कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर ।

{ जयपुर विकास प्राधिकरण भवन }

क्रमांक:भू.अ./नविअ/91 दिनांक: 17.6.91

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम बदरवास तहसील जयपुर में भूमि अवाप्ति बाबत {पृथ्वीराज नगर योजना}

मुकदमा नम्बर:-
130/88, 132/88

अ वा र्ड

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि की अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894{1984 की केन्द्रीय अधिनियम संख्या 1}की धारा 4 {1} के तहत क्रमांक प-6 {15}/नविआ/1/87 दिनांक 6.1.88 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 बदरवास तहसील जयपुर में इस अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है :-

क्र.स.	मु०न०	ख.न.	खातेदार/हितदार का नाम	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी.- बि.
1.	130	34	सांवरमल, सीताराम, भगवान सहाय,	0-01
	132	37	मूलचन्द, कैलाश, शंकर पि. चौथु	3-05

मुकदमा नम्बर 130, 132 खसरा नम्बर 34, 37 :-

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 34 , 37 श्री सांवरमल , सीताराम, भगवान सहाय, मूलचन्द्र , कैलाश, शंकर पु. चौथु के नाम दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत दिनांक 7.12.90 को खातेदारान/हितदारान को नोटिस दिये गये । जो तामील कुनिन्दा का हाल्फया रिपोर्ट के अनुसार खातेदारो के नोटिस लेने से इन्कार करने पर उनके घर पर चस्पान्दगी द्वारा तामील कराये गये । बावजूद इसके कोई उपस्थित नहीं हुआ । इसके पश्चात दिनांक 17.5.91 को खातेदारों को द्वारा तामील कुनिन्दा

एवं रजिस्टर्ड ए0 डी0 धारा 9 व 10 के नोटिस दिये गये । जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार चस्पान्दगी द्वारा तामील कराये गये । इसके पश्चात दिनांक 25.5.91 के नव भारत टाइम्स एवं दैनिक नवज्योति समाचार पत्र में धारा 9 व 10 के नोटिसों का प्रकाशन कराया गया । दिनांक 29.5.91 को खातेदारों की तरफ से श्री सत्यदेव शर्मा , वकील उपस्थित हुये । उन्होंने वकालतनामा पेश किया । जो शामिल मिसल किया गया । उन्होंने मौखिक रूप से बताया कि उपरोक्त खसरा नम्बरों में कुछ स्थानों पर मन्दिर बने हुये है लेकिन उन्होंने इस सम्बन्ध में कोई दस्तावेज व सबूत पेश नहीं किये जबकि उन्हें इसके लिए बारबार अवसर भी दिया गया था । जविप्रा से प्राप्त सर्वे रिपोर्ट में भी इन खसरा नम्बरों पर किसी प्रकार का कोई मन्दिर नहीं बताया गया है । ऐसी स्थिति में श्री सत्यदेव शर्मा द्वारा की गई आपत्ति खारिज की गई । इसके पश्चात दिनांक 11.6.91 को श्री सत्यदेव शर्मा वकील ने उपस्थित होकर मौखिक रूप से कहा कि उक्त जमीन पर मन्दिर बने हुये है । अत: कोई क्लेम पेश नहीं करना चाहते । इसलिए खातेदारों के विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई ।

उक्त प्रकरण में केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 (1) के अन्तर्गत सार्वजनिक नोटिस दिनांक 27.4.91 को दिये गये । जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार दिनांक 29.4.91 को सम्बन्धित तहसील पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड ग्राम पंचायत एवं सरपंच को दिये गये । तथा चस्पान्दगी से तामील 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 सम्बन्ध 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 जाये । इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मीटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया गया । लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया ।

इसी प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में स्थित भूमि के किसी भी खातेदार/हितदार को बुलाकर नेगोशियेशन नहीं किया गया ।

विभिन्न राज्यों के उच्च न्यायालय 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 रजिस्ट्रियों 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 ।

जहाँ तक उपरोक्त खसरा नम्बरों के खातेदारान/हितदारान का मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है उपरोक्त सभी मामलों में एक तरफा कार्यवाही होने के कारण एवं खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई क्लेम पेश नहीं करने के कारण खातेदारान/हितदारान 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 अवाप्ति 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 संबंध में सूचित किया है कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय ग्राम बदरवास में 18,600/- रू0 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 उप पंजीयक एवं तहसीलदार तहसील जयपुर के यहां 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 यू0 ओ0 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 आस-पास की भूमि का मुआवजा राशि 24,000/- रू0 प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किए गए हैं जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है । जविप्रा के अभिभाषक श्री के0 पी0 मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24,000/- रू0 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/- रू0 प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किए गए है ।

अत: इस मामले में भी हम भूमि की मुआवजा राशि 24,000/- रू0 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 खातेदारान/हितदारान को धारा 9 व 10 के नोटिस तामील कुनिन्दा द्वारा तामील कराये जाने पर एवं समाचार पत्रों में प्रकाशन के बाद भी खातेदारान/हितदारान का उपस्थित नहीं होना एवं क्लेम पेश नहीं करना इस बात का द्योतक है कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत करना नहीं चाहते इसलिए एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई है ।

जहाँ तक पेड़, पौधे, लहूके, कुएं एवं भूमि पर बने अन्य स्ट्रक्चर का प्रश्न है खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई तखमीना पेश नहीं किया गया और ना ही जविप्रा द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीना पेश किया गया है ऐसी स्थिति में स्ट्रक्चर अगर कोई हो तो उसके मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है । जविप्रा से तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीना प्राप्त होने पर उस पर विचार करके नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जायेगा ।

इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण 24,000/- रू0 प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान नियमानुसार रूप से मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जायेगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है, के अनुसार किया जा रहा है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

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 संकुलन सीमा में निहित हैं एवं अलसर अधिनियम [illegible] 1976 से भी प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अलसर 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 राशि पर नियमानुसार 30 प्रतिशत सोलिशियम राशि एवं 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी देय होगी जिसका निर्धारण संलग्न परिशिष्ट "ए" में मुआवजे की राशि के साथ दर्शाया गया है ।

यह अवार्ड आज दिनांक 17.6.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर

संलग्न: परिशिष्ट "ए" गणना तालिका

यह अवार्ड आज दि. 25/7/91 को राज्य सरकार के पत्र क्रमांक F-6(15) नविप्रा/87 पार्ट दि. 25/7/91 के द्वारा अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ है। अतः यह अवार्ड आज दि. 25/7/91 को सरे इजलास घोषित कर फाइल किया जाता है।

25/7/91

परिशिष्ट "ए" गणना तालिका ग्राम बदरवास

	नाम खातेदार	मु०न०	ख.न०	रकबा बी.बि.	भूमि के मुआवजे का xxxx दर	भूमि के मुआवजे की राशि	सोलेशियम 30 %	अति. राशि 12 % प्र. व.	कुल मुआवजे की राशि
1.	सांवरमल, सीताराम, भगवानसहाय	130	34	00-01					
	मूलचन्द, कैलाश, शंकर पि. चौथु	132	37	03-05					
				03-06	24,000/-	79,200/-	23,760/-	28,013/-	1,30,973/-
						79,200/-	23,760/-	28,013/-	1,30,973/-

नोट:- 1. सोलेशियम राशि 30 प्रतिशत मुआवजा राशि पर दी गई है।

2. अतिरिक्त राशि 12 प्रतिशत की गणना धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.88 से 17.6.91 तक की गई है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर