178

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

क्रमांक: भू. अ. /नावि/91/ दिनांक: 22/6/91

मुकदमा नम्बर:
503/88

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास त0सांगानेर, जयपुर की भूमि अवाप्ति बाबत (पृथ्वीराज नगर योजना)

-: 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 केन्द्र अधिनियम संख्या-1)की धारा -4(1)के तहत क्रमांक प-6(15)नविआ/11/87 दिनांक 6.1.88 को तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में 7 जुलाई, 1988 को कराया गया।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5-ए की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने के के उपरान्त राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा-6 केप्रावधानों के अन्तर्गत धारा-6 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में 31जुलाई, 1988 को किया गया।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासनविभाग द्वारा जो धारा 6 का गजट प्रकाशन कराया गया, उसमें ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास तहसील सांगानेर में अवाप्ताधीन भूमि की स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है।

क्र. सं.	मुकदमा नं.	खसरा नं.	अवाप्ताधीन भूमि का रकबा बी. वि.	नाम खातेदार/हितधार
1.	2.	3.	4.	5.
1.	503/88	352	03 - 16	सुभाषचंद गुजर पु. दीनानाथ गुजर
		351/431	03 - 00	जा. खातेदार वास
2.		351	00 - 19	मांगीलाल पु. लाला व प्रताप पु. ग्यारसा हि. 1/3, जगदीश, चौथू पि. गोपी 1/2, भूराराम नारायण पि. महादेव 1/3, कैाम हरि. ब्रा.
		371/418	00 -01	मांगीलाल पु. लाला, प्रताप पु. ग्यारसा कैाम हरि ब्रा. सा. देह
		351/432	00 -14	चन्दालाल पु. चौथूराम माली सा. देह

भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाऐं, जयपुर

....2,

मुकदमा नं. 303/88 खसरा नं. 371/418,351,352,351/431,351/432

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 371/418 मांगीलाल पुत्र लाला प्रताप पु. ग्यारसा कौम हरि.ब्रा.सा.देह के नाम, ख.नं.351 रकबा 19 बिस्वा मांगीलाल पु. लाला प्रताप पु. ग्यारसा हि.1/3, जगदीश, चौथू पी. गोपी 1/2, पुत्र रामनारायण पि. महादेव 1/3 कौम.हरि.ब्रा. ख.नं. 351/431 रकबा 3 बिस्वा ख.नं. 352 रकबा 3 बीघा 16 बिस्वा सुभाष चंद्र गुजर पु. दीनानाथ गुजर जाति खातेदार लाल के नाम खातेदारी दर्ज है। ख.नं. 351/432 रकबा 14 बिस्वा, चंदालाल पु. चौथू माली सा.देह के नाम खातेदारी में दर्ज है।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के अन्तर्गत नोटिस दिनांक 24.11.90 को खातेदारान को जारी किये गये। जो तामिल कुनिन्दा की हल्फया रिपोर्ट के अनुसार खातेदार के मना करने पर चस्पा किये गये। लेकिन कोई उपस्थित नहीं हुआ। तत्पश्चात दिं. 4.3.91 को खातेदारान/हितधारान को पुनः नोटिस जारी किये गये जो तामिल कुनिन्दा की हल्फया रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान को तामील व चस्पा कराये गये। लेकिन कोई उपस्थित नहीं हुआ। दिनांक 20.3.91 को द्वारा रजिस्टर्ड ए.डी. नोटिस जारी किये गये। जो डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार प्राप्तकर्ता ने लेने से इन्कार किया अतः वापस प्राप्त हुये। दिं. 20.3.91 को श्री कल्याण सहाय पु. मांगीलाल उप एवं चंदा लाल की तरफ से बीजालाल उपस्थित हुये। दिं. 15.4.91 को खातेदार चंदालाल की ओर से श्री कल्याण सहाय वैद्यानत अभिभावक उपस्थित हुये। दिनांक 22.4.91 को चंदा लाल की ओर से राधेश्याम अभिभाषक उपस्थित हुये। दिनांक 1.5.91 को चंदालाल के अभिभाषक श्री राधेश्याम शर्मा के जूनियर शिव प्रकाश शर्मा ने उपस्थित होकर दस्तावेजात की फोटो कॉपियां पेश की। दिनांक 19.6. को चंदा लाल पिता लाल लोरहा की ओर से उनके अभिभाषक श्री आर.एस.शर्मा अभिभाषक ने क्लेम पेश किया। दिनांक 11.6.91 को आपत्तिकर्ता जमीला बेगम साबरा बेगम, अफजल बानो, सायरा बेगम, अनवरी बेगम, राबिया बेगम, के अभिभा० श्री जे.पी.शर्मा ने उपस्थित होकर क्लेम पेश किया जो निम्न प्रकार है:-

क्र.सं. 1.	नाम खातेदार/हितधारी 2.	राशि 3
1.	जमीला बेगम	10,26,100/-
2.	साबरा बेगम	10,15,000/-
3.	अफजल बानो	10,76,000/-
4.	सायरा बेगम	10,47,000/-
5.	अनवरी बेगम	10,80,000/-
6.	राबिया बेगम	10,15,000/-

....3

उपरोक्त क्लेम के संबंध में जविप्रा० के अभिभाषक श्री के०पी०मिश्रा का कथन है कि खातेदारान/हितधारान द्वारा जो क्लेम प्रस्तुत किया गया है वह मान्य नही है क्योकि ख०नं० 351,352 पर इनका कोई स्वामित्व स्पष्ट नही होता

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय डी०बी०सिविल रिट नं०8135/88,2770/88, 2791/88 में निर्णय दिनांक 17.4.89 में यह निर्धारित किया है कि क्रय करने के अनुबन्ध मात्र से समिति अथवा उनके आवंटियों को विवादित भूमियों में कोई अधिकार पैदा नही होता । पुनः मा०राज०उच्च न्यायालय ने रिट पिटिशन नं०2218/89 निर्णय दिनांक 9.10.90 में उपरोक्त निर्णय को निष्पादित किया है । पहले के निर्णय में तोपखाना देश गृह निर्माण सहकारी समिति पिटिशनर थी । चूंकि इसे गंगानेर हा०को०सोसाईटी ने अपने नाम नियमानुसार अन्तरित किया जाने का कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है। ऐसी स्थिति में समिति को इस भूमि में कोई अधिकार पैदा नहीं होता । और उसे हितधारी संस्था नहीं माना जा सकता । समिति के आवंटियों को हितधारी व्यक्ति मानने का कोई प्रश्न नहीं उठता इस प्रकार समिति अथवा उसके आवंटि: सुदा भूमि में हितधारी नहीं है। उक्त आदेश के अनुसार भूखातेदारियों को मुआवजा दिया जाना संभव नहीं है।

इस प्रकरण मे खसरा नम्बर 351/432 रकबा 14 बिस्वा के लिये चन्दालाल विजय लाल, वगैरहा ने निम्न प्रकार क्लेम पेश किया है । ध

मौके पर 14 पुख्ता दुकानें बनी हुई है जो सभी दुकानें फर्नीचर से सजी हुई हैं प्रत्येक दुकान की कीमत 2 लाख रूपये की मांग की है इस प्रकार 14 दुकान की 28 लाख रूपये की मांग की है।

दुकान से होने वाले आर्थिक नुकसान होने पर 30 लाख रूपये क्षति पूर्ति राशि दिलाये जाने की मांग की है। भूमि की 10 लाख रूपये की मांग की है भूमि के मुआवजा के रूप मे दस लाख रूपयें की माग की गयी है ।

बिजली एवं चक्की लगा रखी है जिसके 50,000 रूपयें की माग की है । भूमि को समतल कराने में एवं बोरिंग तथा विकास खर्चे के 1,00,000 रूपयें की माग की गयी है । इस प्रकार अगर भूमि अवाप्त की जाती है तो प्रार्थीगणों को कुल 1,68,50,000/- रूपयें मुआवजा दिलाया जावे ।

उक्त क्लेम चन्दा लाल, विजय लाल, रामनारायण, रामसहाय, चवरो की तरफ से प्रस्तुत किया गया है । ~~उपरोक्त~~

उपरोक्त क्लेम के सम्बन्ध मे जविप्रा के अभिभाषक श्री के०पी०मिश्रा का कथन है कि इन्होने जो मुआवजा राशि की माग की है वह बहुत अधिक है तथा इस सम्बन्ध में कोई ठोस सबूत एवं ~~दस्तावेजी~~ दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नही किये है । और ना ही किसी रजि० वेल्यूवर से प्रमाणित कमीकी तकमीने प्रस्तुत किये है अतः क्लेम में इतनी अधिक राशि का दिया जाना सम्भव नही है । हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक के इस कथन से सहमत है । ---4

खसरा नं० 351/431 ,ख०नं०352 के खातेदार एवं खसरा नं० 351 371 /418 के खातेदारान ///// के अनुपस्थित रहने एवं क्लेम पेश नहीं करने के कारण एक तरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 ﴾1﴿ के अन्तर्गत उक्त प्रकरण में सार्वजनिक नोटिस भी दिनांक 29.4.91 को जारी किये गये। जो तामील कुनिन्दा द्वारा संम्बन्धीत तहसील, पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड व ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये एवं चस्पा किये गये।

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 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 निर्धारण नहीं किया गया है। 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 प्राधिकरण आयुक्त एवं सचिव जी वप्रा को भी निवेदन किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारित करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करा ली जाये। इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया लेकिन उक्त कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया है।

इसी प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराजनगर योजना के 22 ग्रामों में स्थित भूमि के किसी भी खातेदार को बुलाकर नेगोशियेसन नहीं किया गया है। विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालय द्वारा समय-समय पर जो निर्णय दिये जा 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 निर्धारित माना गया है। पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन वर्ष 1988 को हुआ था। इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उप-पंजीयकों के यहा पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों के रजिस्ट्रेशन की दर क्या थी उसपर विचार के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है।

लेकिन नेचुरल जस्टिस सिद्धान्त के अनुसार इस संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्ति की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया।

..5

जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव, के पत्र क्रमांक टी•डी•आर•/91/338 के दिनांक 3•6•91 द्वारा इस संबंध में सूचीत किया कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्याबास में 15,300/- रूपयें प्रति बीघा की दर से पंजीयन हुआ था इसलिए जहा तक उनके पक्ष का संबंध है यह दर उचित है।

हमने इस सम्बन्ध में उप-पंजीयक एवं तहसीलदार, सांगानेर के यहा भी अपने स्तर पर जानकारी प्राप्त की तो ज्ञात हुआ कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नही थी। तहसीलदार, जयपुर विकास प्राधिकरण ।1। ने अपने यू०ओ० नोट दिनांक 8•5•91 द्वारा उप पंजीयक सांगानेर के यहा पर भी धारा -4 के गजट नोटिफिकेशन के समय जमीन की विक्रय दर यही बताई है।

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इसी क्षेत्र व आस-पास की भूमि की मुआवजा राशि 24000/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये एवं जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से प्राप्त हो चुका है। जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के•पी•मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नही देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि मुआवजा राशि 24,000/- रूपयें प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नही होगी। क्योंकि कुछ समय पूर्व इसी न्यायालय के द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24,000/- रूपयें प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये है।

अत: इस मामले में भी इस भूमि की मुआवजा राशि 24,000/- रू० 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 की धारा के अन्तर्गत पारित करने के लिए दो वर्ष की समयावधि नियत है लेकिन खातेदारान/हितदारान की धारा 9 व 10 के नोटिस तामील कुनिन्दा रजि० ए•डी•एवं ~~समाचार पत्रों में प्रकाशन~~ के बाद भी उपस्थित नही होना व क्लेम पेश नही करना इस बात का द्योतक है कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत नही करना चहते है इसलिए इनके विरूद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गयी।

जहां तक पेड़-पौधे लगे कुए एवं भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर का प्रश्न है खातेदारान द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीने पेश नही किये है। ऐसी स्थिति में स्ट्रेक्चर। यदि कोई हो तो । के मुआवजे का निर्धारण नही किया जा रहा है इसका निर्धारण बाद में जयपुर विकास प्राधिकरण से तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीने प्राप्त होने पर नियमानुसार निर्धारण किया जावेगा।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/- रूपयें प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का वितरण मालिकाना हक संबंधी दस्तावेज

...6

पेश करने पर ही किया जायेगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट " ए " के अनुसार इस अवार्ड का भाग के अनुसार निर्धारित किया गया है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23(ए-1) एवं 23 (2) के अन्तर्गत 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 पर साथ दर्शाया जाता है ।

अतिरिक्त निदेशक (प्रथम) एवं सक्षम अधिकारी, नगर भूमि सचिवालय विभाग ने पत्र क्रमांक 910 दिनांक 31.5.91 द्वारा इस कार्यालय को सूचित किया है कि पृथ्वी राज नगर योजना के समस्त 2.. ग्रामों जयपुर नगर संकुलन क्षेत्र में सम्मिलित है अतः अल्तर अधिनियम से प्रभावित है । लेकिन उन्होंने ये सूचना नहीं दी है कि अल्तर अधिनियम 1976 की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी है । अथवा नहीं ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की के अन्तर्गत पारित किये जा रहे है ।

यह अवार्ड आज दिनांक 26-6-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।

संलग्न : " परिशिष्ट 6" ए " गणना तालिका

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर ।
नगर विकास परियोजनाएं

यह अवार्ड आज दिनांक 31/7/91 को राज्य सरकार के क्रमांक दिनांक 31/7/91 के द्वारा अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ खसरा नं. 351/432 पर माननीय उच्च न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश ही अतः इसका अवार्ड घोषित नहीं किया जा रहा है। खसरा नं. 371/418, 351, 352, 351/431 पर भी उच्च न्यायालय द्वारा पीठ जयपुर का स्थगन आदेश है अतः खसरा नं. 371/418, 351, 352, 351/431 को छोड़कर अवार्ड घोषित किया जा रहा है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

22.5.96 — पत्रावली पेश हुई - [illegible]

दावेदार/खातेदार के नाम [illegible] दोनों पक्षों की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं।

ख.न. 351/432 ग्राम [illegible]

उक्त भूमि [illegible] का अवार्ड [illegible] भूमि अवाप्ति [illegible] के तहत दिनांक 22.6.91 को जारी किया गया था। [illegible] उसके [illegible] श्री [illegible] के द्वारा दिनांक 31.7.91 को [illegible] भूमि अवाप्ति हेतु अवार्ड 31.7.91 को घोषित कर दिया गया था किंतु इस भूमि अवाप्ति हेतु माननीय उच्च न्यायालय का स्थगन आदेश होने के कारण अवार्ड घोषित नहीं किया जा सका था। अब चूंकि दिनांक 22.4.96 को माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अपीलों का निर्णय [illegible] के पक्ष में हो गया है तथा जिसकी प्रति इस कार्यालय को दिनांक 18.5.96 को प्राप्त हुई है। इसी स्थिति में उपरोक्त निर्णय के [illegible] ख.न. 351/432 रकबा [illegible] 00-14 बिस्वा [illegible] हेतु अवार्ड आज [illegible] घोषित किया जाता है। [illegible] धारा 12(2) के तहत सूचना है। दावेदार/खातेदारों को [illegible] नोटिस जारी हो। [illegible] अवाप्ति अधिनियम के तहत [illegible] की राशि के लिए [illegible] को अवार्ड की राशि [illegible] जावे।

[signature] 22.5.96

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

परिशिष्ट "ए"

क्र. सं.	मुकदमा नं.	नाम खातेदार	खसरा नं.	रकबा	मुआवजा प्रति बीघा	भूमि का मुआवजा	सोलेशियम 30%	अतिरिक्त 12%	कुल मुआवजा
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	503/88	सुभाषचंद गुजर पु. दीनानाथ गुजर जा. खातेदार वास	352	03-16					
			351/431	03-00					
				06-16	24,000/-	163000/-	48960/-	57985/-	270145/-
		मांगीलाल पु. लाला व प्रताप पु. ग्यारसा हि. 1/3, जगदीश चौथू पि. गोपी 1/2, भूरा राम नारायण पि. महादेव 1/3, कौम हरि. ब्रा.	351	00-19	24,000/-	22800/-	6840/-	8101/-	37741/-
		मांगीलाल पु. लाला, प्रताप पुत्र ग्यारसा कौम हरि. ब्रा. सा. देह	371/418	0-01	24,000/-	1200/-	360/-	426/-	1986/-
		चन्दालाल पु. चौथूराम माली सा. देह	351/432	0-14	24,000/-	16800/-	5040/-	5969/-	27809/-

नोट :- (1) सोलेशियम 30 प्रतिशत कालम 8 पर मुआवजा राशि के साथ दिया गया हैं ।

(2) अतिरिक्त 12 प्रतिशत राशि प्रति वर्ष की गणना धारा -4 का गजट दिनांक 7.7.88 से 24.6.91 तक हैं ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ,
जयपुर