271

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास परियोजनाए, जयपुर ।
॥ जयपुर विकास प्राधिकरण भवन ॥

क्रमांक: भू०•अ०•/नवि०/९१।   दिनांक :- 25/7/91

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम गोकुलपुरा तहसील जयपुर में अवाप्ति बाबत ।
॥ पृथ्वीराज नगर योजना ॥

मुकदमा नम्बर :-
-:-:-:-:-:÷-
92/88

अ वा र्ड
÷:÷:÷:÷:÷:÷:÷:÷:÷:÷

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि को 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 प-6॥ 15॥ नविआ/11/87 दिनांक 6-1-88 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राज-पत्र दिनांक 7 जुलाई 1988 को कराया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी ~~नगर~~ द्वारा धारा 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 राज-पत्र जुलाई 31 1989 को किया गया ।

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

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

मुकदमा नं0	खसरा नं0	रकबा बी -बि	खातेदार/हितदार का नाम
92/88	153	12-13	प्रभु दयाल पुत्र राम नाथ [illegible] अहीर सा॰ देह॰

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं॰ 153 रकबा, [illegible] 12 बीघा 13 बिस्वा ग्राम गोकुलपुरा तहसील जयपुर में प्रभुदयाल पुत्र रामनाथ कौम अहीर के नाम दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अंतर्गत खातेदार/हितदार को तामील कुनिन्दा व रजिस्टर्ड ए॰डी॰ द्वारा दिनांक [illegible] 5-4-91 को नोटिस जारी किए गए । डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार खातेदार/हितदार का पूर्ण पता नहीं होने के कारण नोटिस पुन: प्राप्त हुए । तत्पश्चात दिनांक 7-5-91 को दैनिक नवज्योती व नवभारत टाइम्स समाचार पत्र के माध्यम से धारा 9 व 10 के नोटिस का प्रकाशन कराया गया ।

श्री मनदीप सिंह अभिभावक द्वारा दिनांक 17-6-91 को [illegible] प्रभुदयाल पुत्र रामनाथ की और से क्लेम प्रार्थना पत्र मय वकालतनामा पेश किया जिसकी प्रति जविप्रा के अभिभाषक को दी गई । क्लेम प्रार्थना पत्र में यह निवेदन किया कि इस क्षेत्र की भूमि जो नियमों के अन्तर्गत यदि आबादी की मानली गई है तो उसका औसत मुआवजा कम से कम 200/- रुपये अर्थात 6,05,000/-रुपये प्रति बीघा से कम नहीं हो सकता और यदि इस तथ्य पर आंकलन किया जाये तो जयपुर विकास प्राधिकरण को संदर्भित भूमियों का मुआवजा 200 करोड़ रुपया से भी अधिक, अलावा भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर पेड़-पौधे इत्यादि के मुआवजा राशि के देय होगा । साथ ही इसके विकास पर व्यय करने की अतिरिक्त तौर पर 8000/- करोड़ रुपया और चाहियेगा ।

भूमि खसरा नं॰ 153 रकबा 12 बीघा 13 बिस्वा अर्थात कुल रकबा 36,300 वर्गगज में से 40 प्रतिशत के हिसाब से 15,306 कम करने पर बाकी 22,960 वर्ग गज रहते है जिसकी बाजारी दर 260/-रुपये प्रति वर्ग गज के हिसाब से [illegible] 59,69,600/-रुपये पाने का अधिकारी है ।

1-	जमीन की कीमत	59,69,600/-
2-	स्ट्रेक्चर जिनमें पाईप लाईन 1,150 रुपया प्रति फुट	11,500/-
	छोटी होज 3 12×10 फुट की कीमत	60,000/-
3-	बड़ा होद एक जिसका मूल्य	35,000/-
4-	बबुल के 8 वृक्ष 25 वर्ष पुराने जिससे क्रम पातड़ी व छड़ी प्रत्येक पेड़ से 200/-रु॰ आय व प्रत्येक वृक्ष पर व्यय 40/-रु॰ की राशि	12,800/-
5-	खेजड़ा के 20 वृक्ष 25 वर्ष पुराने का मूल्य	40,000/-
6-	सफेदा 5 पेड़ प्रत्येक पेड़ का मूल्य 500/-रु॰	2,500/-
7-	रेडू के 15 पेड़ जो 5 वर्ष पुराने है का मूल्य-	36,000/-
8-	सुबबूल के 57 पेड़ जिसका मूल्य 500/-रु॰ प्रति पेड़-	28,500/-
9-	अमरूद के 6 पेड़ 25 वर्ष पुराने है दर 3000/-	18,000/-
10-	रूंख के 5 पेड़ 10 वर्ष पुराने दर 400/-	2,000/-
11-	आंवला 2 पेड़ 25 वर्ष पुराने का मूल्य	30,000/-
	कुल योग:-	62,61,900/-

नगर विकास परियोजनाएं जयपुर

प्रार्थी ने अपने क्लेम प्रार्थना पत्र में यह भी निवेदन किया है कि केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 अर्थात 1984 के अन्तर्गत धारा 23(1) के अनुसार दिनांक 7 जुलाई 1988 से अवार्ड की तिथि तक 12 प्रतिशत की वार्षिक दर से भूमि का मुआवजा राशि पर अतिरिक्त राशि पाने का अधिकारी है। तथा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23(2) के अन्तर्गत भूमि की कीमत पर 30 प्रतिशत अनिवार्य अवाप्ति चार्ज पाने का अधिकारी है तथा अवार्ड के पश्चात अर्थात केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 28 एवं 34 के अनुसार 9 प्रतिशत एक वर्ष तथा एक वर्ष पश्चात 15 प्रतिशत ब्याज भुगतान तिथि तक पाने का अधिकारी है। एवं प्रार्थी ने क्लेम प्रार्थना पत्र में निवेदन किया है कि केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम माननीय सर्वोच्च न्यायालय तथा माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान ब्रांच जयपुर में भूमि की अवाप्ति के सम्बन्ध में राज्य सरकार को एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी को निर्देश दिये गये है कि जिस खातेदार को भूमि को अवाप्त किया जाये उसको निवास भूखण्ड व व्यवसाय करने हेतु दुकान रिजर्व प्राइस पर आवंटन किया जावे। जैसा कि भूतपूर्व भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास परियोजनाऐं, जयपुर (नगर विकास न्यास) जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा लाल कोठी योजना एवं मालवीया नगर योजना व संजय मार्केट जयपुर में जिन खातेदारों की भूमि को अवाप्त किया गया है उन्हें एक हजार पन्द्रह सौ वर्गगज से भूखण्ड और व्यवसाय करने हेतु दुकान दी गई है अतः प्रार्थी को निवास हेतु उक्त योजना में 1500 वर्गगज का भूखण्ड व व्यवसाय करने हेतु एक दुकान रिजर्व प्राइस पर आवंटित की जावें।

मनदीप सिंह अभिभाषक ने दिनांक 29-6-91 को प्रमाणित जमाबन्दी व फोटो प्रति खसरा गिरदावरी तथा 6 विक्रय पत्रों की प्रमाणित फोटो प्रति पेश की तथा एक लिखित बहस पेश की गई।

विक्रय पत्र दिनांक 29 सितम्बर 88 की फोटो प्रति में श्रीमती गायत्री देवी पत्नी गोरी शंकर की भूमि खसरा नं. 460/584 0.38 हैक्टेयर पक्की है जिसे 38,000/- में बेचान बताया है।

श्री सुरेन्द्र कुमार पुत्र लक्ष्मणसिंह की भूमि ग्राम टिकरियॉ तहसील सांगानेर जिला जयपुर में भूमि खसरा नं. 206 रकबा 4 बीघा का बेचान 90,000/-रूपयें में दिनांक 7-9-89 का ~~बचन~~ बताया गया है।

श्रीमती ललिता देवी पत्नी मोहन लाल की भूमि महापुरा तहसील सांगानेर में भूमि खसरा नं. 27/1 रकबा 7 बीघा स्थित है जिसमें 1/4 हिस्से का बेचान 1,39,999/-रूपये दिनांक 21-9-89 को बेचान बताया है।

रामनारायण पुत्र भौरी लाल के विक्रय पत्र भूमि खसरा नं. 924 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा बारानी दोयम व 924/1510 रकबा 19 बिस्वा बारानी कुल

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर.

....4

294

रकबा 2 बीघा 14 बिस्वा में हिस्सा 1/2 विक्रेता का है। इस कृषि भूमि मय कोठी, कुंआ नाल आदि के हि. 1/4 अविभाजित का विक्रेता अभिलिखित खातेदारान पृथक रूप में बिना किसी के अन्य व्यक्ति के साझे व हिस्से के एकमात्र काबिज हूं। स्थित वृक्ष आदि सहित मुबलिग रुपया 85,000/-रु. में क्रेता भंवर लाल शर्मा के हक में विक्रय किया। विक्रय पत्र प्रेम चंद गोलेछा पुत्र उमराव मल ने अपनी भूमि ख.नं. 1129/2841 रकबा 0.24 हैक्टेयर चाही उत्तम ग्राम भांकरोटा अंतर्गत तहसील सांगानेर जयपुर में स्थित है को मुबलिग रुपया 1,44,000/-रु. में श्री नवरतन कोठारी एच.यू.एफ. को दिनांक: 21.6.90 को बेचान किया। जिसकी प्रमाणित फोटो प्रति पेश की गयी है तथा एक और विक्रय पत्र को प्रमाणित फोटो प्रति श्रीमती संगीता पत्नी श्री विजय कुमार का भूमि ख.नं.523 रकबा 0.92 हैक्टेयर ग्राम नरसिंहपुरा तहसील सांगानेर की भूमि का बेचान 1,40,000/-रु. में क्रेता श्री नवीन पिलानिया पुत्र ज्ञान प्रकाश पिलानिया को मय बोल, सोल पानी, कुआ, मय डोल, वृक्ष आदि सहित दिनांक 22.12.90 को बेचान किया गया है। अभिभाषक श्री मनदीप सिंह ने लिखित बहस पेश की गयी है।

जयपुरविकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी. मिश्रा ने खातेदार प्रभूदयाल पुत्र रामनाथ ने जो मुआवजा राशि की मांग की है के सम्बन्ध में कोई लिखित आपत्ति प्रस्तुत नहीं की है लेकिन मौखिक रूप से कहा कि दावेदारान द्वारा जो क्लेम पेश किया गया है और उसमें जो आपत्ति उठाई गई है वह आपत्तियां नियमानुसार धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के बाद एवं धारा 5-ए की आपत्तियों को सुनवाई की विधिक अवधि में प्रस्तुत करनी चाहिए थी। प्रार्थी द्वारा जो मुआवजे का मांग की गई है वह बहुत अधिक है तथा भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर आदि की जो मुआवजे की मांग की है वह बहुत अधिक है क्योंकि किसी भी रजिस्टर्ड वेल्यूवर से प्रमाणित नहीं कराया गया है एवं मनमाने तौर पर उक्त क्लेम को पेश किया गया है। खातेदार द्वारा जो भूमि के विक्रयपत्र पेश किए है वे किसी भी तरह से खातेदार के हक में नहीं है क्योंकि दिनांक 29 सितम्बर, 1988 को विक्रय पत्र में भूमि का बेचान 33,000/-रुपया बताया गया है। ये बेचान उक्त भूमि के एक छोटे से भाग का है और कृषि उपयोग के क्रय किया जाना प्रतीत नहीं होता है तथा अन्य रजिस्ट्रीयाँ वर्ष 1988 के बाद की है जो मान्य नहीं है एवं भूमि का मुआवजे की राशि 24,000/-रुपये प्रति बीघा की दर से अधिक नहीं है। दावेदार द्वारा लिखित बहस जो पेश की गई है उसके क्रम में लेख है कि भूमि अवाप्ति की कार्यवाही नियमानुसार की गई है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम में यह

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

----5

स्पष्ट है कि भूमि अवाप्ति की कार्यवाही अनिवार्य अवाप्ति में माना गया है तथा अन्य बिन्दु कानूनी है । दावेदार द्वारा जो आवास हेतु चाही गई है वह दिया जाना संभव नहीं है क्योंकि पृथ्वीराज नगर योजना में इसका बुरा प्रभाव पड़ेगा । हम जयपुरा के अभिभाषक श्री के०पी०मिश्रा के इस कथन से सहमत है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1)के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमात में सार्वजनिक नोटिस भी तामील कुनिन्दा द्वारा सम्बन्धित तहसील पंचायत समिति,नोटिस बोर्ड,ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये व चस्पा कराये गये जो दिनांक 29.4.91 को जारी किये गये ।

मुआवजा निर्धारण:-

जहां तक पृथ्वीराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक:प.6(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 था लेकिन उक्त कमेटी द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में से किसी भी ग्राम के मुआवजा की राशि का निर्धारण नहीं किया । इस संबंध में इस कार्यालय पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11-2-91 के द्वारा शासन सचिव,नगरीय विकास एवं आवासन विभाग,जयपुर तथा आयुक्त जविप्रा एवं सचिव को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करा ली जावे । इसके उपरांत समय-समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया 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 को बुलाकर नेगोशियेशन नहीं किया गया है ।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा समय समय पर जो निर्णय कृषि भूमि का मुआवजा निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किया है उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन वर्ष 7.7.88 को हुआ था इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष्य में 7 जुलाई,1988 को विभिन्न उपपंजीयकों के यहां

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

---6

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।

जहाँ तक उपरोक्त खसरा नम्बरान के खातेदारान/हितदारान के मुआवजे निर्धारण का प्रश्न खातेदारान द्वारा भूमि के मुआवजे का राशि बिना किसी आधार के तथा मनमाने तौर पर एवं ना ही किसी रजिस्टर्ड वेल्यूवर से स्ट्रेक्चर को प्रमाणित कराया है। अतः खातेदारान को भूमि के मुआवजे की राशि 24,000/-रू.प्रति बीघा की दर से दी जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण कोक ोई आपत्ति नहीं है।

लेकिन प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जविप्रा जिसके लिए भूमि अवाप्त की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया जविप्रा के सचिव ने पत्र क्रमांक:टी.डी.आर./91/336 दिनांक 5.6.91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया है कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय ग्राम गोपालपुरा में 20,000/-रू.प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का रजिस्ट्रेशन हुआ था इसलिए जहाँ तक इनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित है।

हमने इस संबंध में उप पंजियक एवं तहसीलदार तहसील जयपुर के यहाँ से अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो यह ज्ञात हुआ कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी। तहसीलदार,जविप्रा (प्रथम) ने अपने यू.ओ.नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा ग्राम गोपालपुरा तहसील जयपुर में धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय जमीन की विक्रय दर यही बताई है।

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

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

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत अवार्ड पारित करने के लिए 2 वर्ष की समयावधि नियत है ।

जहां तक पेड़-पौधे, कुएं, सड़कें एवं भूमि पर बने अन्य स्ट्रेक्चर का प्रश्न है खातेदारान द्वारा कोई तकमीना पेश नहीं किया गया है और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमीने पेश किये गये है । ऐसी स्थिति में स्ट्रेक्चर यदि कोई हो तो उसके मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है जिसका निर्धारण बाद में जयपुर विकास प्राधिकरण से तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमीने प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार निर्धारण किया जावेगा ।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/-रूपये प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जायेगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट"ए" के अनुसार निर्धारित किया जा रहा है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23(1-ए) एवं 23(2) के अंतर्गत मुआवजे की उपरोक्त राशि पर नियमानुसार 30प्रतिशत सोलेशियम एवं 12प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी देय होगी जिसका निर्धारण परिशिष्ट"ए" में मुआवजे 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 है एवं अल्सर अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन इन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अल्सर अधिनियम की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी है अथवा नहीं । ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे है ।

अतः यह अवार्ड दिनांक 25/7/91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जा रहा है ।

संलग्न:परिशिष्ट"ए" गणना तालिका

भूमि अवाप्ति अधिकारी
भूमि विकास योजनायें कारी,
नगर जयपुर परियोजनायें,
जयपुर ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प-6(15)नवि.आ./87 पार्ट दिनांक 31-7-91 के द्वारा अवार्ड अनुमोदित होकर इस कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

आज दिनांक 31-7-91 को अवार्ड सेर इजलास घोषित कर शामिल मिसल किया जाता है।

31/7/91

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ,
जयपुर