

न्यायालय जिला कलेक्टर, चित्तौड़गढ़ (राज.)  
पीठसीन अधिकारी तारा चन्द मीणा, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या 107/2020 (रे.वि.)

पंजीयन दिनांक 01.07.2020

G.C.M.S. NO. :- 2020/00245

मैसर्स वण्डर सीमेंट लि., पंजीकृत कार्यालय मकराना-रोड, मदनगंज किशनगढ़, जिला अजमेर मुख्यालय-17, ओल्ड फतेहपुरा, उदयपुर (राज.) तथा आर. के. नगर, निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.) जरिये प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता

-प्रार्थी

बनाम

- 1-श्री जगदीश पिता नन्दराम जाति ब्राह्मण निवासी धनोरा, तहसील निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)
- 2-एच. डी. एफ. सी. बैंक जरिये शाखा प्रबन्धक, शाखा निम्बाहेड़ा, तहसील निम्बाहेड़ा, जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)

-विपक्षीगण

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



- उपरिस्थिति : 1- श्री नरेन्द्र कुमार नाहर, अधिवक्ता प्रार्थी  
2- श्री खुमराज कुमावत, अधिवक्ता वि. सं. 1

निर्णय

दिनांक 17.08.2021

प्रस्तुत मामले का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि प्रार्थी कम्पनी ने यह आवेदन इस आशय का प्रस्तुत किया है कि तहसील निम्बाहेड़ा में सीमेंट प्लांट लगाने के लिए राज्य सरकार के खान विभाग द्वारा प्रधान खनिज रियायत नियमावली, 1960 के नियम 22 (1), एम. एम. डी. आर. (संशोधन) एक्ट, 2015 एवं (खनिज, परमाणु और हाइड्रोकार्बन्स उर्जा से भिन्न) रियायत नियम, 2016 के अन्तर्गत खनिज लाईम स्टोन (सीमेंट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु निकट ग्राम कारुण्डा, पायरी, धनोरा, मालियाखेड़ी की 255.0032 हेक्टेयर भूमि के लिये खनन कार्य करने हेतु खनन पट्टा अनुदान स्वीकृत किया, जिसकी लीज डीड प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में दिनांक 06.04.2018 को निष्पादित होकर उप पंजीयक निम्बाहेड़ा द्वारा पंजीयन की गई है। प्रार्थी कम्पनी उक्त स्वीकृत लीज क्षेत्र में स्थित खातेदारी की भूमि पर मुआवजा निर्धारण करा खनन कार्य करना चाहती है।

जिला कलेक्टर  
चित्तौड़गढ़

प्रकरण संख्या 107/2020 (रे.वि.)
मै. कण्डर सीमेंट लिमिटेड बनाम श्री जगदीश पिता नन्दराम ब्राह्मण निवासी धनोरा वगैरा

प्रार्थी कम्पनी की माइनिंग लीज क्षेत्र में विपक्षीगण की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की निम्नांकित विवरण की आराजियात स्थित है

नाम ग्राम	खसरा नम्बर	क्षेत्रफल (हे. मे)	किस्म
धनोरा	1461	0.07	गै. मु. व बीड 2
	1460	0.05	गै. मु. रास्ता व बीड 2
किता-2 कुल क्षेत्रफल-		0.12 हैक्टेयर	

उक्त भूमि की प्रार्थी कम्पनी को सीमेंट-उद्योग के लिये कच्चा माल लाइम स्टोन (सीमेंट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु आवश्यकता है। विपक्षीगण की खातेदारी भूमि के अभाव में प्रार्थी कम्पनी को सीमेंट उत्पादन हेतु आवश्यक कच्चा माल प्राप्त नहीं हो सकेगा जिससे प्रार्थी कम्पनी द्वारा सीमेंट उत्पादन किया जाना संभव नहीं हो सकेगा और सीमेंट उद्योग पर विपरीत प्रभाव पड़ेगा। अतः राजस्थान भूराजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 (4) के प्रावधानों के अनुसार विपक्षी की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की उल्लेखित कृषि भूमि को खनन कार्य हेतु उपयोग में लेने के लिए इसकी मुआवजा राशि का निर्धारण करना अत्यन्त आवश्यक है।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को सूचना-पत्र जारी किये गये। विपक्षी संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री खुमराज कुमावत ने अधिकार पत्र एवं जवाब पेश किया। विपक्षी संख्या 2 बावजूद सूचना के अनुपस्थित रहने से विपक्षी संख्या 2 के विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही के आदेश दिए गए। तहसीलदार निम्बाहेडा से मौका रिपोर्ट एवं उप पंजीयक निम्बाहेडा से जिला दर निर्धारण समिति द्वारा अनुमोदित दर प्राप्त की गई। बहस प्रकरण उभय पक्ष सुनी गई।

अधिवक्ता प्रार्थी कम्पनी ने आवेदन में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि प्रार्थी कम्पनी को सीमेंट प्लांट लगाने के लिए राज्य सरकार के खान विभाग द्वारा खनिज रियायत नियम, 1960 के नियम 22 (1) के अन्तर्गत खनिज लाईम स्टोन (सीमेंट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु खनन कार्य करने के लिए खनन पट्टा अनुदान स्वीकृत किया है। प्रार्थी कम्पनी की माइनिंग लीज क्षेत्र में विपक्षीगण की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की भूमि की प्रार्थी कम्पनी को माइनिंग प्रयोजनार्थ आवश्यकता है, जिससे राजस्थान भूराजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 के तहत खनन प्रयोजनार्थ मुआवजा निर्धारण कराया जाना न्यायोचित है। प्रार्थी कम्पनी पारित अवार्ड अनुसार विपक्षीगण को अपनी कृषि भूमि का मुआवजा राशि का भुगतान करने हेतु तत्पर एवं तैयार है। अतः उक्त भूमि का मुआवजा निर्धारण कराया जाकर अवार्ड आदेश पारित फरमाया जावे व बाद भुगतान मुआवजा राशि भूमि का कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिलाने व राजस्व अभिलेखों में भूमि प्रार्थी कम्पनी के नाम खनन प्रयोजनार्थ दर्ज किये जाने का आदेश प्रदान करावे।



जिला कलेक्टर  
चित्तौड़गढ़



अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1 ने अपने जवाब में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि विपक्षी ने काफी अंग मेहनत करके उक्त भूमि को काबिल काश्त बनाया है। उसका परिवार उपरोक्त भूमि पर आश्रित है व पशु भी इसी भूमि पर विचरण करते हैं और घास, फूल-फल से अपना पेट भरते हैं। उक्त भूमि के तल में भारी मात्रा में पत्थर आदि अन्य महत्वपूर्ण व कीमती पदार्थ स्थित है जिससे भूमि वण्डर सीमेंट को दिया जाना सम्भव नहीं है। विपक्षी ने अपनी भूमि पर दो नीम के पेड़ करीब दस वर्ष पुराने जो करीब 2 लाख रुपये, खाखरे के 6 पेड़ जो करीब 1.50 लाख रुपये व एक खेजडा जो कि 30000/- हजार रु. व और भी कई छोटे-बड़े पेड़ व झड़ी-बूटियां लगे हुए हैं उपरोक्त भूमि का 50.00 लाख रुपये प्रति बीघा की दर से मुआवजा जिसका नये कानून के तहत 3 गुणा बढ़ाकर मय ब्याज व 30 प्रतिशत सोलिशियम राशि विपक्षी को अदा किया जावे साथ ही पेड़-पौधे आदि का मुआवजा 3,80000/- रुपये से तीन गुणा बढ़ाकर मय ब्याज व सोलिशियम राशि अलग से अदा किया जावे तभी विपक्षी अपनी भूमि वण्डर सीमेंट को विक्रय कर सकता है। अतः उक्तानुसार मुआवजा दिलाया जावे अथवा भूमि को अवाप्ति से मुक्त रखा जावे।

हमने अधिवक्ता उभय पक्ष की बहस पर मनन किया, पत्रावली में उपलब्ध अभिलेखों का गहनता से अध्ययन किया। प्रश्नगत भूमि प्रार्थी कम्पनी की माईनिंग लीज एरिया में स्थित होकर कम्पनी को उक्त भूमि की खनन प्रयोजनार्थ आवश्यकता होने से राजस्थान भूराजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 के तहत आवेदन प्रस्तुत कर मुआवजा राशि के निर्धारण हेतु निवेदन किया गया है तथा राजस्थान भूराजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 के तहत मुआवजा निर्धारण करने के प्रावधान है जिससे खनन प्रयोजनार्थ लिये जाने से पूर्व भूमि का मुआवजा निर्धारण किया जाना अपेक्षित है। उप पंजीयक निम्बाहेड़ा ने इस ग्राम की सिंचित/असिंचित/बीड़ भूमि की आबादी एवं सड़क से पास तथा दूर की जिला दर निर्धारण समिति द्वारा अनुमोदित दरों का विवरण प्रस्तुत किया। मौका रिपोर्ट अनुसार इस भूमि में स्थित संरचना व उनकी कीमत का विवरण निम्नानुसार है:-

क्रमांक	संरचना विवरण	कीमत संरचना(रुपये में)
1.	वृक्ष	15500
	संरचनाओं का कुल योग	15500

उप पंजीयक द्वारा इस भूमि की उच्चतम सिंचित, सड़क व आबादी के पास की दर 12,93,854/-रुपये प्रति हैक्टेयर होना बताया है किन्तु भूमि का खनन प्रयोजन हेतु उपयोग में लिये जाने से जिला दर निर्धारण समिति द्वारा निर्धारित दर का दुगुना 25,87,708/-रुपये प्रति हैक्टेयर से भूमि का मुआवजा निर्धारित किया जाना उचित मानते हैं। अतः तहसीलदार निम्बाहेड़ा से प्राप्त कमीश्नर रिपोर्ट



५  
जिला कलेक्टर  
चिचोडगढ़



प्रकरण संख्या 107/2020 (रे.वि.)
मै. वण्डर सीमेंट लिमिटेड बनाम श्री जगदीश पिता नन्दराम ब्राह्मण निवासी घनोरा वगैर

अनुसार संरचनाओं की कीमत व उक्तानुसार भूमि का निम्नानुसार मुआवजा निर्धारण किया जाता है:-

ग्राम	आराजी नम्बर	क्षेत्रफल (हे. में)	प्रति हैक्टेयर (रु. में)	देयराशि (रु. में)
घनोरा	1461	0.07 है.	2587708	310525
	1460	0.05 है.		
किता-2	कुल क्षेत्रफल-	0.12 हैक्टेयर		
			कीमत संरचनाएं	15500
			योग	326025
			100 % सोलिशियम	326025
			कुल देय राशि	652050

अक्षरे छः लाख बावन हजार पचास रुपये मात्र/-

चूंकि भूमि वर्तमान में रहन है अतः प्रार्थी कम्पनी उपरोक्त राशि के भुगतान हेतु दो पृथक्-पृथक् बैंक संबंधित बैंक एवं खातेदार के नाम, तहसीलदार निम्बाहेड़ा को उपलब्ध करावें। तहसीलदार उक्त आराजी के संबंध में राजस्व अभिलेख में दर्ज खातेदार एवं वर्तमान कब्जे के संबंध में संतुष्टि के उपरांत संबंधित को राशि का भुगतान कर प्रमाणित करेंगे। उपरोक्त भूमि खनन कार्य करने हेतु उपयोग में लिये जाने से तहसीलदार द्वारा सरफेस रेंट राशि प्रार्थी कम्पनी से वसूल कर भूमि को बिलानाम खनन कार्य करने हेतु प्रार्थी कम्पनी के नाम अंकन करने के पश्चात् प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रचलित नियमों, निर्देशों, लीज डीड व विभागीय परिपत्रों के तहत भूमि खनन कार्य करने हेतु उपयोग में ली जा सकेगी।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(तारा चन्द मीणा)  
जिला कलेक्टर  
चित्तौड़गढ़