कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनायें, जयपुर ।
(जयपुर विकास प्राधिकरण भवन)

क्रमांक:भू०अ०/नोप/91/ दिनांक:......12/6/91

मुकदमा नम्बर-

1. 281/88

2. 282/88

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम चकगणपतपुरा नं० 1 की भूमि अवाप्ति (पृथ्वीराज नगर योजना)

-: अवार्ड :-

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि की अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 (1984 का केन्द्रीय अधिनियम संख्या 1) की धारा 4(1) के तहत क्रमांक प० (15)नविआ/11/87 दिनांक 6.1.1988 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में जुलाई, 1988 को कराया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5-ए की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने के उपरान्त राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 6 का गजट प्रकाशन क्रमांक प० (15)नविआ/3/87 दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में 31 जुलाई, 1989 को हुआ ।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा 6 का गजट प्रकाशन कराया गया उसमें ग्राम [illegible] तहसील सांगानेर चकगणपतपुरा नं० 1 तहसील सांगानेर की भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गई है ।

क्रमांक 1.	मुकदमा नं. 2.	खसरा नं. 3.	रकबा 4.	खातेदार का नाम 5.
1.	281/88	4	1-12	भोला, कल्याण, मोहू पि० नानगा जाति जाट सा० माध्यावास
		9	1-11	
		16	01 - 16	
		19	01 - 15	
		13	01 - 11	
		54	05 - 00	

.....2,

1.	2.	3.	4.	5.
2.	282/88	5	- 1 = 15	श्योनारायण पुत्र मांगू जाति जाट ग्रा. किशनमांग्यावास
		8	1 = 9	
		10	1 = 19	
		17	01 - 15	
		18	01 - 15	
		53	04 - 18	

मुकदमा नम्बर- 281/88 खसरा नम्बर- 4,9,13,16,19,54

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 4 एवं 9 के अवाप्ताधीन रकबा अंकित नहीं है। खसरा नम्बर 13 रकबा 01 बीघा 11 बिस्वा, 16 रकबा 01 बीघा, 16 बिस्वा, 19 रकबा 01 बीघा 15 बिस्वा एवं 54 रकबा 05 बीघा श्री नोला (नोलखा), कल्याण, भोलू पिता नानगा जाति जाट ग्रा. मांग्यावास के नाम खातेदारी दर्ज है।

खसरा नम्बर 4 एवं 9 के पूर्ण अवाप्ती हेतु रकबे के बारे में जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी. मिश्रा का कथन है कि खसरा नम्बर 4 एवं 9 के सामने कोलम नं. 7 एवं 8 में धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में रकबा प्रकाशित नहीं हुआ है। जयपुर विकास प्राधिकरण को अपनी योजना के लिए उक्त खसरा नम्बरान की कुल भूमि जो धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन के कालम नं. 4 में दर्शाई गई है की सम्पूर्ण भूमि की आवश्यकता है। अतः धारा 6 के गजट के कोलम नंबर 4 के अनुसार खसरा नं. 4 का रकबा 01 बीघा 12 बिस्वा व खसरा नंबर 9 का रकबा 01 बीघा 11 बिस्वा भूमि की अवाप्ती ~~किया जावे~~। मानी जाती है।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के नोटिस खातेदारान/हितधारान को दिनांक 9.8.90 को जारी किये गये। तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार नोटिस खातेदार के भाई बोदूराम को तामील कराये गये। लेकिन खातेदार उपस्थित नहीं हुये। पुनः दिनांक 15.2.91 को खातेदारान/हितधारान को रजिस्टर्ड ए.डी. नोटिस धारा 9 एवं 10 के जारी किये गये। लेकिन खातेदार उपस्थित नहीं हुआ। पुनः धारा 9 एवं 10 के नोटिस नवभारत टाईम्स एवं दैनिक नवज्योति समाचार पत्रों में दिनांक 18.4.91 को प्रकाशित कराये गये। लेकिन खातेदारान/दावेदारान में से कोई उपस्थित नहीं हुआ। दिनांक ~~13.8.91 को~~ 26.4.91 को उपरोक्त सभी खातेदारान/हितधारान के खिलाफ एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई।

दिनांक 10.6.91 को आपत्तिकर्ता श्री श्योराम पुत्र मांगू की तरफ से श्री घनश्याम सिंह अभिभाषक ने उपस्थित होकर क्लेम पेश किया। प्राप्त क्लेम में कुछ आपत्तियां भी अंकित की गई है जो कि धारा 5-ए की सुनवाई से पूर्व प्रेषित की जानी चाहिये थी अतः आपत्तियां खारिज की जाती है। प्राप्त क्लेम में ~~[illegible]~~ आपत्तिकर्ता श्री श्योराम ने अवाप्ताधीन भूमि पर लगे पेड़-पौधों की क्षतिपूर्ति राशि 50,000/- रूपये की मांग की है। इसी प्रकार सीमेन्ट पाईप लाईन तथा सीमेन्ट के हौज व 4 छप्पर की क्षतिपूर्ति राशि 80,000/- की मांग की है। पक्का पुख्ता मकान, कच्ची कोठी व कुओं की क्षतिपूर्ति राशि 4 लाख रूपयों की मांग की है। एवं जमीन का मुआवजा 2,50,000/- प्रति बीघा के हिसाब से मांग की है।

उक्त ~~[illegible]~~ मामले में हितदार द्वारा जो क्लेम पेश कर राशि की मांग की है उसके लिए ना तो कोई दस्तावेजात पेश किये है और ना ही कोई रजिस्टर्ड वेल्यूअर से प्रमाणित तकमीना प्रस्तुत किये है। हितधारी द्वारा भूप्रबन्ध विभाग

......3,

के पर्चा नोटिस की नकल व पर्चा लगान की नकल पेश की है । हम यहां इन्हें हितधारी व्यक्ति तो मानते है लेकिन मुआवजे का भुगतान स्वामित्व संबंधी तात्विक दस्तावेजों के प्रस्तुत करने पर ही किया जावेगा ।

श्री के॰पी॰मिश्रा ने प्रस्तुत क्लेम का विरोध करते हुऐ दलील दी है कि बिना किसी दस्तावेजी साक्ष्य के इस प्रकार का क्लेम में मांगी गई राशि का कोई औचित्य नहीं बनता है । हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक के कथन से सहमत है । इन्होने क्लेम में जो अधिक राशि चाही है वह अस्वीकार है ।

<u>मुकदमा नम्बर- 282/89 खसरा नम्बर- 5,8,10,17,18,एवं 53</u>

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 5,8,10 के अवाप्ताधीन रकबा अंकित नहीं हुऐ है । खसरा नम्बर 17 रकबा 01बीघा 15बिस्वा, 18 रकबा रकबा 01बीघा 15बिस्वा,खसरा नं॰ 53 रकबा 04बीघा 18बिस्वा भूमि श्री श्योनारायण पुत्र मांगू जाति जाट ग्रा॰मांग्यावास के नाम खातेदारी दर्ज है ।

खसरा नम्बर 5,8 एवं 10 के अवाप्ताधीन रकबे के बारे में जयपुर विकास प्राधिकरण अभिभाषक श्री के॰पी॰मिश्रा का कथन है कि उक्त खसरा नम्बरान के सामने अवाप्ताधीन भूमि का रकबा धारा6के गजट नोटिफिकेशन में प्रकाशित नही हुआ है । जयपुर विकास प्राधिकरण को अपनी योजना के लिए उक्त खसरा नम्बरान की कुल भूमि जो धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन के कोलम नम्बर 4 में दर्शाई गई है की सम्पूर्ण भूमि की आवश्यकता है । अत: धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन के कोलम नं॰ 4 के अनुसार खसरा नम्बर 5 का रकबा 01बीघा 15बिस्वा,खसरा नं॰8 का रकबा 01बीघा 09बिस्वा एवं खसरा नं॰ 10 का रकबा 01बीघा 11 बिस्वा भूमि को अवाप्त किया जावे । हम प्राधिकरण अभिभाषक के उक्त कथन से सहमत है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के नोटिस खातेदार श्योराम पुत्र मांगू जाति जाट को दिनांक 9॰8॰90 को जारी किये गये थे जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार स्वयं खातेदार को तामील कराया गया । जिसके तहत दिनांक 14॰2॰91 को खातेदार की तरफ से श्री सोहन सिंह सोलंकी अभिभाषक उपस्थित हुआ । लेकिन क्लेम पेश नहीं किया । दिनांक 10॰6॰91 को खातेदार की तरफ से अभिभाषक श्री घनश्याम उपस्थित होकर क्लेम पेश किया ।

श्री घनश्याम अभिभाषक ने जो खातेदार की तरफ से क्लेम पेश किया है उसमें कुछ आपत्तियां भी अंकित की गई है जो कि धारा 5-ए की कार्यवाही से पूर्व पेश करनी चाहिऐ थी अत: आपत्तियां खारिज की जाती है ।

प्राप्त क्लेम में खातेदार ने पेड़-पौधों की क्षतिपूर्ति राशि 50,000/-रुपये की मांग की है । इसी प्रकार सीमेन्ट पाईप लाईन,हौज,4 छप्पर की क्षतिपूर्ति राशि 80;000/- रुपये की मांग की है एवं पक्का पुख्ता मकान,कच्चा ढोला एवं कुओं की क्षतिपूर्ति राशि 4 लाख रुपयों की मांग की है । अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा दर 2,50,000/- रुपयेप्रति ~~xxxxxxxxxxx~~ बीघा के हिसाब से मांग की है ।

उक्त सभी मामलों में हितधारान द्वारा जो क्लेम की राशि की मांग की है उसके लिए ना तो कोई दस्तावेजात पेश किये है और ना ही कोई रजिस्टर्ड वेल्युवेअर से प्रमाणित तकनीकी तखमीने प्रस्तुत किये है । श्री के॰पी॰मिश्रा ने प्रस्तुत क्लेम का विरोध

...4,

करते हुये दलील दी है कि बिना किसी दस्तावेजी साक्ष्य के इस प्रकार का क्लेम में मांगी गई राशि का कोई औचित्य नहीं बनता है। हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक के कथन से सहमत हैं। इन्होंने जो क्लेम में अधिक राशि दर्शाई गई है वह अस्वीकार है।

उक्त प्रकरणों में केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अन्तर्गत सार्वजनिक नोटिस दिनांक 27.4.91 को जारी किये गये जो तामील कुनिन्दा द्वारा संबंधित तहसील, पंचायत समिति नोटिस बोर्ड, ग्राम पंचायत एवं सरपंच को दिये गये व चस्पा कराये गये।

<u>मुआवजा निर्धारण:-</u>

जहाँ तक पृथ्वीराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-8(15)नविआ/87 दिनांक 1.1.89 द्वारा मुआवजे की राशि निर्धारण करने के लिये राज्य सरकार द्वारा एक कमेटी का गठन शासन सचिव, राजस्व विभाग की अध्यक्षता में किया गया था लेकिन उक्त कमेटी द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में से किसी भी ग्राम के मुआवजे की राशि का निर्धारण नहीं किया। इस संबंध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11.8.91 द्वारा शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजे निर्धारण की प्रक्रिया शीघ्रपूर्ण कराली जावे। इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया गया लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया है।

इसी प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में स्थित भूमि के किसी भी खातेदार/हितधार को बुलाकर नेगोशियेशन नहीं किया गया।

विभिन्न राज्यों के उच्च न्यायालयों द्वारा समय-समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये है उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रीयों द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है। पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 का गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.88 को हुआ था इसलिये विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उपपंजीयकों के यहाँ पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों की रजिस्ट्रेशन की क्या दर थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है।

उपरोक्त सभी मुकदमात के खसरा नम्बरों की भूमि के मुआवजे की मांग जो खातेदारान द्वारा की गई है, के संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी. मिश्रा का कथन है कि क्लेम्स में जो मुआवजे की मांग की गई है वह बहुत अधिक है इसलिए पूर्व में इस न्यायालय द्वारा इसके आस-पास की भूमियों का मुआवजा 24,000/- रु० प्रति बीघा की दर से निर्धारित किया गया है अतः उक्त मामलों में भी 24,000/- प्रति बीघा की दर से मुआवजा निर्धारण किया जाना उचित होगा।

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार इस संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्त की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव ने पत्र क्रमांक टी.टी.आर/91/336 दिनांक 5.6.91 द्वारा इस संबंध में सूचित किया है कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम चकगणपतपुरा नं. 1 में 10,200/- रु० प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था इसलिये जहाँ तक इनके पक्ष का संबंध है यह दर उचित है।

हमने इस संबंध में उप पंजियक एवं तहसीलदार तहसील सांगानेर से यहां से अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो यह ज्ञात हुआ कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी । तहसीलदार जयपुर विकास प्राधिकरण(प्रथम) ने भी अपने यू.ओ.नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा सन् 1987 की दर 6000/- प्रति बीघा दर्शायी है लेकिन सन् 1988-89 की दर से सूचित नहीं किया गया ।

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इस क्षेत्र के आसपास की भूमि की मुआवजा राशि 24,000/- रुपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है । जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी.मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24,000/- प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं है । क्योंकि कुछ समय पूर्व भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आसपास के क्षेत्र में 24,000/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये हैं ।

अत: इस मामले में भी इस भूमि का मुआवजा राशि 24,000/- प्रति बीघा की दर से किया जाना उचित मानते हैं एवं हम यह भी मानते हैं कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की कीमत यही थी ।

जहां तक पेड़-पौधों एवं अन्य स्ट्रेक्चर्स का प्रश्न है जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीना अभी तक पेश नहीं किया गया है । ऐसी स्थिति में पेड़ पौधों एवं अन्य स्ट्रेक्चर्स के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है । जयपुर विकास प्राधिकरण से तकनीकी एवं अनुमोदित तखमीना प्राप्त होने पर उस पर विचार कर नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जावेगा ।

हम उक्त सभी मामलों में भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/- रुपये प्रति बीघा की दर से करते हैं लेकिन मुआवजा का भुगतान विधिपूर्वक रूप से खातेदारों द्वारा मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है किया जा रहा है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23(1-ए) एवं 23(2) के अन्तर्गत मुआवजे की उपरोक्त राशि पर नियमानुसार 30% सोलेशियम एवं 12% अतिरिक्त राशि भी देय होगी जिसका निर्धारण परिशिष्ट "ए" में मुआवजे की राशि के साथ दर्शाया गया है ।

अतिरिक्त निदेशक(प्रथम)एवं सक्षम अधिकारी,नगर भूमि एवं भवन कर विभाग ने अपने पत्र क्रमांक 918 दिनांक 31.5.91 द्वारा इस कार्यालय को सूचित किया है कि पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन सीमा में सम्मिलित हैं एवं अरबन सीलिंग अधिनियम 1976 से प्रभावित है । लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अरबन अधिनियम की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करवादी है अथवा नहीं ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे हैं ।

ये अवार्ड आज दिनांक 12.6.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किये जा रहे हैं ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक F6(13)आवि/87 दिनांक 3/7/91 द्वारा अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त होने पर अवार्ड आज 3/7/91 को [illegible] खसरा नं. 53 को छोड़कर [illegible] 5, 8, 10, 17, 18, 4, 9, 16, 19, 54 एवं 13 का [illegible] गया। ख.नं. 53 पर [illegible] अवार्ड ख.नं. 53 का [illegible] किया गया एवं [illegible] किया गया।

3/7/91

ग्राम-ककणपतपुरा नं. 1 परिशिष्ट "प"

1.	मुकदमा नं. 2.	नाम खातेदार 3.	खसरा नं. 4.	रकबा बी.वि. 5.	मुआवजा दर प्रति बीघा 6.	भूमि का मुआवजा 7.	सोलेशियम 30% 8.	अतिरिक्त 12% 9.	कुल मुआवजा राशि 10.
1.	281/88	नोला, कल्याण, भोलु	4	01-12					
		पि. नान्गा जाति	9	01-11					
		जाट सा. माध्यावास	13	01-11					
			16	01-16					
			19	01-15					
			54	05-00					
				13-05	24,000/-	3,18,000/-	95,400/-	1,11,936/-	5,25,336/-
2.	282/88	स्योराम पुत्र मांगु	5	01-15					
		जाति जाट सा. माध्यावास	8	01-09					
			10	01-19					
			17	01-16					
			18	01-15					
			53	04-18					
				13-12	24,000/-	3,26,400/-	97,920/-	1,14,893/-	5,39,213/-

नोट- 1. सोलेशियम को 30% राशि कोलम नम्बर 8 पर अंकित को गई है ।

2. अतिरिक्त राशि 12% को गणना कोलम नम्बर 9 पर दिनांक 7.7.88 से 12.6.91 तक की गई हैं ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी

राज्य सरकार के ...