102

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

क्रमांक : भू॰अ॰/नवि/91/ दिनांक 12/6/91

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

======0=======

मुकदमा नं0
1- 29/88
2- 38/88

-: अ वा र्ड :-

==========

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि की अवाप्ति हेतु राज्य सरकार 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~~ 5ए की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने के उपरान्त राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा-6के 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 कराया गया उसमें ग्राम चकपीथा वास तहसील जयपुर मे अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है :-

क्र॰सं॰	मुकदमा नं॰	खसरा नं॰	रकबा बी॰बि	खातेदारान/हितदारान का नाम
1॰	29/88	67	15-02	सुआ, बंशीधर पि॰ कानाराम उर्फ नानीराम हि॰ 3/4, नाथू पु॰ जाजू हि॰ 1/3जाति ~~अहिर~~ अहीर
2॰				

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाऐं,
जयपुर

क्र.सं.	मुकदमा नं.	खसरा नं.	रकबा बी.बि.	खातेदार/हितदार का नाम
2-	38/88	229	03-00	प्रभु पुत्र नारायण। हि. 3पैसे नारायण पुत्र मोती मीना निवासी मीनावाला हि. 3 पैसे रामप्रताप, नारायण पिता गंगा बक्स हि. 1 पैसे सुन्दर, गंगाबक्स पिता गोरू हि. 2 पैसे लल्लू पुत्र राम्रु मोहन पुत्र नारायण हि. 2 पैसे हेमला पुत्र ठाकुरसी हि. 2 पैसे सुखो पिता देवा हि. 1 पैसे गोपाल पिता माधो हि. 2 पैसे बिज्या पिता चन्दा हि. 2 पैसे रामसहाय पिता सुन्दर हि. 2 पैसे भोमला पिता बालु हि. 1पैसे जाति अहीर सा0दे0.

क्रम सं. 1 मुकदमा नं0 29/88 खसरा नं. 67.

धारा 6 के गजट नोटीफिकेशन में भूमि खसरा नं0 67 रकबा 16 बीघा 2 बिस्वा ग्राम चकपीथावास तहसील जयपुर में सुवा, बंशीधर पिता काना राम उर्फ नानीराम हि. 2/3 नाथू पुत्र जालू हि. 1/3 जाति अहीर के नाम दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान /हितदारान को तामील कुनिन्दा व रजिस्टर्ड ए.डी. द्वारा दिनांक3-4-91 को नोटिस जारी किए गए । तामील कुनिन्दा की हल्फनामा रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान/हितदारान ने नोटिस लेने से इंकार किया दो गवाहो के समक्ष नोटिसों को चस्पा किया गया । डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान /हितदारान का पता सही नहीं है (जो शामिल मिसल है) तत्पश्चात दिनांक 27-5-91 को दैनिक नवज्योती व नवभारत टाइम्स समाचार पत्र के माध्यम से धारा 9 व 10 का नोटिस का प्रकाशन कराया गया । बावजूद उपरोक्त नोटिस तामील के खातेदारान/हितदारान अनुपस्थित रहें । अत: खातेदारान/हितदारान के विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई ।

क्रम.सं. 2 मुकदमा नं. 38/88 खसरा नं. 229

धारा 6 के गजट नोटीफिकेशन में खसरा नं0 229 रकबा 3 बीघा ग्राम चकपीथावास तहसील जयपुर में प्रभु पुत्र नारायण हि. 3 पैसे नारायण। पुत्र मोती मीना निवासी मीनावाला हि. 3 पैसे रामप्रताप, नारायण। पिता गंगाबक्स हि. 1 पैसे सुन्दर, गंगाबक्स पिता गोरू हि. 2 पैसे लल्लू पुत्र राम्रु मोहन पुत्र नारायण हि. 2 पैसे हेमला पुत्र ठाकुरसी हि. 2 पैसे सुखा पुत्र देवा हि. 1 पैसे गोपाल पिता माधो हिस्सा 2 पैसे बिज्या पिता चंदा हि. 2 पैसे रामसहाय पिता सुन्दर हि. 2 पैसे भोमला पिता बालु हि. 1 पैसे जाति अहीर सा.दे. के नाम दर्ज है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

......3...

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान/को तामील कुनिन्दा व रजि0ए0डी0 द्वारा दिनांक 26-4-91 को नोटिस जारी किए गये। तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान/हितदारान ने नोटिस लेने से इंकार करने पर दो गवाहों के समक्ष नोटिस चस्पानगी द्वारा तामील कराया गया। डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान/हितदारान ने नोटिस लेने से इन्कार किया। तत्पश्चात दिनांक 7-5-1991 को दैनिक नव ज्योति व नव भारत टाइम्स समाचार पत्र के माध्यम से धारा 9 एवं 10 के नोटिसों का प्रकाशन कराया गया। बावजूद उपरोक्त नोटिस तामील के खातेदारान/हित दारान अनुपस्थित रहे। अतः खातेदारान/हित दारान के विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई।

जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक का कथन है कि खातेदारान/हितदारान तामील कुनिन्दा, रजि0ए0डी0 द्वारा नोटिस प्रेषित करने व समाचार पत्र में प्रकाशन के बावजूद भी अनुपस्थित रहे अतः इनके विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई जाकर अवार्ड पारित किया जावे तथा भूमि का मुआवजा राशि 24,000/- रुपये प्रति बीघा से निर्धारण की जावे। हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक के कथन से सहमत हैं।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमात में सार्वजनिक नोटिस भी तामील कुनिन्दा द्वारा सम्बन्धीत तहसील/पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये व चस्पा कराये गये जो दिनांक 29-4-91 को जारी किये गये।

मुआवजा निर्धारण :-

जहाँ तक उपरोक्त खसरा नम्बरान के खातेदारान/हितधारान को मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है उपरोक्त सभी मामलों में एक तरफा कार्यवाही होने के कारण एवं खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई क्लेम पेश नहीं करने के कारण खातेदारान/हितदारान की ओर से मुआवजा राशि माँग का कोई प्रश्न नहीं उठता।

जहा 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 एक कमेटी का गठन शासन सचिव राजस्व विभाग की अध्यक्षता में किया गया था। लेकिन उक्त कमेटी द्वारा पृथ्वीराजनगर 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 के आयुक्त एवं सचिव, जविप्रा को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण कराली 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।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ,
जयपुर

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 ।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा समय-समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये है उनमें 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 वर्ष 7-7-88 को हुआ था । विभिन्न 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 दर क्या थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नही रहता है ।

लेकिन प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के अनुसार इस सम्बन्ध में जविप्रा जिसके लिए भूमि अवाप्त की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया । जविप्रा के तहसील ने पत्र क्रमांक टी॰डी॰आर/91/336 दिनांक 3-6-91 द्वारा इस संबंध में सूचित किया है कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय ग्राम चकपीथा वास में 14.000/- रु॰ प्रति बीघा की दर से भूमियों का रजिस्ट्रेशन हुआ था इसलिए जहाँ तक इनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित है ।

हमने इस संबंध में उपपंजीयक एवं तहसीलदार जयपुर के यहाँ से अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो यह ज्ञात हुआ कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी । तहसीलदार जयपुर विकास प्राधिकरण (प्रथम) ने भी अपने यू॰ओ॰ नोट दिनांक 8-5-91 द्वारा 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 आसपास की भूमि का मुआवजा राशि 24,000/-रुपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किए गए है जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से प्राप्त हो चुका है । ~~जविप्रा के अभिभाषक के रूप से सहमति है कि भूमि का मुआवजा राशि 24,000/-रुपये प्रति बीघा किये जाने का जो निवेदन किया है उसे स्वीकार किया जाता है ।~~

अत: इस मामलें में भी न्याय की दृष्टि को देखते हुए 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 गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की कीमत यही थी । तथा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अंतर्गत अवार्ड पारित करने के लिए 2 वर्ष की समयावधि निश्चत है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं,
जयपुर

........5..

 106

जहाँ तक पेड़-पौधे, कुएं, 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 यदि कोई हो तो उसके मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है जिसका निर्धारण बाद में जयपुर विकास प्राधिकरण से तकनीकी एवं अनुमोदित तकमीने प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार 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 संबधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है के नियमानुसार 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 30 प्रतिशत सोलिशियम एवं 12 प्रतिशत 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 सकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अल्सर अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन ~~इन्होंने~~ उन्होंने यह सूचना नहीं दी है 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 ।

अतः यह अवार्ड दिनांक 12-6-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जा रहा है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
(नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर)

संलग्न :- परिशिष्ट "ए" गणना तालिका ग्राम चकपीथावास.

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.6(15) नवि आ/87 पार्ट दि. 30.7.91 के द्वारा अवार्ड अनुमोदित हो कर इस कार्यालय को प्राप्त हुआ है। आज दिनांक 30-7-91 को अवार्ड सैर इजलास घोषित कर शामिल मिसल किया गया।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ,
जयपुर

ग्राम :- चकपीथावास

-: परिशिष्ठ "ए" :-

क्र.सं.	मुकदमा सं.	खातेदार/हितधारी का नाम	ख.न.	रकबा बी. - बि.	भूमि की कीमत 24000/- रुपये प्रति बीघा दर	मुआवजा राशि	अतिरिक्त 12% राशि	30% सोलिशियम	कुल योग
1.	29/88	सुवा, बंशीधर पिता नानी उर्फ नानी राम हि. 3/4, नाथू पुत्र लादू हि. 1/3 जाति अहिर सा. देह	67	16-02	24,000/-	3,86,400/-	1,36,002/-	1,15,920/-	6,38,322/-
2.	38/88	प्रभु पुत्र नारायण हि. 3 पैसे नारायण पुत्र मोती मीना निवासी मीनावाला हि. 3 पैसे राम प्रताप, नारायण पि. गंगा बक्स हि. 1 पैसे सुन्दर, गंगा बक्स पिता गोरु, हि. 2 पैसे लल्लू पुत्र रामु मोहन पुत्र नारायण हि. 2 पैसे सुखा पिता देवा हि. 1 पैसे गोपाल पिता माधो हि. 2 पैसे बिज्या पिता चन्दा हि. 2 पैसे रामसहाय पिता सुन्दर हि. 2 पैसे भोमला पिता बालु हि. 1 पैसे जाति अहीर सा. देह.	229	03-00	24,000/-	72,000/-	25,460/-	21,600/-	1,19,060/-

नोट :- सोलिशियम 30% कालम संख्या 7 पर मुआवजा राशि पर दिया गया है।
अतिरिक्त राशि 12% की गणना धारा 4(1) का गजट दिनांक 7-7-88 से 12-6-91 तक की गई है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
नगर विकास परियोजनायें, जयपुर

142

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

क्रमांक:भू. अ. /नवि/91/ 199-200 दिनांक: 8/1/92

:: कार्यालय आदेश ::

: शुद्धि पत्र :

जयपुर विकास प्राधिकरण की प्रस्तावित पृथ्वीराजनगर योजना में मुकदमा संख्या.3.8/88...ग्राम.[illegible]..........खसरा नम्बर..229.. को...................... ... का अवार्ड दिनांक 30-7-91 को घोषित किया जाकर फाईल किया गया था । सम्बंधित योजना सहायक द्वारा पत्रावली एवं अवार्ड के मिलान करने पर कुछ टंकण/लिपिकिय त्रुटिया ज्ञात हुई है । जिन्हे शुद्ध किया जाना आवश्यक है । इस प्रकार को अशुद्धिया केन्द्रिय भूमि अवाप्ति अधिनियम (1894) 1984:का अधिनियम संख्या 1) की धारा 13-ए के अन्तर्गत टंकण/लिपिकिय सम्बंधी त्रुटियों को निम्न प्रकार से संशोधित किया जाता है । यह संशोधन [illegible] मूल अवार्ड के साथ संलग्न रहेगा ।

संशोधन निम्न प्रकार होगा :-

(1) अवार्ड के खसरा नम्बर 229 अवार्ड के पृष्ठ [illegible] में खातेदारों के नामों के साथ [illegible] [illegible] पढ़ा जावे।

[illegible] 8/1/92

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाऐं, जयपुर ।

[illegible]

प्रतिलिपि :-
(1) उपविधि परामर्शी, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, शासन सचिवालय, जयपुर ।
(2) सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाऐं, जयपुर ।