

कार्यालय, भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएँ, जयपुर।
 § जयपुर विकास प्राधिकरण - जयपुर।

क्रमांक - 24/6/91

मुकदमा नम्बर:.

1. 492/88



विषय: " जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास तहसील सांगानेर, जयपुर की भूमि अवाप्ति बाबत। § पृथ्वीराज नगर योजना §

∴ वा ई ∴

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि को 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 § के तहत क्रमांक प-6 § 15 § नविआ/टा/87 दिनांक 6.1.1988 को तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में जुलाई, 7, 1988 को कराया गया।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा - 5 § की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने के उपरान्त राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा-6 के प्राधानों के अंतर्गत धारा-6 का संशुद्ध प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में 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 मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास, तहसील सांगानेर में अवाप्तिहीन भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गई है।

क्र. सं.	मुकदमा नं०	खसरा नम्बर	अवाप्तिहीन बी. - रकबा-बि.	नाम खातेदार/हितदा
1.	2.	3.	4.	5.
1.	492/88	363	02-15	कल्याण, भैरू, नारायण चन्नीला
		364	02-09	रामलाल पिता गोविन्दा हरि. ब्रा
		365	00-08	उपरोक्त
		366	00-03	•
		367	00-02	•
		368	02-05	•
		369	03-09	•
		370	00-12	•

राधा देवी की तरफ से, गणेश अपनी पत्नी लक्ष्मी की तरफ से, लादूरसम स्तव्य उपस्थित । द. सांगानेर को सोसाईटी तथा अन्य चाहेदार श्री कल्याण, भैरु, नारायण चुन्नालाल, रामबाल का ओर से श्री ओम पुकारस जैन अभिभाषक उपस्थित । श्री कन्हैयालाल, मोरधनलाल स्तव्य उपस्थित, रामनारायण पृत्र नाथूराम ने उपस्थित होकर अपने दस्तो-जात भी पेशकिये । श्री गिरधरगोपाल शर्मा अभिभाषक श्रीमती नीलम एवं रीना सिन्हा की तरफ से उपस्थित हुए । श्री सोहन सिंह सोलैकी तथा श्री सोहन सिंह सोलैकी ने इन दोनों की तरफ से क्लेम पेश किया । नाथी देवी, नानगराम, श्रीमती देवी, किरणकुमार, सुमित्रा देवी, इन्द्र कुमार, जीविराम की तरफ से श्री सोहन सिंह सोलैकी अभिभाषक का चालतनामा प्राप्त हुआ । श्री रामअतार, नंदलाल, बजरंगलाल की तरफ से श्री देवेन्द्र कुमार माथुर उपस्थित हुए तथा श्रीमती आनंदी देवी की तरफ से उपस्थित की । दिनांक 11.6.91 को अरजान सिंह अभिभाषक ने उपस्थित होकर सुलक्ष्मी देवी, किरण देवी; सतीशचंद्र शर्मा सुनी देवी, वसुदेव, लता देवी, वेनाराम, कितनी देवी, केशरी देवी, नेमोचंद, निरंजलाल केशर देवी, बुदारा राम, शक्ति देवी, लक्ष्मीनारायण गोरखान, नाथ देवी, किशोर कुमार देवी देवी, सुमित्रा देवी, इन्द्र कुमार, नानगराम, जीविराम, की ओर से क्लेम पेश किया । उक्त दिनांक को ही श्री सत्य देव शर्मा ने उपस्थित होकर राधा देवी, एवं लक्ष्मी की ओर से क्लेम पेश किया । दिनांक 12.6.91 को मोती ने उपस्थित होकर योगराजकी ओर से क्लेम पेश किया । विरदकरणा ने उपस्थित होकर क्लेम पेश किया । श्री एन.सा.जेन से उपस्थित होकर जीतेन्द्र जैन का क्लेम पेश किया । दि. 19.6.91 को सोहन सिंह सोलैकी ने उपस्थित होकर मधुसूक्तानी तथा जी.पी.तनवार, राफेल, श्रीमती रईसा, राजाराम का क्लेम पेश किया । दिनांक 24.6.91 को श्री के.एस. शर्मा ने उपस्थित होकर सत्यवती गण्डादे की ओर से क्लेम पेश किया । उक्त दिनांक दिनांक 28.5.91 को श्री ओ.पी.जेन ने उपस्थित होकर चाहेदारान की तरफ से एव प्रार्थना पत्र किया जिसमें कहा है कि ख.नं. 365 से 370 आराजीयत को कुल 12बीघा 13अंशवा भूमि में से 10बीघा भूमि दी सांगानेर कोआपरेटिव सोसाईटी लि.जयपुर को सौंपकर अनुबन्ध पत्र दिनांक 1जुलाई, 1980 को निरकृत कर कब्जा संभाल दिया गया है तथा समिति से पूर्ण निरकृत मूल्य प्राप्त कर लिया है । तथा इस आराजीया पर समिति क्लेम कोलोनी नामाक योजना स्थित है ।

क्र.सं.	नाम चाहेदार/होतधार	क्लेम में मांगी गई मुआवजा राशि
1.	2.	3.
1.	रीना सिन्हा	1,81,000/-
2.	नीलम सिन्हा	1,85,000
3.	सुलक्ष्मीदेवी	2,70,000/-
4.	किरण देवी	2,70,000/-
5.	सतीशचंद्र शर्मा	1,00,000/-

90
 श्रीमती रईसा, राजाराम का क्लेम पेश किया । दिनांक 24.6.91 को श्री के.एस. शर्मा ने उपस्थित होकर सत्यवती गण्डादे की ओर से क्लेम पेश किया । उक्त दिनांक दिनांक 28.5.91 को श्री ओ.पी.जेन ने उपस्थित होकर चाहेदारान की तरफ से एव प्रार्थना पत्र किया जिसमें कहा है कि ख.नं. 365 से 370 आराजीयत को कुल 12बीघा 13अंशवा भूमि में से 10बीघा भूमि दी सांगानेर कोआपरेटिव सोसाईटी लि.जयपुर को सौंपकर अनुबन्ध पत्र दिनांक 1जुलाई, 1980 को निरकृत कर कब्जा संभाल दिया गया है तथा समिति से पूर्ण निरकृत मूल्य प्राप्त कर लिया है । तथा इस आराजीया पर समिति क्लेम कोलोनी नामाक योजना स्थित है ।

1	2	3
6.	मुन्नी देवी	3,00,000/-
7.	वसुदेव	3,60,000/-
8.	स्वा देवी	2,00,000/-
9.	जेनाराम खोरनाम	1,01,000/-
10.	कैतरी देवी जी ल आराम	1,71,000/-
11.	देवती देवी जी ल प्रेमचंद	4,50,000/-
12.	खोरी देवी अनंद	1,55,000/-
13.	नेमीचंद	1,71,000/-
14.	गोदुवाच वृद्ध रामराम	2,00,000/-
15.	स्वर् देवी जी ल नारायण	3,00,000/-
16.	बुरान वृद्ध उदरराम	2,00,000/-
17.	खोरी देवी जी ल योगीरथ	2,00,000/-
18.	सुमीनारायण कोटवाल	1,01,000/-
19.	नाथी देवी	2,00,000/-
20.	जितन कुमार	2,02,000/-
21.	दीप्ती देवी	2,02,000/-
22.	प्रिया देवी	1,01,000/-
23.	रम्य देवी	1,01,000/-
24.	राजराज	1,01,000/-
25.	विशाराम	1,01,000/-
26.	राधा देवी	2,32,512/-
27.	सुखणी देवी	1,16,256/-
28.	गोहराज	2,00,000/-
29.	विश्वरूप	2,00,000/-
30.	जितेन्द्र कुमार जैन	
		कुंमके बाजार मूल्य के अनुसार क्लेम की मांग की गई, राशि जीकत नहीं है।
31.	मधुसूतानी	9,50,000/-
32.	जी.पी. खन्ना	1,85,000/-
33.	मधुसूतानी, द्वितीय भूक ७४	15,00,000/-
34.	राजेश कुमार वृद्ध रामलाल	2,00,000/-
35.	रहीता जी ल सुभाष	2,00,000/-
36.	राजाराम	5,00,000/-
37.	सहायती खोरी	3,00,000/-

उपरोक्त कौमों के संबंध में जिला अधीनस्थ की के.पी.मिश्रा का कथन है कि सातेदारान/हितधारान द्वारा जो क्लेम प्रस्तुत किया गया है वह मान्य नहीं है। क्योंकि इस क्लेम पर इनका कोई स्वामित्व स्पष्ट नहीं होता है।

राजस्थान उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय डी.बी.लिखित रिट नं. 8182/88, 2770/88, 2791/88 में निर्णय दिनांक 17.4.89 में यह निर्धारित किया है कि विपुल करने के उत्तमपत्र मात्र के समित अथवा उनके आर्गेण्टों को विवादित क्लेमों में कोई अधिकार पैदा नहीं होता। पुनः सा.उच्च न्यायालय ने रिट वि.सं. नं. 2218/89 निर्णय दिनांक 9.10.90 में उपरोक्त निर्णय को निरुपार्धित किया है। पहले के निर्णय में तोपकाना देवा गृह निर्माण सहकारी वि.सं.सं. थी। चूंकि डी.सांगनेर हा.को.ने न.टी.ने अपने नाम नियमानुसार अन्तरित किया जाने का कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी स्थिति में समिति को इस क्लेम में कोई अधिकार पैदा नहीं होता। और जो हितधारी संस्थान नहीं माना जा सकता। समिति के आर्गेण्टों को हितधारी व्यक्ति मानने का कोई प्रमाण नहीं उठता इस प्रकार समिति अथवा उसके आर्गेण्टस शुद्ध क्लेम में हितधारी नहीं है।

उक्त आदेश के अनुसार मुआब्जा निर्धारण को मुआब्जा दिया जाना संभव नहीं है।

केन्द्रीय ग्राम विकास अधिनियम की धारा 9(1) के तहत उक्त प्रकरण में सांख्यिक नोटिस भी दिनांक 29.4.91 को जारी किये गये। जो लोकल कुनिन द्वारा संशोधित सहतील, पंचायत समिति, नोटिस को डी.ग्राम पंचायत, न.सरपंच को किये गये एवं वसूला किये गये।

मुआब्जा निर्धारण:

जहां तक पृथ्वीराज नगर योजना में मुआब्जा निर्धारण का प्रश्न है नगरिय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-6/15/न.वि.आ/87 दिनांक 1.1.89 द्वारा मुआब्जा राशि निर्धारण करने के लिए राज्य सरकार द्वारा एक कमेटी का गठन शासन सचिव, राजस्व विभाग की अध्यक्षता में किया गया था जे किन उक्त कमेटी द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में से किसी भी ग्राम में मुआब्जा राशि निर्धारण नहीं किया गया है। इस संबंध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 दि. 11.2.91 द्वारा शासन सचिव, नगरिय विकास एवं आवासन विभाग, तथा जयपुर विकास प्राधिकरण वायुक्त एवं सचिव जांफणा को भी निवेदन किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी में मुआब्जा निर्धारण करने की प्रक्रिया शुरू करा ला जाये। इसके उपरांत समय-समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआब्जा निर्धारण के लिए निवेदन किया लेकिन उक्त कमेटी द्वारा कोई मुआब्जा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया है।

इसी प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में स्थित भूमि के कितनी ही आवेदकों को बुलाकर नेगोशियेशन नहीं किया गया है। निम्न राज्यों माननीय उच्च न्यायालय द्वारा उप-समय पर जो निम्न कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये हैं उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का प्रतीक धारा-4 के गजट नोटिफिकेशन के समय राजस्त्रीयों द्वारा उक्त क्षेत्र में क्या-क्या कर के अनुसार निर्धारण जाना गया है। पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन वर्ष 1988 को हुआ था। इसलिए निम्न माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के कारणों से 7 जुलाई, 1988 को निम्न उपसंजीवकों के यहाँ पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमि की रजिस्ट्रेशन की दर क्या थी तब पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विचार नहीं रहता है।

जहाँ-तहाँ उपरके निर्णय नेकल कन्स्ट्रिक्शन के अधिनियम के अनुसार इस संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण के लिए भूमि अधिग्रहण को जो रही है वह भी पक्ष इतना किया गया। जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव, के पत्र क्रमांक टी.डी.आर 791/336 के दिनांक 3.6.91 द्वारा उक्त संबंध में सूचित किया कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के तब ग्राम मानपुर देवरी उर्फ मो.पानास में 15,300/- रुपये प्रति बीघा की दर से पंजीयन हुआ था इसलिए जहाँ तक उनके पत्र का संबंध है वह दर उचित है।

हमने इस सम्बन्ध में उप-पंजीयक एवं तहसीलदार, सांगानेर के यहाँ भी 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, जयपुर विकास प्राधिकरण के अपने यू.ओ. नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा उप-पंजीयक सांगानेर के यहाँ भी धारा-4 के गजट नोटिफिकेशन के समय जमीन की विक्रय दर यही बताई है।

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

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

: क :

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत अवार्ड पारित करने के लिये दो वर्ष की समयावधि नियत है। लेकिन खातेदारान/ हितदारान को धारा 9 व 10 के नोटिस तामिल कुनिन्दा रजिस्टर्ड २० डी० एवं समाचार-पत्रों में प्रकाशन के बाद भी उपास्थित नहीं होना व क्लेम पेश नहीं करना इस बात का धोतक है कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत नहीं करना चाहते हैं इसलिए इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई।

जहां तक पेड़ पौधे, सड़कें, कुएँ एवं भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर्स का प्रश्न है खातेदारान द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमीने पेश नहीं किये गये हैं। ऐसी स्थिति में स्ट्रेक्चर्स § यदि कोई हो § के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है। इसका निर्धारण बाद में जजिफ्रा. के तकनीकी अनुमोदित तकमीने प्राप्त होने पर नियमानुसार निर्धारण किया जाएगा।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/- रुपये प्रकृत बीघा की दर करते हैं लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक सम्बन्धी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जाएगा। मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है के अनुसार निर्धारित किया गया है।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23 § 18 एवं 23 § 28 के अंतर्गत मुआवजे की उपरोक्त राशि पर नियमानुसार 30% सोलेशियम एवं 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी देय होगी। जिसका निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार मुआवजे की राशि के साथ दर्शाया गया है।

अतिरिक्त निदेशक § प्रथम § एवं सक्षम आधिकारी नगर भूमि एवं भवन कर विभाग ने पत्र क्रमांक 918 दिनांक 31.5.91 द्वारा इस कार्यालय को सूचित किया है कि पृथ्वीर नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन सीमा में सम्मिलित हैं एवं अल्सर अधिनियम से प्रभावित है। लेकिन उन्होंने ये सूचना नहीं दी है कि अल्सर अधिनियम 1976 की धारा 10 § 38 की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी है अथवा नहीं। ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अंतर्गत पारित किये जा रहे हैं।

यह अवार्ड आज दिनांक 26.6.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है।

संलग्न: परिशिष्ट "ए"
गणना तालिका

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर

-202-

परिशिष्ट "ए"

क्र. सं.	मुकदमा नं.	नाम खातेदार	खसरा नं.	रकबा	मुआवजा दर प्रति बीघा	भूमि का मुआवजा	सोलेशियम 30%	अतिरिक्त 12%	कुल मुआवजा
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	492/88		363	2 - 15					
		कल्याण बैरू नारायण, चुन्नी लाल	364	2 - 09					
		राम लाल पी. गोविन्दा कौम हरि.	365	00- 08					
		ब्रा. सा. दे.	366	0 - 03					
			367	0 - 02					
			368	2 - 05					
			369	3 - 09					
			370	0 - 12					
				12 - 03	24,000/-	291600/-	87480/-	103810/-	482890/-

नोट:- 1. सोलेशियम 30 प्रतिशत कालम नम्बर 8 पर मुआवजा राशि के साथ दिया गया है।
2. अतिरिक्त 12 प्रतिशत राशि प्रति वर्ग की गणना धारा-4 का गजट दिनांक 7.7.88 से 24.6.91 तक है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
सहायक सियोजना

एफ
२