कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर।

(जयपुर विकास प्राधिकरण-भवन)

क्रमांक: भू० अ०/ न०वि०/91/ दिनांक: 13.6.91

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

मुकदमा नम्बर:- 465/88

:- अ वा र्ड :-

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि की अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा केन्द्रीय भूमि अधिनियम 1894(1984 का केन्द्रीय अधिनियम संख्या-1) की धारा-4(1) के तहत क्रमांक प-6(15)नविआ/II/87 दिनांक 6.1.88 तथा जिसका राजस्थान राजपत्र में दिनांक 7.7.88 को प्रकाशन कराया गया।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5ए की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने के उपरान्त नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान सरकार द्वार 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 28.7.1989 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र के भाग(6 ख) में दिनांक 31.7.89 को हुआ।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभागद्वारा जो धारा-6 का गजट प्रकाशन कराया गया, उसमें ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास तहसील सांगानेर में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति निम्न प्रकार है:-

| क्र० सं० | मुकदमा नं० | ख० नं० | अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बीघा बि० | हितदार/खातेदार का नाम |
|---|---|---|---|---|
| 1. | 465/88 | 195 | 4-03 | कल्याण, भैरू, नारायण, चुन्नीलाल, रामलाल पिता गोविन्दा हि0 1/2 सुरेन्द्र पुत्र जीवन हि0 1/2 कौम ब्राह्मण सा० देह |

क्रमशः --------- 2 पेज पर ---------

मुकदमा नम्बर 465/88 खसरा नम्बर 196 रकबा 4 बीघा 3 बिस्वा:-

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 196 कल्याण, भैरू, नारायण पुन्नीलाल, रामलाल पिता गोविन्दा हि0 1/2 सुरेन्द्र पुत्र जीवन हि0 1/2 कौम हरि0 ब्राह्मण के नाम खातेदारी में दर्ज है।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को नोटिस धारा 9 व 10 के अन्तर्गत दिनांक 13-11-90 को जारी किये गये। जो तामिल कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान/हितदारान के नोटिस लेने से इन्कार करने पर दो गवाहों के सामने चस्पा कराये गये। फिर भी खातेदारान/हितदारान न्यायालय में उपस्थित नहीं हुए। पुनः दिनांक 26-4-91 को धारा 9 व 10 के नोटिस रजिस्टी ए.डी. एवं तामिल कुनिन्दा द्वारा प्रेषित किये। तामिल कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान के परिवार के वयस्क सदस्य को तामिल कराये गये। डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान/हितदारान ने रजिस्ट्री ए.डी. लेने से मना किया, जो शामिल मिसल है। ~~समाचार पत्र~~ दिनांक 24-4-91 के दैनिक नवज्योति व नवभारत टाईम्स समाचार पत्र में धारा 9 व 10 के नोटिसों का प्रकाशन कराये गये। इसके बावजूद भी खातेदारान/हितदारान उपस्थित नहीं हुए। अतः इनके विरुध एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गई।

~~मुकदमात निर्धारण~~:- केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमात में सार्वजनिक नोटिस भी दिनांक 29-4-91 को जारी किया गया जो तामिल कुनिन्दा द्वारा सम्बन्धित तहसील, पंचायत समिति नोटिस बोर्ड, ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये व चस्पा कराया गया।

मुआवजा निर्धारण :-

जहाँ 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 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 ग्राम के ~~मुआवजा राशि~~ मुआवजा राशि ~~का~~ ~~मुआवजा~~ निर्धारण नहीं किया गया है। इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11.2.91 द्वारा शासन सचिव 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 जाये। इसके उपरांत समय-समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया लेकिन उक्त 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 नेगोशियसन नहीं किया गया है।

क्रमशः ---------- 3 पेज पर ----------

अधिकारी ... विकास योजनाएं जयपुर

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 पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 के गजट नोटिफीकेशन वर्ष88 को हुआ था [7·7·88] इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उपपंजीयकों के यहाँ पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों के रजिस्ट्रेशन की दर क्या थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है

जहाँ तक उपरोक्त खसरा नम्बर के खातेदारान/हितदारान को मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है उपरोक्त सभी मामलों में एकतरफा कार्यवाही होने के कारण एवं खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई क्लेम पेश नहीं करने के कारण खातेदारान/हितदारान की ओर से अधिकारी राशि की मांग का कोई प्रश्न नहीं उठता है ।

लेकिन नेचूरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्ति की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया । जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव ने पत्र क्रम कि टी·आर· आर·/91/336 के समक्ष दिनांक 3·6·91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया कि धारा =4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास में 15,300/-रूपये प्रति बीघा की दर से पंजीयन हुआ था इसलिए जहाँ तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित है ।

हमने इस सम्बन्ध में उप पंजीयक एवं तहसीलदार तहसील सांगानेर के यहाँ से अपने स्तर पर जानकारी प्राप्त की तो ज्ञात हुआ कि धारा4 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 उपपंजीयक सांगानेर के यहाँ भी धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय जमीन की विक्रय दर यही बताई है ।

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इसी क्षेत्र के आस-पास की भूमि की मुआवजा राशि 24,000/-रूपये 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 श्री के·पी· मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन है कि यदि मुआवजा राशि 24,000/-रूपये प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जविप्रा को कोई आपत्ति नहीं होगी । क्योंकि कुछ समय पूर्व इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24,000/-रूपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये है ।

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

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत अवार्ड पारित करने के लिए दो वर्ष की समयावधि नियत है लेकिन खातेदारान/हितदारान की धारा 9 व10 के नोटिस तामिल कुनिन्दा द्वारा ,रजि0ए·डी· एवं समाचार पत्र में प्रकाशन केबाद भी

क्रमशः ------ -----4 पेज पर — -------

उपस्थित नहीं है जिससे व क्लेम पेश नहीं करना इस बात का द्योतक है कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत नहीं करना चाहते। इसलिए एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई।

जहाँ तक पेड़-पौधे, तड़के, कुए एवं भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर्स का प्रश्न है जातेदारान द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमीने पेश नहीं किये गये है। ऐसी स्थिति में स्ट्रेक्चर (यदि कोई हो) के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है। इसका निर्धारण बाद में जविप्रा से तकनीकी अनुमोदित तकमीने प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार निर्धारण किया जावेगा।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/-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 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 राशि भी देय होगी। जिसका निर्धारण परिशिष्ट "ए" में मुआवजे की राशि 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 गया है कि पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकलन सीमा में सम्मिलित है एवं अल्सर अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन उन्होने यह सूचना नहीं दी है कि अल्सर अधिनियम 1976 की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी अथवा नहीं। ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे है।

यह अवार्ड आज दिनांक 12.6.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है।

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

संलग्न:- परिशिष्ट "ए" गणना तालिका

138

~~तहत अवाप्ति संबंधित~~

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक एफ 6 (75) नगरीय विकास [illegible] दिनांक 3/7/91 को अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त हो गया। इस अवार्ड खसरा 196 पर माननीय उच्च न्यायालय के स्थगन आदेश हैं। इसका अवार्ड घोषित नहीं किया जाता है।

[signature]

भूमि अवाप्ति अधिकारी
[illegible] योजनाएँ
जयपुर

16/11/93 यह अवार्ड उक्त दिनांक को अनुमोदित होकर प्राप्त हो गया। लेकिन खसरा 196 पर माननीय उच्च न्यायालय के स्थगन होने के कारण घोषित नहीं किया गया। अब [illegible] राजकीय अधिवक्ता श्री [illegible] रस्तोगी के पत्र 19 अक्टूबर 93 एवं [illegible] जयपुर विकास प्राधिकरण के [illegible] दिनांक 31/10/93 के तहत माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय [illegible] हो गया है अतः ख.नं. 196 का अवार्ड घोषित किया गया एवं [illegible] [illegible] को सूचित हो। [illegible] धारा 12(2) के नोटिस जारी हो।

[signature]

भूमि अवाप्ति अधिकारी
जयपुर विकास प्राधिकरण-भवन
जयपुर

परिशिष्ट "ए" गणना तालिका ग्राम मानपुर देवरी उर्फ नोल्यावास तहसील सांगानेर

| क्र०सं० | मुकदमा नं० | नाम काश्तकार/हितदार | खसरा नं० | अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी० बि० | मुआवजा दर | मुआवजा राशि | सोलेशियम 30% | अतिरिक्त 12% | कुलयोग |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. |
| 1. | 465/88 | कल्याण, भैरू, नारायण, चुन्नीलाल राम लालपिता गोविन्दा हि० 1/2 सुरेन्द्र पिता जीवन हि० 1/2 कौम हीर० ब्राह्मण सा०देह | 196 | 4-03 | 24,000/- | 99600/- | 29,880/- | 35,089/- | 1,64,569/- |

नोट:-(1) सोलेशियम 30% कालम नं० 8 पर मुआवजा राशि पर दिया गया है।

(2) अतिरिक्त राशि 12% की गणना धारा 4 का (1) गजट में दिनांक 7.7.88 से 13.6.91 तक की गई है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर।