20

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाऐं, जयपुर ।
(जयपुर विकास प्राधिकरण भवन)

क्रमांक : भू.अ./नवि/91/ दिनांक : 1/7/91

विषय :- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यो के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम गजसिंहपुरा में भूमि अवाप्ति बाबत (पृथ्वीराजनगर योजना)

मुकदमा नम्बर :

1. 316/88

: : अ वा र्ड : :

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि की 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/II/87 दिनांक 6.1.88 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 7 जुलाई, 1988 को कराया गया ।

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

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा 6 का गजट प्रकाशन कराया गया उसमें ग्राम गजसिंहपुरा तहसील जयपुर में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गई है :-

क्र.स.	मुकदमा नं.	खसरा नं.	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी. बि.	खातेदार का नाम
1.	214/88	3/2	10-17	भवरी देवी धर्म पत्नीमन्नालाल तुराना सा.देह

मुकदमा नम्बर 214/88 खसरा नम्बर 3/2 :

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 3/2 श्रीमती भवरी देवी धर्मपत्नी मन्नालाल तुराना सा.देह के नाम दर्ज है । केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के अन्तर्गत दिनांक 7.3.91 को नोटिस दिये गये जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार खातेदार नही मिला तथा खातेदारान के पति मिले तथा खातेदारान के पति ने नोटिस पढकर वापस देकर लेने से मना किया अतः बाद तामील पेश हो के साथ वापस लौटाये गये जो पत्रावली में शामिल मिसल है । ज.वि.प्रा. के अधि. का कथन है कि खातेदारान को पुनः धारा 9 एवं 10 के नोटिस रजि. ए.डी. एवं समाचार पत्र में द्वारा प्रकाशन कराया जावे । दिनांक 20.3.91 को पुनः धारा 9 एवं 10 के नोटिस खातेदारान को दिये गये जो तामिल कुनिन्दा की हल्फिया

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाऐं,
जयपुर

......2

(21)

रिपोर्ट के अनुसार परिवार के व्यस्क सदस्य को देकर तामील करवाया गया । तत्पश्चात दिनांक 8.4.91 को खातेदार की ओर से उनके अभिभाषक श्री अनील मेहता उपस्थित हुये उनका कथन है कि श्रीमती भवरी देवी की मृत्यु हो चुकि है अतः उनके उत्तराधिकारी की ओर से वे बादमें वकालातनामा पेश करेंगे । दिनांक 28.3.91 को दैनिक नवज्योति एवं राष्ट्रदूत समाचार पत्र में धारा 9 एवं 10 के नोटिसो का प्रकाशन कराया गया । श्री मेहता समय समय पर उपस्थित होते रहे लेकिन उन्होने उत्तराधिकारीयो की ओर से वकालातनामा एवं क्लेम पेश नही किया । दिनांक 3.5.91 को ज.वि.प्रा. के अभिभाषक ने खातेदारान के वारिसान के नाम से धारा 9 एवं 10 के नोटिस दिये जाने हेतु निवेदन किया हैं । दिनांक 9.5.91 को दैनिक नवज्योति एवं नवभारत टाईम्स में धारा 9 एवं 10 के नोटिस का प्रकाशन मृतका के उत्तराधिकारीयो के नाम से करवाया गया । इसके उपरान्त भी श्री मेहता द्वारा ना तो क्लेम पेश किया और ना ही वकालातनामा पेश किया हैं । अतः इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई जाती हैं गई ।

मुआवजा निर्धारण :

जहाँ तक पृथ्वीराजनगर 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 राशी का 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 पृथ्वीराजनगर योजना के 22 ग्रामो में से किसी भी ग्राम के मुआवजा की राशी का निर्धारण नही किया । इस संबंध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11.2.91 द्वारा शासन सचिव नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण को निवेदन किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र 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 नही किया गया हैं ।

इसी प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराजनगर योजना के 22 ग्रामो में स्थित भूमि के किसी भी खातेदार को बुलाकर नेगोशियेसन नही किया गया ।

विभिन्न राज्यो के माननीय उच्च न्यायालयो द्वारा समय समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये है उन में कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रीयो द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया हैं । पृथ्वीराजनगर योजना में धारा 4 का गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.88 को हुवा था इसलिये विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयो के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई 1988 को विभिन्न उप पंजियको के यहां पृथ्वीराजनगर योजना के क्षेत्र में भूमियो की रजिस्ट्रेशन की क्या दर थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नही रहता हैं ।

जहाँ तक उपरोक्त खसरा नम्बर के खातेदार को मुआवजे निर्धारण का प्रश्न है उपरोक्त मामले में एकतरफा कार्यवाही होने के कारण एवं खातेदार द्वारा कोई क्लेम पेश नही करने के कारण खातेदारान/हितदारान की ओर से मुआवजे की राशी की मांग का कोई प्रश्न नही उठता ।

नेचुरल जस्टीस के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिये भूमि अवाप्ति की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया जयपुर

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजना
जयपुर

विकास प्राधिकरण के सचिव ने प्रथम में पत्र क्रमांक :टी.डी.आर./91/336 दिनांक 3.6.91 द्वारा इस संबंध में सूचित किया गया है कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम मनोहरपुरा में 18,600/-रु. प्रति बीघा के अनुसार भूमियो का पंजीयन हुआ था । इसलिये जहां तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित हैं ।

हमने इस सम्बन्ध में उप पंजियक एवं तहसीलदार जयपुर के यहा से अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो ज्ञात हुआ कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नही थी । तहसीलदार जयपुर विकास प्राधिकरण [प्रथम] ने भी अपने यू.ओ.नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा तहसील जयपुर में धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय जमीन की विक्रय दर यही बताई हैं ।

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इसी क्षेत्र के आसपास की भूमि का मुआवजा राशी 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये एवं जिसका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका हैं । जयपुर विकास प्राधिकरण के अभि. श्री के.पी.मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नही देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशी 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ती नही होगी क्योंकि कुछ समय पूर्व भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आसपास के क्षेत्र में 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये हैं ।

अतः इस मामले में भी इस भूमि का मुआवजा राशी 24,000/-रु. 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 लिये 2 वर्ष की समयावधी नियत है लेकिन खातेदारान/हितदारान को धारा 9 एवं 10 के नोटिस तामील कुनिन्दा, रजि.ए.डी. एवं समाचार पत्र में प्रकाशन के बाद भी उपस्थित नही होना व क्लेम पेश नहीं करना इस बात का द्योतक है कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत नही करना चाहते । इसलिये एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई ।

जहां तक पेड, पौधे, कुआ एवं भूमि पर बने स्ट्रक्चर का प्रश्न है खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई तखमीना पेश नही किया और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीने पेश किये है । ऐसी स्थिति में पे. पौधे स्ट्रक्चर के मुआवजे का निर्धारण नही किया जा रहा है । जयपुर विकास प्राधिकरण से तकनीकी एवं अनुमोदित तखमीना प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जायेगा ।

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

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 पृथ्वीराजनगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अरबन अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन उन्होने यह सूचना नही दी है कि अरबन अधिनियम की धारा 10[3] की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी है अथवा नही ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे हैं ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं,
जयपुर

......4

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23(1-ए) एवं 23(2) के अन्तर्गत मुआवजे की उपरोक्त राशि पर नियमानुसार 30 प्रतिशत सोलिशियम एवं 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी देय होगी जिसका निर्धारण परिशिष्ट "ए" में मुआवजे की राशि के साथ दर्शाया गया है ।

यह अवार्ड आज दिनांक 1.7.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।

संलग्न : परिशिष्ट "ए"

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर ।
जयपुर

यह अवार्ड आज दिनांक 31-7-91 को राज्य सरकार के पत्र क्रमांक F.6(15) नविआ/87 पार्ट दिनांक 31-7-91 को अनुमोदन होकर प्राप्त हुवे है। खसरा नम्बर 3/2 का अवार्ड आज दिनांक 31-7-91 को घोषित किया जाकर फाईल किया जाता है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं,
जयपुर

(94)

परिशिष्ट " ए " ग्राम गजसिंहपुरा

क्र.सं.	खातेदार/हितदार का नाम	ख.नं.	रकबा बी. बि.	भूमि के मुआवजे की दर	भूमि के मुआवजे की राशी	सोलिशियम राशी 30%	अतिरिक्त राशी 12 %	कुल मुआवजा राशी	वि
1.	संवरी देवी (मृतक) मुन्नालाल, विमल कुमार एवं निर्मल कुमार हितधारी	3/2	10-17	24,000.00	2,60,400.00	78120.00	93301.00	4,31,821.00	
				कुल राशी	2,60,400.00	78120.00	93301.00	4,31,821.00	

नोट : 1. 30 प्रतिशत सोलिशियम चार्ज कालम नं. 7 के आधार पर गणना की गई है ।

2. 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशी की गणना धारा 4(1) के गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.1988 से 1.7.1991 तक की गई है ।

3. [illegible]धिकारी के प्रमाण पत्र पेश करने पर अवार्ड में से मुआवजा राशी देय होगी

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाऐं, जयपुर ।
जयपुर