलक्टर अजमेर

राजस्व प्रकरण संख्या 7/2015

श्री सीमेन्ट लिमिटेड बागड नगर ब्यावर जिला अजमेर
जरिये प्रतिनिधि सुरेश चन्द्र मितल पुत्र श्री जगदीश प्रसाद मितल
निवासी-4/253 बी ब्लॉक पंचशील अजमेर

.....प्रार्थी

बनाम

1. बाबू पुत्र श्री रहमान
2. मिटठू पुत्र श्री रहमान
3. धन्ना पुत्र श्री रहमान

कौम मेहरात निवासी ग्राम श्यामगढ तहसील मसूदा, जिला अजमेर
4. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार तहसील मसूदा, जिला अजमेर

.....अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 89 (4)
राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956

- उपस्थित :-
1. श्री ओमप्रकाश भट्ट वकील प्रार्थी ओर से
 2. श्री शुभकरण सिंह चौधरी सरकारी वकील

-: आदेश :-

दिनांक 03.08.2016

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार से है कि प्रार्थी द्वारा यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि प्रार्थी एक सीमेन्ट उत्पाद कम्पनी है जिसे राज्य सरकार खान विभाग ग्रुप (2) जयपुर के आदेश क्रमांक पं. 2 (47) खान /ग्रुप-2/ दिनांक 15.12.2014 के द्वारा खनन पट्टा वास्ते खनिज लाइम स्टोन ग्राम श्यामगढ, तहसील मसूदा हेतु 20 वर्ष की अवधि के लिये स्वीकृत हुआ है जो उप पंजीयक मसूदा तहसील मसूदा के यहा दिनांक 06.04.2015 को पंजीकृत किया गया है। इस लीज क्षेत्र के ग्राम श्यामगढ में अप्रार्थीगण के कब्जे काश्त की भूमियाँ खाता संख्या 362 खसरा नं 5412, 5420, 5421, 5422, 5423, 5424, 5427, 2428, 2430, 5433, 5434, 5438, 5442, 5443, 5444, 5445, 5456, 5457, कुंल रकबा 23-14-10 एवं खाता संख्या 366 खसरा नं. 5425 रकबा 0-13-0 स्थित है। उक्त भूमियो मे सरफेस राइट अप्रार्थीगण का है प्रार्थी उक्त भूमियो में खनन कार्य करना चाहता है, अतः प्रार्थी द्वारा निवेदन किया गया है कि उक्त भूमियो का



अपर कलक्टर
अजमेर

मुआवजा निर्धारण कर मुआवजा अप्रार्थीगण को अदा अथवा टेण्डर किये जाने के पश्चात कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिलवाया जाने एवं उसका अंकन राजस्व रिकार्ड में तदानुसार करने के आदेश प्रदान किये जावे।

अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये, परन्तु बावजूद नोटिस तामील के अप्रार्थीगण सं 1 से 3 अथवा उनकी ओर से कोई उपस्थित नहीं हुए। अतः उनके खिलाफ एक तरफा कार्यवाही की गई। अप्रार्थी संख्या 4 राज्य सरकार की ओर से पैरोकार सरकार ने कथन किया कि प्रश्नगत भूमियां काबिलकाश्त हैं एवं किस्म बारानी एवं आबी 3 है। प्रकरण में प्रश्नगत भूमियों की मौका स्थिति की जानकारी हेतु तहसीलदार मसूदा को पत्र लिखा जाकर मौका रिपोर्ट एवं भूमि पर स्थित वृक्ष अथवा निर्माण कार्य उनका प्रकार एवं निर्धारित कीमत तथा प्रत्येक खातेदार की उसके हिस्सेनुसार भूमि एवं उसका बाजार मूल्य (डी.एल.सी.) से मूल्यांकन कर रिपोर्ट पेश करने हेतु तलब किया गया। जिसके अनुसरण में तहसीलदार द्वारा पटवारी से मौका रिपोर्ट मंगवायी जाकर न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई अधिवक्ता सरकार की ओर से यह भी बहस की गयी कि भूमि का मुआवजा निर्धारण नये भूमि अवाप्ति पुनर्वास और पुन व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार किया जावे तथा भूमि विस्थापितों के लिए नये एक्ट के अनुसार आर एण्ड आर के प्रावधानों को लागू किया जावे, जमीन की कीमत 4 गुना दी जावे।

अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से बहस का जोरदार विरोध करते हुए लिखित बहस प्रस्तुत कर बहस की गयी कि प्रश्नगत भूमि प्रार्थी के खनन क्षेत्र में स्थित होने से एवं खनन कार्य हेतु आवश्यक होने से भूमि का सरफेस राईट प्राप्त करने के लिए मुआवजा निर्धारण किया जाना आवश्यक है। खनन पट्टे की अवधि एम एम डी आर संशोधन आदेश 2015 के अनुसार बढ़कर 50 वर्ष हो गयी है जिसे रिकार्ड पर लिया जावे। राजस्थान सरकार राजस्व (गुप 6) विभाग अधिसूचना क्रमांक पं.1 (3) राज- 6/2011/ पार्ट/2014 दिनांक 16.10.14 के अनुसार, प्राइवेट कम्पनी द्वारा भूमि अर्जन करने की स्थिति में पुनर्वासन और पुर्ववस्थान के प्रावधान लागू करने के लिए अवाप्ति भू क्षेत्र की सीमा ग्रामीण क्षेत्र में 1000 हेक्टर तथा शहरी क्षेत्र में 200 हेक्टर है। प्रार्थी कम्पनी का अवाप्ति क्षेत्र उक्त सीमा से कम होने से उक्त प्रावधान लागू नहीं होते हैं। वकील प्रार्थी द्वारा यह भी बहस की गयी कि भूमि अवाप्ति अधिनियम 2013 की अनुसूचि प्रथम के प्रावधानों के अनुसार ही भू स्वामियों को दिये जाने वाली क्षतिपूर्ति राशि का निर्धारण किया जाता है एवं उक्त अनुसूचि के क्रम सं 2 के अन्तर्गत जारी राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक पं. 4 (3) राज-6/2011/पार्ट /13 दिनांक 16.10.2014 के अनुसार प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पैकेज के निर्धारण हेतु बाजार मूल्य को अलग अलग कारको से गुणा कर बाजार मूल्य का निर्धारण किया जाता है। पटवारी हल्का की रिपोर्ट के अनुसार प्रस्तावित



अपर कलेक्टर
अजमेर

खनन क्षेत्र की नगरपालिका से दूरी 25 कि.मी होने से बाजार मूल्य (डी.एल.सी) रेट को 1.50 के कारक से गुणा कर उसके आधार पर प्रतिकर निर्धारण किया जाना है। अतः 4 गुणा के आधार पर प्रतिकर का निर्धारण करने का प्रावधान प्रस्तुत प्रकरण में लागू नहीं होता है। अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा राजस्व मंडल द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्त आर.बी.जे. 2000, पेज 488 में उल्लेखित निर्णय का हवाला देकर कथन किया गया है कि प्रार्थी के प्रकरण में राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 89(4) के प्रावधानों के आधार पर मुआवजा निर्धारण किया जावे प्रार्थी भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार मुआवजा निर्धारण को तैयार है अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से लिखित बहस के साथ कार्यालय खनिज अभियंता खान एवं भू-विज्ञान विभाग ब्यावर के आदश दिनांक 06.11.2015 की प्रति जिसके द्वारा खान पट्टे की अवधि 50 वर्ष तक की गयी है कि फोटो प्रति एवं उपरोक्त उल्लेखित अधिसूचनाएं प्रस्तुत की गयी ।

हमने उभय पक्ष की बहस सुनी/पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अद्योपन्त अवलोकन किया प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में तहसीलदार मसूदा से सर्वे करवा कर मौका रिपोर्ट प्राप्त की गयी जिसके अनुसार अप्रार्थी संख्या 1 से 3 का नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज है, एवं उक्त भूमि में काश्तकार है। भूमि की किस्म बरानी एवं आबी है डी.एल.सी. रेट 38,500, प्रति बीघा एवं नगरपालिका क्षेत्र से प्रस्तावित भूमि की दूरी 25 किलोमीटर है, प्रश्नगत आराजियात प्रार्थी के खनन क्षेत्र में स्थित है भूमि पर स्थित पेड़ पौधों की कीमत अंकित है तथा प्रत्येक काश्तकार का हिस्सा एवं हिस्सानुसार राशि अंकित है। खनन कार्य हेतु प्रार्थी को उक्त भूमि की आवश्यकता है एवं लीज की अवधि एम एम आर डी संशोधन आदेश दिनांक 06.11.2015 के अनुसरण में 20 वर्ष से बढ़कर 50 वर्ष हो गयी है। राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 89 (4) के अनुसार खनिज सम्पदा के दोहन से यदि किसी व्यक्ति के अधिकारों का हनन होता है तो उस व्यक्ति को सुना जाकर उचित मुआवजा प्रदान किये जाने का प्रावधान है, एवं मुआवजे का निर्धारण भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किया जायेगा। भूमि अवाप्ति के सम्बन्ध में नया भूमि अवाप्ति पुनर्वास और पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 दिनांक 1 जनवरी 2014 से लागू होकर उनके प्रावधानों के अनुसार ही भूमि अवाप्ति की प्रक्रिया एवं भूस्वामियों को दिया जाने वाले मुआवजे का निर्धारण किया जाता है चूंकि राज्य सरकार की ओर से भूमि अवाप्ति के सम्बन्ध में अलग से कोई भूमि अवाप्ति अधिनियम लागू नहीं किया गया है अतः प्रकरण में नए एक्ट के प्रावधानों के अनुसार ही मुआवजे का निर्धारण किया जाना है। नये भूमि अवाप्ति पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार संलग्न अनुसूचि प्रथम में भूमि धारकों को प्रतिकर के बारे में उल्लेख किया गया है



अपर कलेक्टर
अजमेर

जिसके कम संख्या 1 से 6 के अन्तर्गत कुल प्रतिकर की गणना किस प्रकार की जायेगी का कमवार उल्लेख किया गया है एवं उक्त अनुसूचि की कम संख्या 2 के अनुसार दिये जाने वाले प्रतिकर के कारको 1 से 2 जो कि प्रस्तावित प्रोजेक्ट की दूरी पर आधारित होगा जैसा कि संबंधित राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किया जावे कम संख्या 4 में भूमि से जुड़ी हुई सम्पत्तियों के निर्धारण एवं कम संख्या 5 में सोलेशन का निर्धारण किस प्रकार किया जायेगा का उल्लेख किया गया है। उक्त प्रावधानो एवं मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत भूमि का मुआवजा निर्धारण किया जाना है। तहसीलदार से प्राप्त मौका रिपोर्ट से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूमियों की दूरी निकटतम नगरपालिका क्षेत्र से 25 कि.मी. है एवं उपरोक्त उल्लेखित अधिसूचना दिनांक 16.10.2014 कारक जिसके आधार पर भूमि का बाजार मूल्य का गुणित किया जावेगा वह 1.50 है तथा गुणित किये गये उक्त बाजार मूल्य में एकट की अनुसूचि के प्रावधानो के अनुसार पेड़ पौधो की कीमत को जोडा जाना है एवं ऐसी राशि का दोगुना सोलेशम राशि होगी जहां तक R & R के प्रावधानो के लागू होने का प्रश्न है राज्य सरकार की अधिसूचना 16.10.2014 के आधार पर स्पष्ट है कि उक्त प्रावधान उक्त अधिसूचना में उल्लेखित अवाप्त भू क्षेत्र अर्थात 1000 हेक्टर ग्रामीण क्षेत्र में तथा 200 हेक्टर शहरी क्षेत्र में होने पर ही लागू होते है। प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थी का भूमि अवाप्ति क्षेत्र उक्त सीमा में नही आता है अतः आर एण्ड आर के प्रावधान प्रस्तुत प्रकरण में लागू नही होते है अधिवक्ता सरकार की ओर से इसके खण्डन में कोई दस्तावेज पेश नही किया गया है।

हमने पत्रावली का ध्यानपूर्वक मनन किया व प्रार्थी द्वारा माननीय जिला कलक्टर चितौड़गढ़ के आदेश दिनांक 02.02.2016 की छायाप्रति का भी अवलोकन किया। उक्त विवरण के आधार पर प्रकरण में भूमि का मुआवजा निर्धारण निम्नानुसार किया जाता है।

भूमि की डी.एल.सी. दर 38,500/- प्रति बीघा।								
कं. सं.	नाम खातेदार	हिस्सानु सार कुल रकबा	भूमि की कीमत	बजार मूल्य का 1.5	पेड़ो की कीमत	योग कीमत + पेड़	सोलेशि यम 100%	कुल देय राशि C*2
1.	बाबू पुत्र रहमान	2.16.10	108763	163145	12000	175145	175145	350290
2.	मिटू पुत्र रहमान	8-2-10	312813	469220	14500	483720	483720	967440
3.	धन्ना पुत्र रहमान	2-12-04	100485	150728	12000	162728	162728	325456
	कुल रकबा	13-11-04						1643186



कलक्टर
जयपुर
अजमेर

अतः उपरोक्त मुआवजा राशि रूपये 1643186 का अप्रार्थीगण के नाम उपरोक्त हिस्सेनुसार चैक बनाकर तहसीलदार मसूदा को एक माह की अवधि में उपलब्ध करावे। तहसीलदार मसूदा उक्त आराजी के संबंध में स्वयं के समक्ष अप्रार्थीगण को उपरोक्त राशि का भुगतान कर प्रमाणित करेंगे तथा मुआवजा राशि भुगतान के समस्त जिम्मेदारी उनकी होगी। इसके अतिरिक्त राज्य सरकार द्वारा राशि भुगतान में यदि कोई संशोधन किया जाता है तो प्रार्थी द्वारा अन्तर राशि की अदायगी अप्रार्थीगण के पक्ष में नियमानुसार की जावेगी।

तत्पश्चात प्रार्थी कम्पनी को भूमि का कब्जा सुपुर्द किया जाकर राजस्व रिकार्ड में भूमि बिलानाम माईनिंग लीज श्री सीमेन्ट लिमिटेड 50 वर्ष हेतु अंकित की जावे।

निर्णय की प्रति तहसीलदार मसूदा/प्रार्थी कम्पनी को आवश्यक कार्यवाही हेतु भेजी जावे।

निर्णय आज दिनांक 03.08.2016 को मेरे द्वारा लिखवाया बाद हस्ताक्षर सरे इजलास सुनाया गया।



(किशोर कुमार)
किशोर कुमार
अपर कलेक्टर
अजमेर
अजमेर