कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास योजनायें, जयपुर।

(जयपुर विकास प्राधिकरण - भवन)

क्रमांक:भू.अ./नवि/91 | दिनांक:21-6-91

मुकदमा नम्बर:581/88

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कार्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम क्रियान्वयन हेतु ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ माण्यावास की भूमि अवाप्ति (पृथ्वीराज नगर योजना)

:- आ दे श -:

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि को अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 (1984 का केन्द्रीय अधिनियम संख्या 1) की धारा 4(1) के तहत क्रमांक प.6(15)नविआ/11/87 दिनांक 6.1.1988 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में 7 जुलाई, 1988 को कराया गया।

भूमि अवाप्ति (अधिकारी) द्वारा धारा 5-ए की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने के उपरान्त राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 6 का गजट प्रकाशन क्रमांक:प.6(15)नविआ/5/87 दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में 31 जुलाई, 1989 को हुआ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा 6 का गजट प्रकाशन कराया गया उसमें ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ माण्यावास तहसील सांगानेर की अवाप्ताधीन भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गई है:-

JDA copy

क्र.सं.	मु.नं.	ख.नं.	रकबा बी. बि.	नाम खातेदार
1	2	3	4	5
1.	581/88	89	12 - 17	दामोदर, राधेश्याम पिता चौथू जाति माली सा0देह

मुकदमा नं0 581/88 खसरा नम्बर 89 रकबा 12बीघा 17बिस्वा

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में ख.नं.89 रकबा 12बीघा - 17बिस्वा श्री दामोदर, राधेश्याम पिता चौथू जाति माली सा0देह के नाम खातेदारी में दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के नोटिस खातेदारान/हितधारान को दिनांक 9.11.90 को जारी किए गए। जो [illegible] की तामिला रिपोर्ट के अनुसार नोटिस [illegible]

---2

259

गुलाब चंद पुत्र श्री दामोदर को तामील कराये गये एवं हितधारियों के नोटिस चस्पा करा कर तामील कराये गये दिनांक 18.2.91 खातेदार राधेश्याम की ओर से श्री मनोहर सिंह, अभिभाषक उपस्थित । खातेदार दामोदर व आपत्तिकर्ता श्री परमानन्द मालपानी (दौरान) की तरफ से कोई उपस्थित नहीं । जिन्हें पुनः धारा 9 एवं 10 के नोटिस रजिस्टर्ड ए.डी. द्वारा 25.3.91 को जारी किए गए जिसकी तामीली रिपोर्ट प्राप्त हुई लेकिन खातेदारान/दावेदारान उपस्थित नहीं हुए । पुनः दिनांक 18.4.91 को नोटिस भारत टाइम्स एवं दैनिक नवज्योति समाचार पत्र में प्रकाशित कराये गये लेकिन खातेदारान/दावेदारान की तरफ से कोई उपस्थित नहीं हुए, जिनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही की गयी । दिनांक 9.5.91 को श्री राधेश्याम उपस्थित हुए जिन्होंने एकतरफा कार्यवाही निरस्त करवाने हेतु प्रार्थना पत्र पेश किया । एक तरफा कार्यवाही निरस्त की गयी । दिनांक 18.4.91 को खातेदार श्री दामोदर व राधेश्याम की ओर से श्री मनोहर सिंह, एडवोकेट ने क्लेम प्रस्तुत किया । धारा 4(1) के गजट प्रकाशन के पश्चात् दिनांक 12/1/89 को इस खसरा नम्बर की 12 बीघा 17 बिस्वा भूमि में से 1/2 हिस्सा 6 बीघा 8 1/2 बिस्वा भूमि जरिये इकरारनामा दिनांक 24 मार्च, 1935 को क्रय करने के बाबत् श्री परमानन्द दास मालपानी, श्रीमती मंजुला मालपानी, श्री इन्द्र मालपानी, अन्नू मालपानी, अशोक मालपानी व राजेन्द्र मालपानी ने रजिस्टर्ड ए.डी. आपत्तियां प्रेषित की । इसके पश्चात् वे आपत्तिकर्ता न्यायालय में उपस्थित नहीं हुये, जिनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गयी । अतः अब व्यक्तियों को इस [illegible] के मानते हैं, लेकिन इनको भूमि का कोई मुआवजा देय नहीं होगा ।

श्री मनोहर सिंह, एडवोकेट, [illegible] दिनांक 14-6-91 को भूमि, भूमि पर स्थित स्ट्रक्चर, पेड़-पौधों के मुआवजे का क्लेम निम्न प्रकार से प्रस्तुत किया है :-

1. श्री मनोहर सिंह, अभिभाषक [illegible] अवाप्ताधीन भूमि की दर 5,00,000/- रु. प्रति बीघा के हिसाब से 65,00,000/-रु० की मांग की है ।

2. पेड़ों की कीमत जिनमें बेर, अमरूद, खेजड़ी, शीशम, [illegible], नीम, शहतूत, [illegible], अरडू, पपीता आदि कुल पेड़ लगभग 100 पेड़ प्रति पेड़ 1,000/-रु. की कीमत के हिसाब से 1,00,000/-रु. (3) पाइप लाईन पक्की की कीमत 15000/-रु. (4) बिजली का कुआ मय मोटर, हौज, कुण्डी रु.2,00,000/-रु. (5) मकान (श्री राधेश्याम जी का) रु.5,00,000/-रु. (6) खड़ी फसल रु.1,00,000/- (7) कमरे, बरामदा, मोटी, टपरी (श्री दामोदर जी का) रु.5,00,000/- कुल राशि रु.79,15,000/-रु. की मांग की है ।

उक्त मामले में खातेदारान द्वारा जो क्लेम की राशि की मांग की है उसके लिए न तो कोई दस्तावेजात पेश किए हैं और न ही रजिस्टर्ड वैल्युअर से प्रमाणित तकनीकी तखमीने प्रस्तुत किए हैं । ज.वि.प्रा. के अभिभाषक श्री हे.पो. [illegible] ने प्रस्तुत क्लेम का विरोध करते हुए बहस की है कि बिना किसी

---3

इसलिये किसी तरह से इस प्रकार के केस में मांगी गयी राशि का कोई औचित्य नहीं बनता है । हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक के कथन से सहमत है कि इन केस में जो अधिक राशि की मांग की है वह अस्वीकार है ।

उक्त प्रकरण में केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अंतर्गत सार्वजनिक [illegible]नोटिस दि.27.4.91 को जारी किये गये जो तामील कुनिन्दा द्वारा संबंधित तहसील/पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड ग्राम पंचायत एवं सरपंच को किये गये व चस्पा कराये गये ।

<u>मुआवजा निर्धारणः-</u>

जहाँ तक पृथ्वीराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांकः प-6(15)नविवि/87 दि.1.1.89 द्वारा मुआवजे की राशि निर्धारित करने के लिये 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 मुआवजे की राशि का निर्धारण नहीं किया । इस संबंध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांकः353-355 दिनांक 11.2.91 द्वारा शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास [illegible]आयुक्त, अविप्रा, [illegible]सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजे निर्धारण की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करायी जावे । इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मिटिंग में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया गया 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/हितधार को बुलाकर नेगोशियेशन नहीं किया गया ।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा समय-समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजा 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 पंजीयन दर के अनुसार निर्धारित माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 का गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.86 को हुआ था इसलिये विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई, 1986 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 ।

उपरोक्त मामलों के खसरा नम्बरों की भूमि के मुआवजे की मांग जो खातेदारान द्वारा की गई है, के संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के०पी० मिश्रा का कथन है कि केसेस में जो मुआवजे की मांग की गई है वह बहुत

---4

अधिक है इसलिये पूर्व में इस न्यायालय द्वारा इसके आसपास की भूमियों का मुआवजा 24,000/- प्रति बीघा की दर से निर्धारित किया गया है। अतः उक्त सभी मामलों में भी 24,000/- प्रति बीघा की दर से मुआवजा दिया जाना उचित होगा।

लेकिन मेसर्स ... के सिद्धांत के अनुसार इस क्षेत्र 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 संबंध में सूचित किया है कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम मन्धकिशोरपुरा एवं आसपास में 10,200/- रु. प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था इसलिए जहाँ तक इनके पक्ष का संबंध है यह दर दी जावे।

हमने इस संबंध में उप पंजियक एवं तहसीलदार तहसील सांगानेर के यहाँ से अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो यह ज्ञात हुआ कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इतनी अधिक नहीं थी। तहसीलदार, जयपुर विकास प्राधिकरण(पुनर्वास)ने भी अपने यू.ओ.नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा सन् 1987 की दर 6000/- प्रति बीघा दर्शायी है लेकिन सन् 1988-89 की दर से सूचित नहीं किया गया।

CSDA copy

प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इस क्षेत्र के आसपास की भूमि का मुआवजा राशि 24,000/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये जिनका 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/- प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं है। क्योंकि कुछ समय पूर्व भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आसपास के क्षेत्र में 24,000/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये हैं।

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

भूमि अवाप्ति अधिकारी
विकास योजनाएँ
जयपुर

जहाँ तक पेड़-पौधे एवं अन्य स्ट्रक्चर्स का प्रश्न है, जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीना अभी तक पेश नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में पेड़-पौधे एवं अन्य स्ट्रक्चर्स के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है। जयपुर विकास प्राधिकरण से तकनीकी एवं अनुमोदित तखमीना प्राप्त होने पर उस पर विचार कर नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जावेगा।

इन उक्त मामलों में भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/- रु. प्रति बीघा की दर से करते हैं लेकिन मुआवजा का भुगतान विधिक रूप से आ-धिकारिक मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा।

---5

962

मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "स" के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है निर्धारित ~~करता है।~~ 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 परिशिष्ट "स" में मुआवजे की राशि के साथ दर्शाया गया है।

अतिरिक्त निदेशक (प्रशासन) 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 28 ग्राम जयपुर नगर समूह सीमा में सम्मिलित है एवं अरबन अधिनियम 1976 से प्रभावित है। लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अरबन अधिनियम की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी है अथवा नहीं। ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अंतर्गत पारित किये जा रहे हैं।

ये अवार्ड आज दिनांक 21-6-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किये जा रहे हैं।

संलग्न: परिशिष्ट "स" पृष्ठ

भूमि अवाप्ति अधिकारी
भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक F6(15) नविभा/87 दिनांक 3/7/91 के द्वारा अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ है। अवार्ड आज सही इजलास घोषित किया गया एवं शामिल मिसल किया गया।

3/7/91

SDO copy

प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

- 39 -

ग्राम- नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास- परिशिष्ट"ए"

क्र.सं.	मुकदमा नं.	खातेदार का नाम	खसरा नं.	रकबा बी.	मुआवजा दर प्रति बीघा	भूमि का मुआवजा	सोलेशियम 30%	अतिरिक्त 12%	कुल मुआवजा
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	581/88	दामोदर, राधेश्याम पि. चौथू जाति माली	89	12-17	24,000/-	308400/-	92520/-	109482/-	510402/-

Claim No 13310
23.11.93

नोटः- सोलेशियम 30% राशि की गणना मुआवजा के साथ कोलम नम्बर 8 पर की गई है।
अतिरिक्त 12% राशि की गणना मुआवजे के साथ कोलम नम्बर 9 पर दिनांक 7.7.88 से 21.6.91 तक की गई है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास न्यास
जयपुर

SDA copy

प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि

21-6-91
7-7-88

35 माह 14 दिन

107940-
1419-
109359

6.7.90
2 yr. 11 month
15 day

2 वर्ष
3 वर्ष
2 वर्ष 11 माह 15 दिन

न्यास
विकास
जयपुर