17

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

क्रमांक :भू॰अ॰/नवि/91।

दिनांक 24-6-91।

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण 1 को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास में भूमि अवाप्ति बाबत (पृथ्वी राज योजना)

=====0====

मुकदमा नं० :-

497/88

-: अ वा र्ड :-

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि की अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 (1984 की 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 7 जुलाई, 1988 को करवाया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5ए 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 अंतर्गत धारा 6 के गजट प्रकाशन क्रमांक प-6(15)नविआ/3/87दिनांक 28-7-89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र जुलाई 31, 89 को किया गया ।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा 6 का गजट प्रकाशन करवाया गया उसमें ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास तहसील सांगानेर में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है :-

मुकदमा नं॰	खसरा नं॰	रकबा बी-बि	खातेदार का नाम
497/88	377	11-00	सुआलाल पुत्र गुल्ला कौम माली सा॰ करतारपुरा
	377/3	2-10	गंगादेवी पत्नी कन्हैयालाल कौम बा- सा॰ जयपुर
	377/4	6-10	-उपरोक्त-

मुकदमा नम्बर 497/88 खसरा नम्बर 337 रकबा 11 बीघा, खसरा नम्बर 377/3 रकबा 2 बीघा-10 10 बिस्वा खसरा नम्बर 377/4 रकबा 6बीघा 10बिस्वा

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 377, सुवालाल पुत्र गुल्ला, कौम माली साकिन करतारपुरा व खसरा नम्बर 337/3, खसरा नम्बर 377/4 श्रीमती गंगा देवी पत्नी कन्हैयालाल कौम ब्रा. सा. जयपुर के नाम से खातेदारी में दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को एवं आपतिकर्ता को दिनांक 7 मार्च 1991 को जारी किये गये । तामिल कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार आपतिकर्ता श्रीमती भगवती देवी उर्फ विमला देवी को नोटिस पर हस्ताक्षर कर तामिल करवाया गया । उसके पति हरीश चन्द्र शर्मा जो उनका पति है । खातेदार सुवालाल पुत्र गुल्ला का नोटिस परिवार के वयस्क सदस्य को एक प्रति नोटिस की देकर तामिल कराया । खातेदार गंगादेवी के नही मिलने पर दो गवाहों के समाने चस्पा कराया गया । जिस पर 15-4-91 को खातेदार सुवालाल पुत्र गुल्ला की ओर से श्री सत्यदेव शर्मा अभिभाषक उपस्थित हुए एवं क्लैम पेश करने हेतु समय चाहा, जो दिया गया । दिनांक 1-5-91 को श्री शर्मा एवं अभिभाषक व खातेदार सुवा पुत्र गुल्ला-छ अनुपस्थित रहे जिस पर उनके विरूध एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गई । दिनांक 15-4-91 को जरिये रजिस्ट्री ए.डी. एवं तामिल कुनिन्दा द्वारा व आपतिकर्ता श्री भगवती कृष्णा उर्फ विमला देवी को नोटिस जारी किये गये । तामिल कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान /हितदारान से तामिल कराया गया एवं रजिस्ट्री ए.डी. पावती रसीद प्राप्त हुई जो शामिल मिशल है । दिनांक 28-5-91 को आपतिकर्ता श्री भगवती/कृष्णा देवी-बे उर्फ विमला देवी की तरफ से उनके पति श्री हरीश चन्द्र उपस्थित हुए एवं दस्तावेज समय चाहा जो दिया गया । खातेदार सुवालाल पुत्र गुल्ला की तरफ से श्री सत्यदेव शर्मा अभिभाषक उपस्थित हुए और एकतरफा कार्यवाही को निरस्त करने के लिए प्रार्थना पत्र पेश किया जिस पर विचार कर एकतरफा कार्यवाही निरस्त करवायी गई । अन्य खातेदार गंगादेवी० एवं क्लेम पेश करने हेतु अन्तिम अवसर दिया गया अन्य खातेदार गंगादेवी पत्नी कन्हैयालाल की तरफ से कोई उपस्थित नहीं हुआ और न ही क्लेम पेश किया अतः इनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गई । दिनांक 4-6-91 को श्रीमती भगवती कृष्णा देवी उर्फ विमला देवी की तरफ से अभिभाषक श्री श्यामलाल शर्मा उपस्थित हुए और वकालतनामा पेश किया जो शामिल मिसल है एवं क्लेम पेश करने हेतु समय चाहा जो दिया गया एवं खातेदार सुवालाल की तरफ से श्री सत्यदेव शर्मा उपस्थित हुए व क्लेम पेश नहीं किया एवं समय मांगा जो दिया गया दिनांक 12-6-91 को श्री सत्यदेव शर्मा ने क्लेम पेश किया एवं श्री श्यामलाल अभिभाषक ने हितदार की ओर से क्लेम पेश नहीं किया दिनांक 19-6-91 को

क्रमशः :--------3 पेज पर

हितदारान भगवती कृष्णा देवी उर्फ कमला देवी की तरफ से, श्रीश्याम लाल अभिभाषक न तो उपस्थित हुआ और नहीं क्लेम पेश किया अतः इसके विरूद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लायी गई ।

धारा 5"ए"-१। के तहत एवं धारा 5ए की सुनवाई के समय मंत्री बस्सी सीताराम पुरा भवन निर्माण सहकारी समिति के सचिव ने एक लिखित में अभिकथन प्रस्तुत किया था एवं प्रार्थनापत्र के साथ इकरारनामे की फोटो कोपी एवं सदस्यों की सूची भूखण्ड संख्या पेश की जो शामिल मिशल है आपत्तीकर्ता जरिये तामिल कुनिन्दा नोटिस 7 मार्च, 1991 का जारी किया गया तामिल कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार आपत्तिकर्ता नहीं मिलने पर दो गवाहों के सामने चस्पा कराये गये एवं दिनांक 15-4-91 को द्वारा रजिस्ट्री ए.डी 9 व 10 के जारी किये गये डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार नोटिस की प्राप्ति रसीद प्राप्त हो गई, जो शामिल मिशल है फिर भी आपत्तिकर्ता समिति की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुए अतः इनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गयी ।

दिनांक 12-6-91 को खातेदार सुवालाल की ओर से निम्न प्रकार क्लेम पेश किया गया खसरा नम्बर 377/1, 377/2, 377/4 क्रमशः रकबा 11 बीघा, 2 बीघा 10 बिस्वा, 6 बीघा 10 बिस्वा कुल रकबा 20 बीघा भूमि का मूल्य 500000/-रू. प्रति बीघा के हिसाब से एक करोड़ रूपये की मांग की है एवं कुए, बोरिंग व बिजली के पम्प स्थायी रूप से लगाये गये है । नलकूपों के/संचालन हेतु बनाये गये केबिन का मूल्य 1,73,000/-रूपये की मांग की है । पानी देने के लिए सीमेन्ट लाईने (पक्की नालियां, पक्के धोरे, होदियां का मूल्य) 2,42,000/-रूपये की मांग की है । फलदार स्थायी पोधों का मूल्य 4,27,500/-रूपये की मांग की है । मकानो को अवाप्तिकिया जाता है तो 500 वर्ग गज के भूखण्ड 5 एवं डेयरी हेतु 1500 वर्ग गज के भूखण्ड की मांग की है । सम्पूर्ण क्लेम की राशि के अतिरिक्त 20% प्रतिशत मुआवजा उपंत अनुपात के लिए 30% अनिवार्य अवाप्ति के प्रतिकार के लिए एवं 10 प्रतिशत/अतिरिक्त अपटिंग चार्जेज व 18 % वार्षिक ब्याज धारा 4 व 5 की विज्ञप्ति प्रकाशित की गई थी । जिसकी मांग की है । इस प्रकार कुल खातेदार द्वारा एक करोड़ 84 लाख 68 हजार रूपये एवं 500 वर्ग गज के 5 प्लाट व डेयरी हेतु 1500 वर्ग गज के प्लाट की मांग की है ।

प्रस्तुत क्लेम में एक प्रति ज.वि.प्रा. के अभिभाषक को दी गई । ज.वि.प्रा. केअभिभाषक ने लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से कहा कि खातेदार द्वारा जो क्लेम में मुआवजा राशि की मांग की है उसके पक्ष में कोई ठोस दस्तावेजात एवं बाजार दर की पुष्टि हेतु कोई दस्तावेजात पेश नहीं किये है । अतः खातेदार द्वारा मांगी गई राशि क्लेम में अत्याधिक है जो दिया जाना सम्भव नहीं है और ना ही खातेदार द्वारा कोई रजिस्टर्ड वेल्यूवर से प्रमाणित तकमीने प्रस्तुत किया है । खातेदार को डेयरी हेतु 1500 वर्ग गज का भुखण्ड एवं 5 प्लाट देना संभव नहीं है क्योकि इससे पृथ्वीराज नगर योजना पर विपरीत प्रभाव पड़ेगा। हम ज.वि.प्रा. के अभिभाषक के इस कथन सेसहमत है ।

क्रमशः———————————4 पेज पर————

218 —

ज.वि.प्रा. के अभिभाषक का यह भी मौखिक कथन है कि खातेदार सुवालाल द्वारा खसरा नम्बर 377/1 व 377/2 का जो क्लेम पेश किया है उक्त खसरा नम्बरान धारा-6 के गजट नोटिफिकेशन में अंकित नहीं है। अतः इनका अवार्ड नहीं किया जा रहा है एवं खातेदार को उक्त खसरा नम्बरों को क्लेम में मांगी गई राशि देना न्यायसंगत नहीं है। हम इस तर्क से सहमत हैं ।

ज.वि.प्रा. के अभिभाषक का मौखिक कथन है कि खातेदार सुवालाल ने अपने क्लेम में खसरा नम्बर 377/4 रकबा 6 बीघा 10 बिस्वा भूमि के मुआवजे की मांग की है लेकिन उक्त खसरा नम्बर धारा -6 के गजट नोटिफिकेशन में गंगादेवी पत्नी कन्हैयालाल ब्रा. सा. देह के नाम दर्ज है।

खातेदार सुवालाल को क्लेम प्रस्तुत करने के आधार पर हितदार व्यक्ति तो मानते हैं लेकिन मुआवजा भुगतान मालिकान हक सम्बन्धी दस्तावेज पेश करने पर ही दिया जावे। हम इस तर्क से सहमत हैं ।

खसरा नम्बर 377 की अवाप्तिधीन भूमि का क्लेम खातेदार सुवालाल द्वारा पेश नहीं किया गया है लेकिन धारा-6 के गजट नोटिफिकेशन में उक्त खसरा नम्बर को खातेदारी सुवालाल पुत्र गुल्ला के नाम दर्ज है । अतः हम मुआवजे का निर्धारण धारा -6 के गजट के अनुसार करते हैं ।

श्रीमती गंगादेव पत्नी श्री कन्हैयालाल न तो उपस्थित हुई हैं और ना ही इन्होंने कोई क्लेम पेश किया है । अतः इनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई ।

उक्त प्रकरण में सार्वजनिक नोटिस भी दिनांक 29.4.91 को जारी किया गया जो तामिल कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार सम्बन्धित तहसील, पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड, ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये व चस्पा करायागये ।

मुआवजा निर्धारण :-

जहां 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 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 में मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया गया है। इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 दि0 11.2.91 द्वारा शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास प्राधिकरण आयुक्त एवं सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण को भी निवेदन किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी में मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया पूरी कराली जाये। इसके उपरान्त समय समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिये निवेदन किया लेकिन उक्त कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया है ।

---5/पर------

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 न्यायालय द्वारा समय समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये हैं उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा-4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रियों द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा-4 के गजट नोटिफिकेशन वर्ष, 88 को हुआ था §7.7.88§ इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के परिप्रेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उप-पंजीयकों के यहां पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों के रजिस्ट्रेशन की दर क्या थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है ।

जहां तक उपरोक्त खसरा नम्बर के खातेदारान/हितदारान को मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है उपरोक्त मामले में एकतरफा 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 है।

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धांत के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण के लिए भूमि अवाप्ति की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया । जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव ने पत्र क्रमांक टी.डी.आर/91/336 के दिनांक 3.6.91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया कि धारा -4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम मानपुर देवरी उर्फ देव गोल्यावास में 15,300/- रूपये प्रति बीघा की दर से पंजीयन हुआ था इसलिए जहां तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित है ।

हमने इस सम्बन्ध में उप-पंजीयक एवं तहसीलदार तहसील सांगानेर के यहां से अपने स्तर पर जानकारी प्राप्त की तो ज्ञात हुआ कि धारा-4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी। तहसीलदार जविप्रा. §प्रथम§ ने अपने यू.ओ. नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा उप-पंजीयक सांगानेर के यहां भी धारा -4 के गजट नोटिफिकेशन के समय जमीन की विक्रय दर यही बताई है ।

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इसी क्षेत्र के आस-पास की भूमि की मुआवजा राशि 24,000/- रूपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये एवं जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है। जयपुर विकास प्राधिकर के अभिभाषक श्री के.पी. मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24,000/-रू. प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं होगी। क्योंकि कुछसमय पूर्व इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24,000/- रू. प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये हैं ।

-----6/पर-----

220

अतः इस मामले में भी इस भूमि की मुआवजा राशि 24,000/- रू. प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित मानते हैं एवं हम भी यह मानते हैं कि धारा -4 के गजटनोटिफिकेशन के समय भूमि की कीमत यही थी ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की अन्तर्गत अवार्ड पारित करने के लिये दो वर्ष की समयावधि नियत है लेकिन खातेदारान/हितदारान की धारा 9 व 10 के नोटिस तामिल कुनिन्दा द्वारा रजिस्टर्ड ए0डी0 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 एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई ।

जहां तक पेड़-पौधे , कुंओं, कुएं एवं भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर्स का प्रश्न है। खातेदारान/हितदारान द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमीने पेश नहीं किये गये है। ऐसी स्थिति में स्ट्रेक्चर्स (यदि कोई हो) के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है। इसका निर्धारण बाद में जवि.प्रा. से तकनीकी अनुमोदित तकमीने प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार निर्धारण किया जावेगा।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/-रू. प्रति बीघा की दर से करते हैं लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक सम्बन्धी दस्तावेज पेश करने पर ही किया जायेगा। मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ठ "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 अंतर्गत 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 पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अरबन अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अरबन अधिनियम 1976 की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी अथवा नहीं। ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अंतर्गत पारित किये जा रहे हैं ।

यह अवार्ड आज दिनांक 24.6.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदन प्रेषित किया जाता है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर

संलग्न:. परिशिष्ट "ए" गणना तालिका

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

:. परिशिष्ट " ए " गणना तालिका ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास तहसील, गानेर :.

क्र.सं.	मुकदमा नं०	खातेदार/हितदार का नाम	खसरा नं.	रकबा बी. बि.	मुआवजा दर	मुवजा राशि	सोलेशियम 30%	अतिरिक्त 12%	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	
1.	497/88	सुवालाल पुत्र गुल्ला कौम माली सा. करतारपुरा	377	11-00	24,000/-	2,6400/-	79,200/-	93,984/-	4,37,1
		गंगादेवी पत्नी कन्हैयालाल कौम सा. जयपुर	377/3	02-10					
		- उपरोक्त -	377/4	06-10					
				09-00	24,000/-	2,16,00/-	64,800/-	76,896/-	3,57,69

नोटः. §1§ सोलेशियम 30 प्रतिशत कालम नम्बर 8 पर मुआवजा राशि पर दिया गया है ।

§2§ अतिरिक्त राशि 12 प्रतिशत की गणना धारा - 4§1§ का गजट दिनांक 7.7.88 से 14.6.91 तक दी गई है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर ।