383

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास योजनायें, जयपुर ।

[जयपुर विकास प्राधिकरण भवन]

क्रमांक:भू॰अ॰/नोट/91   दिनांक: 12-6-91

मुकदमा नम्बर: 627/88,

2• 628/88,

3• 629/88

4•

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास की भूमि अवाप्ति [पृथ्वीराज नगर योजना]

प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ :- अ वा र्ड -
जयपुर

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/11/3/87 दिनांक 6•1•1988 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में 7 जुलाई, 1988 को कराया गया ।

JDA COPY

भूमि अवाप्ति द्वारा धारा 5-ए की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने के उपरान्त राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 6 का गजट प्रकाशन क्रमांक:प•6[15] नविआ/3/87 दिनांक 28•7•89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में 31 जुलाई, 1989 को हुआ ।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा 6 का गजट प्रकाशन कराया गया उसमें ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास तहसील सांगानेर की अवाप्ताधीन भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गई है :-

क्र॰सं॰	मु॰नं॰	ख॰नं॰	रकबा बी॰ बि॰	नाम खातेदार
1	2	3	4	5
1•	627/88	69	3 - 08	बिरधा, रामचन्द्र, सुख्या पिता धूला हि 3/4 जगदीश, रामरतन पुत्र लाला मंगली बेवा लाला हि•1/4, कौम जाट सा•देह
		70	1 - 14	
		71	13 - 18	
		72	0 - 01	
		73	1 - 00	
		74	1 - 07	
		75	0 - 01	
		77	0 - 02	
		86	12 - 08	

----2

	2	3	4	5
2.	628/88	76	00 - 01	भरू पुत्र गणेश हि· 1/3, बिरधा रामचन्द्र, सुख्या व जगदीश, राम रतन पिता लाला हि· 1/3, सुथा, धासी, श्योराम, नानछा पिता बक्षा हि· 1/3 जाति जाट
3.	629/88	79	00 - 03	भरू पुत्र गणेश हि· 1/3, सुथा धासी, श्योराम, नानछा पिता बक्षा 1/2 जाति जाट सा·देह

प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

मुकदमा नं0:627 ख·नं· 69,70,71,72,73,74,75,77 एवं 86

JDA COPY

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में ख·नं·69 रकबा 3बीघा 08बिस्वा, 70 रकबा 1बीघा 14बिस्वा, 71 रकबा 13बीघा 18बिस्वा, 72 रकबा 1बिस्वा, 73 रकबा 1बीघा, 74 रकबा 1बीघा 07बिस्वा, 75 रकबा 1बिस्वा, 77 रकबा 2बिस्वा एवं 86 रकबा 12बीघा 08बिस्वा श्री बिरधा, रामचन्द्र, सुख्या पिता दूला हि·3/4 जगदीश, रामरतन पुत्र लाला, मंगली बेवा लाला हि· 1/4 कौम जाट सा·देह के नाम खातेदारी में दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के नोटिस खातेदारान/ हितधारान को दिनांक 9·11·90 को जारी किए गए जो तामील कुनिन्दा की हलफिया रिपोर्ट के अनुसार नोटिस खातेदारों ने लेने से इन्कार किए। अतः नोटिस चस्पानगी द्वारा तामील कराये गये। दिनांक 15·2·91 एवं 15·3·91 को दावेदारान की ओर से श्री एम·आर·चौधरी, अभिभाषक उपस्थित हुए लेकिन क्लेम पेश नहीं किया। दि·18·4·91 को आपत्तिकर्ता श्री पवन कुमार पाटोदी की तरफ से श्री ओ·पी·जैन, अभिभाषक उपस्थित हुए एवं खातेदारान मंगली देवी, बिरधा, रामचन्द्र, सुख्या पिता दूला, जगदीश, रामरतन पुत्र लाला की तरफ से श्री एम·आर·चौधरी, अभिभाषक उपस्थित हुए लेकिन क्लेम पेश नहीं किया। दिनांक 3·5·91 को श्री पवन कुमार पाटोदी की तरफ से श्री ओ·पी·जैन अभिभाषक उपस्थित हुए। श्री जैन ने क्लेम पेश किया। श्री एम·आर· चौधरी, अभिभाषक भी उपस्थित हुए लेकिन क्लेम पेश नहीं किया। दिनांक 28·5·91, दि· 1·6·91 को भी श्री बी·आर·चौधरी, अभिभाषक खातेदारान की तरफ से उपस्थित होते रहे लेकिन क्लेम पेश नहीं किया। दिनांक 4·6·91 को श्री बी·आर·चौधरी, अभिभाषक ने खातेदारान बिरधा, रामचन्द्र, सुख्या, जगदीश, रामरतन, मंगली की तरफ से क्लेम पेश किया।

श्री ओ·पी·जैन, अभिभाषक ने दिनांक 3·5·91 को जो क्लेम आपत्तिकर्ता श्री पवन कुमार पाटोदी वास्ते मैसर्स पवन कुमार, प्रदीप कुमार की तरफ से पेश किया है वह अवाप्ताधीन भूमि के ख·नं· 86 के कुल रकबा 12बीघा 08बिस्वा में से 3बीघा 03बिस्वा का ही पेश किया है।

क्लेम में जिन आपत्तियों का अंकन किया है वे धारा 5-ए की सुनवायी के समय पेश करनी चाहिये थी । अतः इन आपत्तियों को अब सुनने का कोई आधार नहीं है । अतः इन आपत्तियों को खारिज किया जाता है ।

श्री ओ·पी·जैन, अभिभाषक ने निम्न प्रकार क्लेम की मांग की है:-

1· ख·नं·86 रकबा 3बीघा 03बिस्वा का मुआवजा 2500/-रू·प्रति वर्ग गज या 5,00,000/-रू· प्रति बीघा के हिसाब से दिलाया जावे ।

2· भूमि को समतल कराने का खर्चा 20,000/-रू·

3· इस क्षेत्र की पोटेंशियलिटी को ध्यान में रखते हुए भूमि का मुआवजा 50% अतिरिक्त दिया जावे ।

4· यह कि सोलेशियम 30%

5· अनिवार्य अवाप्ति के बदले मुआवजा 10%

6· उक्त स्थान से बेदखल होने के कारण अन्य स्थान पर उक्त स्थल की तलाश करनी पड़ेगी एवं अपने उपयुक्त तैयार करने में परिश्रम व हार्डशीप होगी जिसकी राशि मुआवजा राशि की कम से कम 10% दर से ।

7· उक्त स्थान के बदले भूमि प्राप्त करने पर अतिरिक्त स्टाम्प ड्यूटी, रजिस्ट्री कराने तथा अन्य आवश्यक खर्चे होंगे जिसकी राशि मुआवजा राशि पर कम से कम 15प्रतिशत की दर से नियमानुसार दिलायी जावे ।

8· कब्जा लिये जाने के दिन से मुआवजा दिलाये जाने के दिन तक प्रार्थी को उक्त भूमि को उपयोग - उपभोग से वंचित रहने के कारण हर्जा-खर्चा व परिवार को सहायता हेतु कम से कम 1,000/-प्रति माह के हिसाब से दिलाया जावे ।

9· या तो उक्त भूमि के बदले तुरन्त अन्य भूमि उपलब्ध करा दी जावे अन्यथा मुआवजा मिलने के पश्चात् अन्य जमीन खरीदने में कम से कम 6 माह अनावश्यक रूप से लगेगा जिस समय प्रार्थी को इस भूमि से कोई लाभ नहीं मिलेगा । ऐसी दशा में हर्जे खर्चे परिवार को सहायता हेतु कम से कम 2000/-प्रति माह दिलाया जावे ।

10· भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर, कुआ, कंपाउण्डवाल, वाटर टैंक, छप्पर आदि का विस्तार तखमीना बनाया गया है जिसके अनुसार भूमि की कीमत के अलावा उक्त संपूर्ण स्ट्रेक्चर वगैरह का मूल्यांकन 2,94,400/-रू 0

11· अवाप्ति की कार्यवाही में भाग लेने संबंधी कार्यवाही करने, वकील करने, खर्चा करने, एस्टीमेट आदि बनवाने, शहादत आदि मदों पर उत्पन्न खर्चे व क्षति के लिए कम से कम 11,000/-रू· दिलवाये जावे ।

12· प्रार्थी को भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 31(3) व 31(4) के तहत तथा नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त के तहत समान उपयोगिता की समान उपयोगी स्थान पर बदले में भूमि दिलायी जावे एवं इस स्थान पर जेडीए भूखण्ड

386

बांट कर अन्य लोगों को देगा । ऐसी दशा में इसी स्थान पर प्रार्थी को भूमि दिलायी जावे ।

खातेदार ने क्लेम के साथ स्ट्रक्चर्स आदि को रजिस्टर्ड वेल्युवर से प्रमाणित करवाकर पेश किया हैं ।

हितधारी पवन कुमार पाटोदी ने खसरा नम्बर 86 को 12बीघा 08बिस्वा भूमि में से 3बीघा 3बिस्वा भूमि क्रय करने से संबंधित 3 रजिस्ट्रीयों की फोटो कोपी भी भूमि का ब्ल्यु प्रिंट, नामान्तकरण, भूप्रबन्ध अधिकारी, राजस्थान सरकार व पर्चा खतोनी नोटरी से प्रमाणित कराकर प्रस्तुत किये थे । बाद में एवं स्ट्रक्चर्स क्लेम के साथ रजिस्टर्ड वेल्युवर से प्रमाणित तकमीने पेश किये हैं ।

SDO copy क्लेम की एक प्रति जविप्रा के अभिभाषक श्री के.पी.मिश्रा को दी गई जविप्रा अभिभाषक का कथन है कि इन्हें हम हितधारी व्यक्ति पवन कुमार पाटोदी ने धारा 4(1) के गजट प्रकाशन के पश्चात दिनांक 20.3.89 को उक्त दस्तावेजात अपने मालिकाना हक के संबंध में पेश किये थे जिसके तहत हम इन्हें हम हितधारी व्यक्ति तो मानते है लेकिन मूल दस्तावेजात प्रस्तुत न करने के कारण इनके नाम से मुआवजा का निर्धारण नहीं कर सकते । चूंकि ख.नं. 86 की भूमि समस्त भूमि धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में इनके नाम नहीं है। अन्य खातेदारों के नाम से हैं। जिसका मुआवजा उन्हीं के नाम से निर्धारित किया जा रहा हैं ।

दिनांक 3.6.91 को श्री एम.आर.चौधरी, अभिभाषक द्वारा खातेदारान की तरफ से जो क्लेम पेश किया है उसमें कुछ आपत्तियां भी उठायी है जो धारा 5-ए की सुनवाई के समय पेश करनी चाहिऐ थी । अत: आपत्तियां खारिज की जाती हैं।

श्री एम.आर.चौधरी अभिभाषक ने जो क्लेम पेश किया है उसमें ख.नं. 76 रकबा 2बिस्वा भी अंकित किया है जबकि धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में ख.नं. 76 का अवाप्ताधीन रकबा 1बिस्वा ही अंकित है एवं ख.नं. 76 इस पत्रावली से संबंधित भी नहीं है एवं श्री चौधरी ने ख.नं. 76 के हिस्से के बारे में भी क्लेम में कोई उल्लेख नहीं किया है । ख.नं. 76 की कार्यवाही पत्रावली संख्या 628/88 से संबंधित है अत: उक्त खसरा नम्बर की कार्यवाही मु. भूमि का मुआवजा का निर्धारण मु.नं. 628/88 में की जावेगी ।

श्री चौधरी ने क्लेम अण्डर प्रोटेस्ट निम्नानुसार पेश किया है :-

1. अवाप्ताधीन भूमि का मुआवजा 3000/-रु0 प्रति वर्गगज या 6 लाख रुपये प्रति प्रति बीघा के हिसाब से 2,04,30,000/-रु0 की मांग की है ।
2. समतल कराने का कुल खर्च 2,00,000/- रु0
3. पोटेन्सियलीटी को ध्यान में रखते हुऐ भूमि का मुआवजा 50% अतिरिक्त दिया जावें।

उपायुक्त भूमि अवाप्ति

.....5.

जयपुर

387

5· अनिवार्य अवाप्ति के बदले मुआवजा 15 प्रतिशत

6· सोर्लेशम 30 प्रतिशत

7· उक्त स्थान के बदले अन्य स्थान की तलाश करनी पड़ेगी जिसके लिए परिश्रम होगा व हार्डशिप होगी जिसकी राशि मुआवजा राशि का कम से 10 प्रतिशत पर से

8· उक्त स्थल के बदले भूमि प्राप्त करने पर अतिरिक्त स्टाम्प ड्यूटी रजिस्ट्री कराने तथा अन्य खर्चे के लिए 15 प्रतिशत की दर से मुआवजा दिलाया जाय।

8· कब्जा लिये जाने के दिन से मुआवजा दिलाये जाने के दिन तक प्रार्थी को उक्त भूमि को उपयोग-उपभाग से वंचित रहने के कारण व खर्चे खर्चा व परिवार को सहायता हेतु कम से कम 10,000/-रु· प्रति माह के हिसाब से दिलाया जाय।

9· उक्त भूमि के बदले तुरन्त अन्य भूमि दिलायी जावे। अन्यथा राशि मिलने के पश्चात् अन्य जमीन खरीदने में कम से कम 6 माह अनावश्यक रूप से लगेगा। जिस समय प्रार्थी को इस भूमि से कोई लाभ नहीं मिलेगा अतः ऐसी दशा में प्रार्थी को खर्चे खर्चे के 10,000/-प्रति माह के हिसाब से दिलाया जावे।

10· अवाप्ति कार्य के कारण अवाप्ति की कार्यवाही में भाग,इस संबंधी कार्यवाही करने,वकील करने आदि मदों पर खर्चे कीलिए कम से कम 40,000/-रु0 दिलाया जावे।

11· स्ट्रेक्चर्स,कुआ-ख·नं· 71 की क्षतिपूर्ति राशि 3,50,000/-रु0

11·2· कुआ ख·नं· 72 की क्षतिपूर्ति राशि 3,50,000/-रु0

3· कुआ ख·नं· 74 की क्षतिपूर्ति राशि 3,50,000/-रु0

4· कुआ ख·नं· 86-प्रथम कुआ की क्षतिपूर्तिराशि 3,80,000/-रु·

5· कुआ द्वितीय ख·नं·86 की क्षतिपूर्ति राशि 3,50,000/-रु0

5· सीमेन्ट की 14 होदी दर 1500/-रु0 प्रति होदी की क्षतिपूर्ति राशि 21,000/-रु0

6· प्रत्येक होदी के पीतल के गेटवाल 14 दर 900/-रु·प्रति वाल की क्षतिपूर्ति राशि 12,600/-रु0

7· पानी की पाईप लाईन्स,सीमेन्ट 2800 रनिंग फुट 6"की दर 15/-रु. की क्षतिपूर्ति राशि 42,000/-रु0

8· मिट्टी का ओला 14000रनिंग फुट 5/-रु·प्रति फुट की क्षतिपूर्ति राशि 70,000/-रु0

कुल 19,25,600/-रु0 क्षतिपूर्ति राशि की मांग की गयी है।

12· मकान:-ख·नं· 73

क्रमशः----6

JDA COPY

विकास योजनाएं
जयपुर

6. मकानों एवं छप्पर बेरा पशुओं के चारा रखना आदि की क्षतिपूर्ति राशि 11,60,000/- रु0

13. पेड़ पौधे की क्षतिपूर्ति राशि 9,04,000/- रु0

14. पशुधन से प्राप्त आय 1,72,000/- रु0

15. कृषि उपकरणों की उपयोगहीनता का मुआवजा रु.3,60,000/- रु0

16. इस प्रकार उक्त क्लेम में मुआवजे की कुल राशि 3,61,84,170/- रु0 की मांग की है। दिनांक 6.1.88 धारा 4 की अधिसूचना के दिन से कब्जा लेने की तिथि तक 9 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज व कब्जा लेने से भुगतान की तिथि तक 15 प्रतिशत ब्याज प्रतिवर्ष दर से ब्याज प्रदान किया जावे। वैकल्पिक रोजगार व प्रत्येक परिवार को 1500व.ग. का भूखण्ड प्रदान किया जावे। खातेदारान के पक्के मकान को अवाप्ति से मुक्त घोषित किया जावे।

उक्त मामले में खातेदारान द्वारा जो क्लेम की राशि की मांग की है उसके लिए ना तो कोई दस्तावेजात पेश किये हैं और ना ही रजिस्टर्ड वेल्यूवर से प्रमाणित तकनीकी तखमीने प्रस्तुत किये हैं। नकल खसरा गिरदावरी की फोटो कापी पेश की है जिसकी कोई मान्यता नहीं है। जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी. मिश्रा ने प्रस्तुत क्लेम का विरोध करते हुए दलील दी है कि बिना किसी दस्तावेजी साक्ष्य के इस प्रकार के क्लेम में मांगी गयी राशि का कोई औचित्य नहीं बनता है। हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक के कथन से सहमत है। जिससे कि क्लेम में जो अधिक राशि चाही है वह अस्वीकार है।

मुकदमा नं0 628/88 ख.नं. 76 रकबा 1 बिस्वा

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में ख.नं. 76 रकबा 01 बिस्वा श्री [illegible] पुत्र गणेश 4/5, गिरधा, रामचन्दर, सुज्जा व जगदीश, रामरत्न पिता लाला 1/5, भूथा, धाली, रघोराम, नान्छा पिता बक्षा 1/5 जाति जाट के नाम खातेदारी में दर्ज है।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के नोटिस खातेदारान को दिनांक 9-11-90 को जारी किए गए जो तामील कुनिन्दा की हलफिया रिपोर्ट के अनुसार मौके पर एक ही खातेदार मिला अन्य खातेदार मौके पर नहीं मिले इसलिए सभी खातेदारों के नोटिस खातेदार श्री भूधाराम को तामील कराये गये। जिसके तहत खातेदार श्री [illegible] की तरफ से श्री हनुमान प्रसाद अभिभाषक दिनांक 18.2.91, 25.3.91 को उपस्थित हुए लेकिन क्लेम पेश नहीं किया। दिनांक 3.4.91 को श्री श्री हनुमान प्रसाद चौधरी, अभिभाषक एवं अन्य खातेदारान की तरफ से श्री एन.आर. चौधरी, अभिभाषक उपस्थित हुए लेकिन क्लेम पेश नहीं किया। दिनांक 30.4.91 को खातेदारान श्री [illegible]

प्रमाणित सत्य प्रतिलिपि

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

True Copy

7

की तरफ से श्री शिवसिंह चौधरी, अभिभाषक ने क्लेम पेश किया एवं दिनांक 5.6.91 को श्री एम.आर.चौधरी, अभिभाषक ने खातेदारान बिरधा, रामचन्द्र, लुल्या पुत्रान दूंला, जगदीश, रामरतन व मंगली बेवा लाला की तरफ से क्लेम पेश किया। अन्य खातेदारान झूथा, धाली, मनोराम, नानछा पिता बख्ता हि. 1/3, की तरफ से न तो कोई उपस्थित हुआ और ना ही क्लेम पेश किया गया अतः इनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गयी।

दिनांक 30.4.91 को जो क्लेम खातेदार के की तरफ से प्राप्त हुआ है उसमें अवाप्ताधीन भूमि की बाजार दर 200/-रु0 प्रतिवर्गगज के हिसाब से हि. 1/3 का मुआवजा 10,000/-रु. की मांग की है। भूमि की सिंचाई के लिए बनाए गए कुआ, विद्युत पंप सेट, होद आदि की क्षतिपूर्ति राशि कूए की लागत 1,20,000/-रु. में 1/3 हिस्सा - 40,000/-रु0 की मांग की है। प्रार्थी द्वारा भूमि पर पक्का आवासीय मकान बना हुआ है जिसको अवाप्त नहीं किया जावे और यदि अवाप्त किया जाता है तो परिशिष्ट "ए" (6) में वर्णित मुआवजा दिया जावे। डी.डब्लू.डी.की बी.एस.आर.के अनुसार तथा आवास व्यवस्था प्रदान की जावे। प्रार्थी ने परिशिष्ट "ए" (6) में मकान की कोई राशि अंकित नहीं की है।

5 बेरोजगार हुए व्यक्तियों को रोजगार, बेघर हुए प्रत्येक परिवार को 1500 वर्गगज का भूखण्ड दिया जावे। सोलेशियम राशि कुल मुआवजा राशि पर 15,000/-रु. एवं अनिवार्य अवाप्ति हेतु कुल मुआवजा राशि पर 7,500/-रु. इस प्रकार कुल 72,500/-रु. बतौर मुआवजा राशि के मांग की है। धारा 4 की अधिसूचना के दिन से कब्जा लेने की तिथि तक 9 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज व कब्जा लेने से भुगतान की तिथि 15 प्रतिशत ब्याज वार्षिक दर से प्रदान किया जावे। दावेदार के पक्के मकानात को अवाप्ति से मुक्त घोषित किया जावे।

उक्त मामले में खातेदार द्वारा जो क्लेम की राशि की मांग की है उसके लिए ना तो कोई दस्तावेजात पेश किए है और ना ही रजिस्टर्ड वेल्यूवर से प्रमाणित तकनीकी तखमीने प्रस्तुत किए है। प्रस्तुत क्लेम का विरोध करते हुए जयपुर विकास प्राधिकरण अभिभाषक श्री के.बी.मिश्रा ने दलील दी है कि बिना किसी दस्तावेजी सबूत के इस प्रकार के क्लेम में मांगी गयी राशि का दिया जाना संभव नहीं है। हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक के कथन से सहमत है। इन्होंने क्लेम में जो अधिक राशि चाही है वह अस्वीकार है।

अन्य खातेदार श्री बिरधा, रामचन्द्र, लुल्या, जगदीश, रामरतन व मंगली बेवा लाला की तरफ से दिनांक 5.6.91 को जो क्लेम पेश किया है उसमें प्रार्थीगण ने अपना हिस्सा 1/3 अंकित किया है। प्राप्त क्लेम में कुछ आपत्तियां भी अंकित की है जो धारा 5-ए की सुनवाई के समय पेश करनी चाहिये थी। अतः आपत्तियां खारिज की जाती है।

खातेदारान ने अनाप्तिकालीन भूमि का मुआवजा 3000/-रु. प्रति नगीज या 6 लाख रुपये बीघा के हिसाब से । जिसका का 1/3 हिस्सा का 10,000/-रु. की मांग की है । भूमि समतल कराने का कुल खर्चा 2,000/-रु0 । पोटेंशियलिटी को ध्यान में रखते हुए भूमि का मुआवजा 50 प्रतिशत अतिरिक्त दिया जावे । सोलेशियम 30 प्रतिशत अनिवार्य अनाप्ति के बदले मुआवजा 15 प्रतिशत उक्त स्थान से बेदखल होने के कारण अन्य स्थान पर उक्त स्थल की तलाश करनी पड़ेगी एवं उक्त स्थान को अपने उपयुक्त तैयार करने में अत्यन्त परिश्रम व हताशा होगी जिसकी मुआवजा राशि कम से कम 10 प्रतिशत दर से । उक्त स्थल के बदले भूमि अवाप्त करने पर अतिरिक्त स्टाम्प ड्यूटी रजिस्ट्री कराने व अन्य खर्चे पर कम से कम 15 प्रतिशत की दर से नियमानुसार मुआवजा दिलाया जावे । कब्जा लिये जाने के दिन से मुआवजा दिलाये जाने के दिन तक प्रार्थी के भूमि उपयोग-उपभोग से वंचित रहने के कारण हर्जाखर्चा के 1000/-रु. प्रतिमाह के हिसाब से दिलाया जावे । उक्त भूमि के बदले उपयुक्त अन्य भूमि उपलब्ध करायी जावे । अन्यथा मुआवजा राशि मिलने के पश्चात अन्य जमीन खरीदने में कम से कम 6 माह अनावश्यक रूप से लगेगा जिस समय प्रार्थी को इस भूमि से कोई लाभ नहीं मिलेगा ऐसी दशा में हर्जे खर्चे परिवार को सहायता हेतु कम से कम 500/-रु. प्रतिमाह के हिसाब से दिलाया जावे । प्रार्थी पर अनाप्ति की कार्यवाही में भाग, इस संबंधी कार्यवाही करने आदि उत्पन्न खर्चे व क्षति के लिए कम से कम 20000/-रु. दिलाये जावे ।

स्ट्रेक्चर्स :- कुआ-1,20,000/-रु. जिसमें खातेदारान का 40,000/-रु. हिस्सा 1/3 पेड़ आदि 6000/-रु. हि. 1/3 जिसमें खातेदारान के 20000/-रु0 30 प्रतिशत सोलेशियम राशि कुल मुआवजा राशि पर 18,710/-रु. 15 प्रतिशत अनिवार्य अवाप्ति हेतु कुल मुआवजा राशि पर 9,355/-रु. । इस प्रकार कुल मुआवजा राशि 90,765/-रु. की मांग की है । दिनांक 6.1.88 धारा 4 की अधिसूचना के दिन से कब्जा लेने की तिथि तक 9 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज व कब्जा लेने से भुगतान की तिथि तक 15 प्रतिशत ब्याज प्रतिवर्ष वार्षिक दर से प्रदान किया जावे । लेकिन रोजगार व प्रत्येक परिवार को 15000 [illegible] प्रदान किया जावे ।

उक्त मामले में खातेदारान द्वारा जो क्लेम की राशि की मांग की है उसके लिए ना तो कोई दस्तावेजात पेश किये है और ना ही रजिस्टर्ड वैल्युवर से प्रमाणित तकनीकी तखमीने प्रस्तुत किए है । जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी. मिश्रा ने प्रस्तुत क्लेम का विरोध करते हुए दलील दी है कि बिना किसी ठोस तार्किक सबूत के इस प्रकार के क्लेम में मांगी गयी राशि का कोई औचित्य नहीं है । हम जयपुर विकास प्राधिकरण अभिभाषक के कथन से सहमत है कि इन्होंने क्लेम में जो अधिक राशि दर्शायी है वह अस्वीकार है। उक्त क्लेम में खातेदारान मंगली बेना लाला ने भी मुआवजा राशि की मांग की है लेकिन मंगली ने अपने मालिकाना हक में कोई ठोस प्रमाण पेश नहीं किये है । अतः खातेदार मंगली को मुआवजे की राशि देय नहीं होगी ।

"मुकदमा नम्बर- 629/88 खसरा नम्बर- 79 रकबा 03 बिस्वा

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 79 रकबा 03 बिस्वा श्री भैरू पुत्र गणेशा 1/3, भूरा, धासी, श्योराम, नानगा पि.लकमा 1/2 जाति जाट सा.देह के नाम खातेदारी में दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के नोटिस खातेदारान/हितधारान को दिनांक 9.11.90 को जारी किये गये। तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार मौके पर एक ही खातेदार मिला अतः खातेदार श्री श्योराम को नोटिस तामील कराये गये। खातेदार भैरू की तरफ से श्री हनुमान प्रसाद अभिभाषक उपस्थित। लेकिन क्लेम पेश नहीं किया। दिनांक 3.4.91 को धारा 9 एवं 10 के नोटिस नवभारत टाईम्स एवं दैनिक नवज्योति समाचार पत्रों में अन्य खातेदारान के हेतु प्रकाशित कराये गये। लेकिन खातेदार उपस्थित नहीं हुऐ। दिनांक 15.4.91 को खातेदारान/हितधारान को धारा 9 एवं 10 के नोटिस रजिस्टर्ड ए.डी. द्वारा जारी किये गये। जिनकी तामीली सूचना प्राप्त हुई। दिनांक 30.4.91 को खातेदार भैरू के पुत्र रामलाल, श्योराम, भूरा, धासी, नानगा की तरफ से भी उपस्थित हुऐ। खातेदार भैरू की तरफ से श्री शिव सिंह अभिभाषक ने क्लेम पेश किया। अन्य खातेदारो ने क्लेम पेश नहीं किया। जिनके खिलाफ एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई।

श्री शिव सिंह अभिभाषक ने जो क्लेम खातेदार भैरू की तरफ से पेश किया है उसमें अवाप्ताधीन भूमि की बाजार दर 200/-रु0 प्रति वर्गगज की दर से 46,300/-रु0 की मांग की है। इसी प्रकार सिंचाई के लिये बनाये गये कुआ, विद्युत पम्प सेट, हौद, पाईपलाईन, विद्युत कुनेक्शन आदि की क्षतिपूर्ति राशि 50,000/-रु0 की मांग की है। तोषिक राशि 30% के हिसाब से 28,600/- एवं 15% अनिवार्य अवाप्ति हेतु कुल मुआवजा राशि पर रु0 14,300/- रु0 की मांग की है। इस प्रकार कुल रु0 1,38,200/- रु0 की मांग की है। उक्त क्लेम में खातेदार का हिस्सा 1/2 हिस्सा है जिसकी क्लेम में राशि की मांग की है।

उक्त मामले में खातेदार द्वारा जो क्लेम की राशि की मांग की है उसके लिये ना तो कोई दस्तावेजात पेश किये है और ना ही रजिस्टर्ड बेचान से प्रमाणित नकलें प्रस्तुत की है। जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी. मिश्रा ने प्रस्तुत क्लेम का विरोध करते हुऐ दलील दी है कि बिना किसी दस्तावेजी सबूत के इस प्रकार के क्लेम में मांगी गई राशि का कोई औचित्य नहीं बनता है। हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक के कथन से सहमत हैं। कि इन्होंने जो क्लेम की अधिक राशि की मांग की है वह अस्वीकार है।

उक्त क्लेमों में खातेदारान द्वारा भूमि के बदले 15000/- व्यगिज मुआवजा की मांग भी की गई जिसके बारे में जयपुर विकास प्राधिकरण अभिभाषक का कथन है कि इससे जयपुर विकास प्राधिकरण पर बुरा असर पड़ेगा इसलिये मुआवजा दिया जाना संभव नहीं है। हम प्राधिकरण अभिभाषक के कथन से सहमत हैं।

उक्त प्रकरणों में केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अन्तर्गत सार्वजनिक नोटिस दिनांक 27.4.91 को जारी किये गये जो तामील कुनिन्दा द्वारा संबंधित तहसील, पंचायत समिति नोटिस बोर्ड, ग्राम पंचायत एवं सरपंच को दिये गये व चस्पा कराये गये।

मुआवजा निर्धारण!

जहां तक पृथ्वीराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-6(15)नवि/87 दिनांक 1.1.89 द्वारा मुआवजे की राशि निर्धारित 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 मुआवजे की राशि का निर्धारण नहीं 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, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजे निर्धारण की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करवाली जावे। इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया गया 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/हितधार को बुलाकर नगोशियेसन नहीं किया गया।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा समय-समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण के बारे में पारित किये हैं उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्री-यों द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है। पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 का गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.88 को हुआ था इसलिये विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उपपंजियकों 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।

उपरोक्त सभी मुकदमात के खसरा नम्बरों की भूमि के मुआवजे की मांग जो काश्तकारान/हितधारान द्वारा की गई है, के संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण अभिभाषक श्री के.पी.मिश्रा का कथन है कि क्लेम्स में जो मुआवजे की मांग की गई है वह बहुत अधिक है। इसलिये पूर्व में इस न्यायालय द्वारा इसके आस-पास की भूमियों का मुआवजा 24,000/-रु प्रति बीघा की दर से निर्धारण किया गया है। अतः उक्त सभी मामलों में भी 24,000/-रु0 प्रति बीघा की दर से मुआवजा दिया जाना उचित होगा।

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार इस संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिये भूमि अवाप्त 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 संबंध में सूचित किया है कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास में 10,200/-रु0 प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था इसलिये जहां तक इनके पक्ष का संबंध है यह दर उचित है।

हमने इस संबंध में उप पंजियक एवं तहसीलदार तहसील सांगानेर से यहां से अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो यह 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 सन् 1987- की दर 6000/- प्रति बीघा दर्शायी है लेकिन सन् 1988-89 की दर से सूचित नहीं किया गया।

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इस क्षेत्र के आस पास की भूमि का मुआवजा राशि 24,000/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये जिनका 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 राशि 24,000/- प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं है। क्योंकि 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 हैं।

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

जहां तक पेड़-पौधों एवं अन्य स्ट्रक्चर्स का प्रश्न है जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीना अभी तक पेश नहीं किया है। ऐसी

....12.

394

स्थिति में पेड़-पौधों एवं अन्य स्ट्रेक्चर्स के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है। जयपुर विकास प्राधिकरण से तकनीकी एवं अनुमोदित तखमीना प्राप्त होने पर उस पर विचार कर नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जायेगा ।

हम उक्त सभी मामलों में भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/- रु० प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान निर्धारित रूप से आदिनांक मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जायेगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है निर्धारित किया जा रहा हैं ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23(1-ए) एवं 23(2) के अन्तर्गत मुआवजे की उपरोक्त राशि पर नियमानुसार 30% प्रतिशत सोलेशियम एवं 12% अतिरिक्त राशि भी देय होगी जिसका निर्धारण परिशिष्ट "ए" में 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 सूचित किया है कि पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अरबन सीलिंग अधिनियम,1976 से प्रभावित है। लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अरबन सीलिंग अधिनियम की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी है। अतः ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे है ।

ये अवार्ड आज दिनांक 12.6.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किये जा रहे हैं ।

संलग्न- परिशिष्ट -?

भूमि अवाप्ति अधिकारी

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक F6(15) नविभा/87 ... से अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ है । ...

5/8 COPY

ग्राम-नन्दकिशोरपुरा उर्फ बान्धावास - परिशिष्ट "ए"

क्र.सं.	मुकदमा नं.	नाम खातेदार	खसरा नं.	रकबा बी. बि.	मुआवजा दर प्रति बीघा	भूमि का मुआवजा	सोलेशियम 30%	अतिरिक्त 12%	कुल मुआवजा
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	627/88	बिरधा, रामचन्द्र, सज्जा पि. दुला, 3/4, जगदीश, रामरतन पुत्र लाला, मंगली बेवा लाला 1/4, कौम जाट	69	03 - 08					
			70	01 - 14					
			71	13 - 18					
			72	00 - 01					
			73	01 - 00					
			74	01 - 07					
			75	00 - 01					
			77	00 - 02					
			86	12 - 08					
			33.19	35 - 19	24,000/-	~~852800/-~~ 814800/-	~~255840/-~~ 2,44,440/-	~~303706/-~~ 2,86,519/-	~~1425346/-~~ 13,45,759/-
2.	628/88	के पुत्र गोपर 1/3, बिरधा, रामचन्द्र, सज्जा, जगदीश, रामरतन पिता लाला 1/3, सूवा, हासी, श्योराम, नान्छा पि. बक्शा 1/3 जाति जाट	76	00 - 01	24,000/-	1200/-	360/-	422/-	1982/-

Chr No 133304 23.11.93

Chr No 133305 23.11.93

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

.....2.

मुआवजे गलत संशोधित

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

SDA copy

395