

न्यायालय जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़ जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)**पीठासीन अधिकारी - पीयूष समारिया (आई.ए.एस.)**

प्रकरण संख्या 014/2021 (रे.वि.) (GCMS 2021/15)	दायर दिनांक 01.01.2021	निर्णय दिनांक 05.09.2023
--	---------------------------	-----------------------------

अनवान

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

प्रार्थी**बनाम**

1. बालु पिता भुवाना जाति डांगी निवासी सांगरिया तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)। (मृतक के बजाय)
 - 1/1 कजोड पिता बालु जाति डांगी निवासी सांगरिया तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।
 - 1/2 सवराम पिता बालु जाति डांगी निवासी सांगरिया तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।
(विलोपित 29.08.2023)
2. यूनियन बैंक ऑफ इण्डिया जरिये शाखा प्रबंधक शाखा निम्बाहेडा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।

अप्रार्थीगण

उपस्थिति :- एन के नाहर
हीरालाल सुखवाल
केएल सुखवाल

प्रार्थी
अप्रार्थी संख्या 1
अप्रार्थी संख्या 2

प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 89 (02) एवं (04) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956

--: निर्णय :-

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि प्रार्थी कम्पनी ने प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 89 (02) एवं (04) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत इस आशय का प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी कम्पनी वण्डर सीमेंट लिमिटेड को तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ में सीमेंट प्लान्ट स्थापित किये जाने एवं एप्रोच रोड हेतु राज्य सरकार द्वारा ग्राम रसूलपुरा, सांगरिया, बोराखेडी एवं अहीरपुरा तहसील निम्बाहेडा में स्थित 115.07 बीघा यानि 72.094 हेक्टेयर भूमि 99 वर्ष की लीज पर राज्य सरकार द्वारा राजस्थान इण्डस्ट्रीयल एरिया अलॉटमेंट रूल्स 1959 के अन्तर्गत प्रदान की। राज्य सरकार द्वारा वण्डर सीमेंट लिमिटेड के पक्ष में दिनांक 07.01.2009 को लीज डीड निष्पादित कर उप-पंजीयक कार्यालय, निम्बाहेडा में दिनांक 12.01.2009 को पंजीकृत कराई। प्रार्थी कम्पनी इस भूमि पर सीमेंट प्लान्ट स्थापित कर सीमेंट का उत्पादन करती चली आ रही है। वण्डर सीमेंट लिमिटेड को तहसील निम्बाहेडा में सीमेन्ट



प्लान्ट लगाने की शर्त पर राज्य सरकार के खान विभाग द्वारा प्रधान खनिज रियायत नियमावली, 1960 के नियम 22 (01) के अन्तर्गत लाईम स्टोन(सीमेंट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु ग्राम फलवा, भट्टकोटडी, रसूलपुरा, लसडावन, माल्याखेडी एवं पीरखेडा की 740.93 हैक्टेयर भूमि के लिये खनन-पट्टा अनुदान किया है जिसका लीज डीड प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में दिनांक 08.09.2008 को निष्पादित होकर उप-पंजीयक कार्यालय निम्बाहेडा द्वारा दिनांक 11.09.2008 को पंजीयन की गई है। प्रार्थी कम्पनी इस खनन क्षेत्र में अवाप्त की गई भूमि पर खनन कार्य कर रही है। प्रार्थी कम्पनी को राज्य सरकार द्वारा प्लान्ट हेतु भूमि प्रदत्त की गई एवं माईनिंग लीज प्रदत्त की गई भूमि के मध्य ग्राम सांगरिया तहसील निम्बाहेडा में कृषि भूमि खसरा नम्बर 9 की कृषि भूमि स्थित है जिसके वर्तमान में इस कृषि भूमि के तहसील निम्बाहेडा द्वारा नवीन भू-माप हो जाने से खसरा नम्बर 7 के नवीन भूमि खसरा नंबर 9 है। प्रार्थी की राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त भूमि एवं माईनिंग लीज के मध्य विपक्षी की खातेदारी एवं कब्जेयाजी की भूमि ग्राम सांगरिया के खाता संख्या 080 के खसरा नम्बर 9 का क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर में स्थित है। इस कृषि भूमि के कुलिया क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर भूमि प्रार्थी कम्पनी को माईनिंग लीज क्षेत्र में सीमेंट प्लान्ट में कच्चा माल लाने हेतु कन्वेयर बेल्ट स्थापित करने हेतु आवश्यकता है। प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित विपक्षी के खातेदारी एवं कब्जेयाजी की कृषि भूमि खसरा नम्बर खसरा नम्बर 9 का क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर में स्थित है। इस कृषि भूमि के कुलिया क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर कृषि भूमि की प्रार्थी कम्पनी को माईनिंग लीज क्षेत्र में सीमेंट प्लान्ट में कच्चा माल लाने हेतु कन्वेयर बेल्ट लगाने हेतु आवश्यकता है। विपक्षी की खातेदारी की कृषि भूमि के अभाव में प्रार्थी कम्पनी को कच्चा माल लाने हेतु कन्वेयर बेल्ट के अभाव में प्लान्ट को उपलब्ध नहीं हो सकेगा, प्रार्थी कम्पनी को कन्वेयर बेल्ट लगाने के प्रयोजनार्थ विपक्षी की कृषि भूमि जो प्रार्थी कम्पनी की स्वीकृत माईनिंग लीज व प्लान्ट के समीप स्थित होने से आनुषांगिक कार्य हेतु कन्वेयर बेल्ट हेतु विपक्षीगण की भूमि के अलावा अन्य कोई वैकल्पिक भूमि उपलब्ध नहीं है। अतः विपक्षीगण की प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि को राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 89 (02) एवं (04) के अन्तर्गत कन्वेयर बेल्ट प्रयोजनार्थ अवाप्त किया जाना न्यायोचित है। विपक्षी की प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि प्रार्थी कम्पनी के सीमेंट प्लान्ट की बाउण्ड्री से लगी हुई है एवं ग्राम रसूलपुरा, भट्टकोटडी को स्वीकृत माईनिंग लीज के बाउण्ड्री लाईन के समीपस्थ स्थित है। प्रार्थी कम्पनी की ग्राम रसूलपुरा, भट्टकोटडी, फलवा से कच्चा माल लाने ले जाने के लिये कन्वेयर बेल्ट हेतु आनुषांगिक कार्य हेतु आवश्यकता होने से प्रार्थी राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 (02) एवं (04) के अन्तर्गत विपक्षी की कृषि भूमि की मुआवजा राशि निर्धारण कराने का अधिकारी है। माननीय न्यायालय द्वारा पारित अर्वाड के अनुसार प्रार्थी कम्पनी विपक्षी को कृषि भूमि की मुआवजा राशि अदा करने हेतु तत्पर एवं तैयार है। प्रार्थी कम्पनी को प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि की कन्वेयर बेल्ट प्रयोजनार्थ आवश्यकता है। उक्त कृषि भूमि के अभाव में प्रार्थी कम्पनी के सीमेंट प्लान्ट हेतु कच्चा माल लाने एवं ले जाने के कार्य पर विपरित प्रभाव होगा। अवाप्त की जाने वाली कृषि भूमि की मुआवजा राशि प्राप्त कर विपक्षी अन्यत्र कृषि भूमि प्राप्त कर सकेंगे। विपक्षीगण



को किसी प्रकार की कठिनाई नहीं होगी। अतः प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 (02) एवं (04) के अन्तर्गत अवाप्त किया जाना न्यायोचित है। विपक्षी संख्या 1 ने विपक्षी संख्या 2 यूनियन बैंक ऑफ इण्डिया जरिये शाखा प्रबंधक शाखा निम्बाहेडा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ से ऋण प्राप्त कर खाता नम्बर 080 में उल्लेखित कृषि भूमि को बैंक के यहां रहन रखा है। भूमि बैंक के यहां रहन होने एवं विपक्षी संख्या 1 विपक्षी संख्या 2 के बकाया ऋण राशि की अदायगी हेतु उत्तरदायी होने से यूनियन बैंक ऑफ इण्डिया जरिये शाखा प्रबंधक शाखा निम्बाहेडा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ को प्रकरण में विपक्षी संख्या 2 बनाकर यह आवेदन प्रस्तुत किया जा रहा है। अन्त में प्रार्थना की गई कि प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत है सो स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित ग्राम सांगरिया तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ में स्थित विपक्षी की खातेदारी की कृषि भूमि 9 का क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर में स्थित है। इस कृषि भूमि के कुलिया क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया जाकर अवार्ड पारित फरमाया जावें। विपक्षी संख्या 1 की कृषि भूमि कि मुआवजा राशि में से विपक्षी संख्या 2 के जिम्मे की बकाया राशि का भुगतान करने का आदेश प्रदान करते हुए उक्त खनन क्षेत्र की भूमि का कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिलाया जावें तथा राजस्व अभिलेखों में उक्त भूमि कृषि भूमि वण्डर सीमेंट लिमिटेड मकराना रोड मदनगंज-किशनगढ जिला अजमेर के नाम खनन प्रयोजनार्थ दर्ज किये जाने का आदेश प्रदान करावें।

इस पर प्रार्थी कम्पनी के प्रार्थना-पत्र को दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीग को जरिये नोटिस मय नकल प्रार्थना-पत्र के तलब किया गया एवं उप-पंजीयक निम्बाहेडा से उक्त ग्राम की सिंचित/असिंचित कृषि भूमि की सड़क के पास अथवा दूर आबादी एवं तहसीलदार निम्बाहेडा से आराजीयात जैरबहस के संबंध में आबादी से दूरी की स्थिति, भूमि में स्थित संरचना, निर्माण, वृक्ष, पत्थर कोट आदि की मौका रिपोर्ट पक्षकारान की उपस्थिति में मौका रिपोर्ट के निर्देश दिये गये।

दिनांक 14.09.2021 को अप्रार्थी संख्या 2 की और से उनके अधिवक्ता हाजिर आये एवं अधिकार पत्र पेश किया जो शामिल पत्रावली है। प्रकरण में उप-पंजीयक निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/पंजीयन/2021/239 दिनांक 16.08.2021 से ग्राम सांगरिया तहसील निम्बाहेडा की कृषि भूमि की प्रचलित बाजार दर प्रति हैक्टेयर प्रस्तुत की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। उप-पंजीयक निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/पंजीयन/2022/108 दिनांक 09.05.2022 से प्रचलित बाजार दर प्रेषित की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। उप-पंजीयक निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/पंजीयन/2023/189 दिनांक 28.08.2023 से वर्तमान में प्रचलित बाजार दर प्रेषित की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। तहसीलदार निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/राजस्व/2021/748 दिनांक 08.09.2021 से प्रकरण में मौका रिपोर्ट दिनांक 18.08.2021 प्रस्तुत की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। तहसीलदार निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/राजस्व/2022/580 दिनांक 26.05.2022 से प्रकरण में रिपोर्ट प्रस्तुत की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 02.11.2021 को अप्रार्थी संख्या 2 की और से जवाब प्रार्थना-पत्र पेश किया गया जो कि शामिल



पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 16.11.2021 को अप्रार्थी संख्या 1 के फौत हो जाने से प्रार्थना-पत्र बाबत् कायम मुकाम पेश किया गया जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 12.01.2022 को अप्रार्थी संख्या 1/1 की और से जवाब प्रार्थना-पत्र पेश किया गया जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 11.05.2022 को अधिवक्ता प्रार्थी कंपनी ने लिखित बहस प्रस्तुत की जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 09.03.2022 को अप्रार्थी संख्या 1/2 के विरुद्ध चाहा गया अनुतोष खारीज किया गया एवं मुआवजा निर्धारण में संधि अभिवचन एवं चाही गई सहायता Strike off हटाया जाने प्रार्थना-पत्र पेश किया गया जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। न्यायालय आदेश दिनांक 29.08.2023 से अप्रार्थी संख्या 1 के विधिक वारिसान को रिकार्ड पर लिया गया। इसके पश्चात् न्यायालय आदेश दिनांक 29.08.2023 से प्रकरण में विपक्षी संख्या 1/2 का नाम विलोपित किया जाकर प्रकरण में से अप्रार्थी संख्या 1/2 के विरुद्ध चाहा गया अनुतोष खारीज किया गया एवं मुआवजा निर्धारण में संधि अभिवचन एवं चाही गई सहायता Strike off हटाया जाने के आदेश दिये गये।

दिनांक 23.08.2023 को उभयपक्ष अधिवक्ता द्वारा की गई बहस प्रार्थना-पत्र को उभयपक्ष सुना गया। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने प्रार्थना-पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि प्रार्थी कम्पनी वण्डर सीमेंट लिमिटेड को तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ में सीमेंट प्लान्ट स्थापित किये जाने एवं एप्रोच रोड हेतु राज्य सरकार द्वारा ग्राम रसूलपुरा, सांगरिया, बोराखेडी एवं अहीरपुरा तहसील निम्बाहेडा में स्थित 115.07 बीघा यानि 72.094 हैक्टेयर भूमि 99 वर्ष की लीज पर राज्य सरकार द्वारा राजस्थान इण्डस्ट्रीयल एरिया अलॉटमेंट रूल्स 1959 के अन्तर्गत प्रदान की। राज्य सरकार द्वारा वण्डर सीमेंट लिमिटेड के पक्ष में दिनांक 07.01.2009 को लीज डीड निष्पादित कर उप-पंजीयक कार्यालय, निम्बाहेडा में दिनांक 12.01.2009 को पंजीकृत कराई। प्रार्थी कम्पनी इस भूमि पर सीमेंट प्लान्ट स्थापित कर सीमेंट का उत्पादन करती चली आ रही है। वण्डर सीमेंट लिमिटेड को तहसील निम्बाहेडा में सीमेन्ट प्लान्ट लगाने की शर्त पर राज्य सरकार के खान विभाग द्वारा प्रधान खनिज रियायत नियमावली, 1960 के नियम 22 (1) के अन्तर्गत लाईम स्टोन(सीमेंट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु ग्राम फलवा, भट्टकोटडी, रसूलपुरा, लसडावन, माल्याखेडी एवं पीरखेडा की 740.93 हैक्टेयर भूमि के लिये खनन-पट्टा अनुदान किया है जिसका लीज डीड प्राथी कम्पनी के पक्ष में दिनांक 08.09.2008 को निष्पादित होकर उप-पंजीयक कार्यालय निम्बाहेडा द्वारा दिनांक 11.09.2008 को पंजीयन की गई है। प्रार्थी कम्पनी इस खनन क्षेत्र में अवाप्त की गई भूमि पर खनन कार्य कर रही है। प्रार्थी कम्पनी को राज्य सरकार द्वारा प्लान्ट हेतु भूमि प्रदत्त की गई एवं माईनिंग लीज प्रदत्त की गई भूमि के मध्य ग्राम सांगरिया तहसील निम्बाहेडा में कृषि भूमि खसरा नम्बर 9 की कृषि भूमि स्थित है जिसके वर्तमान में इस कृषि भूमि के तहसील निम्बाहेडा द्वारा नवीन भू-माप हो जाने से खसरा नम्बर 7 के नवीन भूमि खसरा नंबर 9 है। प्रार्थी की राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त भूमि एवं माईनिंग लीज के मध्य विपक्षी की खातेदारी एवं कब्जेयाजी की भूमि ग्राम सांगरिया के खाता संख्या 080 के खसरा नम्बर 9 का क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर में स्थित है। इस कृषि भूमि के कुलिया क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर



भूमि प्रार्थी कम्पनी को माईनिंग लीज क्षेत्र में सीमेंट प्लान्ट में कच्चा माल लाने हेतु कन्वेयर बेल्ट स्थापित करने हेतु आवश्यकता है। प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित विपक्षी के खातेदारी एवं कब्जेयाबी की कृषि भूमि खसरा नम्बर खसरा नम्बर 9 का क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर में स्थित है। इस कृषि भूमि के कुलिया क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर कृषि भूमि की प्रार्थी कम्पनी को माईनिंग लीज क्षेत्र में सीमेंट प्लान्ट में कच्चा माल लाने हेतु कन्वेयर बेल्ट लगाने हेतु आवश्यकता है। विपक्षीगण की खातेदारी की कृषि भूमि के अभाव में प्रार्थी कम्पनी को कच्चा माल लाने हेतु कन्वेयर बेल्ट के अभाव में प्लान्ट को उपलब्ध नहीं हो सकेगा, प्रार्थी कम्पनी को कन्वेयर बेल्ट लगाने के प्रयोजनार्थ विपक्षी की कृषि भूमि जो प्रार्थी कम्पनी की स्वीकृत माईनिंग लीज व प्लान्ट के समीप स्थित होने से आनुषांगिक कार्य हेतु कन्वेयर बेल्ट हेतु विपक्षीगण की भूमि के अलावा अन्य कोई वैकल्पिक भूमि उपलब्ध नहीं है। अतः विपक्षीगण की प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि को राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 89 (02) एवं (04) के अन्तर्गत कन्वेयर बेल्ट प्रयोजनार्थ अवाप्त किया जाना न्यायोचित है।

इस पर विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1/1 ने जवाब प्रार्थना-पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि प्रार्थी कम्पनी को विपक्षी संख्या 1 बालु के वारिसान विपक्षीगण कजोड व सवराम की उपरोक्त वर्णित भूमि की अपने कन्वेयर बेल्ट लगाने हेतु आवश्यकता है तो बाजार मुल्य अनुसार, भूमि की कीमत एक आरी (0.0100 हैक्टेयर) की 2,00,000/ रुपये अक्षरे दो लाख रुपये, अर्थात् 0.4400 हैक्टेयर के 1/2 भाग 0.2200 हैक्टेयर भूमि की कीमत 44,00,000/ रुपये अक्षरे चवालीस लाख रुपया तथा विपक्षी कजोड की भूमि पीवल होकर दो साखी है जिस पर अभी सरसों आदि की फसल खड़ी है फसल की बाजार अनुसार कीमत तकमीना बनवा कर दिलवाई जावे एवं पुराने हरे वृक्ष जिसमें खेजडी का एक बड़ा पेड हैं, बबुल के पन्द्रह पेड है जो इमारती लकडी हैं, जिसका उपयोग उपभोग एवं प्रतिफल विपक्षी कजोड करता चला आ रहा हैं, विपक्षी कजोड का व्यवसाय काशत ही हैं, कृषि भूमि ही उसकी आजीविका है, अधिग्रहण से उसकी आजीविका पूर्ण रूप से प्रभावीत होगी, तथा उनकी आजीविका का स्त्रौत प्रभावीत होगा। भूमि अधिग्रहण के प्रावधानों के अनुसार, जमीन के बदले जमीन का प्रावधान भी है, तथा अधिग्रहित परिवार के सदस्य को प्रार्थी कम्पनी में स्थाई नौकरी दिये जाने का प्रावधान है जिस अनुसार विपक्षी कजोड के परिवार में से एक सदस्य को स्थाई नौकरी प्रार्थी की कम्पनी में दिलाई जावें। विपक्षी कजोड की आराजी प्रार्थी की औद्योगिक ईकाई के समीप हैं। विपक्षी कजोड को उसकी भूमि अधिग्रहण में जाने से भविष्य के लाभ से भी विपक्षी कजोड वंचित हो जावेगां, तथा प्रार्थी ने अपने आवेदन पत्र में यह अंकित किया कि मुआवजा राशि से विपक्षी कजोड अन्यत्र जमीन खरीद सकेगा, यह तथ्य कतई स्वीकार नहीं है क्योंकि जमीनो के भाव बहुत ज्यादा है तथा विपक्षी कजोड की जमीन के आसपास ग्राम सांगरिया तहसील निम्बाहेडा में ऐसी कोई बिकने वाली जमीन भी उपलब्ध नहीं हैं। विपक्षी कजोड छोटा काशतकार है अधिग्रहण से उसके जीवन यापन का साधन प्रभावित होगा और उसको अपूरणीय क्षति होगी, इसलिए भविष्य में विकास की संभावना को देखते हुवे मुआवजा राशि के अतिरिक्त राशि एवं सोलेशियम की राशि भी विधि अनुसार विपक्षी कजोड प्रार्थी कम्पनी से प्राप्त करने का अधिकारी हैं। खाता संख्या 80



मौजा ग्राम सांगरिया की आराजी संख्या 9 रकबा 0.4400 हैक्टेयर में विपक्षी कजोड का 1/2 हक हिस्सा दर्ज रेकार्ड हैं। विपक्षी कजोड ने अपने अपने हक हिस्से व खातेदारी की आराजीयात उक्त वर्णित को बैंक की ऋण राशि की प्रतिभूति स्वरूप रोडा एक्ट के तहत रहन रख रखी थी जो ऋण राशि विपक्षी कजोड द्वारा जमा करवा दी गई है तथा विवादित आराजीयात जो युनियन बैंक ऑफ इंडिया के रहन दर्ज थी उसका इन्द्राज राजस्व रेकार्ड से हट चुका हैं। प्रार्थी कम्पनी अपने व्यवसाय की वृद्धि व विकास के नाम से विपक्षी कजोड की आराजीयात को अधिग्रहण करना चाहती हैं, जिससे प्रार्थी कम्पनी को करोडो अरबो रुपयों का लाभ होगा, परन्तु विपक्षी कजोड का अपनी आजीविका का साधन समाप्त हो जावेगा, इस कारण विपक्षी कजोड प्रार्थी कम्पनी से उपरोक्त वर्णित प्रकार से मुआवजा राशि, जमीन, वृक्ष, फसल एवं अपने परिवार के एक सदस्य को प्रार्थी कम्पनी में स्थाई नौकरी दिलवाने का अधिकारी हैं। प्रार्थी कम्पनी अपने लाभांश के लिए अधिग्रहण चाहती हैं, तो विपक्षी कजोड भी उपरोक्त वर्णित प्रकार से मुआवजा एवं परिवार के एक सदस्य को नौकरी प्राप्त करने के अधिकारी है। विपक्षी कजोड विवादीत आराजी का मुआवजा 2,00,000/- रुपये अक्षरे दो लाख रुपये प्रति एयर 0.0100 हैक्टेयर के हिसाब से विपक्षी कजोड के 1/2 हिस्से की 0.2200 हैक्टेयर भूमि के 44,00,000/- रुपये चवालीस लाख रुपये तथा उपरोक्त वर्णित खेजडी एवं बबुल के पेड़ों के 2,00,000/ रुपये अक्षरे दो लाख रुपये, वर्तमान में खड़ी फसल के 5,00,000/ रुपये अक्षरे पांच लाख रुपये भविष्य के हर्जाने के 25,00,000/ रुपये अक्षरे पच्चीस लाख रुपये तथा 30 प्रतिशत सोलेशियम राशि तथा जुमला मुआवजा राशि पर बाजार धारा अनुसार 2/- रुपये प्रति सैकडा प्रतिमाह की दर से ब्याज खर्चा मुकदमा सहित विपक्षी कजोड प्राप्त करने का अधिकारी हैं, साथ ही अपने परिवार के एक सदस्यों को प्रार्थी कम्पनी में स्थाई नौकरी विधि अनुसार दिलाने का अधिकारी हैं। अन्त में प्रार्थना की गई कि विपक्षी कजोड को प्रार्थी कम्पनी से 2,00,000/- रुपये अक्षरे दो लाख रुपये प्रति एयर की दर से अवाप्त शुदा भूमि का मुआवजा, तथा उस पर बाजार धारा अनुसार 2 रुपये प्रति सैकडा प्रतिमाह के हिसाब से ब्याज खडे वृक्षों एवं खड़ी फसल का मुआवजा तकमीना अनुसार, सोलेशियम राशि 30 प्रतिशत मुआवजा राशि की एवं भविष्य के विकास से विपक्षी कजोड वंचित हो जावेगा जिसका मुआवजा राशि 25,00,000/- रुपये एवं परिवार के एक सदस्य को स्थाई नौकरी प्रार्थी कम्पनी में दिलाये जाने के बाद ही भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही अमल में लाने जाने का आदेश प्रदान कराने की कृपा करावें। इसी ईशुदआ के साथ विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 ने अपनी बहस पत्रावली समाप्त की।

इस पर विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 2 ने अपनी बहस में जवाब प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि विपक्षी बैंक के यहां भारग्रस्त एवं रहन कर विपक्षी ने किसान क्रेडिट कार्ड ऋण सुविधा ले रखी है। इस ऋण की अदायगी का भार इन आराजीयात पर होने से विपक्षी के जिम्मे की बकाया ऋण राशि की अदायगी होने पर ही यह आराजीयात भारमुक्त हो पायेगी। इसलिये प्रकरण में निर्धारित किये जाने वाली मुआवजा राशि का भुगतान विपक्षी बैंक को किया जाना आवश्यक है। इसी ईशुदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 2 ने अपनी बहस समाप्त की।



इस पर बहस के रिवटल में विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने बताया कि प्रार्थी कम्पनी को राज्य सरकार द्वारा प्लान्ट हेतु भूमि प्रदत्त की गई एवं माईनिंग लीज प्रदत्त की गई भूमि के मध्य ग्राम सांगरिया तहसील निम्बाहेडा में कृषि भूमि खसरा नम्बर 9 की कृषि भूमि स्थित है जिसके वर्तमान में इस कृषि भूमि के तहसील निम्बाहेडा द्वारा नवीन भू-माप हो जाने से खसरा नम्बर 7 के नवीन भूमि खसरा नंबर 9 है। प्रार्थी की राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त भूमि एवं माईनिंग लीज के मध्य विपक्षी की खातेदारी एवं कब्जेयाजी की भूमि ग्राम सांगरिया के खाता संख्या 080 के खसरा नम्बर 9 का क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर में स्थित है। इस कृषि भूमि के कुलिया क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर भूमि प्रार्थी कम्पनी को माईनिंग लीज क्षेत्र में सीमेंट प्लान्ट में कच्चा माल लाने हेतु कन्वेयर बेल्ट स्थापित करने हेतु आवश्यकता है। प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित विपक्षी के खातेदारी एवं कब्जेयाजी की कृषि भूमि खसरा नम्बर खसरा नम्बर 9 का क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर में स्थित है। इस कृषि भूमि के कुलिया क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर कृषि भूमि की प्रार्थी कम्पनी को माईनिंग लीज क्षेत्र में सीमेंट प्लान्ट में कच्चा माल लाने हेतु कन्वेयर बेल्ट लगाने हेतु आवश्यकता है। विपक्षी की खातेदारी की कृषि भूमि के अभाव में प्रार्थी कम्पनी को कच्चा माल लाने हेतु कन्वेयर बेल्ट के अभाव में प्लान्ट को उपलब्ध नहीं हो सकेगा, प्रार्थी कम्पनी को कन्वेयर बेल्ट लगाने के प्रयोजनार्थ विपक्षी की कृषि भूमि जो प्रार्थी कम्पनी की स्वीकृत माईनिंग लीज व प्लान्ट के समीप स्थित होने से आनुषांगिक कार्य हेतु कन्वेयर बेल्ट हेतु विपक्षीगण की भूमि के अलावा अन्य कोई वैकल्पिक भूमि उपलब्ध नहीं है। अतः विपक्षीगण की प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि को राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 89 (02) एवं (04) के अन्तर्गत कन्वेयर बेल्ट प्रयोजनार्थ अवाप्त किया जाना न्यायोचित है। विपक्षी की प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि प्रार्थी कम्पनी के सीमेंट प्लान्ट की बाउण्ड्री से लगी हुई है एवं ग्राम रसूलपुरा, भट्टकोटडी को स्वीकृत माईनिंग लीज के बाउण्ड्री लाईन के समीपस्थ स्थित है। प्रार्थी कम्पनी की ग्राम रसूलपुरा, भट्टकोटडी, फलवा से कच्चा माल लाने ले जाने के लिये कन्वेयर बेल्ट हेतु आनुषांगिक कार्य हेतु आवश्यकता होने से प्रार्थी राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 (02) एवं (04) के अन्तर्गत विपक्षी की कृषि भूमि की मुआवजा राशि निर्धारण कराने का अधिकारी है। माननीय न्यायालय द्वारा पारित अर्वाइ के अनुसार प्रार्थी कम्पनी विपक्षी को कृषि भूमि की मुआवजा राशि अदा करने हेतु तत्पर एवं तैयार है। प्रार्थी कम्पनी को प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि की कन्वेयर बेल्ट प्रयोजनार्थ आवश्यकता है। उक्त कृषि भूमि के अभाव में प्रार्थी कम्पनी के सीमेंट प्लान्ट हेतु कच्चा माल लाने एवं ले जाने के कार्य पर विपरित प्रभाव होगा। अवाप्त की जाने वाली कृषि भूमि की मुआवजा राशि प्राप्त कर विपक्षी अन्यत्र कृषि भूमि प्राप्त कर सकेंगे। विपक्षीगण को किसी प्रकार की कठिनाई नहीं होगी। अतः प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 (02) एवं (04) के अन्तर्गत अवाप्त किया जाना न्यायोचित है।

इसके पश्चात् विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने मौका रिपोर्ट दिनांक 18.08.2021 का अवलोकन कराया एवं निवेदन किया मौका रिपोर्ट दिनांक 18.08.2021 स्वतंत्र गवाहान एवं कम्पनी के प्रतिनिधि की उपस्थिति में तैयार की गई है। अप्रार्थी द्वारा अपने जवाब



प्रार्थना-पत्र में मौका स्थिति एवं संरचनाओं का विवरण अंकित किया गया है, वह पूर्ण रूप से कल्पना पर आधारित है। इसके साथ ही अप्रार्थी द्वारा जहाँ अधिनियम 2013 के प्रावधानों के तहत मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है। इस संबंध में विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी कंपनी ने अपनी लिखित बहस दिनांक 10.05.2022 में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि न्यायालय के सम्मुख प्रार्थी कंपनी ने धारा 89 (04) भू-राजस्व अधिनियम 1956 के अन्तर्गत प्रार्थी की माईनिंग लीज क्षेत्र में स्थित कृषि भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण कर कृषि भूमि पर कंपनी को खनन प्रयोजनार्थ भूमि का उपयोग उपभोग करने की स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है। विपक्षी ने जवाब प्रस्तुत कर अपनी खातेदारी की कृषि भूमि जो प्रार्थी कंपनी के माईनिंग लीज क्षेत्र में स्थित है, के संबंध में कोई स्पष्ट इंकारी नहीं की है। प्रार्थी कंपनी द्वारा आवेदन के साथ प्रस्तुत माईनिंग लीज डीड एवं माईनिंग क्षेत्र का नक्शे में विपक्षी के खातेदारी की कृषि भूमि खसरा नम्बर अंकित है। प्रार्थी कंपनी ने आवेदन के साथ वर्तमान के राजस्व रेकार्ड जमाबंदी की प्रमाणित प्रतिलिपी प्रस्तुत कर इस तथ्य को सिद्ध किया है कि विपक्षी की कृषि में स्थित भूमि प्रार्थी कंपनी की माईनिंग क्षेत्र में स्थित है। धारा 89 (04) भू-राजस्व अधिनियम की अंकित शब्दावली में "Shall" का उपयोग किया गया है, "Shall" शब्द आज्ञात्मक (Mandatory) होने से न्याय को धारा 89 (04) भू-राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत खातेदार यानि विपक्षी की खातेदारी कृषि भूमि के मुआवजे का निर्धारण किया जाना है। प्रार्थी कंपनी को राज्य सरकार द्वारा माईनिंग लीज का निष्पादन कर पंजीयन कराया है। अतः धारा 89 भू-राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत Assignee होने से प्रार्थी कंपनी के लीज क्षेत्र में स्थित कृषि भूमि का खनन प्रयोजनार्थ मुआवजा राशि निर्धारण कराने का अधिकारी है। उक्त शब्दावली धारा 89 (4) भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की शब्दावली में मुआवजा राशि निर्धारण करने के शब्दों का प्रयोग किया गया है। धारा 89 (4) भू-राजस्व अधिनियम, 1956 (Comprehensive) का विस्तृत विवेचन पर यह स्थिति स्पष्ट हो जाता है कि कंपनी खातेदार विपक्षी की कृषि भूमि का अधिग्रहण (Acquisition) नहीं कर रही है। कंपनी विपक्षी खातेदार की कृषि भूमि क्रय (purchase) नहीं कर रही है। अतः एव स्टाम्प नियम 2004 के नियम 58 (4) में राज्य सरकार द्वारा जारी खनन प्रयोजन क्रय करने की भूमि की पंजीयन दरें प्रभावी नहीं होती है। यह कि माननीय न्यायालय कृषि भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण किस प्रकार तय करेगी धारा 89 (4) भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के प्रावधानों से यह स्पष्ट है कि न्यायालय अपने विवेकाधिकार का प्रयोग करते हुए कृषि भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण करेगी। वर्तमान में कृषि भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण किये जाने हेतु **Rajasthan Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Rules, 2016** के नियम 23 में मुआवजा राशि निर्धारण किये जाने का उल्लेख इस प्रकार किया है।

Rule 23" Award by Collector-

- (1) The Collector shall hear all the claims and determine a fair compensation as per provision of section 26, 27 read with the First Schedule of the Act and shall state in the Award the manner of apportionment of the compensation.
- (2) The Collector shall] after determination of the fair compensation solatium and multiplier] pass an award of the amount under his hand and seal in form 10.



- (3) The Collector shall as per second schedule and third schedule of the Act pass a rehabilitation and resettlement award in Farm-11. (4) All payment tendered to the person interested shall be made by account payee cheques into the Bank accounts of the person interested-.

Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition] Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 की धारा 26 के अन्तर्गत 'market value' means the value of land determined in accordance with section 26

"market value" :- इससे यह स्पष्ट हो जाता है कि न्यायालय को मार्केट वैल्यू पर भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण करने हेतु भूमि का अधिग्रहण अधिनियम 2013 के धारा 26 में उल्लेखित आधार के आधार मुआवजा राशि निर्धारण करना होगा।

Rajasthan Stamp Rules, 2004 का नियम 58 इस प्रकार है -

Procedure for assessment of the market value of the immovable property by the Registering Officer- नियम 58 (4) के तहत राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के प्रावधान में **Rates of land for mining purposes** का उल्लेख किया गया है, जिसमें किसी भी स्वामी द्वारा किसी भी अनुज्ञाधारी की माईनिंग प्रयोजनार्थ कृषि भूमि purchase करने पर कृषि भूमि की तीन गुणा दरों पर जहां पर कृषि भूमि की दरें तय नहीं हैं, उसके आधार पर स्टाम्प ड्युटी वसूल कर पंजीयन अधिकारी द्वारा **Sale Deed** पंजीयन किया जावेगा। यह अधिसूचना नियम 58 के उपनियम 4 के संदर्भ में जारी की गई हैं। प्रार्थी कम्पनी द्वारा विपक्षी खातेदार की कृषि भूमि को क्रय नहीं की जा रही हैं, **Rajasthan Stamp Rules, 2004** के नियम 58 उपनियम (4) के अन्तर्गत जारी अधिसूचना न्यायालय में विचाराधीन प्रार्थी कम्पनी के आवेदन पर कृषि भूमि के मुआवजा राशि के निर्धारण में लागू नहीं होती हैं। इस अधिसूचना को आधार बना कर मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। विपक्षी की खातेदारी कृषि भूमि के मुआवजा निर्धारण किये जाने हेतु माननीय न्यायालय को एक मात्र विकल्प **Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013** की धारा 26 के प्रावधानों के अन्तर्गत ही कृषि भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण करना होगा। धारा 26 इस प्रकार है :-

26. Determination of market value of land by Collector.-

- (1) The Collector shall adopt the following criteria in assessing and determining the market value of the land, namely:-
- (a) the market value, if any, specified in the Indian Stamp Act, 1899 (2 of 1899) for the registration of sale deeds or agreements to sell, as the case may be, in the area, where the land is situated; or
 - (b) the average sale price for similar type of land situated in the nearest village or nearest vicinity area; or
 - (c) consented amount of compensation as agreed upon under sub-section (2) of section 2 in case of acquisition of lands for private companies or for public private partnership projects, whichever is higher:

Provided that the date for determination of market value shall be the date on which the notification has been issued under section 11.

पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान अजमेर द्वारा जिला स्तरीय समिति द्वारा कृषि भूमि के मुआवजा राशि का निर्धारण कर कृषि भूमि की बाजार दर निर्धारित कर रखी है जो दरे दिनांक 01.04.2022 से प्रभावी है। न्यायालय के समक्ष धारा 26(1)



(ए) के अन्तर्गत पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा स्टाम्प दर और पंजीयन के आधार पर कृषि भूमि की बाजार दरों का निर्धारण किया है। न्यायालय के सम्मुख जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित बाजार दरों के अलावा राजस्थान स्टाम्प नियम 58(4) में जारी अधिसूचना के आधार पर खनन प्रयोजनार्थ क्रयशुदा भूमि के पंजीयन विलेख का आधार बना कर कृषि भूमि का मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। **Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013** की धारा 26 के प्रावधान आज्ञात्मक (Mandatory) होने से न्यायालय को धारा 26 के वर्णित शेड्यूल के अनुसार ही कृषि भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण करने हेतु बाध्य है। धारा 26 में कृषि भूमि की मार्केट वेल्यु का निर्धारण करने हेतु 3 आधार सुझाये गये हैं, और इन तीनों आधारों में Or शब्द का प्रयोग होने से उनमें से किसी एक को आधार बना कर कृषि भूमि का मुआवजा राशि का निर्धारण करना होगा। न्यायालय के सम्मुख धारा 26 (1) (ए) के अन्तर्गत उल्लेखित कृषि भूमि की मार्केट वेल्यु का आधार डी.एल.सी. रेट उपलब्ध होने से न्यायालय धारा 26 (1) (बी) में उल्लेखित आधार को कृषि के मुआवजा राशि निर्धारण हेतु आधार नहीं बनाया जा सकता है। न्यायालय में प्रार्थी कम्पनी ने प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत कर में विपक्षी की उल्लेख विपक्षी की खातेदारी की कृषि भूमि प्रार्थी कम्पनी के खनन क्षेत्र में स्थित होने से कृषि भूमि के मुआवजा राशि का निर्धारण हेतु प्रस्तुत किया **Rajasthan Stamp Rules, 2004** के नियम 58 (2) के अन्तर्गत जिला स्तरीय कमेटी द्वारा ही कृषि भूमि की बाजार दर तय किये जाने का आज्ञात्मक प्रावधान बनाया गया है। न्यायालय भी जिला स्तरीय कमेटी द्वारा अप्रैल - 2022 में निर्धारित कृषि भूमि जिसके अन्तर्गत पास व दूर दोनों ही बाजार दरों का **Determine** किया गया हैं, को आधार बना कर विपक्षी की कृषि भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण करने का आज्ञात्मक प्रावधान होने से विपक्षी की कृषि भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण जिला स्तरीय कमेटी द्वारा अप्रैल 2022 से प्रभावी बाजार दरों को आधार मान कर मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना न्यायोचित है। **Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013** की धारा 26 के अन्तर्गत भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 का उल्लेख है। राजस्थान में राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 प्रभावी हैं। राजस्थान स्टाम्प रूल्स 2004 के नियम 58 (2) के अन्तर्गत कृषि भूमि आवासीय भूमि एवं व्यावसायिक भूमि की जिला स्तरीय कमेटी द्वारा दरें निर्धारित बाजार दरों के संबंध में आज्ञात्मक **Mandatory** प्रावधान बनाया है। इस कानूनी तथ्य के प्रकाश में जिला स्तरीय कमेटी द्वारा निर्धारित दरों के अलावा अन्य किसी दरों का आधार नहीं बनाया जा सकता है। अतः श्रीमान् के द्वारा उप-पंजीयक निम्बाहेड़ा को जारी पत्र में राज्य सरकार द्वारा खनन प्रयोजनार्थ वर्तमान में क्रय विक्रय दस्तावेज के पंजीयन के बाजार मूल्य को आधार बना कर त्पहीज जव **Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013** की धारा 26 के विपरीत आधार नहीं बनाया जा सकता है। प्रार्थी कम्पनी लीज होल्डर होकर राज्य सरकार का **Assignee** हैं, एवं विपक्षी की भूमि माईनिंग क्षेत्र में स्थित हैं। प्रार्थी कम्पनी द्वारा विपक्षी से भूमि को किसी प्रकार से क्रय नहीं किया जा रहा है। अतः उप-पंजीयक निम्बाहेड़ा, जिला



चित्तौड़गढ़ (राज.) से प्रेषित पत्र में नियम 58 के उपनियम 1 खण्ड (B) उपनियम (4) के तहत खनन प्रयोजनार्थ क्रय किये। विक्रय पत्र के पंजीयन की दरों को आधार बनाकर मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। अन्त में प्रार्थना की गई कि प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत है सो स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित ग्राम सांगरिया तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ में स्थित विपक्षी की खातेदारी की कृषि भूमि खसरा नम्बर 9 का क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर में स्थित है। इस कृषि भूमि के कुलिया क्षेत्रफल 0.4400 हैक्टेयर की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया जाकर अवार्ड पारित फरमाया जावें। विपक्षी संख्या 1 की कृषि भूमि कि मुआवजा राशि में से विपक्षी संख्या 2 के जिम्मे की बकाया राशि का भुगतान करने का आदेश प्रदान करते हुए उक्त खनन क्षेत्र की भूमि का कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिलाया जावें तथा राजस्व अभिलेखों में उक्त भूमि कृषि भूमि वण्डर सीमेंट लिमिटेड मकराना रोड मदनगंज-किशनगढ़ जिला अजमेर के नाम खनन प्रयोजनार्थ दर्ज किये जाने का आदेश प्रदान करावें। इसी ईशतदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी कम्पनी ने अपनी बहस समाप्त की। हमने पत्रावली का आद्यौपांत अवलोकन किया। उभयपक्षकारान द्वारा की गई बहस पत्रावली का गहनता पूर्वक चिंतन-मनन किया। पत्रावली वास्ते निर्णय रिजर्व की गई।

पत्रावली वास्ते निर्णय पेश हुई। हमने पत्रावली का आद्यौपांत अवलोकन किया। उभयपक्ष अधिवक्ता द्वारा की गई बहस पत्रावली का मनन किया। पत्रावली पर उपलब्ध समस्त दस्तावेजात अभिलेख का गहनता पूर्वक अध्ययन/परिशीलन किया। सर्वप्रथम हम राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 के प्रावधानों का विवेचन करना चाहते हैं। हमने अधिनियम 1956 की धारा 89 अवलोकन किया। अधिनियम 1956 की धारा 89 में निम्नांकित प्रावधान प्रावधित किये गये हैं :-

89 Right of minerals, mines, quarries and fisheries –

- 1 The right to all minerals, mines and quarries and to all fisheries, navigation and irrigation in and from, a river shall vest in the State Government and the State Government shall, have all powers necessary for the enjoyment of such a right.
- 2 The right to all mines and quarries includes the right of access to land for the purpose of mining and quarrying and the right to occupy such other land as may be necessary for purposes subsidiary thereto, including the erection of offices, workmen's dwellings and machinery. The staking of minerals and deposit of refuse, the construction of roads, railways or tram lines, and any other purposes which the State Government may declare to be subsidiary to mining and quarrying.
- 3 If the State Government has assigned to any person its right over any minerals, mines or quarries, and if for the proper enjoyment of such right, it is necessary that all or any of the powers specified in sub-sections (1) and (2) should be exercised by such person, the Collector may, by an order in writing, subject to such conditions and reservations as he may prescribe; delegate such powers to the person to whom the right has been assigned:
Provided that no such delegation shall be made until notice has been duly served on all persons having rights in the land effected and their objection have been heard and considered.
- 4 If, in the exercise of the right herein referred over any land, the rights of any persons are infringed by the occupation or disturbance of the surface of such land, the State Government or its assignee shall pay to such persons



compensation for such infringement and the amount of such compensation shall be calculated by the Collector, of, if this award is not accepted, by the civil court, as nearly as may be in accordance with the provisions of the Rajasthan Land Acquisition Act, 1953 (Rajasthan Act XXIV of 1953).

- 5 No assignee of the State Government shall enter on or occupy the surface of any land without the previous sanction of the Collector, unless the compensation has been determined and tendered to the person whose rights are infringed.
- 6 If any assignee of the State Government fails to pay compensation as provided in sub-section (4), the Collector may recover such compensation from him on behalf of the person entitled to it, as if it were an arrear of land revenue.
- 7 Any person who without lawful authority extracts or removes minerals from any mine or quarry, the right to which vests in and has not been assigned by the State Government, shall without prejudice to any other section that may be taken against his liable, on the order in writing of the Collector to pay a penalty not exceeding a sum calculated at the rate of fifty rupees per ton, or a fraction thereof, of the minerals so extracted or removed:
Provided that if the sum so calculated is less than one thousand rupees, the penalty may be such larger sum not exceeding on thousand rupees as the Collector may impose.

राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 के अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त प्रार्थना पत्र की क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को प्राप्त है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र इस न्यायालय में पोषणीय पाया है। अधिनियम की धारा 89 (02) के अनुसार सभी खानों और खदानों के अधिकार में खनन और उत्खनन के उद्देश्य के लिए भूमि तक पहुंच का अधिकार और कार्यालयों, कामगारों के आवास और मशीनरी के निर्माण सहित अन्य सहायक भूमि पर कब्जा करने का अधिकार शामिल है। खनिजों को जमा करना और कचरा जमा करना, सड़कों, रेलवे या ट्राम लाइनों का निर्माण, और कोई अन्य उद्देश्य जिसे राज्य सरकार खनन और उत्खनन के लिए सहायक घोषित कर सकती है। इसके साथ अधिनियम की धारा 89 (04) अनुसार किसी भी भूमि पर निर्दिष्ट अधिकार के प्रयोग में, किसी व्यक्ति के अधिकारों का उल्लंघन ऐसी भूमि की सतह के कब्जे या गड़बड़ी से होता है, तो राज्य सरकार या उसका समनुदेशिती ऐसे व्यक्तियों को इस तरह के उल्लंघन के लिए मुआवजे का भुगतान करेगा और ऐसे मुआवजे की राशि की गणना कलक्टर द्वारा की जाएगी। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी कम्पनी द्वारा अवगत कराया गया है कि विपक्षीगण की कृषि भूमि जो प्रार्थी कम्पनी की स्वीकृत माईनिंग लीज व प्लान्ट के समीप स्थित होने से आनुषांगिक कार्य हेतु कन्वेयर बेल्ट हेतु विपक्षी की भूमि के अलावा अन्य कोई वैकल्पिक भूमि उपलब्ध नहीं है। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी कम्पनी को कन्वेयर बेल्ट लगाने के प्रयोजनार्थ विपक्षीगण की कृषि भूमि जो प्रार्थी कम्पनी की स्वीकृत माईनिंग लीज व प्लान्ट के समीप स्थित होने से आनुषांगिक कार्य हेतु कन्वेयर बेल्ट हेतु विपक्षीगण की भूमि के अलावा अन्य कोई वैकल्पिक भूमि उपलब्ध नहीं है। प्रार्थी कम्पनी को सीमेण्ट उत्पादन के लिये आवश्यक खनन-कार्यों के आनुषांगिक प्रयोजनार्थ (Subsidiary purposes) प्रार्थना पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि की आवश्यकता होने से प्रार्थी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 (2) एवं (4) के अनुसार विपक्षी की कृषि भूमि की मुआवजा राशि निर्धारण किया जाना उचित प्रतीत होता है।



हस्तगत प्रकरण में महत्वपूर्ण तथ्य प्रार्थी कम्पनी की माईनिंग लीज एरिया स्थित अप्रार्थी की खातेदारी आराजीयात का खनन प्रयोजनार्थ मुआवजा निर्धारण हेतु प्रचालित बाजार निर्धारण का प्रश्न सर्वाधिक महत्वपूर्ण है। इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा प्रार्थी कंपनी के पक्ष में निष्पादित खनन पट्टा संख्या (लीज डीड) 073/2011 के पैरा संख्या 3.5 प्रावधित किया गया है :-

3.5 If after the receipt of an offer of compensation for any damage which is likely, to arise from the proposed operation of the Lessee, the occupier of the surface of any part of the said lands shall refuse his consent to the exercise of the rights and powers reserved to the State Government and granted by this Lease, the Lessee shall report the matter to the State Government and shall deposit with it the amount offered as compensation and if the State Government is satisfied that the amount of compensation is reasonable or if it is not so satisfied and the Lessee shall have deposited with it such further amount as the State Government may consider reasonable, the State Government shall order the occupier to allow the Lessee to enter upon the said land and carry out such operations as may be necessary for the purpose of the Lease. In assessing the amount of such compensation the State Government shall be guided by the principles of the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation & Resettlement Act. 2013.

खनन-पट्टा लीज के पैरा संख्या 3.5 अनुसार पट्टेदार के प्रस्तावित संचालन से उत्पन्न होने वाली किसी भी क्षति के लिए मुआवजे की पेशकश की प्राप्ति के बाद, उक्त भूमि के किसी भी हिस्से की सतह का कब्जाकर्ता अधिकारों और शक्तियों के प्रयोग के लिए अपनी सहमति से इंकार कर देगा। राज्य सरकार के लिए आरक्षित और इस पट्टे द्वारा प्रदान किया गया, पट्टेदार इस मामले की रिपोर्ट राज्य सरकार को देगा और मुआवजे के रूप में दी गई राशि को उसके पास जमा करेगा और यदि राज्य सरकार संतुष्ट है कि मुआवजे की राशि उचित है या यदि यह नहीं है इस प्रकार संतुष्ट होने पर और पट्टेदार ने इतनी अतिरिक्त राशि जमा कर दी होगी जिसे राज्य सरकार उचित समझे, राज्य सरकार अधिभोगी को आदेश देगी कि वह पट्टेदार को उक्त भूमि में प्रवेश करने और ऐसे कार्यों को करने की अनुमति दे जो इस उद्देश्य के लिए आवश्यक हो पट्टे का इस तरह के मुआवजे की राशि का आकलन करने में राज्य सरकार भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के सिद्धांतों द्वारा निर्देशित होगी। इस बाबत् राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 89 के प्रावधान प्रावधित किये गये हैं। ऐसी स्थिति में प्रार्थी कंपनी की लीज क्षेत्र में स्थित कृषि भूमि के मुआवजा निर्धारण हेतु अधिनियम 1956 की धारा 89 के तहत प्राप्त शक्तियों के प्रयोग से इस न्यायालय द्वारा कृषि भूमि का मुआवजा निर्धारण की क्षेत्राधिकारिता पूर्ण रूपेण इस न्यायालय को प्राप्त है। कृषि भूमि का मुआवजा निर्धारण हेतु भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों/सिद्धांतों के तहत उचित मुआवजा निर्धारण इस न्यायालय द्वारा किया गया है। अधिनियम 2013 की धारा 26 के तहत कृषि भूमि का बाजार मूल्य इस न्यायालय द्वारा अवधारित किया जाना है। इस हेतु हम अधिनियम 2013 के प्रावधानों पर गहतना पूर्वक अध्ययन/परीशीलन/परीक्षण करने के पश्चात् जहां राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 24.02.2021 का प्रश्न है। इस परिपत्र के संबंध में हमारा ठोस अभिमत है कि Rajasthan Stamp



Rules, 2004 के नियम 58 (4) के तहत राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना में Rates of land for mining purposes का उल्लेख किया गया है, जिसमें किसी भी स्वामी द्वारा किसी भी अनुज्ञाधारी की माईनिंग प्रयोजनार्थ कृषि भूमि purchase करने पर कृषि भूमि की तीन गुणा दरों पर जहां पर कृषि भूमि की दरें तय नहीं हैं, उसके आधार पर स्टाम्प ड्युटी वसूल कर पंजीयन अधिकारी द्वारा Sale Deed पंजीयन किया जावेगा। यह अधिसूचना नियम 58 के उपनियम 4 के संदर्भ में जारी की गई हैं। प्रार्थी कम्पनी द्वारा विपक्षी खातेदार की कृषि भूमि को क्रय नहीं की जा रही हैं, Rajasthan Stamp Rules, 2004 के नियम 58 उपनियम (4) के अन्तर्गत जारी अधिसूचना न्यायालय में विचाराधीन प्रार्थी कम्पनी के आवेदन पर कृषि भूमि के मुआवजा राशि के निर्धारण में लागू नहीं होती हैं क्यों कि हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी कंपनी द्वारा उक्त कृषि भूमि को किसी भी तरह क्रय नहीं किया जा रहा है, प्रार्थी कंपनी केवल मात्र सरफेंस मुआवजा निर्धारण हेतु न्यायालय के समक्ष उपस्थित है। ऐसी स्थिति में अधिनियम 2013 की धारा 26 के प्रावधानों के तहत हम उप-पंजीयक निम्बाहेडा से आज दिनांक को प्रभावी डी.एल.सी. दरों का ही निर्धारण करना उचित मानते हैं।

कृषि भूमि को खनन प्रयोजनार्थ लिये जाने के संबंध में हमने पत्रावली पर उपलब्ध तहसीलदार निम्बाहेडा द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट का अवलोकन किया। तहसीलदार निम्बाहेडा द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट में अप्रार्थी की खातेदारी आराजीयात खसरा नम्बर 9 रकबा 0.44 हैक्टेयर कृषि भूमि में स्थित संरचना व उनकी कीमत का विवरण प्रस्तुत किया गया है जो कि निम्नानुसार है :-

क्रमांक	संरचना विवरण	कीमत संरचना (रुपये में)
1.	वृक्ष	3,000/-
	संरचनाओं का कुल योग	3,000/-

हमने उप-पंजीयक निम्बाहेडा प्रेषित आज दिनांक को प्रभावी इस ग्राम की सिंचित/असिंचित/बीड़ भूमि की आबादी एवं सड़क से पास तथा दूर की जिला दर निर्धारण समिति द्वारा अनुमोदित दरों का अवलोकन किया। उप-पंजीयक द्वारा इस भूमि की उच्चतम सिंचित, सड़क व आबादी के पास की दर 12,38,537/- रुपये प्रति हैक्टेयर होना बताया है, किन्तु हम भूमि का खनन प्रयोजनार्थ हेतु उपयोग में लिये जाने से जिला दर निर्धारण समिति द्वारा निर्धारित दरों की दुगुनी दर 24,77,074/- रुपये प्रति हैक्टेयर से भूमि का मुआवजा निर्धारित करना उचित मानते हैं।

ग्राम	आराजी नम्बर	क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)	मुआवजा हेतु निर्धारित दर प्रति हैक्टेयर (रुपये में)	देय राशि (रुपये में)
सांगरिया	9	0.44 में अप्रार्थी संख्या 1/1 का 1/2 हक हिस्सा यानि 0.22	2477074	544957/-
कुल किता - 1		कुल क्षेत्रफल 0.44 में अप्रार्थी संख्या 1/1 का 1/2 हक हिस्सा यानि 0.22 हैक्टेयर	कीमत संरचना	3000/-
			योग	547957/-
			100 % सोलिशियम	547957/-
			कुल देय राशि	1095914/-
अक्षरे दस लाख पचानवे हजार नौ सौ चौदह रुपये मात्र/-				



उपरोक्त विश्लेषण एवं विवेचन के आधार पर प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 89 (02) एवं (04) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 को स्वीकार किया जाता है एवं उपरोक्त तालिका अनुसार अप्रार्थी की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की कृषि भूमि का खनन प्रयोजनार्थ उपयोग में लिये जाने हेतु भूमि का मुआवजा निर्धारण किया जाता है। इसके साथ ही भूमि वर्तमान में रहन दर्ज रिकार्ड है, जिससे आराजीयात को भारमुक्त कराया जाना आवश्यक है अतः प्रार्थी कम्पनी उपरोक्त राशि के भुगतान हेतु दो पृथक्-पृथक् चैक 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 सन्तुष्टि के उपरान्त संबंधित को हिस्सानुसार राशि का भुगतान कर प्रमाणित करेंगे। उपरोक्त भूमि खनन एवं आनुषांगिक कार्य करने हेतु उपयोग में लिये जाने से तहसीलदार द्वारा सरफेस रेन्ट राशि प्रार्थी कम्पनी से वसूल कर भूमि को बिलानाम माईनिंग लीज के अन्य आनुषांगिक प्रयोजनार्थ प्रार्थी कम्पनी के नाम अंकन करने के पश्चात प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रचलित नियमों, निर्देशों, लीजडीड व विभागीय परिपत्रों के तहत भूमि खनन के आनुषांगिक कार्य हेतु उपयोग में ली जा सकेगी। निर्णय की प्रति तहसीलदार निम्बाहेड़ा को नियमानुसार पालना बाबत् भिजवाई जावें। पत्रावली की गणना निर्णित इन्द्राज की जाकर बाद आवश्यक कार्यवाही के अभिलेखागार भिजवाई जावें।

यह निर्णय खुले न्यायालय में आज दिनांक **05.09.2023** को लिखाया जाकर सुनाया गया।



(पीयूष समारिया)
जिला कलक्टर,
चित्तौड़गढ़