कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर ।

(जयपुर विकास प्राधिकरण भवन)

क्रमांक:भू/अ/नावि/9 । दिनांक 13-6-1991

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

भूमि अवाप्ति अधिकारी (विकास)

मुकदमा नं०

1. 166/88
2. 167/88
3. 168/88
4. 169/88

-: 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 प० 6(15)नविआ/11/87 दिनांक 6-1-1988 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 7 जुलाई, 1988 को कराया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5A की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने के उपरांत राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा-6 के प्रावधानों के अन्तर्गत धारा 6 का गजट प्रकाशन क्रमांक प-6(15)नविआ/3/87 दिनांक 28-7-89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 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 धावास तहसील जयपुर में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गई है :-

क्र.सं.	मुकदमा नं.	खसरा नं.	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी०-बि०	खातेदार/हिस्सेदार का नाम
1.	166/88	220	01-06	हजारी, प्रभात, रामकंवार, ...8

भूमि अवाप्ति अधिकारी (विकास) नगर विकास योजनाएं जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर

क्रमशः......2

-20-

1.	2.	3.	4.	5.
				रामनारायण, नाच्छा पि. गिरधारी, कौम. रेगर ता. देह.
		223 मिन	00-06	उपरोक्त
		233 मिन	02-00	उपरोक्त
2.	167/88	221	00-17	ग्यारसा पु. पेमा जाति रेगर, ता. देह खातेदार मु.क.
	168/88	222मिन	00-14	हनुमान, रामबक्स, भगवान पि. जगन्नाथ जाति, रेगर
4.	169/88	225/2मिन	00-01	दयाल, नाथिया, धीस्या, मीवा, छोटिया, पि. मोहरू जाति रेगर
		231 मिन	00-06	उपरोक्त

मुकदमा नं. 166/88 खसरा नं. 220 रकबा 1 बीघा 06 बिस्वा, खसरा नं. 223 मिन रकबा 00-06 बिस्वा, खसरा नं. 233 मिन रकबा 02 बीघा:-

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं. 220, 223 मिन व 233 मिन लुक्का, प्रभात, रामकवार, रामनारायण, नाच्छा पि. गिरधारी कौम रेगर ता. देह के नाम पर दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान /हितदारान को नोटिस दिनांक 23.2.91 को रजि0. ए.डी. द्वारा जारी किया गया। जिनकी रसीदे प्राप्त हो चुकी है जो मिसल शामिल है तथा दिनांक 23.2.91 को ही जारी नोटिस तामील कुनिन्दा द्वारा खातेदारान/हितदारान के परिवार के व्यस्क सदस्य को तामील कराया गया जो उनके परिवार के साथ रहते है तथा समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व नवभारत टाइम्स के माध्यम से भी दिनांक 20.3.91 को धारा 9 व 10 के नोटिस प्रकाशित कराया गया।

दिनांक 25.3.91 को दावेदारान/हितदारान लुक्का, प्रभात, रामकँवार, श्रीमती भौरी देवी पत्नी नारायण, नाच्छा की ओर से वकील श्री सत्यदेव शर्मा उपस्थित होकर वकालतनामा के साथ नोटिस का जवाब पेश किया जिसमें भूमि को श्री शांति नगर गृ. नि. स. समिति लि0. जयपुर को 1981 में विक्रय किये जाने का जिक्र किया गया है।

दिनांक 16.4.91 को समिति के संयोजक श्री रामनारायण को धारा 9 व 10 का नोटिस जारी किया गया, तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार चस्पा कराया गया तथा नोटिस धारा 9 व 10 का रजि0. ए.डी. द्वारा दिनांक 16.4.91 को प्रेषित किया लेकिन हितदारान व समिति की ओर से कोई उपस्थित नही हुए और ना ही क्लेम पेश किया। अतः उनके खिलाफ एक तरफा कार्यवाही ~~अमल में~~ अमल में लायी गयी।

मुकदमा नं. 167/88 ख. नं. 221 रकबा 00-17 बिस्वा ग्यारसा पु. पेमा जाति रेगर ता. देह खातेदार मु.क.

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं. 221 ग्यारसा पु. पेमा जाति रेगर ता. देह खातेदार मु.क. के नाम पर दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को नोटिस ~~दिनां~~

क्रमशः......3

...

दिनांक 23.2.91 को रजि०.ए.डी. द्वारा जारी किया गया जिनकी रसीदें प्राप्त हो चुकी है जो मिसल शामिल है तथा दिनांक 23.2.91 को जारी नोटिस तामील कुनिन्दा द्वारा खातेदारान/हितदारान के परिवार के वयस्क सदस्य को तामील करवाया गया जो उनके परिवार के साथ रहते है तथा खातेदारान/हितदारान को धारा 9 व 10 के नोटिस का प्रकाशन राजस्थान पत्रिका व नवभारत टाइम्स समाचार पत्र के माध्यम से भी दिनांक 20.3.91 को कराया गया ।

दिनांक 25.3.91 को खातेदारान/हितदारान ग्यारसा पु.पेमा जाति रेगर की ओर से वकील श्री सत्यदेव शर्मा उपस्थित होकर वकालतनामा के साथ नोटिस का जवाब पेश किया जिसमें भूमि को श्री शांति नगर गृ.नि.स.समिति लि०.जयपुर को 1981 में विक्रय किये जाने का जिक्र किया गया है ।

दिनांक 15.4.91 को समिति के संयोजक श्री रामनारायण शर्मा को धारा 9 व 10 का नोटिस जारी किया गया। तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार नोटिस चस्पा करवाया गया तथा धारा 9 व 10 के अन्तर्गत रजि०.ए.डी. नोटिस भी दिनांक 15.4.91 को दिया गया बावजूद समिति की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुए और ना ही क्लेम पेश किया। अतः खातेदारान व समिति के विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी।

मुकदमा नं. 168/88 ख.नं. 222 मिन रकबा 00-14 बिस्वा :-

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं. 222 मिन हनुमान, रामबक्स, भगवान पि.जगन्नाथ जाति रेगर के नाम पर दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को नोटिस दिनांक 23.2.91 को रजि०.ए.डी.द्वारा जारी किया गया जिनकी रसीदे प्राप्त हो चुकी है,जो मिसल शामिल है तथा दिनांक 23.2.91 को जारी नोटिस तामील कुनिन्दा द्वारा खातेदारान / हितदारान के परिवार के व्यस्क सदस्य को तामील कराया गया तथा धारा 9 व10 के नोटिस का प्रकाशन ~~समाचार-प~~ राजस्थान पत्रिका व नवभारत टाइम्स समाचार पत्रों के माध्यम से दिनांक 20.3.91 को कराया गया ।

दिनांक 25.3.91 को खातेदारान/हितदारान हनुमान, रामबक्स, भगवान पि.जगन्नाथ जाति रेगर की ओर से वकील श्री सत्यदेव शर्मा उपस्थित होकर वकालतनामा के साथ नोटिस का जवाब पेश किया जिसमें भूमि को श्री शांति नगर गृ. नि. स. समिति लि०. जयपुर को 1981 में विक्रय किये जाने का जिक्र किया गया है। दिनांक 15.4.91 को समिति के संयोजक श्री रामनारायण को धारा 9 व 10 ~~को नोटिस तथा रजि०. ए.डी. नोटिस भी जारी किया गया लेकिन हितदारान व समिति की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुए और ना ही क्लेम पेश किया अतः~~- का नोटिस जारी किया गया तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार चस्पा कराया गया तथा रजि०.ए.डी. नोटिस भी दिनांक 15.4.91 को जारी किया गया लेकिन हितदारान व समिति की ओर से

क्रमशः 4

 —22—

कोई उपस्थित नहीं हुए और ना ही क्लेम पेश किया अतः इनके विरूद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी ।

मुकदमा नं. 169/88 खसरा नं. 225/2 मिन रकबा 00-01 बिस्वा खसरा नं. 231 मिन रकबा 00-06 बिस्वा.

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं. 225/2 मिन , 231 मिन दयाल, नाथिया, धीस्या, भोवा, छोटिया पि. मोहरू जाति रैगर के नाम पर दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को नोटिस जारी किया जो तामील कुनिन्दा द्वारा खातेदारान/हितदारान के परिवार के व्यस्क सदस्य को तामील कराया गया । तथा धारा 9 व 10 का नोटिस रजि0. ए.डी. [illegible] भी खातेदारान/हितदारान को दिया गया , जिसकी रसीदें मिसल शामिल है। तथा धारा 9 व 10 के नोटिस का प्रकाशन दिनांक 20.3.91 को राजस्थान पत्रिका व नवभारत टाइम्स समाचार पत्रों के माध्यम से कराया गया।

दिनांक 25.3.91 को खातेदारान/हितदारान दयाल, नाथिया, धीस्या, भीवा छोटियां पि. मोहरू जाति रैगर की ओर से वकील श्री सत्यदेव शर्मा उपस्थित होकर वकालनामा के साथ नोटिस का जवाब पेश किया जिसमें भूमि को शांति नगर गृ. नि. स. समिति लि0. जयपुर को 1981 में विक्रय किये जाने का जिक्र किया गया है।

दिनांक 25.4.91 को धारा 9 व 10 को नोटिस समिति के संयोजक श्री रामनारायण शर्मा को जारी किया गया है तमील कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार चस्पा कराया गया तथा नोटिस रजि0. ए.डी दिनांक 15.4.91 को प्रेषित किया गया लेकिन हितदारान व समिति की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुए और ना ही कोई क्लेम पेश किया । अतः उनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में [illegible] लायी गयी।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 (1) के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमात सार्वजनिक नोटिस भी दिनांक 17.4.91 को दिया गया जो तामील कुनिन्दा द्वारा 2.5.91 को सम्बन्धित तहसील, पंचायत समिति , नोटिस बोर्ड, ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये व चस्पा कराया गया।

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[illegible] द्वारा मुआवजा की राशि निर्धारण करने के लिए राज्य सरकार द्वारा 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 गया । इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 द्वारा शासन सचिव नगरीय विकास एवं आवासन विभाग जयपुर विकास आयुक्त महोदय, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं सचिव जयपुर विकास प्राधिकरण को भी निवेदन किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी में मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करली जावे जाय.

इसके उपरांत समय-समय पर आयोजित मीटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया गया 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 बुला कर नेगोशियेशन नहीं किया गया ।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालय 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 रजिस्ट्रीयों द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा-4 का गजट नोटिफिकेशन वर्ष 1988 को हुआ था (7-7-88) । इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई 1988 को विभिन्न उप पंजियकों के यहां 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 ।

जहां तक उपरोक्त खसरा नं0 के खातेदारान/हितदारान 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 मुआवजे की राशि की मांग का कोई प्रश्न नहीं उठता ।

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धांत के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्त की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया । जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव ने पत्र क्रमांक जेडीए-आर/91/336 दिनांक 3/8/91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया कि धारा-4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम पाउवाल में 14000/-रु0 प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था इसलिए जहां तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित है ।

हमने इस सम्बन्ध में उप पंजियक एवं तहसीलदार तहसील जयपुर के यहां से अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो ज्ञात हुआ कि धारा-4 के नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी । तहसीलदार जयपुर ने अपने यू0ओ0 नोट दिनांक 8-8-91 द्वारा उप पंजीयक जयपुर के यहां भी 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 की मुआवजा राशि 24000/- रु0 प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये

भूमि अवाप्ति अधिकारी
(सक्षम अधिकारी)
नगर विकास योजनाएं
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

गये एवं जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है । जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री वी०पी० मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं दे कर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24000/- रु० प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं होगी क्योंकि कुछ समय पूर्व भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24000/- रु० प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये है ।

अतः इस मामले में भी हम भूमि की मुआवजे राशि । 24000/- रु० 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 2 वर्ष की समयावधि नियत है । लेकिन खातेदारान/हितदारान को धारा 9 व 10 के नोटिस, तामिल कुनिन्दा, रजि०ए०डी० एवं समाचार पत्र में प्रकाशन के बाद भी उपस्थित नहीं होना व क्लेम पेश नहीं करना इस बात का द्योतक है कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत नहीं करना चाहते । इसलिए एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई ।

जंहा तक पेड़, पौधे, तंईयें, कुएं एवं भूमि पर की अन्य स्ट्रेक्चर का प्रश्न है खातेदारान द्वारा कोई तखमीना पेश नहीं किया गया और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीने पेश किये गये है । ऐसी स्थिति में स्ट्रक्चर (यदि कोई हो) के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है । जिसका निर्धारण बाद में जविप्रा से तकनीकी अनुमोदित तखमीने प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार निर्धारण किया जावेगा ।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24000/-रु० प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकान ेक सम्बन्धी दस्तावेज पेश करने पर ही दिया 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 30 प्रतिशत सोलिशियम एवं 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी देय होगी । जिसका निर्धारण परिशिष्ट "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 है कि पृथ्वीराजनगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन में

सीमा में सम्मिलित है एवं अरबन अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन उन्होंने 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 ।

यह अवार्ड आज दिनांक 13-6-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।

संलग्न : परिशिष्ट "अ"
गणना तालिका

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

—

यह अवार्ड आज दिनांक 17/7/91 को राज्य सरकार के पत्र क्रमांक एफ-6(15) नविआ/87/पार्ट दिनांक 16/7/91 के द्वारा अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ है। अतः खसरा नम्बर 220 223 मिन, 233 मिन, 221, 222 मिन, 225/2 मिन व 231 मिन का अवार्ड दिनांक 17/7/91 को सरे इजलास घोषित किया जाकर फाईल किया जाता है। सचिव जविप्रा० को इस अवार्ड की एक प्रति [illegible] के लिए लिखा जावे एवं 12(2) के नोटिस जारी हो।

ह०

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं,
जयपुर

परिशिष्ठ "ए" गणना तालिका ग्राम-धाऊवाला

क्र.सं.	मुकदमा नं.	खातेदार/हितधारी	खसरा नम्बर	रकबा बी.वि.	मुआवजे की दर	मुआवजे की राशि	सोलेशियम 30%	अतिरिक्त 12%	कुल योग	वि.वि.
1.	2.	3.	4	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11
1.	166/88	सुज्या, प्रभात, रामकुंवार रामनारायण, नानच्छा पि. गिरधारी कौम रैगर सा. देह	220	01-06						
		-उपरोक्त-	223मि.	00-06						
		-उपरोक्त	233मि.	02-00						
				03-12	24,000/-	86,400/-	25,920/-	30,378/-	1,42,698/-	
2.	167/88	ग्यारसा पुत्र पेमा जाति रैगर खातेदार मु.क.	221	00-17	24,000/-	20,400/-	6,120/-	7,172/-	33,692/-	
3.	168/88	हनुमान, रामबक्स, भगवान पि. जगन्नाथ जाति रैगर	222मि.	00-14	24,000/-	16,800/-	5040/-	5,906/-	27,746/-	
4.	169/88	दयाल, नाथिया, धिरया भोवा, छोटिया पि. मोहरु जाति रैगर	225/2 मि.	00-01						
		-उपरोक्त-	231मि.	00-06						
				00-07	24,000/-	8,400/-	2,520/-	2,953/-	13,873/-	
				05-10	-	1,32,000/-	39,600/-	46,409/-	2,18,009/-	

नोटः- 1. सोलेशियम 30% कालम 8 पर मुआवजा राशि पर दिया गया हैं ।

2. अतिरिक्त राशि 12% की गणना धारा 4(1) का गजट दिनांक 7.7.88 से 11.6.91 तक की गई हैं ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
(सक्षम अधिकारी)
भूमि अवाप्ति अधिकारी
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर ।

§ जयपुर विकास प्राधिकरण भवन §

क्रमांक:भूअ/नाविप/91 । दिनांक 13-6-1991

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

मुकदमा नं0

1. 166/88
2. 167/88
3. 168/88
4. 169/88

-: 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 राजपत्र 7 जुलाई, 1988 को कराया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5ए की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने के उपरांत राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा-6 के प्रावधानों के अन्तर्गत धारा, 6 का गजट प्रकाशन क्रमांक प-6§15§नविआ/3/87 दिनांक 28-7-89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 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 धाउवास तहसील जयपुर में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गई है :-

क्र.सं.	मुकदमा नं.	खसरा नं.	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी0-बि0	खातेदार/हितदार/नाम
1.	166/88	220	01-06	सुजा/प्रभात, रामावतार,

भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास योजनाएं जयपुर

-28-

....

1.	2.	3.	4.	5.
				रामनारायण, नाच्छा पि. गिरधारी, कौम रेगर सा. देह.
		223 मिन	00-06	उपरोक्त
		233 मिन	02-00	उपरोक्त
2.	167/88	221	00-17	ग्यारसा पु. पेमा जाति रेगर, सा. देह खातेदार मु.क.
3.	168/88	222 मिन	00-14	हनुमान, रामबक्स, भगवान पि. जगन्नाथ जाति, रेगर
4.	169/88	225/2 मिन	00-01	दयाल, नाथिया, भौरया, भीवा, छोटिया, पि. मोहरू जाति रेगर
		231 मिन	00-06	उपरोक्त

<u>मुकदमा नं. 166/88 खसरा नं. 220 रकबा 1 बीघा 06 बिस्वा, खसरा नं. 223 मिन रकबा 00-06 बिस्वा, खसरा नं. 233 मिन रकबा 02 बीघा:-</u>

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं. 220, 223 मिन व 233 मिन सुवा, प्रभात, रामकवार, रामनारायण, नाच्छा पि. गिरधारी कौम रेगर सा. देह के नाम पर दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को नोटिस दिनांक 23.2.91 को रजि०. ए.डी. द्वारा जारी किया गया। जिनकी रसीदे प्राप्त हो चुकी है जो मिसल शामिल है तथा दिनांक 23.2.91 को ही जारी नोटिस तामील कुनिन्दा द्वारा खातेदारान/हितदारान के परिवार के व्यस्य सदस्य को तामील कराया गया जो उनके परिवार के साथ रहते है तथा समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व नवभारत टाइम्स के माध्यम से भी दिनांक 20.3.91 को धारा 9 व 10 के नोटिस प्रकाशित कराया गया।

दिनांक 25.3.91 को दावेदारान/हितदारान सुवा, प्रभात, रामकँवार, श्रीमति भौरी देवी पत्नी नारायण, नाच्छा की ओर से वकील श्री सत्यदेव शर्मा उपस्थित होकर वकालतनामा के साथ नोटिस का जबाब पेश किया जिसमें भूमि को श्री शांति नगर गृ. नि. स. समिति लि०. जयपुर को 1981 में विक्रय किये जाने का जिक्र किया गया है।

दिनांक 16.4.91 को समिति के संयोजक श्री रामनारायण को धारा 9 व 10 का नोटिस जारी किया गया, तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार चस्पा कराया गया तथा नोटिस धारा 9 व 10 का रजि०. ए.डी. द्वारा दिनांक 16.4.91 को प्रेषित किया लेकिन हितदारान व समिति की ओर से कोई उपस्थित नही हुए और ना ही क्लेम पेश किया। अतः उनके खिलाफ एक तरफा कार्यवाही ~~अमल में~~ अमल में लायी गयी।

मुकदमा नं. 167/88 ख. नं. 221 रकबा 00-17 बिस्वा ग्यारसा पु. पेमा जाति रेगर सा. देह खातेदार मु.क.

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं. 221 ग्यारसा पु. पेमा जाति रेगर सा. देह खातेदार मु.क. के नाम पर दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को नोटिस दिनांक

क्रमशः......3

दिनांक 23.2.91 को रजि0.ए.डी. द्वारा जारी किया गया जिनकी रसीदें प्राप्त हो चुकी है जो मिसल शामिल है तथा दिनांक 23.2.91 को जारी नोटिस तामील कुनिन्दा द्वारा खातेदारान/हितदारान के परिवार के वयस्क सदस्य को तामील करवाया गया जो उनके परिवार के साथ रहते है तथा खातेदारान/हितदारान को धारा 9 व 10 के नोटिस का प्रकाशन राजस्थान पत्रिका व नवभारत टाइम्स समाचार पत्र के माध्यम से भी दिनांक 20.3.91 को कराया गया ।

दिनांक 25.3.91 को खातेदारान/हितदारान ग्यारसा पु.पेमा जाति रेगर की ओर से वकील श्री सत्यदेव शर्मा उपस्थित होकर वकालतनामा के साथ नोटिस का जवाब पेश किया जिसमें भूमि को श्री शांति नगर गृ.नि.स.समिति लि0.जयपुर को 1981 में विक्रय किये जाने का जिक्र किया गया है ।

दिनांक 15.4.91 को समिति के संयोजक श्री रामनारायण शर्मा को धारा 9 व 10 का नोटिस जारी किया गया। तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार नोटिस चस्पा करवाया गया तथा धारा 9 व 10 के अन्तर्गत रजि0.ए.डी. नोटिस भी दिनांक 15.4.91 को दिया गया बावजूद समिति की ओर से कोई उपस्थित नही हुए और ना ही क्लेम पेश किया। अतः खातेदारान व समिति के विरूद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी।

<u>मुकदमा नं.168/88 ख.नं.222 मिन रकबा 00-14 बिस्वा</u> :-

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं.222 मिन हनुमान, रामबक्स, भगवान पि.जगन्नाथ जाति रेगर के नाम पर दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को नोटिस दिनांक 23.2.91 को रजि0.ए.डी.द्वारा जारी किया गया जिनकी रसीदें प्राप्त हो चुकी है,जो मिसल शामिल है तथा दिनांक 23.2.91 को जारी नोटिस तामील कुनिन्दा द्वारा खातेदारान / हितदारान के परिवार के व्यस्क सदस्य को तामील कराया गया तथा धारा 9 व10 के नोटिस का प्रकाशन ~~समाचार-व~~ राजस्थान पत्रिका व नवभारत टाइम्स समाचार पत्रों के माध्यम से दिनांक 20.3.91 को कराया गया ।

दिनांक 25.3.91 को खातेदारान/हितदारान हनुमान, रामबक्स, भगवान पि.जगन्नाथ जाति रेगर की ओर से वकील श्री सत्यदेव शर्मा उपस्थित होकर वकालतनामा के साथ नोटिस का जवाब पेश किया जिसमें भूमि को श्री शांति नगर गृ.नि.स.समिति लि0. जयपुर को 1981 में विक्रय किये जाने का जिक्र किया गया है। दिनांक 15.4.91 को समिति के संयोजक श्री रामनारायण को धारा 9 व 10 ~~को नोटिस तथा रजि0. ए.डी. नोटिस भी जारी किया गया लेकिन हितदारान व समिति की ओर से कोई उपस्थित नही हुए और ना ही क्लेम पेश किया~~ का नोटिस जारी किया गया तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार चस्पा कराया गया तथा रजि0.ए.डी. नोटिस भी दिनांक 15.4.91 को जारी किया गया लेकिन हितदारान व समिति की ओर से

-30-

कोई उपस्थित नही हुए और ना ही क्लेम पेश किया अतः इनके विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी ।

मुकदमा नं. 169/88 खसरा नं. 225/2 मिन रकबा 00-01 बिस्वा खसरा नं. 231 मिन रकबा 00-06 बिस्वा.

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं. 225/2 मिन, 231 मिन दयाल, नाथिया, धीस्या, भोला, छोटिया पि. मोहरू जाति रैगर के नाम पर दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को नोटिस जारी किया जो तामील कुनिन्दा द्वारा खातेदारान/हितदारान के परिवार के व्यस्क सदस्य को तामील कराया गया । तथा धारा 9 व 10 का नोटिस रजि. ए.डी. द्वारा भी खातेदारान/हितदारान को दिया गया, जिसकी रसीदें पत्रावली मिसल शामिल है। तथा धारा 9 व 10 के नोटिस का प्रकाशन दिनांक 20.3.91 को राजस्थान पत्रिका व नवभारत टाइम्स समाचार पत्रों के माध्यम से कराया गया।

दिनांक 25.3.91 को खातेदारान/हितदारान दयाल, नाथिया, धीस्या, भोला छोटियां पि. मोहरू जाति रैगर की ओर से वकील श्री सत्यदेव शर्मा उपस्थित होकर वकालतनामा के साथ नोटिस का जवाब पेश किया जिसमें भूमि को शांति नगर गृ. नि. स. समिति लि. जयपुर को 1981 में विक्रय किये जाने का जिक्र किया गया है।

दिनांक 25.4.91 को धारा 9 व 10 को नोटिस समिति के संयोजक श्री रामनारायण शर्मा को जारी किया गया है तमील कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार चस्पा कराया गया तथा नोटिस रजि. ए.डी दिनांक 15.4.91 को प्रेषित किया गया लेकिन हितदारान व समिति की ओर से कोई उपस्थित नही हुए और ना ही कोई क्लेम पेश किया । अतः उनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 (1) के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमात सार्वजनिक नोटिस भी दिनांक 17.4.91 को दिया गया जो तामील कुनिन्दा द्वारा 2.5.91 को सम्बन्धित तहसील, पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड, ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये व चस्पा कराया गया।

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 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 गया । इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 द्वारा शासन सचिव नगरीय विकास एवं आवासन विभाग जयपुर विकास आयुक्त महोदय, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं सचिव जयपुर विकास प्राधिकरण को भी निवेदन किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी में मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करली जाय।

अवाप्ति अधिकारी (नगर विकास ...) जयपुर

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 है ।

इसी प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में स्थित भूमि के किसी भी खातेदार को बुला कर नेगोशियेशन नहीं किया गया ।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालय 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 रजिस्ट्रीयों द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा-4 का गजट नोटिफिकेशन वर्ष 1988 को हुआ था (7-7-88) । इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई 1988 को विभिन्न उप पंजियकों के यहां 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 ।

जहां तक उपरोक्त खसरा नं0 के खातेदारान/हितदारान 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 मुआवजे की राशि की मांग का कोई प्रश्न नहीं उठता ।

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धांत के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्त की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया । जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव ने पत्र क्रमांक टाडी-आर/91/336 दिनांक 3/5/91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया कि धारा-4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम पाउवास में 14000/-रु0 प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था इसलिए जहां तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित है ।

हमने इस सम्बन्ध में उप पंजियक एवं तहसीलदार तहसील जयपुर के यहां से अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो ज्ञात हुआ कि धारा-4 के नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी । तहसीलदार जयपुर ने अपने यू0ओ0 नोट दिनांक 8-5-91 द्वारा उप पंजीयक जयपुर के यहां भी 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 की मुआवजा राशि 24000/- रु0 प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये 6

भूमि अवाप्ति अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) नगर विकास योजनाएं जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर

गये एवं जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है । जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के०पी० मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं दे कर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24000/- रु० प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं होगी क्योंकि कुछ समय पूर्व भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24000/- रु० प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये है ।

अतः इस मामले में भी हम भूमि की मुआवजे राशि । 24000/- रु० 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 2 वर्ष की समयावधि नियत है । लेकिन खातेदारान/हितदारान को धारा 9 व 10 के नोटिस, तामिल कुनिन्दा, रजि०ए०डी० एवं समाचार पत्र में प्रकाशन के बाद भी उपस्थित नहीं होना व क्लेम पेश नहीं करना इस बात का द्योतक है कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत नहीं करना चाहते । इसलिए एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई ।

जहाँ तक पेड़, पौधे, मकान, कुएँ एवं भूमि पर बने अन्य स्ट्रेक्चर का प्रश्न है खातेदारान द्वारा कोई तखमीना पेश नहीं किया गया और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीने पेश किये गये है । ऐसी स्थिति में स्ट्रक्चर (यदि कोई हो) के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है । जिसका निर्धारण बाद में जविप्रा से तकनीकी अनुमोदित तखमीने प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार निर्धारण किया जावेगा ।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24000/-रु० प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकान हक सम्बन्धी दस्तावेज 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 30 प्रतिशत सोलेशियम एवं 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी देय होगी । जिसका निर्धारण परिशिष्ट "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 है कि पृथ्वीराजनगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन

....7.

सीमा में सम्मिलित है एवं अरबन अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन उन्होंने 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।

यह अवार्ड आज दिनांक 13-6-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है।

संलग्न : परिशिष्ट "ए"
गणना तालिका

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर।

—

यह अवार्ड आज दिनांक 17/7/91 को राज्य सरकार के पत्र क्रमांक एफ-6(15)नविआ/ग्रा/पार्ट दिनांक 16/7/91 के द्वारा अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ है। अतः खसरा नम्बर 220, 223 मिन, 233 मिन, 221, 222 मिन, 225/2 मिन व 231 मिन का अवार्ड दिनांक 17/7/91 को सरे इजलास घोषित किया जा कर फाइल किया जाता है। सचिव, जविप्रा० को इस अवार्ड की एक प्रति भिजवा कर चैक के लिए लिखा जावे एवं 12(2) के नोटिस जारी हो।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ,
जयपुर

क्र.सं.	मुकदमों नं.	खातेदार/हितधारे	खसरा नम्बर	रकबा बी.बि.	मुआवजे की दर	मुआवजे की राशि	सोलेशियम 30%	अतिरिक्त 12%	कुल योग	वि.वि.
1.	2.	3.	4	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11
1.	166/88	सुज्या, प्रभात, रामकुंवार रामनारायण, नानच्छा पि. गिरधारी कौम रैगर सा. देह -उपरोक्त- -उपरोक्त	 220 223मि. 233मि.	 01-06 00-06 02-00 03-12	24,000/-	86,400/-	25,920/-	30,378/-	1,42,698/-	
2.	167/88	ग्यारसा पुत्र पेमा जाति रैगर खातेदार. मु.क.	221	00-17	24,000/-	20,400/-	6,120/-	7,172/-	33,692/-	
3.	168/88	हनुमान, रामबक्स, भगवान पि. जगन्नाथ जाति रैगर	222मि.	00-14	24,000/-	16,800/-	5040/-	5,906/-	27,746/-	
4.	169/88	दयाल, नाथिया, धिरया मोवा, छोटिया पि. मोहरुजाति रैगर -उपरोक्त-	 225/2 मि. 231मि.	 00-01 00-06 00-07	24,000/-	8,400/-	2,520/-	2,955/-	13,873/-	
				05-10	-	1,32,000/-	39,600/-	46,409/-	2,18,009/-	

नोटः- 1. सोलेशियम 30% कालम 8 पर मुआवजा राशि पर दिया गया है ।

2. अतिरिक्त राशि 12% कीगणना धारा 4(1) का गजट दिनांक 7.7.88 से 11.6.91 तक कीगई है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
(भूमि अवाप्ति अधिकारी)
नगर विकास प्राधिकरण
जयपुर