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

क्रमांक:- भू.अ./नावि/अ/91 दिनांक :- 26-6-91

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने भूखण्डों के निर्माण व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम झोटवाड़ा तहसील जयपुर में भूमि अवाप्ति बाबत ।
(पृथ्वीराज नगर योजना)

मुकदमा नम्बर:-
3/88

अ वा ई
-:-:-:-:-:-:-:-

उपरोक्त विकासार्थ 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/11/87 दिनांक 6-1-1988 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राज पत्र 7 जुलाई 1988 को करवाया 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 प्रावधानों के अन्तर्गत धारा 6 के गजट प्रकाशन क्रमांक प-6(15) नविआ/3/87 दिनांक 28-7-89 का प्रकाशन राजस्थान राज पत्र जुलाई 31, 1989 को किया गया ।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा 6 का गजट प्रकाशन करवाया गया उसमें ग्राम झोटवाड़ा तहसील जयपुर में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है ।

क्रमसं.	मुकदमा नं.	ख. नं.	खातेदार/हितदार का नाम	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी. बिस्वा.
1.	3/88	379	श्री मगन सिंह पुत्र वीर सिंह	2-00
	"	383	....	7-02
	"	384		6-14
		385		17-10
		386		5-00

क्र.सं. 1 मुकदमा नं. 3 खसरा नं. 379, 383, से 386 तक:-

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं. 379, 383 से 386 ...

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

.....2

श्री जसवन्त सिंह पुत्र [illegible] सिंह [illegible] खातेदारी में नाम दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को दिनांक xxx 17-12-90 को नोटिस जारी किये जो तामील कुनिन्दा की इत्तलायाबी रिपोर्ट के अनुसार दिनांक 25-1-91 को चस्पानगी द्वारा तामील कराये गये । मगर कोई उपस्थित xx नहीं हुआ । इसके पश्चात् दिनांक 19-4-91 को खातेदारान/हितदारान को धारा 9 व 10 के नोटिस पुनः दिया गया, जो तामील कुनिन्दा की इत्तलायाबी रिपोर्ट के अनुसार दिनांक 24-4-91 को चस्पानगी द्वारा एवं परिवार के बालिग सदस्य जो उनके साथ रहते है को देकर तामील कराये गये । इसके पश्चात् दिनांक 24-4-91 के नवभारत टाइम्स एवं दैनिक नवज्योति समाचार पत्र में धारा 9 व 10 के नोटिसों का प्रकाशन कराया गया । बावजूद कोई उपस्थित नहीं हुआ अतः खातेदारान/हितदारान के विरूद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी । इसके पश्चात् दिनांक 31-5-91 को हितदार श्री शान्तनु कुमार की तरफ से उनके वकील श्री सत्यदेव शर्मा उपस्थित हुए। उन्होंने अपना वकालतनामा एवं एक प्रार्थना पत्र एक तरफा कार्यवाही निरस्त करने हेतु एवं एक प्रार्थना पत्र आगामी तारीख पेशी लेने हेतु जो कि हितधारी श्री शान्तनु कुमार द्वारा लिखा गया था पेश किया। एक तरफा कार्यवाही वाले प्रार्थना पत्र पर विचार कर एक तरफा कार्यवाही निरस्त की गया । आगामी तारीख पेशी लेने हेतु वाले प्रार्थना पत्र पर विचार कर आगामी तारीख पेशी दिनांक 14-6-91 दी गई । इसके बाद दिनांक 14-6-91 को श्री सत्यदेव शर्मा वकील पुनः उपस्थित हुए उन्होंने एक प्रार्थना पत्र आगामी तारीख पेशी लेने हेतु पेश किया जिसमें लिखा गया था कि मेरे मुवक्किल श्री शान्तनु कुमार आई.पी.एस. अधिकारी है जो उदयपुर xxx चुनाव ड्यूटी पर व्यस्त है अतः दिनांक 18.6.91 के पश्चात की तारीख पेशी देने का कष्ट करें । प्रार्थना पत्र पर विचार कर उन्हे 21.6.91 तारीख दी गई। इसके पश्चात दिनांक 21.6.91 को श्री सत्यदेव शर्मा वकील उपस्थित हुए उन्होंने श्री शान्तनु कुमार की तरफ से प्रार्थना पत्र एवं जवाब पेश किया जिसकी एक प्रति जविप्रा के वकील श्री के०पी० मिश्रा को देकर शामिल मिसल किया गया । एक प्रार्थना पत्र पेश किया गया कि जयपुर विकास प्राधिकरण ने जवाब का कोई लिखित में उत्तर नहीं दिया है अतः कथन स्पष्ट कराया जावें । इस प्रार्थना पत्र पर श्री सत्यदेव शर्मा एवं श्री के०पी० मिश्रा वकीलों की बहस सुनी गई एवं उस पर विचार कर निर्णय लिया गया कि नियमों में इस प्रकार का कोई प्रावधान नहीं है कि जविप्रा को कथन स्पष्ट करने के लिए बाध्य किया जावें और न ही भूमि अवाप्ति की कार्यवाही पर सी.पी.सी. के प्रावधान लागू होते है अतः प्रार्थना-पत्र खारिज किया गया । दूसरा प्रार्थना पत्र दस्तावेजी साक्ष्य

भूमि अवाप्ति अधिकारी
[illegible]र विकास योजनायें
जयपुर

.....3

प्रस्तुत करने के लिए समय चाहने बाबत था । इस प्रार्थना पत्र पर हमारा विचार यह था कि क्लेम पेश करने के लिए वकील श्री सत्यदेव शर्मा ने कई बार समय लिया, अगर वे चाहते तो पूर्व में दस्तावेजी साक्ष्य जुटा सकते थे जिन्हें क्लेम के साथ प्रस्तुत किया जा सकता था लेकिन अभिभाषक श्री सत्यदेव शर्मा केवल मामले को लम्बा करने की वजह से समय लेते रहें । अतः प्रार्थना-पत्र पर विचार कर आवार्ड की तारीख दिनांक 24-6-91 तक का उन्हें दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत करने हेतु समय दिया गया । इसके पश्चात दिनांक 24-6-91 को श्री सत्यदेव शर्मा वकील पुनः उपस्थित हुए लेकिन उन्होंने कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया । श्री शांतनु कुमार की तरफ से जो क्लेम पेश किया गया है उसमें मुआवजा राशि निम्न प्रकार मांगी गई है :-

1- भूमि का मूल्य 9,00,000/-रूपया प्रति बीघा के हिसाब से मुआवजे की मांग की गई है ।

2- भूमि पर बने मकानों का मुआवजा 38,00,000/रूपये मांगा गया है ।

3- भूमि पर बने तीन कुएं उनमें लगे बोरिंग बिजली के पम्प सेट, पाईप लाईने, नलकूपों के संचालन हेतु बनाये गये केबिन का मुआवजा 4,76,400/-रूपये मांगा गया है ।

4- भूमि के चारों तरफ ढोल, पूल एवं पानी देने के लिए सीमेन्ट पाईप लाईन, पक्की नालियाँ, कच्चे धोरे और होदियाँ बनी हुई है उनका मुआवजा 5,30,300/-रूपयें मांगा गया है ।

5- भूमि पर जो फलदार तथा बिना फलदार वृक्ष लगे हुए है उनकी कीमत 8,26,600/-रूपयें मांगी गई है ।

6- मुआवजा राशि पर 20 प्रतिशत दूसरी भूमि खरीदने एवं उसका पंजीकरण कराने का खर्चा मांगा गया है ।

7- 30 प्रतिशत सोलिशियम मांगा गया है ।

8- 10 प्रतिशत शिफ्टींग चार्ज मांग गया है ।

9- कुल मुआवजा राशि पर ~~18~~ 18% ब्याज धारा 4 व 5 की विज्ञप्ति के दिनसे मांगा गया है ।

10- 500-500 वर्ग गज के दो भूखण्ड एवं डेयरी हेतु 15,00 वर्ग गज भूमि की मांग की गई है ।

जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के०पी० मिश्रा ने कोई लिखित में आपत्ति प्रकट नहीं की । उन्होंने मौखिक रूप से उपरोक्त क्लेम ~~के~~ संबंध में आपत्ति प्रकट की है एवं कहा कि उपरोक्त दिया गया क्लेम मनमाने ढंग से बनाया गया है जो सरासर निराधार है । श्री शान्तनू कुमार द्वारा ऐसे कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किए गए है जिससे यह स्पष्ट होता हो कि उपरोक्त मांगी गई राशि सही है एवं भूमि पर बने हुए स्ट्रेक्चर का तकमीना किसी रजिस्टर्ड वेल्यूवर द्वारा नहीं बनाया गया है अतः इस भूमि का भी अवार्ड अन्य भूमियों की भांति 24,000/-रूपयें प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित होगा । हम जविप्रा के अभिभाषक श्री के०पी० मिश्रा के कथन से सहमत है तथा जविप्रा के इंजीनियर ने भी [illegible] [illegible] पर [illegible] *

जविप्रा से प्राप्त तकमीना जोकि उनके पत्र क्रमांक जविप्रा/जोन-7/91/110/दिनांक 24-6-91 द्वारा प्राप्त हुआ है उसमें खसरा नं. 385,386 में दो कुएं

प्रवाप्ति अधिकारी
[illegible] विकास योजनाएं
जयपुर

2 [illegible] [illegible]

बताये गये है जिनका मूल्य 25,106/- दर्शाये गये है ।

राज्य सरकार द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएँ जयपुर को अवाप्तिधीन भूमि पर बने हुये स्ट्रक्चर का मूल्यांकन करने के लिये अलग से अधिनस्थ सर्वे एवं तकनीकि स्टाफ उपलब्ध नहीं करा रखा है । अतः ऐसी स्थिति में जयपुर विकास प्राधिकरण के सर्वे कर्मचारी एवं तकनीकि स्टाफ द्वारा जो स्ट्रक्चर का मूल्यांकन किया जा कर रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी है उसका तकनीकि मूल्यांकन सही मानने के अतिरिक्त अन्य कोई विकल्प नहीं रहता है अतः हम कूओं की कीमत 25,106/- रू. ही मानते है ।

श्री शान्तनू कुमार को हम उपरोक्त दिए गए क्लेम के आधार पर हितधारी व्यक्ति तो मानते हैं परन्तु मुआवजे की राशि में से इन्हें कोई मुआवजा देय नहीं होगा क्योंकि इन्होने ऐसे कोई दस्तावेजात पेश नहीं किए जिससे यह प्रमाणित होता हो कि खसरा नं0379, 383 से 386 इनकी खातेदारी में है अथवा यह काबिज हैं ।

उक्त प्रकरण में केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अन्तर्गत दिनांक 27-4-91 को नोटिस दिए गए जो तामिल कुनिन्दा की हल्फीया रिपोर्ट के अनुसार दिनांक 2-5-91 को संबंधित तहसील, पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड ग्राम पंचायत एवं सरपंच को दिए गए तथा चस्पानगी से तामिल कराये गये ।

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 मुआवजे की राशि 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 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 क्रमांक 353-355 दिनांक 11.2.91 द्वारा शासन सचिव नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास आयुक्त, जविप्रा, एवं सचिव जविप्रा को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजे निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करा ली जावे । इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मिटिंग्स 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 को बुलाकर नेगोशियेशन नहीं किया गया ।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालय द्वारा समय समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये है उनमें कृषि भूमि कें मुआवजे निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रीयों द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा -4 का गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.88 को हुआ था इसलिए विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई 1988 को विभिन्न उप पंजीयकों के यहाँ 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 ।

अति. आयुक्त
विकास योजनाएँ
जयपुर

जँहा तक उपरोक्त खसरा नम्बर के खातेदार को मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है उपरोक्त मामले में एक तरफा कार्यवाही होने के कारण एवं खातेदार द्वारा कोई क्लेम पेश नहीं करने के कारण खातेदार की ओर से मुआवजे की राशि की मांग का कोई प्रश्न नहीं उठता ।

लेकिन प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्त की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया । जविप्रा के सचिव ने पत्र क्रमांक टी.डी.आर/91/336 दिनांक 3-6-91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया है कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय ग्राम झोटवाड़ा में 20,000/-रु0 प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था इसलिए जँहा तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित है ।

हमने इस सम्बन्ध में उप पंजीयक एवं तहसीलदार तहसील जयपुर के यँहा भी अपने स्तर पर जानकारी प्राप्त की तो यह ज्ञात हुआ कि धारा-4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी । तहसीलदार जविप्रा (प्रथम) ने भी अपने यू0ओ0 नोट दिनांक 8-5-91 द्वारा तहसील जयपुर में धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय जमीन की विक्रय दर यही बताई है ।

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इसी क्षेत्र के आसपास की भूमि की मुआवजा राशि 24,000/-रु0 प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किए गए है जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है । जविप्रा के अभिभाषक श्री के.पी. मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24,000/-रु0 प्रति बीघा की दर से दी जाती है तो जविप्रा को कोई आपत्ति नहीं होगी क्योंकि कुछ समय पूर्व इस न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24,000/-रु0 प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किए गए है ।

अतः इस मामले में भी हम भूमि की मुआवजा राशि 24,000/रु0 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 लिए 2 वर्ष की समयावधि नियत है लेकिन खातेदार को धारा 9 व 10 के नोटिस तामील कुनिन्दा द्वारा तामील कराये जाने पर एवं समाचार पत्रों में प्रकाशन के बाद भी खातेदार का उपस्थित नहीं होना एवं क्लेम पेश नहीं करना इस बात का द्योतक है कि वे अपना पक्ष प्रस्तुत करना नहीं चाहते इसलिए एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

जँहा तक पेड़-पौधे, सड़के, कुएं एवं भूमि पर बने अन्य स्ट्रेक्चर का प्रश्न है खातेदार द्वारा कोई तकमीना पेश नहीं किया गया और न ही जविप्रा द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमीना पेश किया गया है ऐसी स्थिति में स्ट्रेक्चर अगर कोई हो तो उसके मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है । जविप्रा से तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमीना प्राप्त होने पर उस पर विचार करके नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जावेगा ।

इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण 24,000/-रु0 प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिवत रूप से मालिकाना हक सम्बन्धी

दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है, के अनुसार किया जा रहा है ।

अतिरिक्त निदेशक (प्रथम) एवं सक्षम अधिकारी नगर भूमि एवं भवन कर विभाग ने अपने पत्र क्रमांक 918 दिनांक 31-5-91 द्वारा इस न्यायालय को सूचित किया है कि पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर सकुलन सीमा में निहित है एवं अल्सर अधिनियम 1976 से भी प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी कि अल्सर अधिनियम की धारा 10(3A) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी है अथवा नहीं ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे है ।

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

यह अवार्ड आज दिनांक 24-6-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।

31/7

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
नगर विकास योजनाएं,
जयपुर

संलग्न:- परिशिष्ट "ए" गणना तालिका

यह अवार्ड आज दि. 31/7/91 को राज्य सरकार के पत्र क्रमांक F-6(15) नवीप्रा/87 पार्ट दि. 31/7/91 के द्वारा अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ है अतः यह अवार्ड आज दि. 31/7/91 को सरे इजलास घोषित कर माइल किया जाता है

31/7/91

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ,
जयपुर

परिशिष्ट "ए" गणना तालिका - ग्राम झोटवाड़ा

नाम खातेदार	मु. नं.	ख0नं0	रकबा बी. बि.	भूमि के मुआवजे की दरें	भूमि के मुआवजे की राशि	सोलिशियम राशि 30%	अतिरिक्त राशि 12% प्रतिवर्ष	स्ट्रक्चर की देय राशि	कुल देय राशि
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
लक्ष्मण सिंह पुत्र वीरसिंह	3/88	379	2-00						
		383	7-02						
		384	6-14						
		385	17-10						
		386	5-00						
			38-06	24,000/-	9,19,200/-	2,75,760/-	3,27,235/-	25,106/-	15,47,301/-
					9,19,200/-	2,75,760/-	3,27,235/-	25,106/-	15,47,301/-

नोट :

1- सोलिशियम राशि 30% मुआवजा राशि पर दी गई है ।

2- अतिरिक्त राशि 12% की गणना धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.88 से 24-6-91 तक की गई है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं,
भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर ।

-179-

...