

OK

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास परियोजनाएं

जयपुर विकास प्राधिकरण भवन

दिनांक:

क्रमांक:

विषय :- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कुर्रों के निर्वाहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम गिरधारीपुरा में भूमि अवाप्ति तहत 1 पृथ्वीराज नगर योजना 1

मुकदमा नम्बर-371

-: अर्थात् :-

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि को अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रिय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894/1984 का केन्द्रिय अधिनियम सं. 1 की धारा 4 के तहत क्रमांक प. 6/15 न. वि. आ/ 11/87 दिनांक 6.1.1988 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 7 अगस्त 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 प्रावधानों के अन्तर्गत धारा 6 का गजट प्रकाशन क्रमांक प. 6/15 न. वि. आ./ 3/87 दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 31, जुलाई, 1989 को किया गया।

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

क्रमांक	मुकदमा नम्बर	खारा नम्बर	खालेदार का नाम	अवाप्तिधीन भूमि रकबा
				बीघा बिस्वा
	371	72	श्री शिवदत्त मिश्रा पुत्र श्री पं० रघु मिश्रा	02 = 00

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में ख. नं. 72 श्री शिवदत्त मिश्रा पुत्र पं० रघु मिश्रा के नाम दर्ज है। केन्द्रिय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के अन्तर्गत दिनांक 17.8.90 को नोटिस द्वारा तामील कुनिन्दा जारी किया गया जो खालेदार के नहीं मिलने पर चरपा किया गया। पुनः दि. 12.3.91 को धारा 9 एवं 10 को नोटिस जारी किया गया वह भी चरपा द्वारा तामील हुआ तथा दि. 12.3.91 को ही रजिस्टर्ड ए.डी. नोटिस भेजा गया जो पते के अभाव में वापस लौटकर आ गया। तत्पश्चात दिनांक 22.3.91 के राजस्थान पत्रिका में इसका प्रकाशन कराया बावजूद इसके खालेदार अनुपस्थित रहा। दिनांक 3.4.91 को स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया जयपुर साज्ज कि खोर से श्री वे.के. सेनी एडवोकेट तथा श्री एच.सी.सकुवा फील्ड आफिसर एग्रीकल्चर उपस्थित हुए तथा इन्होंने एक प्रार्थना पत्र पेशकर बताया कि उक्त भूमि बैंक में रहन है तथा इसका मुआवजा बैंक को दिया जावे तथा यह भी बताया गया कि खालेदार राजस्थान विद्युत विभाग में लेक्चरर है इस पर दि. 9.4.91 को पुनः इस पते पर नोटिस रजिस्टर्ड ए.डी. भेजा गया तत्पश्चात खालेदार की खोर से दि. 6.4.91 को एच.डी. मिश्रा उपस्थित हुए तथा क्लेम पेश नहीं किया। दिनांक 22.4.91 तथा 26.4.91 को बैंक के एडवोकेट श्री सेनी उपस्थित खालेदार अनुपस्थित रहे जिनके विरुद्ध एक-तरफा कार्यवाही की गई तथा दिनांक 26.4.91 को ही बैंक के एडवोकेट ने रहन सम्बन्धी फोटो कापी दस्तावेजात पेश किये। दिनांक 8.5.91 को खालेदार की खोर से उसके मुकदारे-खाम श्री आर.सी. मिश्रा उपस्थित हुए तथा मुकदारे नामे

भूमि अवाप्ति नगर विकास जयपुर

की फोटो प्रति पेश की तथा कोई क्लेम पेश नहीं किया तथा 8.5.91 के बाद खातेदार की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। तब: इनके खिलाफ एक तम्पना कार्रवाई अमल में लाई गई।

केन्द्रीय भूमि अधिष्ठा अधिनियम का धारा 9 § 18 के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमात में सार्वजनिक नोटिस भी दिनांक 26.4.91 को दिया गया जो तामिल कुनिन्दा द्वारा दिनांक 2.5.91 को सम्बन्धित तहसील, पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड, व ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये व चरपा कराया।

स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया जयपुर साउथ शाखा के अभिभाषक श्री क.के. सेनो ने 3.4.91 को एक प्रार्थना पत्र पेश कर खातेदार को भूमि को बैंक में रहन होना बताया है। तथा खारा नम्बर 72 पर बैंक का प्रथम चार्ज बताया है। वार्षिक दिनांक 18.5.90 को खातेदार द्वारा 14,000/- रु का मिडियम टर्न लोन बैंक से एक नया कुआ पम्प सेट, लेवलिंग, क्रेड ग्रीड आउट आदि के निर्माण के लिए प्रार्थना को प्रदान किया गया तथा श्री एस.डी. मिश्रा ने उक्त रकम को सिविल वर्क करने की गर्ज से अपने खारा नम्बर 72 रकवा 2 बीघा को बैंक हित में रजिस्टर्ड रहन डीड दिनांक 12.5.70 के जरिये रहन कर दी थी जिसके कारण बैंक का उक्त भूमि पर प्रथम चार्ज हो जाता है।

श्री एस.डी. मिश्रा द्वारा ऋण राशि को 4 अर्द्ध वार्षिक वित्तों में अदा किया जाना था तथा ब्याज दर स्टेट बैंक एडवांस रेट से 1.5 प्रतिशत तथा कम से कम 9 प्रतिशत वार्षिक दर से चिद हाफ इयरली रेट से घटत-बढ़त के अनुसार अदा किया जाना था। जिस हेतु श्री शिवदत्त मिश्रा ने एक लोन एग्रीमेंट दिनांक 18.5.70 को प्रार्थी बैंक के हित में निष्पादित किया। तत्पश्चात श्री एस.डी. मिश्रा ने उक्त ऋण को राशि की वित्तों की अदायगी नहीं की और बैंक ने उपजिलाधीश न्यायालय जयपुर के समक्ष वर्ष 1979-80 में एक बाद प्रस्तुत किया जो अभी विचाराधीन है।

खारा नम्बर 72 जरिये रजिस्टर्ड मोरगेज डीड दि. 12.5.70 के तहत बैंक के पास रहन है तथा बैंक का हित निहित है व बैंक द्वारा दी गयी ऋण की सिक्योरिटी है। श्री एस.डी. मिश्रा के जिम्मे अमल व ब्याज व चार्ज सहित दिनांक 31.3.91 तक रु. 25,837.52 बैंक के दायरे हैं जो खारा नम्बर 72 रकवा दो बीघा को अधिष्ठा कर इसका मुआवजा बैंक को दिलाये जाने के लिए निवेदन किया है। इसके अलावा बैंक द्वारा एग्रीकल्चरल फाइनेन्स § लोन § एप्लीकेशन, लोन एग्रीमेंट मोरगेज डीड, लेटर आफ लाई पोथेक्शन व उपखण्ड अधिकारी

जयपुर के मुख्य अधिकारी का पत्र जो इस कार्यालय को लिया गया था कि फोटो प्रति पेश की है।

मुआवजा निर्धारण :-

जहाँ तक उपरोक्त खारा नम्बर के खातेदार/हितधार को मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है। खातेदार श्री एस.डी. मिश्रा एवं उनके मुह्तारे-जामें श्री आर.सी. मिश्रा द्वारा क्लेम पेश नहीं किया गया और ना ही मुआवजे की राशि की कोई मांग की गया है। स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया साउथ शाखा जयपुर ने इस प्रकरण में हितधार होने का प्रार्थना पत्र पेश किया है और खातेदार की भूमि अपने यहाँ रहन होना बताया है तथा दस्तावेजात की फोटो प्रति पेश की है इसलिए बैंक को हितधार मानते हुए बैंक द्वारा मांगी गई रहन की राशि मग ब्याज अर्वाड की राशि में से नियमानुसार देय होगी। बैंक ने दि. 31.3.91 तक का हिसाब पेश किया है यह राशि अर्वाड पारित करने की तिथि अर्थात् 7.6.91 तक गणना करके देय होगी लेकिन बैंक को उक्त राशि क्लेम प्राप्त

करते समय मूल दस्तावेजात दिखाने एवं राजस्व रिकार्ड की प्रमाणित प्रतिलिपि प्रस्तुत करने पर ही देय होगी इसके अलावा बैंक को राशि भुगतान करने के उपरान्त जो राशि मुआवजे की अवधि तक राशि नियमानुसार आतेदार अथवा उनके मुख्तार-जाम को विधिक मालिकाना दस्तावेजात प्रस्तुत करने पर देय होगी ।

इस प्रकरण में बैंक [हितधार] अथवा आतेदार द्वारा मुआवजे की राशि की दर क्या हो इस बाबत कोई मांग नहीं कि है लेकिन नेचुरल जस्टीस के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में ज.वि.प्रा. के सचिव ने पत्र क्रमांक टोडडी.सार/9/336 दि.3.6.91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया है कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम गिरधारीपुरा में 10,200 रु. प्रति बीघा की दर से भूमिों का पंजीजन हुआ था । इसलिए जहाँ तक ज उनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर सूचित है ।

हमने इस सम्बन्ध में उप पंजीक एवं तहसीलदार जयपुर के यहाँ से अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो ज्ञात हुआ कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी तहसीलदार जयपुर विकास प्राधिकरण [प्रथम] ने भी अपने यू.ओ. नोट दि.8.5.91 द्वारा तहसील जयपुर में धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय जमीन की विक्रय दर गही बताई है ।लेकिन इस न्यायालय पूर्व में भी इस क्षेत्र के आसपास की भूमि की मुआवजा राशि 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से अर्वार्ड जारी किये गये एवं जिनका इ अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है । ज.वि.प्रा. के अभिभावक श्री के.पी. मिश्रा ने लिखित में कई उत्तर न देकर यह मौखिक रूप से निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो ज.वि.प्रा. को कोई आपत्ति नहीं होगी क्योंकि कुछ समय पूर्व भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आसपास के क्षेत्र में 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से अर्वार्ड पारित किये गये हैं ।

अतः इस मामले में भी हम भूमि की मुआवजा राशि 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित मानते हैं । एवं हम यह भी मानते हैं कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की कीमत यही थी । जहाँ तक पेड़ पाँधे लड़के कुंठे एवं भूमि पर बने अन्य स्ट्रक्चर का प्रश्न है आतेदारान द्वारा कोई तकमीना पेश नहीं किया गया और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीक रूप से अनुमोदित तकमीने पेश किये हैं । ऐसी स्थिति में कोई स्ट्रक्चर पेड़-पाँधे लड़के, कुंठे आदि हो तो उनसे मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है ।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से करते हैं लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक के दस्तावेजात पेश करने पर ही दिया जाएगा । मुआवजे का निर्धारण संलग्न परिशिष्ट [ए] में मुआवजे की दर के साथ दर्शाया गया है । के अनुसार जो इस अर्वार्ड का भाग है, के अनुसार किया जा रहा है ।

कैन्द्रीय भूमि अर्वाप्ति अधिनियम को धारा 23 [1] एवं 23[2] के अन्तर्गत मुआवजे की उपरोक्त राशि पर नियमानुसार 30 प्रतिशत लोत्तरीशिम एवं 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी देय होगी जिन्का निर्धारण परिशिष्ट [ए] में मुआवजे की राशि के साथ दर्शाया गया है ।

यह अर्वार्ड आज दिनांक 7.6.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।

भूमि अर्वाप्ति अधिनियम की धारा 1
नगर विकास प्राधिकरण
जयपुर

यह कार्य आज दिनांक 17-7-91 को राष्ट्रपति के
पर कर्मक सं. 6(15) न. वि. मा. 187 पारि दि. 16-7-91
के द्वारा अनुमोदित शेर प्रार्थना है। सं. 72-2481
- 2 वीं पर आननीम उच्च न्यायालय का स्थान को देना
जारी है सं. 72 व 17 कार्य आज दिनांक 17-7-91
को कोषित किया जाता है एवं कार्य सिद्ध है

दि 17/7/91
राज्य सरकार, विभाग
राज्य विभाग, राजधानी,
राज्य

क्र.सं.	मु.नं.	आलेदार/उत्तधार का नाम	ख.नं.	रकबा बीघा-बीस्वा	भूमि के मुआवजे की दर	भूमि के मुआवजे का राशि	सालेक्षणम राशि 30 प्रतिशत	वर्तिरक्त राशि 12 प्रतिशत	कुल मुआवजा राशि	वि. वि.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	371	1-श्री शिवदत्त मिश्रा पुत्र श्री पंरघु मिश्रा आलेदार	72	2.00	24,000/- प्रति बीघा	48,000.00	14,400.00	5760.00	68,160.00	
									बैंक राशि में मय ब्याज	26,306.52
										44,853.48



2-स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया
संयुक्त शाखा, जापुर
दिल्ली

नोट:- बैंक ने दि. 31.3.91 तक मय ब्याज की 25,837.52 /- रु. की राशि मुआवजे का मांगी है। चूंकि यह अवार्ड दि. 4.6.91 को पारित किया गया है इसलिए दि. 1.4.91 से 7.4.91 तक 1.5 प्रतिशत ब्याज को दर से 469 /- रु. की राशि और देय होगी अर्थात् कुल 26,306.52 /- रु. देय होगा तथा शेष 41,853.48 /- रु. की राशि नियमानुसार आलेदार अथवा उसके मुस्तारों-आज का विविध मालिकाना दस्तावेजों पर ही देय होगी।

भूमि अधिष्ठा अधिकारी
नगर विकास परिषदाए
जापुर