-32- २२

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर।
[जयपुर विकासप्राधिकरण-भवन]

---

क्रमांक:-भू॰ अ॰/न॰वि॰/91। दिनांक:-20-6-91।

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने,व स्वों के निर्देशन व विकास कार्यक्रम के निर्देशन व विकास का कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम मानपुरा देवरी उर्फ गोव्यावास भूमि अवाप्ति बाबत [पृथ्वीराज नगर योजना]

मुकदमा नम्बर:-[1] 510/91
[2] 511/91

:- अवार्ड :-

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवम् आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम से 1894 [1984 [ का केन्द्रीय अधिनियम संख्या-1] की धारा4[1] के तहत क्रमांक प-6[15] न॰वि॰ आ/87 दिनांक 6-1-88 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 7 जुलाई 1988 को कराया गया।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5ए की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने के उपरांत राज्य सरकार के, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 6 का गजट प्रकाशन के अन्तर्गत धारा 6 का गजट प्रकाशन के अन्तर्गत धारा 6 का प॰6[15]न॰वि॰आ॰/3/87/ दिनांक 28.7.89 को प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 31 जुलाई 1989 को किया गया।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा धारा 6 का गजट प्रकाशन कराया गया। इसमें ग्राम मानपुरा देवरी उर्फ गोव्यावास तहसील सांगानेर जयपुर में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति इस प्रकार है :-

| क्र॰सं॰ | मुकदमा नं0 | खसरा नं0 | अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बिघा बी॰ | खातेदार का ना |
|---|---|---|---|---|
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. |
| 1. | 510/91 | 371/427 | 01-00 | सचिव आवासन मण्डल राजस्थान जयपुर |
| | | 351/429 | 12-00 | |
| | | 351/430 | 06-16 | |
| | | | 19-16 | |
| 2. | 511/91 | 350/445 | 02-09 | मुख्य अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग, जयपुर। |
| | | 350/446 | 01-10 | |
| | | | 03-19 | |

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

क्रमशः नं॰ 2 पर

मुकदमा नं॰-510/91

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में ख॰नं॰ 371/427 रकबा 01 बीघा00बिस्वा खसरा नं॰ 351/429 रकबा 12बीघा00 बिस्वा ,खसरा नं॰358/430 रकबा 6बीघा 16 बिस्वा आवासन-मण्डल के नाम खातेदारी में दर्ज है । केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के प्रावधान के क्रम में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक भू॰अ॰/न॰वि॰/91/29.. दिनांक 18-5-91 द्वारा नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, जयपुर से यह मार्गदर्शन चाहा गया था कि पृथ्वीराज नगर योजना के धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन जो दिनांक 31 जुलाई, 1989को प्रकाशित हुआ जिसमें कुछ खसरा नम्बरान अन्य सरकारी विभागों के नाम से अंकित है । जिनके सम्बन्ध में अवाप्ति की कार्यवाही की जाय या नहीं । इस सम्बन्ध में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के उपशासन सचिव ने अपने पत्र क्रमांक प-6[15]न॰वि॰आ/87 दिनांक 5 जून, 1991 द्वारा यह निर्देश दिये कि सरकारी विभागों को भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9व 10 के अन्तर्गत नोटिस देना चाहिये और सम्बन्धित विभागों द्वारा अपना पक्ष प्रस्तुत करने के पश्चात् यदि भूमि की आवश्यकता के सम्बन्ध में राज्य सरकार संतुष्ट हो तो/राज्य सरकार अवाप्ति भूमि को से मुक्त करने के सम्बन्ध में विचार कर सकती है । इसलिए धारा 9 व10 के नोटिस रजिस्टर्ड ए॰डी॰ एवं तामिल कुनिन्दा को इस कार्यालय द्वारा दिनांक 4-6-91 को जारी किये गये, जो आवासन मण्डल विभाग को तामिल भी दिनांक 10-6-91 को कराये गये, तामिल कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार । उसके उपरान्त भी आवासन मण्डल विभाग द्वारा कोई पक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया । ऐसी स्थिति में राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग ,जयपुर से प्राप्त निर्देशों के सम्बन्ध में आवासन मण्डल विभाग के नाम से भूमि का अवार्ड पारित करने के अलावा और कोई विकल्प नहीं बचता । अतः आवासन मण्डल विभाग को हितदारी मानकर अवार्ड नियमानुसार एकतरफा कार्यवाही करते हुए पारित किया जाता है ।

मुकदमा नं॰511/91

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं॰ 350/445,02बीघा09बिस्वा,ख॰नं॰ 350/446 ,01बीघा10बिस्वा पी॰डब्ल्यू॰डी॰ के नाम खातेदारी में दर्ज है । अवाप्ति के क्रम में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक भू॰अ॰/न॰वि/91/2933 दिनांक 18-5-91 द्वारा नगरीय विकास एवं आवासन विभाग जयपुर से यह मार्गदर्शन चाहा गया था कि पृथ्वीराज नगर योजना के धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन दिनांक 31जुलाई ,1989 को प्रकाशित हुआ, जिसमें कुछ खसरा नम्बर अन्य सरकारी विभागों के नाम से अंकित है । जिनके सम्बन्ध में भूमि अवाप्ति की कार्यवाही की जाय या नहीं । इस सम्बन्ध में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के उपशासन सचिव ने पत्र क्रमांक प-6[15]न॰वि॰आ/87दिनांक 5जून, 1991 द्वारा यह निर्देश दिये कि सरकारी विभागों को भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9व 10 के अन्तर्गत नोटिस देना चाहिये और सम्बन्धित विभागो

क्रमशः 3पेज पर

द्वारा अपना पक्ष प्रस्तुत करने के पश्चात् यदि भूमि की आवश्यकता के सम्बन्ध में राज्य सरकार भूमि को अवाप्ति से मुक्त कर करने के सम्बन्ध में विचार कर सकती है । इसलिये धारा 9 व 10 के नोटिस रजिस्टर्ड ए॰डी॰ एवम् तामिल कुनिन्दा की इस कार्यालय द्वारा दिनांक 4-6-91 को जारी किये गये ,जो पी॰डब्ल्यू॰डी॰ विभाग को तामिल भी दिनांक 10-6-91 को करवाये गये ,~~तामिल कुनिन्दा की~~ रिपोर्ट के अनुसार । ~~ऐसी स्थिति में राज्य सरकार के~~ उसके उपरान्त भी पी॰डब्ल्यू॰डी॰ द्वारा कोई पक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया । ऐसी स्थिति में राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग ,जयपुर से प्राप्त निर्देशों के ~~सम्बन्ध में~~ पी॰डब्ल्यू॰डी॰ विभाग के नाम से भूमि का अवार्ड पारित करने के अलावा और कोई विकल्प नहीं बचता । अतः पी॰डब्ल्यू॰डी॰ विभाग को हितधारी मानकर अवार्ड नियमानुसार एकतरफा कार्यवाही करते हुए पारित किया जाता है ।

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

**मुआवजा निर्धारण:-**

जहाँ तक पृथ्वीराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है, नगरीय विकास एवम् आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-6(19) नविआ/87 दिनांक 1-1-[illegible] द्वारा मुआवजा की राशि निर्धारित 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 भी ग्राम के मुआवजा की राशि का निर्धारण नहीं किया । इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353/-359 दिनांक 11-2-91 द्वारा शासन सचिव नगरीय विकास एवम् आवासन विभाग तथा जयपुर विकास आयुक्त, ज॰वि॰प्रा॰ एवम् सचिव ज॰वि॰प्रा॰ को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया पूर्ण करा ली जाय। इसके उपरांत समय-समय पर आयोजित मिटिंग में भी मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया है ।

इस प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में स्थित भूमि के किसी भी खातेदार को बुलाकर [illegible] नहीं किया गया है ।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालय द्वारा समय-समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण का तरीका धारा-4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रियों द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारित माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 का गजट नोटिफिकेशन वर्ष 1-7-88 को हुआ था। इसलिए विभिन्न ~~उपपंजीयकों के~~ न्यायालयों के निर्णय के परिप्रेक्ष्य के क्षेत्र में जुलाई 1988 को विभिन्न उपपंजीयकों के यहाँ पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों की रजिस्ट्रेशन की दरक्या थी ,उस पर विचार करने के अतिरिक्त ——

और कोई विकल्प नहीं रहता है।

जहाँतक उपरोक्त खसरा नम्बरान के खातेदारान/हितदारान को मुआवजे का प्रश्न अवशेष है। उपरोक्त सभी मामलों में एकतरफा कार्यवाही अमल में लाने तथा उपरोक्त खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई क्लेम पेश नहीं किये जाने के कारण मुआवजा निर्धारण की राशि की मांग का कोई प्रश्न नहीं उठता है।

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण, जिसके लिए भूमि अवाप्त की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया। जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव ने अपने पत्र क्रमांक -टी०जी०आर/918336 दिनांक 3-6-91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया कि धारा -4 के गजट नोटिफिकेशन के समय ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोव्यावास में 15,380 रु० प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था। इसलिए जहाँ तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है, यह दर उचित है।

हमने इस सम्बन्ध में उपपंजीयक 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 भूमियों की दर इससे अधिक नहीं थी। तहसीलदार, जयपुर प्रथम ने अपने यू०ओ० नोट दिनांक 8-5-91 द्वारा उप पंजीयक सांगानेर के यहाँ भी धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम गोव्यावास की यही दर बताई गई है।

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इस क्षेत्र के आस-पास की भूमियों का निर्धारण राशि 24,000 रु० प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी कर दिये गये है। जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है। जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के०पी० मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24,000 रु० प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं होगी। क्योंकि कुछ समय पूर्व में भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24,000रु० प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये है।

अतः इस मामले में भी इस भूमि की मुआवजा राशि 24,000रु०प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित मानते है, एवं हम यह भी मानते है, कि धारा -4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमियों की कीमत यही थी।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत अवार्ड पारित करने के लिए 2 वर्ष की समयावधि नियत है। लेकिन खातेदार/हितदार को धारा 9 व10 के नोटिस तामिल होने के बाद भी उपस्थित नहीं होना व क्लेम पेश नहीं करना इससे स्पष्ट है कि वे आपत्ति प्रस्तुत नहीं करना चाहते है। इसलिए एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गई।

जहाँ तक पेड़, पौधे, तड़े, कूप एवम् भूमि पर बने अन्य स्टेक्चर का प्रश्न है। खातेदार द्वारा कोई तखमीना पेश नहीं किया गया। और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा कोई तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीने पेश किये गये है। ऐसी स्थिति में स्टेक्चर (यदि कोई हो तो) के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है।

जिसका निर्धारण बाद में ज०वि०प्रा० से तकनीकी अनुमोदित तखमीने के प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार निर्धारण किया जावेगा ।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000रु० प्रति बीघा की दर से तो करते है, लेकिन मुआवजा राशि का भुगतान विधिक रुप से मालिकाना हक सम्बन्धी दस्तावेज पेश करने पर ही किया जावेगा । मुआवजे निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो अवार्ड का भाग है, के अनुसार निर्धारित किया जा रहा है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23[1-ए] एवम् 23[2] के अन्तर्गत मुआवजा राशि 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 संकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अरबन अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी कि अरबन 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 ।

यह अवार्ड आज दिनांक 20-6-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जा रहा है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
नगर विकास परियोजनाएं,जयपुर ।

संलग्न:- परिशिष्ट "ए" की गणना तालिका ।

यह अवार्ड दिनांक 17/7/91 आरक्षण के पत्र क्रमांक एफ 6(15) नगरीय/कार्य दिनांक 16-7-91 अनुसार अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ अतः यह अवार्ड आज दिनांक 17/7/91 को घोषित किया जाकर फाईल किया जाता है अधिनियम की धारा 12(2) के नोटिस जारी किये जावें अवार्ड की प्रति प्रेषित हो।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं
जयपुर

## परिशिष्ट "ए" गणना तालिका मानपुर देवरी उर्फ गालावास

| क्र.सं. | मुकदमा नं. | खातेदार का/हितदार का नाम | ख.नं. | अवाप्तिधीन का रकबा बीघा-बिस्वा | भूमि के मुआवजे की दर | मुआवजे की राशि | सोलेशियम 30% | अतिरिक्त राशि 12% | कुल राशि वि.वि |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 2. | 3. | 4 | 5. | 6. | 7. | 8. | 9 | 10 |
| 1. | 510/91 | सचिव आवासन मण्डल राजस्थान | 371/427 | 01-00 | | | | | |
| | | | 351/429++ | 12-00 | | | | | |
| | | | 351/430 | 06-16 | | | | | |
| | | | | 19-16 | 24,000/- | 4,75,200/- | 1,42,580/- | 1,68,506/- | 7,86[illegible] |
| 2. | 511/91 | मुख्य अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग जयपुर | 350/445 | 02-09 | | | | | |
| | | | 350/446 | 01-10 | | | | | |
| | | | | 03-19 | 24,000/- | 94,800/- | 28,440/- | 33,616/- | 1,56,856 |

नोट:- 1. सोलेशियम 30% कालम नं. 8 पर मुआवजा राशि पर दिया गया है।

2. अतिरिक्त राशि 12% की गणना धारा 4/1 का गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7-7-88 से 20/6/91 तक की गई है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर।