-252- 9

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

क्रमांक : भू.अ./नवि/91/ दिनांक : 25/6/91

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

मुकदमा नम्बर :

1. 303/88

:: अवार्ड ::

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(1) के तहत क्रमांक :प.6(15)नविआ/II/87 दिनांक 6.1.88 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 7 जुलाई, 1988 को कराया गया।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5-ए का रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने के उपरान्त राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 6 के प्रावधानो के अन्तर्गत धारा 6 का गजट प्रकाशन क्रमांक प.6(15)नविआ/~~[illegible]~~/3/87 दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र जुलाई 31, 1989 को किया गया।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा 6 का गजट प्रकाशन कराया उसमें ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास तहसील सांगानेर में अवाप्तिधीन भूमि को स्थिति इस प्रकार बताई गई है।

क्र.सं.	मुकदमा नं.	खसरा नं.	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी. बि.	खातेदार का नाम
1.	303/88	192	2-11	सिवाय चक
		195	0-03	
		297	0-06	
		339	0-02	
		350	56-11	
		294	0-04	

मुकदमा नं. 303/88 : खसरा नं. 192, 195, 297, 339, 350, 294

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 192, 195, 297, 339, 350, एवं 294 राजकीय भूमि के नाम दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के अन्तर्गत राजकीय सिवाय चक भूमि होने के कारण तहसीलदार, जयपुर को दिनांक 15.12.90 नोटिस दिया गया जो तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट अनुसार तामील नही हुवा। इसके पश्चात दिनांक 25.5.91 को तहसीलदार, सांगानेर को रजिस्टर्ड ए.डी. द्वारा धारा 9 एवं 10 के नोटिस दिये गये। दिनांक 11.6.91 को तहसीलदार, सांगानेर श्री जगदीश चन्द्र शर्मा उपस्थित हुये उन्होने अवगत कराया कि प्राधिकरण क्षेत्र में जितनी भी सिवाय चक की भूमिया है वो राज्य सरकार में निहित होने के कारण तहसीलदार को अपना पक्ष प्रस्तुत करने की आवश्यकता नही है। प्राधिकरण के अभिभावक श्री के.पी. मिश्रा का कथन है कि यह भूमि राजकीय

......2

होने के कारण स्वतः ही राज्य सरकार में निहित हो जाती है अतः इसका अवार्ड पारित करने की आवश्यकता नहीं हैं । हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक के इस कथन से सहमत हैं । अतः इस भूमि का अवार्ड पारित करने की आवश्यकता नहीं है । खसरा नम्बर 192, 195, 297, 339 एवं 294 स्वतः ही राज्य सरकार में निहित मानी जायेगी ।

~~खसरा नम्बर 350 में~~

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 350 राजकीय भूमि के नाम दर्ज हैं लेकिन खसरा नम्बर 350 में धारा 5-ए की सुनवाई के समय एक रजिस्ट्री श्री सत्यदेव शर्मा, अभिभाषक द्वारा पेश की गई था जो दिनांक 21.5.85 को उप पंजियक सांगानेर के यहां पंजिकृत था । इस विक्रय पत्र में खसरा नम्बर 350 रकबा 56 बीघा 11 बिस्वा का बेचान 20 सदस्यो को बताया गया हैं । इसके आधार पर केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के अन्तर्गत दिनांक 17.5.91 को नोटिस दिये जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट अनुसार चस्पानगी द्वारा तामील करवाये गये । इसके पश्चात दिनांक 23.5.91 को रजि.ए.डी. द्वारा धारा 9 एवं 10 के नोटिस भेजे गये । दिनांक 11.6.91 एवं 17.6.91 को उक्त 20 सदस्यो की और से उपस्थित होकर वकालातनामा पेश किया जो ~~शामिल~~ शामिल मिसल हैं । दिनांक 21.6.91 को श्री सत्यदेव शर्मा उपस्थित होकर उक्त हितदारीयो की और से क्लेम पेश किया जो ~~शामिल~~ पत्रावली लिये हुये हैं । सदस्यो की ~~ओर से मांगे गये क्लेम निम्न प्रकार से हैं~~ सूची निम्न प्रकार से हैं ।

(1) श्री प्रेमचन्द डागा पुत्र कन्हैयालाल (2) श्री गोविन्द शरण गुप्ता पुत्र आनन्दीलाल (3) प्रकाश चन्द हीरावत पुत्र केवल चन्द (4) कमल कुमार कोठारी पुत्र भवर सिंह (5) विनय चन्द कोठारी पुत्र ज्ञानचन्द (6) बीना ललवानी पुत्री विमल चन्द (7) नरेन्द्र कुमार लांड पुत्र बागमल (8) श्री धनश्याम दास (9) सुधीर कुमार जैन पुत्र धरमचन्द जैन (10) रिखबचन्द अजीत जैन पुत्र छबरचन्द जैन (11) कुसुम जैन पत्नी सुनील कुमार (12) गोतम चन्द ललित कुमार, एच.यू.एफ. द्वारा खानदान गोतमचन्द (13) शिवप्रसाद मेहरा (14) प्रकाश चन्द एच.यू.एफ. (15) कीर्तीचन्द ढड्डा, एच.यू.एफ (16) रमेशचन्द मंडीवाला पुत्र नन्दकिशोर (17) कुशलचन्द बडेर पुत्र पुनमचंद बडेर (18) अरीहन्त ज्वेलर्स द्वारा पवन कुमार जयपुरिया, डाइरेक्टर (19) निर्मला जयपुरिया पत्नी पवन कुमार जयपुरिया (20) मंजुलता जैन पत्नी विजेन्द्र कुमार जैन, उक्त सदस्यो का क्लेम में 1/20 वा हिस्सा है तथा श्रीमती सुन्दरी देवी का क्लेम में 1/40 वा हिस्सा हैं । हितदारीयो द्वारा मांगे गये क्लेम का विवरण निम्न प्रकार से हैं :-

		बाजार मूल्य (रूपयो में)
1.	भूमि का बाजार मूल्य 9,00,000/-रू. प्रति बीघा (कुल 42-03 में क्लेमेंट का 1/20 वा हिस्सा)	18,00,000.00
2.	भूमि पर बने मकान का मूल्य	2,00,000.00
3.	भूमि पर बने कुए, बोरिंग, बिजली के पम्प	8,640.00
4.	भूमि पर बने डोल व पूल, सीमेन्ट पाईपलाईन पक्की नालिया, कच्चे धोरे व होजिया	1,10,000.00
5.	भूमि पर स्थित फलदार वृक्ष व बिना फलदार वृक्ष	27,250.00

उपरोक्त पत्रिका के अतिरिक्त प्रार्थी को अन्य स्थान पर कृषि भूमि क्रय करने हेतु सम्पूर्ण क्लेम राशी के अतिरिक्त 20 प्रतिशत मुआवजा अलग से दिया जावें । 30 प्रतिशत अनिवार्य अवाप्ति प्रतिकार हेतु तथा 10 प्रतिशत शिफटिंग चार्ज अतिरिक्त दिलाया जावें । उक्त सम्पूर्ण देय राशी पर 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज उसी दिन से दिलाया जावे जिस दिन से धारा 4 व 5 की विज्ञप्ति प्रकाशित की गई । उपरोक्त मुआवजा राशि के अलावा प्रार्थी को मकान के लिए 500 वर्ग गज के 3 प्लाट तथा डेयरी हेतु 1500 वर्ग गज भूमी दी जावें ।

.....3

-254-

जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक का कथन है कि क्लेम में जो आपत्तियां उठाई गई है वे आपत्तियां धारा 5-ए की सुनवाई के समय प्रस्तुत की जानी चाहिये थी । अब धारा 9 व 10 की सुनवाई के समय इन आपत्तियों का कोई महत्व नहीं है अतः ये आपत्तियां खारिज करने योग्य है । हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक कथन से सहमत हैं ।

क्लेम पत्र के पेरा 2(क) में 9,00,000/-रू. प्रति बीघा की दर से मांग की है के सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक द्वारा खातेदारान ने क्लेम में जो मुआवजा राशी की मांग की गई है उसके विरूद्ध आपत्ती प्रकट की और कहा कि उपरोक्त मांगी गई राशी बहुत अधिक है एवं ना ही खातेदार ने कोई ऐसे सबूत पेश किये है जिससे उपरोक्त मांगी गई राशी की पुष्टि होती हो । अतः इस भूमि को मुआवजा राशी 24,000/--रू. प्रति बीघा की दर से दिये जाने हेतु निवेदन किया है । खातेदारान द्वारा जमीन की मांग की गई है के सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक का कथन है कि अगर खातेदारान को जमीन दी जाती है तो उससे पृथ्वीराजनगर योजना पर विपरीत प्रभाव पडेगा । हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक के कथन से सहमत है अतः खातेदारान के एडवोकेट की यह दलील अस्वीकार की जाती हैं । हम उपरोक्त व्यक्तियों को हितधारी व्यक्ति तो मानते हैं लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक दस्तावेजात प्रस्तुत करने पर ही किया जायेगा । श्री सत्यदेव शर्मा अभिभाषक द्वारा जो क्लेम पेश किया गया है वह 42 बीघा 03 बिस्वा का ही पेश किया गया है । अतः शेष जमीन राजकीय होने के कारण राज्य सरकार में निहित मानी जावेंगी ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमात के सार्वजनिक नोटिस भी दिनांक 29.4.91 को जारी किया गया जो तामील कुनिन्दा द्वारा सम्बन्धित तहसील पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये व चस्पा कराया गया ।

मुआवजा निर्धारण :

जहां तक पृथ्वीराजनगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प.6(15)नविआ/87 दिनांक 1.1.88 द्वारा मुआवजा 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 ग्रामो में से किसी भी ग्राम के मुआवजे की राशी का निर्धारण नही 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 आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, एवं सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करा ली जावें । इसके उपरान्त समय समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया गया लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नही किया गया हैं ।

इसी प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराजनगर योजना के 22 ग्रामो में स्थित भूमि के किसी भी खातेदार को बुलाकर नेगोसियेशन नही किया गया हैं ।

विभिन्न राज्यो के माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा समय समय पर जो निर्णय [illegible] विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष में जो 7 जुलाई, 1988 को

....4

विभिन्न उप पंजियकों के यहाँ पृथ्वीराजनगर योजना के क्षेत्र में भूमियों का रजिस्ट्रेशन की क्या दर थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है ।

[illegible]

लेकिन नेचुरल जस्टीस के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिये भूमि अवाप्त की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव ने अपने पत्र क्रमांक : टी.डी.आर./91/330 दिनांक 3.6.91 द्वारा इस समबन्ध में सूचित किया गया कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास में 15,300/-रू. प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था । इसलिये जहाँ तक उनके पक्ष का सम्बंन्ध है यह दर उचित हैं ।

हमने इस सम्बन्ध में उप पंजियक एवं तहसीलदार जयपुर के यहाँ 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 जयपुर विकास प्राधिकरण (प्रथम) ने भी अपने यू.ओ. नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा तहसील जयपुर में धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय जमीन की विक्रय दर यही बताई हैं ।

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

अत: इस मामले में भी इस भूमि की मुआवजा राशी 24,000/-रू. प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित मानते है एवं हम यह भी मानते है कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय इस ग्राम में [illegible] भूमि की कीमत यही थी ।

जहाँ तक पेड़, पौधे एवं भूमि पर बने स्ट्रक्चर का प्रश्न है संशोधित/हितधारान द्वारा कोई तकमीना पेश नहीं किया और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकमीने पेश किये है । ऐसी स्थिति में पेड़, पौधों 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 ।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण 24,000/-रू. प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक संबंधी दस्तावेज पेश करने पर ही किया जावेगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है के अनुसार किया जा रहा हैं ।

अतिरिक्त निदेशक (प्रथम) एवं सक्षम अधिकारी 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 अरबन अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अरबन अधिनियम की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करा दी है अथवा नहीं ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे हैं ।

254

(मुआवजा आपत्ति होने से आपत्तियां पेश
नहीं किया जायेगा/ आज बाबत [illegible]
काश्तकार पत्र श्री [illegible] प्रसाद जोशी
के पत्र दिनांक 17 अक्टूबर 1993
एवं श्री [illegible] मिश्रा के ज.वि.प्रा.
नोट क्रमांक 5545 दिनांक 31/10/93
के तहत मुआवजा की राशि रुपये
ईश्वर से ही जमा/ मुआ. रु. 350
को जमा होने के पश्चात [illegible]
किया गया / पुष्टि सचिव ज.वि.प्रा.
को प्रेषित है/ आवश्यक कार्यवाही
जारी है/

[signature]

भूमि अवाप्ति अधिकारी
जयपुर विकास प्राधिकरण-भवन
जयपुर

— 256 —

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23(1-ए) एवं 23(2) के अन्तर्गत मुआवजे की उपरोक्त राशी पर नियमानुसार 30 प्रतिशत सोलिशियम एवं 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशी भी देय होगा जिसका निर्धारण परिशिष्ट "ए" में मुआवजे की राशी के साथ दर्शाया गया है।

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

संलग्न : परिशिष्ट "ए"

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर।

आज दिनांक 31-7-91 को राज्य सरकार के पत्र क्रमांक F6(15)न.वि.आ/87/दिनांक 31/7/91 के द्वारा अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ था। खसरा नं 192, 195, 339, 294 व 297 (विवाद ग्रस्त) जिनकी जो खातेदारी राज्य सरकार में निहित थी अतः उक्त आराजी का अवार्ड पारित नहीं किया जा रहा है। खसरा नं. 350 राजस्व रिकार्ड में सिवाय चक है परन्तु इस आराजी पर हितबद्ध व्यक्ति ने अधिक दस्तावेज पेश किये थे व जाहिर इनका अवार्ड किया गया है तथा इस पर माननीय उच्च न्यायालय खण्ड पीठ का अवार्ड घोषित करने का स्थगन आदेश था इसलिये अवार्ड घोषित नहीं किया जा रहा है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर
31/7/91

16/11/93 यह अवार्ड उक्त दिनांक को ही राज्य सरकार से अनुमोदित होकर प्राप्त हो गया था। ख.नं. 350 का (मामला) माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन है।

परिशिष्ट " ब " ग्राम मानपुर देवरी उर्फ नांगल्यावास

खातेदार/हितदार का नाम	ख.नं.	रकबा बी. बि.	भूमि के मुआवजे की दर	भूमि के मुआवजे की राशी	सोलेशियम राशी 30%	अतिरिक्त राशि 12%	कुल मुआवजा राशी
1. राजकीय भूमि	350	42-03	24,000.00	10,11,600/-	3,03,480/-	3,60,130.00	16,75,210.00

हितदारी श्री प्रेमचन्द डांगा/कन्हैयालाल
2. गोविन्दशरण गुप्ता/आनन्दीलाल
3. प्रकाश चन्द हीरावत/केवल चन्द
4. कमल कुमार कोठारी/भवरसिंह
5. विनयचन्द कोठारी/ज्ञानचन्द
6. श्रीमती ललवानी पुत्री विमलचन्द
7. नरेन्द्र कुमार लोढ़ा/बागमल
8. घनश्यामदास (9) सुधीर कुमार/धरमचन्द जैन
(10) निर्मलचन्द अजीत जैन/अभयमल जैन
11 (कुसुम जैन पत्नी सुनील कुमार (12) गौतम चन्द ललित कुमार
13 (शिवप्रसाद मेहरा (14) प्रकाश चन्द
15 (कीर्तीचन्द ढढ्ढा (16) रमेशचन्द मुंडीवाला/नन्दकिशोर
17 (कमलचन्द बोहरा/पुनमचंद बोहरा (18) पवनकुमार बस्सुरिया
(19) निर्मला बस्सुरिया/पवन कुमार बस्सुरिया (20)
मंजुलता जैन/विनेन्द्र कुमार, हिस्सा 1/20
(21) सुन्दर देवी हिस्सा 1/40
(उपरोक्त हितदारी व्यक्तियों को मुआवजे का भुगतान विधिक
दस्तावेजात पेश करने पर दिया जावेगा)

नोट : 1. 30 प्रतिशत सोलेशियम धारा कालम नं. 7 पर गणना की गई है।
2. 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशी की गणना धारा 4(1) के गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.89 से 24.6.91 तक की गई है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास न्यास, जयपुर।