

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

प्रकरण संख्या 226/2022(रे.वि.) (GCMS 2022/377)	दायर दिनांक 18.10.2022	निर्णय दिनांक 23.07.2024
--	---------------------------	-----------------------------

अनवान

जे.के. सीमेंट वर्क्स निम्बाहेडा, तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.) जरिये पावर ऑफ एटोर्नी होल्डर बसन्त गुप्ता (उपाध्यक्ष) वाणिज्यिक, जे.के. सीमेंट वर्क्स निम्बाहेडा।

प्रार्थी**बनाम**

पप्पुलाल पुत्र जगन्नाथ अहीर निवासी मालियाखेडी हाल मुकाम नीमच तहसील नीमच (मध्य प्रदेश)।

अप्रार्थी

उपस्थिति :- एमएल दक
खुमराज कुमावत

प्रार्थी
अप्रार्थी

प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 89 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत चूना-पत्थर खदान अहीरपुरा-निम्बाहेडा तहसील निम्बाहेडा स्थित प्रार्थी जे.के. सीमेंट वर्क्स निम्बाहेडा की स्वीकृत माइनिंग लीज के अन्दर प्रभावित होने वाले अप्रार्थीगणों की भूमि पर खनन करने की अनुमति व सरफेसरेन्ट पर करने बाबत

--: निर्णय :-

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है प्रार्थी कम्पनी ने यह आवेदन इस आशय का प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी कम्पनी को सीमेंट उत्पादन करने हेतु राजस्थान सरकार के खान विभाग के आदेश क्रमांक/प-14(21)खान/गुप-2/205 दिनांक 16.11.2010 से बीस वर्ष के लिए प्रथम नवीनीकरण चूना-पत्थर खदान मालियाखेडी के नाम से 315.4090 हैक्टेयर भू-क्षेत्र का खनन पट्टा स्वीकृत शुदा है। खनन पट्टा क्षेत्र पांच ग्रामों की सीमाओं में मालियाखेडी, पिपलियागादिया, बांसा, भट्टकोटडी व फलवा ग्राम की सीमा में स्थित होकर संलग्न खसरा मानचित्र में A, P, A', B', C', D', Q, D, R, S, E', F', S', H बिन्दुओं के मध्य स्थित 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
मालियाखेडी	337	0.55	चाही 3
मालियाखेडी	349	0.50	बीड 2
मालियाखेडी	462/366	0.74	चाही 3

वांछित भूमि खदान पट्टे की लीज सीमा के अन्दर होकर चालु खनन पीट के नजदीक होकर डेन्जर जोन में है, खनन कार्य हेतु उक्त भूमि ली जाना 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।

दिनांक 20.09.2023 को अप्रार्थी की ओर से उनके अधिवक्ता हाजिर आये अधिकार पत्र पेश किया जो शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। प्रकरण में उप-पंजीयक निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/पंजीयन/2022/452 दिनांक 23.11.2022, पत्रांक/पंजीयन/2024/3 दिनांक 04.01.2024 एवं पत्रांक/पंजीयन/2024/154 दिनांक 03.07.2024 से ग्राम मालियाखेडी तहसील निम्बाहेडा की कृषि भूमि की प्रचलित बाजार दर प्रति हैक्टेयर प्रस्तुत की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। तहसीलदार निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/राजस्व/2022/2146 दिनांक 13.12.2022 से प्रकरण में मौका रिपोर्ट प्रस्तुत की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 05.12.2023 को अप्रार्थी की से जवाब प्रार्थना-पत्र पेश किया गया जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है।

बहस प्रकरण उभय पक्ष सुनी गई। अधिवक्ता प्रार्थी कम्पनी ने आवेदन में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि प्रार्थी कम्पनी को सीमेन्ट उत्पादन करने हेतु राजस्थान सरकार से बीस वर्ष के लिए प्रथम नवीनीकरण चूना-पत्थर खदान मालियाखेडी के नाम से 315.4090 हैक्टेयर भू-क्षेत्र का खनन पट्टा स्वीकृत शुदा है। खनन पट्टा क्षेत्र पांच ग्रामों की सीमाओं में मालियाखेडी, पिपलियागादिया, बांसा, भट्टकोटडी व फलवा ग्राम की सीमा में स्थित होकर संलग्न खसरा मानचित्र में A, P, A', B', C', D', Q, D, R, S, E', F', S', H बिन्दुओं के मध्य स्थित है। प्रार्थी कम्पनी उक्त स्वीकृत लीज क्षेत्र में स्थित खातेदारी की भूमि पर मुआवजा निर्धारण करा खनन कार्य करना चाहती है।

खनन क्षेत्र की सीमा में स्थित मालियाखेडी की आराजी संख्या 337 रकबा 055 हैक्टेयर, आराजी संख्या 349 रकबा 0.50 हैक्टेयर व आराजी संख्या 462/366 रकबा 0.74 हैक्टेयर कुल कित्ता 3 कुल क्षेत्रफल 1.79 हैक्टेयर भूमि वर्तमान जमाबंदी में अप्रार्थी के नाम दर्ज रेकार्ड है। वांछित भूमि खदान पट्टे की लीज सीमा के अन्दर होकर चालु खनन पीट के नजदीक होकर डेन्जर जोन में है,



खनन कार्य हेतु उक्त भूमि ली जाना आवश्यक है। खसरा मानचित्र के अनुसार उक्त भूमि अप्रार्थी के खाते एवं कब्जे काशत में रहने पर प्रार्थी द्वारा खनन कार्य करना असम्भव है।

इस पर विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी ने अपनी बहस प्रार्थना-पत्र में जवाब प्रार्थना-पत्र में वर्णित तथ्यों प्रारम्भिक आपत्ति को दोहराया एवं बताया कि जे.के.सीमेंट वर्क्स के पास पूर्व में ही हजारों बीघा भूमि अवाप्तशुदा बगैर किसी काम के खाली पडी हुई है। केवलमात्र काशतकार की जमीन अवाप्त कर स्टॉक कर अपने कब्जे में रखने के लिए बिना किसी आवश्यकता के अवाप्त करना चाहते है, जबकि खातेदारी अपनी जमीन किसी भी कीमत पर नहीं देना चाहते है। उक्त भूमि अचल सम्पत्ति होकर उत्तरोत्तर लागत व उपज बढ़ रही है जिससे विपक्षी का भरण-पोषण हो रहा है। इसलिए विपक्षी इस जमीन को किसी भी कीमत पर नहीं देना चाहता है।

इसके पश्चात् जबाब प्रार्थना-पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि आराजी संख्या 337 विपक्षी के खाते में नहीं है, क्योंकि विपक्षी ने जो खाता संख्या 45 में से जो दान पत्र से अपने नाम जमीन कराई है उसमें आराजी संख्या 337 रकबा 0.55 हैक्टेयर दान पत्र विलेख में नहीं कराई होने से विपक्षी इसका खातेदार विधि सम्मत नहीं है। शेष आराजी अप्रार्थी की खातेदारी एवं कब्जे काशत की है। उक्त भूमि तीन फसली होकर जे0के0 सीमेंट के वर्तमान में आवश्यकता नहीं होकर गांव के पास व रोड के पास स्थित है। जिसका उपयोग विपक्षी के भरण पोषण के लिए करता आ रहा है। वांछित भूमि खनन पट्टे की सीमा में नहीं होकर बाहर है जिसके पास कोई डेंजर जोन नहीं है और ना ही यह खनन कार्य हेतु उपयोगी है।

विपक्षी कंपनी उक्त भूमि को अवाप्त करना चाहती है तो प्रार्थी विपक्षी की मालियाखेडी की आराजी संख्या 349, 462/366 रकबा 0.50 हैक्टेयर व 0.74 हैक्टेयर कुल किता 2 कुल रकबा 1.24 हैक्टेयर भूमि जो सर्वश्रेष्ठ सम्पूर्ण फसल के लिए उपयोगी जमीन है एवं भरपूर काली मिट्टी से युक्त है। वर्तमान बाजार कीमत 3 लाख रुपये प्रति एयर से रकबा 1.24 हैक्टेयर का मूल्य 3,72,00,000/- रुपये एवं उस पर सोलेशन एवं ब्याज का भुगतान किया जावे एवं इस 1.24 हैक्टेयर भूमि पर अवस्थित समस्त प्रकार के बड़े पेड एवं उक्त भूमि पर निर्माण एवं बाड की कीमत 50 लाख रुपये दिलाए जावे तथा विपक्षी के परिवार में शिक्षित डिग्रीदारी सदस्य को प्रार्थी की कम्पनी में स्थाई नौकरी दिलाई जावे और विपक्षी को शहादत सबूत प्रस्तुत करने का अवसर दिया जावे। उक्त भूमि पर संरचित पेड पौधे एवं निर्माण की कमिश्नर रिपोर्ट विपक्षी के समक्ष बनाई जाकर विपक्षी को अन्य उजरात बाद कमिश्नर रिपोर्ट प्रस्तुत करने पर सुनवाई हेतु अवसर दिया जावे। तथा कम्पनी से इतने ही मूल्य के शेयर दिलवाये जावे। अंत में प्रार्थना की गई कि विपक्षी को प्रार्थी के बजाय ज्यादा आवश्यकता भरण-पोषण परिवार पालन हेतु होने से प्रार्थी के जमीन की अभी आवश्यकता नहीं होने से प्रार्थी का प्रार्थना-पत्र निरस्त फरमाया जावे। 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 विपक्षी की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की ग्राम



मालियाखेडी तहसील निम्बाहेडा में उल्लेखित कृषि भूमि के आराजी संख्या 337 रकबा 0.55 हैक्टेयर, आराजी संख्या 349 रकबा 0.50 हैक्टेयर व आराजी संख्या 462/366 रकबा 0.74 हैक्टेयर कुल किता 3 कुल क्षेत्रफल 1.79 हैक्टेयर भूमि में विपक्षी का सम्पूर्ण हक एवं हिस्सा निहित है। प्रार्थी कंपनी के उक्त खनन क्षेत्र की स्वीकृत लीज क्षेत्र में स्थित होने से की खनन कार्य हेतु आवश्यकता है। प्रार्थी कंपनी को सीमेंट उद्योग के लिये कच्चा माल लाइम स्टोन (सीमेंट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु खनन-कार्य के लिये प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि की प्रार्थी कंपनी को आवश्यकता है। विपक्षी की खातेदारी की खातेदारी की उक्त कृषि भूमि की मुआवजा राशि निर्धारित किये बिना प्रार्थी कंपनी को सीमेंट उत्पादन हेतु आवश्यक कच्चा माल प्राप्त नहीं हो सकेगा, जिससे प्रार्थी कंपनी द्वारा सीमेंट उत्पादन किया जाना सम्भव नहीं हो सकेगा और सीमेंट 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।

विपक्षी द्वारा जहां आराजी संख्या 337 विपक्षी के खाते में नहीं होने का तथ्य उठाया गया है, इस संबंध में प्रार्थी द्वारा वर्तमान राजस्व रेकार्ड पेश किया गया है, जिसमें उक्त आराजीयात अप्रार्थी के नाम पर दर्ज रेकार्ड है।

विपक्षी के खातेदारी एवं कब्जेयाबी की उक्त कृषि भूमि प्रार्थी कंपनी के खनन क्षेत्र में स्थित होने से विपक्षी द्वारा इस भूमि का कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग एवं उपभोग नहीं हो सकेगा प्रार्थी कंपनी विपक्षी को उसके हक एवं हिस्से के अनुसार उक्त भूमि की मुआवजा राशि का भुगतान कर कब्जा प्राप्त करने की अधिकारिणी है। प्रार्थी कंपनी द्वारा सुचारु रूप से सीमेंट उत्पादन हेतु खनन प्रयोजनार्थ प्रार्थना-पत्र में उल्लेखित कृषि भूमि की आवश्यकता होने से प्रार्थी कंपनी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 89 (04) के अनुसार विपक्षी की उक्त भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण कराने की अधिकारिणी है।

प्रार्थी कंपनी माननीय न्यायालय द्वारा पारित अर्वाड 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 सकेंगे जिससे विपक्षी को किसी प्रकार की क्षति नहीं होगी। अतः 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, अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर राजस्व अभिलेखों में उक्त भूमि बिलानाम सरफेसरेंट पर खनन प्रयोजनार्थ दर्ज किये जाने का आदेश प्रदान करावें। इसी ईशतदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने अपनी बहस पत्रावली 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।

तहसील क्षेत्र निम्बाहेड़ा में सीमेंट प्लान्ट लगाने के लिए राज्य सरकार के खान विभाग के आदेश क्रमांक प-14(21)खान/ग्रुप-2/205 दिनांक 16.11.2010 से 20 वर्ष के लिए प्रथम नवीनीकरण चूना-पत्थर खदान मालियाखेडी के नाम से 315.4090 हैक्टेयर हैक्टेयर भूमि के लिये खनन कार्य करने हेतु दी गई है। जिसका प्रमाणित नक्शा एवं प्रति पत्रावली पर उपलब्ध है। अप्रार्थी 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 कंपनी की लीज डीड का अवलोकन किया। राज्य सरकार द्वारा प्रार्थी कंपनी के पक्ष में निष्पादित खनन पट्टा संख्या (लीज डीड) एम.एल 4/1981 नवी. 4/2003 का अवलोकन किया। 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 किया जाना है।

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 कंपनी के पक्ष में खनन-पट्टा (लीज-डीड) निष्पादित की गई है, एवं प्रार्थी कंपनी 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, or, 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 अप्रार्थी 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) में वर्णित प्रावधानों के 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 वर्तमान में अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अनुसरण में किया जाना है। इस बाबत् अधिनियम की धारा 26 से 30 के प्रावधान 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 यिका जाना है। इस संबंध में अधिनियम 2013 की धारा 26 में मार्केट वैल्यू निर्धारण करने हेतु 3 आधार सुझाये गये है। इस संबंध में हमने उप-पंजीयक निम्बाहेडा से आराजीयात जैरबहस बाबत् भूमियों के क्रय-विक्रय के संबंध में वर्तमान में प्रचलित बाजार दरे प्रस्तुत किये जाने हेतु लिखा गया। उप-पंजीयक



निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/पंजीयन/2024/154 दिनांक 03.07.2024 से ग्राम मालियाखेडी तहसील निम्बाहेडा की कृषि भूमि की वर्तमान प्रचलित बाजार दरों में सड़क व आबादी के पास की उच्चतम(अधिकतम) दर 15,95,105/- 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 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 8 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 31,90,210/- रुपये प्रति हैक्टेयर से भूमि का मुआवजा निर्धारित करना उचित मानते हैं।

अधिनियम की धारा 28 व 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/2022/2146 दिनांक 13.12.2022 से प्रकरण में मौका रिपोर्ट दिनांक 18.11.2022 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 आराजी संख्या 337 रकबा 055 हैक्टेयर, आराजी संख्या 349 रकबा 0.50 हैक्टेयर व आराजी संख्या 462/366 रकबा 0.74 हैक्टेयर कुल किता 3 कुल क्षेत्रफल 1.79 हैक्टेयर कृषि भूमि में स्थित संरचना व उनकी कीमत का विवरण प्रस्तुत किया गया है जो कि निम्नानुसार है :-



क्रमांक	संरचना विवरण	कीमत संरचना (रूपये में)
1.	वृक्ष	1,49,500/-
2.	पत्थर कोट (65.50मीटर)	40,000/-
3.	तारबंदी (462/366)	65,000/-
4.	तारबंदी (349)	15,000/-
5.	कुआं	1,75,000/-
संरचनाओं का कुल योग		3,44,500/-

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 (रूपये)	देय राशि (रूपये में)
मालियाखेडी	337	0.55	3190210	1754616/-
मालियाखेडी	349	0.50	3190210	1595105/-
मालियाखेडी	462/366	0.74	3190210	2360756/-
कुल किता - 3		कुल क्षेत्रफल 1.79 हैक्टेयर	कीमत संरचना	344500/-
			योग	6054977/-
			100 % सोलिशियम	6054977/-
			कुल देय राशि	12109954/-
अक्षरे एक करोड ईक्कीस लाख नौ हजार नौ सौ चौपन रूपये 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 **23.07.2024** को लिखाया जाकर सुनाया गया।

(आलोक रंजन)
जिला कलक्टर,
चित्तौड़गढ़

