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

(जयपुर विकास प्राधिकरण-भवन)

क्रमांक :- भू.अ./न.वि/91/ दिनांक: 17/6/91

मुकदमा नम्बर:- (1) 494/88

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास तहसील सांगानेर, जयपुर की भूमि अवाप्ति बाबत (पृथ्वीराज नगर योजना)

:- अ वा र्ड :-

=============

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि को अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894(1984 का केन्द्र अधिनियम संख्या-1) की धारा-4(1) के तहत क्रमांक प-6(15) नविआ/II/87 दिनांक 6.1.1988 को तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में 7 जुलाई, 1988 को कराया गया।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5ए 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 प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में 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 मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास तहसील सांगानेर में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है ।

क्र.सं.	मुकदमा नं०	खसरा नं०	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी. -बि.	नाम खातेदार/हितदार
1.	2.	3.	4.	5.
1.	494/88	374	25-11	कल्याण सहाय पुत्र भैरू हि. 27/102 कुमावत टोलाराम पुत्र पन्नालाल 12 मोड़ी पत्नि टोलाराम हि. 121/511 माली दर हि. 1/2 कन्हैयालाल पुत्र भैरू 1/2 काम कुमावत

क्रमश: ------- 2पेज

1.	2.	3.	4.	5.
		375	08-17	छोटीलाल, जगदीश प्रसाद पिता आनंदी लाल कौम हरि. ब्रा. साकिन करतारपुरा बाईस गोदाम

मुकदमा नम्बर:-494/88 खसरा नम्बर 374 रकबा 25बीघा ।। बिस्वा

धारा 6 के तहत नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 374 रकबा 25बीघा गई बिस्वा भूमि श्री कल्याण सिंह पुत्र भेरू हि.27/1022 कौम कुमावत टोलाराम पुत्र पन्नालाल हि. 12/511 कौम माली दर हि. 1/2 कन्हैयालाल पुत्र भेरू हि. 1/2 कौम कुमावत के नाम खातेदारी दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के नोटिस दिनांक 20.11.90 को खातेदारान/हितधारान को जारी किये गये जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान द्वारा नोटिस लेने से मना करने के कारण नोटिस खातेदारान के मकान पर चस्पा किये गये। लेकिन दावेदार उपस्थित नहीं हुऐ। पुनः दिनांक 4.3.91 को धारा 9 एवं 10 के नोटिस जारी किये गये। तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार नोटिस खातेदारो द्वारा लेने से मना करने पर नोटिस चस्पा किये गये। दिनांक 20.3.91 को तोलाराम आदि की तरफ से श्री उमेश पुरोहित अभिभाषक उपस्थित हुऐ तथा निवेदन किया कि तोलारामकी मृत्यु हो गई है। एवं कन्हैयालाल,गुट्टन नाबालिग है। जगदीश पुत्र आनन्दीलाल की तरफ से श्री श्यामलाल शर्मा अभिभाषक उपस्थित हुऐ। दिनांक 24.4.91 को कन्हैयालाल एवं गुट्टन के अभिभाषक श्री उमेश कुमार ने एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिसमें निवेदन किया गया है कि तोलारामकी का निधन हो चुका है। तथा इनके वारिस कन्हैयालाल व गुट्टन है जिन्हें मुआवजा पाने का अधिकार है। दिनांक 26.4.91 को खातेदारान/हितधारान को नोटिस तामिल कुनिन्दा एवं रजिस्टर्ड ए.डी. द्वारा जारी किये गये। जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार हितधारान ने नोटिस लेने से इन्कार किये गये तथा रजिस्टर्ड ए.डी. से नोटिसेज पते के अभाव में एवं प्राप्तकर्ता के लेने से मना करने की रिपोर्ट के साथ डाकघर से वापस लौट आये।

खातेदार कल्याण सहाय पुत्र भेरू तथा कन्हैयालाल पुत्र भेरू के उपस्थित नहीं होने एवं क्लेम पेश नहीं करने के कारण उनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई इसी प्रकार हितधारान के अनुपस्थित रहने के कारण एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई।

दिनांक 17.6.91 को अभिभाषक श्री श्याम बाबू पारिक ने उपस्थित हो एक प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया है कि खसरा नम्बर 374 कल्याण सिंह पुत्र भेरू कुमावत ने अपना भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 26.12.89 को श्री तोलाराम पुत्र पन्नालाल व श्रीमती लाडी देवी पत्नि टोलाराम को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय कर दी है। तथा यह भी निवेदन किया है कि यह भूमि तोलाराम व लाडी देवी के नाम के बजाय भूमि की खातेदारी पृथक्गण कन्हैयालाल देवीनारायण,बाबूलाल,गुट्टन

पुत्र टीकाराम जाति माली के नाम जरिये नाम न्तारण दिनांक 3·10·86 को हो चुकी है। इसके अलावा नियुक्ति पत्र [illegible] की फोटो प्रति पेश की। नियुक्ति पत्र दिनांक 1·9·86 की फोटो प्रति पेश की। दिनांक 20·5·91 को बाबूलाल, [illegible] की ओर से अभिभाषक श्री [illegible] ने [illegible] पेश किया। दिनांक 30·5·91 को राजेन्द्र पारिक की ओर से श्री अनिल मेहता ने उपस्थित होकर दस्तावेजात की फोटो प्रति पेश की जिसमें कुप्रबन्ध विभाग [illegible] की फोटो प्रति [illegible] मकान एवं नियुक्तिपत्र की फोटो प्रति पेश की है। दिनांक 17·7·91 को राजेन्द्र पारिक की ओर से अभिभाषक श्री अनिल मेहता ने क्लेम पेश किया। जो ख०नं० 375 से संबंधित है।

इस प्रकरण के खसरा नम्बर 375 में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर का एस·बी·सिविल स्टे एप्लीकेशन नं· 2819/91 एवं सिविल रिट पिटीशन नं·2271/91 के द्वारा दिनांक 14·6·91 को अवार्ड पारित न करने पर स्थगन आदेश जारी किया है। अतः खसरा नं·375 का अवार्ड नहीं किया जा रहा है।

दिनांक 17·6·91 को श्री [illegible] बाबू पारिक ने [illegible], [illegible] बाबूलाल, [illegible] पुत्र टीकाराम जाति माली की ओर से निम्न प्रकार क्लेम पेश किया। भूमि की कीमत 3लाख रु0 प्रति बीघा की दर से मांग की है। मकानों की क्षतिपूर्ति राशि 5 लाख रु0 की मांग की है। दिगर स्थान पर जाकर मकान बनाने में अतिरिक्त खर्चा 1 लाख रुपये। टीकाराम की चारों लड़कों के लिए एक-एक हजार गज के भूखण्ड निःशुल्क दिलाये जावे। कुऐ में बिजली लगाने का खर्चा 60;000/-रु0 की मांग की है। अन्य स्थान पर जाकर मकान बनाने में परिवहन सर्विस मानसिक अशांति की वजह से हुई की हुई पूर्ति हेतु 10,000/-रु0 की मांग की है।

उपरोक्त क्लेम के संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री [illegible] का कथन है कि जो क्लेम पेश किया गया है वह बहुत अधिक राशि का पेश किया गया है। तथा उस संबंध में भूमि की बाजार दर के सबूत में कोई ठोस दस्तावेजात प्रस्तुत नहीं किये गये है। और ना ही रजिस्टर्ड वेल्यूअर से [illegible] आदि पेश किये गये है। अतः निराधार क्लेम के आधार पर मुआवजा राशि दिया जाना न्याय संगत नहीं है। तथा एक-एक हजार गज के 4 प्लाट देना भी संभव नहीं है। क्योंकि इससे पृथ्वीराज नगर योजना पर बुरा प्रभाव पड़ेगा। हम उक्त कथन से सहमत हैं। मुआवजे की जो राशि की मांग की है वह अस्वीकार है।

....4,

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 §1§ के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमात में सार्वजनिक नोटिस भीदिनांक 29.4.91 को जारी किया गया जो तामिल कुनिन्दा द्वारा सम्बन्धित तहसील, पंचायत समिति , नोटिस बोर्ड, ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये व चस्पा कराया गया ।

मुआवजा निर्धारण :.----

जहां तक पृथ्वीराजनगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-6 §1§158 नविआ/ 87 दिनांक 1.4.89 द्वारा मुआवजा राशि निर्धारण करने के लिये 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 ग्राम में मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया है । 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 एवं सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण को भी निवेदन किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी में मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया पूरी करा ली जाये । इसके उपरान्त समय – समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया लेकिन उक्त कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया है ।

इस प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में स्थिति भूमि के किसी भी खातेदार को बुलाकर नेगोशियेशन नहीं किया गया है ।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालों द्वारा समय समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये हैं उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण के 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 के गजट नोटिफिकेशन वर्ष, 88 को हुआ था §7.7.88§ इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के परिप्रेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उप–पंजीयकों के यहां पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों के रजिस्ट्रेशन की दर क्या थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है ।

जहां तक उपरोक्त खसरा नम्बरान के खातेदारान/हितदारान को मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है, उपरोक्त मामले में एकतरफा 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 है ।

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव ने पत्र क्रमांक टी.डी.आर/91/336 के दिनांक 3.6.91 द्वारा इस

-----5/पर-----

सम्बन्ध में सूचित किया कि धारा-4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास में 15,300/- रूपये प्रति बीघा की दर से पंजीयन हुआ था इसलिए जहां तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है, यह दर उचित है ।

हमने इस सम्बन्ध में उप-पंजीयक एवं तहसीलदार, तहसील सांगानेर के यहां से अपने स्तर पर जानकारी प्राप्त की तो ज्ञात हुआ कि धारा-4 के गजट नोटिफि के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी। तहसीलदार जविप्रा (प्रथम) ने अपने यू.ओ. नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा उप - पंजीयक सांगानेर के यहां भी धारा-4 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 को मुआवजा राशि 24,000/- रुपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये एवं जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है । जयपुर विकास प्राधि करण के अभिभाषक श्री के.पी. मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया कि यदि मुआवजा राशि 24,000/- रूपये प्रति बीघा की दर तय की जाती है तो जविप्रा. को कोई आपत्ति नहीं होगी । क्योंकि कुछ समय पूर्व इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24,000/- रुपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये हैं ।

अतः इस मामले में भी इस भूमि की मुआवजा राशि 24,000/- रू.प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित मानते हैं एवं हम यहभी मानते हैं कि धारा-4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की कीमत यही थी।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत अवार्ड पारित करने के लिये दो वर्ष की समयावधि नियत है लेकिन खातेदारान/ हितदारान की धारा 9 वा0 के नोटिस तामिल कुनिन्दा एवं रजिस्टर्ड ए0 डी0 के बाद भी उपस्थित नहीं होना व क्लेम पेश नहीं करना इस बात का द्योतक है कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत नहीं कर चाहते । इसलिए एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई ।

जहां तक पेड़-पौधे, सड़कें, कुए एवं भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर्स का प्रश्न है, खातेदारान/ हितदारान द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमीने पेश नहीं किये गये हैं। ऐसी स्थिति में स्ट्रेक्चर्स (यदि कोई हो) के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है। इसका निर्धारण बाद में जविप्रा. से तकनीकी अनुमोदित तकमीने प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार निर्धारण किया जायेगा ।

हम इस भूमि के मुआवजे निर्धारण तो 24,000/- रूपये प्रति बीघा की दर तक करते हैं लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जायेगा। मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ठ "ए" के अनुसार, जो इस अवार्ड का भाग है, के अनुसार निर्धारित किया जा रहा है।

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

अतिरिक्त निदेशक (प्रथम) एवं सक्षम अधिकारी नगर भूमि एवं भवन कर विभाग ने अपने पत्र क्रमांक 918 दिनांक 31.5.91 द्वारा इस कार्यालय को सूचित किया गया हैं कि पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अल्सर अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अल्सर अधिनियम 1976 की धारा (10 (3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी है अथवा नहीं । ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अंतर्गत पारित किये जा रहे हैं ।

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

संलग्न:. परिशिष्ट " ए"
गणना तालिका

[signature]
भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाऐं, जयपुर ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ,
जयपुर

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.6(15) नवि/3/भू.अ./87 दिनांक 31.7.91 द्वारा अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ थी अवार्ड उपरोक्तानुसार घोषित किया जाता एवं कायम रखा जाता/

[signature]
भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाऐं
जयपुर

:. परिशिष्ट " ए" गणना तालिका ग्राम - मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास तहसील, सांगानेर :.

क्र. सं.	मुकदमा नं0	नाम खातेदार/हितदार	खसरा नम्बर	रकबा बी.	रकबा बि.	मुआवजा दर	मुआवजा राशि	सौलेशियम 30%	अतिरिक्त 12%	कुल योग
1.	2.	3.	4.	5.		6.	7.	8.	9.	10.
1.	494/88	कल्याण सहाय पुत्र भैरू हि 27/10								
		22 कौम मुमावत टोलाराम पुत्र								
		हि. 121/511 कौम माली दर								
		हि. 1/2 कन्हैयालाल पुत्र भैरू						1,83,960/-	2,16,838/-	10,13,998
		हि. 1/2 कौम कुमावत	374	25	11	24,000/-	6,13,200/-			

नोट :. §1§ सौलेशियम 30 प्रतिशत कालम नम्बर 8 पर मुआवजा राशि पर दिया गया है ।

§2§ अतिरिक्त राशि 12 प्रतिशत की गणना धारा- 4 §1§ का गजट दिनांक 7.7.88 से 17.6.91 तक दी गई है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास न्यास, जयपुर ।