

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, झुंझुनू

पीठासीन अधिकारी

अजयकुमार आर्य
आर.ए.एस.

राजस्व विविध : 304/2021

अल्ट्राटेक सीमेन्ट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय बी विंग, आहुरा सेन्टर, दूसरी मंजील, महाकाली केव्ज रोड़, अन्धेरी ईस्ट मुम्बई (महाराष्ट्र) जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री शैलेन्द्र कुमार शर्मा पुत्र स्व. श्री रामकिशन शर्मा, जाति ब्राहमण, आयु 53 वर्ष, हाल आबाद नवलगढ पदेन ए.वी.पी. (लैंड व लाईजन)

—प्रार्थी

—बनाम—

1. कविता पुत्री जगदीश
2. मंगल पुत्र गुलाबराम
3. विमला देवी पत्नी जगदीश
4. सुनिता पुत्री जगदीश
5. सौरभ पुत्र जगदीश, समस्त जाति मेघवंशी निवासीगण ग्राम बसावा, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनू(राज.)।
6. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनू (राज.)।

—अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 89, राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956

उपस्थिति :-

1. श्री अश्विनी कुमार महर्षि अधिवक्ता.....प्रार्थी की ओर से।
2. श्री शंकरलाल अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1,3,4 व 5 की ओर से।
3. श्री भोजराज सिंह शेखावत अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से।
4. श्री श्रवण कुमार सैनी राजकीय अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 6 की ओर से।

—निर्णय—

दिनांक 28.03.2025

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थी के अधिवक्ता ने प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 89 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के अन्तर्गत अप्रार्थीगण के विरुद्ध प्रस्तुत कर निवेदन किया कि— प्रार्थी को खान एवं भू विज्ञान राजस्थान सरकार खान ग्रुप-2 विभाग के आदेश क्रमांक प.12(35)खान/ग्रुप-2/2005 दिनांक 22.11.2007 के आदेश द्वारा खनन पट्टा वास्ते खनिज लाईमस्टोन निकट ग्राम बसावा व खिरोड़ तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनू में 46.151 वर्ग कि.मी. भूमि हेतु स्वीकृत

अतिरिक्त जिला कलक्टर
झुंझुनू

किया गया है। प्रार्थी के पक्ष में उक्त मंशा पत्र (Letter of Intent) राजस्थान सरकार की ओर से निष्पादित है, जिसकी फोटो प्रति संलग्न है उक्त मंशा पत्र (Letter of Intent) वास्ते खनन लाईम स्टोन निकट ग्राम बसावा व खिरोड़ तहसील नवलगढ जिला झुंझुनू में प्रार्थी कम्पनी को एक निश्चित अवधि के लिए जो इस संबंध में समय समय पर लागू संशोधित विधियों के अधीन है के लिए दिया गया है। मंशा पत्र के अनुसार प्रार्थी को ग्राम बसावा तहसील नवलगढ में अवस्थित भूमि जिनके खसरा नम्बर पृथक पृथक है के खातेदारान से भूमि अवाप्त कर कम्पनी खनन कार्य करने हेतु प्रक्रियाधीन है। ग्राम बसावा के खसरा संख्या 573 रकबा 0.7700 हैक्टेयर किस्म बारानी-1 कुल रकबा 0.7700 हैक्टेयर भूमि में अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 5 का हिस्सा सम्पूर्ण अर्थात् 0.7700 हैक्टेयर भूमि खातेदारी की है। जो प्रार्थी ईकाई को खनन एवं भूविज्ञान विभाग द्वारा स्वीकृत लीज क्षेत्र में अवस्थित है, जिसमें प्रार्थी ईकाई द्वारा अपने लीज क्षेत्र में खनन तथा समनुषंगी कार्य (subsidiary purposes) के उपयोगार्थ राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 89 (2) में वर्णित कार्य हेतु आवश्यकता जाहिर की है एवं यह कथन किया कि इसके अभाव में प्रार्थी कम्पनी खनन पट्टा क्षेत्र के उक्त भाग में खनन कार्य नहीं कर सकते तथा इसके अभाव में प्रार्थी कम्पनी अपने उद्योग को नहीं चला पायेगी तथा उत्पादन पर विपरीत प्रभाव पड़ेगा। इस कारण उक्त आराजी का उपयोग एवं आधिपत्य प्रार्थी ईकाई को प्रदान कराना आवश्यक है। अप्रार्थी की उक्त भूमि का मुआवजा अदा करने हेतु प्रार्थी कम्पनी तैयार है। अतः प्रार्थना पत्र अं० धारा 89 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 स्वीकार कर उपरोक्त भूमि के मुआवजे का निर्धारण कर भूमि प्रार्थी कम्पनी को खनन कार्य व समनुषंगी कार्य (subsidiary purposes) के उपयोगार्थ उपलब्ध कराने के आदेश फरमावे।

प्रार्थना पत्र पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर अप्रार्थीगण को तारीख पेशी की सूचना नकल प्रार्थना पत्र के साथ भेजकर दी गई। क्षतिपूर्ति मुआवजा/मौका जांच रिपोर्ट तलब की गई। मौका जांच/मुआवजा क्षतिपूर्ति रिपोर्ट प्राप्त होने पर बहस उभय पक्ष सुनी गई।

विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी का कथन है कि- प्रार्थी कम्पनी एक सीमेन्ट उत्पाद निर्माण कम्पनी है। प्रार्थी को खान एवं भू विज्ञान राजस्थान सरकार खान गुप-2 विभाग के आदेश क्रमांक प.12(35)खान/गुप-2/2005/ दिनांक 22.11.2007 के आदेश द्वारा के आदेश द्वारा खनन पट्टा वास्ते खनिज लाईमस्टोन निकट ग्राम बसावा व खिरोड़ तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनू में 46.151 वर्ग कि.मी. भूमि खनन कार्य हेतु स्वीकृत किया गया है। प्रार्थी के पक्ष में उक्त खनन पट्टा राजस्थान सरकार की ओर से निष्पादित है, उक्त खनन पट्टा वास्ते खनन लाईम स्टोन निकट ग्राम बसावा व

अभिहित किया गया है।

खिरोड़ तहसील नवलगढ जिला झुंझुनूं में प्रार्थी कम्पनी को एक निश्चित अवधि के लिए जो इस संबंध में समय समय पर लागू संशोधित विधियों के अधीन है के लिए दिया गया है। मंशा पत्र (Letter of Intent) के अनुसार प्रार्थी को ग्राम बसावा तहसील नवलगढ में अवस्थित भूमि जिनके खसरा नम्बर पृथक पृथक है के खातेदारान से अवाप्त कर कम्पनी खनन कार्य करने हेतु प्रक्रियाधीन है। ग्राम बसावा के खसरा संख्या 573 रकबा 0.7700 हैक्टेयर किस्म बारानी-1 कुल रकबा 0.7700 हैक्टेयर भूमि में अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 5 का हिस्सा सम्पूर्ण अर्थात् 0.7700 हैक्टेयर भूमि खातेदारी की है, जो प्रार्थी ईकाई को खनन एवं भूविज्ञान विभाग द्वारा स्वीकृत लीज क्षेत्र में अवस्थित है, जिसमें प्रार्थी ईकाई द्वारा अपने लीज क्षेत्र में खनन तथा समनुषंगी कार्य (subsidiary purposes) के उपयोगार्थ राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 89 (2) में वर्णित कार्य हेतु आवश्यकता जाहिर की है एवं यह कथन किया कि इसके अभाव में प्रार्थी कम्पनी खनन पट्टा क्षेत्र के उक्त भाग में खनन कार्य नहीं कर सकते तथा इसके अभाव में प्रार्थी कम्पनी अपने उद्योग को नहीं चला पायेगी तथा उत्पादन पर विपरीत प्रभाव पड़ेगा। इस कारण उक्त आराजीका उपयोग एवं आधिपत्य प्रार्थी ईकाई को प्रदान कराना आवश्यक है। अप्रार्थी की उक्त भूमि का मुआवजा अदा करने हेतु प्रार्थी कम्पनी तैयार है। अतः प्रार्थना पत्र अं० धारा 89 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 स्वीकार कर उपरोक्त भूमि के मुआवजे का निर्धारण कर भूमि प्रार्थी कम्पनी को खनन कार्य व समनुषंगी कार्य (subsidiary purposes) के उपयोगार्थ उपलब्ध कराने के आदेश फरमावे।

अधिवक्ता अप्रार्थीगण ने वक्त बहस कथन किया है कि अप्रार्थीगण का सम्पूर्ण परिवार उक्त कृषि उत्पाद पर निर्भर है, अप्रार्थीगण के पास उक्त भूमि के आलावा जीविकोपार्जन का अन्य कोई साधन उपलब्ध नहीं है। तथा राज्य सरकार के द्वारा आवेदक को दिया गया पट्टा गलत हैं, उक्त आदेश की प्रति नोटिस के साथ अप्रार्थीगण को प्राप्त नहीं हुई है। अप्रार्थीगण की सम्पूर्ण आराजियात को कम्पनी के पक्ष में अवाप्त कर मुआवजा निर्धारित करना व उक्त भूमि से बेदखल करना न्यायोचित नहीं है। अधिवक्ता अप्रार्थी का कथन है कि उक्त जमीन की क्षतिपूर्ति मुआवजा राशि तय करने का अधिकार माननीय न्यायालय को नहीं है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रार्थना पत्र खारिज किया जावे। साथ में यह भी कहा है कि यदि न्यायालय के द्वारा आवेदक कम्पनी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तो उक्त भूमि के मुआवजा का निर्धारण खुले बाजार दर से किया जावे।

विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने दौराने बहस बताया कि उक्त भूमि प्रार्थी को खान एवं भू विज्ञान विभाग राजस्थान सरकार खान ग्रुप-2 विभाग के आदेश क्रमांक प.12(35)खान/ग्रुप-2/2005/ दिनांक 22.11.2007 के आदेश द्वारा खनन पट्टा वास्ते खनन लाईम स्टोन निकट ग्राम बसावा व खिरोड़ तहसील नवलगढ जिला

अधिवक्ता
रजि. नं. 1/2005

झुन्झुनू में 46.151 वर्ग कि.मी. भूमि हेतु स्वीकृत किया गया है। खनन पट्टा प्रार्थी कम्पनी को एक निश्चित अवधि के लिए जो इस संबंध में समय समय पर लागू संशोधित विधियों के अधीन है के लिए दिया गया है। तहसीलदार द्वारा प्रस्तुत क्षतिपूर्ति मुआवजा रिपोर्ट के अनुसार प्रार्थना पत्र का निस्तारण किया जावे।

मेरे द्वारा पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया एवं विद्वान अधिवक्तागण उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी का कथन है कि प्रार्थी कम्पनी को माईनिंग लीज प्राप्त है। तहसीलदार नवलगढ द्वारा प्रेषित मौका जांच रिपोर्ट के अनुसार उक्त भूमि प्रार्थी ईकाई की माईनिंग लीज क्षेत्र ग्राम बसावा के खसरा संख्या 573 रकबा 0.7700 हैक्टेयर किस्म बारानी-1 कुल रकबा 0.7700 हैक्टेयर भूमि में अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 5 का हिस्सा सम्पूर्ण अर्थात् 0.7700 हैक्टेयर भूमि खातेदारी की है, जो लीज क्षेत्र में आयी हुई है। तहसीलदार नवलगढ से प्राप्त रिपोर्ट के अनुसार उक्त आराजी की वर्तमान डी.एल.सी. दर 7,56,000/-रुपये प्रति हैक्टेयर होती है, तथा प्रश्नगत भूमि नगरपालिका क्षेत्र से 15 किलो मीटर की दूरी पर स्थित है। तहसीलदार नवलगढ की मौका जांच रिपोर्ट में उक्त आराजियात पर स्थित पेड़ पौधों की संख्या एवं कीमत अंकित की गई है। खनन एवं समनुषंगी कार्यों हेतु प्रार्थी को उक्त भूमि की आवश्यकता है। राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 89 (4) के अनुसार खनिज सम्पदा के दोहन से यदि किसी व्यक्ति के अधिकारों का उल्लंघन होता है, तो उस व्यक्ति को सुना जाकर राज्य सरकार या उसका अभिहस्तांकित ऐसे व्यक्तियों को इस प्रकार के उल्लंघन के लिये प्रतिकर देगा एवं ऐसे प्रतिकर की धनराशि का निर्धारण भू अवाप्ति अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार इस न्यायालय द्वारा किया जाना है।

राजस्व (ग्रुप 6) विभाग अधिसूचना क्रंमाक पं.1 (3) राज-6/2011/पार्ट/14 दिनांक 16.10.14 के अनुसार प्राइवेट कम्पनी द्वारा भूमि अर्जन करने की स्थिति में पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्था के प्रावधान लागू करने के लिए अवाप्ति भू क्षेत्र की सीमा ग्रामीण क्षेत्र में 1000 हैक्टेयर तथा शहरी क्षेत्र में 200 हैक्टेयर है। प्रार्थी कम्पनी का अवाप्ति क्षेत्र उक्त सीमा से कम होने से उक्त प्रावधान लागू नहीं होते हैं। भूमि अवाप्ति के सम्बंध में नया भूमि अवाप्ति पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 दिनांक 01 जनवरी 2014 से लागू होकर, उनके प्रावधानों के अनुसार ही भूमि अवाप्ति की प्रक्रिया एवं भूस्वामियों को दिये जाने वाले मुआवजे का निर्धारण किया जाना 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 पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अनुसार अनुसूचि प्रथम में भूमि धारको को

अतिरिक्त विभागाध्यक्ष
2014

प्रतिकर के बारे में उल्लेख किया गया है, जिसके क्रम संख्या 1 से 6 के अन्तर्गत कुल प्रतिकर की गणना की किस प्रकार की जायेगी, का क्रमवार उल्लेख किया गया है। एवं उक्त अनुसूची की क्रम 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 जाये, क्रम संख्या 4 में भूमि से जुड़ी हुई सम्पत्तियों के निर्धारण एवं क्रम संख्या 5 में तोषण का निर्धारण किस प्रकार किया जायेगा, का उल्लेख किया गया है।


तहसीलदार से प्राप्त मौका रिपोर्ट से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूमि की दूरी निकटतम नगरपालिका क्षेत्र से 15 कि.मी. है एवं उपरोक्त उल्लेखित राजस्व (ग्रुप-6) विभाग अधिसूचना क्रमांक पं.1(3) राज-6/2011/पार्ट/26 दिनांक 14.06.16 में उल्लेखित भूमि का गुणक, जिससे बाजार मूल्य गुणित किया जावेगा वह 1.50 है तथा गुणित किये गये उक्त बाजार मूल्य में एकट की अनुसूची के प्रावधानों के अनुसार पेड़ पौधों व संपत्ति की कीमत को जोड़ा जाना है एवं धारा 30(1) के अनुसार ऐसी राशि की शत प्रतिशत तोषण की राशि होगी। प्रार्थी को राज्य सरकार के खनन विभाग द्वारा विधिक प्रावधानों के अन्तर्गत खनन कार्य हेतु खनन पट्टा 50 वर्ष की अवधि के लिए प्रदान किया गया है, जिसके खनन कार्य व सहायक कार्य हेतु प्रश्नगत भूमि चाही जाने से इस भूमि के खातेदार के सरफेस राईट का उल्लंघन होगा। जिसके लिए खातेदार अप्रार्थी को प्रतिकर राशि का भुगतान किया जाना आवश्यक है। ऐसी स्थिति में प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों को देखते हुये प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 89 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 स्वीकार किया जाता है। प्रकरण में प्रतिकर का निर्धारण खातेदारान को निम्न सारणी के अनुसार गणना कर किया जाता है। अप्रार्थीगण संख्या 1 से लगायत 5 खातेदार का हिस्सा निम्नानुसार है:- कविता पुत्री जगदीश हिस्सा 1/24, मंगल पुत्र गुलाबराम हिस्सा 1/2, विमला देवी पत्नी जगदीश हिस्सा 3/8, सुनिता पुत्री जगदीश हिस्सा 1/24, सौरभ पुत्र जगदीश हिस्सा 1/24 है।

क्रं. सं.	खातेदार का नाम जिसका विवरण जमाबंदी में अंकित है	खसरा नं.	रकबा जिसका प्रतिकर निर्धारण किया जाना	भूमि किसम	डी.एल. सी.दर प्रति हैक्टेयर	राशि (कालम संख्या 3x5)	नगर पालिका से दूरीकिमी में व उसके अनुसार गुणक		कुल राशि (कॉलम संख्या 6 x 8) रु.
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	उपरोक्तानुसार	573	0.7700 हैक्टेयर	बारानी -1	756000	582120	15	1.50	873180
B	योग	1	0.7700						873180


अधिकारी

C	प्रभावित भूमि पर अवस्थित पेड़ों की मालियत	126000
D	अन्य संरचना (धोरा एवं तारबन्दी वगैरा) निर्माण	119000
E	योग (कॉलम संख्या B+C+D)	1118180
F	तोषण 100 प्रतिशत (कॉलम E के समान राशि)	1118180
G	कुल देय प्रतिकर राशि (E+F)	2236360

अतः आदेशित किया जाता है कि प्रार्थी कम्पनी उपरोक्त मुआवजा राशि के पूर्णांक राशि रुपये 22,36,360/- (अक्षरे बाइस लाख छतीस हजार तीन सौ साठ रुपये मात्र) अप्रार्थी के नाम से बैंक बनाकर तहसीलदार नवलगढ को एक माह की अवधि में उपलब्ध करावे। तहसीलदार नवलगढ उक्त आराजी के संबंध में राजस्व अभिलेख में दर्ज खातेदार एवं वर्तमान कब्जे के सम्बंध में सन्तुष्टि के उपरान्त यदि भूमि बैंक के रहन है तो बैंक से बकाया ऋण जमा का अनापति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात ही सम्बन्धित खातेदार को हिस्से के अनुरूप मुआवजा राशि का भुगतान कर प्रमाणित करेंगे। अपील अवधि गुजरने के पश्चात राजस्व रेकर्ड में भूमि बिलानाम (सिवायचक) माईनिंग लीज अल्ट्राटेक सीमेन्ट लिमिटेड, अंकित की जावें। उपरोक्त भूमि का कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिलाया जावे। प्रार्थना पत्र में वर्णित आराजी का उपयोग प्रार्थी इकाई को लीज अवधि तक प्रचलित नियमों, निर्देशों, लीज डीड व विभागीय परिपत्रों के तहत एवं राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 89(2) में वर्णित माईनिंग के संबंधित खनन कार्य व समनुषंगी कार्यों (subsidiary purposes) के लिए ही करने का अधिकार होगा। भविष्य में राज्य सरकार अथवा किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा राशि भुगतान में संशोधन किया जाता है तो प्रार्थी द्वारा अन्तर राशि की अदायगी नियमानुसार की जाएगी। निर्णय की प्रति तहसीलदार नवलगढ/प्रार्थी कम्पनी को आवश्यक कार्यवाही हेतु भेजी जावे।


 (अजयकुमार आर्य)
 अतिरिक्त जिला कलक्टर
 झुन्झुनू (राज.)

निर्णय आज दिनांक 28.03.2025 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।


 (अजयकुमार आर्य)
 अतिरिक्त जिला कलक्टर
 झुन्झुनू (राज.)