न्यायालय जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़ जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)

पीठासीन अधिकारी – पीयुष समारिया (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या	दायर दिनांक	निर्णय दिनांक
164/2021(रे.वि.) **(GCMS 2021/270)**	**01.07.2021**	**05.09.2023**

अनवान

मैसर्स वण्डर सीमेंन्ट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय मकराना–रोड, मदनगंज किशनगढ, जिला अजमेर मुख्यालय–17, ओल्ड फतेहपुरा, उदयपुर (राज.) तथा आर. के. नगर, निम्बाहेडा जिला चितौडगढ़ (राज.) जरिये प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता

प्रार्थी

बनाम

1. नारायणलाल पिता अमरलाल जाति जाट उम्र वयस्क निवासी कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)। **(विलोपित 22.08.2023)**
2. श्रीमती मांगीबाई पत्नी अमरलाल जाति जाट उम्र वयस्क निवासी कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)। **(विलोपित 22.08.2023)**
3. रतनलाल पिता अमरलाल जाति जाट उम्र वयस्क निवासी कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।
4. राजुलाल पिता वरदीचन्द जाति जाट उम्र वयस्क निवासी कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।
5. लेहरू पिता कुका जाति जाट उम्र वयस्क निवासी कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)। **(विलोपित 22.08.2023)**
6. वरदीचन्द पिता शिवराम जाति जाट उम्र वयस्क निवासी कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।
7. श्रीमती सुरेशीबाई पत्नी राजुलाल जाति जाट उम्र वयस्क निवासी कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।
8. आई.डी.बी.आई. बैंक जरिये शाखा प्रबंधक शाखा रसुलपुरा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।
9. बडौदा राजस्थान क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक जरिये शाखा प्रबंधक शाखा लसडावन तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।

अप्रार्थीगण

उपस्थिति :–	एन के नाहर	प्रार्थी
	चम्पालाल जाट	अप्रार्थी संख्या 3,4,5,6,7
	दिलीप जैन	अप्रार्थी संख्या 9
	एक तरफा	अप्रार्थी संख्या 1, 2, 8

प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 89 (04) राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम,1956

–:: निर्णय ::–

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि प्रार्थी कम्पनी ने प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 89 (04) राजस्थान

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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 प्लॉन्ट स्थापित किये जाने हेतु राज्य सरकार के खान विभाग ने एम.एम.(डी.आर.) एक्ट 1957, एम. एम.(डी.आर.) (संशोधन) एक्ट 2015, खनिज (परमाणु और हाइड्रोकार्बन्स उर्जा खनिजों से भिन्न) रियायत नियम 2016 एवं खनिज रियायत नियम 1960 के नियम 22 के अन्तर्गत खनिज लाइम स्टोन (सीमेंट–ग्रेड) की आपूर्ति हेतु निकट ग्राम कारूण्डा, पायरी, धनोरा, मालिया खेडी तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ की 255.0032 हैक्टेयर भूमि के लिये खनन–पट्टा अनुदान स्वीकृत किया है, जिसकी अनुपालना में प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में राज्य सरकार द्वारा लीज–डीड संख्या 73/2011 दिनांक 06.04.2018 को निष्पादित होकर उप पंजीयक निम्बाहेडा द्वारा पंजीयन की गई है। प्रार्थी कम्पनी उक्त स्वीकृत लीज क्षेत्र में स्थित खातेदारी की भूमि का मुआवजा निर्धारित करा कर खनन कार्य करना चाहती है। विपक्षीगण की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की ग्राम कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा में खाता नम्बर 250 में उल्लेखित कृषि भूमि के खसरा नम्बर 243 रकबा 1.59 हैक्टेयर में विपक्षीगण का सम्पूर्ण हक एवं हिस्सा निहित है। विपक्षीगण की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की ग्राम कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा में कृषि भूमि के खसरा नम्बर 243 रकबा 1.59 में विपक्षी संख्या 1 व 3 (प्रत्येक) का 2/15, विपक्षी संख्या 2 का 1/15, विपक्षी संख्या 4 व 7 (प्रत्येक) का 1/12, विपक्षी संख्या 5 का 1/3 व विपक्षी संख्या 6 का 1/6 हक एवं हिस्सा की भूमि प्रार्थी कंपनी की स्वीकृत लीज क्षेत्र में स्थित होने से की खनन कार्य हेतु आवश्यकता है। प्रार्थी कम्पनी को सीमेंट उद्योग के लिये कच्चा माल लाइम स्टोन (सीमेण्ट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु खनन–कार्य के लिये प्रार्थना–पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि के खसरा नम्बर 243 रकबा 1.59 में विपक्षी संख्या 1 व 3 (प्रत्येक) का 2/15, विपक्षी संख्या 2 का 1/15, विपक्षी संख्या 4 व 7 (प्रत्येक) का 1/12, विपक्षी संख्या 5 का 1/3 व विपक्षी संख्या 6 का 1/6 हक एवं हिस्सा निहित है। उक्त भूमि की प्रार्थी कम्पनी को आवश्यकता है। विपक्षीगण की खातेदारी की खातेदारी की उक्त कृषि भूमि की मुआवजा राशि निर्धारित किये बिना प्रार्थी कम्पनी को सीमेण्ट उत्पादन हेतु आवश्यक कच्चा माल प्राप्त नहीं हो सकेगा, जिससे प्रार्थी कम्पनी द्वारा सीमेण्ट उत्पादन किया जाना सम्भव नहीं हो सकेगा और सीमेण्ट उद्योग पर विपरित प्रभाव पडेगा। इसलिये राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 (04) के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थना–पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि को खनन कार्य हेतु उपयोग में लेने के लिये इसकी मुआवजा राशि का निर्धारण करना आवश्यक है। विपक्षीगण के खातेदारी एवं कब्जेयाबी की उक्त कृषि भूमि प्रार्थी कम्पनी के खनन क्षेत्र में स्थित होने से विपक्षीगण द्वारा इस भूमि का कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग एवं उपभोग नहीं हो सकेगा प्रार्थी कम्पनी विपक्षी को उसके हक एवं हिस्से के अनुसार उक्त भूमि की मुआवजा राशि का भुगतान कर कब्जा प्राप्त करने की अधिकारिणी है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा सुचारू रूप से सीमेण्ट उत्पादन हेतु खनन प्रयोजनार्थ प्रार्थना–पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि की आवश्यकता होने से प्रार्थी कम्पनी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

89 (04) के अनुसार विपक्षीगण की उक्त भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण कराने की अधिकारिणी हैं। प्रार्थी कम्पनी माननीय न्यायालय द्वारा पारित अवार्ड के अनुसार विपक्षीगण को उक्त भूमि की मुआवजा राशि का भुगतान करने हेतु तत्पर एवं तैयार है। विपक्षीगण उक्त भूमि की मुआवजा राशि प्राप्त कर अन्यत्र भूमि क्रय कर सकेगें जिससे विपक्षीगण को किसी प्रकार की क्षति नहीं होगी। अतः प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित भूमि के लिये राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 (04) के अन्तर्गत खनन प्रयोजनार्थ मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना न्यायोचित हैं। विपक्षी संख्या 4, 5 व 7 ने विपक्षी संख्या 8 आई.डी.बी.आई. बैंक जरिये शाखा प्रबंधक शाखा रसुलपुरा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ एवं विपक्षी संख्या 6 ने विपक्षी संख्या 9 बडौदा राजस्थान क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक शाखा लसडावन तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ से ऋण प्राप्त कर खाता नम्बर 250 में उल्लेखित कृषि भूमि को बैंक के यहां रहन रखा हैं। भूमि बैंक के यहाँ रहन होने एवं विपक्षी संख्या 4, 5 व 7 विपक्षी संख्या 8 एवं विपक्षी संख्या 6 ने विपक्षी संख्या 9 के जिम्में बकाया ऋण राशि की अदायगी हेतु उत्तरदायी होने से आई.डी.बी.आई. बैंक जरिये शाखा प्रबंधक शाखा रसुलपुरा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ को प्रकरण में पक्षकार विपक्षी संख्या 8 एवं बडौदा राजस्थान क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक शाखा लसडावन तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ को प्रकरण में पक्षकार विपक्षी संख्या 9 बनाकर यह आवेदन प्रस्तुत किया जा रहा है। अन्त में प्रार्थना की गई कि प्रार्थी की और से प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत हैं जिसे स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित ग्राम कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ में स्थित विपक्षी की कृषि भूमि के खसरा नम्बर 243 रकबा 1.59 में विपक्षी संख्या 1 व 3 (प्रत्येक) का 2/15, विपक्षी संख्या 2 का 1/15, विपक्षी संख्या 4 व 7 (प्रत्येक) का 1/12, विपक्षी संख्या 5 का 1/3 व विपक्षी संख्या 6 का 1/6 हक एवं हिस्से की भूमि निहित हैं। भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया जाकर अवार्ड पारित फरमाया जावे। विपक्षी संख्या 4, 5 व 7 की भूमि कि मुआवजा राशि में से विपक्षी संख्या 8 एवं विपक्षी संख्या 6 की भूमि की मुआवजा राशि में से विपक्षी संख्या 9 के जिम्मे की बकाया राशि का भुगतान करने का आदेश प्रदान करते हुए उक्त खनन क्षेत्र भूमि का कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिलाया जावे। राजस्व अभिलेखों में उक्त भूमि कृषि भूमि वण्डर सीमेण्ट लिमिटेड के नाम खनन प्रयोजनार्थ दर्ज किये जाने का आदेश प्रदान करावें।

इस पर प्रार्थी कम्पनी के प्रार्थना-पत्र को दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण 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 से पास एवं दूर की वर्तमान में प्रभावित जिला दर निर्धारण समिति द्वारा अनुमोदित प्रचलित बाजार दरे प्राप्त की गई 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 उभय पक्षकारान की उपस्थिति में मौका रिपोर्ट के निर्देश दिये गये।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

दिनांक 24.08.2021 को अप्रार्थी संख्या 1, 2, 3, 4, 6, 7 व 8 के बावजूद सूचना के हाजिर नहीं आने से अप्रार्थी संख्या 1, 2, 3, 4, 6, 7 व 8 के विरूद्ध कार्यवाही एक तरफा अमल में लाई गई। अप्रार्थी संख्या 5 व 9 की और से उनके अधिवक्ता हाजिर आये एवं अधिकार पत्र पेश किया जो शामिल पत्रावली है। प्रकरण में उप–पंजीयक निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/पंजीयन/2021/274 दिनांक 16.08.2021 से ग्राम कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा की कृषि भूमि की प्रचलित बाजार दर प्रति हैक्टेयर प्रस्तुत की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर हैं। उप–पंजीयक निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/पंजीयन/2022/79 दिनांक 09.05.2022 से प्रचलित बाजार दर प्रेषित की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर हैं। उप–पंजीयक निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/पंजीयन/2023/192 दिनांक 28.08.2023 से वर्तमान में प्रचलित बाजार दर प्रेषित की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर हैं। तहसीलदार निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/राजस्व/2021/620 दिनांक 19.08.2021 से प्रकरण में मौका रिपोर्ट दिनांक 16.08.2021 प्रस्तुत की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर हैं। तहसीलदार निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/राजस्व/2022/657 दिनांक 09.05.2022 से प्रकरण में रिपोर्ट प्रस्तुत की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर हैं। दिनांक 06.10.2021 को अप्रार्थी संख्या 3, 4, 6 व 7 की और से उनके अधिवक्ता हाजिर आये अधिकार पत्र एवं प्रार्थना–पत्र बाबत् कार्यवाही दौतरफा पेश किया गया। न्यायालय आदेश दिनांक 06.10.2021 से अप्रार्थी संख्या 3, 4, 6 व 7 के विरूद्ध अमल में लाई जा चुकी कार्यवाही एक तरफा को दौतरफा किये जाने के आदेश दिये गये। दिनांक 06.10.2021 को अप्रार्थी संख्या 9 की और से जवाब प्रार्थना–पत्र पेश किया गया जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर हैं। दिनांक 21.12.2021 को अप्रार्थी संख्या 3, 4, 6 व 7 की और से जवाब पेश किया गया जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर हैं। दिनांक 10.05.2022 को अधिवक्ता प्रार्थी कंपनी ने लिखित बहस प्रस्तुत की जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर हैं। न्यायालय आदेश दिनांक 22.08.2023 से प्रकरण में विपक्षी संख्या 1, 2 व 5 का नाम विलोपित किया जाकर प्रकरण में से अप्रार्थी संख्या 1, 2 व 5 के विरूद्ध चाहा गया अनुतोष खारीज किया गया एवं मुआवजा निर्धारण में संधि अभिवचन एवं चाही गई सहायता **Strike off** हटाया जाने के आदेश दिये गये।

इस दिनांक 22.08.2023 उभयपक्ष अधिवक्ता द्वारा की गई बहस प्रार्थना–पत्र को उभयपक्ष सुना गया। विद्वान अधिक्ता प्रार्थी ने प्रार्थना–पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि प्रार्थी कम्पनी वण्डर सीमेंट लिमिटेड को तहसील निम्बाहेडा में सीमेंट प्लॉन्ट स्थापित किये जाने हेतु राज्य सरकार के खान विभाग ने एम.एम.(डी.आर.) एक्ट 1957, एम.एम.(डी.आर.) (संशोधन) एक्ट 2015, खनिज (परमाणु और हाइड्रोकार्बन्स उर्जा खनिजों से भिन्न) रियायत नियम 2016 एवं खनिज रियायत नियम 1960 के नियम 22 के अन्तर्गत खनिज लाइम स्टोन (सीमेंट–ग्रेड) की आपूर्ति हेतु निकट ग्राम कारूण्डा, पायरी, धनोरा, मालिया खेडी तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ की 255.0032 हैक्टेयर भूमि के लिये खनन–पट्टा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

अनुदान स्वीकृत किया है, जिसकी प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में राज्य सरकार द्वारा लीज–डीड संख्या 73/2011 दिनांक 06.04.2018 को निष्पादित होकर उप पंजीयक निम्बाहेडा द्वारा पंजीयन की गई है। प्रार्थी कम्पनी उक्त स्वीकृत लीज क्षेत्र में विपक्षीगण की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की कृषि भूमि प्रार्थी कम्पनी को खान कार्य हेतु आवश्यकता है। प्रार्थी कम्पनी के उक्त खनन क्षेत्र में विपक्षीगण की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की कृषि भूमि प्रार्थी कम्पनी की स्वीकृत लीज क्षेत्र में स्थित होने से प्रार्थी कम्पनी को सीमेंट उद्योग के लिये कच्चा माल लाइम स्टोन (सीमेण्ट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु खनन–कार्य हेतु आवश्यकता है। विपक्षीगण की हक एवं हिस्से की खातेदारी की उक्त कृषि भूमि की मुआवजा राशि निर्धारित किये बिना प्रार्थी कम्पनी को सीमेण्ट उत्पादन हेतु आवश्यक कच्चा माल प्राप्त नहीं हो सकेगा, जिससे प्रार्थी कम्पनी द्वारा सीमेण्ट उत्पादन किया जाना सम्भव नहीं हो सकेगा और सीमेण्ट उद्योग पर विपरित प्रभाव पडेगा। इसलिये राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 (04) के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थना–पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि को खनन कार्य हेतु उपयोग में लेने के लिये इसकी मुआवजा राशि का निर्धारण करना आवश्यक है।

इस पर विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी ने अपनी बहस प्रार्थना–पत्र में बताया कि विपक्षी को तथाकथित भूमि की लीज डीड प्रदान नहीं की गयी है प्रार्थी कम्पनी के पास कितनी भूमि पूर्व में हैं। कही स्पष्ट नहीं है। विपक्षीगण की जानकारी अनुसार विस्तृत क्षेत्र कम्पनी ने पूर्व में ही प्राप्त कर छोड़ रखा है। कम्पनी के आवेदन में कोई कॉज आफ एक्शन भी नही है। आवेदन के साथ कोई सत्यापन भी नही है। प्रार्थी कम्पनी विपक्षीगण की खातेदारी समाप्त करवाना चाहती है जो नियम विपरित है। इस कार्यवाही में ऐसा नहीं किया जा सकता एवं अपने नाम लीज क्षेत्र में दर्ज करवाना चाहती है। यह भी गलत लीज मात्र निश्चित समयावधि तक ही है। लीज समाप्ति पश्चात् विपक्षीगण मछली पालन, पशु पालन हेतु पानी में डबोला उत्पन्न कर सकता है या भराव कर कृषि कर सकता है। अतः प्रार्थी का आवेदन खारीज योग्य होने से खारीज किया जावे। विकल्प मे क्लेम पेश किया जा रहा है। जो ग्राम कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा की सीमा क्षेत्र मे अल्ट्राटेक सीमेन्ट लिमिटेड, जे. के सीमेन्ट लिमिटेड एवं वण्डर सीमेन्ट हेतु (सीमेन्ट–ग्रेड) लाईम स्टोन के खनन हेतु राज्य सरकार से लीज ले रखी है। तीनों ही सीमेन्ट कम्पनियों द्वारा खनन किया जा रहा भूमि के अन्दर एक ही तरह का सीमेन्ट ग्रेड पत्थर है। तहसील निम्बाहेडा की नगरपालिका सीमा से 12 किमी दूरी पर है। प्रार्थी अपनी लीज डीड संख्या 73/2011 दिनांक 06.04.2018 को उसके कथनानुसार पंजीयन करवाया है। प्रार्थी द्वारा लीज डीड के पंजीयन से 2 वर्ष के भीतर निम्न विक्रय पत्र सीमेन्ट ग्रेड लाइम स्टोन हेतु जे. के. सीमेन्ट वर्क्स एवं अल्ट्राटेक द्वारा ग्राम कारूण्डा में पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा क्रय किये गये है। ग्राम कारुण्डा तहसील निम्बाहेड जिला चित्तौड़गढ़ की आराजी नंबर 479, 480, 494 किता 3 रकबा 2.56 हैक्टेयर भूमि 1,80,00,000/– अक्षरे एक करोड अस्सी लाख रूपया में जे.के. सीमेन्ट वर्क्स के द्वारा जरिये चैक राशि विक्रेता प्यारीबाई पत्नी हजारी जाट निवासी कारूण्डा को अदा कर भूमि खरीद कर कब्जा दिया। यह विक्रय दिनांक 23.07.2018 को किया गया। इस भूमि का विक्रय

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

पत्र अनुसार 70312.5 रूपये प्रति एयर कीमत है। ग्राम कारूण्डा की आराजी नंबर 372, 373, 374 किता 3 रकबा 3.14 हैक्टेयर दिनांक 22.06.2016 को 2,69,64,379/– रूपये में श्री उंकार पिता भूरजी जाट निवासी कारूण्डा से अल्ट्राटेक सीमेन्ट लिमिटेड द्वारा जरिये चैक राशि अदा कर भूमि को विक्रय पत्र का पंजीवन करवाया इस दस्तावेज की मार्केट पर 85,874/– रूपये प्रति एयर दिनांक को तब की है। ग्राम कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा की आराजी नंबर 337, 338 किता 2 कुल रकबा 2.40 हैक्टेयर श्री माधुलाल, गोपाललाल, उदीबाई पत्नी गोपाल जी जाट से अल्ट्राटेक सीमेन्ट ने 2,06,09,716 रूपये में यह राशि विक्रेतागणों को चैक अदा कर भूमि का विक्रय पत्र 09.06.2016 को सम्पादित करवाया। इस भूमि की मार्केट दर उक्त 85874/– रूपये प्रति एयर तय की गयी। विक्रय पत्र सीमेन्ट कम्पनियों के पक्ष में सम्पादित एवं चैक से लेनदेन है तथा विस्तृत भू–भाग का विक्रय है। जिससे किसी प्रकार की दबाव की संभावना नहीं होकर सोच समझ कर कम्पनी के संचालक गण द्वारा अपना गुणा भाग हानि लाभ देख कर खरीदा हैं। ये विक्रय पत्र प्रार्थी कम्पनी की लीज दिनांक के आसपास के हैं। वर्ष 2018 मे भूमि की मार्केट दर 85,874/– रूपये प्रति एयर है प्रति वर्ष 10 प्रतिशत मार्केट दर बढ़ती है। राउण्ड फीगर मे 1,00,000/– रूपये प्रति एयर मार्केट दर है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 इस प्रकरण पर लागू होता है, उक्त अधिनियम अनुसार मार्केट रेट से शिड्युल प्रथम अनुसार मल्टी प्लाई किया जाता है। कारूण्डा की दूरी नगरपालिका क्षेत्र निम्बाहेडा से 12 किमी हैं जिस वजह से मार्केट रेट का 1.25 गुणा गुणित करने पर जो राशि बनती है मार्केट दर से अतिरिक्त पाने का अधिकारी हैं। यह राशि 1,25,000/– रूपये प्रति एयर है। प्रार्थी विशेष कथन की चरण संख्या 3 में वर्णित राशि 1,00,000/– कुल 2,25,000/– रूपये प्रति एयर पाने का अधिकारी है। इस 2,25,000/– का 100 प्रतिशत अतिरिक्त राशि उपरोक्त अवाप्ति अधिनियम की धारा 30 के अनुसार भी पाने का अधिकारी हैं। अर्थात अप्रार्थी मात्र भूमि का कुल प्रति एयर मात्र मुआवजा 4,50,000/– अक्षरे चार लाख पचास हजार रूपये प्रति एयर पाने का अधिकार हैं। ग्राम कारूण्डा की भूमि का मुआवजा इसी दर से विपक्षीगण कृषक पाने का अधिकारी हैं। प्रश्नगत भू–भाग जो अवाप्ताधीन है वह स्थित कुआ, ट्युबवेल, पावर हाउस, चौकीदारी के निवास हेतु बनाए क्वार्टर, पशुटीन, सडक, वृक्ष फलदार एवं इमरती एवं अन्य कोई स्थाई निर्माण है की कीमत + कीमत को 1.25 गुणित करने पर जो राशि बनती है वह एवं कीमत एण्ड मल्टीप्लाई की कुल राशि के बराबर 100 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी धारा 30 के होने से अधिकारी हैं। भू–अवाप्ति के परिणाम स्वरूप विपक्षी बेरोजगार हो रहे है जिन्हें रोजगार दिया जाना आवश्यक हैं। विपक्षी की भूमि खसरा नम्बर 243 रकबा 1.59 हैक्टेयर है, 1,00,000/– रूपये प्रति एयर से भूमि की कीमत 1,59,00,000/– रूपये है। अवाप्तिाधीन भूमि पर निम्न स्थाई निर्माण है। बाउण्ड्री, पाईप लाईन 30 पाईप 600 फीट, ट्युबवेल, वृक्ष फलदार खेरीया 30 ईमारती वृक्ष 30 हैं। इस प्रकार वर्णित भूमि में वर्णित निर्माण वृक्षों की संयुक्त कीमती 1,78,50,000/– रूपये है। विपक्षीगण उक्त राशि को

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

धारा 26 के अनुसार कीमत को 1.25 मल्टीप्लाई करने पर राशि 2,23,12,500/– रूपये भी पाने का अधिकारी है एवं कुल मुआवजा राशि का 100 प्रतिशत अतिरिक्त राशि 4,01,62,500/– रूपये भी पाने का अधिकारी हैं। विपक्षीगण इस प्रकार कुलिया 8,03,25,000/– अक्षरे आठ करोड तीन लाख पच्चीस हजार रूपये का मुआवजा एवं रोजगार पाने का अधिकारी है। अंत में प्रार्थना की गई कि अप्रार्थीगण को 8,03,25,000/– अक्षरे आठ करोड तीन लाख पच्चीस हजार रूपये का मुआवजा प्रदान किया जावे एवं विपक्षीगणों को स्थाई रोजगार प्रार्थी के उद्योग में नियोजित कर प्रदान किया जावें। इसी ईश्तदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी ने अपनी बहस पत्रावली समाप्त की।

इस पर बहस के रिवटल में विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने बताया कि विपक्षीगण की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की ग्राम कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा में खाता नम्बर 250 में उल्लेखित कृषि भूमि के खसरा नम्बर 243 रकबा 1.59 हैक्टेयर में विपक्षीगण का सम्पूर्ण हक एवं हिस्सा निहित हैं। विपक्षीगण की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की ग्राम कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा में कृषि भूमि के खसरा नम्बर 243 रकबा 1.59 में विपक्षी संख्या 1 व 3 (प्रत्येक) का 2/15, विपक्षी संख्या 2 का 1/15, विपक्षी संख्या 4 व 7 (प्रत्येक) का 1/12, विपक्षी संख्या 5 का 1/3 व विपक्षी संख्या 6 का 1/6 हक एवं हिस्सा की भूमि प्रार्थी कंपनी की स्वीकृत लीज क्षेत्र में स्थित होने से की खनन कार्य हेतु आवश्यकता है। प्रार्थी कम्पनी को सीमेंट उद्योग के लिये कच्चा माल लाइम स्टोन (सीमेण्ट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु खनन–कार्य के लिये प्रार्थना–पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि के खसरा नम्बर 243 रकबा 1.59 में विपक्षी संख्या 1 व 3 (प्रत्येक) का 2/15, विपक्षी संख्या 2 का 1/15, विपक्षी संख्या 4 व 7 (प्रत्येक) का 1/12, विपक्षी संख्या 5 का 1/3 व विपक्षी संख्या 6 का 1/6 हक एवं हिस्सा निहित है। उक्त भूमि की प्रार्थी कम्पनी को आवश्यकता हैं। विपक्षीगण की खातेदारी की खातेदारी की उक्त कृषि भूमि की मुआवजा राशि निर्धारित किये बिना प्रार्थी कम्पनी को सीमेण्ट उत्पादन हेतु आवश्यक कच्चा माल प्राप्त नहीं हो सकेगा, जिससे प्रार्थी कम्पनी द्वारा सीमेण्ट उत्पादन किया जाना सम्भव नहीं हो सकेगा और सीमेण्ट उद्योग पर विपरित प्रभाव पडेगा। इसलिये राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 (04) के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थना–पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि को खनन कार्य हेतु उपयोग में लेने के लिये इसकी मुआवजा राशि का निर्धारण करना आवश्यक है। विपक्षीगण के खातेदारी एवं कब्जेयाबी की उक्त कृषि भूमि प्रार्थी कम्पनी के खनन क्षेत्र में स्थित होने से विपक्षीगण द्वारा इस भूमि का कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग एवं उपभोग नहीं हो सकेगा प्रार्थी कम्पनी विपक्षी को उसके हक एवं हिस्से के अनुसार उक्त भूमि की मुआवजा राशि का भुगतान कर कब्जा प्राप्त करने की अधिकारिणी हैं। प्रार्थी कम्पनी द्वारा सुचारू रूप से सीमेण्ट उत्पादन हेतु खनन प्रयोजनार्थ प्रार्थना–पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि की आवश्यकता होने से प्रार्थी कम्पनी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 (04) के अनुसार विपक्षीगण की उक्त भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण कराने की अधिकारिणी है। प्रार्थी कम्पनी माननीय न्यायालय द्वारा पारित अवार्ड के अनुसार विपक्षीगण को उक्त भूमि की मुआवजा राशि का

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

भुगतान करने हेतु तत्पर एवं तैयार है। विपक्षीगण उक्त भूमि की मुआवजा राशि प्राप्त कर अन्यत्र भूमि क्रय कर सकेगें जिससे विपक्षीगण को किसी प्रकार की क्षति नहीं होगी। अतः प्रार्थना–पत्र में उल्लेखित भूमि के लिये राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 (04) के अन्तर्गत खनन प्रयोजनार्थ मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना न्यायोचित है।

इसके पश्चात् विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने मौका रिपोर्ट दिनांक 16.08.2021 का अवलोकन कराया एवं निवेदन किया मौका रिपोर्ट दिनांक 16.08.2021 खातेदार हितधारी एवं कम्पनी के प्रतिनिधि की उपस्थिति में तैयार की गई है खातेदार स्वयं की उपस्थिति में तैयार की गई है एवं मौका रिपोर्ट दिनांक 16.08.2021 पर अप्रार्थी द्वारा हस्ताक्षर किये गये है। मौका रिपोर्ट में मौके की स्थिति में संबंध में अप्रार्थी की उपस्थिति में बनाई गई है, जबकि 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 कम्पनी 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 कम्पनी को खनन प्रयोजनार्थ भूमि का उपयोग उपभोग करने की स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया हैं। विपक्षी ने जवाब प्रस्तुत कर अपनी खातेदारी की कृषि भूमि जो प्रार्थी कम्पनी के माईनिंग लीज क्षेत्र में स्थित हैं, के संबंध में कोई स्पष्ट इंकारी नहीं की हैं। प्रार्थी कम्पनी द्वारा आवेदन के साथ प्रस्तुत माईनिंग लीज डीड एवं माईनिंग क्षेत्र का नक्शे में विपक्षी के खातेदारी की कृषि भूमि खसरा नम्बर अंकित हैं। प्रार्थी कम्पनी ने आवेदन के साथ वर्तमान के राजस्व रेकार्ड जमाबंदी की प्रमाणित प्रतिलिपी प्रस्तुत कर इस तथ्य को सिद्ध किया हैं कि विपक्षी की कृषि में स्थित भूमि प्रार्थी कम्पनी की माईनिंग क्षेत्र में स्थित हैं। धारा 89 (04) भू–राजस्व अधिनियम की अंकित शब्दावली में "**Shall**" का उपयोग किया गया हैं, "**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 हैं। प्रार्थी कम्पनी को राज्य सरकार द्वारा माईनिंग लीज का निष्पादन कर पंजीयन कराया हैं। अतः धारा 89 भू–राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत **Assignee** होने से प्रार्थी कम्पनी के लीज क्षेत्र में स्थित कृषि भूमि का खनन प्रयोजनार्थ मुआवजा राशि निर्धारण कराने का अधिकारी हैं। उक्त शब्दावली धारा 89 (4) भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की शब्दावली में मुआवजा राशि निर्धारण करने के शब्दों का प्रयोग किया गया हैं। धारा 89 (4) भू–राजस्व अधिनियम, 1956 (**Comprehensive**) का विस्तृत विवेचन पर यह स्थिति स्पष्ट हो जाता हैं कि कम्पनी खातेदार विपक्षी की कृषि भूमि का अधिग्रहण (**Acquisition**) नहीं कर रही हैं। कम्पनी विपक्षी खातेदार की कृषि भूमि क्रय (**purchase**) नहीं कर रही हैं। अतः एव स्टाम्प नियम 2004 के नियम 58 (4) में राज्य सरकार द्वारा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

जारी खनन प्रयोजन क्रय करने की भूमि की पंजीयन दरें प्रभावी नही 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 वैल्यु 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 हैं, 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 :–

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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 हैं जो दरे दिनांक 01.04.2022 से प्रभावी हैं। 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 हैं। 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 (**Mandotary**) होने से न्यायालय को धारा 26 के वर्णित शेड्युल 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 अप्रेल – 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

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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 हैं। 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 हैं। 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 हैं। 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 हैं। अतः उप-पंजीयक निम्बाहेडा, जिला चित्तोडगढ (राज.) से प्रेषित पत्र में नियम 58 के उपनियम 1 खण्ड (B) उपनियम (4) के तहत खनन प्रयोजनार्थ क्रय कियें। विक्रय पत्र के पंजीयन की दरों को आधार बनाकर मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। अंत में प्रार्थना की गई की कि प्रार्थी की और से प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत है जिसे स्वीकार फरमाया जाकर प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित ग्राम कारूण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ में स्थित विपक्षीगण की कृषि भूमि के खसरा नम्बर 243 रकबा 1.59 में विपक्षी संख्या 3 का 2/15, विपक्षी संख्या 4 व 7 (प्रत्येक) का 1/12 व विपक्षी संख्या 6 का 1/6 हक एवं हिस्सा निहित है। भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया जाकर अवार्ड पारित फरमाया जावे। उक्त खनन क्षेत्र भूमि का कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिलाया जावे। राजस्व अभिलेखों में उक्त भूमि कृषि भूमि वण्डर सीमेण्ट लिमिटेड के नाम खनन प्रयोजनार्थ दर्ज किये जाने का आदेश प्रदान करावें। इसी ईश्तदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी कंपनी ने अपनी बहस समाप्त की। हमने पत्रावली का आद्योपांत 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 आद्योपांत 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 है। हमने अधिनियम 1956 की धारा 89 अवलोकन किया। अधिनियम 1956 की धारा 89 में निम्नांकित प्रावधान प्रावधित किये गये है :-

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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 andreservations 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 rupes 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

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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 खनन कार्य में अप्रार्थीगण की कृषि भूमि प्रार्थी कम्पनी की माईनिंग लीज एरिया में स्थित होकर कम्पनी को उक्त भूमि की खनन प्रयोजनार्थ आवश्यकता होने से राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 के तहत प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र के तहत अप्रार्थीगण की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की कृषि भूमि को खनन प्रयोजनार्थ से भूमि का उचित मुआवजा निर्धारण किया जाना उचित प्रतीत होता है।

हस्तगत प्रकरण में महत्वपूर्ण तथ्य प्रार्थी कम्पनी की माईनिंग लीज एरिया स्थित अप्रार्थीगण 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 he 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

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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 मुआवाज निर्धारण हेतु भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों/सिद्धांतो 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 हैं, 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 विपक्षीगण 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 जो कि पत्रावली पर उपलब्ध है अनुसार ही मुआवजा का निर्धारण करना उचित मानते है।

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 243 रकबा 1.59 हैक्टेयर कृषि भूमि में स्थित संरचना व उनकी कीमत का विवरण प्रस्तुत किया गया है जो कि निम्नानुसार है :–

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

क्रमांक	संरचना विवरण	कीमत संरचना (रूपये में)
1.	वृक्ष	1,12,000/–
2.	पत्थर कोट 400 मीटर	1,80,000/–
3.	नलकूप	1,40,000/–
4.	पाईप लाईन	45,000/–
	संरचनाओं का कुल योग	**4,77,000/–**

हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 1, 2 व 5 का आराजीयात जैरबहस में निहित हक एवं हिस्सा प्रार्थी कंपनी द्वारा जरिये पंजीकृत विलेख के माध्यम से क्रय कर चुकी हैं जिससे प्रकरण में न्यायालय आदेश दिनांक 22.08.2023 से अप्रार्थी संख्या 1, 2 व 5 का नाम विलोपित किया जाकर प्रकरण में से अप्रार्थी संख्या 1, 2 व 5 के विरूद्ध चाहा गया अनुतोष खारीज किया जाकर मुआवजा निर्धारण में संधि अभिवचन एवं चाही गई सहायता **Strike off** हटाया जाने के आदेश दिये जा चुके है, ऐसी स्थिति में आराजीयात जैरबहस में कुलिया हक हिस्से में से 8/15 हक हिस्सा प्रार्थी कंपनी के पक्ष दर्ज अभिलिखित है। अतः आराजीयात जैरबहस में स्थित संरचनाओं पर भी प्रार्थी कंपनी का हक एवं हिस्सा निहित होना प्रमाणित है एवं हस्तगत प्रकरण में शेष अप्रार्थीगण के 7/15 हक हिस्से बाबत् ही मुआवजा निर्धारण किया जाना है ऐसी स्थिति में आराजीयात जैरबहस में स्थित संरचानाओं के कुल योग का न्यायहित में 1/2 हिस्सा का मुआवजा शेष अप्रार्थीगण के पक्ष में निर्धारण करना उचित होगा।

हमने उप-पंजीयक निम्बाहेड़ा 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 22,05,952/– रूपये 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 44,11,904/– रूपये प्रति हैक्टेयर से भूमि का मुआवजा निर्धारित करना उचित मानते हैं।

ग्राम	आराजी नम्बर	क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)	मुआवजा हेतु निर्धारित दर प्रति हैक्टेयर (रूपये)	देय राशि (रूपये में)
कारूण्डा	243	1.59 में अप्रार्थी संख्या 3, 4, 6 व 7 का कुल 7/15 हक हिस्सा यानि 0.742	4411904	3273633/–
कुल किता – 1		**कुल क्षेत्रफल 1.59 हैक्टेयर में अप्रार्थी संख्या 3, 4, 6 व 7 का कुल 7/15 हक हिस्सा यानि 0.742 हैक्टेयर**	**कीमत संरचना**	238500/–
			योग	**3512133/–**
			100% सोलिशियम	3512133/–
			कुल देय राशि	**7024266/–**
अक्षरे सत्तर लाख चौबीस हजार दो सौ छियासठ रूपये मात्र/–				

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

उपरोक्त विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी का प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 89(04) राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 को स्वीकार किया जाता है एवं उपरोक्त तालिका अनुसार अप्रार्थीगण 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 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 की प्रति तहसीलदार निम्बाहेडा 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।

(पीयुष समारिया)
जिला कलक्टर,
चित्तौड़गढ़

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official