21

-81-

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर ।

(जयपुर विकास प्राधिकरण-भवन)

क्रमांक भू. अ./न. वि./91/....... दिनांक: 17-6-91

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

मुकदमा नम्बर:- (1) 509/88

(2) बी 498/88

(3) 495/88

(4) ए 498/88

:- अ वा र्ड :-

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

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5ए की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने के उपरान्त राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा भूमि अवाप्ति 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 अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

क्र०सं०	मु०नं०	ख०नं०	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी.- बिस्वा	खातेदार /हितदार का नाम
1.	2.	3.	4.	5.
1.	509/88	370/426 353/428	01-12 01-09 03-01	राम नारायण चौधरी कौम जाट साकिन देह जयपुर ब. न. 424- 352/424
2.	बी498/88	379/434	20-00	डालचन्द चन्देल छोटीलाल माली सा0देह रामपुरा रूपा
3.	495/88	376	11-00	कालूराम, नेमचन्द, रूपनारायण पि0मानीलाल नाबालिक संरक्षक छोटा भैया मालीराम कौम माली सा0देह करतारपुरा
		378	07-00	कन्हैयालाल, राधामोहन पि0 सीताराम जाति ब्राहमण सा0 जयपुर
4.	ए498/88	379	24-18	नोन्दी देवी पत्नी चन्दालाल जाति माली साकिन जयपुर राहिन

(1) मुकदमा नं0 509/88 खसरा नम्बर 370/426 रकबा 1 बीघा 12 बिस्वा खसरा नम्बर 353/428 रकबा 1 बीघा 9 बिस्वा :-

केन्द्रीय भूमि अधिनियम की धारा 6 का गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 370/426, रकबा 353/428 रामनारायण चौधरी कौम जाट सा0देह जयपुर में खातेदारी में दर्ज है।

--------3पर------

के केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदार/हितदार को नोटिस दिनांक 24-11-90 को जारी किया गया। तामिल कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार खातेदार/हितदार को तामिल कराया गया। खातेदार/हितदार उपस्थित नहीं हुए। पुनः नोटिस धारा 9 व 10 के अन्तर्गत दिनांक 4-3-91 को जारी किया गया तामिल कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार नोटिस खातेदार /हितदार को चस्पांगी द्वारा दो गवाहों के सामनें तामिल कराया गया फिर भी खातेदार/हितदार उपस्थित नहीं हुए। तत्पश्चात धारा 9 व 10 का नोटिस दिनांक 10-5-91 को रजिस्टर्ड ए०डी० व तामिल कुनिन्दा द्वारा प्रेषित किया गया। तामिल कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार खातेदार/हितदार ने नोटिस लेने से इन्कार करने पर दो गवाहों के सामनें चस्पा किया गया। डाक घर की रिपोर्ट के अनुसार खातेदार/हितदार ने रजिस्टर्ड ए०डी० लेने से इन्कार किया जो वापस प्राप्त हुई, शामिल मिशल है। इसके बावजुद भी खातेदार/हितदार उपस्थित नहीं हुए। अतः इनके विरुध एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी।

(2) मु०नं० दी 498/88 ख०नं० 379/434 रकबा 20बीघा:-

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 379/434 डालचन्द चन्देल, छोटे लाल माली सा० देह रामपुरा के नाम पर खातेदारी में दर्ज है।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को नोटिस दिनांक 19-11-90 को जारी किये गये तामिल कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान/हितदारान को नोटिस तामिल कराये गये। फिर भी उपस्थित नहीं हुए। पुनः धारा 9व 10 के नोटिस दिनांक 4-3-91 को जारी किये गये। खातेदारान/हितदारान ने नोटिस लेने से मना करने पर दो गवाहों के सामने चस्पा कराये गये। फिर भी खातेदारान/हितदारान उपस्थित नहीं हुए। ~~पुनः धारा 9 व 10 के नोटिस दिनांक 4-3-91 को जारी किये गये। खातेदारान/हितदारान ने नोटिस लेने से मना करने पर दो गवाहों के सामने चस्पा कराये गये। फिर भी खातेदारान/हितदारान उपस्थित नहीं हुए।~~ तत्पश्चात दिनांक 10.5.91 को धारा 9 व 10 के नोटिस रजि०ए.डी. द्वारा प्रेषित किये गये। डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार अपूर्ण पता की रिपोर्ट सहित रजि०.ए.डी. वापिस प्राप्त हुई। जो शामिल मिशल है। अतः इनके विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी।

(3) क्र.सं. 3 मुकदमा नं0. 495/88 खसरा नं0. 376 रकबा 11 बीघा खसरा नं. 378 रकबा 7 बीघा।

...पेज 4

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं० 376, 378, कालुराम, नेमचन्द, रूपनारायण पिo मानालाल नाबालिग संरक्षक छोटा पैदा भाली राम साo देह करतापुरा, कन्हैया लाल, राधामोहन पिता सीताराम जाति ब्राह्मण साo देह ~~[illegible]~~ जयपुर के नाम पर खातेदारी में दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान / हितदारान को नोटिस दिनांक 19.11.90 को जारी ~~किये~~ किये गये तामील कुनिन्दा की इल्फाया रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान/हितदारान को नोटिस तामील कराये गये फिर भी खातेदारान/हितदारान उपस्थित नहीं हुए। पुनः धारा 9 व 10 के नोटिस दिनांक 4.3.91 को खातेदारान/हितदारान को जारी किये गये तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट अनुसार ~~को मकान~~ खातेदारान/हितदारान ने नोटिस लेने ~~करने~~ इन्कार किया उसके पश्चात दो गवाहों के समक्ष नोटिस चस्पा कराये गयो । कन्हैया लाल एवं राधा मोहन के नोटिस खातेदारान के लड़के को तामील कराये गये । फिर भी खातेदारान/ हितदारान उपस्थित नहीं हुए। तत्पश्चात दिनांक 20.3.91 को रजि० ए.डी. नोटिस धारा 9 व 10 के जारी किये गये । डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार अपूर्ण पता की रिपोर्ट सहित वापिस प्राप्त हुए , जो ~~इस~~ शामिल मिशल है । खातेदारान /हितदार उपस्थित नहीं हुए । अतः उनके विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी ।

मुकदमा नं० म. 498/88 खसरा नं० 379 रकबा 24 बीघा 3 बिस्वा,
= =

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं० 379 नोन्दा देवी पत्नी चन्दी लाल माली साo ~~देह~~ शाहिन जयपुर के नाम दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत दिनांक 26.11.90 को खातेदारान/हितदारान को नोटिस जारी किये गये । ~~तामील~~ तामील कुनिन्दा की इल्फाया रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान/हितदारान नोटिस लेने से मना करने पर दो गवाहों के सामने नोटिस ~~[illegible]~~ चस्पा कराये गये । फिर भी खातेदारान / हितदारान उपस्थित नहीं हुए पुनः धारा 9 व 10 के नोटिस दिनांक 13.2.91 को जारी किये गये तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान/हितदारान ने नोटिस लेने से मना करने पर दो गवाहों के सामने चस्पा कराये गये । इसके बावजूद भी खातेदारान/हितदारान उपस्थित नहीं हुए तत्पश्चात दिनांक 10.5.91 को धारा 9 व 10 के नोटिस श्रीमती नोन्दा देवी पत्नी चन्दालाल को रजि० ए.डी. एवं तामील कुनिन्दा द्वारा नोटिस प्रेषित किये गये । तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार नोटिस लेने से मना करने पर दो गवाहों के सामने चस्पा कराये गये । डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार रजि० ए.डी. खातेदारान ने लेने से मना करने पर वापिस प्राप्त हुई जो शामिल मिशल है। फिर ~~भी~~ भी खातेदारान/हितदारान अनुपस्थित रहे । अतः उनके विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गयी ।

............5

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 की राशि निर्धारण करने के लिए राज्य सरकार द्वारा एक कमेटी का गठन शासन सचिव राजस्व विभाग की अधयक्षता में किया गया था । लेकिन उक्त कमेटी द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में से किसी भी ग्राम के मुआवजा राशि का 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 की प्रक्रिया शीघ्र पूरी करा ली जाये । इसके उपरांत समय-समय पर आयोजित मिटिंग में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया लेकिन 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 ।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों 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 पंजीयक दर के अनुसार निर्धारण माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 का गजट नोटिफिकेशन वर्ष 88 को हुआ था (7-7-88) इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई 1988 को विभिन्न उप पंजीयकों 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 मुआवजा की राशि की माँग का कोई प्रश्न नहीं उठता है ।

---------7 पेज पर------

लेकिन नेचुरल 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 क्रमांक टी.डी. आर./91/336 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/- रु. प्रति बीघा की दर से पंजीयन हुआ था इस लिए 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 भी 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 यू0ओ0नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा उप पंजीयक 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/- रु. 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 लिखीत में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि मुआवजा राशि 24,000/- रु. 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/- रु. प्रति बीघा की दर से आवार्ड पारित किये गये हैं।

अत: इस मामले में भी इस भूमि की मुआवजा राशि 24,000/- रु. प्र. 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 नियमत है। लेकिन खातेदारान/हितदारान को धारा 9 व 10 के नोटिस तामिल कुनिन्दा रजिस्टर्ड ए0डी0 ~~[illegible]~~ के बाद भी उपस्थित नहीं होना व क्लेम पेश नहीं करना|इस बात का धोतक है कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत नहीं करना चाहते इसलिए एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई।

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

----8/पर----

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/- रु. प्र. 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 जो इस अवार्ड का भाग है के अनुसार निर्धारित किया जा रहा है।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23 (1ए) 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 का 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 अतसर अधिनियम 1976 से प्रभावित हैं। लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अतसर अधिनियम ~~1976~~ की धारा 10 (3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी है या नहीं। ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे हैं।

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

[signature]
भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाऐं, जयपुर।

संलग्न: परिशिष्ठ "ए" गणना तालिका।

[initials] O/c

राज सरकार के पत्र संख्या [illegible] 6(15) [illegible] (87) पार्ट दिनांक [illegible] के द्वारा अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त हो गया है। अवार्ड आज [illegible] में घोषित किया गया एवं पत्रावली में शामिल किया गया। [illegible]
12(2) के तहत [illegible]

[signature]

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाऐं
जयपुर

८८-

[illegible] अवाप्ति तालिका "ब" ग्राम मानपुर देवरा उर्फ [illegible] तहसील सांगानेर।

प्रकरण नम्बर	काश्तकार का नाम/हितदार	ख. न.	अवाप्ति अधीन भूमि का रकबा बी. बि.	मुआवजा दर	मुआवजा राशि	तोषण 30 %	अतिरिक्त 12 % प्रति वर्ष	कुलयोग
2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
[illegible]/88	[illegible] चौधरी कौम जाट सा. देह, जयपुर ब. न. 352/424	370/426 353/428	01-12 01-09 3-01	24,000/-	73,200/-	21,960/-	25,884/-	1,21,044
[illegible]/88	[illegible]चन्द पदेल, छोटेलाल [illegible] सा. देह रामपुरा स्या	379/434	20-00	24,000/-	4,80,000/-	1,44,000/-	1,69,728/-	7,93,728
[illegible]/88	[illegible]राम, नेमचन्द, रूपनारायण पिता [illegible]लाल नाबालिक संरक्षक छोटा बेवा मालीराम कौम [illegible] सा. देह करतारपुरा।	376	11-00	24,000/-	2,64,000/-	79,200/-	93,350/-	4,36,550
	कन्हैयालाल, राधामोहन, पिता [illegible]राम जाति ब्राह्मण सा. देह जयपुर	378	7-00	24,000/-	1,68,000/-	5[illegible],400/-	59,405/-	2,77,805

------2/पर------

क्र.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
4.	ए-498/88	नोन्दी देवी पत्नी चन्दालाल जाति माली साकिन देह जयपुर, राहिन ।	379	24-18	24,000/-	5,97,600/-	1,79,280/-	2,11,311/-	988191/-

नोट:- ﴾1﴿ सोलेशियम 30 प्रतिशत कालम नम्बर 8 पर मुआवजा राशि पर दिया गया है।

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

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाऐं, जयपुर।