न्यायालय जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़ जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)

पीठासीन अधिकारी – आलोक रंजन (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या	दायर दिनांक	निर्णय दिनांक
091/2024(रे.वि.) **(GCMS 2024/423)**	**26.12.2024**	**09.12.2025**

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. उदयलाल पिता हेमराज जाति ब्राहम्ण आयु वयस्क निवासी भट्टकोटडी तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।
2. आई.डी.बी.आई. बैंक लिमिटेड जरिये शाखा प्रबंधक शाखा रसुलपुरा तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)।

अप्रार्थीगण

उपस्थिति :– अमित नाहर — प्रार्थी
एक तरफा — 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 निम्बाहेड़ा में सीमेन्ट प्लान्ट लगाने के लिए राज्य सरकार के खान विभाग द्वारा प्रधान खनिज रियायत नियमावली, 1960 के नियम 22 (1) के अन्तर्गत खनिज लाईम स्टोन (सीमेन्ट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु निकट ग्राम फलवा, भट्टकोटडी, रसूलपुरा, लसडावन, मालियाखेडी एवं पीरखेडा की 740.930 हैक्टेयर भूमि के लिये खनन कार्य करने हेतु खनन पट्टा अनुदान स्वीकृत किया, जिसकी लीज डीडसंख्या 22/2007 प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में दिनांक 08.09.2008 को निष्पादित होकर उप पंजीयक निम्बाहेड़ा द्वारा दिनांक 11.09.2008 को 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 विपक्षीगण की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की निम्नांकित विवरण की आराजियात स्थित है :–

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

नाम ग्राम	खसरा नम्बर	क्षेत्रफल (हैक्टेयर मे)	किस्म
भट्टकोटडी	229	0.44	चाही 3
भट्टकोटडी	230	0.06	बारानी 4

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 नही हो सकेगा जिससे प्रार्थी कम्पनी द्वारा सीमेन्ट उत्पादन किया जाना संभव नही 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।

दिनांक 22.01.2025 को अप्रार्थी संख्या 1 की उनके अधिवक्ता शुभम छाजेड हाजिर आये एवं अण्डर–टेकिंग प्रस्तुत कर अधिकार पत्र हेतु अवसर चाहा। दिनांक 15.04.2025 को अप्रार्थी संख्या 2 के बावजूद सूचना के हाजिर नहीं आने से अप्रार्थी संख्या 02 के विरूद्ध कार्यवाही एक तरफा अमल में लाई गई। तहसीलदार निम्बाहेडा द्वारा पत्र क्रमांक/राजस्व/2025/323 दिनांक 10.03.2025 से प्रकरण में मौका रिपोर्ट दिनांक 12.02.2025 प्रस्तुत की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। प्रकरण में उप–पंजीयक निम्बाहेडा द्वारा पत्रांक/पंजीयन/2025/26 दिनांक 21.01.2025 से ग्राम भट्टकोटडी तहसील निम्बाहेडा की कृषि भूमि की प्रचलित बाजार दर प्रति हैक्टेयर प्रस्तुत की गई जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 को अधिकार पत्र प्रस्तुत किये जाने हेतु दिनांक 15.04.2025, 20.08.2025, 16.09.2025 व 15.10.2025 को अवसर प्रदान किये गये। दिनांक 28.10.2025 को अधिवक्ता अप्रार्थी द्वारा अधिकार पत्र प्रस्तुत नहीं किये जाने से अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 01 की अण्डर–टेकिंग समाप्त की जाकर प्रकरण को न्यायालय हित मेंअप्रार्थी संख्या 1 की तलबी हेतु नियत किया गया। दिनांक 26.11.2025 को अप्रार्थी संख्या 01 बाजवूद सूचना के अनुपस्थित रहे, न्यायालय द्वारा सुनवाई का अवसर दिया गया। दिनांक 09.12.2025 को अप्रार्थी संख्या 01 के बावजूद सूचना के हाजिर नहीं आने से अप्रार्थी संख्या 01 के विरूद्ध कार्यवाही एक तरफा अमल में लाई गई। प्रकरण में बहस एक तरफा सुनी गई।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

अधिवक्ता प्रार्थी कम्पनी ने आवेदन में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि 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 खनिज रियायत नियम 1960 के नियम 22 (1) के अन्तर्गत खनिज लाईम स्टोन (सीमेन्ट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु निकट ग्राम फलवा, भट्टकोटडी, रसूलपुरा, लसडावन, मालियाखेडी एवं पीरखेडा की 740.930 हैक्टेयर भूमि के लिये खनन कार्य करने हेतु खनन पट्टा अनुदान स्वीकृत किया, जिसकी लीज डीड प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में दिनांक 08.09.2008 को निष्पादित होकर उप पंजीयक निम्बाहेड़ा द्वारा पंजीयन की गई है। प्रार्थी कम्पनी उक्त स्वीकृत लीज क्षेत्र में विपक्षी की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की कृषि भूमि प्रार्थी कम्पनी को खान कार्य हेतु आवश्यकता है। प्रार्थी कम्पनी के उक्त खनन क्षेत्र में विपक्षी 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। विपक्षी 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।

विपक्षी की खातेदारी एवं कब्जेयाबी की ग्राम भट्टकोटडी तहसील निम्बाहेडा में खाता नम्बर 25 में उल्लेखित कृषि भूमि के खसरा नम्बर 229 क्षेत्रफल 0.44 हैक्टेयर व खसरा नम्बर 230 क्षेत्रफल 0.06 हैक्टेयर कुल किता 2 कुल क्षेत्रफल 0.50 हैक्टेयर भूमि में विपक्षी संख्या 1 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 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। 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।

विपक्षी के खातेदारी एवं कब्जेयाबी की उक्त कृषि भूमि प्रार्थी कम्पनी के खनन क्षेत्र में स्थित होने से विपक्षी द्वारा इस भूमि का कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग एवं उपभोग नहीं हो सकेगा प्रार्थी

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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 89 (04) के अनुसार विपक्षी की उक्त भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण कराने की अधिकारिणी है। प्रार्थी कम्पनी माननीय न्यायालय द्वारा पारित अवार्ड 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 सकेगें 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 का निर्धारण किया जाना न्यायोचित है।

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। 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। प्रार्थी कंपनी अपने स्वीकृत माईनिंग प्लान अनुसार कार्य रही है, एवं उसी अनुसार खनन प्रयोजनार्थ भूमि की आवश्यकतानुसार आवेदन प्रस्तुत कर रही है।

धारा 89 (04) भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की शब्दावली में मुआवजा राशि निर्धारण करने के शब्दों का प्रयोग किया गया हैं। धारा 89 (04) भू–राजस्व अधिनियम, 1956 (**Comprehensive**) का विस्तृत विवेचन पर यह स्थिति स्पष्ट हो जाता हैं कि कम्पनी खातेदार विपक्षीगण की कृषि भूमि का अधिग्रहण (**Acquisition**) नहीं कर रही हैं। कम्पनी विपक्षीगण खातेदार की कृषि भूमि क्रय (**purchase**) नहीं कर रही हैं। 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 प्रावधानों के अन्तर्गत ही कृषि भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण करना होगा। विपक्षी उक्त भूमि की मुआवजा राशि प्राप्त कर अन्यत्र भूमि क्रय कर सकेगें जिससे विपक्षीगण को किसी प्रकार की क्षति नहीं होगी, उक्त भूमि की मुआवजा राशि का निर्धारण कराया जाकर अवार्ड पारित फरमाया जावें विपक्षी संख्या 2 की विपक्षी संख्या 1 के जिम्मे की बकाया राशि का भुगतान करने का आदेश प्रदान करते हुए उक्त खनन क्षेत्र की भूमि का कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिलाया जावें। राजस्व अभिलेखों में उक्त भूमि कृषि भूमि वण्डर सीमेण्ट लिमिटेड के नाम खनन प्रयोजनार्थ दर्ज

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

किये जाने का आदेश प्रदान करावें। इसी ईश्तदुआ 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। अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा की गई बहस पत्रावली का मनन किया। पत्रावली पर उपलब्ध समस्त दस्तावेजात अभिलेख का गहनता पूर्वक अध्ययन/परिशीलन किया।

तहसील क्षेत्र निम्बाहेड़ा में सीमेन्ट प्लान्ट लगाने के लिए राज्य सरकार के खान विभाग द्वारा प्रधान खनिज रियायत नियमावली, 1960 के नियम 22 (1) के अन्तर्गत खनिज लाईम स्टोन (सीमेन्ट ग्रेड) की आपूर्ति हेतु निकट ग्राम फलवा, भट्टकोटडी, रसूलपुरा, लसडावन, मालियाखेडी एवं पीरखेडा की 740.930 हैक्टेयर भूमि के लिये खनन कार्य करने हेतु खनन पट्टा अनुदान स्वीकृत किया, जिसकी लीज डीडसंख्या 22/2007 प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में दिनांक 08.09.2008 को निष्पादित होकर उप पंजीयक निम्बाहेड़ा द्वारा दिनांक 11.09.2008 को पंजीयन की गई हैं। जिसका प्रमाणित नक्शा एवं प्रति पत्रावली पर उपलब्ध हैं। अप्रार्थी की खातेदारी आराजीयात उक्त स्वीकृत लीज क्षेत्र में स्थित हैं जिसकी पुष्टि पत्रावली पर उपलब्ध नक्शा एवं जमाबंदी से होती हैं।

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) 022/07 पंजीकृत हैं।

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 है। 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।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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 हैं। 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 हैं, 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 हैं।

इस न्यायालय द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 89 (04) के प्रावधान के तहत प्रार्थी

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

कपंनी के पक्ष में निष्पादित खनन–पट्टा (लीज–डीड) संख्या 022/07 में वर्णित प्रावधानों के तहत वर्तमान में प्रभावी 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। 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 शेड्युल के अनुसार कृषि भूमि की मार्केट वेल्यु का निर्धारण किया 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/2025/26 दिनांक 21.01.2025 से ग्राम भट्टकोटडी तहसील निम्बाहेडा की कृषि भूमि की वर्तमान प्रचलित बाजार दरों में सड़क व आबादी के पास की उच्चतम(अधिकतम) दर 14,30,600/– रूपये प्रति हैक्टेयर होना अवगत कराया गया हैं। 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 हैं, 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 है, अतः उप–पंजीयक निम्बाहेडा द्वारा उपलब्ध कराई गई दरों 2.0 विनिर्दिष्ट कारक गुणन अनुसार 28,61,200/– रूपये प्रति हैक्टेयर से भूमि का मुआवजा निर्धारित करना उचित मानते हैं।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

अधिनियम की धारा 28 व 29 के अनुसरण कृषि भूमि को खनन प्रयोजनार्थ लिये जाने के संबंध में तहसीलदार निम्बाहेडा से आराजयीात 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/2025/323 दिनांक 10.03.2025 से प्रकरण में मौका रिपोर्ट दिनांक 12.02.2025 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 खसरा नम्बर 229 क्षेत्रफल 0.44 हैक्टेयर व खसरा नम्बर 230 क्षेत्रफल 0.06 हैक्टेयर कुल किता 2 कुल क्षेत्रफल 0.50 हैक्टेयर कृषि भूमि में स्थित संरचना व उनकी कीमत का विवरण प्रस्तुत किया गया है जो कि निम्नानुसार हैं :-

क्रमांक	संरचना विवरण	कीमत संरचना (रूपये में)
1.	वृक्ष	30,000/-
	संरचनाओं का कुल योग	**30,000/-**

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 हैं, अतः उपर्युक्त संपूर्ण विश्लेषण के आधार पर निम्नांकित शर्तो व खनन लीज-डीड में वर्णित शर्तों तथा प्रार्थना-पत्र में वर्णित उल्लेखित उद्देश्यों यानि इस भूमि में से खनन कर लाईम स्टोन निकालने व सहायक प्रयोजन के उपयोग हेतु आराजीयात जैरबहस का अग्रतालिका अनुसार मुआवजा निर्धारित किया जाता है :-

- प्रार्थी कंपनी इस भूमि का उपयोग बताए गए उद्देश्यों अर्थात् धारा 89 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 में निर्धारित प्रयोजनों के अलावा नहीं करेगी तथा भूमि पर किसी प्रकार का पक्का निर्माण नहीं किया जावेगा।
- प्रार्थी कंपनी इस भूमि के पास में स्थित ग्रामों एवं आस-पास के आबादी क्षेत्र में निवास करने वाले व्यक्तियों जन समूह की सुरक्षा, स्वास्थ्य तथा पर्यावरण संबंधी नियमों की पूर्ण पालना करेगी।
- माईनिंग का कार्य ग्राम की आबादी की बाहरी सीमा से 100 मीटर छोड कर किया जावेगा तथा प्रार्थी कंपनी खनिज विभाग से अनुमोदित माईनिंग प्लान अनुसार की कार्य कर सकेगी।
- इस भूमि पर प्रार्थी कंपनी द्वारा तब तक उपयोग नहीं किया जावेगा जब तक कि विपक्षी को उसकी भूमि का तय शुदा मुआवजा राशि का भुगतान न हो जावें तथा मुआवजा राशि का भुगतान तीन माह की अवधि में करना होगा।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

- इस भूमि के संबंध में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत प्रार्थी कंपनी का किसी प्रकार से स्वामित्व का अधिकार उत्पन्न नहीं होगा।
- माईनिंग लीज समाप्त होने पर स्वतः प्रार्थी के खनन अधिकार समाप्त समझे जावेगें तथा भूमि राज्य सरकार में विहित होगी।

ग्राम	आराजी नम्बर	क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)	मुआवजा हेतु निर्धारित दर प्रति हैक्टेयर (रूपये)	देय राशि (रूपये में)
भटट्कोटडी	229	0.44	2861200	1258928/-
भटट्कोटडी	230	0.06	2861200	171672/-
कुल किता - 2		**कुल क्षेत्रफल 0.50 हैक्टेयर**	**कीमत संरचना**	30000/-
			योग	**1460600/-**
			100 % सोलिशियम	1460600/-
			कुल देय राशि	**2921200/-**
अक्षरे उनतीस लाख ईक्कीस हजार दौ सौरूपये 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। 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 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 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 **09.12.2025** को लिखाया जाकर सुनाया गया।

(आलोक रंजन)
जिला कलक्टर,
चित्तौड़गढ़

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official