आदेश की क्रम सं0 एवं तारीख

उपायुक्त–सह–जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, गिरिडीह

(Email id-dccourt.grd@gmail.com)

C.N.T Act, 1908 U/s 49, Permission Case No. 02/2024

बालमुकुन्द स्पंज एण्ड आइरन प्राईवेट लिमिटेड–बनाम–कार्बन रिर्सोस प्राईवेट लिमिटेड

आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर

–:आदेश:–

22.04.25

अभिलेख उपस्थापित। आवेदक मेसर्स बालमुकुन्द स्पंज एण्ड आईरन लिमिटेड के द्वारा अपने निजी भूमि जिसका विवरण निम्नवत है, मेसर्स कार्बन रिर्सोस प्राईवेट लिमिटेड को उद्योग लगाने हेतु बिक्री करने की अनुमति प्रदान करने के लिए सी0एन0टी0 एक्ट की धारा 49 के तहत आवेदन प्रस्तुत कर अनुरोध किया गया।

प्राप्त आवेदन के आलोक में वादगत भूमि से संबंधित प्रतिवेदन/मंतव्य की माँग संबंधित अंचल अधिकारी, भूमि सुधार उपसमाहर्त्ता, गिरिडीह, अपर समाहर्त्ता, गिरिडीह एवं सरकारी अधिवक्ता, गिरिडीह से की गई।

–:जमीन का विवरण:–

क्रम सं0	मौजा	खाता नं0	प्लॉट नं0	थाना नं0	रकवा
1	गादी श्रीरामपुर	75	507	268	10 Dec.
2	गादी श्रीरामपुर	75	504	268	31 Dec.
3	गादी श्रीरामपुर	75	520	268	15 Dec.
4	गादी श्रीरामपुर	159	352	268	60 Dec.
5	गादी श्रीरामपुर	104	420	268	25 Dec.
6	गादी श्रीरामपुर	104	420	268	26 Dec.
7	गादी श्रीरामपुर	199	484	268	20 Dec.
8	गादी श्रीरामपुर	199	484	268	20 Dec.
9	गादी श्रीरामपुर	104	420	268	25 Dec.
10	मंझिलाडीह	64	30	267	76 Dec.

11	मंझिलाडीह	54	11	267	12.66 Dec.

कूल रकवाः– 320.66 डी0

इस संदर्भ में दोनों पक्षों के विद्वान अधिवक्ता के दलील, अभिलेख मे संधारित अन्य कागजात तथा अंचल अधिकारी, गिरिडीह के पत्रांक 1185, दिनांक 02.12.2024 एवं पत्रांक 263, दिनांक 13.02.2025, भूमि सुधार उपसमाहर्त्ता, गिरिडीह के पत्रांक 95/भू0सु0 दिनांक 21.02.2025, अपर समाहर्त्ता, गिरिडीह के पत्रांक 479/रा0 दिनांक 22.02.2025 एवं सरकारी अधिवक्ता, गिरिडीह के पत्रांक 0, दिनांक 26.02.2025 से प्राप्त प्रतिवेदन/मंतव्य का अवलोकन से स्पष्ट होता है कि वादगत भूमि का प्रकार रैयती है, आवेदक का भूमि पर शांतिपूर्वक दखल–कब्जा है तथा वादगत भूमि कार्बन रिर्सोस प्राईवेट लिमिटेड को बालमुकुन्द स्पंज एण्ड आइरन प्राईवेट लिमिटेड द्वारा औद्योगिक कार्य हेतु बिक्री किया जा रहा है। अंचल अधिकारी, गिरिडीह के पत्रांक 399, दिनांक 17.03.2025, भूमि सुधार उप समाहर्त्ता, गिरिडीह के पत्रांक 130/भू0सु0, दिनांक 19.03.2025, अपर समाहर्त्ता, गिरिडीह के पत्रांक 698/रा0, दिनांक 24.03.2025 एवं सरकारी अधिवक्ता, गिरिडीह के मंतव्य दिनांक 28.03.2025 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि आवेदक मेसर्स बालमुकुन्द स्पंज एण्ड आईरन लिमिटेड के निदेशक नवल कुमार कनोडिया, पिता–स्व० शुभकरन लाल कनोडिया की जाति अग्रहरी बनियॉ है जो C.N.T Act की प्रतिबंधित जाति के अंतर्गत नहीं आते है तथा वादगत भूमि के बिक्री की अनुमति छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 की धारा 49 के तहत दी जा सकती है।

वादगत भूमि के संदर्भ में प्रमण्डल पदाधिकारी, गिरिडीह पूर्वी से संदर्भित भुखण्ड के वन/गैर वन भूमि होने के संबंध में पत्रांक 517 'B' दिनांक 12.04.2025 के द्वारा प्रतिवेदन की माँग की गई। तदोपरान्त वन प्रमण्डल पदाधिकारी, गिरिडीह पूर्वी के पत्रांक 1156 दिनांक 19.04.2025 के द्वारा प्रतिवेदित किया गया कि संदर्भित भूखण्ड गैर वन भूमि है। साथ ही महाप्रबंधक, जिला उद्योग केन्द्र, गिरिडीह से आवेदक मेसर्स बालमुकुन्द स्पंज एण्ड आईरन लिमिटेड एवं विपक्षी मेसर्स कार्बन रिर्सोस प्राईवेट लि० कम्पनी एवं संबंधित परियोजना उद्योग की श्रेणी में आता है अथवा नहीं से संबंधित प्रतिवेदन की माँग पत्रांक 518 'B' दिनांक 12.04.2025 के द्वारा की गई है। तदोपरान्त महाप्रबंधक, जिला उद्योग केन्द्र, गिरिडीह के पत्रांक 79 दिनांक 19.04.2025 के द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि आवेदक मेसर्स बालमुकुन्द स्पंज एण्ड आईरन लिमिटेड एवं संबंधित परियोजना एवं द्वितीय पक्ष मेसर्स कार्बन रिर्सोस प्राईवेट लिमिटेड एवं संबंधित परियोजना दोनो उद्योग की श्रेणी में आती है।

छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम, 1908 के अन्तर्गत धारा 49 में दिए गए प्रावधान निम्न प्रकार है :–

49. कतिपय प्रयोजनों के लिए अधिभोग जोत या भुईहरी भूधृति का अंतरण–(1) धारा 46, 47 और 48 में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी ऐसा कोई भी अधिभोगी रैयत या भूईहरी कुटुंब का कोई सदस्य, जो धारा 48 में निर्दिष्ट हो, किसी युक्तियुक्त और पर्याप्त प्रयोजनों के लिये अपनी जोत या भूधृति अथवा उसके किसी भाग को अंतरित कर सकेगा।

(2) उप धारा (1) में यथाप्रयुक्त, युक्तियुक्त एवं पर्याप्त प्रयोजनों के पद में निम्नलिखित सम्मिलित है :–

(क) किसी दशा में भूमि का प्रयोग, किसी औद्योगिक उद्देश्यों, या किसी अन्य उद्देश्यों के लिये जिसे राज्य सरकार, सहायक प्रयोजन के रूप में या किसी ऐसे प्रयोजन के निमित, व्यवहृत या अपेक्षित भूमि में पहुँच मार्ग के प्रयोजन से, अधिसूचना द्वारा घोषित करें।

(ख) किसी भी दशा में भूमि का प्रयोग, खनन कार्य के उद्देश्य से, या किसी अन्य उद्देश्यों के लिए जिसे राज्य सरकार, सहायक प्रयोजन के रूप में या किसी ऐसे प्रयोजन के निमित, व्यवहृत या अपेक्षित भूमि में पहुँच मार्ग के प्रयोजन से, अधिसूचना द्वारा घोषित करें।

(2) ऐसी दशा में अन्तरिती को ऐसे अन्तरित भूमि के प्रयोग का अधिकार अन्य उद्देश्यों, सिवाय जिसके लिए वह अन्तरित किया गया है, नहीं होगा।

(3) ऐसी प्रत्येक अंतरण रजिस्ट्रीकृत दस्तावेज द्वारा ही किया जायेगा और दस्तावेज के रजिस्ट्रीकृत तथा भूमि के अंतरित किये जाने के पूर्व दस्तावेज के बंधेजों और अंतरण पर उपायुक्त का लिखित सम्मति अवश्य प्राप्त करवा ली जायेगी।

धारा–49 के अन्तर्गत उपायुक्त के स्तर से अनुमति देने के सबंध में माननीय उच्च न्यायालय के द्वारा BCCL Vs State of Bihar & Others (2000) (C) (BCJR, 464) तथा BCCL Vs State of Jharkhand (2003) में दिये गये निर्णय से यह स्पष्ट है कि उपायुक्त को धारा 49 के अन्तर्गत अनुमति देने के पूर्व केवल इस संबंध में संतुष्ट होना है कि Landlord को समूचित क्षतिपूर्ति, किसी प्रकार की हानि की दशा में प्रदान किया जाय।

BCCL Vs State of Bihar & Others (2000) के वाद में माननीय उच्च न्यायालय ने यह उल्लेख किया है कि "The first condition imposed by the Deputy Commissioner while according sanction for the transfer of the land in favour of the petitioner is that the petitioner has to pay commercial rent to the State of Bihar. At the very outset, I must indicate that Sub-section (4) so section 49 does not confer power to the Deputy Commissioner to impose such condition.....it must be held that defendant no. 3 had no jurisdiction to make any order of assessment of rent as the matter in relation to termination and/or payment of surface rent are matters governed by the provisions of Mineral Concession Rules, 1960.

Besides the above, the condition imposed by the Deputy Commissioner for payment of commercial rent also appears to be illegal and arbitrary in as

much as after the purchase of the land by the petitioner, it is for the company to use the land for mining activities or for any other-purpose. It is only after the petitioner starts using the land for any purpose then the question of payment of rent arises. In that view of the matter at the time of according sanction the Deputy Commissioner has no jurisdiction to impose a condition that the purchaser will have to pay commercial rent to the state of Bihar. Such condition is absolutely illegal, arbitrary and ultra vires and against the provision of section 49 of the C.N.T. Act.

पुनः माननीय उच्च न्यायालय ने यह उल्लेख किया है कि "Second condition imposed by the Deputy Commissioner is that the peititioner has to give employment to the vendor who is selling the land. I am of the opinion that such condition imposed by the Deputy Commissioner is illegal, arbitrary and without any authority of law. Section 49 of the Act does not confer power to the Deputy Commissioner to accord sanction with such condition. As a matter of fact, it is not a case of compulsory acquisition of land by the Government or the Government companies nor it is a case of transfer of land against the will and consent of the owner of the land. If a raiyat voluntarily offers to sell his land and the purchaser agrees to purchase the same, in such circumstance merely because such transfer has to be affected with the consent of the Deputy Commissioner under the aforesaid provision, the purchase cannot be compelled to give employment to the vendor besides payment of market value of the land."

पुनः माननीय उच्च न्यायालय ने यह उल्लेख किया है कि " The Deputy Commissioner, under the rules, has further been empowered to determine the valuation of the lands of different localities in accordance with the procedures provided under the Rules, ignoring the Act and the Rules, the Deputy Commissioner has no jurisdiction to impose conditions before registration of the instrument and coerce the parties to the instrument to put specific valuation of the property in the instrument and to pay stamp duty on such valuation. As stated above, by executive order or executive instruction the Act and the Statutory Rules

cannot be overridden by the administrative authorities. As noticed above, Section 49 does not confer power to the Deputy Commissioner to fix the valuation of the instrument and also to compel the purchaser to purchase stamps of a particular denomination."

BCCL Vs State of Bihar, 2003 (3) BLJR 1797, के वाद में माननीय झारखण्ड उच्च न्यायालय ने यह उल्लेख किया है कि "Section 49 of the Act seeks to serve a different purpose. Section 49 culls out from the general transfer, a species of transfer, a transfer for a notified of mining purpose by an occupancy raiyat. Section 49 makes no distinction between an occupancy raiyat who belongs to a Scheduled Caste, a Scheduled Tribe or a Backward community or an occupancy raiyat of a different character. Section 49 speaks of transfer by an occupancy raiyat provided the transfer is for mining or any other notified purposes. In that situation, the power of Deputy Commissioner is confined to what is contained in Section 49 of the Act. He is not entitled to impose any condition or restriction other than the ones contemplated by Section 49 of the Act. There is an obligation on the transferee of the raiyat to get permission in terms of Section 49(3) of the Act and there is an obligation on the transferee to use the land for the purpose for which it was purchased. There is power in the Deputy Commissioner to ensure that the landlord is not affected by the transfer."

माननीय उच्च न्यायालय के निर्णयों एवं अंचल अधिकारी, गिरिडीह, भूमि सुधार उप समाहर्ता, गिरिडीह, अपर समाहर्ता, गिरिडीह, सरकारी अधिवक्ता, गिरिडीह, वन प्रमण्डल पदाधिकारी, पूर्वी गिरिडीह एवं महाप्रबंधक, जिला उद्योग केन्द्र, गिरिडीह से प्राप्त प्रतिवेदन/अनुशंसा के आलोक में तथा छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908, की धारा 49 के तहत उपरोक्त वर्णित भूमि को आवेदक मेसर्स बालमुकुन्द स्पंज एण्ड आईरन प्राईवेट लिमिटेड द्वारा द्वितीय पक्ष मेसर्स कार्बन रिर्सोस प्राईवेट लि० के पंक्ष में निम्न शर्तों पर उद्योग की स्थापना एवं तत्संबद्ध कार्यों (Allied Activities) के लिए बिक्री की अनुमति प्रदान की जाती है :–

शर्त :–

1. छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम–1908 की धारा–49(2) में वर्णित प्रावधानों के तहत यह अनुमति Industrial Purposes हेतू दी जाती है। अतः क्रेता द्वारा उक्त भूमि का गैर परियोजना अथवा किसी अन्य पक्ष को हस्तांतरण मान्य नहीं होगा।

2. छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम–1908 की धारा–49(4) में वर्णित प्रावधानों के तहत झारखण्ड मुद्रांक (अवमूल्यन निवारण) नियमावली वर्ष 2012 अन्तर्गम सक्षम प्राधिकार के द्वार अधिसूचित भूमि का न्यूनतम मुल्य मार्गदर्शिका पंजी में उक्त राजस्व ग्राम हेतु अद्यतन औद्योगिक दर से कम मूल्य पर प्रश्नगत भूखण्ड का हस्तानांतरण नही होगा और यह दर किसी परिस्थिति में "The Right to fair compensation and Transparency in Land Acquisiton, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013" एवं यथा संशोधित अधिनियम के आलोक में प्रश्नगत भुमि अन्तर्गत उस क्षेत्र में उस किस्म की दी जाने वाली भूमि के दर से कम नही होगा।
3. छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियिम–1908 की धारा–49(5) में वर्णित प्रावधानों से यह आदेश प्रभावित होगा।
4. क्रेता द्वारा Jharkhand Rehabilitation and Resettlement Policy एवं सरकार द्वारा यथा संशोधित इस संबंध में निर्गत निदेशों का अक्षरशः पालन सुनिश्चित किया जायेगा।
5. सक्षम प्राधिकार द्वारा निर्धारित भू–लगान क्रेता द्वारा भूमि हस्तानांतरण के पश्चात राज्य सरकार को भुगतान किया जायेगा।
6. अवर निबंधक निबंधन से पूर्व क्रेता तथा विक्रेता के मध्य 'Consensus ad idem'/सहमति के संबंध में संतुष्ट हो लेंगे।

उपरोक्त धाराओं के आलोक में भूमि की प्रकृति (उपयोग के आधार पर) के अनुसार रैयत तथा राज्य सरकार के हितों को संरक्षित रखते हुए भूमि के दर के संबंध में अवर निबंधक द्वारा निबंधन की तिथि को निर्धारित सर्किल रेट के आलोक में समुचित क्षतिपूर्ति की शर्त के साथ क्रेता और विक्रेता की सहमति की दशा में विक्रय की अनुमति दी जाती है।

उक्त आदेश के साथ वाद की कार्रवाई समाप्त की जाती है।

आदेश की प्रति सभी संबंधितों को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

लेखापित एंव संशोधित।

22/04/25

उपायुक्त–सह–जिलादण्डाधिकारी
गिरिडीह।

22/04/25

उपायुक्त–सह–जिलादण्डाधिकारी
गिरिडीह।

ज्ञापांक 559 /न्या0 दिनांक 22/04/25

प्रतिलिपिः–अंचल अधिकारी, गिरिडीह सदर/भूमि सुधार उप समाहर्त्ता, गिरिडीह/अवर निबंधक, गिरिडीह /अपर समाहर्त्ता, गिरिडीह को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

22/04/25

उपायुक्त–सह–जिलादण्डाधिकारी
गिरिडीह।

Digitally signed by Naman Priyesh Lakra
Date: 2025.04.23 18:17:10 +05:30
Location: 192.168.0.122