-42-

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएँ, जयपुर ।
{जयपुर विकास प्राधिकरण भवन}

क्रमांक:भू.अ./नवि/96/ 600 दिनांक: 11/7/96

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कार्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम गोविंदपुरा तहसील जयपुर की भूमि अवाप्ति बाबत । {पृथ्वीराज नगर योजना}

मुकदमा नम्बर- 19/88

-: अ वा र्ड :-

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि 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 प6{15}नविआ/87 दिनांक 6.1.88 का गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 7जुलाई, 1988 को प्रकाशित करवाया 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 का गजट प्रकाशन क्रमांक प6{15}नविआ/3/87 दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 31जुलाई, 1989 को [illegible] 23.10.89 को [illegible] किया गया । [illegible] 18-5-96 को [illegible]

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

क्र.सं.	मुकदमा नं.	खसरा नं.	अवाप्ताधीन भूमि का रकबा बी. वि.	खातेदार का नाम
1.	19/88	213	07 - 16	अनूप कुमार पुत्र हरीवल्लभदास हि. 1/2 व आसाराम पुत्र जीतमल हि. 1/2 जा सिन्धी

खसरा नम्बर 213 धारा 6 के गजट के अनुसार खातेदारी अनूप कुमार पुत्र हरीवल्लभदास हि. 1/2 व आसाराम पुत्र जीतमल हि. 1/2 जाति सिन्धी के नाम दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के अन्तर्गत खातेदार/हितधारान को नोटिस दिनांक को रोबरू 9.4.91 को रजिस्ट्री ए.डी. द्वारा एवं दिनांक 18.4.91 को नवभारत टाईम्स में नोटिस प्रकाशित कराये गये ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

...2

दिनांक 20.4.91 को दावेदारों की ओर से श्री मनोज शर्मा अभिभाषक श्री कैलाश गोपाल, कृष्णा, राधादेवी, कृष्णा देवी की ओर से उपस्थित । श्री लक्ष्मीनारायण, पुत्र गोपाल यादव की तरफ से श्री मनदीप सिंह अभिभाषक उपस्थित । श्री अनूपकुमार पु० हरियादास उपस्थित होकर एतराज प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। प्राप्त ऐतराज में अवाप्ति से मुक्ती बाबत निवेदन किया गया ।

दिनांक 31.5.91 को गोविंदनारायण पु. भोरीलाल व राजेन्द्र प्रसाद पुत्र राधेश्याम ब्राहम्ण की तरफ से केदावत अभिभाषक ने एक क्लेम पेश किया । उक्त क्लेम का विवरण निम्न प्रकार है:-
खातेदारों ने भूमि को भूखण्डों बेचान कर दिया गया बताया । छीतरमल कुलवाल ने प्रार्थीगण राजेन्द्र प्रसाद पुत्र राधेश्याम व भोरीलाल पुत्र गोविंदनारायण पुत्र भोरीलाल को बेचान कर दिया । प्रार्थी ने अपना मकान बना रखा है जो कि अवाप्ति से पूर्व का बना होना बताया गया । बने बनाये मकान को योजना में समायोजित किया जावे या मकान बनाकर दिया जावे । भूमि की कीमत 1लाख 50हजार व मकान की कीमत 5 लाख रूपये की मांग की है । व नियमानुसार 12% व 30% की भी मांग की है व अन्य ब्याज 9 प्रतिशत 15 प्रतिशत व रिहायशी भूखण्ड 500 व. गज की मांग की गई है ।

उपरोक्त प्राप्त क्लेम के बारे में जविप्रा अभिभाषक का कथन है कि क्लेम खातेदारों द्वारा पेश नहीं किया गया है । हितधारी व्यक्तियों ने जो क्लेम पेश किया है उसके सबूत में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये गये जिससे ज्ञात हो सके की इन्होने ने भूमि खातेदारों से खरीदी है । भूमि की रेट एवं बने हुऐ मकानों के भी कोई दस्तावेजात सबूत पेश नहीं किये गये है अत: क्लेम मान्य नही है।
हमने प्राप्त क्लेम व अभिभाषक जविप्रा को सुना । हम मानते है कि प्राप्त क्लेम खातेदारों की तरफ से न होकर अन्य की तरफ से पेश किया गया है जो उपरोक्त तथ्यों के आधार पर मन्य नही है ।

दिनांक 31.5.91 को ही मनदीप सिंह अभिभाषक ने लक्ष्मीनारायण पुत्र गोपाल लाल की तरफ से पेश किया गया । प्राप्त क्लेम में ~~प्रारम्भ से~~ मदनं. 46 तक आपत्ति अंकित की है जो अब इस अवार्ड के स्तर पर विचारणीय नही है जो खारिज योग्य है ।

क्लेम के मदनं. 47 में 47,900/- प्रति बीघा की मांग की है ।भूमि की कीमत 260/- प्रति वर्गगज की दर से रू0 3,24,020/- की मांग की है । अपने हिस्से का मुआवजा 3,24,020 की मांग की है । अन्य में पेड-पौधो की कीमत रू0 17,000/- की मांग की है । कुल कीमत भूमि, स्ट्रेक्चर्स एवं पेड-पौधो की कीमत 3,41,020/= की मांग की है । अन्य में 30%, ब्याज 9% की मांग की है । 1500/- वर्ग गज आवासीय भूमि की मांग की है।

...3,

उपरोक्त क्लेम के बारे में जविप्रा अभिभाषक का कथन है कि क्लेम खातेदारों द्वारा पेश नहीं किया गया है । जो क्लेम अन्य ने पेश किया गया है वह मान्य नहीं है । क्लेम के समर्थन में कोई लिखित दस्तावेजात पेश नहीं किये गये । भूमि खरीद के कोई पुख्ता दस्तावेजात पेश नहीं किये गये है । अतः क्लेम खारिज योग्य है ।

हमने जविप्रा अभिभाषक को सुना एवं क्लेम का अवलोकन किया और इस निष्कर्ष पहुंचे की क्लेम मनमाने तौर पर पेश किया गया है । जिसने पेश किया है उसने भूमि खरीद के कोई पुख्ता दस्तावेजात पेश नहीं किये है जिससे खातेदारी सम्बन्ध पुख्ता हो सके । इस प्रकार क्लेम मान्य नही है ।

दिनांक 11.6.91 को उक्त भूमि के विरुद्ध खातेदार द्वारा प्राप्त किये गये स्थगन आदेश की प्रति पेश की है। जविप्रा द्वारा राजस्थान उच्च न्यायालय में अपील करने पर अपील का निर्णय दिनांक 22.4.96 को जविप्रा/राज्य सरकार के पक्ष में हुआ । न्याय हित में खातेदारों को क्लेम पेश करने हेतु नोटिस जारी किये गये । लेकिन खातेदारो की तरफ से कोई क्लेम पेश नहीं किया गया दिनांक 13.6.96 को तीन प्रमुख दैनिक समाचार पत्रों में भी नोटिस का प्रकाशन कराया गया लेकिन फिर भी कोई भी खातेदार ने क्लेम पेश नहीं किया । जिसके कारण खातेदारो के लिखलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई ।

भूमि अधिप्राप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

मुआवजा निर्धारण

जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा स्ट्रेक्चर्स के वेल्यूवेशन इस कार्यालयको प्रेषित किये है जिसके अनुसार अधिप्राप्तधीन भूमि पर 2 मकानों का वेल्यूवेशन 1- 33889/- 2- 53809/- कुल 87,698/- आंका गया है ।

जहां तक पृथ्वीराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है । नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-6(13)नविआ/87/ दिनांक 1.1.89 द्वारा मुआवजा 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 मुआवजा की राशि का निर्धारण नहीं किया गया है । इस संबंध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11.2.91 द्वारा शासन नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास प्राधिकरण आयुक्त एवं सचिव जविप्रा को भी निवेदन किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी में मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया पूरी करा ली जाए। इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिये निवेदन किया लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया है ।

....4,

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 न्यायालय 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 पंजीयक दर के अनुसार निर्धारण माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 का गजट नोटिफिकेशन वर्ष 1988 को हुआ था (7.7.88) इसलिये विभिन्न माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के परिपेक्ष में 7जुलाई, 1988 को विभिन्न उप पंजीयकों को यहां पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों के रजिस्ट्रेशन की दर क्या थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नही रहता है।

जहां तक उपरोक्त खसरा नम्बर के खातेदार को मुआवजा निर्धारण का प्रश्न उपरोक्त सभी मामलों में एक तरफा कार्यवाही होने के कारण एवं खातेदार द्वारा कोई क्लेम पेश नहीं करने के कारण खातेदार की तरफ से मुआवजा राशि की मांग का कोई प्रश्न नहीं उठता ।

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिये भूमि अधिप्राप्त की जा रही है । का भी पक्ष ज्ञात किया गया। जयपुर विकास प्राधिकरण के सिचव ने पत्र क्रमांक टीडीआर/91/336 दिनांक 3.6.91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम गोविदपुरा में 20,000/- प्रति बीघा की दर से पंजीयन हुआ था । इसलिये जहां तक उनके पक्ष का संबंध है यह दर उचित है।

हमने इस सम्बंध में उप पंजीयन एवं खालेदार× तहसीलदार जयपुर के यहां से अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो ज्ञात हुआ कि धारा 4 के गजट नोटिफि- के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी । तहसीलदार जयपुर विकास प्राधिकरण प्रथम ने अपने डू.ओ.नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा उप पंजीयक जयपुर के यहां भी धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय जमीन की विक्रय दर यही बताई है ।

भूमि अधिप्राप्ति अधिकारी नगर विकास योजनाएं जयपुर

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इसी क्षेत्र के आस-पास की भूमि की भूमि की मुआवजा राशि 24,000/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये एवं जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है । जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक 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 उन्हें कोई आपत्ति नहीं होगी । क्योंकि कुछ समय पूर्व इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24,000/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये है ।

....5

-46-

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

~~केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत~~

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/-प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजा का भुगतान पिटिशनर स्वत्व मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट 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 अन्तर्गत मुआवजे की उपरोक्त राशि पर नियमानुसार 30% सोलेशियम एवं 12% अतिरिक्त राशी भी देय होगी ।

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 गया है कि पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर शहरी संकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अल्सर अधिनियम से प्रभावित है लेकिन उन्होने यह सूचना नहीं दी है कि अल्सर अधिनियम 1976 की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करवादी अथवा नही ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे है ।

यह अवार्ड आज दिनांक 11.7.96 को राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जा रहा है ।

संलग्न- परीशिष्ठ "ए"

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें, जयपुर ।
जयपुर

आज दिनांक 30-8-96 को राज्य सरकार के पत्रांक 46(15) न.वि.आ./87 दिनांक 30-8-96 के द्वारा यह अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ जिसे मेरे इजलास घोषित किया जाता है। अवार्ड की प्रतिलिपि सचिव ज.वि.प्रा. को मुआवजा राशि भिजवाने हेतु प्रेषित हो तथा खातेदारों को धारा 12(2) केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के तहत नोटिस जारी हो।
30/8/96

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

परिशिष्ट "ए"

क्रं.	मुकदमा नं.	नाम खातेदार	खसरा नं.	रकबा बी. बि.	मुआवजा दर	अधिग्रहण से प्राप्त लगने की राशि	[illegible] भूमि का आवंटन	कुल मुआवजा
1	19/98	अनूप कुमार पुत्र हरीलालदास हि. 1/2 व आत्माराम पुत्र सीतमल हि. 1/2 जा. सिन्धी	213	07 - 16	24,000/-	95318	187200	282510/-

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर