-84-

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

क्रमांक: भू.अ./नवि/96/714 दिनांक: 20/7/96

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम धाउवास में भूमि अवाप्ति बाबत (पृथ्वीराज नगर योजना)

मुकदमा नम्बर

1. 165/88

2. 172/88

-: 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 प5(15) नविआ/II/87 दिनांक 6.1.88 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 7 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 भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा -6 के प्रावधानों के अन्तर्गत धारा 6 का गजट प्रकाशन क्रमांक प-6(15)नविआ/3/87 दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 31 जुलाई, 1989 को किया गया, जिसका दो दैनिक समाचार पत्रों में दिं. 12.8.89 एवं सार्वजनिक स्थानों पर 23-10-89 को भी नियमानुसार अधिसूचना का चस्पा कराया गया ।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा 6 का गजट प्रकाशन कराया गया उसमें ग्राम धाउवास तहसील जयपुर में अवाप्तिाधीन भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गई है:-

क्र.सं.	मु.नं.	ख.नं.	रकबा बी.बि.	नाम खातेदार
1.	2.	3.	4.	5.
1.	165/88	252	14 - 05	हरनाथ, चतरू, देवकरण पि. नरसिंह, हनुमान, लक्खा,
		253	00 - 03	हीरालाल, बद्री पि. रामनारायण जा. हरि. ब्रा.
		254मि.	02 - 08	
		255मि.	01 - 01	
		261मि.	00 - 03	
		262	03 - 05	
2.	172/88	235	04 - 01	देव नारायण, परमानन्द, नारायण, गोपाल,
		248	00 - 03	रामस्वरूप, पि. रामनाथ व लक्ष्मीनारायण पु.
		249मि.	13 - 03	बलदेव जा. हरि. ब्रा. सा. देह
		250मि.	03 - 00	

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

.....2,

-85-

<u>मुकदमा नम्बर- 165/88</u>

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 252, 253, 254मि, 255मि. 261मि एवं 262 की खातेदारी हरनाथ, पतल, देवकरण पि. नरसिंह, हनुमान, लक्खा, हीरालाल, बद्री पि. रामनारायण जा. हरि. ब्रा. के नाम दर्ज है।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9-10 के तहत खातेदारान को नोटिस दिनांक 23.2.91 को जारी किये गये। तथा दो प्रमुख समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व नवभारत टाइम्स में भी दिनांक 20.3.91 को नोटिस का प्रकाशन कराया गया। लेकिन कोई भी खातेदार उपस्थित नहीं हुए जिनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई। दिनांक 16.4.91 को खातेदार/हितधार हनुमान लक्खा, हीरालाल, बद्री की ओर से उनके वकील रामचन्द्र शर्मा ने उपस्थित होकर क्लेम पेश किया गया ~~[illegible]~~। क्लेम जो पेश किया गया है वह निम्नानुसार पेश कर क्लेम की मांग की गई:-

उक्त भूमि की स्थिति उपज क्षमता व पोटेन्शियल वेल्यू के आधार पर वर्ष 88 की मार्केट रेट के आधार पर कीमत रुपये 2लाख रुपये प्रति बीघा कम से कम है जो दिलाई जावे। मिट्टी के डोले की कीमत 25,000/- डोलों पर फूल उगा रहे है जिनसे प्रति वर्ष 1000/- फूले पैदा होते है जिनकी आय गत तीन वर्ष के औसत आधार पर 1500/- प्रति वर्ष है। फूलो की कीमत आय का 10गुना 15000/- दिलाया जावे। कुआ की कीमत रु0 1,50,000/- रु0 की मांग की गई। कुऐ में बिजली लगाने का खर्चा व मोटर व डीजल इन्जिन की कीमत 40,000/- कुए के पास एक कमरा जिसकी कीमत 25,000/-, हौज की कीमत 20,000/- दिलाई जावे। पेड़-पौधो की कीमत 15,000/- इसके अतिरिक्त 12प्रतिशत30प्रतिशत 3प्रतिशत व 15प्रतिशत ब्याज की मांग की गई। 5प्रतिशत मुकदमे पर हुऐ खर्च की मांग की गई। अन्यत्र जाकर धन्धा करने के कारण 10प्रतिशत अतिरिक्त मुआवजा की मांग की गई। कृषि हेतु भूमि अलाट की जावे। प्रार्थीगण के चार भाई है जिनके 62 सदस्य है जिनके रहने के लिए 1000वर्ग गज का प्रत्येक भाई हेतु भूखण्ड छोडा जावे। क्योंकि प्रार्थीगण के पास अन्यत्र आवासीय मकान नहीं है। भूमि को अवाप्ति से मुक्ति बाबत भी क्लेम लिया गया।

जा0वि0प्रा0 अभिभाषक का उक्त क्लेम के बारे में कथन है कि उक्त क्लेम मनमाने तौर पर बनाकर पेश किया गया है। बाजार दर के बारे में कोई सबूत दस्तावेजात पेश नहीं किये गये है। अतः क्लेम मान्य योग्य नहीं है।

हम प्राधिकरण अभिभाषक के उक्त कथन से सहमत है जो क्लेम पेश किया गया है वह अत्यधिक होने व बाजार दर के बिना सबूत पेश किये क्लेम मान्य नही है।

दिनांक 12.6.91 अशोक अग्रवाल द्वारा न्यायालय से जारी स्थगन-आदेश की प्रति पेश की गई। जविप्रा द्वारा मा0उच्च न्यायालय में अपील

भूमि अवाप्ति प्राधिकरण
भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

करने पर न्यायालय द्वारा दिनांक 22.4.96 को अविज्ञा/राज्य सरकार के पक्ष में निर्णय दिया गया । जो इस कार्यालय को निर्णय की प्रति आज्ञा द्वारा दिनांक 18.5.96 को उपलब्ध कराई गई । न्याय हित में खातेदारों से क्लेम प्रार्थना पत्र प्राप्त करने हेतु इसके तीन प्रमुख दैनिक समाचार पत्रों राजस्थान पत्रिका, दैनिक नवज्योति एवं राष्ट्रदूत में नोटिस दिनांक 13.6.96 को प्रकाशन कराया गया । लेकिन कोई उपस्थित नहीं हुए । दिनांक 18.6.96 को श्री अशोक कुमार अग्रवाल ने उपस्थित होकर ख.नं. 261, 252 से 255, 262 की भूमि का क्लेम पेश किया गया है । जो निम्न प्रकार है:- भूमि की कीमत प्रति वर्ग गज 1000/- के हिसाब से रु0 272400/-, भूमि पर स्थित निर्माण का बाजार मूल्य राशि रु04लाख रु0 पानी की पाईप लाईन अण्डरग्राउण्ड राशि 10,000/-, घुमटी की कीमत 25.000/- डोले की कीमत 22,000/-, निर्देशिका पट्टी की कीमत 2000/-, पेडों की कीमत 4,000/-, छोटे वृक्षों की कीमत रु0 500/-, इसके अतिरिक्त 12प्रतिशत 30प्रतिशत, 9प्रतिशत, 15प्रतिशत की मांग की गई । अवाप्ति से हो रहे नुकसान की एवज में 10प्रतिशत, मानसिक तनाव से हुई हानि की कीमत कुल मुआवजा राशि पर 10प्रतिशत अन्य स्थान परिवर्तन के कारण आय में कमी का प्रतिमाह 1000/-प्रति सदस्य दिलाई जावे । पोटेन्शियल वेल्यू हानि के कारण कुल मुआवजा राशि का 20प्रतिशत धारा 5 के अन्तर्गत खातेदारान को हुआ नुकसान कुल मुआवजा राशि का 10प्रतिशत स्थाई एवं अस्थाई सम्पत्ति के नुकसान के फलस्वरूप होने वाले नुकसान की राशि कुल मुआवजे का 10प्रतिशत । धारा 6 की विज्ञप्ति दिनांक 28जुलाई, 89 से एवं कब्जा प्राप्त करने के अन्तराल में भूमि से प्राप्त होने वाला लाभ बढोतरी राशि 5 गुणा हो गई है अतः कुल मुआवजा राशि की 5 गुणी कीमत व 24प्रतिशत ब्याज दिया जावे । संयुक्त परिवार प्रणाली में विघटन होने के कारण होने वाले नुकसान की पूर्ति हेतु 5 प्रतिशत, बच्चों को अन्यत्र पढाने से उनको होने वाले नुकसान पूर्ति हेतु मुआवजा राशि का 5प्रतिशत, मवेशियों को अन्यत्र स्थापित करने पर होने वाले नुकसान पूर्ति मुआवजा का 10प्रतिशत, सामाजिक व अन्य सा‍ख में गिरावट से होने वाले नुकसान हेतु 10प्रतिशत, नई जगह पर स्थापित होने पर स्वास्थ्य पर विपरीत प्रभाव पडने से होने वाले नुकसान हेतु 10प्रतिशत, अन्यत्र स्थान पर भूमि खरीदने पर स्टाम्प व रजिस्ट्रेशन व विविध व्यय कुल मुआवजा राशि का 11प्रतिशत, अन्यत्र स्थान पर भूमि विकसित करने में आने वाली लागत के लिए 20प्रतिशत दिया जावे।

उक्त क्लेम खसरा नम्बर 261 के बारे में प्राप्त हुआ है । खसरा नम्बर 252, 253, 254, 255, 262 का क्लेम श्री अशोक कुमार अग्रवाल ने दिनांक 18.6.96 को पेश किया गया । उक्त क्लेम अशोक नगर हाऊसिंग सोसाईटी के सचिव द्वारा पेश किया गया है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

......4,

जयपुर

प्राप्त क्लेम में अंकित है कि बाजार मूल्य 1000/-प्रति बीघा के हिसाब से 20बीघा 17बिस्वा का मुआवजा 37842,000/-की मांग की गई। भूमि पर स्थित निर्माण का बाजार मूल्य 20,50,000/- ,पानी की वाटर लाईन अण्डर ग्राउण्ड राशि रू078,000/- होदियों की कीमत 40,000/-,होले की कीमत रू0 3,35,000/- ,निर्देशिका पट्टी की कीमत 1,000/-,पेडों की कीमत रू0 12,000/-बडी छोटे कुंडी की कीमत 8,000/-,विद्युतीकरण एवं फिटिंग्स दवब की कीमत 80,000/-,डब्ल्यू.बी.एम.सडकों की कीमत 1,25,000/-,चौकीदार का कमरा (ओवडी) की कीमत 50,000/-,पम्पसेट व मोटर 30,000/-, एवं उक्त राशियों के अतिरिक्त अन्य में जो कि खसरा नम्बर 261 के क्लेम मे मांगी गई है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी जयपुर विकास प्राधिकरण

उपरोक्त क्लेम के बारे मे जविप्रा अभिभाषक का कथन है कि जो क्लेम पेश किया गया है वह अत्यधिक बढा-चढा कर पेश किया गया है जो मान्य योग्य नहीं है।

हम जविप्रा अभिभाषक के उक्त कथन से सहमत है। जो क्लेम पेश किया गया है वह काफी बढा-चढाकर पेश किया गया है जो मान्य नहीं है।

मुकदमा नम्बर-172/88

खसरा नम्बर-235,248,249मि.250मि.की खातेदारी धारा 6 के अनुसार देवनारायण,परमानन्द,नारायण,गोपाल,रामस्वरूप,पि.रामनाथ व लक्ष्मीनारायण पु.बलदेव जा.हरि.ग्रा.सा.देह के नाम दर्ज है।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के तहत धारा 9-10 के नोटिस खातेदारों को दिनांक 23.2.91 को जारी किया गया। तथा रजिस्टर्ड ए.डी. द्वारा भी नोटिस तामील कराये गये। दिनांक 1.8.91 को श्री सत्यदेव शर्मा अभिभाषक ने अरविंद गृह निर्माण सहकारी समिति की तरफ से आपत्ति पेश की गई। उक्त प्राप्त आपत्ति का अवार्ड के स्तर पर कोई महत्व नहीं रखती है। अतः अवार्ड के स्तर पर आपत्तियां विचारणीय योग्य नहीं है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास योजनाएं जयपुर

दिनांक 14.6.96 को अशोक अग्रवाल द्वारा स्थगन आदेश की प्रति पेश की गई। जविप्रा द्वारा राजस्थान उच्च न्यायालय में अपील करने पर अपील का निर्णय जविप्रा/राज्य सरकार के हक मे दिनांक 22.4.96 को हुआ जिसकी प्रत इस कार्यालय को दिनांक 18.5.96 को प्राप्त हुई। जिसके अनुसरण में न्याय हित में खातेदारों को नोटिस तीन प्रमुख समाचार पत्रों राजस्थान पत्रिका, दैनिक नवज्योति एवं राष्ट्रदूत में दिनांक 13.6.96 को कराया गया लेकिन खातेदार की तरफ से कोई क्लेम प्राप्त नहीं हुये।

दिनांक 18.6.96 को समिति अरविंद गृह निर्माण सहकारी लि0 कीतरफ से गोपाल प्रसाद ने क्लेम पेश किया। जो निम्न प्रकार है:-
भूमि की कीमत 1000/-प्रति वर्ग के हिसाब से 20बीघा 10बिस्वा का मूल्य रू0

.....5.

जयपुर

रु0 3.72.07.500/- ,भूमि पर स्थित निर्माण का बाजार मूल्य 50.00.000/- पानी की पाईप कीमत 5लाख रु0 हौदियों कि कीमत 50,000/-, घुमटी की कीमत 10,000/-,डोले की कीमत 50,000/-, बेरा की कीमत 20,000/-, विद्युतीकरण एवं फिटिंग की कीमत 1,00000/-, कुऐ की कीमत 1,00,000/-, पम्प सेट व मोटर रु0 50,000/-, कुऐ में पाईप लाइन व फिटिंग रु050,000/- कुये आदि 20,000/-,मुआवजे के रुप में कुल कीमत रु0 4,31,57,500/- की क्लेम की गई । इसके अतिरिक्त अन्य में 12प्रतिशत,30प्रतिशत,9 व 15प्रतिशत, अवाप्ति से हो रहे नुकसान के पेटे कुल मुआवजा राशि के 10प्रतिशत,मानसिक तनाव मे हुई हानि की कीमत कुल मुआवजा का 10प्रतिशत,खातदारो के अन्य स्थान पर परिवर्तन के कारण आय मे कमी का प्रति माह 1000/- प्रति सदस्य पोटेन्शियल वेल्यू होने के कारण कुल मुआवजाय राशि का 20प्रतिशत अतिरक्त दिलाया जावे । धारा 5 के अन्तर्गत खातदारान को हुआ नुकसान कुल मुआवजा राशि का 10प्रतिशत दिलाया जावे । स्थाई एवं अस्थाई सम्पत्ति के नुकसान के फलस्वरुप 10प्रतिशत, धारा 6 की विज्ञप्ति दिनांक 28जुलाई,89 से एवं कब्जा प्राप्त होने के अन्तराल में भूमि से प्राप्त होने वाला लाभ बढोतरी राशि 5गुणा हो गई हैअतः कुल मुआवजा राशि की 5 गुणी कीमत व 24प्रतिशत ब्याज दिया जावे । ,तबुकातरिवार प्रणाली में विघटन होने के कारण होने वाले नुकसान की पूर्ति हेतु 5प्रतिशत अतिरक्त राशि दिलाई जावे । ,बच्चो को अन्यत्र पढाने से उनको होने वाला नुकसान पूर्ति हेतु मुआवजा राशि 5 प्रतिशत ,मवेशियों को अन्यत्र स्थापित करने पर होने वाले नुकसान हेत 10प्रतिशत अतिरिक्त राशि, सामाजिक व अन्य साख में गिरावट होने वाले नुकसान हेतु 10प्रतिशत अतिरिक्त राशि दिलाई जावे । नई जगह पर स्थापित होने परस्वास्थ्य पर विपरीत प्रभाव से होने वाले नुकसान हेतु 10प्रतिशत अतिरिक्त,अन्यत्र स्थान पर भूमि खरीदने पर स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन व विविध व्यय कुल मुआवजा राशि का 11प्रतिशत अतिरिक्त दिलाया जावे ।

जविप्रा अभिभाषक का उक्त क्लेम के बारे में कथन है कि उक्त क्लेम काफी बढा-चढाकर पेश किया गया है जो मानने योग्यनहीं है । और न ही भूमि की बाजारी दर के बारे में कोई पुख्ता दस्तावेजात पेश नही किये है अतः क्लेम मन मानेतौर पर पेश किया गया है जो मान्य नहीं है । हम जविप्रा अभिभाषक के कथन से सहमत है हमने क्लेम का अवलोकन किया । क्लेम काफी बढ़ मनमाने तौर पर पेश किया गया है जो मान्य नहीं है ।

भूमि प्रवाहित अधिकारी
... विकास योजनाएं
जयपुर

जयपुर

 89

मुआवजा निर्धारण

जयपुर विकास प्राधिकरण से जो तखमीना प्राप्त हुऐ वे निम्न प्रकार है जो खातेदारों को देय है:-

खसरा नम्बर- 248 - उक्त भूमि पर स्थित कुआ एवं होदी की कीमत - 38100/- खसरा नम्बर-253- में स्थित कुआ की कीमत - 34,100/-
खसरा नम्बर-255मिन - में स्थित कुआ एवं होदी की कीमत रु0 43600/-
खसरा नम्बर-250मिन - में स्थित मकान की कीमत रु0 1,11,500/-

जहां तक उक्त योजना में मुआवजा की दर निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प6(15)नविआ/87 दिनांक 1.1.89 द्वारा मुआवजा की राशि निर्धारण करने के लिए राज्य सरकार द्वारा एक कमेटी का गठन शासन सचिव, राजस्व विभाग की अध्यक्षता में किया गया। लेकिन उक्त कमेटी द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में से किसी भी ग्राम के मुआवजे की राशि का निर्धारण नहीं किया गया है।

जयपुर विकास प्राधिकरण अभिभाषक का कथन है कि मुआवजा राशि 24,000/- प्रति बीघा की दर तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं होगी क्योंकि कुछ समय पूर्व इसी न्यायालय द्वारा इस ग्राम की भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24,000/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये है जिसका अनुमोदन राज्य सरकार द्वारा भी किया जा चुका है।

हमने जयपुर विकास प्राधिकरण अभिभाषक का पक्ष सुना हम यह मानते हैकि उक्त मामले में भूमि की मुआवजा राशि 24,000/- प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित है एवं हम यह भी मानते हैकि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की कीमत यही थी।

हम भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/- प्रति बीघा की दर से तय करते है लेकिन मुआवजा राशि का भुगतान विधिक रुप से मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत धारा 23(ए-1)एवं 23(2)के तहत मुआवजे की राशिपर नियमानुसार 30 प्रतिशत सोलेशियम एवं 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रभार की राशि भी नियमानुसार देय होगी।

यह अवार्ड आज दिनांक 20.7.96 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
नगरीय विकास परियोजनाऐं,
जयपुर

नगर विकास योजनाएं
जयपुर

नोट माननीय उच्च न्यायालय [illegible] ने निर्णय दिनांक 22.4.96 की प्रति [illegible] कार्यालय ने 18.5.96 को प्राप्त हुई

आज दिनांक 30.8.96 को राज्य सरकार के पत्रांक प.6(15) न.वि.आ./87 पार्ट जयपुर दिनांक 30.8.96 के द्वारा यह अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ जिसे सरे इजलास घोषित किया जाता है। अवार्ड की प्रतिलिपि सचिव महोदय ज.वि.प्रा. को मुआवजा राशि [illegible] हेतु प्रेषित हो तथा खातेदारों को धारा 12 भूमि अवाप्ति अधिनियम के तहत नोटिस जारी हो

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर