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

क्रमांक: भू.अ./नावि/91/—— दिनांक : 17.5.91

विषय:– जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम मानपुर देवरी उर्फ मोतीयावास में भूमि अवाप्ति बाबत (पृथ्वीराज नगर योजना)

मुकदमा नम्बर :.

1. 493/88

:. अ वा र्ड :.

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि की अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 (1984 की अधिनियम संख्या- 1) की धारा- 4 (1) के तहत क्रमांक प-6 (15) नविआ/II/87 दिनांक 6.1.88 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 7 जुलाई, 1988 को करवाया गया।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5ए की रिपोर्ट राज्य सरकारको भेजने के उपरान्त राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा- 6 के प्रावधानों के अन्तर्गत धारा -6 के गजट प्रकाशन क्रमांक प-6 (15) नविआ/3/87/ दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र जुलाई 31, 1989 को किया गया।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभागद्वारा जो धारा -6 का गजट प्रकाशन करवाया गयाउसमें ग्राम मानपुर देवरी उर्फ मोतीयावास तहसील सांगानेर में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है :——

क्र.सं.	मुकदमा नं0	खसरा नं.	रकबा बी. बि.	खातेदार का नाम
1.	2.	3.	4.	5.
1.	493/88	371 372	06-06 07-00 13-06	बालू, हरिनारायण, पि. हीरा हि. 1 नानगाराम पि. लक्ष्मीनारायण हि. गणेश पु. मीनो हि. 1/3 कौम हरियाणा ब्राह्मण

क्रमशः——2/पर——

मुकदमा नम्बर 493/88 खसरा नम्बर 371 रकबा 06 बीघा 06 बिस्वा, खसरा नम्बर 37: रकबा 07 बीघा :.

धारा -6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 371 व 372 बालू, हरिनारायण वि. हीरा हि. 1/3, नानगराम पिता लक्ष्मीनारायण हि. 1/3 गणेश पु. मोनों हि. 1/ भीम हरियाणा ब्राह्मण के नाम खातेदारी में दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 केअन्तर्गत दिनांक 19.11.9 को नोटिस जारी किये गये । तामिल कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार सभी नोटि की प्रतियां स्वयं खातेदार को देकर तामिल कराई गई । फिर भी खातेदारान/हितदारान उपस्थित नहीं हुये। पुनः नोटिस दिनांक 4.3.91 को धारा 9 व 10 के नोटिस तामिल कुनिन्दा के जरिये प्रेषित किये गये । तामिल कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार सभी नोटिसों की तामिल खातेदारान/हितदारान के परिवार के वयस्क सदस्य को देकर तामिल कराये गये। दिनांक 20.3.91 को खातेदारान/हितदारान में से श्री अशोक कुमार पुत्र रामेश्वर प्रसाद मोहन लाल की ओर से उपस्थित हुआ व नानगराम पुत्र लक्ष्मीनारायण स्वयं खातेदार उपस्थित होकर कहा कि क्लेम वास्ते समय दिया जावे , समय दिया गया दिनांक 18.5.91 को पुनः खातेदारान/हितदारान को रजिस्टर्ड ऐ०डी० प्रेषित की गई डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार रजिस्ट्री प्राप्त - कर्ता ने लेने से मना करने पर वापिस प्राप्त हो गई जो शामिल मिसल है। दिनांक 25.5.91 को खातेदारान /हितदारान में से कोई भी उपस्थित नहीं हुआ। अतः उनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई

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, पंचायतसमिति नोटिस बोर्ड, ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये व चस्पा कराया गया ।

मुआवजा निर्धारण :.

जहां तक पृथ्वीराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विका एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-6 (15) नविआ/87 दिनांक 1.1.89 द्वारा मुआवजा 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 पृथ्वी राज नगर योजना के 22 ग्रामों में से किसी ग्राम में मुआवजा राशि 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 द्वारा 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 प्रक्रियापूरी कर ली जाय । इसके उपरान्त समय समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिये निवेदन कियाग गय

---3/पर---

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 नेगोशियेशन नहीं किया गया

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 द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा -4 के गजट नोटिफिकेशन वर्ष, 88 को हुआ था। {7.7.88} इसलि विभिन्न माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के परिप्रेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभि उप-पंजीयकों के यहां 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 ।

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

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण के लिये भूमि अवाप्ति की जा रही है, का भी पक्ष ज्ञात किया गया। जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव, ने पत्र क्रमांक टी.डी.आर./91/336 के 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/- रुपये प्रति बीघा की दर से पंजीयन हुआ था इसलिए जहां तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है, यह दर उचित है ।

हमने इस सम्बन्ध में उप-पंजीयक एवं तहसीलदार तहसील सांगानेर के यहां से अपने स्तर पर जानकारी प्राप्त की तो 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 8.5.91 द्वारा उप-पंजीयक सांगानेर के यहां 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/- रुपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये एवं जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है। जयपुरविकासप्राधिकरण के अभिभाषक श्री के. पी. मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24,000/- रुपये 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/- रुपये प्रति बीघे की दर से अवार्ड पारित किये गये हैं ।

——4/पर——

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

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत अवार्ड पारित करने के लिये दो वर्ष की समयावधि नियम है लेकिन खातेदारान/हितदारान की धारा 9 व 10 के नोटिस तामिल कुनिन्दा द्वारा रजिस्टर्ड ए.डी. एवं समाचार-पत्र में प्रकाशन के बाद भी उपस्थित नहीं होना 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 ।

जहां तक पेड़-पौधे, सड़कें, कुऐ एवं भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर्स का प्रश्न है, खातेदारान द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीने पेश नहीं किये गये हैं। ऐसी स्थिति में स्ट्रेक्चर्स (यदि कोई हो) के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है। इसका निर्धारण बाद में जविप्रा. से तकनीकी अनुमोदित तखमीने प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार निर्धारण किया जावेगा ।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/- रूपये प्रति बीघा की दर से करते हैं लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक सम्बन्धी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जायेगा। मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ठ "ए" के अनुसार(ब) जो 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 प्रतिशत सोलेशियम एवं 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी देय होगी । जिसका निर्धारण परिशिष्ठ "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 संकुलन सीमा में सम्मिलित हैं एवं अल्सर अधिनियम 1976 से प्रभावित हैं लेकिन उन्होंने 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 हैं

यह अवार्ड आज दिनांक 17.6.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।

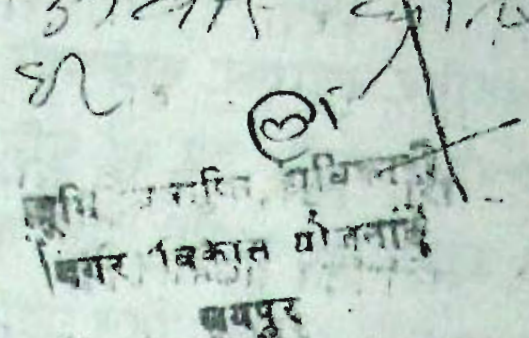
भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास प्रन्यास परियोजनाएं, जयपुर

संलग्नः. परिशिष्ठ "ए" गणना तालिका ।

146

राज्य सरकार का पत्रांक एफ 6(15)
नग.वि.आ./87/पार्ट दिनांक [illegible] को
अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त हो गया।
राजस्थान न्यायालय उक्त खसरा नं.
[illegible] 371 व 372 पर स्थगन
आदेश होने के कारण कब्जा नहीं
लिया गया है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर



16/11/93 यह अवार्ड उक्त दिनांक को
राज्य सरकार से अनुमोदन होकर
प्राप्त हो गया। लेकिन खसरा नं.
371 व 372 का माननीय उच्च
न्यायालय से स्थगन होने के
कारण कब्जा नहीं लिया गया। [illegible]
[illegible] के [illegible]
19 नवम्बर 1993 एवं [illegible]
[illegible] के डी.बी. [illegible] 5445/[illegible]
31-10-93 के तहत निर्णय राज्य हित
में हो जाने से ख.नं. 371 व 372
का कब्जा [illegible]
[illegible] धारा
18(2) के नोटिस जारी किए।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
जयपुर विकास प्राधिकरण-भवन
जयपुर

-१४१-

:. परिशिष्ट "ए" गणना तालिका ग्राम भानुपुर देवरी उर्फ गोल्या.... तहसील सांगानेर :.

क्र.सं.	मुकदमा नम्बर	नाम खातेदार/ हितदार	खसरा नं.	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी. बि.	मुआवजा दर	मुआवजा राशि	सोलेशियम 30%	अतिरिक्त 12%	कुल योग
1.	2.	3.	4.	5	6.	7.	8.	9.	10
1.	493/88	बालू, हरिनारायण पुत्रान हीरा हि. 1/3 नानगराम पिता लक्ष्मीनारायण हि. 1/3 गणेश पु. मीनो हि. 1/3 कोम हरियाणा ब्राह्मण	871 372	06-06 07-00 13-06	24,000/-	3,19,200/-	95,760/-	1,12,874/-	5,27,834/-

नोट:. §1§ सोलेशियम 30 प्रतिशत कालम नम्बर 8 पर मुआवजा राशि पर दिया गया है ।

§2§ अतिरिक्त राशि 12 प्रतिशत की गणना धारा - 4§1§ का गजट दिनांक 7.7.88 से 17.6.91 तक दी गई है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी