

-92-

14

कार्यालय, भूमि अर्वाप्त अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएँ, जयपुर।  
४ जयपुर विकास प्राधिकरण - भवन ४

क्रमांक: भू. अ. / नवि / 91 / -----

दिनांक / 12/6/91

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास, तहसील सांगानेर की भूमि अर्वाप्त बाबत पृथ्वी राज नगर योजना

मुकदमा नम्बर: 508/88

∴ अ वा ई ∴

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

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

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा-6 का गजट प्रकाशन करवाया गया उसमें ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास तहसील सांगानेर, जयपुर में अर्वाप्तधीन भूमि की स्थिती निम्न प्रकार बताई गई है।

क्र.सं.	मुकदमा नं;	खसरा नं;	अर्वाप्तधीन भूमि का रकबा बी. बि.	खातेदार/हितदार का नाम
1.	508/88	385/425	06 - 10	सुरेशचन्द्र पुत्र राधाविश्वान चतुर्वेदी सा. जयपुर।

मुकदमा नम्बर 508/88 खसरा नम्बर 385/425 रकबा 6 बीघा 10 बिस्वा ∴

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 385/425 सुरेश चन्द्र पुत्र राधाविश्वान चतुर्वेदी, सा. जयपुर के नाम पर खातेदारी में दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अर्वाप्त अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदार/ हितदार को नोटिस दिनांक 20.11.90 को जारी किये गये। तामिल कुनिन्दा की हलीफिया रिपोर्ट के अनुसार स्वयं खातेदार/हितदार को नोटिस तामिल कराया गया। खातेदार/हितदार उपस्थित नहीं हुआ। पुनः धारा 9 व 10 का नोटिस दिनांक 4.3.91 को जारी किया गया। तामिल कुनिन्दा की हलीफिया रिपोर्ट के अनुसार खातेदार/हितदार के



परिवार के वयस्क सदस्य को नोटिस तामिल कराया गया। नोटिस तामिल के पश्चात दिनांक 20.3.91 को स्वयं खातेदार/हितदार सुरेशचन्द्र उपस्थित हुआ तथा प्रार्थना-पत्र के साथ दिनांक 18.12.63 व 4.1.64 के विक्रय-पत्रों को फोटो प्रति प्रस्तुत की और आगामी तारीख पेशी पर क्लेम पेश करने के लिये निवेदन किया। खातेदार/हितदार दिनांक 15.4.91 को इस न्यायालय में उपस्थित हुआ लेकिन नियत तिथि को उसने क्लेम प्रस्तुत करने में असमर्थता व्यक्त की और क्लेम प्रस्तुत करने के लिये और समय मांगा, समय दिया गया। आगामी तारीख पेशी 1.5.91 को दावेदार/हितदार उपस्थित नहीं हुआ। इसलिये इसके विरुद्ध स्क्तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई। स्क्तरफा कार्यवाही के पश्चात दि. 15.5.91 को दावेदार श्री सुरेशचन्द्र न्यायालय में उपस्थित हुआ और उसने शपथ-पत्र के साथ प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया, जिसमें स्क्तरफा कार्यवाही निरस्त करने हेतु निवेदन किया। प्रार्थना-पत्र पर विचार कर स्क्तरफा कार्यवाही निरस्त की गई। दावेदार श्री सुरेशचन्द्र ने इसी तिथि को भूमि पर स्थित स्टेक्वर, कुआ, पेड़-पौधे आदि का क्लेम प्रस्तुत किया, जो निम्नतः है :-

प्रति वर्ग गज न्यूनतम दर	195 रु. प्रति वर्ग गज
विकास शुल्क कम करने पर	27 रु. " "
	<hr/>
कुल :-	168 रु. " "

इस प्रकार प्रति बीघा 60 प्रतिशत भाग काम में लेने

पर भूमि की कीमत =  $1815 \times 168 = 3,04,920 \cdot 00$

अर्थात् तीन लाख, चार हजार, नौ सौ बीस रु. मात्र

प्रति बीघा बनती है।

यह कि प्रार्थी उक्त प्रति बीघा पाने का अधिकारी है।

7 बीघा भूमि है जिसका 60 प्रतिशत भूमि काम में आये

व 40 प्रतिशत तु अन्य सुविधाओं के लिये छोड़ दी जायेगी

इस प्रकार कुल रकबा  $7 \times 1815 = 12,705 \cdot 00$  देना

प्रति वर्ग गज  $168 \times 12708 = 21,34,440 \cdot 00$

48-ए स्टेक्वर्स पक्का मकान  $10'' \times 8'' = 80$  स्क फुट

200 रुपये प्रति स्क फुट =  $16,000 \cdot 00$

कच्चा मकान  $11 \times 24 = 264$

100/- रु. प्रति वर्ग फुट  $26,400 \cdot 00$

कुआ :- 125 फीट गहरा

5 फीट चौड़ा आर.सी.सी. बोरिंग का

804x20 डीप बोरिंग

7-1/2 स्व.पी. मय बिजली फिटिंग

$3,00,000 \cdot 00$



सोमेंट होविया, 15,00 प्रति होदी	3900.00
डोला कुचा सहित 2050 फीट*5फुट 8/-रुपये प्रति फुट	16,400.00
कच्चा धोरा 1,500 फीट* 3रुपये प्रति फीट	4,500.00
पेड़= 18 खेजूर व बंबूल के 15 से 20वर्ष पुराने 1,000/-प्रतिपेड़	18,000.00
	<hr/>

कुल: 24,76,340.00

दोबोस लाख, छियत्तर हजार, तीन सौ चालीस  
भूमि, स्टैक्वर, पेड़-पौधे आदि सहित कुल मुआवजा को मांग को है।

यह कि केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम को धारा 23 {2} के अन्तर्गत मुआवजा राशि ~~मुआवजा राशि~~ 24,76,340/- रुपये पर 30 प्रतिशत अवाप्ति चार्ज पा का अधिकारी है तथा अवार्ड के पश्चात केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम को धारा 5 एवं 34 के अनुसार 9 प्रतिशत वार्षिक दर से एक वर्ष तक तथा एक वर्ष के पश्चात 15% ब्याज भुगतान की तिथि तक पाने को मांग को है।

यह कि केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम माननीय सर्वोच्च न्यायालय तथा माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान ब्राच जयपुर में भूमि को अवाप्ति के सम्बन्ध में राज्य सरकार को एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी के निर्देश दिये गये हैं कि जिस खातेदार की भूमि को अवाप्ति किया जाये उसके निवास हेतु 1500 वर्ग गज का भू-खण्ड रिजर्व प्राईस पर आवंटन करने को मांग को गई है।

यह कि प्रार्थी को खुद के निवास हेतु व परिवार के सदस्य के निवास हेतु 1500 वर्ग गज जमीन को मांग को है।

अतः प्रार्थना-पत्र {क्लैम} प्रस्तुत कर निवेदन है कि प्रार्थी को उपरोक्त मुआवजा राशि के अतिरिक्त केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत खातेदार को मिलने वाली सुविधाएं दिलाई जाये जो न्यायोक्ति भी है।

प्राधिकरण के अभिभाषक का कथन है कि खातेदार ~~उपरोक्त~~ ने आपत्तियों से धारा 9 व 10 <sup>के कार्यवाही</sup> के समय प्रस्तुत की है जिन पर <sup>अब</sup> विचार नहीं किया जा सकता तथा क्लेम के सबूत में बाजार दर के लिये कोई ठोस प्रमाण-पत्र एवं विक्रय पत्र प्रस्तुत नहीं किये हैं। खातेदार के ग्राम बलरामपुरा उपर खेडजों का बास को भूमि रकबा 9 बोघा 6 बिस्वा 450/- रुपये चार आना, वर्ष 1964 में बेचान बताया है तथा ग्राम बोल्यावास में 6 बोघा 10 बिस्वा भूमि 650/- रुपये में वर्ष 1963 में विक्रय करना बताया है जो बहुत ही <sup>ही</sup> दर में भूमि विक्रय करने को रजिस्ट्रार हैं जिसे दावेदार को मुआवजा निर्धारण में कोई लाभ नहीं मिलता है। इसके अतिरिक्त स्टैक्वर के लिये रजिस्टर्ड वैल्यूवर से प्रमाणित तकमोना पेश नहीं किया है तथा दावेदार को 1500 वर्ग गज भू-खण्ड देना संभव नहीं है क्योंकि पृथ्वीराज नगर योजना प



बुरा प्रभाव पड़ेगा। प्राधिकरण के अभिभाषक के इस कथन से <sup>अभ</sup>सहमत है। अतः खातेदार/हितदार द्वारा ~~खलेष~~ प्रस्तुत क्लेम बढ़ा-चढ़ा कर पेश किया है जो निराधार है। अतः क्लेम के अनुसार मुआवजा राशि दिया जाना न्याय-संगत नहीं है।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 §18 के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमा 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 व चर्चा 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 निर्धारण ~~मुआवजा को सन्धि~~ के लिये राज्य सरकार द्वारा एक कमेटी का कठन शासन सचिव, राजस्व विभाग की अध्यक्षता में किया गया था लेकिन उक्त कमेटी द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना में 22 ग्रामों में से किसी भी ग्राम को मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया गया। 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, जयपुर विकास प्राधिकरण को भी निवेदन किया गया था कि ~~कि~~ राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी में मुआवजा निर्धारण करने को प्रक्रिया शीघ्र ही पूर्ण करा ली जावे। इसके उपरान्त समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिये निवेदन किया गया। लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया।

इस 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 न्यायालयों 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। पृथ्वीराज नगर योजना में धारा-4 का गजट नोटिफिकेशन 7.7.88 को हुआ

था। इसलिये विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष में जुलाई 1988 को विभिन्न उप-पंजीयकों के यहाँ पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमि यों की रजिस्ट्रेशन की दर क्या थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त कोई विकल्प नहीं रहता है।



इस अवकाश में <sup>प्रस्ताव</sup> <sup>(वापस)</sup> हिन्दू दारो सुरेश चन्द्र पुत्र राधाकिशन ने क्लेम पेश किया है। उसकी पृष्ठ में बाजार दर के लिए विक्रय पत्र एवं क्लेम <sup>कोई</sup> <sup>कोई</sup> ठोस दस्तावेजात पेश नहीं किया गया है। अतः क्लेम के अनुसार मुआवजा राशि दिया जाना न्यायसंगत नहीं है।

लेकिन नेचुरल जिस्टिस केस दान्त 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 अपने पत्र क्रमांक टी०/आर०/११/३३६ दिनांक ३-६-९१ द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया कि धारा ४ के नोटिफिकेशन के समय ग्राम मानपुर देवरो उर्फ गौल्यावास में १५,०००/- रुपये प्रतिबोधा की दर से पंजीयन हुआ था इसलिए जहाँ तक उनके पक्ष का सम्बन्ध में है यह दर उचित है।

हमने इस सम्बन्ध में उप <sup>पंजीयक</sup> पंजीयको एवं तहसिलदार तहसिल सांगानेर के यहाँ से अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो ज्ञात हुआ कि धारा ४ के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी। तहसिलदार जिव्वा प्रथम ने अपने यू०ओ०नोट दिनांक ८-५-९१ द्वारा उप पंजीयक सांगानेर के यहाँ भी धारा ४ 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 को मुआवजा राशि २४,०००/- रुपये प्रति बोधा की दर से अवार्ड जारी किये गये एवं जिन्का अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है।

जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के०पी०मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि २४,०००/- प्रति बोधा की दर से तय की जाती है तो जिव्वा को कोई आसिन्न नहीं होगा। क्योंकि कुछ समय पूर्व इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में २४,०००/- रुपये प्रति बोधा की दर से अवार्ड पारित किये गये हैं।

अतः इस मामले में भी इस भूमि को मुआवजा राशि २४,०००/- रुपये प्रति बोधा की दर से ~~तय की जाती है~~ दिया जाना उचित <sup>माना</sup> है एवं हम यह भी मानते हैं कि धारा ४ के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की कीमत यही थी।

जहाँ तक पेड़-पौधे, सड़के, कुएँ एवं भूमि पर स्थित स्टैक्वर का प्रश्न है खातेदारान द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमोने पेश नहीं किये गये हैं। ऐसी स्थिति में स्टैक्वर यदि कोई हो के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है। इसका निर्धारण बाद में जिव्वा से तकनीकी अनुमोदित तकमोने प्राप्त होने पर विवर करके नियमानुसार निर्धारण किया जाएगा




हम इस 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 तम्बन्धी 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 अधिग्रहण अधिनियम की धारा 23(1) ए एवं 23(2) के अंतर्गत मुआवजे की उपरोक्त राशि पर नियमानुसार 30% होलेशियम 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 है कि पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अलसर अधिनियम से प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अलसर अधिनियम 1976 की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी है नहीं। ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे हैं।

यह अवार्ड आज दिनांक 12-6-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है।

  
भूमि अधिग्रहण अधिकारी,  
नगर विकास योजनाएं,  
जयपुर।

संलग्न:- परिशिष्ट "ए" की गणना तालिका

यह अवार्ड आज दिनांक 25-7-91 को राज्य सरकार के आदेश क्रमांक एफ 6 (15) दिनांक 25-7-91 के तहत पारित किया जा रहा है। यह अवार्ड आज दिनांक 25-7-91 को ही राज्य सरकार को पारित किया जा रहा है। यह अवार्ड की एडवार्स सार्वजनिक सूचना के माध्यम से जारी किया जा रहा है।

  
भूमि अधिग्रहण अधिकारी,  
नगर विकास योजनाएं,  
जयपुर।



218 -  
परिशिष्ट " ए " गणना तालिका ग्राम - मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास तहसील, जयपुर ।

क्र.सं.	मुकदमा नम्बर	नामआतेदार/हितदार	खसरा न०	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा की दर बो. बि.	मुआवजा को राशि	सोलेशियम 30 %	अतिरिक्त 12 %	कुल योग	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	508/88	सुरेश चन्द्र पुत्र रामकिशन चतुर्वेदी सा. देह, जयपुर।	385/425	06-10	24,000/-	1,56,000/-	46,800/-	54,912/-	2,57,712/-

- नोटः
- ११ सोलेशियम 30 प्रतिशत कालम नम्बर 8 पर मुआवजा राशि पर दिया गया है।
- १२ अतिरिक्त राशि 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की गणना धारा- 4 ११ का गजट दिनांक 7.7.88 से 12.6.91 तक की गई है।

D/C

भूमि अवाप्ति अधिकारी,  
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर ।

of 2/01