

## न्यायालय अपर कलक्टर अजमेर

राजस्व प्रकरण संख्या 40/2015

श्री सीमेन्ट लिमिटेड बागड नगर ब्यावर जिला अजमेर जरिये अधिकृत प्रतिनिधि सुरेश चन्द्र मित्तल पुत्र श्री जगदीश प्रसाद मित्तल वरिष्ठ प्रबन्धक श्री सीमेन्ट लिमिटेड

.....प्रार्थी

बनाम

1. अली पुत्र लाला
2. कमरु पुत्र धन्ना
3. रेशमी पत्नि धन्ना

समस्त जाति 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 अजीतसिंह राठौड़ वकील अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से।
  3. श्री शुभकरण सिंह चौधरी सरकारी वकील।

:- आदेश :-

दिनांक 04.04.2018

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 उत्पादक कंपनी 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 61 खसरा नं 4207, 4229, 4230, 4231, 4237 रकबा क्रमशः 0-1-10 बीघा, 1-1-0 बीघा, 0-5-10 बीघा, 0-4-10 बीघा व 0-18-0 बीघा कुल रकबा 2-10-10 एवं खाता संख्या 62



अपर कलक्टर  
अजमेर

खसरा नंबर 3987, 3989, 4024, 4031, 4032, 4033, 4034, 4035, 4036, 4037, 4038, 4201, 4202, 4203, 4204, 4205, 4206, 4212, 4215, 4339, 4358 व 4361 रकबा क्रमशः 1-1-10 बीघा, 0-12-0 बीघा, 1-5-10 बीघा, 0-5-0 बीघा, 0-4-0 बीघा, 0-8-10 बीघा, 0-6-10 बीघा, 0-2-0 बीघा, 0-11-10 बीघा, 0-15-0 बीघा, 0-18-0 बीघा, 2-2-10 बीघा, 1-18-10 बीघा, 0-06-0 बीघा, 0-3-10 बीघा, 0-5-10 बीघा, 8-02-10 बीघा, 0-11-10 बीघा, 1-2-0 बीघा, 0-8-0 बीघा, 0-16-0 बीघा व 0-2-10 कुल रकबा 22-8-0 बीघा 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 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, अप्रार्थी संख्या 1 जरिये वकील उपस्थित हुए तथा जवाब नोटिस पेश किया। तत्पश्चात पत्रावली बहस हेतु निश्चित की गई। वकील अप्रार्थी संख्या 1 ने कथन किया कि प्रश्नगत भूमियां काबिलकाशत है एवं किस्म बारानी, बीड़, आबी, आबादी एवं चाही है जो कि संयुक्त खातेदारी की आराजियात होकर अप्रार्थीगण पीढियों से काशत कर खरीफ एवं रबी दोनों फसलें उत्पन्न कर जीविकोपार्जन करते चले आ रहे हैं। अप्रार्थी संख्या 1 का जीविकोपार्जन कृषि एवं कृषि कार्य पर ही आधारित है एवं इनके पास अन्य कोई कृषि भूमि भी नहीं है। वकील अप्रार्थी संख्या 1 ने आगे कथन किया कि प्रार्थी के वादग्रस्त भूमियां काशत योग्य नहीं होने सम्बन्धी कथनों के आधार पर वादग्रस्त भूमि की भौतिक स्थिति, मृदा वर्गीकरण बाबत राजस्व एजेन्सी द्वारा न्यायोचित जांच किये बिना राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 89 की उपधारा 4 के अन्तर्गत अंकित राजस्थान भूमि अवाप्ति अधिनियम 1953 के तहत अवाप्ति की जाना त्रुटिपूर्ण है। भारत एक कृषि प्रधान राष्ट्र है जिसकी 80 प्रतिशत जनसंख्या कृषि पर आधारित है, फलस्वरूप किसी भी खातेदार को अपनी खातेदारी भूमि से महरूम कर भूमिहीन नहीं किया जा सकता है। उन्होंने कथन किया कि वादग्रस्त भूमि का मुआवजा डी0एल0सी0 दर अनुसार कम होने के कारण अन्य स्थान पर उपजाऊ व उन्नत कृषि भूमि महंगी दर पर मुआवजा राशि से क्रय किया जाना संभव नहीं है। प्रार्थी ने वादग्रस्त भूमि को राजस्व अभिलेख में बारानी के रूप में दर्ज बताते हुए मौके पर पथरीली व अकृषि भूमि होना बताया है जबकि जमाबन्दी सम्वत 2069 से 2072 के खाता संख्या 61 में भूमि की किस्म बारानी प्रथम दर्ज है एवं खाता संख्या 62 में भूमि बारानी, चाही, बीड़, आबी एवं आबादी के रूप में दर्ज है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्त किया जावे।



अपर कलक्टर

जयपुर

वकील अप्रार्थी संख्या 1 की बहस के समर्थन में पैरोकार सरकार ने कथन किया कि प्रश्नगत भूमि काबिलकाशत है एवं किस्म बारानी, बीड़, आबी, आबादी एवं चाही 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 (ग्रुप 6) विभाग की 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 पकेज 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 खनन क्षेत्र की नगरपालिका से दूरी 15 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। वकील प्रार्थी द्वारा राजस्व मंडल द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्त आर.बी.जे. 2000, पेज 488 में प्रतिपादित न्यायिक दृष्टांत की ओर हमारा ध्यान आकर्षित कर कथन किया गया कि



अपर कलेक्टर

अजमेर

“Compensation of land acquired can be determined according to provisions of land acquisition Act.” साथ ही यह भी प्रतिपादित किया गया है कि भूमि अप्राप्ति प्रक्रिया के अन्तर्गत कलेक्टर को सिर्फ मुआवजे का निर्धारण करने का अधिकार है। प्रार्थी भूमि अप्राप्ति अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार मुआवजा निर्धारण को तैयार है वकील प्रार्थी की ओर से लिखित बहस के साथ कार्यालय खनिज अभियंता खनन एवं भू-विज्ञान विभाग ब्यावर के आदेश दिनांक 06.11.2015 की प्रति जिसके द्वारा खनन पट्टे की अवधि 50 वर्ष तक की गयी है कि फोटो प्रति एवं उपरोक्त उल्लेखित अधिसूचनाएं प्रस्तुत की गई। वकील प्रार्थी ने अपनी बहस जारी रखते हुए आगे कथन किया कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत धारा 45 के प्रावधान प्रस्तुत प्रकरण में लागू नहीं होते हैं, क्योंकि प्रार्थी द्वारा उसकी माइनिंग लीज क्षेत्र में स्थित खातेदारी भूमि के सरफेस राईट प्राप्त करने के लिये मुआवजा निर्धारण का प्रार्थना पत्र राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 89(4) में प्रस्तुत किया गया है, जिसके द्वारा सरफेस राईट प्राप्त करने हेतु भूमि का मुआवजा निर्धारण भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत किया जाना है। प्रार्थीगण द्वारा अप्रार्थीगण के काश्तकारी अधिकार को न तो किसी प्रकार से चुनौती दी गई है और न ही उसके काश्तकारी अधिकार किसी प्रकार से प्रभावित होते हैं। राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत प्रस्तुत किये गये प्रार्थना पत्र में काश्तकारी अधिनियम के प्रावधानों का किसी भी प्रकार से लेना देना नहीं है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर नियमानुसार मुआवजा निर्धारित किया जावे।

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 बारानी, बीड़, आबी, आबादी एवं चाही है, डी.एल.सी. रेट 38,500 प्रति बीघा एवं नगरपालिका क्षेत्र से प्रस्तावित भूमि की दूरी 15 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



अपर कलक्टर

अजमेर

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 पुर्न व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पादर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार संलग्न अनुसूचि प्रथम में भूमि धारको को प्रतिकर के बारे में उल्लेख किया गया है जिसके क्रम संख्या 1 से 6 के अन्तर्गत कुल प्रतिकर की गणना किस प्रकार की जायेगी का क्रमवार उल्लेख किया गया है एवं उक्त अनुसूचि की क्रम संख्या 2 के अनुसार दिये जाने वाले प्रतिकर के क्रमको 1 से 2 जो कि प्रस्तावित प्रोजेक्ट की दूरी पर आधारित होगा जैसा कि संबंधित राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किया जावे क्रम संख्या 4 में भूमि से जुड़ी हुई सम्पत्तियों के निर्धारण एवं क्रम संख्या 5 में सोलेशियम का निर्धारण किस प्रकार किया जायेगा का उल्लेख किया गया है। उक्त प्रावधानों 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 15 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 एक्ट की अनुसूचि के प्रावधानों के अनुसार पेड पौधों की कीमत को जोड़ा जाना है एवं ऐसी राशि का दोगुना सोलेशियम राशि होगी जहां तक R & R के प्रावधानों 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 अर्थात् 1000 हेक्टर ग्रामीण क्षेत्र में तथा 200 हेक्टर शहरी क्षेत्र में होने पर ही लागू होते हैं। प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थी का भूमि अवाप्ति क्षेत्र उक्त सीमा में नहीं आता है अतः आर एण्ड आर के प्रावधान प्रस्तुत प्रकरण में लागू नहीं होते हैं अधिवक्ता सरकार की ओर से इसके खण्डन में कोई दस्तावेज पेश नहीं किया गया है। जहां तक राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 45 के प्रावधानों के लागू होने का प्रश्न है, प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 89(4) के अन्तर्गत खातेदार कृषक के प्रश्नगत भूमि पर सरफेस राईट को प्राप्त करने के लिये प्रस्तुत किया गया है, जबकि सरकारी वकील द्वारा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत आपत्ति प्रस्तुत की गई है, जो कि प्रकरण में लागू नहीं होती। प्रार्थी को राज्य सरकार के खनन विभाग द्वारा विधिक प्रावधानों के अन्तर्गत खनन कार्य हेतु पट्टा 20 वर्ष की अवधि के लिये प्रदान किया गया है, जिसे किसी भी प्रकार से अवैध नहीं ठहराया जा सकता, क्योंकि अप्रार्थीगण के काश्तकारी अधिकार किसी भी प्रकार से प्रभावित नहीं होते हैं।



अपर कलेक्टर  
अजमेर

हमने पत्रावली का ध्यानपूर्वक मनन किया व पत्रावली का 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।								
क्र. सं.	नाम खातेदार	हिस्सानुसार कुल रकबा	भूमि की कीमत	बजार मूल्य का 1.5	पेड़ों की कीमत	योग कीमत + पेड़	सोलेशियम 100%	कुल देय राशि C*2
1.	अली पुत्र लाला	23-13-05	911006	1366509	71750	1438259	1438259	2876518
2.	रेशमी पत्नि धन्ना	0-12-12	24255	36383	3375	39758	39758	79516
3.	कमरु पुत्र धन्ना	0-12-13	24351	36526	3375	39901	39901	79802
	कुल रकबा	24-18-10	959612	1439418	78500	1517918	1517918	3035836

अतः उपरोक्त मुआवजा राशि रूपये 30,35,836/- 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 करेगा तथा मुआवजा राशि भुगतान की 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 04.04.2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर सरे इजलास सुनाया गया।



(कैलाश चन्द शर्मा)  
 (कैलाश चन्द शर्मा)  
 अपर कलेक्टर  
 अजमेर