कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर
(जयपुर विकास प्राधिकरण भवन)
...

क्रमांक: भू.अ./नविआ/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 :-

120/88

अ वा र्ड

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि की अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 (1984 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 की 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 अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है :-

मु.नं.	ख.नं.	खातेदार/हितदार का नाम	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी. बि.
मु.			
120	2	कैलाश नाथ पुत्र नरसिंग प्रसाद पारीक	1-02
	3		2-15
	4		1-00
	5		0-15
	6		2-00
	8		2-00
	8/153		0-02
	7	चौथू पुत्र गोविन्दा ब्राह्मण	0-01

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

मुकदमा नं0 120, खसरा नं02 से 8, 8/153:

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं02 से 6,8 एवं 8/153 श्री कैलाश नाथ पुत्र नरसिंह प्रसाद पारीक के नाम दर्ज है ।

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में ख॰नं॰7 श्री चौथू पुत्र गोविन्दा ब्राह्मण के नाम दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत दिनांक 7-12-90 को खातेदारान/हितदारान को नोटिस दिया गया जो तामिल कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार दिनांक 28.12.90 को चस्पान्दगी द्वारा तामील कराया गया । बावजूद इसके कोई उपस्थित नहीं हुआ । इसके पश्चात् दिनांक 17.5.91 को खातेदारान/हितदारान को रजि0 ए0डी0 एवं जरिये तामिल कुनिन्दा द्वारा नोटिस दिये गये । जो तामिल कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार चस्पान्गी द्वारा तामिल कराये गये । एवं रजि0 ए0 डी0 नोटिसों में से एक नोटिस वापस प्राप्त हुआ जिसमें डाकघर द्वारा रिपोर्ट की गयी है कि छोड़ गये अत: शामिल मिसल किया गया । इसके पश्चात् दिनांक 25.5.91 के नवभारत टाइम्स एवं दैनिक नवज्योति समाचार पत्र में धारा 9 व 10 के नोटिसों का प्रकाशन कराया गया । इसके पश्चात् दिनांक 29.5.91 को इन्द्रा गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना मोहित कोटेज के भूखण्ड संख्या 33 के भूखण्ड धारी श्रीमती शांता शर्मा की तरफ से उनके पति श्री महेश शर्मा उपस्थित हुए उन्होने एक प्रार्थना पत्र पेश कर क्लेम पेश करने हेतु समय चाहा । उन्हें क्लेम पेश करने हेतु समय दिया गया एवं साथ ही अनुपस्थित खातेदारान/हितदारान के विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी । इसके पश्चात् दिनांक 6.6.91 को श्री महेश शर्मा पुन: उपस्थित हुए । उन्होने एक प्रार्थना पत्र देकर क्लेम पेश करने हेतु समय चाहा । उन्हें अंतिम बार समय दिया गया । जिसके पश्चात् दिनांक 11.6.91 को महेश शर्मा पुन: उपस्थित हुए । उन्होने क्लेम पेश किया जो शामिल मिसल किया गया । इस क्लेम में श्रीमती शांता शर्मा ने भूखण्ड की कीमत 500/- प्रतिवर्ग गज के हिसाब से 1,08,500/- रुपये की मांग की है । एवं चारदीवारी व मिटटी भरायी के 25,700/- की मांग की है । एवं साथ ही इन्द्रा नगर गृह निर्माण सहकारी समिति लि0 द्वारा दिया गया भूखण्ड सं033 का आवंटन पत्र एवं साइट प्लान पेश किया जो शामिल मिसल किया गया ।

श्रीमती शान्ता शर्मा ने ऐसे कोई दस्तावेजात पेश नहीं किए । जिससे यह स्पष्ट होता हो कि उनका भूखण्ड किन खसरा नम्बरान में स्थित है एवं समिति द्वारा खातेदारों से जमीन खरीदी गयी है अथवा नहीं, अगर

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

खरीदी गई है तो रजिस्टर्ड सेल डीड द्वारा खरीदी गई है या इकरार नामे द्वारा।

अतः हम श्रीमती शांता शर्मा को हितधारी व्यक्ति तो मानते है लेकिन मुआवजे की रकम मे से इनको कोई मुआवजा देय नहीं होगा।

उक्त प्रकरण में भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अन्तर्गत सार्वजनिक नोटिस भी दिनांक 27-4-91 को दिया गया । जो तामील कुनिन्दा की हल्फीया रिपोर्ट के अनुसार दिनांक 2-5-91 को सम्बन्धित तहसील/पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड व ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये व चस्पा किए गए ।

मुआवजा निर्धारण :-
===============

जहां 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 मे 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 जेविप्रा 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 ।

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

विभिन्न राज्यों के उच्च न्यायालयों द्वारा समय-समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये है उनमें 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

...भू-अवाप्ति अधिकारी
...नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

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 का मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है उपरोक्त मामले में खातेदारान के विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही होने के कारण । एवं खातेदारान द्वारा कोई क्लेम पेश नहीं करने के कारण खातेदारान 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 मत 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 बदरवास में 18,600/-रूपये 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 यहाँ भी अपने स्तर पर जानकारी प्राप्त की तो यह ज्ञात हुआ कि धारा 4के 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 आस-पास 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 के0पी0 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 का मुआवजा राशि 24,000/-

अवाप्ति अधिकारी
र विकास योजनाएँ
जयपुर

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 दो वर्ष की समयावधि नियत है । लेकिन खातेदारान को धारा 9 व 10 के नोटिस तामील कुनिन्दा द्वारा तामील कराये जाने पर एवं समाचार पत्र में प्रकाशन के बाद भी खातेदारान का उपस्थित नहीं होना एवं क्लेम पेश नहीं करना इस बात का द्योतक है कि वह अपना कोई पक्ष प्रस्तुत नहीं करना चाहते । इसलिए एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई ।

जहाँ तक पेड़-पौधे, सड़कें, कुएं एवं भूमि पर बने अन्य स्ट्रेक्चर का प्रश्न है खातेदारान/हितधारान 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 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 जावेगा ।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/- रूपये प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक संबंधी 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 संकुलन सीमा में निहित है एवं सीलिंग अधिनियम 1976 से भी प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि सीलिंग 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 ।

र प्रभारित अधिकारी
गर विकास योजनाएँ
जयपुर

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 परियोजनाएँ जयपुर)
जयपुर

संलग्न :- परिशिष्ट "ए" गणना तालिका.

यह अवार्ड आज दि. 30/7/91 को राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प-6(15) नविभा/87 पार्ट दि. 30/7/91 के द्वारा अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ है। अतः यह अवार्ड आज दि. 30/7/91 को सरे इजलास घोषित कर जारी किया जाता है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ,
जयपुर

परिशिष्ट "ए" गणना तालिका ग्राम बदरवास

नाम खातेदार	मु.नं.	ख.नं.	रकबा बी. बि.	भूमि के मुआवजे की प्रति बीघा दर	भूमि के मुआवजे की राशि	सोलेशियम 30 प्रतिशत	अति. राशि 12 प्रतिशत प्र.व.	कुल मुआवजे की राशि
(1) कैलाश नाथ पुत्र नरसिंह प्रसाद पारीक	120	2	1-02					
		3	2-15 (2-15)					
		4	1-00					
		5	0-15					
		6	2-00					
		8	2-00					
		8/153	0-02					
			9-14	24,000/-	2,32,800/-	69,340/-	82,341/-	3,84,981/-
(2) चौथू पुत्र गोदिया ब्राह्मण	120	7	0-01	" "	1,200/-	360/-	424/-	1,984/-
					2,34,000/-	70,200/-	82,765/-	3,86,965/-

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 12.6.91 तक की गई है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास न्यास, जयपुर।