— 241 — 15

कार्यालय, भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर ।

---

(जयपुर विकास, प्राधिकरण-भवन)

क्रमांक: भू अ. /न वि. /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 (पृथ्वीराजनगर योजना) हेतु भूमि अवाप्ति का अवार्ड पारित करने बाबत :-

---

मुकदमा नम्बर:- 469/88

:- 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 भूमि अधिनियम संख्या-1) की धारा 4 (1) के तहत क्रमांक प-6 (15) नविआ/II/87 दिनांक 6.1.88 तथा जिसका प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में दिनांक 7.7.88 को कराया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5ए 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 क्रमांक प-6 (15) नविआ /3/87 दिनांक 28.7.88 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र के भाग 6 (ख) में दिनांक 31.7.89 को हुआ ।

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

क्रमशः --------2 पेज पर---

भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर

246 —

| 1. क्र.सं. | 2. मुकदमा नं. | 3. खसरा नं. | 4. अवाप्तिशुदा भूमि का रकबा हे. | 5. नाम खातेदार/हितधारी |
|---|---|---|---|---|
| 1. | 469/88 | 241 | 0-06 | गुल्ला पुत्र भुवाना हि. 1/4 जीतर, तोलू भानू पिता मोहन हि. 1/4 मांगू, भेरू, नारायण पिता लाल हि. 1/4 प्रताप, गंगासहाय, लादू पिता ग्यारसा हि. 1/4 हरि0 प्रा0 |

मुकदमा नम्बर :- 469/88 ख0नं0 241
================================

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 241 गुल्ला, पुत्र भुवाना हि. 1/4, जीतर, तोलू, भानू पिता मोहन हि. 1/4 मांगू, भेरू, नारायण पिता लाल हि. 1/4 प्रताप, गंगासहाय, लादू पिता ग्यारसा हि. 1/4 हरि0 प्रा0 केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत दिनांक 24-11-90 को नोटिस दिये गये। खातेदारान/हितदारान को दिये गये जो तामिल कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान ने नोटिस लेने से मना किया। खातेदारान की घर पर दो गवाहों के सामने नोटिस चस्पा किया गया। इसके बावजूद खातेदारान की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। अतः इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गई। ज. वि. प्रा. के अभिभाषक श्री मोहम्मद इकबाल का कथन है कि धारा 9 व 10 के नोटिस खातेदारान को विधिवत रूप से तामिल होना नहीं पाया जाता है अतः धारा 9 व 10 के नोटिस पुनः रजिस्टर्ड ए.डी., तामिल कुनिन्दा एवं समाचार पत्र में प्रकाशित कराया जावे। दिनांक 4-5-91 को खातेदारान को रजिस्टर्ड ए.डी., तामिल कुनिन्दा द्वारा धारा 9 व 10 के नोटिस भिजवाये गये। तामिल कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार खातेदार के परिवार के व्यस्क सदस्य को उनके साथ रहते है को देकर नोटिस तामिल करवाया गया। दिनांक 4-5-91 को भिजवायी गई रजि0ए.डी. नोटिस दिनांक 30-5-91 को इस रिपोर्ट के साथ प्राप्त हुये कि उक्त प्राप्तकर्ता लेने से मना किया अतः लेने से मना किया जो पत्रावली में शामिल मिसल है। नोटिस तामील होने के बावजूद खातेदारान की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। दिनांक 24-4-91 को नवभारत टाईम्स समाचार पत्र द्वारा धारा 9 व 10 के नोटिसों का प्रकाशन कराया गया। इसके बावजूद खातेदारान की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ अतः इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी 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, पंचायत समिति नोटिस बोर्ड, ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये व चस्पा कराये गये।

मुआवजा निर्धारण :-
================

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 एक कमेटी का गठन शासन सचिव राजस्व विभाग की अध्यक्षता में किया गया था। मुआवजा 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 द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में से किसी भी ग्राम के मुआवजे की राशि का निर्धारण नहीं किया गया। इस संबंध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 553-555 दिनांक 11-2-91 द्वारा शासन सचिव नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास आयुक्त, एवं जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव को भी निवेदन किया गया था।

क्रमशः——— 2 पेज

कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र ही पूर्ण करा ली जावें । इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया गया लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक प्रतिपादित 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 नेगोसियेशन 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 गये 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 का गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.88 को हुआ था इसलिये विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उप पंजीयकों के यहां पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों की रजिस्ट्रेशन की क्या दर थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है ।

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

लेकिन नेचूरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार जयपुर विकास प्राधिकरण को जिसके लिए भूमि अवाप्ति की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया । जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव ने अपने पत्र क्रमांक टी.डी.आर/91/336 दिनांक 3.6.91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास में 15,300/-रू. प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था। इसलिए जहां तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित है ।

हमने इस सम्बन्ध में उप-पंजीयक एवं तहसीलदार जयपुर 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 जयपुर विकास प्राधिकरण (प्रथम) ने भी अपने यू. ओ. नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा तहसील सांगानेर में धारा 4 के 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 जिसका 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 है कि यदि मुआवजा राशि 24,000/-रू. प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं होगी क्योंकि कुछ समय पूर्व भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24,000/-रू. 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 यह भी 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 2 वर्ष की समयावधि नियत है लेकिन खातेदारान/हितदारान को धारा 9 व 10 के नोटिस तामिल कुनिन्दा, रजिस्टर्ड ए.डी. एवं समाचार पत्र में प्रकाशन के बाद

क्रमशः 4 पेज

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं,
जयपुर

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 लायी गई ।

जहाँ तक भूमि पर स्थित पेड़-पौधे का प्रश्न है खातेदार/हितधारान द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमीने पेश नहीं किया और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमीना पेश किये है । ऐसी स्थिति में पेड़-पौधे के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है । जयपुर विकास प्राधिकरण से तकनीकी एवं अनुमोदित तकमीना प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जायेगा ।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/-रू. प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक संबंधी दस्तावेज पेश करने पर ही किया । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है के अनुसार किया जा रहा है ।

अतिरिक्त निदेशक (प्रथम) एवं सक्षम अधिकारी 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 अरबन सीलिंग अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अरबन सीलिंग 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 ।

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 मुआवजा की राशि के साथ दर्शाया गया है ।

यह अवार्ड आज दिनांक 13.6.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।

संलग्नः- परिशिष्ट "ए" की गणना तालिका ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर।

यह अवार्ड आज दिनांक 31.7.91 को राज्य सरकार [illegible] प6(15) [illegible] 87/पार्ट दिनांक 31.7.91 [illegible] अनुमोदित होकर [illegible] स.क्र. 241 [illegible] 31.7.91 को अवार्ड [illegible] 12(2) के नोटिस जारी [illegible]

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

परिशिष्ट "ए" की गणना तालिका ग्राम भानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास तहसील सांगानेर ।

| क्र.सं0 | मुकदमा नम्बर | नाम खातेदार/हितदार | खसरा नं0 | रकबा बी. बि. | भूमि के मुआ0 की दर | भूमि के मुआ0 राशि | सोलेशियम राशि 30% | अतिरिक्त राशि 12% | कुल योग |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. |
| 1. | 469/88 | गुल्ला पुत्र भुराना हि. 1/4 छीतर, तोलू, भानू पिता मोहन हि. 1/4 मांगू, भैरू, नारायण, पिता [illegible] ला हि. 1/4 प्रताप, गंगासहाय, लादू, पिता ग्यारसा हि. 1/4 हरि0 ब्राह0 | 241 | 0-06 | 24,000/- | 7,200/- | 2,160/- | 2,537/- | 11,897/- |

नोट :/- 30 प्रतिशत सोलेशियम कालमनम्बर8 पर गणना की गई है ।

2. - 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि की गणना धारा 4(1) के गजट नोटिफिकेशन दिनांक जुलाई, 1988 से 21.7.88 तक की गई है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
नगर विकास प्रन्यास, जयपुर ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
जयपुर

OK