

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

क्रमांक:-सू. 30./नवि/91

दिनांक:-19.6.91

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

मुकदमा नम्बर:-
161/88

अ वा ई
- :-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-



उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि की अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम
1894/1984 की अधिनियम संख्या -1 की धारा 4(1) के तहत क्रमांक ए-6
।15।/नविआ/ 11/87 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 ए-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 धारा
6 का गजट प्रकाशन करवाया गया उसमें ग्राम बदरवास तहसील जयपुर
में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है । :-

क्र.सं.	मुकदमा नं०.	ख.नं०.	वातिदार/हितदार का नाम	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बीघा - बिघा
1.	161/88	161/137	श्री विमान लाल पुत्र नैनु लाल शर्मा निवासी नाथदारा आबाद जयपुर	11 - 13

क्रम. संख्या -1 मुकदमा नम्बर 161 अंतरा नं०. 161/137:-

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में अंतरा नं०. 161/137 श्री विमान
लाल पुत्र नैनु लाल शर्मा निवासी नाथ द्वारा आबाद जयपुर की वातिदारी
के नाम दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

दिनांक 22.12.90 को नोटिस दिये गये। जो तामील कुनिन्दा की हल्कीया रिपोर्ट के अनुसार ग्राम बदरवास के स्कूल पर चल्पा कर तामील कराये गये बाकूद कोई उपस्थित नहीं हुआ। इसके पश्चात् दिनांक 17.5.91 को पुनः धारा 9 व 10 को नोटिस अतिदारान/हितदारान को दिये गये। जो तामील कुनिन्दा की हल्कीया रिपोर्ट के अनुसार चल्पानगी द्वारा तामील कराये गये। दिनांक 17.5.91 को ही धारा 9 व 10 के नोटिस रजि०.र.डी. द्वारा अतिदारान/हितदारान को भेजे गये। इसके पश्चात् दिनांक 25.5.91 के नकारत टाइम्स एवं दैनिक नवश्रोति समाचार पत्र में धारा 9 व 10 के नोटिसों का प्रकाशन कराया गया। इसके पश्चात् दिनांक 29.5.91 को कुणा पुरी से श्री राधा रमण कालानी मुखण्ड धारी एवं हुनियादी गृह निर्माण सहकारी समिति की ओर से श्री पदम सिंह कोठारी मंत्री उपस्थित हुए एवं क्लेम पेश करने हेतु समय चाहा उन्हें क्लेम पेश करने हेतु अन्तिम समय दिया गया एवं अतिदार विज्ञान लाल के उपस्थिति नहीं होने पर श्री विज्ञान लाल के विकल्प एक तरफ कार्यवाही प्रमत्त में लाई गयी। यह

इसके पश्चात् दिनांक 4.6.91 को माननीय उच्च न्यायालय मुखण्ड पीठ जयपुर ने अपने आदेश दिनांक 4.6.91 मितानियत तिथि स्टेट एप्लीकेशन नं०. 2764/91 [सीविल रिटपिटिसन नं०. 3298/91] जयपुर नगर गृह निर्माण सहकारी समिति शैतोतियसन बनाम स्टेट आफ राजस्थान में यह स्थगन आदेश पारित किया था कि भूमि अवाप्ति अधिकारी राज्य सरकार के आदेश क्रमांक ए-6/15 [नविजा/पार्ट/85 दिनांक 25.5.91] एनएचएनएच ए ए अनेकतपर -2] की अनुपालना किये बिना कोई अवार्ड पारित नहीं करेंगे। राज्य सरकार ने अपने आदेश क्रमांक ए-6/15 [नविजा/पार्ट/85 दिनांक 10.6.91] द्वारा अग्रे अपने आदेश दिनांक 25.6.91 के तन्दर्भ में रिफाई अवलोकन करने के पश्चात् आवश्यक कार्यवाही करने के निर्देश दिये थे शैतो स्थिति में माननीय उच्च न्यायालय का स्थगन आदेश सततः ही समाप्त हो गया था।

इसके पश्चात् दिनांक 13.6.91 को कुणा पुरी से श्री राधारमण कालानी मुखण्ड धारी एवं हुनियादी गृह निर्माण सहकारी समिति की ओर से पराग रस्तोगी वकील उपस्थित हुए। उन्होंने क्लेम पेश करने हेतु समय चाहा लेकिन अवार्ड पारित करने की प्रक्रिया निश्चित समय में करना अनिवार्य था इसलिए उन्हें समय नहीं दिया गया साथ ही उन्हें यह भी कहा गया कि अवार्ड पारित करने की तिथि दिनांक 19.6.91 से पूर्व अगर ये क्लेम पेश करना चाहे तो कर सकते हैं। इसके पश्चात् दिनांक 19.6.91 को

भूमि अवाप्ति अधिकारी
घर विकास योजनाएं
जयपुर

:: ३ ::

बुनियादी गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना कृष्णा पुरी के भूकठधारीयों की ओर से श्री जौम्यकाश जैन वकील उपस्थित हुए उन्होंने 8 वकालतनामे एवं एक प्रार्थना पत्र के साथ कृष्णापुरी योजना का मानचित्र एवं न्यायालय अतिरिक्त करक्टर परिचय भूमि स्वातंत्र्य, जयपुर के पूर्वविलोकन आदेश दिनांक 2-9-86 की फोटो प्रति पेश की जो शामिल किया की गई।

जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री वे०पी० मिश्रा ने यह दलील पेश की कि बुनियादी विकास गृह निर्माण सहकारी समिति को दस्तावेजात हत्यादि पेश करने हेतु कई बार अक्षर प्रदान किए गए लेकिन उन्होंने ऐसा कोई भी दस्तावेजात पेश नहीं किया जिससे यह प्रमाणित हो सके कि अवाप्तिधीन भूमि का नामाकरण बुनियादी विकास गृह निर्माण सहकारी समिति के नाम रिकार्ड में अंकित हो गया हो। इसके अतिरिक्त राजस्व अभिलेख जैसे जमाबंदी, खसरा गिरदावरी हत्यादि की भी कोई प्रमाणित प्रतिलिपि प्रस्तुत नहीं की गई और ना ही कृषि भूमि स्वातंत्र्य विभाग से प्राप्त पट्टा विलेख की कोई प्रमाणित प्रतिलिपि पेश की गई। श्री वे०पी० मिश्रा ने यह भी दलील पेश की कि श्री पराग हस्तोगी अभिभाषक ने बुनियादी विकास गृह निर्माण सहकारी समिति की ओर से जो विज्ञापन दिनांक 8-7-85 की फोटो प्रति पेश की है उसका कोई विशेष महत्व अब धारा 9 व 10 की सुनवाई के समय नहीं रहता है। क्योंकि जो दस्तावेजात समिति ने धारा 57 की सुनवाई के समय प्रस्तुत किए थे उसपर तत्कालीन भूमि अवाप्ति अधिकारी ने पूर्ण विचार कर लिया था जहां तक विज्ञापन 8-7-85 का प्रश्न है इसकी प्रमाणित प्रतिलिपि नहीं होने के कारण इसको कोई मान्यता नहीं दी जा सकती। साथ-ही साथ यदि इस विज्ञापन को कानूनी मान्यता प्राप्त हो गई होती तो उसका राजस्व रिकार्ड में भी अंकन अवश्य हो गया होता। जहां तक दिनांक 19-6-91 को बुनियादी विकास गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना कृष्णापुरी के 26 सदस्यों द्वारा दिये गये प्रार्थना पत्र दिनांक 19-6-91 का प्रश्न है इसको खारिज करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है क्योंकि जब बुनियादी विकास गृह निर्माण सहकारी समिति के नाम ही नामाकरण नहीं हुआ तो सोसायटी को विधि रूप से भूमि का हस्तांतरण नहीं हुआ तो उसके सदस्यों को भी कोई अधिकार प्राप्त नहीं हो पाते है। इस प्रकार का निर्णय माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान ने लोपखना देश गृहनिर्माण सहकारी समिति की डी०बी० सिविल रिट पिटीशन संख्या 2185/88, 2770/88, 2791/88 पर दिनांक 17-4-89 को सुनवाई प्रतिलिपि किया है। इसके साथ ही साथ सोसायटी एवं उसके सदस्यों ने कोई विधिवत रूप से क्लेम भी पेश नहीं किया है ऐसी स्थिति में सोसायटी एवं उसके सदस्यों को हितकारी व्यक्ति भी नहीं माना जा सकता। हम जतिप्रा के अभिभाषक श्री वे०पी० मिश्रा के तर्क से सहमत है।

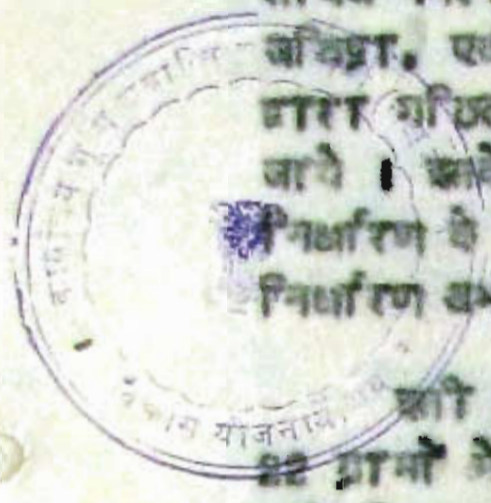
उक्त प्रकरण में केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अंतर्गत सार्वजनिक नोटिस दिनांक 27-4-91 को जारी किए गए जो तामील बुनिन्द्या की हस्तिया रिपोर्ट के अनुसार दिनांक 29-4-91 को सम्बन्धित तामील पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड ग्राम पंचायत एवं सरपंच को दिए गए तथा चरपानदगी द्वारा तामील कराये गये।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

मुखावजा निर्धारण :-

जैसा कि पृथ्वीराज नगर योजना में मुखावजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय

विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-6/15/नविजा/37 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 कार्यलय के पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11-2-91 द्वारा शासन सचिव नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास आयुक्त जयपुरा, एवं सचिव जयपुरा 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 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 जालेदार/रिजिस्टार 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 प्रस्तावित किये हैं उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रारों 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 पंजीयनों 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।

जैसा कि उपरोक्त आरा नम्बरों के जालेदार का मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है उपरोक्त सभी मामलों में एक तरफ कार्यवाही होने के कारण एवं जालेदार द्वारा कोई कोम पैसा नहीं करने के कारण जालेदार की ओर से मुआवजे की राशि की भाग का कोई प्रश्न नहीं उठता।

लेकिन प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसे लिए भूमि अधिग्रहण की जा रही है का भी एक बात किया गया। जयपुरा 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/-50 प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था इसलिए जैसा कि उनके पत्र का सम्बन्ध है यह दर उचित है।

इसमें इस सम्बन्ध में उप पंजीयक एवं तहसीलदार तहसील जयपुर के यहाँ से भी अपने हस्त पर जानकारी प्राप्त की गई यह बात हुआ कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर जितनी अधिक नहीं थी। तहसीलदार जयपुरा [प्रथम] ने भी अपने सूचों 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 जमी क्षेत्र के आसपास की भूमि

भूमि अधिग्रहण अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

की मुआवजा राशि 24,000/-रु प्रति बीघा की दर से क्वार्टर पारित
किया गया है जिसका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है ।
जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभावक श्री वे.पी.0 मिश्रा ने कोई लिखित
में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से निवेदन किया है कि यदि मुआवजा
राशि 24,000/-रु प्रति बीघा की दर से दी जाती है तो जचिप्रा को
कोई आपत्ति नहीं होगी क्योंकि कुछ समय पूर्व इस न्यायालय द्वारा इस
भूमि के वास्तुपात्र के लेन में 24,000/-रु प्रति बीघा की दर से क्वार्टर
पारित किया गया है ।



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 ।

केन्द्रीय भूमि अधिष्ठा अधिनियम के अन्तर्गत क्वार्टर पारित करने के
लिए 2 वर्ष की समयावधि नियत है लेकिन आलेखार को धारा 9 व 10 के
नोटिस सामील कुनिन्दा द्वारा सामील कराये जाने पर एवं समाचार पत्रों
में प्रकाशन के बाद भी आलेखार का उपस्थित नहीं होना एवं कोम पेश नहीं
करना इस बात का द्योतक है कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत करना नहीं चाहते
कमिश्न एक तर्फ का रणनीति अमल में लार्ड गई है ।

जहां तक पेड़-पौधे, सड़ने, कुद एवं भूमि पर को अन्य स्ट्रेकर का प्रचन
है आलेखार द्वारा कोई तकमीना पेश नहीं किया गया और ना ही जचिप्रा
द्वारा तकमीनी रूप से अनुमोदित तकमीना पेश किया गया है ऐसी स्थिति में
स्ट्रेकर अगर कोई है तो उसके मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा
है । जचिप्रा से तकमीनी रूप से अनुमोदित तकमीना प्राप्त होने पर उसपर
वितार करके नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जाएगा ।


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 मानिकाना एक संबंधी
दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जाएगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट
"ए" के अनुसार जो इस क्वार्टर का भाग है, के अनुसार किया जा रहा है ।

अतिरिक्त निदेशक प्रथम एवं सहाय अधिकारी नगर भूमि एवं भवन क
विभाग ने अपने पत्र क्रमांक 918 दिनांक 31-5-91 द्वारा इस न्यायालय को
सूचित किया है कि पुष्पैराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर
संकुलन सीमा में निहित है एवं अन्तर अधिनियम 1976 से भी प्रभावित है ।
लेकिन उन्होंने यह सुचना नहीं दी है कि अन्तर अधिनियम की धारा 10(3)
की अधिवृत्त प्रकाशित करवा दी है अथवा नहीं ऐसी स्थिति में क्वार्टर
केन्द्रीय भूमि अधिष्ठा अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे हैं ।

केन्द्रीय भूमि अधिष्ठा अधिनियम की धारा 23(1)-(2) एवं 23(2) के
अन्तर्गत मुआवजे की राशि पर नियमानुसार 30% सौलियिम राशि एवं 12%
अतिरिक्त राशि भी देय होगी जिसका निर्धारण संलग्न परिशिष्ट "ए" में
मुआवजे की राशि के साथ दर्शाया गया है ।

यह क्वार्टर आज दिनांक 19-6-91 को पारित कर राज्य सरकार को
अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।

ग्रह प्रवर्द्ध आज दि. 31/7/91 को राज्य
 सरकार के पत्र क्रमांक ए-6(17) नं. 31/91
 87 पार्स दि. 31/7/91 द्वारा अनुमोदित होकर
 भारत हुआ ही प्रतः ग्रह प्रवर्द्ध आज दि. 31/7/91
 को घोषित कर काइल किया जाता है।


 भूमि अकल्पित अधिकारी
 नगर विकास परियोजनाएँ,
 जयपुर

परिशिष्ट 'ए' गणना तालिका ग्राम ब्दरवात

नाम धारक	मुख्य नं.	कारा नं०	रकबा चौ-बि	भूमि के मुवावजे की दर	भूमि के मुवावजे की राशि	सोमिशियम 30% राशि	अतिरिक्त 12% राशि	कुल मुवावजा राशि
----------	-----------	----------	---------------	--------------------------	----------------------------	----------------------	----------------------	------------------

श्री विमलानंद दु. नेवृ जान शर्मा निवासी नाथदारा काबाब जयपुर	161/03	161/137	11-13	24,000/-	2,79,600/-	83,880/-	99,062/-	4,52,542/-
--	--------	---------	-------	----------	------------	----------	----------	------------



नोट :- 1. सोमिशियम राशि 30 प्रतिशत मुवावजा राशि पर की गई है ।
 2. अतिरिक्त राशि 12 प्रतिशत की गणना धारा 4 के तहत नोटिफिकेशन दिनांक 7-7-36 से 19-6-91 तक की गई है ।

e-1
 श्री विमलानंद प्रधिकारी,
 नगर निगम व हरियोजनाएं, जयपुर
 जयपुर

89