०१५

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

क्रमांक: भू.अ./नवि./91/......

दिनांक: 14-6-91

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम माण्यावास तहसील सांगानेर (पृथ्वीराज नगर योजना) हेतु अवाप्ति का अवार्ड पारित करने बाबत।

......

मुकदमा नम्बर 557/88

: अ वा र्ड :

1. उपरोक्त विषय अन्तर्गत भूमि को अवाप्ति हेतु राज्य सरकार नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा केन्द्रीय भूमि अधिनियम 1894 (1984) को केन्द्रीय अधिनियम संख्या 1 की धारा 4 (1) के तहत क्रमांक प-6/15/नवि.आ/11/87 दिनांक 6.1.1988 तथा जिसका राजस्थान राजपत्र में दिनांक 7.7.88 को प्रकाशन कराया गया।

2. भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5 ए की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने के उपरान्त राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 6 के प्रावधानों के अन्तर्गत धारा 6 का गजट प्रकाशन पत्र क्रमांक प-6/15/न.वि.आ./3/87 दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र के भाग 6 में दिनांक 31.7.1989 को हुआ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

3. राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा - 6 का गजट प्रकाशन कराया गया उसमें ग्राम माण्यावास तहसील सांगानेर में अवाप्ति अधीन भूमि की स्थित निम्न प्रकार है:-

4.

क्र.सं.	मुकदमा न.	ख.न.	अवाप्ति अधीन बीघा -बिस्वा	खातेदार/हितदार का नाम
1.	557/88	194/248	10-00	हरिसिंह पु. गडसीराम कौम जाट

क्रमशः----2/पर---

5. धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में ग्राम मांग्यावास तहसील सांगानेर में खसरा नम्बर 194/248 की 10 बीघा भूमि खातेदार हरिसिंह पुत्र गडसीराम कौम जाट के नाम दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत दिनांक 1.12.90 को नोटिस जारी किया गया जो तामिल कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार वयस्क सदस्य को तामिल कराया गया तथा दि. 10.4.91 को नोटिस पुनः तामिल हेतु प्रेषित किया गया जो तामिल कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार वयस्क सदस्य को नोटिस तामिल कराया गया तथा इसके पश्चात दिनांक 9.5.91 को रजि0ए0डी0 नोटिस भी जारी किया जो डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार खातेदार के उपलब्ध न होने के कारण वापिस प्राप्त हुआ जो मिसल में शामिल है साथ ही इसी तिथि को खातेदार/हितदार को धारा 9 व 10 का नोटिस तामिल कुनिन्दा द्वारा प्रेषित किया गया जिसे खातेदार के भाई श्री भोमसिंह ने दिनांक 7.7.91 को प्राप्त किया। तत्पश्चात धारा 9 व 10 के नोटिस दि0 13.6.91 को नवभारत टाइम्स व दैनिक नवज्योति समाचार-पत्रों में भी खातेदार के नाम पर प्रकाशित कराया गया।

6. खातेदार/हितदारान की ओर से दि0 10.6.91 को श्री हीरालाल सैनी एडवोकेट उपस्थित हुये तथा सम्बन्धित भूमि के बाबत श्रीमती कृष्णादेवी पुत्री बुद्धराम चौधरी पत्नी रघुराजसिंह चौधरी मुख्तार आम एंव खास हरिसिंह पुत्र गडसीराम जाट की ओर से वकालतनामा मुख्तार आम व क्लेम पेश किया। जिसकी एक प्रति प्राधिकरण के अभिभाषक को दी गई। क्लेम में प्रार्थी की ओर से कुआ तथा आर.सी.सी. की कीमत बोरिंग बिजली के 2,50,000/- एक पुख्ता मकान ईंट, सीमेंट 200 वर्ग फुट क्षेत्रफल में निर्मित कि कीमत 4,50,000/- बिजली गुमटी की कीमत 30,000/- ईंट, सीमेंट से निर्मित चार होदिया 40,000/- तथा दो हजार फुट सीमेंट पाइपों की कीमत 25,000/- चारों ओर मिट्टी की डोली पांच हजार वर्ग गज लम्बी व पांच फुट मोटी कीमत 55,000/- द्वारा छप्पर पशु बंधने का बाड़ा 30,000/- लोहे का मैंगनेट 5,000/- 87 फुट लम्बी लोहे की सिडी कुए में उतरने की कीमत 15,000/- रु. ढोली पर लगे हुये पांच हजार कुंवों की कीमत 5,000/- भूमि में लगे हुये 55 वृक्ष बंबूल, खेजडा, नीम, अमरूद, एवं केले वृक्षों की कीमत 40,000/- रु0 तथा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 की धारा 4 की प्रकाशन रिपोर्टकी तिथि से धारा 23(1-ए)के अनुसार 12 प्रतीशत सम्पूर्ण राशि पर वार्षिक दर से अतिरिक्त मुआवजा अधिनियम की धारा 23(2) के अनुसार सोलेशियम मुआवजा राशि तथा धारा 34 के अनुसार 9 प्रतिशत वार्षिक दर एवं 15 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज और 2,000 वर्गगज भूमि की अपने निवास व व्यवसाय के लिये मांग की है। तनामुआ का दुबारा 150 (धारा 54क कॉलोनाइजेशन...)

जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक का कथन है कि उपरोक्त क्लेम की ताइद में कोई ठोस दस्तावेजात पेश नहीं किये गये और ना ही कोई विक्रय पत्र बाजार दर की पुष्टि के लिए पेश किये तथा इसके अतिरिक्त स्टेवर्स व

व पेड-पौधों के लिये तकनीकी रूप से प्रमाणित तखमीना प्रस्तुत नहीं किया है। इस प्रकार के क्लेम बढ़ा-चढ़ा के पेश किया है जो निराधार है।

8. केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 (1) के अन्तर्गत मुकदमा मे सार्व जनिक नोटिस भी शामिल कुनिन्दा द्वारा सम्बन्धित तहसील/पंचायत समिति नोटिस बोर्ड व ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये व चस्प कराया गया।

9. मुआवजा निर्धारण :.

जहां तक पृथ्वीराज योजना में मुआवजा/का प्रश्न है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-6 (15) नविआ/87 दिनांक 1-1-89 द्वारा एक कमेटी का गठन शासन सचिव राजस्व विभाग की अध्यक्षा 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। इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355/द्वारा शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग जयपुर विकास प्राधिकरण आयुक्त एवं सचिव जयपुर विकास प्राधिकरण को निवेदन किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र ही पूर्ण कराली जाय। इसके उपरान्त समय समय पर आयोजित मिटिंग में भी मुआवजा निर्धारण करने के लिए निवेद न किया गया लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया है।

10. इसी प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में स्थिति भूमि के किसी भी खातेदार को बुलाकर नेगोशियशन नहीं किया गया।

11. विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालय द्वारा समय समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये हैं। उनमें कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रियों उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है। पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 का गजट नोटिफिकेशन 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 के रजिस्ट्रेशन की क्या दर थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता। जहां तक उपरोक्त खसरा नम्बर के खातेदार/हितदार को मुआवजे निर्धारण का प्रश्न है। खातेदारान/हितदारान की ओर से जो क्लेम पेश किया गया है। लेकिन बाजार दर के लिए विक्रय पत्र एवं क्लेम के सबूत में कोई ठोस दस्तावेजात पेश नहीं किये अतः इनके क्लेम के अनुसार मुआवजा राशि दिया जाना न्यायसंगत नहीं है।

12. लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धांतों के अनुसार इस सम्बंध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्ति की जा रही है का भी पक्षकार किया गया। जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव, ने अपने पत्र क्रमांक टी.डी.आर.X91/336 दिनांक 3-6-91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया कि धारा - 4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम मांग्यावास तहसील सांगानेर में 10200रूपये प्रति बीघा के अनुसार भूमि का पंजियन हुआ था । इसलिए जहां तक इनके पक्ष का सम्बन्ध है। यह दर उचित है।

13. हमने इस सम्बन्ध में उपपंजियक एवं तहसीलदार तहसील सांगानेर के 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 (1) ने भी अपने यू0ओ0नोट दिनांक 8-5-91 द्वारा तहसील सांगानेर में धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय जमीनकी विक्रय दर यही बताई है।

14. लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इसी क्षेत्र के आस-पास की भूमि का मुआवजा राशि 24,000/- रूपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये है जिनका अनुमोदन राज्यसरकारसे भी प्राप्त हो चुका है। जयपुर विकास प्राधिकारण के अभिभाषक श्री के0पी0 मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया कि यदि मुआवजा राशि 24,000/- रूपये प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं है। क्योंकि कुछ समय पूर्व में भी इस न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24,000/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये हैं।

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

16. केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत अवार्ड पारित करने के लिए 2 वर्ष की समयावधि नियत है लेकिन खातेदार/हितदार द्वारा जो क्लेम पेश किये है उनकी ताईद में कोई ठोस दस्तावेजात पेश नहीं किये गये हैं।

17. जहां तक पेड़-पौधो, सड़के, कुए एवं भूमि पर बने मकानात एवं अन्य स्टक्चर्स का मुआवजा का प्रश्न है। खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई तकमीना पेश नहीं किया और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा कोई तकनीकी रूप से अनुमोदन तकमीना पेश किया गया है। ऐसी स्थिति में स्ट्रैक्चरस यदि कोई हो तो उसके मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है । जयपुर विकास प्राधिकरण से तकनीकी एवं अनुमोदित तकमीना प्राप्त होने पर विचार

----5/पर------

करके नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जावेगा।

18. इस सम्बन्ध में भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/= रुपये प्रति बीघा की दर से करते हैं लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक सम्बन्धी दस्तावेज पेश करने पर ही किया जावेगा। मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट " ए " के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है, में निर्धारण किया जा रहा है।

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

20. अतिरिक्त निदेशक (प्रथम) सक्षम अधिकारी नगर विकास एवं भूमि 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 की संकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अलसर अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अलसर 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 हैं।

यह अवार्ड दिनांक 14-6-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है।

संलग्न : परिशिष्ट " ए "
गणना तालिका

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं
ज. वि. प्रा. भवन

राज्य सरकार के पत्र संख्या एफ 6(15) नविप्रा/87 पार्ट दिनांक 28/7/91 के द्वारा अवार्ड दिनांक 14-6-91 अनुमोदित होकर प्राप्त हो गया है। अवार्ड आज दिनांक 28/7/91 को [illegible] इजलास [illegible] घोषित किया गया एवं पत्रावली के शामिल किया गया। स्थानीय [illegible] अवार्ड की एक सूचना [illegible] धारा 12(2) के तहत [illegible] नोटिस जारी हो

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

10

परिशिष्ट "क" गणना तालिका ग्राम मांग्यावास

क्र.सं.	मुकदमा नं०	नाम खातेदार/हितदार	खसरा नं०	रकबा बीघा-बिस्वा	मुआवजा दर	मुआवजा राशि	सोलेशियम 30%	अतिरिक्त 12%	कुलयोग
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	557/88	श्री हरि सिंह पिता पहलीराम मुख्तयार श्रीमती कृष्णा चौधरी धर्मपत्नी रघुराज सिंह चौधरी	194/2648	10-00	24000/-	240000/-	72000/-	84624/-	396624/-

नोट:- (1) सोलेशियम 30% कालम नम्बर 8 पर दिया=गया=है= मुआवजा राशि पर दिया गया है।

(2) अतिरिक्त राशि 12% की गणना धारा -4(1) की गजट दिनांक 7-7-88 से 14-6-91 तक की गई है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ जयपुर।