-60-

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी , नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर

§ जयपुर विकास प्राधिकरण भवन §

क्रमांक :भू.अ./नवि/91 दिनांक 10.6.91

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

मुकदमा नम्बर :--

8/88

अ धा ई

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/11/87 दिनांक 6.1.1988 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राज पत्र 7 जुलाई 1988 को करवाया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5 की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने की 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§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 का स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है

क्र.सं.	मु0नं0	ख.नं.	खातेदार/हितदार का नाम	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी. बि.
1.	8/88	396	इन्द्रा देवीपत्नी श्री लक्ष्मी-	4-16-
		397	नारायण वाजपेयी 1/32	1-03
		398	व महन्त रामेश्वरदास	4-10
		437	चेला रामदास 7/32	4-04
		438/2		12-12

क्र. सं. 1 मुकदमा नम्बर 8 खसरा नम्बर 396, 397, 398, 437, 438/2

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 396, 397, 398, 437, 438/2 श्रीमति इन्द्रा देवी पत्नी श्री लक्ष्मी नारायण वाजपेयी एवं महन्त रामेश्वर दास चेला रामदास के नाम दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

.... 2

हितदारान को दिनांक 17.12.90 को नोटिस दिये गये जिसे तामील कुनिन्दा को हल्फीया रिपोर्ट के अनुसार चस्पान्दगी द्वारा तामील कराये गये बावजूद इसके कोई उपस्थित नहीं हुआ। इसके पश्चात दिनांक 4.4.91 को धारा 9 व 10 के नोटिस खातेदारान/हितदारान को दिये गये जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार चस्पानदगी एवं खातेदारों को स्वयं को देकर तामील कराये गये। एवं दिनांक 24.4.91 के नवभारत टाइम्स एवं दैनिक नवज्योति समाचार पत्र में धारा 9 व 10 के नोटिसों का प्रकाशन कराया गया। नोटिस तामील पश्चात श्रीमति इन्द्रा देवी व महन्त रामदास खातेदारों की ओर से उनके वकील श्री लक्ष्मीनारायण वाजपेयी समय-समय पर उपस्थित होते रहे तथा दिनांक 6.5.91 को आपत्ति कर्ता मित्र गृह निर्माण सहकारी समिति की तरफ से श्री भवानी सिंह वकील उपस्थित हुये। लेकिन दिनांक 30.5.91 को मित्र गृह निर्माण सहकारी समिति की तरफ से कोई उपस्थित नहीं हुआ अतः मित्र गृह निर्माण सहकारी समिति के विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई। दिनांक 30.5.91 को श्री लक्ष्मीनारायण वाजपेयी वकील ने श्रीमति इन्द्रा देवी एवं महन्त रामदास की ओर से क्लेम पेश किया दिनांक 25.4.91 को श्रीमती विद्या देवी आपत्ति कर्ता ने भी एक प्रार्थना पत्र पेश किया लेकिन कोई दस्तावेजातपेश नहीं किये इसलिए प्रार्थना पत्र पर नियमानुसार कोई कार्यवाही सम्भव नहीं हो सकी।

उक्त प्रकरण में केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 (1) के अन्तर्गत दिनांक 27.4.91 को नोटिस दिये गये जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार दिनांक 2.5.91 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 प्राधिकरण आयुक्त [illegible], जविप्रा, एवं सचिव जविप्रा को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी के मुआवजे निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करा ली जाये। इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मिटिंग में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया गया लेकिनकमेटी 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/हितदार को बुलाकर मैत्रीविधान नहीं किया गया।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें,
जयपुर

62

विभिन्न राज्यों के उच्च न्यायालयों 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 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 यहां 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।

उपरोक्त खसरा नम्बरों के खातेदारों ने भूमि का बाजार मूल्य 3लाख रुपये प्रति बीघा के हिसाब से अपनी भूमि के मुआवजे की मांग की है लेकिन ऐसे कोई दस्तावेजात पेश नहीं किये गये जिससे यह पुष्टी होती हो कि भूमि की बाजार दर 3 लाख रुपये प्रति बीघा है। द्वारा

उसके जविप्रा के वकील श्री के.पी. मिश्रा ने क्लेम में जो मुआवजे की मांग की गई है लिखित में आपत्ति प्रकट की है तथा अन्य भूमियों के मुआवजे की भांति ही इस भूमि का भी मुआवजा 24,000/- रुपये प्रति बीघा की दर से देने के लिए निवेदन किया है।

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 : जविप्रा/टीडीआर/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/- रुपये 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 उपपंजीयक एवं तहसील जयपुर के यहां से 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 यु.ओ.नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा तहसील जयपुर में धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय जमीन का विक्रय दर यही बताई गई।

इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इसी क्षेत्र के आसपास की भूमि की मुआवजा राशि 24,000/- रुपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये है जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है।

खातेदारान ने अपने क्लेम के साथ जमाबन्दी ग्राम झोटवाड़ा की नकल जो दिनांक 31.5.91 को पटवारी द्वारा जारी की गई है एवं नामान्तकरण संख्या 474, 475 की नकल भी पेश की है। जो स्पष्ट नहीं है।

खातेदारान ने अपने क्लेम के साथ कोई ऐसे दस्तावेजी सबूत पेश नहीं किये है जिससे भूमि का मुआवजा राशि 3लाख रुपये प्रति बीघा देने की बात स्वीकार की जा सके अतः इस मामले में हम भूमि का मुआवजा राशि 24,000/- रुपये प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित मानते है एवं हम यह भी मानते है कि धारा 4 गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की कीमत यही थी। एवं भूमि के मुआवजे का निर्धारण 24,000/- रुपये के दर से करते है। मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है के अनुसार दिया जा रहा है। लेकिन मुआवजे का भुगतान रेवेन्यू रिकार्ड की स्पष्ट प्रतिलिपि पेश करने पर ही देय होगा। (धारा 4 गजट एवं एडवोकेट द्वारा पेश किये गये दस्तावेजात में विरोधाभास है इसलिए प्रस्ताव की राशी प्राप्त करने से पूर्व खातेदारान स्पष्ट टाइटल व हिस्सा कसी के विधिक दस्तावेजात पेश करेंगे।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर योजनाएं
जयपुर

— 63 —

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 स्थित है । अल्सर अधिनियम 1976 से भी प्रभावित है । लेकिन उन्होंने ये सूचना नहीं दी 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 है ।

क्लेम में खातेदारान ने भूमि के मुआवजे के अतिरिक्त किसी प्रकार की अन्य राशि की कोई मांग नहीं की है । अतः केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23(1)-ए एवं 23(2) के अन्तर्गत मुआवजे की राशि पर नियमानुसार 30 % सोलिशियम राशि एवं 12 % प्रति वर्ष अतिरिक्त राशि भी देय होगी जिसका निर्धारण संलग्न परिशिष्ट "ए" में मुआवजे की राशि के साथ दर्शाया गया है । ~~अतः अतिरिक्त और कोई राशि खातेदारान को देय नहीं होगी ।~~

यह अवार्ड आज दिनांक 10-6-1991 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।

(हस्ताक्षर)

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं
जयपुर

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 प. 6(15) नवि-प्रा/87 पार्ट दि. 25/7/91 के द्वारा अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ है। इस अवार्ड में ख. नं. 398, 437 व 438 पर माननीय उच्च न्यायालय ने अवार्ड पर स्थगन आदेश पारित कर रखा है। अतः ख. नं. 398, 437 व 438/2 का अवार्ड घोषित नहीं किया जा रहा है।

ख. नं. 396 व 397 का अवार्ड आज दि. 25/7/91 को सरे इजलास घोषित कर फाइल किया जाता है।

(हस्ताक्षर) 25/7/91

परिशिष्ट "ब" गणना तालिका ग्राम झोटवाड़ा

क्रम सं.	नाम खातेदार	मु०न०	ख.न.	रकबा	भूमि के मुआवजे बी. बि. की दर	भूमि के मुआवजे की राशि	सोलिशियम 30%	अति. राशि 12% प्र. व.	कुल देय राशि
1.	इन्द्रा देवी पत्नी श्री लक्ष्मीनारायण वाजपेयी 1/32, महन्त रामेश्वर दास चेला रामदास 7/32	8	396	4-16					
			397	1-03					
			398	1-10					
			437	4-04					
			438/2	12-12					
				24-05	24,000/- प्र.बी.	5,82,000/-	1,74,600/-	2,04,457/-	9,61,057/-
						5,82,000/-	1,74,600/-	2,04,457/-	9,61,057/-

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 10.6.91 तक की गई है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर