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

क्रमांक: भू.अ./नवि/96/ 791   दिनांक: 17/7/96

भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास योजनाएं जयपुर

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम मीनावाला में भूमि अवाप्ति बाबत् (पृथ्वीराज नगर योजना)

...

म.नं.

1. 651/88
2. 674/88
3. 675/88
4. 676/88
5. 678/88

:: अ वा र्ड ::

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि की अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894(1984) का केन्द्रीय अधिनियम संख्या 1)की धारा 4(1) के तहत क्रमांक प.6(15)नविआ/11/87 दिनांक 6.1.1988 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 7जुलाई,1988 को कराया गया।

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 अन्तर्गत धारा 6 का गजट प्रकाशन क्रमांक प.6(15)नविआ/3/87 दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 3जुलाई,1987 को किया गया। नवीन उच्च न्यायालय डी.बी. के निर्णय दिनांक 22.4.96 की प्रति L.A.O. कार्यालय में 18.5.96 को प्राप्त हुई

धारा 6 की अधिसूचना का दो दैनिक समाचार पत्रों में दिनांक 12.8.89 को प्रकाशन हुआ एवं नियमानुसार अवाप्ताधीन भूमि के आसपास सार्वजनिक स्थानों पर 23-10-89 को चस्पा कराया गया।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा 6 का गजट प्रकाशन कराया गया उसमें ग्राम मीनावाला की तहसील जयपुर में अवाप्ति

क्रमशः---2

अधीन भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गयी है:-

क्र.सं.	मुकदमा नं.	खसरा नम्बर	अवाप्तियाधीन भूमि का रकबा बी. बि.	खातेदार/हितधार का नाम
1.	2.	3.	4.	5.
1.	651/88	287	13 - 13	गुल्ला, बदरी पि. चन्दा 1/2 मोती, डालू पि. बुधाला 1/2 मीना
2.	674/88	346	2 - 15	कल्याण पुत्र सांवता, राम चन्दर पुत्र
		353	1 - 01	गंगाबक्श मीना सा.देह
3.	675/88	347	1 - 19	गिरधारी पुत्र लडू लाल मीना सा.देह
4.	676/88	348	1 - 13	नानू लाल, रूप नारायण पि.
		352	1 - 11	गोपी लाल मीणा.
		359	1 - 16	
5.	678/88	354	1 - 11	गिरधारी पुत्र लक्ष्मीनारायण मीना
		358	1 - 05	सा.देह

भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास कोषर्ट जयपुर

मुकदमा नं. 651/88, खसरा नम्बर 287 रकबा 13बीघा 13बिस्वा

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 287 गुल्ला, बद्री पि. चन्दा 1/2, मोती, डालू पि. बुधाला 1/2 मीना के नाम दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदार/हितदार के नाम नोटिस दिनांक 21.8.90 को जारी कर तामील कराये गये एवं 9.5.91 को रजिस्टर्ड ए.डी. द्वारा भी तामील हेतु भेजे गए जिनको डाकिया की रिपोर्ट के अनुसार रजि. ए.डी. से लेने से इन्कार किया अंकित है। दिनांक 13.6.91 को दैनिक समाचार पत्र, नवभारत टाइम्स व दैनिक नवज्योति के माध्यम से तामील कराने हेतु प्रकाशन कराया गया लेकिन फिर भी कोई भी उपस्थित नहीं हुए जिनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गयी। अवार्ड से पूर्व पृथ्वीराज नगर योजना में

सम्बन्धित खसरों पर माननीय उच्च न्यायालय का स्थगन की सूचना मिलने पर अवार्ड नहीं किया गया था ।

अब माननीय उच्च न्यायालय डी.बी. का निर्णय दिनांक 22.4.96 को राज्य सरकार के पक्ष में हो गया जो इस कार्यालय को दिनांक 18.5.96 को प्राप्त हुआ है । जिसके अनुसरण में खातेदार/हितदार को न्याय हित में अन्तिम नोटिस दिनांक 20.5.96 को जारी किये जो दिनांक 30.5.96 को खातेदारों को मौके पर तामील कराए गए तत्पश्चात् दिनांक 13.6.96 को 3 समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका, दैनिक नवज्योति एवं राष्ट्रदूत द्वारा भी नोटिस का प्रकाशन कराया गया फिर भी खातेदारान/हितदारान उपस्थित नहीं हुए न ही कोई क्लेम पेश किए । जिनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी ।

<u>मु.नं. 674/88 खसरा नम्बर 346 रकबा 2बीघा 15 बिस्वा,</u>
<u>खसरा नम्बर 353 रकबा 1बीघा</u>

धारा 6 के नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 346 रकबा 2बीघा 15बिस्वा, ख.नं. 353 रकबा 1बीघा श्री कल्याण पुत्र सावता, रामचन्द्र पुत्र गंगाबक्श मीना सा.देह के नाम दर्ज है । केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को नोटिस दिनांक 7.9.90 को जारी कर दिनांक 22.9.90 को तामील कुनिन्दा द्वारा तामील कराया गया । दिनांक 7.3.91 को रजि.ए.डी. भेजी गयी जिस पर डाकिया द्वारा लेने से मना किया, अंकित कर वापस हुयी । दिनांक 13.6.91 को समाचार पत्र, नवभारत टाइम्स व दैनिक नवज्योति द्वारा नोटिस का प्रकाशन कराया गया । फिर भी कोई भी उपस्थित नहीं हुए व न ही कोई क्लेम पेश किया । अतः उनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी ।

अवार्ड से पूर्व माननीय उच्च न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश की सूचना मिलने पर अवार्ड नहीं किया गया था अब माननीय उच्च न्यायालय डी.बी.के निर्णय दिनांक 22.4.96 को राज्य सरकार के पक्ष में हो गया जो इस कार्यालय को दिनांक 18.5.96 को प्राप्त हुआ जिसके अनुसरण में खातेदारान को न्याय हित में अंतिम नोटिस दिनांक 22.5.96 को जारी किया गया । जो तामील कुनिन्दा द्वारा स्वयं

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

खातेदार को दिनांक 27.5.96 को तामील कराया गया ।
तत्पश्चात् भी दिनांक 13.6.96 को 3 समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका, दैनिक नवज्योति एवं राष्ट्रदूत मे नोटिस का प्रकाशन कराया गया फिर भी कोई भी खातेदार व उनके ओर से कोई वकील उपस्थित नही हुए न ही कोई क्लेम पेश किया । इसलिए उनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल मे लायी गयी ।

मु.नं.675/89 खसरा नं.347 रकबा 17 बिस्वा

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन मे खसरा नम्बर 347 रकबा 19 बिस्वा श्री गिरधारी पुत्र लल्लू लाल मीना सा.देह के नाम दर्ज है । केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदार/हितदार को दिनांक 26.4.91 को नोटिस जारी कर तामील करवाए गए । रजि.ए.डी. भी जारी की गयी । डाकिया द्वारा कोई भी नही मिलने का नोट डालकर वापस लौटा दी गयी । खातेदारान की ओर से कोई भी वकील उपस्थित नहीं हुए न ही कोई क्लेम पेश किया । जिनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल मे लायी गयी ।

अवार्ड से पूर्व माननीय उच्च न्यायालय का स्थगन आदेश होने पर अवार्ड नही किया गया था । अब माननीय उच्च न्यायालय डी.बी. के निर्णय दिनांक 22.4.96 को राज्य सरकार के पक्ष मे हो गया जो इस कार्यालय को दिनांक 18.5.96 को प्राप्त हुआ जिसके अनुसरण मे न्याय हित मे खातेदार को अंतिम नोटिस दिनांक 24.5.96 को जारी कर तामील कुनिन्दा द्वारा खातेदार को दिनांक 27.5.96 को तामील कराया गया तत्पश्चात् 3 समाचार पत्र दिनांक 13.6.96 को राजस्थान पत्रिका, दैनिक नवज्योति व राष्ट्रदूत मे नोटिस का प्रकाशन कराया गया । फिर भी कोई भी उपस्थित नही हुए न ही कोई वकील तथा न ही कोई क्लेम पेश किया इसलिए इनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल मे लायी गयी ।

मु.नं. 676/89 खसरा नम्बर 348, रकबा 1 बीघा 3 बिस्वा, ख.नं.352 रकबा 1 बीघा, ख.नं.359 रकबा 1 बीघा 14 बिस्वा

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन मे खसरा नम्बर 348 रकबा 1 बीघा 3 बिस्वा खसरा नम्बर 352 रकबा 1 बीघा, खसरा नम्बर 359

क्रमशः---5

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

रकबा ।बीघा ।4बिस्वा श्री नानू लाल, रूप नारायण पि.मांगी लाल मीना के नाम दर्ज है । केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितधारान को नोटिस 15.9.90 को जारी किया जिसकी तामील कुनिन्दा द्वारा मौके पर तामील कराने गया वहां खातेदारों द्वारा नोटिस लेने से मना किया जिसकी तामील मानी गयी । दिनांक 13.6.91 के द्वारा समाचार पत्र नवभारत टाइम्स, दैनिक नवज्योति में नोटिस का प्रकाशन कराया गया । लेकिन कोई भी उपस्थित नहीं हुए न ही कोई क्लेम पेश किया जिनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी ।

अवार्ड से पूर्व माननीय उच्च न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश होने पर अवार्ड नहीं किया गया । अब माननीय उच्च न्यायालय डी.बी. का निर्णय दिनांक 22.4.96 को राज्य सरकार के पक्ष में हो गया है जो इस कार्यालय को दिनांक 18.5.96 को प्राप्त हुआ जिसके अनुसरण में खातेदारान/हितधारान को न्याय हित में अंतिम नोटिस दिनांक 24.5.96 को जारी कर तामील कुनिन्दा द्वारा दिनांक 31.5.96 को तामील कराया गया । दिनांक 13.5.96 को 3 समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका, दैनिक नवज्योति एवं राष्ट्रदूत में नोटिस का प्रकाशन कराया गया फिर भी कोई भी उपस्थित नहीं हुए व नहीं कोई क्लेम पेश किया । जिनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी ।

मु.नं. 678/88 ख.नं.354 रकबा ।।बिस्वा; बिस्वा,
ख.नं.358 रकबा ।बीघा 5बिस्वा

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में ख.नं.354 रकबा ।।बिस्वा ख.नं.358 रकबा ।बीघा 5बिस्वा श्री गिरधारी पुत्र लक्ष्मीनारायण मीना सा.देह के नाम दर्ज है । केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितधारान को नोटिस दिनांक 15.9.91 को जारी किए गए जिनको तामील कुनिन्दा मौके पर गया लेकिन खातेदार द्वारा लेने से मना किया जो तामील मानी गयी । दिनांक 14.3.91 को रजि.ए.डी.द्वारा नोटिस भेजे गए जिन पर हाकिया द्वारा लेने से इन्कार किया अंकित है । दिनांक 13.6.91 को

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

समाचार पत्र नवभारत टाइम्स, दैनिक नवज्योति में नोटिस का प्रकाशन कराया गया लेकिन कोई भी आपत्ति नहीं हुए न ही कोई क्लेम पेश किया जिनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी ।

अवार्ड से पूर्व माननीय उच्च न्यायालय का स्थगन आदेश होने से अवार्ड नहीं किया गया था अब माननीय उच्च न्यायालय डी.बी. के निर्णय दिनांक 22.4.96 को राज्य सरकार के पक्ष में हो गया जो इस कार्यालय को दिनांक 20.5.96 को प्राप्त हुआ जिसके अनुसरण में न्याय हित में खातेदारों को अंतिम नोटिस दिनांक 31.5.96 को जारी किया गया । मौके पर खातेदार नहीं मिलने पर तामील कुनिन्दा द्वारा दिनांक 21.6.96 को चस्पा किया गया । दिनांक 13.5.96 को 3 समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका, दैनिक नवज्योति व राष्ट्रदूत में नोटिस का प्रकाशन कराया गया । लेकिन कोई भी उपस्थित नहीं हुए व न ही कोई क्लेम पेश किया इसलिए उनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी ।

मुआवजा निर्धारण
==============

जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा स्ट्रक्चर्स के वेल्यूवेशन इस कार्यालय को निम्न प्रकार भेजे गए हैं:-

खसरा नम्बर : 287 पर कुआ । जिसकी राशि 36,199/-रु.

खसरा नम्बर : 359 पर 2 मकान 1. 87,955, 2. 40,751/-रु.

व कुआ 11,179/-रु. = 1,47,876/-रु.

कुल = 1,84,075/-रु. आंका गया है ।

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 1.1.87 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 गांवों में से किसी भी ग्राम के मुआवजा की राशि का 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

क्रमशः---7

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

जयपुर विकास प्राधिकरण आयुक्त एवं सचिव, जविप्रा को भी निवेदन किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया पूरी करा दी जाए । इसके उपरान्त समय समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा 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 नेगोशियेशन्स 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 है उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रीयों द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयक दर के अनुसार निर्धारण माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 का गजट नोटिफिकेशन वर्ष 1988 को हुआ था । (7.7.88) इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के परिपेक्ष्य में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उप पंजीयकों को 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 ।

अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

जहां तक उपरोक्त दूसरा नम्बर के खातेदार को मुआवजा निर्धारण का प्रश्न उपरोक्त सभी मामलों में एक तरफा कार्यवाही होने के कारण एवं खातेदार द्वारा कोई क्लेम पेश नहीं करने के कारण खातेदारककी तरफ से मुआवजा राशि की मांग का कोई प्रश्न नहीं उठता ।

लेकिन नेचूरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्धा में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्त की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया । जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव ने पत्र क्रमांक टीडीआर/91/336 दिनांक 3.6.91 द्वारा इस संबंध में सूचित किया कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम भी लवाला में 12,000/-रु. प्रति बीघा की दर से पंजीयन हुआ था । अतः जहां तक उनके पक्ष का संबंध है, यह दर उचित है ।

क्रमशः---8

हमने इस संबंध में उप पंजीयन एवं तहसीलदार, जयपुर के यहाँ से अपने स्तर पर भी 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 प्रथम ने अपने यू.ओ.नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा उप पंजीयक जयपुर 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 के आसपास की भूमि की मुआवजा राशि 24,000/-रु. 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 ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जविप्रा को कोई आपत्ति नहीं होगी। क्योंकि कुछ समय पूर्व इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस पास के क्षेत्र में 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये है।

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

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजा का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक सम्बन्धी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा। मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट 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% सोलेशियम एवं 12% अतिरिक्त राशी भी देय होगी।

अतिरिक्त जिलाधीश (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

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

क्रमशः----9

22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अल्सर अधिनियम के प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अल्सर अधिनियम 1976 की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी अथवा नहीं। ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे हैं।

यह अवार्ड आज दिनांक   को राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जा रहा है।

संलग्न : परिशिष्ट "ए"

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
नगर विकास योजनाएं,
जयपुर।

आज दिनांक 30/8/96 को राज्य सरकार के पत्रांक प.6{15} न.वि.प्रा./87 पार्ट जयपुर दिनांक 30.8.96 के द्वारा यह अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ जिसे सरे इजलास घोषित किया जाता है। अवार्ड की प्रतिलिपि सचिव न.वि.प्रा. को मुआवजा राशि निकलवाने हेतु प्रेषित हो तथा खातेदारों को धारा 12(2) केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के तहत नोटिस जारी हो

30/8/96

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर