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

क्रमांक : भू.अ./नवि/91/ दिनांक : 27/7/91

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. 217/88

:: अवार्ड ::

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि 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 अन्तगर्त धारा 6 का गजट प्रकाशन क्रमांक : प.6(15)नविआ/3/87 दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र जुलाई 31, 1989 को कियागया।

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

क्र.स.	मुकदमा नं.	खसरा नं.	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी. बि.	खातेदार का नाम
1.	217/88	14	0-01	राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल
		15	6-06	जयपुर
		77	20-00	के.बी.ग्रेड स्टेशन

मुकदमा नम्बर : 217/88 : खसरा नम्बर 14, 15, 77

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 14, 15 राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल, जयपुर तथा 77 के.बी.ग्रेड स्टेशन के नाम दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के क्रम में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक भू.अ./नवि/91/2933 दिनांक 18.5.91 द्वारा नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, जयपुर से यह मार्ग दर्शन चाहा गया था कि पृथ्वीराजनगर योजना के धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन जो दिनांक 31 जुलाई, 1989 को प्रकाशित हुआ जिसमें कुछ खसरा नम्बरान अन्य सरकारी विभागो के नाम से अंकित है। जिनके सम्बन्ध में अवाप्ति की कार्यवाही की जाये या नही। इस सम्बन्ध में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के उपशासन सचिव ने अपने पत्र क्रमांक : प.6(15)नविआ/87 दिनांक 5 जुन, 1991 द्वारा यह निर्देश दिये गये कि सरकारी विभागो को भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के अन्तर्गत नोटिस देना

....2

चाहिए और सम्बन्धित विभागो द्वारा अपना पक्ष प्रस्तुत करने के पश्चात यदि भूमि की आवश्यकता के सम्बन्ध में राज्य सरकार संतुष्ट हो तो भूमि को राज्य सरकार अवाप्ति से मुक्त करने के सम्बन्ध में विचार कर सकती हैं। इसलिये धारा 9 एवं 10 के नोटिस तामिल कुनिन्दा द्वारा दिनांक 14.6.91 एवं 18.7.91 द्वारा दिये गये जो यथावधि तामील हुये। दिनांक 14.6.91 को राजस्थान राज्य विद्युत मण्डलजयपुर की ओर से सहायक अभियन्ता श्री एस.एन.राजोरिया एवं तोडनलाल शर्मा, लिपिक उपस्थित हुये उन्हे आर.एस.ई.बी. की ओर से अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु कहा गया। दिनांक 8.7.91 को राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल की ओर से उनके अभि. श्री गोविन्दलाल शर्मा उपस्थित होकर वकालातनामा पेश किया क्लेम पेश करने हेतु समय चाहते है जो दिया गया। इसके बावजूद उन्होने कोई क्लेम पेश नही किया हैं। राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, जयपुर से प्राप्त निर्देशो के अनुसरण में राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल विभाग के नाम से भूमि का अवार्ड पारित करने के अलावा कोई विकल्प नही बचता। अतः राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल विभाग को हितधारी मानकर अवार्ड नियमानुसार पारित किया जाता हैं। इस सम्बन्ध में राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल के अभिभाषक को सूचित किया गया कि वो अपने स्तर से उक्त भूमी अवाप्ति से मुक्त कराने हेतु राज्य सरकार से निवेदन कर सकते हैं।

मुआवजा निर्धारण :

जहां तक पृथ्वीराजनगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्र.ांक :प.6(15)नविआ/87 दिनांक 1.1.89 द्वारा मुआवजा की राशी 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 मुआवजे की राशी का निर्धारण नही किया। इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक : 353-355 दिनांक 11.2.91 द्वारा शासन सचिव नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, जयपुर विकास आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करालो 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 नेगोशियेशन नही किया गया हैं।

5 विभिन्न राज्यो के माननीय उच्च नयायालयो 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 रजिस्ट्रीया द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है। पृथ्वीराजनगर योजना में धारा 4 का गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.1988 को हुवा था इसलिये विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयो के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई 1988 को विभिन्न उप पंजियको के यहा पृथ्वीराजनगर योजना के क्षेत्र में भूमियो की रजिस्ट्रेशन की क्या दर थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता हैं।

जहां तक उपरोक्त खसरा नम्बर के खातेदारान/हितदारान को

मुआवजे निर्धारण का प्रश्न है उपरोक्त मामले में खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई क्लेम पेश नही करने के कारण खातेदारान/हितदारान की ओर से मुआवजे की राशी की मांग का कोई प्रश्न नही उठता ।

लेकिन 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 विकास प्राधिकरण के सचिव ने अपने पत्र क्रमांक : टी.डी.आर./91/336 दिनांक 3.6.91 द्वारा इस सम्बन्ध में सचित किया गया कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय ग्राम गजसिंहपुरा में 18,600/-रू. प्रति बीघा के अनुसार भूमियो का पुंजियन हुआ था । इसलिये जहां तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित हैं ।

हमने इस सम्बन्ध में उप पुंजियक एवं तहसीलदार जयपुर के यहां 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 भूमी की मुआवजा राशी 24,000/-रू. 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 नही देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशी 24,000/-रू. प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ती नहीं होगी क्योकि कुछ समय पूर्व भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आसपास के क्षेत्र में 24,000/-रू. प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये हैं ।

अतः इस मामले में भी इस भूमी की मुआवजा राशी 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 भूमी की कीमत यही थी ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत अवार्ड पारित करने केलिए 2 वर्ष की समयावधी नियत है लेकिन खातेदारान/हितदारान को धारा 9 एवं 10 के नोटिस तामील होने के पश्चात भी क्लेम पेश नही करना इस बात का द्योतक है कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत नही करना चाहते ।

जहां तक भूमि पर स्थित पेड,पोधे का प्रश्न है खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई तकमीना पेश नही किया और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमीने पेश किये है । ऐसी स्थिति में पेड,पोधे के मुआवजे का निर्धारण नही किया जा सका है । जयपुर विकास प्राधिकरण से तकनीकी एवं अनुमोदित तकमीना प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जावेगा ।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण 24,000/-रू. प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक सम्बन्धी दस्तावेज पेश करने पर ही किया जावेगा । 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 अल्सर अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन उन्होने यह सूचना नही दी

.....4

है कि अल्सर 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 हैं ।

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

यह अवार्ड आज दिनांक 29.7.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता हैं ।

संलग्न : परिशिष्ट "ए"

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाऐं, 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 अनुमोदित होकर प्राप्त हुवे हैं। खा.न. 14,15,77 का अवार्ड आज दिनांक 31.7.91 को घोषित किया जाकर फाईल किया जाता है।

31/7/91

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाऐं,
जयपुर

परिशिष्ट " अ " ग्राम मवासिंहपुरा

क्र.स.	नाम खातेदार/हितदार का	ख.न.	रकबा बी. बि.	भूमि के मुआवजे की दर	भूमि के मुआवजे की राशि	सोलेशियम राशी 30%	अतिरिक्त राशि 12%	कुल मुआवजा राशी	वि.
1.	राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल जयपुर "1 के.वी.ग्रिड स्टेशन	14 15 77	0-01 6-06 20-00 26-07	24,000.00	6,32,400.00	1,89,720.00	2,32,533.00	10,54,653.00	
				कुल राशी	6,32,400.00	1,89,720.00	2,32,533.00	10,54,653.00	

नोट : 1. 30 प्रतिशत सोलेशियम पार्जेन कालम नं.7 के0 पर गणना की गई है ।
2. 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशी की गणना धारा 4(1) के गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7 जुलाई, 1988 से 29.7.91 तक की गई है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर ।