

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

प्रकरण संख्या 216/2021 (रे.वि.) (GCMS 2021/335)	दायर दिनांक 23.07.2021	निर्णय दिनांक 26.06.2024
---	---------------------------	-----------------------------

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. गिरधारी लाल पिता रामस्वरूप माहेश्वरी निवासी कारुण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।
2. संतोष कुमार पिता रामस्वरूप माहेश्वरी निवासी कारुण्डा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।
3. श्रीमती सुशीला देवी पत्नी चन्द्र राठौड जाति जाट निवासी निम्बाहेडा तहसील निम्बाहेड जिला चित्तौड़गढ़।
(विलोपित 12.12.2023)

अप्रार्थीगण

उपस्थिति :- नरेन्द्र कुमार नाहर
चम्पालाल जाट

प्रार्थी
अप्रार्थीगण

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

--:: निर्णय ::--

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है प्रार्थी कम्पनी ने यह आवेदन इस आशय का प्रस्तुत किया है कि तहसील निम्बाहेडा में सीमेन्ट प्लान्ट 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 (सीमेन्ट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु निकट ग्राम कारुण्डा, पायरी, धनोरा, मालियाखेडी की 255.0032 हैक्टेयर 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 निम्बाहेडा 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। प्रार्थी कम्पनी की



माइनिंग लीज क्षेत्र में विपक्षी की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की निम्नांकित विवरण की आराजियात स्थित है :-

नाम ग्राम	खसरा नम्बर	क्षेत्रफल (हैक्टेयर मे)	किस्म
धनोरा	980	0.86	बीड 2
धनोरा	981	0.29 में से 0.22 (पूर्व दिशा की ओर)	चाही 3
धनोरा	1002	0.01	गे.मू. चाह
धनोरा	1003	0.66 में से 0.63 (पूर्व दिशा की ओर)	चाही 3

उक्त भूमि की प्रार्थी कम्पनी को सीमेंट-उद्योग के लिये कच्चा माल लाइम स्टोन (सीमेंट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु आवश्यकता है। विपक्षी की खातेदारी भूमि के अभाव में प्रार्थी कम्पनी को सीमेन्ट उत्पादन हेतु आवश्यक कच्चा माल प्राप्त नहीं हो सकेगा जिससे प्रार्थी कम्पनी द्वारा सीमेन्ट उत्पादन किया जाना संभव नहीं हो सकेगा और सीमेन्ट उद्योग पर विपरीत प्रभाव पड़ेगा। अतः राजस्थान भूराजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 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।

इस पर प्रार्थी कम्पनी के प्रार्थना-पत्र को दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थी 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।

तहसीलदार निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/राजस्व/2021/726 दिनांक 07.09.2021 से प्रकरण में मौका रिपोर्ट दिनांक 19.08.2021 एवं पत्रांक/राजस्व/2022/708 दिनांक 11.05.2022 से मौका रिपोर्ट प्रस्तुत की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 02.03.2022 को अप्रार्थी संख्या 1, 2 की और से उनके अधिवक्ता हाजिर आये अधिकार पत्र पेश किया जो शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। प्रकरण में उप-पंजीयक निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/पंजीयन/2021/227 दिनांक 16.08.2021, पत्रांक/पंजीयन/2022/76 दिनांक 09.05.2022, पत्रांक/पंजीयन/2023/249 दिनांक 18.12.2023 एवं पत्रांक/पंजीयन/2024/146 दिनांक 25.06.2024 से ग्राम धनोरा तहसील निम्बाहेडा की कृषि भूमि की प्रचलित बाजार दर प्रति हैक्टेयर प्रस्तुत की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 17.05.2022 को प्रार्थी की और से लिखित बहस पेश की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 27.09.2023 को अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की और से जवाब पेश



किया गया जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 05.12.2023 को प्रार्थी की ओर से प्रार्थना-पत्र बाबत् हिस्सा दुरुस्ती बाबत पेश किया गया जो शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 13.12.2023 को न्यायालय आदेश दिनांक 12.12.2023 अनुसार प्रार्थी की ओर से संशोधित प्रार्थना-पत्र पेश किया गया जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 13.12.2023 को अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से संशोधित प्रार्थना-पत्र का जवाब पेश किया गया जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 13.12.2023 को अप्रार्थी की ओर से प्रार्थना-पत्र आदेश 07 नियम 11 जा0दी0 एवं अन्तर्गत धारा 29 भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 पेश किये गये जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 19.12.2023 को प्रार्थी की ओर से जवाब प्रार्थना-पत्र पेश किये गये जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 19.06.2024 को अप्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र को अप्रार्थी की से प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र आदेश 07 नियम 11 जा0दी0 एवं अन्तर्गत धारा 29 भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 खारीज कर निस्तारित किये गये। तत्पश्चात् बहस प्रकरण उभय पक्ष सुनी गई।

अधिवक्ता प्रार्थी ने आवेदन में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि 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 की प्रार्थी कम्पनी को आवश्यकता है। विपक्षी 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 पड़ेगा। 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 अप्रार्थीगण ने अपनी बहस प्रार्थना-पत्र में संशोधित जवाब प्रार्थना-पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराया एएवं बताया कि विपक्षी संख्या 3 के मध्य उपखण्ड अधिकारी निम्बाहेडा के न्यायालय में इस भूमि से संबंधित वाद पेंडिंग है एवं मिसल संख्या 014/2022 से पक्षकारों को राजस्व रेकार्ड की यथा स्थिति के आदेश से पाबंद किया था। तदन्तर सहायक कलक्टर द्वारा निर्णय कर दिये जाने से विपक्षी ने अतिरिक्त संभागीय आयुक्त को अपील प्रस्तुत की है। जिसके मिसल नंबर 250/2024 है।

भूमि की लीज डीड प्रदान नहीं की गयी है। विपक्षी की जानकारी अनुसार विस्तृत क्षेत्र कम्पनी ने पूर्व में ही प्राप्त कर छोड़ रखा है। कम्पनी के आवेदन में कोई कॉज आफ एक्शन भी नहीं है। आवेदन के साथ कोई सत्यापन भी नहीं है। प्रार्थी कम्पनी विपक्षी 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 विपक्षी मछली पालन, पशु पालन हेतु पानी में इबोला उत्पन्न कर सकता है या भराव कर कृषि कर सकता है। अतः प्रार्थी का आवेदन खारीज योग्य होने से खारीज किया जावे।

आवेदन में वर्णित आराजीयात में विपक्षी संख्या 1 व 2 का आराजी संख्या 1002, 1003, 981 प्रत्येक में विपक्षी संख्या 1 व 2 का 26/79 हिस्सा है। जिस आदेश से गलत अंकन खातेदारी में हुआ है एवं प्रार्थी ने खरीदी है विधि अनुसार अपील पेडिंग है। प्रार्थी ने जानते बूझते विपक्षीगण का क्षति पहुंचाने हेतु खरीदी है जो पूर्णतया अवैध है विपक्षी का खरीद अनुसार हिस्से अनुसार लगातार काबिज है। विपक्षीगण ने जो भू-भाग तथाकथित रूप से खरीदा है उस पर भी वह बगैर सह खातेदार की सहमति से कब्जा नहीं कर सकता है। विपक्षीगण द्वारा सहायक आयुक्त उदयपुर को जो अपील प्रस्तुत की है। वह अवश्य ही स्वीकार होगी।

ग्राम धनोरा की कृषि भूमि की दर अनुसार ही प्रार्थी द्वारा खरीद दस्तावेज अनुसार 56711/- रुपये है। राजस्थान स्टॉम्प रूल्स 2004 के नियम 58(4) के तहत राज सरकार ने अधिसूचना जारी कर किसी भी स्वामी द्वारा किसी अनुज्ञापतिधारी की माईनिंग प्रयोजनार्थ कृषि भूमि क्रय की जाती है भूमि की तीन गुनी दरो पर कृषि भूमि की मार्केट दर तय की जायेगी अर्थात् धनोरा की माईनिंग निर्धारण हेतु मार्केट दर 172832/- रुपये प्रति एयर है।

आराजी संख्या 980 रकबा 0.86 हैक्टेयर, आराजी संख्या 981 रकबा 0.29 हैक्टेयर, आराजी संख्या 1002 रकबा 0.01 हैक्टेयर, आराजी संख्या 1003 रकबा 0.66 हैक्टेयर कितना रकबा 1.82 हैक्टेयर में से 1.72 हैक्टेयर ही ली जा रही है। मात्र 0.10 हैक्टेयर भूमि एक लम्बी पट्टी में छोड़ी जा रही है। जिस पर किसी प्रकार बाड लगाना ट्यूबवेल लगाना यह तक कि बिजली का मिनिमम चार्ज भी नहीं भरा जा सकता है। अतः सम्पूर्ण 1.82 हैक्टेयर का मुआवजा तय किया जाना आवश्यक है।

कुल भूमि 1.82 हैक्टेयर है जिसमें विपक्षी संख्या 1 व 2 संयुक्त 1.20 हैक्टेयर हक है अर्थात् मात्र भूमि की कीमत 172832 प्रति एयर से 20739840 रुपये है। यह भूमि 13 किमी नगर पालिका से दूरी होने से इस मार्केट रेट का डेढ गुणा अतिरिक्त 31109760 रुपये भी पाने का अधिकारी है। कुल मुआवजा 51849600 रुपये एवं इस राशि का 100 प्रतिशत अतिरिक्त सोलिशियम होकर कुल 103699200 रुपये मात्र भूमि की कीमत का मुआवजा पाने का अधिकारी है। प्रार्थी की इसी भूमि के नजदीक ग्रामा कारुण्डा में वर्ष 2016 में माईनिंग परपज हेतु अल्ट्राटेक सीमेन्ट लिमिटेड द्वारा 85900 रुपये प्रति एयर भूमि खरीदी है।

प्रश्नगत भू-भाग पर कुआ, ट्यूबवेल, पावर हाउस, चौकीदारी के निवास हेतु बनाए क्वार्टर पशुटीन शेड सडक, वृक्ष फलदार एवं इमारती एवं अन्य कोई स्थाई निर्माण है की कीमत, कीमत को डेढ गुणा वह एवं कीमत एण्ड मल्टीप्लाई की कुल राशि के बराबर 100 प्रतिशत अतिरिक्त राशी भी धारा 30 के होने से अधिकारी है। भूमि अवाप्ति से विपक्षीगण बेरोजगार हो रहे है जिस वजह से कम्पनी में रोजगार दिया जाना आवश्यक है। विकल्प में इस मद में 10 लाख रुपये दिलाया जावें। प्रार्थी के आवेदन अनुसार प्रार्थी



आराजी संख्या 981 में से 0.06 हैक्टेयर एवं आराजी संख्या 1003 में 0.03 हैक्टेयर पश्चिम में छोड़ते हुए आवेदन किया का रास्ता एवं सिंचाई का साधन नहीं है।

3 ट्युबवेल कीमत 1000000/- रुपये, पत्थर की कोट लम्बाई 1000 फीट कीमत 500000/- रुपये। डेयरी फार्म हेतु टीनशेड 200 फीट लम्बाई कीमत 1600000/- रुपये, 1000 फीट तार फेंसिंग मय जाली 50 पोल कीमत 300000/- रुपये, वृक्ष खेरीया, खाखरा, नीम आदि कीमत 200000/- रुपये, औषधी की पौध सहजन 100 कीमत 2500000/- रुपये, कुआ कीमत 400000/- रुपये में से विपक्षी का हिस्सा अनुसार 300000/- रुपये, इस प्रकार स्थाई निर्माण वृक्ष तार आदि की संयुक्त कीमत 6400000/- रुपये है। इस प्रकार भूमि की कीमत मुआवजा राशि 103699200/- एवं निर्माण वृक्ष तार आदि का 32000000/- कुल 135699200/- रुपये अक्षरे तेरह करोड छप्पन लाख निन्न्यानवे हजार दौ सौ रुपये मात्र दिलवाया जावें एवं दोनो विपक्षीगणों के परिवार में एक-एक सदस्य को रोजगार दिलवाया जावें या दस लाख रुपये अतिरिक्त दिलवाया जावें।

विपक्षी संख्या 3 द्वारा विपक्षी संख्या 1 व 2 के विरुद्ध सहायक कलक्टर निम्बाहेडा के निर्णय के विरुद्ध अपील पेडिंग है। जिस वजह से पूर्व रेकार्ड अनुसार मुआवजा क्लेम किया है। अंत में प्रार्थना की गई की अप्रार्थी का 13,56,99,200/- अक्षरे तेरह करोड छप्पन लाख निन्न्यानवे हजार दौ सौ रुपये का मुआवजा प्रदान किया जावे एवं विपक्षीगणों को स्थाई रोजगार प्रार्थी के उद्योग में नियोजित कर प्रदान किया जावें एवं 30,000/- रुपये अधिवक्ता शुल्क दिलवाया जावें। इसी ईशतदुआ 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 धनोरा तहसील निम्बाहेडा में प्रार्थी कंपनी के उक्त खनन क्षेत्र की स्वीकृत लीज क्षेत्र ग्राम धनोरा तहसील निम्बाहेडा की खसरा नम्बर 980 क्षेत्रफल 0.86 हैक्टेयर भूमि जिसमें विपक्षीगण का 52/79 हक एवं हिस्सा निहित है, तथा खसरा नम्बर 981 क्षेत्रफल 0.29 हैक्टेयर में से 0.22 हैक्टेयर(पूर्व दिशा की ओर), खसरा नम्बर 1002 क्षेत्रफल 0.01 हैक्टेयर एवं खसरा नम्बर 1003 क्षेत्रफल 0.66 हैक्टेयर में से 0.63 हैक्टेयर(पूर्व दिशा की ओर) कुल किता 3 कुल क्षेत्रफल 0.96 हैक्टेयर में से 0.86 हैक्टेयर भूमि जिस में विपक्षीगण का 1/2 हक एवं हिस्सा निहित है, स्थित होने से उक्त भूमि की खनन कार्य हेतु आवश्यकता है। आराजीयात जैरबहस में प्रार्थी कंपनी का हिस्सा निहित होकर सहखातेदारी से दर्ज अंकित है। लीज क्षेत्र में स्थित होने से उक्त भूमि 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 की प्रार्थी कम्पनी को आवश्यकता है। विपक्षी 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 विपरीत प्रभाव पड़ेगा। 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।

इसके साथ ही विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने मौका रिपोर्ट दिनांक 19.08.2021 का अवलोकन कराया एवं निवेदन किया मौका रिपोर्ट दिनांक 19.08.2021 खातेदार हितधारी एवं कम्पनी के प्रतिनिधि की उपस्थिति में तैयार की गई है खातेदार स्वयं की उपस्थिति में तैयार की गई है किन्तु अप्रार्थीगण द्वारा हस्ताक्षर नहीं किये। 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 पश्चात् विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी कम्पनी ने अपनी लिखित बहस दिनांक 17.05.2022 में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि न्यायालय के समक्ष प्रार्थी कम्पनी ने धारा 89 (4) 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। विपक्षीगण 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 विपक्षीगण के खातेदारी की कृषि भूमि के 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 (4) 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 विपक्षीगण 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।

कम्पनी खातेदार विपक्षीगण की कृषि भूमि का अधिग्रहण (Acquisition) नहीं कर रही हैं। कम्पनी विपक्षी खातेदार की कृषि भूमि क्रय (purchase) नहीं कर रही हैं।

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।

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 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।

विपक्षीगण 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।

Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 की धारा 26 (u) 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 अधिनियम 2013 के धारा 26 में उल्लेखित आधार के आधार मुआवजा राशि निर्धारण करना होगा। 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।

न्यायालय में प्रार्थी कम्पनी ने प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत कर में विपक्षीगण की उल्लेख विपक्षीगण 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 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 प्रभावी बाजार दरों को आधार मान कर मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना न्यायोचित 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 विपक्षीगण को उसके हक एवं हिस्से के अनुसार उक्त भूमि की मुआवजा राशि का भुगतान कर कब्जा प्राप्त करने की अधिकारिणी है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा सुचारु 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 अर्वाइ के अनुसार विपक्षी को उक्त भूमि की मुआवजा राशि का भुगतान करने हेतु तत्पर एवं तैयार है। विपक्षी उक्त भूमि की मुआवजा राशि प्राप्त कर अन्यत्र भूमि क्रय कर सकेगा जिससे विपक्षीगण को किसी प्रकार की क्षति नहीं होगी। अप्रार्थीगण की शेष भूमि लीज क्षेत्र में स्थित नहीं है जिससे शेष भूमि के संबंध में इस आवेदन से मुआवजा तय नहीं किया जा सकता है। इसके साथ ही मुआवजा वर्तमान राजस्व रेकार्ड अनुसार ही तय किया जावें। अतः संशोधित प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित भूमि के लिये भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 (04) के अन्तर्गत खनन प्रयोजनार्थ मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना न्यायोचित है, अंत में प्रार्थना की गई कि प्रार्थना-पत्र स्वीकार फरमाया जाकर राजस्व अभिलेखों में उक्त भूमि कृषि भूमि वण्डर सीमेण्ट लिमिटेड के नाम खनन प्रयोजनार्थ दर्ज किये जाने का आदेश प्रदान करावें। इसके साथ ही न्यायालय द्वारा विपक्षी संख्या 3 का नाम विलोपित किया जाकर प्रकरण में से अप्रार्थी संख्या 3 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 हैं। एवं अप्रार्थी संख्या 3 के स्थान पर वर्तमान में प्रार्थी कंपनी का हक हिस्सा आराजीयात जैरबहस में निहित है, अतः आराजीयात जैरबहस में प्रार्थी कंपनी के निहित हक हिस्से अनुसार आराजीयात जैरबहस की संरचनाओं का निर्धारण अप्रार्थीगण के हक-हिस्से अनुसार ही किया जावें। इसी ईशतदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने अपनी बहस पत्रावली समाप्त की। 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।

तहसील क्षेत्र निम्बाहेड़ा में सीमेण्ट प्लान्ट 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 (सीमेण्ट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु निकट ग्राम कारुण्डा, पायरी, धनोरा, मालियाखेडी की



255.0032 हैक्टेयर भूमि के लिये खनन कार्य करने हेतु खनन पट्टा एम.एल. नंबर 073/2011 स्वीकृत किया, जिसकी लीज डीड प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में दिनांक 06.04.2018 को पंजीकृत की गई है। जिसका प्रमाणित नक्शा एवं प्रति पत्रावली पर उपलब्ध है। अप्रार्थीगण की खातेदारी आराजीयात उक्त स्वीकृत लीज क्षेत्र में स्थित है जिसकी पुष्टि पत्रावली पर उपलब्ध नक्शा एवं जमाबंदी से होती है।

हमने पत्रावली पर उपलब्ध प्रार्थी कम्पनी की लीज डीड का अवलोकन किया। राज्य सरकार द्वारा प्रार्थी कम्पनी 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.

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 कब्जा-कर्ता 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।

राज्य की सभी खनिजों, खानों और खदानों का तथा किसी नदी में और उससे सभी मत्स्य पालन, नौवहन और सिंचाई का अधिकार राज्य सरकार में निहित है और राज्य सरकार के पास ऐसे अधिकार के उपभोग के लिए आवश्यक सभी शक्तियां हैं। राज्य सरकार द्वारा प्रार्थी प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में खनन-पट्टा (लीज-डीड) निष्पादित की गई है, एवं प्रार्थी कम्पनी खनन-पट्टा (लीज-डीड) के आधार पर आराजीयात जैरबहस पर खनन कार्य करना चाहती है।

इस संबंध में 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 (02) एवं (04) में प्रावधित किय गया है :-

89 Right of minerals, mines, quarries and fisheries –

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.

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).

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 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 भूमि का मुआवजा निर्धारण कराना चाहती है। प्रार्थी कंपनी किसी भी प्रकार से भूमि का अधिग्रहण नहीं किया गया है केवल मात्र निश्चित समयावधि हेतु उपयोग हेतु सरफेंस का मुआवजा निर्धारण कराना चाहती है, ऐसी स्थिति में प्रार्थी कंपनी की लीज क्षेत्र में स्थित कृषि भूमि के मुआवजा निर्धारण हेतु अधिनियम 1956 की धारा 89 (04) के तहत प्राप्त शक्तियों के प्रयोग से इस न्यायालय द्वारा कृषि भूमि का मुआवजा निर्धारण की क्षेत्राधिकारिता पूर्ण रूपेण इस न्यायालय को प्राप्त है।

इस न्यायालय द्वारा राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 89 (04) के प्रावधान के तहत प्रार्थी कंपनी के पक्ष में निष्पादित खनन-पट्टा (लीज-डीड) संख्या 073/2011 के पैरा संख्या 3.5 में वर्णित प्रावधानों के भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के सिद्धांतों द्वारा निर्देशन में प्रार्थी कंपनी जो कि



निश्चित समयावधि हेतु लीज धारक होकर भूमि के सरफेंस का मुआवजा निर्धारण किया जाना है।

भूमि का मुआवजा राशि का निर्धारण अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अनुसरण में किया जाना है। अधिनियम 2013 के प्रावधानों पर गहनता पूर्वक अध्ययन/परिशीलन/परीक्षण करने के पश्चात् जहां राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 24.02.2021 का प्रश्न है। इस परिपत्र में 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, क्योंकि हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी कंपनी द्वारा उक्त कृषि भूमि को किसी भी तरह क्रय नहीं किया जा रहा है, प्रार्थी कंपनी केवल मात्र निश्चित समयावधि हेतु उपयोग हेतु सरफेंस का मुआवजा निर्धारण हेतु न्यायालय के समक्ष उपस्थित है, जिसका निर्धारण अधिनियम 2013 के प्रावधानों के निर्देशन में किया जाना है।

अधिनियम की धारा 26 से 30 के प्रावधित है। Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 की धारा 26 के वर्णित शेड्यूल के अनुसार कृषि भूमि की मार्केट वेल्यु का निर्धारण किया जाना है। हमने उप-पंजीयक निम्बाहेडा से आराजीयात ग्राम धनोरा की आराजीयात बाबत् भूमियों के क्रय-विक्रय के संबंध में वर्तमान में प्रचलित बाजार दरे प्रस्तुत किये जाने हेतु लिखा गया। उप-पंजीयक निम्बाहेडा द्वारा अपने पत्रांक/पंजीयन/2024/146 दिनांक 25.06.2024 से ग्राम धनोरा तहसील निम्बाहेडा की कृषि भूमि की वर्तमान प्रचलित बाजार दरों में सड़क व आबादी के पास की उच्चतम (अधिकतम) दर 15,69,123/- रुपये प्रति हैक्टेयर होना अवगत कराया गया है। न्यायालय के समक्ष धारा 26(1) के अन्तर्गत पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान अजमेर द्वारा जिला स्तरीय समिति द्वारा कृषि भूमि की बाजार दर निर्धारित कर रखी है, जो पत्रावली पर उपलब्ध है, ऐसी स्थिति में अधिनियम 2013 की धारा 26 के प्रावधानों के तहत हम उप-पंजीयक निम्बाहेडा से प्राप्त वर्तमान समय में प्रभावी डी.एल.सी. दरों का ही निर्धारण करना उचित मानते हैं एवं इसी अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया जाना उचित प्रतीत होता है।

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 26 की उप-धारा (2) में प्रावधित किया गया है कि उप-धारा (1) के अनुसार संगणित बाजार मूल्य को प्रथम अनुसूची में विनिर्दिष्ट कारक से गुणा किये जाने के प्रावधान प्रावधित किये गये हैं इस हेतु राज्य



सरकार की अधिसूचना क्रमांक/प.1(3)राज 6/2011/पार्ट/26 दिनांक 14.06.2016 से ग्रामीण क्षेत्र की दशा में निकटतम शहरी क्षेत्र सीमा से अवाप्ति हेतु प्रस्तावित परियोजना की दूरी के आधार पर देय प्रतिकर पेकेज के निर्धारण हेतु बाजार मूल्य को जिस गुणक से गुणा किया जाना है। अधिसूचित किया गया है। हस्तगत प्रकरण में रिपोर्ट तहसीलदार निम्बाहेडा अनुसार आराजीयात जैरबहस निकटतम शहरी सीमा क्षेत्र से 9 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है, ऐसी स्थिति में गुणक 1.25 अधिसूचना द्वारा निर्धारित किया गया है, किन्तु आराजीयात जैरबहस का मुआवजा का निर्धारण खनन प्रयोजनार्थ हेतु उपयोग में लिये जाने हेतु निर्धारित किया जा रहा है, ऐसी स्थिति में हम अधिसूचना दिनांक 14.06.2016 से निर्धारित गुणक में अधिकतम 2.00 से निर्धारण किया जाना उचित मानते हैं, अतः उप-पंजीयक निम्बाहेडा द्वारा उपलब्ध कराई गई दरों 2.0 विनिर्दिष्ट कारक गुणन अनुसार 31,38,246/- रुपये प्रति हैक्टेयर से भूमि का मुआवजा निर्धारित करना उचित मानते हैं।

हस्तगत प्रकरण में आराजीयात जैरबहस का किसी भी प्रकार से भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही संपादित नहीं की जाकर केवल मात्र अधिनियम 1956 के प्रावधानों के तहत सरफेंस का मुआवजा निर्धारण किया जा रहा है, जो कि अधिनियम 2013 प्रावधानों के निर्देशन में किया जाना है, ऐसी स्थिति अधिनियम 2013 की धारा 28 के तहत शेष भूमि के संबंध में मुआवजा का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। इसके साथ ही अधिनियम 2013 की धारा 29 के अनुसरण कृषि भूमि को खनन प्रयोजनार्थ लिये जाने के संबंध में तहसीलदार निम्बाहेडा से आराजीयात जैरबहस के संबंध भूमि में स्थित संरचना, निर्माण, वृक्ष, पत्थर कोट आदि की मौका रिपोर्ट राजस्व रिकार्ड के अनुसार खातेदारान एवं प्रार्थी कम्पनी प्रतिनिधि की उपस्थिति में मौका रिपोर्ट एवं उक्त कृषि भूमि की आबादी से दूरी की स्थिति स्पष्ट करते हुए रिपोर्ट मय सुसंगत दस्तावेज के तलब की गई। इस पर तहसीलदार निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/राजस्व/2021/726 दिनांक 07.09.2021 से प्रकरण में मौका रिपोर्ट दिनांक 19.08.2021 प्रस्तुत की गई जो कि पत्रावली पर उपलब्ध है। हमने पत्रावली पर उपलब्ध मौका रिपोर्ट का अवलोकन किया। तहसीलदार निम्बाहेडा द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट में अप्रार्थी की खातेदारी आराजीयात खाता नम्बर 334 में उल्लेखित कृषि भूमि के खसरा नम्बर 980 क्षेत्रफल 0.86 हैक्टेयर भूमि में विपक्षीगण का 52/79 हक एवं हिस्सा निहित है, तथा खाता नम्बर 428 में उल्लेखित कृषि भूमि के खसरा नम्बर 981 क्षेत्रफल 0.29 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 1002 क्षेत्रफल 0.01 हैक्टेयर एवं खसरा नम्बर 1003 क्षेत्रफल 0.66 हैक्टेयर कुल कितना 3 कुल क्षेत्रफल 0.96 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	1,99,000/-
2.	पत्थर कोट (220 मीटर)	1,00,000/-
3.	कुआं/नलकूप (980) 70X12 फीट	2,00,000/-
4.	कुआं/नलकूप (1002) 400 फीट	2,20,000/-
5.	कुआं/नलकूप (पडत) 350 फीट	50,000/-
6.	वायर फैसिंग (100 मीटर)	20,000/-
7.	दिवाल पक्की (120 फीट)	1,20,000/-
संरचनाओं का कुल योग		9,09,000/-



हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 3 का आराजीयात जैरबहस में निहित हक एवं हिस्सा प्रार्थी कंपनी द्वारा जरिये पंजीकृत विलेख के माध्यम से क्रय कर चुकी है जिससे प्रकरण में न्यायालय आदेश दिनांक 05.12.2023 से अप्रार्थी संख्या 3 का नाम विलोपित किया जाकर प्रकरण में से अप्रार्थी संख्या 3 के विरुद्ध चाहा गया अनुतोष खारीज किया जाकर मुआवजा निर्धारण में संधि अभिवचन एवं चाही गई सहायता Strike off हटाया जाने के आदेश दिये जा चुके हैं, ऐसी स्थिति में आराजीयात जैरबहस में कुलिया हक हिस्से में से रकबा 0.86 हैक्टेयर में से 27/79 एवं कुल रकबा 0.96 हैक्टेयर में से 1/2 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 अप्रार्थी संख्या 1 व 2 के हक हिस्से बाबत ही मुआवजा निर्धारण किया जाना है ऐसी स्थिति में आराजीयात जैरबहस की संरचनाओं का प्रार्थी कंपनी एवं अप्रार्थीगण के हक-हिस्से अनुसार आनुपातिक रूप से नहीं किया जाकर न्यायहित में अप्रार्थीगण के पक्ष में अधिक अर्थात् कुल संरचनाओं का 3/4 हिस्से का मुआवजा अप्रार्थी संख्या 1 व 2 के पक्ष में निर्धारण करना उचित होगा।

अधिनियम, 2013 की धारा 30 के तहत संदत्त किये जाने वाले संपूर्ण प्रतिकर की राशि के समतुल्य “तोषण” की रकम अधिरोपित किये जाने के प्रावधान प्रावधित है, अतः उपर्युक्त संपूर्ण विश्लेषण के आधार पर आराजीयात जैरबहस का निम्न तालिका अनुसार मुआवजा निर्धारण किया जाता है :-

ग्राम	आराजी नम्बर	क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)	मुआवजा हेतु निर्धारित दर प्रति हैक्टेयर (रुपये)	देय राशि (रुपये में)
धनोरा	980	0.86 में से अप्रार्थीगण का 52/79 हक हिस्सा यानि 0.5660 हैक्टेयर	3138246	1776247/-
धनोरा	981	0.29 में से 0.22 (पूर्व दिशा की ओर) में से अप्रार्थीगण का 1/2 हक हिस्सा यानि 0.11 हैक्टेयर	3138246	345208/-
धनोरा	1002	0.01 में से अप्रार्थीगण का 1/2 हक हिस्सा यानि 0.005 हैक्टेयर	3138246	15692/-
धनोरा	1003	0.66 में से 0.63 (पूर्व दिशा की ओर) में से अप्रार्थीगण का 1/2 हक हिस्सा यानि 0.315 हैक्टेयर	3138246	988548/-
कुल किता - 4		कुल क्षेत्रफल 1.82 हैक्टेयर में से अप्रार्थीगण का हक हिस्सा यानि 0.996 हैक्टेयर	कीमत संरचना 3/4 हिस्सा	6,81,750/-
			योग	3807445/-
			100% सोलिशियम	3807445/-
			कुल देय राशि	7614890/-
अक्षरे छियत्तर लाख चौदह हजार आठ सौ नब्बे रुपये मात्र/-				

उपर्युक्त विवेचन एवं 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। अतः प्रार्थी कम्पनी उपरोक्त राशि के भुगतान हेतु चैक तहसीलदार निम्बाहेड़ा को उपलब्ध करावें। तहसीलदार उक्त आराजी के संबंध में वर्तमान राजस्व अभिलेख में दर्ज खातेदार एवं कब्जे के संबंध में संतुष्टि के उपरांत संबंधित खातेदार 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 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 **26.06.2024** को लिखाया जाकर सुनाया गया।



(आलोक रंजन)
जिला कलक्टर,
चित्तौड़गढ़