87

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

क्रमांक:- भू०अ०/नविआ/9 । दिनांक:-25-7-91

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम बम्बोथा वास तहसील जयपुर मे अवाप्ति बाबत ।
(पृथ्वी राज नगर योजना)

मुकदमा नम्बर :- 31/88
-:-:-:-:-:-

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 6-1-88 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राज-पत्र दिनांक 7 जुलाई 1988 को कराया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा धारा 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 प्रावधानो 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 ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा 6 का गजट प्रकाशन कराया गया उसमे ग्राम बम्बोथा वास तहसील जयपुर मे अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति इसप्रकार बताई गई है ।:-

क्रम.सं.	मुकदमा नं.	खसरा नं.	रकबा बी-बि	खातेदारान/हितदारान का नाम
1.	31/88	160	16-11	दुर्गालाल,लल्लूराम,नृसिंगराम,श्योजीराम व लक्ष्मीनारायण पिता गोपाल पांडु आनन्दा पिता जगन अहीर.

मुकदमा नं. 31/88 खसरा नं. 160

धारा-6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं0 160 रकबा 16 बीघा 11 बिस्वा ग्राम चकपीथावास तहसील जयपुर में श्री दुर्गालाल,लल्लूराम,नृसिंगराम,श्योजीराम व लक्ष्मी नारायण पिता गोपाल पांडु आनंदा पिता जगन अहीर के नाम दर्ज हैं ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को दिनांक 3-4-91 को नोटिस जारी किए गए तामील कुनिन्दा की हलफीया रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान/हितदारान के परिवार के वयस्क सदस्य को तामील कराया गया तथा खातेदारान/हितदारान को धारा 9 व 10 के नोटिस दिनांक 20-4-91 को जारी किए गए । डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार श्री शंकर यादव को नोटिस तामील कराया गया जिसकी रसीद शामिल मिसल हैं । तत्पश्चात दिनां 7-5-91 को दैनिक नवज्योति व नवभारत टाइम्स समाचार पत्र के माध्यम से केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के नोटिस का प्रकाशन कराया गया ।

दिनांक 30-6-91 को अभिभाषक श्री मनदीप सिंह ने पांडु,आनंदा पुत्र जगन हि.2/3 नृसिंगराम, लक्ष्मीनारायण पुत्र गोपाल, महेश कुमार पुत्र श्री शिवनारायण, रामप्रसाद, बंशीधर, श्रवण कुमार, राजेश पुत्रान दुर्गालाल हि. 1/3का क्लेम प्रार्थना पत्र पेश किया जिसकी प्रति जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक को वास्ते जवाब प्रति दी गई । श्री मनदीपसिंह ने दस्तावेजों की सूची पेश की जिसमें नकल जमाबंदी,सत्यापित्त प्रतिलिपि, खसरा जमीन की फोटो प्रति, नक्शा भवन फोटो प्रति, नकल रजिस्ट्री फोटो प्रति, नकल रजिस्ट्री फोटो प्रति, नकल रजिस्ट्री फोटो प्रति, नकल रजिस्ट्री फोटो प्रति,नकल रजिस्ट्री फोटो प्रति, उक्त सभी रजिस्ट्री फोटो प्रति को प्रमाणित की हुई है तथा ~~1991-को~~ 29-6-91 को लिखित बहस भी प्रस्तुत की गई । क्लेम प्रार्थना पत्र में निम्न प्रकार से मुआवजे की मांग की गई है :-

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

भूमि खसरा नं. 160 रकबा 16 बीघा 11 बिस्वा जिसमें पांडु,आंनदा पुत्र जगन हिस्सा 2/3 केवल भूमि के हिस्सेदार है । श्री ललित किशोर,नरसीराम लक्ष्मीनरायण महेश कुमार पुत्रान दुर्गालाल का हिस्सा 1/3 बराबर भूमि स्ट्रेक्चर पेड़-पौधें, कुआं, आदि में हिस्सेदार है जोकि प्रत्येक हितधारी अपनी हिस्से की भूमि व स्ट्रेक्चर आदि का मुआवजा पाने का अधिकारी है । तथा ये भी निवेदन किया कि जयपुर विकास प्राधिकरण ने उक्त भूमि के साथ वाल भूमि व उक्त भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु सन 1988 में वैशाली नगर में कम से कम 300 रुपये प्रति वर्ग गज दर निश्चित की गई है । जविप्रा के नियमानुसार उक्त भूमि के आसपास की भूमि का आवासीय प्रयोजना हेतु काम पर लेने पर 40 रुपये प्रति वर्ग गज विकास शुल्क लेना तय किया है साथ ही कुल भूमि का 60% भाग प्रयोग में लेने का प्रावधान है ।

....

इस प्रकार भूमि की कीमत निम्न प्रकार तय होगी जो कि न्यूनतम दर है :-
प्रति वर्ग गज न्यूनतम दर- 300/-रु॰ प्रतिवर्ग गज तथा विकास शुल्क कम करने पर 40 रुपये प्रति वर्ग गज । इस प्रकार प्रति बीघा 60 प्रतिशत भाग काम में लेने पर भूमि की कीमत 1815 वर्गगज×260/- रुपये प्रति वर्गगज से 4,71,900/-रुपये अर्थात् चार लाख इकहत्तर हजार नौ सौ मात्र प्रति बीघा बनती है । इस प्रकार प्रार्थी उक्त दर 4,71,900/-रुपये प्रति बीघा पाने का अधिकारी है ।

भूमि खसरा नं॰ 160 जिसका कुल क्षेत्रफल 50061 में से 40 प्रतिशत 20024 कम करने पर शेष 30037 रहते है जिसकी बाजार दर 260/-रुपये वर्गगज के हिसाब से 78,09,620/- रुपये पाने का अधिकारी है ।

1-	जमीन का मुआवजा	78,09,620·00/-
2-	कुआं जिसकी गहराई 140 फुट चौडाई 9 फुट मोटर साढे सात हार्स पावर, स्टार्टर मेन स्वीच एवं बिजली फिटिंग मय पाइप फिटिंग की राशि	/2,03,00,000/-
3·	एक होद 9×4=36स्क्वायर फिट दर 150/-रुपये	5,400/-
4·	भूमि को समतल कराने एवंकृषि उपयोग में लाने पर व्यय	50,000/-
5·	मकान जिसमें 7 कमरे । हाल । पशुगृह बारामदा एक व एक रसोई घर क्षेत्रफल 9801स्क्वायर फीट	15,68,160·00/-
6·	एक कमरा क्षेत्रफल 134·64 स्क्वायर फिट	21,542·00/-
7·	मिट्टी का डोला 9500वर्ग गज दर 10 रु॰ प्रति वर्ग गज	95,000·00/-
8·	रैलिंग व लोन 18×40=720	72,000·00/-
9·	पूले 2000प्रति वर्ष 5रु॰प्रति पूला	10,000·00/-
10·	सीमेन्ट की पाईप लाईन 1020रैनिंग फीट	10,200·00/-
11·	होदी 9 जिसका क्षेत्रफल 6×4=24×9=216वर्ग फिट	34,500·00/-
12·	नीम 7 पेड़ 30 वर्ष पुराने प्रति पेड़ 4000×7	28,000·00/-
13·	बम्बूल 53 पेड़ 25 वर्ष पुराने जिसमें कुम व पातडी व छडी प्रत्येक पेड़ से 200/-रु॰ आय व व्यय 40रु॰ प्रति वृक्ष पर 160×53×10	84,800·00/-
14·	खेजडी के 23 पेड़ 30 वर्ष पुराने की राशि	55,200·00/-
15·	पेड़ के 6 पेड़ 10 वर्ष पुराने की राशि	14,400·00/-
16·	रूंझ के 13 झाडियांकी कीमत 1000रु॰प्रति पेड़	13,000·00/-
17·	रोजडी के 10 पेड़ 12 वर्ष पुराने दर 500रु॰ प्र॰ पेड़	5,000·00/-
	कुल योग:-	1,01,76,822·00/-

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी (नगर विकास योजनाएं) जयपुर

भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास योजनाएं जयपुर

...........4

90

प्रार्थी ने यह भी निवेदन किया है कि केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 अर्थात 1984 के अन्तर्गत धारा 23(1) के अनुसार दिनांक 7 जुलाई 1988 से अवार्ड की तिथि तक 12 प्रतिशत की वार्षिक दर से भूमि का मुआवजा राशि पर अतिरिक्त राशि दी जावें । तथा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23(2) के अन्तर्गत भूमि की कीमत पर 30 प्रतिशत अनिवार्य अवाप्ति चार्ज पाने का अधिकारी है तथा अवार्ड के पश्चात अर्थात केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 28 एवं 34 के अनुसार 9 प्रतिशत एक वर्ष तक तथा एक वर्ष पश्चात 15 प्रतिशत ब्याज भुगतान तिथि तक पाने का अधिकारी है ।

प्रार्थी ने निवेदन किया है कि केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम माननीय सर्वोच्च न्यायालय तथा माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान, जयपुर में भूमि की अवाप्ति के सम्बन्ध में राज्य सरकार को एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी को निर्देश दिये गये है कि जिस खातेदार की भूमि को अवाप्त किया जावे उसको निवास भूखण्ड व व्यवसाय करने हेतु दुकान रिजर्व प्राइस पर आवंटन किया जावें । जैसा कि भूतपूर्व भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास परियोजनायें, जयपुर (नगर विकास न्यास) जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा लाल कोठी योजना एवं मालवीय नगर योजना व संजय मार्केट जयपुर में जिन खातेदारों की भूमि को अवाप्त किया गया है उन्हें एक हजार, पांच सौ वर्ग गज से भूखण्ड और व्यवसाय करने हेतु दुकान दी गई है अतः प्रार्थी को भी निवास हेतु उक्त योजना में 1500 वर्ग गज का भूखण्ड व व्यवसाय करने हेतु एक दुकान रिजर्व प्राइस पर आवंटित की जावे ।

प्रार्थीगण द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 20 सितम्बर 1988 जो श्रीमती गायत्री देवी धर्मपत्नी श्री गोरीशंकर जाति ब्राहम्मण निवासी कस्बा सांगानेर ने श्रीमती विमला देवी पत्नी नंदकुमार व श्रीमती कमला देवी पत्नी गोपाल लाल शर्मा जाति ब्राहम्मण, व श्रीमती उषा देवी पत्नी मणीकान्त त्रिवेदी जाति ब्राहम्मण व श्रीमती संतोष देवी पत्नी श्री कृष्णा शर्मा व श्रवण कुमार पुत्र शिवदत्त त्रिवेदी जाति ब्राहम्मण निवासी मकान नं• 672 गणगौरी बाजार जयपुर जो विक्रय पत्र में क्रेतागण शब्द से सम्बोधित की गई है ग्राम गोलयावास अन्तर्गत तहसील सांगानेर जिला जयपुर में कृषि भूमि खसरा नं• 460/584 रकबा 0•38 एकड पक्की स्थित है जिसे मुबलिक रुपया 33000रु• में बेचान दर्शाया गया है ।

श्री सुरेन्द्र कुमार पुत्र लक्ष्मण सिंह जाति जाट की भूमि ग्राम ठीकरिया अंतर्गत तहसील सांगानेर जिला जयपुर क्षेत्र में कृषि भूमि खसरा नं• 206 रकबा 4 बीघा जिसका नया खसरा नं• 489 रकबा 0•97 हेक्टयर पक्की है इस कृषि भूमि में हि• 1/4 की खातेदारी मुझ विक्रेता स्वंय के नाम है । दिनांक 7-9-89 को विक्रय पत्र द्वारा 90,000/-रुपये में बेचना बताया गया है ।

श्री रामनारायण पुत्र भोरी लाल के विक्रय पत्र की फोटो प्रमाणित प्रति पेश की गई है भूमि ख•नं• 924 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा व 924/1510 रकबा 19 बिस्वा में कृषि भूमि मय कोठी पुख्ता, नाल आदि के हि• 1/4 प्रार्थी का है जो किसी भी ....5..

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

अविभाजित का विक्रेता अभिलिखित खातेदार प्रत्यक्ष रूप में बिना किसी अन्य व्यक्ति के व हिस्से के एक मात्र स्वामी हूँ जिसे 85,000/-रु॰प्रत्येक में दिनांक 1·2·91 को बेचान की प्रति पेश की गई है तथा एक और विक्रय पत्र की फोटो प्रति श्री प्रेम चंद गोलछा पुत्र उमराव गोलछा दिनांक 18·6·91 को पेश की तथा 22सितम्बर,1990 के विक्रय पत्र श्रीमती संगीता पत्नी विजय कुमार के विक्रय पत्र की फोटो प्रमाणित प्रति पेश की गई ।

जविप्रा के अभिभाषक श्री के॰पी॰मिश्रा ने खातेदार ने जो मुआवजा राशि की मांग की है के संबंध में कोई लिखित आपत्ति प्रस्तुत नहीं की है लेकिन मौखिक रूप से कहा कि वह खातेदारान द्वारा जो क्लेम पेश किया गया है और उसमें जो आपत्ति उठाई गई है वह आपत्तियाँ नियमानुसार धारा 4 के नोटिफिकेशन के बाद एवं धारा 5 ए की आपत्तियों की सुनवाई की वैधिक अवधि में प्रस्तुत करनी चाहिए थी । प्रार्थी द्वारा जो मुआवजे की मांग की गयी है वह बहुत अधिक है तथा भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर आदि की जो मुआवजे की मांग की है वह बहुत अधिक है क्योंकि किसी भी रजिस्टर्ड वेल्युअर से प्रमाणित नहीं कराया गया है एवं मनमाने तौर पर उक्त क्लेम को पेश किया गया है । खातेदार द्वारा जो भूमि के विक्रय पत्र पेश किए हैं वे किसी भी तरह से खातेदार के हक में नही है क्योंकि दिनांक: 29सितम्बर,1988 को विक्रय पत्र में भूमि की बेचान 33,000/-रु॰बताया गया है । ये बेचान उक्त भूमि के एक छोटे से भाग का है और कृषि उपयोग के क्रय किया जाना प्रतीत नहीं होता है तथा अन्य रजिस्ट्रीयाँ वर्ष 1988 के बाद की है जो मान्य नहीं है एवं भूमि का मुआवजे की राशि 24,000/-रु॰प्रति बीघा की दर से अधिक नहीं है । हितदारान द्वारा लिखित बहस जो पेश की गई है उसके क्रम में लेख है कि भूमि अवाप्ति की कार्यवाही नियमानुसार की गयी है । केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम में यह स्पष्ट है कि भूमि अवाप्ति की कार्यवाही अनिवार्य अवाप्ति में माना गया है तथा अन्य बिन्दु कानूनी है । हितदारान द्वारा जो आवास हेतु जो भूमि चाही गयी है वह दिया जाना संभव नहीं है क्योंकि पृथ्वीराज नगर योजना में इसका बुरा प्रभाव पड़ेगा । खातेदारान/हितदारान श्री:चौथीराम,दुर्गालाल को नोटिस तामील के बावजूद उपस्थित नहीं हुए । अत: इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी जावे तथा हितदारान द्वारा जो क्लेम प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किए गए है और मुआवजा राशि की जो मांग की गयी है स्वीकार नहीं है इन्हें हितधारी व्यक्ति तो माना जा सकता है भूमि के मुआवजा राशि का भुगतान भूमि के स्वामित्व संबंधी समस्त दस्तावेजात पेश करने पर ही दिया जावे । हम जविप्रा अभिभाषक के कथन से सहमत हैं । हितदारान द्वारा भूमि स्वामित्व संबंधी व राजस्व रिकार्ड प्रस्तुत करने पर ही मुआवजा राशि का भुगतान किया जाना संभव हो सकेगा ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमात में सार्वजनिक नोटिस भी तामील कुनिन्दा द्वारा सम्बन्धित

---6

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

तहसील, पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड, ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये चस्पा कराये गये जो दिनांक 29.4.91 को जारी किये 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 मुआवजा 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 मुआवजा की राशि का निर्धारण नहीं किया । इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक:353-355 दिनांक 11.2.91 के द्वारा शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग जयपुर तथा आयुक्त जविप्रा एवं सचिव जविप्रा को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी में मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करा ली जावे । इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया लेकिन कमेटी 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 को बुलाकर नेगोशियेशन नहीं किया गया है ।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा समय समय पर जो निर्णय कृषि भूमि का मुआवजा निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किया है उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन वर्ष 7.7.88 को हुआ था इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिप्रेक्ष्य 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 प्रकार नक्शरान के खातेदारान/हितधारान के मुआवजे निर्धारण का प्रश्न है खातेदारान द्वारा भूमि के मुआवजे की राशि

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

क्रमशः----8

तहसील, पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड, ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये, चस्पा कराये गये जो दिनांक 29.4.91 को जारी किये 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 मुआवजा 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 मुआवजा की राशि का निर्धारण नहीं किया । इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक:353-355 दिनांक 11.2.91 के द्वारा शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग जयपुर तथा आयुक्त जविप्रा एवं सचिव जविप्रा को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी में मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करा ली जावे । इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया लेकिन कमेटी 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 को बुलाकर नेगोशियेसन नहीं किया गया है ।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा समय समय पर जो निर्णय कृषि भूमि का मुआवजा निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किया है उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन वर्ष 7.7.88 को हुआ था इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिप्रेक्ष्य 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 प्रकार नम्बरान के खातेदारान/हितधारान के मुआवजे निर्धारण का प्रश्न है खातेदारान द्वारा भूमि के मुआवजे की राशि

क्रमशः---8

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

93

बिना किसी आधार के तथा मनमाने तौर पर एवं ना ही किसी रीजनेबल पैरामीटर से रेट को प्रमाणित कराया है अतः आवेदकगण को भूमि के मुआवजे की राशि 24,000/-रुपये प्रति बीघा की दर से दी जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं है । हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक के कथन से सहमत है ।

लेकिन प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जविप्रा जिसके लिए भूमि अवाप्त की जा रही है से भी पता ज्ञात किया गया जविप्रा के सचिव ने पत्र क्रमांकःटी·डी·आर·/91/336 दिनांक 8·8·91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया है कि धारा 4 के तहत नोटिफिकेशन के समय ग्राम गोकुलपुरा तहसील जयपुर में 20,000/-रुपये प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का रजिस्ट्रेशन हुआ था । इसलिए जहां तक इनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित है ।

हमने इस सम्बन्ध में उप पंजीयक एवं तहसीलदार जयपुर के यहां से अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो यह ज्ञात हुआ कि धारा 4 के तहत नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी । तहसीलदार, जविप्रा (प्रथम) ने अपने यू·ओ·नोट दिनांक 8·3·91 द्वारा ग्राम गोकुलपुरा तहसील जयपुर में धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय जमीन की विक्रय दर यही बताई है।

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इसी क्षेत्र के अवार्ड में भूमि का मुआवजा राशि 24,000/-रुपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये है जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है । जविप्रा के अभिभाषक ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया कि यदि मुआवजा राशि 24,000/-रुपये प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जविप्रा को कोई आपत्ति नहीं है क्योंकि कुछ समय पूर्व भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आसपास के क्षेत्र में 24,000/-रुपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये है ।

अतः इस मामले में भी इस 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 के तहत नोटिफिकेशन के समय भूमि की कीमत यही थी ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत अवार्ड पारित करने के लिए 2 वर्ष की समयावधि नियत है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

—9

जहाँ तक पेड़-पौधे, कुए, सड़के एवं भूमि पर बने अन्य स्ट्रेक्चर का प्रश्न है खातेदारान द्वारा, कोई तकमीना पेश नहीं किया गया और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमीने पेश किये गये है ऐसी स्थिति में स्ट्रेक्चर आदि कोई हो तो उसके मुआवजे का निर्धारण नहीं कियाजा रहा है जिसका निर्धारण बाद में जयपुर विकास प्राधिकरण से अनुमोदित तकमीने प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार निर्धारण किया जावेगा ।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/-रुपये प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक सम्बन्धी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट"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 अन्तर्गत मुआवजे की उपरोक्त राशि पर नियमानुसार 30प्रतिशत सोलेशियम एवं 12प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी देय होगी जिसका निर्धारण परिशिष्ट "ए" में मुआवजे 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 है कि पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अरबन अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन इन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अरबन 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 ।

अतः यह अवार्ड दिनांक: 25-7-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जा रहा है ।

संलग्न: परिशिष्ट"ए" गणना तालिका

भूमि अवाप्ति अधिकारी
भूमि अवाप्ति अधिकारी,
नगर विकास परियोजनाएँ,
जयपुर ।

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प-6(15) नविआ/89 पार्ट दिनांक 31-7-91 के द्वारा अवार्ड अनुमोदित हो कर प्राप्त हुआ है। आज दिनांक 31-7-91 को अवार्ड सर इजलास घोषित कर शामिल मिसल किया गया।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ
जयपुर

परिशिष्ट"ए" गणना तालिका ग्राम:- चकपीथावास तहसील जयपुर ।

क्र.सं.	मु.नं.	नाम खातेदार/हितदारा	ख.नं.	अवाप्ताधीन भूमि का रकबा बी.-बि.	भूमि की मुआ. दर	भूमि का मुआ.	सोलेशियम 30%	अतिरिक्त 12%	कुल योग	विशेष विवरण
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	31/88	दुर्गालाल, लल्लूराम, नृसिंगराम श्योजीराम, लक्ष्मीनारायण पि. गोपाल, पांचू, आनन्दा पि. जगन जाति अहीर सा.	160	16 - 11	3,97,200/-	1,45,494/-	1,19,160/-		6,61,854/-	

देह हितदारान रामप्रसाद, बंशीधर, श्रवण लाल, राजेश पुत्रान दुर्गालाल.

नोट:- 1. सोलेशियम 30% कॉलम संख्या :6 पर मुआवजा राशि पर दिया गया है ।

2. अतिरिक्त राशि 12% की गणना धारा 4(1) के गजट दिनांक 7.7.1988 से 21.7.91 तक

3. हितदारान-राम प्रसाद, बंशीधर, श्रवणलाल, राजेश कुमार पुत्रान दुर्गालाल को उत्तराधिकारी का प्रमाण-पत्र व राजस्व सम्बन्धी, दस्तावेजात प्रस्तुत करने पर ही अवार्ड में से उनके हिस्से की राशि देय होगी ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
नगर विकास योजनायें,
जयपुर ।