-154-

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर

(जयपुर विकास प्राधिकरण भवन)

क्रमांक:भू.अ./नवि./91 दिनांक 1-6-91

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

मुकदमा नम्बर :-

1. 530/88

-: अ वा र्ड :-

1- उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि को अवाप्ति हेतु राज्य सरकार नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा केन्द्रीय भूमि अधिनियम 1894 (1984) का केन्द्रीय अधिनियम की संख्या-1 की धारा-4(1) के तहत क्रमांक प-6(15)नविआ/11/87 दिनांक 6-1-1988 जिसका राजस्थान राजपत्र में दिनांक 7-7-88 को प्रकाशन कराया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी (नगर विकास परियोजनाएं) जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर

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/नविआ/3/87 दिनांक 28-7-89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र के भाग 6 में दिनांक 31-7-89 को हुआ ।

3- राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा-6 का गजट प्रकाशन कराया गया उसमें ग्राम मांग्यावास तहसील सांगानेर में अवाप्तिधीन कुल भूमि 889 बीघा 18 बिस्वा है । जिसमें से सिवाय चक भूमि 4 बिघा 19 बिस्वा राजकीय भूमि सिवाय चक होने से अवार्ड जारी करने की आवश्यकता नहीं है । अतः यह निकालने के पश्चात् अवार्ड हेतु 884 बीघा 19 बिस्वा शेष रहती है ।

4- राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा-6 का गजट प्रकाशन कराया गया उसमें ग्राम मांग्यावास तहसील सांगानेर में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति निम्न प्रकार है :-

क्र.सं.	मुकदमा नं0	खसरा नं.	अवाप्तिधीन बीघा-बिस्वा	खातेदार/हितधारी का नाम
1.	2.	3.	4.	5.
1.	530/88	74	27-06	नारायण पु. जोधा, बिरधा पु. रामानन्द, किस्या ...

 155

1.	2.	3.	4.	5.
				मोडक पि० 5/6, लाला,
		86	0-15	हीरा, सूरजकरण, झुन्या,
		87	0-05	पान्चा, नान्या पि० नान्दा
		88	0-03	पि० 1/6 बराबर, कौम-जाट,
		89	4-15	सा० देह०
		90	2-16	
		91	2-16	

5:- केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के तहत धारा-6 के गजट नोटि-फिकेशन मे ग्राम मांग्यावास, तहसील सांगानेर की खसरा नम्बर 74, रकबा 27 बीघा 06 बिस्वा, खसरा नं०-86 रकबा-15 बिस्वा, खसरा नं० 87 रकबा 5 बिस्वा, खसरा नं० 88 रकबा 03 बिस्वा, खसरा नं० 89 रकबा 4 बीघा 15 बिस्वा, खसरा नं० 90 रकबा 2 बीघा 16 बिस्वा, खसरा नं० 91 रकबा 2 बीघा 16 बिस्वा, कुल रकबा 38 बीघा 16 बिस्वा, ग्राम मांग्यावास, तहसील सांगानेर मे खातेदार नारायण पुत्र जोधा, बिरधा पु० रामानन्दा, चन्दा व कल्याण पि० मोडक पि० 5/6 लाला, हीरा सूरजकरण, झुन्या, नान्छा, नान्या, पि० नान्दा, कौम-जाट के नाम दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा-9 व 10 के अन्तर्गत नोटिस दिया गया जिसे भूमि अवाप्ति अधिनियम के अनुसार तामिल कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार पांचूराम पु० नाथू को तामिल करवाये गये तथा रजि० ए० डी० भी नोटिस तामिल हेतु भेजे गये। तदुपरान्त खातेदारान/हितदारान की ओर से श्री महेश गुप्ता, एडवोकेट ने अपना वकालतनामा दिनांक 24-4-91 को सर्वश्री मंगलाराम, लालचन्द्र, पांचूराम, सूरजकरण, हीरा, चन्दा, कल्याण पुत्र मोडक की ओर से पेश किया। दिनांक 3-5-91 को सर्वश्री चन्दा कल्याण पुत्र मोडक, लाला, हीरा, सूरजकरण मंगल, पांच्या, नन्दा पुत्र नाथू की ओर से महेश गुप्ता ने क्लेम पेश किया और क्लेम मे प्रार्थीगण
[illegible]
की ओर से अपनी खातेदारी के कब्जे बाबत 25.50 लाख रुपये मांगा, और सूरजकरण, मंगल, पांच्या और नान्छा पुत्रान नाथू संयुक्त सभी 1/6 बराबर 37.65 लाख रुपये का क्लेम पेश किया है तथा 1500/- वर्ग गज भूमि पृथक पृथक रूप से मांग की है। साथ साथ भू-प्रबन्धक विभाग का पर्चा की फोटो प्रति भी पेश की है।

6:- जीविप्रा के एडवोकेट का कथन है कि उपरोक्त क्लेम की ताईद मे कोई ठोस प्रमाण पेश नहीं किया गया ना ही कोई विक्रय पत्र बाजार दर से लिए पेश किया गया है। इस प्रकार क्लेम बढ़ाचढ़ा कर पेश किया है। जो निराधार है।

7:- केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमा मे सार्वजनिक नोटिस भी तामिल कुनिन्दा द्वारा सम्बन्धित तहसील, पंचायत समिति नोटिस बोर्ड व ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये व चस्पा कराये गये।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
(राजस्व अधिकारी)
नगर विकास योजनाएं
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

156

मुआवजा निर्धारण :-

8:- 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 का 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 गया । इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 द्वारा शासन सचिव व नगरीय विकास तथा आवासन विभाग, जयपुर, विकास आयुक्त महोदय जविप्रा एवं सचिव जविप्रा को निवेदन किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र ही पूर्ण कर ली जावे । इसके उपरांत समय-समय पर आयोजित मिटिंग में भी मुआवजा निर्धारण करने के लिए निवेदन किया गया लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया है ।

9:- 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 ।

10- विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालय द्वारा समय-समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा-4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रीयों द्वारा 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 परिपेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उप पंजीयकों के यहां पृथ्वी राज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों का रजिस्ट्रेशन की क्या दर थी पर उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है ।

11- जहां तक उपरोक्त खसरा नम्बरान के खातेदारान/हितधारान को मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है खातेदारान की ओर से क्लेम पेश किया गया है । लेकिन बाजार दर के लिए विक्रय पत्र एवं क्लेम के सबूत में कोई ठोस दस्तावेजात पेश नहीं किये है जिससे क्लेम के अनुसार मुआवजा राशि दिया जाना न्यायसंगत नहीं है । नारायण पुत्र जोधा, किशना पुत्र राम नन्दा खातेदारों द्वारा बावजूद सूचना के कोई क्लेम पेश नहीं किया गया है अत: इनके विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई ।

12- लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धांतों के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्ति की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया कि जविप्रा के सचिव ने अपने पत्र क्रमांक टी.डी. आर/91/336 दिनांक 5-6-91 । द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया कि धारा 4 के नोटि- -फिकेशन के समय ग्राम मांग्यावास, तहसील सांगानेर में 10200/- रुपये प्रति बीघा के अनुसार भूमि का पंजीयन हुआ था । इसलिए जहां तक इनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
(न्याय अधिकारी)
नगर विकास योजनाएं
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

13- हमने इस सम्बन्ध में उप पंजीयक 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 पृ0सं0 नोट दिनांक 8-5-91 द्वारा तहसील सांगानेर में धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय जमीन की विक्रय दर यही बताई है ।

14- लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इसी क्षेत्र के आस-पास की भूमि का मुआवजा राशि 24000/- रुपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किए गए है जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है । जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी. मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया कि यदि मुआवजा राशि 24000/-रुपये प्रति बीघा की दर से तय की जाती है । तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं है । क्योंकि कुछ समय पूर्व में भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24000/- रुपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये है ।

15- अतः हम इस मामले में भी इस भूमि का मुआवजा राशि 24000/= रुपये प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित मानते है एवं हम यह भी मानते है 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 उसकी ताईद में कोई ठोस दस्तावेजात पेश नहीं किये गये है ।

17- जहां तक पेड़-पौधों, सड़कें, कुएं एवं भूमि पर बने मकानात एवं अन्य स्टक्चर का मुआवजे का प्रश्न है खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई तखमीना पेश नहीं किया और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा कोई तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीना पेश किये गये है । ऐसी स्थिति में स्टेक्चर [यदि कोई हो] तो उसके मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है । जयपुर विकास प्राधिकरण से तकनीकी एवं अनुमोदित तखमीना प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जावेगा ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
(सक्षम अधिकारी)
नगर विकास योजना
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

18- इस सम्बन्ध में भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24000/= रुपये प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक सम्बन्धी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जायेगा । 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 उपरोक्त राशि पर नियमानुसार 30% सोलेशियम एवं 12% 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 भूमि

158

एवं भवन कर विभाग ने अपने पत्र क्रमांक 918 दिनांक 31-5-91 को का कार्यालय को सूचित किया है कि पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुल सीमा में सम्मिलित है एवं शहर अधिनियम 1976 से प्रभावित है । लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि शहर 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 ।

यह अवार्ड दिनांक 1-6-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
विशेष अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

भूमि अवाप्ति अधिकारी
भूमि अवाप्ति अधिकारी,
[नगर विकास योजनाएं, जयपुर]
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर विकास प्राधिकरण भवन.

संलग्न:- परिशिष्ट "ए" गणना तालिका.

21/7/91 राज्य सरकार के पत्र संख्या प-6/15/नविप्रा/87/पार्ट दिनांक 19.7.91 के द्वारा अवार्ड अनुमोदन होकर प्राप्त हो गये हैं अवार्ड आज मेरे इजलास में घोषित किया गया एवं अवार्ड पंजिका में शामिल किया गया। हितधारी/खातेदार व सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण को अवार्ड की एक-एक प्रति प्रेषित की जावे । खातेदारान/हितदारान को धारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा-12[2] के तहत नोटिस जारी हों

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनायें, जयपुर।

159

परिशिष्ट "ए" गणना तालिका, ग्राम मांग्यावास

क्र.सं.	नाम खातेदार/हितदार	खसरा नं.	रकबा बी-बि	मुआवजा दर प्रति बीघा	भूमि का मुआवजा	सोलेशियम 30%	अतिरिक्त 12% 7-7-88 से 1-6-91 तक	कुल योग
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	नारायण पुत्र जोधा, बिरधा	74	27-06					
	पुत्र रामनन्दा, चन्दा,	86	0-15					
	कल्याण पुत्र मोहन, 5/6	87	0-05					
	लाला, हीरा, सुरजकरण	88	0-03					
	मुल्या, मंगल, पांच्या,	89	4-15					
	नान्छा, पुत्र नाथू (नान्या)	90	2-16					
	कौम जाट हि. 1/आ. देह.	91	2-16					
			38-16	24000/-	9,31,200/-	2,79,360/-	3,25,920/-	15,36,480/-

नोट:-

1. सोलेशियम 30% कालम नं0 6 पर मुआवजा राशि पर दिया गया है।
2. अतिरिक्त राशि 12% की गणना धारा 4(1) का गजट दिनांक 7-7-88 से 1-6-91 तक।

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