(6)

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर

§ जयपुर विकास प्राधिकरण भवन §

क्रमांक:-भू.अ./नवि/9।　　　　　　　　　　　　　　　　दिनांक..11.6.91...

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

मुकदमा नम्बर-

1.　　484/88

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि को अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 §1984§ का केन्द्रीय अधिनियम की संख्या-1§ की धारा 4§1§ के तहत क्रमांक प-6§15§ नवि•आ/11/87 दिनांक 6-1-88 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 का गजट प्रकाशन ~~के अन्तर्गत धारा-6 का गजट प्रकाशन~~ क्रमांक प-6§15§नविआ/3/87 दिनांक 28-7-89 का प्रकाशन राजस्थान राज्यपत्र 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 जयपुर में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गई है :-

क्रम•सं•	मुकदमा नं0	खसरा नम्बर	अवाप्तिधीन भूमि बी0-बि0	खातेदार का नाम
1•	484/88	336	10-00	दुर्गालाल, पु• दुलाराम माली सा• रामपुरा रूपा•

धारा -6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं0 336 दुर्गालाल, पुत्र दुलाराम कौम माली सा• रामपुरा रूपा के खातेदारी ~~तहसील सांगानेर~~ में दर्ज है । केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को नोटिस दिनांक 14-11-90 को जारी किया

....2

गया । तामिल कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान को तामिल कराया गया है । खातेदारान/हितदारान न्यायालय में उपस्थित नहीं हुए । पुन: नोटिस धारा 9 व 10 के रजि0 ए0डी0 दिनांक 4-3-91 को जारी किया गया । डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान/हितदारान ने रजि0 ए.डी. को प्राप्त करने से मना कर दिया । तत्पश्चात् दिनांक 6-4-91 को दैनिक समाचार पत्र राष्ट्रदूत में प्रकाशन कराया गया इसके उपरांत भी खातेदारान/हितदारान उपस्थित नहीं हुए । अत: इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमों में सार्वजनिक नोटिस दिनांक 29-4-91 को जारी किया गया जो तामिल कुनिन्दा ने सम्बन्धित तहसील पंचायत समिति नोटिस बोर्ड व ग्राम पंचायत के सरपंच को दिये गये व चस्पा कराया गया ।

मुआवजा निर्धारण :-

जँहा तक पृथ्वीराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-6(15)नवि आ/87 दिनांक 1-1-89 द्वारा मुआवजा की 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 के मुआवजा की राशि का निर्धारण नहीं किया । इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के प.क्रमांक 353-355 द्वारा शासन सचिव नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास आयुक्त महोदय, जविप्रा, एवं सचिव जविप्रा को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करा ली जाए । इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया गया लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा का 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 बुलाकर नेगोशियसन नहीं किया गया ।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालय द्वारा समय-समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण का तरीका धारा-4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रीयों द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार

....3

-र निर्धारण माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा-4 का गजट नोटिफिकेशन वर्ष 7-7-88 को हुआ था इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयों 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 336 के खातेदार/हितदार का प्रश्न है उपरोक्त सभी को एक तरफा कार्यवाही अमल में लाने तथा उपरोक्त खातेदार/हितदार द्वारा कोई क्लेम पेश नहीं किए जाने के कारण मुआवजे की राशि की मांग का कोई प्रश्न ही नहीं उठता है ।

लेकिन नेचूरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके 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 दिनांक 3/6/91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया कि धारा -4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास में 15,300/-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 जविप्रा ने अपने यू॰ओ॰ नोट दिनांक 8-5-91 द्वारा उप-पंजीयक जयपुर के यहां भी धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय जयपुर की यही दर बताई गई है ।

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इसी क्षेत्र के आस-पास की भूमि की मुआवजा राशि 24,000/रु0 प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये एवं जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है । जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के0पी0 मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं दे कर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24000/-रु0 प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं होगी क्यों कि कुछ समय पूर्व भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24,000/- रु0 प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये है ।

अतः इस मामले में भी हम भूमि की मुआवजा राशि 24000/- रू0 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 खातेदार/हितदार कोक धारा 9 व 10 के नोटिस तामिल, कुनिन्दा, रजि0 ए॰डी॰ एवं समाचार पत्र मे 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 है । इसलिए एक तरफा कार्यवाही अमल मे लाई गई ।

जहां तक पेड़, पौधे, सड़के, कुंए एवं भूमि पर बने अन्य स्ट्रेक्चर का प्रश्न है खातेदार 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 मे स्ट्रक्चर (यदि कोई हो) के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है । जिसका निर्धारण बाद मे जविप्रा से तकनीकी अनुमोदित तखमीने प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार निर्धारण किया जावेगा ।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24000/-रू0 प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकान हक 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" मे 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 सुचित किया गया है कि पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्रामें जयपुर नगर संकुल सीमा मे 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 मे अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत

पारित किये जा रहे है ।

माननीय उच्च न्यायालय खण्डपीठ जयपुर ने अपने आदेश दिनांक 4-6-91 मिसलेनियस सिविल स्टे एपलीकेशन नं0 2764/91 [सिविल रिट पिटीशन नं0 3298/91] जयपुर नगर गृह निर्माण स० स० एसोसियेशन बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान में यह स्थगन आदेश पारित किया था कि भूमि अवाप्ति अधिकारी राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प०6[15]नविआ/पार्ट/85 दिनांक 25-5-91 [एनेक्चर-2] की अनुपालना किये बिना कोई अवार्ड पारित नहीं करेंगे । राज्य सरकार ने अपने आदेश क्रमांक प० 6[15]नविआ/पार्ट/85 दिनांक 10-6-91 द्वारा अपने आदेश दिनांक 25-5-91 के संदर्भ में रिपोर्ट अवलोकन करने के उपरांत आवश्यक कार्यवाही करने के निर्देश दिये है । ऐसी स्थिति में माननीय उच्च न्यायालय का स्थगन आदेश स्वतः ही समाप्त हो जाता है ।

यह अवार्ड आज दिनांक 11-6-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
[नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर]

संलग्न : परिशिष्ठ "ध" गणना तालिका

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
भूमि अवाप्ति अधिकारी
जयपुर

यह अवार्ड आज दिनांक 20/7/91
सरकार के पत्र क्रमांक एफ 6(15) नविआ/
पार्ट दिनांक 19/7/91 के द्वारा अनुमोदित
होकर प्राप्त हुआ ख० नं० 336 पर माननीय
उच्च न्यायालय का स्थगन आदेश है
अतः ख० नं० 336 का अवार्ड घोषित नहीं किया
गया है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

P.T.O.

16/11/93 बाद अवार्ड राज्य सरकार
को उक्त दिनांक को ही [illegible]
होकर प्राप्त हो गया। लेकिन स्थान नं. 336
स्थगन आदेश होने से कब्जा नहीं
लिया जा सका तथा अब माननीय
उच्च न्यायालय [illegible]
के [illegible] दिनांक 19 अक्टूबर 1993
[illegible] विशेष [illegible]
[illegible] क्रमांक 545 दिनांक 30-9-93
के तहत निर्णय माननीय उच्च
न्यायालय से खारिज होने से
हो गया है अतः स्थान नं. 336 का
[illegible] कब्जा [illegible]
[illegible] की प्रति [illegible]
[illegible] का [illegible]
के तहत [illegible] जाती है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
जयपुर विकास प्राधिकरण-भवन
जयपुर

परिशिष्ठ "ए" गणना तालिका मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास

क्र.सं.	मुकदमा नं.	खातेदार/हितदार का नाम	खसरा नं0	रकबा बी-बि	मुआवजे की संख्या दर	मुआवजे की दर राशी	सोलेशियम राशि30%	12%अति. राशि 2वर्ष3माह 5दिन.	कुलयोग
1.	484/88	दुर्गालाल पु. दुलाराम कोम माली, सा.रामपुरा रूपा.	336	10-00	24000/-	240000/-	~~84395/-~~ 72,000/-	84395/-	39639[illegible]

नोट:- सोलेशियम 30 प्रतिशत कालम नम्बर 8 पर मुआवजा राशि पर दिया गया है।

2- अतिरिक्त राशि 12% की गणना धारा-4(1) का गजट दिनांक 7-7-88 से 11-6-91 तक का दिया गया है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ

भूमि अवाप्ति अधिकारी