71

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

क्रमांक: भू०अ०/नविआ/9 । दिनांक :- 25-7-91

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

मुकदमा नम्बर :- 73/88
-:--:--:-:-:-

अ वा र्ड
-:-:-:-:-:-:-:-:-

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) की धारा 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 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/11/87 दिनांक 28-7-89 का प्रकाशन राजस्थान राज-पत्र जुलाई, 31, 1989 को किया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ
जयपुर

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

72

क्रम.सं.	मुकदमा नं०	ख०नं०	रकबा बी-बि	खातेदार का नाम
1	73/88	67मिन	14-16	अहमदुद्दीन अहमद
2	71/88	67मिन	19-19	दौलतसिंह पुत्र जालिमसिंह हि० 1/2 हरीसिंह पुत्र मोहनसिंह राजपूत 1/2 सा०देहा

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं. 67 मिन रकबा 14बीघा 16 बिस्वा ग्राम गोकुलपुरा तहसील जयपुर में अहमदुद्दीन अहमद के नाम दर्ज हैं। तथा भूमि खसरा नं. 67मिन रकबा 19बीघा 19बिस्वा ग्राम गोकुलपुरा तहसील जयपुर में दौलतसिंह पुत्र जालिमसिंह 1/2 हरीसिंह पुत्र मोहनसिंह राजपूत1/2 सा०देहा के नाम दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को दिनांक 9-4-91 को तामील कुनिन्दा व रजि० ए०डी० द्वारा नोटिस जारी किए गए । तामील कुनिन्दा की हलफिया रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान/हितदारान के परिवार के वयस्क सदस्य को तामील कराया गया । डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान/हितदारान ने [illegible] बाहर रहता है । तत्पश्चात खातेदारान/हितदारान धारा 9 व 10 के नोटिस का प्रकाशन दैनिक नवज्योति व नवभारत टाइम्स में कराया गया ।

मनदीप सिंह अभिभाषक ने हरीसिंह पुत्र मोहन सिंह व हिम्मत सिंह पुत्र हरीसिंह की ओर से दिनांक 17-6-91 को वकालतनामा व क्लेम प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया । क्लेम प्रार्थना पत्र में यह निवेदन किया कि यह भूमि आबादी में मान ली गई है तो उसका मुआवजा कम से कम 200रुपये अर्थात 6,05,000/- रुपये प्रति बीघा से कम नहीं हो सकता । तथा यह भी निवेदन किया कि भूमि खसरा नं. 67मिन रकबा 34बीघा 15 बिस्वा में से हमारी भूमि 29बीघा 12 बिस्वा अधोहस्ताक्षरकर्ता की है ।

जविप्रा ने उक्त भूमि के साथ वाली भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु 1988 में वैशाली नगर में कम से कम 350 वर्ग गज की दर से अवाप्ति करने की दर निश्चित की गई है । भूमि का आवासीय प्रयोजना हेतु काम में लेने पर प्रति वर्ग गज विकास शुल्क लेना तय किया है । इसके साथ ही कुल भूमि का 60 प्रतिशत भाग प्रयोग में लेने का प्रावधान है -:

प्रतिवर्ग गज न्यूनतम दर	:	300/-रु० प्रति वर्गगज
विकास शुल्क कम करने पर	:	40/- रु० प्रति वर्ग गज
		260/- रु० प्रति वर्ग गज

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ
जयपुर

भूमि की मुआवजा राशि 4,71,900/-रु प्रति बीघा पाने का अधिकारी है। भूमि खसरा नं. 67 मिन रकबा 34 बीघा 15 बिस्वा में से प्रार्थी की भूमि 29 बीघा 12 बिस्वा है जिसका क्षेत्रफल 88,537 वर्गगज में से 40 प्रतिशत कम 35,414 वर्ग गज कम करने पर शेष क्षेत्रफल 53,123 वर्गगज रहती है। जिसकी बाजारू कीमत 260/-रुपये प्रति वर्ग गज की दर से 1,38,11,980/-रुपये पाने का अधिकारी है।

प्रार्थी की भूमि का मुआवजा राशि	1,38,11,980.00
कुआँ ख.नं. 67 में स्थित कुआ प्रार्थी के हिस्से का 1/2 गहराई 140 फुट चौड़ाई 10 फुट बोरिंग 100 फुट मय साढे सात हार्स पावर की मोटर मय बिजली पाइप -	3,00,000.00
स्टेक्चर:- प्रार्थी की भूमि पर आबादी क्षेत्रफल 7424 वर्ग फीट तथा दूसरी आबादी भूमि का क्षेत्रफल 7424 वर्ग फीट है। जिसपर भवनों का निर्माण का कुल क्षेत्रफल 8951 स्क्वायर फीट है जिसके निर्माण कार्य पर व प्रति 350/-रुपये स्क्वायर फीट व्यय है -	26,85,300.00/-
2. हौद 8 फीट डाईमीटर की कीमत	30,000.00
3. होदी 15 का मूल्य-	30,000.00
4. गुमटी एवं स्टोर रूम क्षेत्रफल 147 स्क.फीट दर 150/-रु.प्रति स्क.फीट	22,050.00
5. भूमि पर कातलों की दीवार में पावर फिनिशिंग तथा 160 पट्टी लगी है -	32,000.00
6. डोला 2400 स्क.फीट ऊंचाई 5 फीट-	24,000.00
7. पूला नग 500 प्रति पूले 6 रु.की दर से-	30,000.00
8. खेत में सिमेन्ट का अन्डरग्राउन्ड पाईप की कीमत-	32,600.00
9. भूमि को समतल कराने पर व्यय-	50,000.00
10. किन्नू के 273 वृक्ष की कीमत-	19,11,000.00
11. नींबू 263 पेड की कीमत-	97,310.00
12. कल्दा के 27 वृक्ष की कीमत-	1,35,000.00
13. बेर के 130 वृक्ष-	3,38,000.00
14. शहतूत के 4 पेड-	8,000.00
15. जामुन के 6 पेड-	78,000.00

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजना
जयपुर

........4

16. अमरूद का एक पेड जिसका मूल्य 1,500-00

17. चांदनी के 4 पेड जिसका मूल्य 800-00

कुल योग:- 2,12,46,530-00

दावेदार ने यह निवेदन किया कि केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23(1) के अन्तर्गत दिनांक 7 जुलाई 1988 से अवार्ड की तिथि तक 12% की वार्षिक दर से कुल भूमि के मुआवजे राशि पर अतिरिक्त राशि तथा धारा 23(2) के अन्तर्गत भूमि की कीमत पर 30% अनिवार्य अवाप्ति चार्ज व धारा 28 एंव 34 के अनुसार 9 प्रतिशत एक वर्ष तक तथा एक वर्ष पश्चात 15% ब्याज भुगतान तिथि तक पाने का अधिकारी है। तथा यह भी निवेदन किया कि व्यवसाय के लिए दुकान एंव आवासन हेतु 1500 वर्ग गज का भूखण्ड रिजर्व प्राईस पर आवंटित किया जावे। खातेदारान द्वारा नामान्तरकरण की फोटो प्रति राज-पत्रित से सत्यापित कराई हुई है। तथा खसरा गिरदावरी की फोटो प्रति, नामान्तरकरण परिविष्ठ क्रम संख्या 68 की राज-पत्रित अधिकारी से सत्यापित की गई है। दावेदारान ने 6 [illegible] वसीयत-नामा दौलत सिंह पुत्र बालमसिंह ने भूमि खसरा नं. 67 रकबा 14 बीघा 16 बिस्वा को हिम्मतसिंह के नाम किया गया है। जो दावेदारा ने भूमि पर स्थित स्टेक्चर का नक्शा व पाइप लाइन का नक्शा तथा 6 विक्रय पत्र की फोटो प्रतियॉं पेश की गई है। दिनांक 20 सितम्बर 88 को श्रीमति गायत्री देवी पत्नि गौरीशंकर ने ख.नं. 460/584 रकबा 0.38 एकड पक्की स्थित को मुबलिक 33,000/- रुपये में बेचान दर्शाया गया है।

श्री सुरेन्द्र कुमार पुत्र कश्यप सिंह ने अपनी भूमि ख.नं. 206 रकबा 4 बीघा का अपना हिस्सा 1/4 दिनांक 7-9-89 को 90,000/- रुपये में बेचान बताया है। श्री राम नारायण पुत्र भोरी लाल के विक्रय पत्र की फोटो प्रति में भूमि खसरा नम्बर 924/1510 रकबा 19 बिस्वा व ख.न. 924 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा में हिस्सा 1/4 में कृषि भूमि मय कोठी कुआ नाल आदि के दिनांक 1-2-91 को 85,000/- रुपये में बेचान बताया गया है। तथा श्री प्रेम चन्द गोलछा पुत्र उमराव गोलछा ने दिनांक 18-6-91 को भूमि खसरा 1129/2841 रकबा 0.24 हैक्टर चाही का बेचान रुपये 1,44,000/- बताया गया है। क्लेम प्रार्थना पत्र व लिखित बहस की प्रति जयपुर विकास प्राधिकरण अभिभाषक को दी गयी।

अभिभाषक श्री पी.डी.शाह ने अईमुद्दीन अहमद खाँ उपनाम रियाजुद्दीन अहमद खाँ की ओर से दिनांक 22.7.1991 को क्लेम प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिसकी एक प्रति जयपुर विकास प्राधिकरण अभिभाषक को दिलायी गयी। क्लेम प्रार्थना पत्र में मुआवजा निम्न प्रकार प्रार्थी पाने का अधिकारी है:-

:- विगत मुआवजा -:

(क) ग्राम गोकुलपुरा तहसील जयपुर, जयपुर आगरा रोड पर भूमि ख.नं. 67 मिन रकबा 5 बीघा 3 बिस्वा, तमाम, दरख्तों से भरपूर चार दीवारी कच्ची कोठियों से परिसीमित बनी हुई है इस भूमि की माप 15578 वर्गगज होती है। इस भूमि का 40 प्रतिशत टाउन प्लानिंग के स्वीकृत माप दण्डों की परिसीमा में भूमि में 6231 वर्गगज कम कर देने पर शेष बचे भूखण्डों की उपयोगिता की भूमि अर्थात 9347 वर्गगज भूमि दर 500/-रुपया से आंकलन करने पर कन्वर्जन व डवलपमेन्ट की राशि 100/-रु. प्रति वर्गगज कम कर देने पर दर 400/-रुपया प्रति वर्गगज के हिसाब से मुआवजा बाजार दर के अनुसार कम से कम---37,38,800·00

(ख) भूमि पर स्थित चार दीवारी कोठा व मय कोठे पर स्थित कुये नग 1000 (एक हजार) 15,000·00

(ग) खेजड़ी कीकर वृक्ष 25 प्रति वृक्ष से कुल चारों की प्रतिवर्ष आय 100/-रु. औसतन वृक्ष की उम्र 10 वर्ष लगभग प्रत्येक वृक्ष में औसतन लकड़ी 50 से 60 मन प्रतिवृक्ष 200/-रु. की दर से — 5,000·00

कुल योग: 37,58,800·00

उक्त राशि पर दिनांक 7·7·1988 से अवार्ड के दिवस तक 12 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त मुआवजा अन्तर्गत धारा 23(1)(ए) "ए" उक्त मुआवजा राशि 30 प्रतिशत की दर से अनिवार्य अवाप्ति चार्ज अन्तर्गत धारा 23(2) एवं अवार्ड के दिवस से प्रथम एक वर्ष की अवधि पर 9 प्रतिशत की दर से ब्याज व इसके पश्चात अदायगी के दिवस तक 15 प्रतिशत की दर से ब्याज धारा 34 के अन्तर्गत दिलाया जाये।

जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी. मिश्रा ने खातेदार श्री हरि सिंह पुत्र श्री मोहन सिंह ने जो मुआवजे राशि की माँग की गई है के संबंध में कोई लिखित आपत्ति प्रस्तुत नहीं की है लेकिन मौखिक रूप से कहा है कि दावेदारान द्वारा जो क्लेम पेश किया गया है उसमें जो आपत्ति पेश की गयी है वह आपत्तियां नियमानुसार धारा 4 के नोटिफिकेशन के बाद एवं धारा 5 ए की आपत्तियों की सुनवाई की निश्चित अवधि में प्रस्तुत करनी चाहिए थी। प्रार्थी द्वारा जो मुआवजे की माँग की गई है वह बहुत अधिक तथा भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर आदि का तखमीना किसी रजिस्टर्ड वैल्यूवर से प्रमाणित कराकर प्रस्तुत नहीं किया है। तथा मनमाने तौर पर उक्त क्लेम पेश किया है। खातेदार द्वारा जो भूमि के विक्रय पत्र पेश किये हैं वे किसी भी तरह से खातेदार के हक में नहीं है क्योंकि दिनांक 29 सितम्बर 88 को विक्रय पत्र में भूमि का बेचान 33000/-रु. बताया गया है

बेयान उक्त भूमि के एक छोटे से भाग का है और कृषि उपयोग के लिए क्रय किया जाना प्रतीत नहीं होता है तथा अन्य रजिस्ट्रीयां वर्ष 1988 के बाद की है जो मान्य नहीं तथा जो भूमि अवाप्त की जा रही है उसकी राशि 24,000/- रुपये प्रति बीघा की दर से अधिक नहीं है । दावेदारान द्वारा लिखित बहस पेश की गई है उसके क्रम में निवेदन है की भूमि अवाप्ति की कार्यवाही नियमानुसार की गई है । केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम में यह स्पष्ट है कि भूमि अवाप्ति की कार्यवाही अनिवार्य अवाप्ति में माना गया है तथा तथा अन्य बिन्दु कानूनी हैं। दावेदार द्वारा जो भूमि आवास हेतु चाही गई है अस्वीकार है तथा दिया जाना सम्भव नहीं है। क्योंकि पृथ्वीराज नगर योजना पर इसका विपरीत प्रभाव पड़ेगा। हम जेडीए के अभिभाषक श्री के0 पी मिश्रा के इस कथन से सहमत हैं।

अभिभाषक श्री पी0सी0शाह ने अमीनुद्दीन अहमद खाँ की ओर से जो क्लेम प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया है उसकी एक प्रति जेडीए के अभिभाषक को दी गई। जेडीए के वकील ने कोई लिखित आपत्ति प्रस्तुत नहीं है लेकिन मौखिक रूप से कहा है कि दावेदार द्वारा जो क्लेम पेश किया गया है और उसमें जो आपत्ति उठाई गई है वह आपत्तियाँ नियमानुसार धारा 4 के नोटिफिकेशन के बाद एवं धारा 5 ए की आपत्तियों की सुनवाई की विधिक अवधि में प्रस्तुत करनी चाहिये थी । प्रार्थी द्वारा जो मुआवजा राशि की माँग की गई है वह बहुत अधिक है। तथा भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर आदि का तखमीना किसी रजि0 वेल्यूवर से प्रमाणित कराकर प्रस्तुत नहीं किया है। तथा मनमाने तौर पर उक्त क्लेम पेश किया गया है। जो मान्य नहीं है तथा जो भूमि अवाप्त की जा रही है उसकी राशि 24,000/- रुपये प्रति बीघा की दर अधिक नहीं है । दावेदार द्वारा आवासन हेतु जो भूमि चाहि गई है दिया जाना सम्भव नहीं है क्योंकि पृथ्वीराज नगर योजना पर इसका बुरा प्रभाव पड़ेगा । हम जेडीए॰ के अभिभाषक श्री के0पी0मिश्रा के कथन से सहमत हैं।

खातेदारान/हितदारान के अभिभाषक श्री मनदीप सिंह ने खसरा नम्बर 67मि॰ रकबा 14 बीघा 16 बिस्वा एवं ख॰नं॰ 67 मि॰ रकबा 19बीघा 19 बिस्वा के बाबत नामान्तकरण जमाबन्दी एवं बख्शीश नामा की प्रमाणित फोटो प्रति भी पेश की गई जिसके अनुसार ख॰नं॰ 67 मि॰ रकबा 14 बीघा 16 बिस्वा अमीनुद्दीन अहमद ने नामान्तकरण संख्या 67 दिनांक 5-9-79 द्वारा श्री हरि सिंह पुत्र मोहन सिंह को सम्पूर्ण खसरा भूमि हस्तान्तरित कर दी है अतः हम श्री हरि सिंह पुत्र मोहन सिंह को हितधारी व्यक्ति मानते हैं एवं अवार्ड में से मुआवजा राशि राजस्व सम्बन्धी समस्त दस्तावेजात की असल प्रतियाँ आ दिनांक पेश करने पर ही देय होगी ।

ख॰नं॰ 67 मि॰ रकबा 19 बीघा 19 बिस्वा धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में श्री दौलत सिंह पुत्र कालिम सिंह 1/2 के नाम दर्ज है ने अपनी हिस्से की 14 बीघा 16 बिस्वा भूमि जरिये बख्शीश नामा दिनांक 1-10-82 को श्री हिम्मत सिंह को हस्तान्तरित करदी । इसी प्रकरण में श्री पी0सी0 शाह अभिभाषक ने दिनांक 22-7-91 को श्री अमीनुद्दीन अहमद की ओर से 5 बीघा 03 बिस्वा का क्लेम प्रार्थना-पत्र पेश किया एवं राजस्व सम्बन्धी दस्तावेजात की फोटो प्रति पेश की गई ।

हम उपरोक्त को हितधारी व्यक्ति मानते हैं परन्तु अवार्ड में से मुआवजा राशि राजस्व सम्बन्धी दस्तावेजात की असल प्रतियाँ आ दिनांक पेश करने पर ही देय होगी ।

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

मुआवजा निर्धारण :-

जहाँ पृथ्वीराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-6(15)नवि/87 दि॰ 1-1-89 द्वारा मुआवजा की राशि का निर्धारण करने के लिये राज्य सरकार द्वारा एक कमेटी का गठन राजस्व विभाग की अध्यक्षता में किया गया था।लेकिन उक्त कमेटी द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना 22 ग्राम में से किसी भी

ग्राम के मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया। इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11.2.91 के द्वारा शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग जयपुर तथा आयुक्त जविप्रा एवं सचिव जविप्रा को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करा ली जावे। इसके उपरान्त 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 के मुआवजे के निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किया है उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन जो 7.7.88 को हुआ था इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिप्रेक्ष्य में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उप पंजीयकों के यहां 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 हितदारान के मुआवजे के निर्धारण का प्रश्न है खातेदारान द्वारा भूमि के मुआवजे की राशि बिना किसी आधार के तथा मनमाने तौर पर मुआवजा राशि चाही गयी है। तथा ना ही किसी रजिस्टर्ड वेल्युअर से सर्वेयर का तखमीना प्रमाणित कराया गया है। तथा भूमि के स्वामित्व संबंधी कोई ठोस प्रमाण प्रस्तुत नहीं किए गए है अतः भूमि का मुआवजा राशि 240000/- रु. दी जाती है तो जविप्रा को कोई आपत्ति नहीं है। तथा खातेदार द्वारा जो व्यवसाय हेतु दुकान एवं भूखण्ड की मांग की गई है वह दिया जाना स्वीकार नहीं है, क्योंकि पृथ्वीराज नगर योजना पर इसका बुरा प्रभाव पड़ेगा। हम जविप्रा के अभिभाषक के कथन से सहमत है।

लेकिन प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुसार इस संबंध 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 3.5.91 द्वारा इस संबंध में सूचित किया है कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय ग्राम गोकुलपुरा में 20,000/- रु. प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का रजिस्ट्रेशन हुआ था इसलिए जहाँ तक इनके पक्ष का संबंध है यह दर उचित है।

हमने इस संबंध में उप पंजीयक 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 3.5.91 द्वारा ग्राम गोकुलपुरा तहसील जयपुर में धारा 4 के नोटिफिकेशन

---8

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 24000/-रु.प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये है 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 कि यदि मुआवजा राशि 24,000/-रु.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/-रु.प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये है ।

अतः इस मामले में भी इस भूमि का मुआवजा राशि 24,000/-रु. 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 की कीमत यही थी ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अंतर्गत अवार्ड पारित करने के लिए 2वर्ष की समयावधि निश्चत है ।

जहां तक पेड़-पौधे,कुए,सड़कें एवं भूमि पर बने अन्य स्ट्रेक्चर का प्रश्न है काश्तकार द्वारा कोई नक्शा रजिस्टर्ड वेल्युअर से प्रमाणित पेश नहीं किया गया और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित नक्शे 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 नक्शे प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार निर्धारण किया जावेगा ।

हम इस भूमि का मुआवजा निर्धारण तो 24,000/-रु.प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट"ए" के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है 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 30 प्रतिशत 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 संकुल

79

सीमा में सम्मिलित है एवं अरबन अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन इन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अरबन 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 आज दिनांक:25-7-1991 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जा रहा है ।

संलग्न:परिशिष्ट"स" गणना तालिका

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
नगर विकास परियोजनायें,
जयपुर ।

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प-6(15)नविआ/87 दिनांक 31-7-91 के द्वारा अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ। आज दिनांक 31-7-91 को अवार्ड सरे इजलास घोषित किया जाता है एवं अवार्ड को शामिल मिसल किया जावें।

31/7/91

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ,
जयपुर