

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएँ, जयपुर ।
 ॥ जयपुर विकास प्राधिकरण मवन ॥

क्रमांक: मू.अ./नवि/91/

दिनांक: 14/6/91

विषय :- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रमों के क्रियान्वयन हेतु ग्राम गजसिंहपुरा में भूमि अवाप्ति बाबत ॥पृथ्वीरामनगर योजना॥

मुकदमा नम्बर :

1. 219/88

:: अ वा ई ::

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि को अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय 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 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 प्रावधानों के अन्तर्गत धारा 6 का गजट प्रकाशन क्रमांक : प. 6॥15॥नविआ/3/87 दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राज्य 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 गजसिंहपुरा तहसील जयपुर में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गई हैं ।

क्र.सं.	मु.न.	ख.न.	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बीधा बिस्वा	छातेदार का नाम
1.	219/88	21	10-10	श्री रघुसिन्हा पुत्र श्री बसन्त बिहारीलाल जाति कायस्थ सरदार पटेल मार्ग, जयपुर ।
		22	0-15	श्री गणेश पुत्र गंगाबक्स, जाति माली
		23	0-05	
		44	2-02	
		45	6-15	
		46	5-06	
		47	13-11	
		48	1-16	
		25	0-01	

श्री गणेश पुत्र गंगाबक्स + स.दि. 1/2
 श्री रघुसिन्हा पुत्र बसन्त बिहारीलाल जाति कायस्थ सरदार पटेल मार्ग, जयपुर ।

मुकदमा नम्बर 219/88 : खतरा नम्बर 21, 22, 23, 44, 45, 46, 47, 48 व 25 :

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खतरा नम्बर 21 श्री रघुतिन्हा पुत्र बतन्ता बिहारीलाल जाति कायस्थ, तरदार पटेल मार्ग, जयपुर एवं 22, 23, 44, 45, 46, 47, 48 श्री गणेश पुत्र गुंगा बक्स तथा खतरा नम्बर 25 श्री गणेश पुत्र गुंगा बक्स 1/2, एवं नवरतन पुत्र स्वल्पनारायण अग्रवाल 1/2 के नाम दर्ज हैं। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के अन्तर्गत शतेदारान/हितदारान को दिनांक 15.12.90 को नोटिस दिये गये जिसे तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार शतेदार के न मिलने पर उनके पुत्र गोपाल को एवं रघुतिन्हा को यत्पानगी द्वारा तामील करवाया गया। इसके बावजूद शतेदारान उपस्थित नहीं हुए। अतः इनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई। दिनांक 22.2.91 को जयपुर विकास प्राधिकरण के अधिभाषक श्री के.पी. मिश्रा ने मौखिक रूप से कहा कि हितदारान को पुनः धारा 9 एवं 10 के नोटिस दिये जायें। अतः पश्चात् दिनांक 12.3.91 को पुनः धारा 9 एवं 10 के नोटिस शतेदारान/हितदारान को रजि. स.डी. एवम् तामील कुनिन्दा द्वारा दिये गये जो तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट अनुसार तामील हुए एवम् दिनांक 21.3.91 को राजस्थान पत्रिका एवं नवभारत टाईम्स समाचार पत्र द्वारा भी धारा 9 एवं 10 के नोटिसों का प्रकाशन करवाया गया। दिनांक 22.2.91 को शतेदार श्री गणेश पुत्र गुंगाबक्स की ओर से उनके पुत्र श्री गोपाल उपस्थित हुये उनका मौखिक कथन है कि उनके पिता श्री गणेश की दिनांक 24.12.90 को मृत्यु हो गई है। इसके पश्चात् दिनांक 1.4.91 को शतेदार के पुत्र श्री फुलचन्द, रामदास, गोपाल, किशोर एवं श्रीमती बिरथी देवा गणेश की ओर से उनके वकील श्री नोरतन प्रजापत ने उपस्थित होकर क्लेम पेश किया जो पत्रावली में शामिल मिसल हैं। इसके अतिरिक्त विजय गृह निर्माण सहकारी समिति ने यद्यपि आपत्ती प्रस्तुत की थी लेकिन कोई इस प्रकार के दस्तावेजात पेश नहीं किये जिसके आधार पर यह माना जा सके शतेदारान ने तोताइटी को उक्त भूमि हस्तान्तरण करदी। दिनांक 23.5.91 को शतेदार श्री रघुतिन्हा की ओर से उनके वकील श्री तेजबहादुर उपस्थित हुये तथा क्लेम पेश करने हेतु ततय याहागया इन्हे समय दिये जाने के बावजूद क्लेम पेश नहीं किया है। अतः इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई। खतरा नम्बर 25 के शतेदार श्री नोरतन पुत्र स्वल्प नारायण अग्रवाल हि. 1/2 के धारा 9 एवं 10 के नोटिस दिये जाने के बावजूद उपस्थित नहीं हुये और ना ही कोई क्लेम पेश किया है अतः इनके विरुद्ध भी एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई। श्री फुलचन्द, रामदास, गोपाल, किशोर पुत्रान गणेश एवं बिरथी देवा श्री गणेश की ओर उनकी अवाप्ति की जा रही जमीन के खतरा नम्बर 25 का व उत्त पर बने स्ट्रक्चर, पेड, बाँधे तथा अन्य सम्पत्ति का निम्न प्रकार क्लेम मांगा है। खतरा नम्बर 25 में श्री गणेश का हिस्सा 1/2 है जबकि उनके पुत्रों द्वारा पूरे खतरा का क्लेम पेश किया है।

क्र.सं.	विवरण सम्पत्ति	बाजार मूल्य
1.	विवादित 1 बिस्वा भूमि	50,000.00
2.	कुए की कीमत	1,00,000.00
3.	विद्युत मोटर मय पम्पसेट	25,000.00
4.	विद्युत कनेक्शन बर्षा	25,000.00
5.	गुमटी की कीमत	5,000.00
6.	ढोद की कीमत	25,000.00
7.	कली	15,000.00
कुल कीमत		2,45,000.00

उपरोक्त क्लेम के अतिरिक्त शतेदार द्वारा 2 आम के विशाल पेड और

150 बास के पेड है जिनकी कीमत 5000/-रु. तथा विवादित भूमि के अवाप्त हो जाने से प्रार्थीगण उत्तरदाता के परिवार के 25 व्यक्ति बेरोजगार हो जावेंगे जिनकी क्षति के रूप में 5,00,000/-रु. की मांग की है तथा मद संख्या 6 व 7 में वर्णित 7,50,000/-रु. की राशी हम व उत्तरदातागण को मुआवजे की राशी क दिलाने के बाद ही कब्जा लेने की कार्यवाही किये जाने की मांग की है ।

खसरा नम्बर 22, 23, 44 लगायत 48 पर बने स्ट्रक्चरर्स, पेड, पोथे तथा अन्य सम्पति का निम्न प्रकार क्लेम मांगा है ।

क्र.सं.	विवरण सम्पति	बाजार मूल्य
1.	18 कमरे, 2 लेट्रीन व बाथरूम तिविर टेक मय विद्युत कनेक्शन खाता नं. 111-05-139	2,00,000.00
2.	1 पानी का टेक	10,000.00
3.	1 गोबर गैस प्लांट	25,000.00
4.	1 काऊ मेड	5,000.00
5.	मद नं. 3 में वर्णित फलो व छायादार पेडो की कीमत	10,00,000.00
6.	नर्सरी के उबला 50,000 पेडो की कीमत	5,00,000.00
7.	100 मीटर पाईप, धोरेवाल व छोटी होदीया	25,000.00
कुल		17,65,000.00

इसके अलावा खातेदार द्वारा खसरा नम्बर 22 रकबा 15 बिस्वा, खसरा नम्बर 23 रकबा 5 बिस्वा को अवाप्त करने की कार्यवाही को निरस्त की जावे और यदि ऐसा संभव न हो तो प्रार्थीगण को मद नं. 4 व 7 में वर्णित 22,65,000/-रु. की राशी का अवार्ड दिलवाया जावे एवम् प्रार्थीगण को अलग अलग रिहासशी भूमि व मकानात की भी समुचित व्यवस्था की जाकर उसके बाद ही विवादित भूमि का कब्जा लिया जाने की मांग की है ।

क्लेम पत्र के पेरा संख्या 6 & 11 में 50,000/-रु. एक बिस्वा की दर से मांग की है के सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण के स्टवोकेट द्वारा खातेदारान/हितदारान ने क्लेम में जो मुआवजे राशी की मांग की है उसके विरुद्ध मौखिक आपत्ती प्रकट की और कहा की उपरोक्त मांगी गई राशी बहुत अधिक है एवम् ना ही प्रार्थी ने कोई ऐसे दस्तावेजी सबूत पेश किये है जिससे उपरोक्त मांगी गई राशी की पुष्टि होती हो । अतः इस भूमि की मुआवजा राशी 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से दिये जाने हेतु निवेदन किया है । हितधारी द्वारा जमीन की मांग की गई है के संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण के अभि. का कथन है कि अगर खातेदार को जमीन दी जाती है तो उससे पृथ्वीराजनगर योजना पर बुरा प्रभाव पड़ेगा । हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिमाधक के कथन से सहमत है अतः खातेदारान/हितदारान के स्टवोकेट को यह दलील अस्वीकार की जाती है ।

मुआवजा निर्धारण :

जहां तक पृथ्वीराजनगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प.6 & 15 नविजा/87 दिनांक 28.08.89 द्वारा मुआवजे की राशी का 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 पृथ्वीराजनगर योजना के 22 ग्रामों में से किसी ग्राम के मुआवजे की राशी का निर्धारण नहीं किया। इस संबंध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11.2.91 द्वारा शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास प्रदर्शक आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, एवम् सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी के मुआवजे निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करा ली जावे। इसके उपरान्त समय समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिये निवेदन किया गया लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया है। इसी प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराजनगर योजना में स्थित भूमि के किसी भी खातेदार/हितदार को बुलाकर नेगोशियेशन नहीं किया गया।



विभिन्न राज्यों के उच्च न्यायालयों द्वारा समय समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये गये हैं। 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। पृथ्वीराजनगर योजना में धारा 4 का गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.88 को हुआ था इसलिये विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उप पंजीयनों के यहापृथ्वीराजनगर योजना के क्षेत्र में भूमियों की रजिस्ट्रेशन की क्या दर थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है।

खातेदार ने खसरा नम्बर 25 के भूमि का बाजार मूल्य विवादित। बिस्वा भूमि 50,000/-रु., कुए की कीमत 1,00,000/-रु., विद्युत मोटर मय पम्पसेट 25,000/-रु., विद्युत कनेक्शन खर्चा, 25,000/-रु., गुमटी की कीमत 5,000/-रु., डोद की कीमत 25,000/-रु., खेती 15,000/-रु., तथा उपरोक्त क्लेम के अतिरिक्त 2 आम के पेड के विशाल पेड और 150 बांस के पेड है जिसकी कीमत 5000/-रु. तथा विवादित भूमि के अवाप्त हो जाने पर प्रार्थीगण उत्तरदाता के परिवार के 25 व्यक्ति बेरोजगार हो जावेंगे जिनकी क्षति के रूप में 5,00,000/-रु. की मांग की है। खसरा नम्बर 22, 23, 44 जगतयत 48 इत का बाजार मूल्य 18 कमरे, 2 लेट्रीन व बाथरूम सिविल टेक मय विद्युत कनेक्शन 2,00,000/-रु., 1 पानी का टेक 10,000/-रु., 1 गोबर गैस प्लांट 25,000/-रु. 1 काऊ सेड 5,000/-रु., मद नं. 3 में वर्णित फलों व छायादार पेडों की कीमत 10,00,000/-रु., नर्सरी के उक्त 50,000/-रु. पेडों की कीमत 5,00,000/-रु., 100 मीटर पाईप, धोरेवाल व छोटी होदीया 25,000/-रु. तथा खसरा नम्बर 22 रकबा 15 बिस्वा, खसरा नम्बर 23 रकबा 5 बिस्वा को अवाप्त करने की कार्यवाही को निरस्त की जावे यदि ऐसा संभव न हो तो प्रार्थीगण को 22,65,000 की राशी का अवार्ड दिलवाया जावे एवम् प्रार्थीगण को अलग अलग रिहायशी भूमि व मकानात की भी समुचित व्यवस्था की जाने की मांग की है लेकिन ऐसे कोई दस्तावेजात पेश नहीं किये है जिससे इसकी पुष्टि होती हो। जयपुर विकास प्राधिकरण के वकील श्री के.पी. मिश्रा ने क्लेम में जो मुआवजा राशी की मांग की गई है के संबंध में कोई लिखित में आपत्ती प्रस्तुत नहीं की है लेकिन मौखिक रूप से भूमि का मुआवजा 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से देने हेतु निवेदन किया है।

इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इसी क्षेत्र के आसपास की भूमि का

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

मुआवजा राशी 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये हैं जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है ।

खातेदार/हितदारान ने क्लेम के साथ कोई दस्तावेजी सबूत पेश नहीं किये हैं जिससे उन्हें बाजार दर के अनुसार मुआवजा राशी दी जा सके । अतः इस मामले में हम भूमि की मुआवजा राशी 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से मानते हैं एवम् हम यह भी मानते हैं कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की कीमत यही थी । अतः भूमि के मुआवजे का निर्धारण 24,000/-रु. पर प्रति बीघा की दर से करते हैं । खातेदारान/हितदारान को मुआवजे का मुगतान विधिक दस्तावेजात एवम् मालिकानाक 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 ।

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिये भूमि अवाप्ति की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया । जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव ने पत्र क्रमांक:टीडीआर/91/336 दिनांक 3.6.91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया गया है कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम गजसिंहपुरा में 18,600/-रु. प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजियन हुआ था इसलिये जहाँ तक उनके पक्ष का संबंध है यह दर उचित है ।

हमने इस सम्बन्ध में उपपंजियक एवं तहसील जयपुर से भी अपने स्तर पर जानकारी प्राप्त की तो यह ज्ञात हुआ कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी । तहसीलदार प्रथम जयपुर विकास प्राधिकरण ने भी अपने यु.ओ.नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा तहसील जयपुर में धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय जमीन की विक्रय दर यही बताई गई है ।

जहाँ तक पेड, पोथे एवम् कुर एवम् भूमि पर बने अन्य स्ट्रक्चर का प्रश्न है जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमीने पेश नहीं किये हैं ऐसी स्थिति में पेड, पोथे एवम् भूमि पर बने अन्य स्ट्रक्चर के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है । जयपुर विकास प्राधिकरण से तकनीकी एवं अनुमोदित तकमीना प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जावेगा ।

अतिरिक्त निदेशक प्रथम एवं संक्षम अधिकारी नगर भूमि एवं भवन कर विभाग ने अपने पत्र क्रमांक 918 दिनांक 31.5.91 द्वारा इस कार्यालय को सूचित किया है कि पृथ्वीराजनगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अल्सर अधिनियम की 1976 से प्रभावित है लेकिन 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 हैं ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23 § 1-ए एवम् 23 § 2 के अन्तर्गत मुआवजे की उपरोक्त राशी पर नियमानुसार 30 प्रतिशत सोलिडियम एवम् 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशी भी देय होगी जिसका निर्धारण परिशिष्ट "ए" में मुआवजे की राशी के साथ दर्शाया गया है ।

यह अवार्ड आज दिनांक 14.6.1991 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।



भूमि अधिपति अधिकारी
नगर विकास कार्यालय, जयपुर ।
जयपुर

यह अवार्ड आज दिनांक 30.7.91 को राज्य सरकार के पत्र क्रमांक: F.6(15) नविआ/8742 दिनांक 30.7.91 को कबुल किया गया (पाला हुआ है) (प.न. 21 से 23, 44 से 48, 25 का अवार्ड आज दिनांक 30.7.91 को घोषित किया जाकर कार्रवाई किया जाता है।

30/7/91
भूमि अधिपति अधिकारी
नगर विकास कार्यालय,
जयपुर

परिशिष्ट • ए • ग्राम गजतिंडपुरा

बातदार/हितदार का नाम	ब. न.	रकबा बी. वि.	भूमि के मुजाक़े की दर	भूमि के मुजाक़े की राशी	तोलिश्चियम राशी 30%	अतिरिक्त राशी 12%	कुल मुजाक़ा राशी	वि. वि.
1. श्री रघुतिन्हा पुत्र बसन्तबिहारी नाल जाति कायस्थ, तरदार पटेल मार्ग, जयपुर ।	21	10-10 <u>10-10</u>	24,000.00	2,52,000.00	75,600.00	88,855.00	4,16,455.00	
2. श्री फूलचन्द, रामदास, गोपाल, बिशोर श्रीमती बिरधी देवा गणेश जाति माली	22 23 44 45 46 47 48	0-15 0-05 2-02 6-15 5-06 13-11 1-16 <u>30-10</u>	24,000.00	7,32,000.00	2,19,600.00	2,58,103.00	12,09,703.00	
श्री फूलचन्द, रामदास, गोपाल, बिशोर श्रीमती बिरधी देवा गणेश हि. 1/2	25	0-01	24,000.00	1,200.00	360.00	423.00	1,983.00	
श्री नवरत्न पुत्र स्वस्थनारायण अग्रवाल हि. 1/2		<u>0-01</u>						
			कुल राशी	9,85,200.00	2,95,560.00	3,47,381.00	16,28,141.00	



नोट : 1. 30 प्रतिशत तोलिश्चियम चार्ज का लू नं. 7 के आधार पर गणना की गई है ।
 2. 12 प्रतिशत राशी की गणना धारा 4(1) के गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7 जुलाई 1988 से 14 जून, 1988 तक की गई है ।

भूमि अधिग्रहण अधिकारी
 नगर विकास परिसर, जयपुर ।
 जयपुर