2

264

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

क्रमांक: भू.अ./अधि/91/ दिनांक: 22-6-91

मुकदमा नम्बर- 603/88

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

आदेश

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि को अवाप्त हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम, 1894 (1894 का केन्द्रीय अधिनियम संख्या 1) की धारा 4(1) के तहत क्रमांक प6(15) नविआ/II/87 दिनांक 6.4.1988 को तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र मे 7 जुलाई, 1988 को कराया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा धारा 5-ए 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 प6(15)नविआ/3/87 दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में 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 नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास तहसील सांगानेर में अवाप्ताधीन भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गई है:-

क्र.सं.	मुकदमा नं.	खसरा नम्बर	रकबा बी. बि.	नाम खातेदार
1)	2)	3)	4)	5)
1)	603/88	142	10 - 00	देवेन्द्र कुमार पुत्र पुरुष मल
		143	09 - 12	जरिये महाजन [illegible], जयपुर
		80/212	00 - 08	
			20 - 00	

प्रमाणित प्रति प्रतिलिपि

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

..........2,

मुकदमा नम्बर-603/88 - खसरा नम्बर- 142,143 एवं 88/212

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 142 रकबा 10बीघा, ख०नं० 143 रकबा 09बीघा 12बिस्वा एवं ख०नं० 88/212 रकबा 08बिस्वा भूमि श्री देवेन्द्र कुमार पुत्र सुरज मल जाति महाजन छावड़ा जयपुर के नाम खातेदारी में दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के नोटिस खातेदार को दिनांक 9.11.90 को जारी किये गये। जो तामिल कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार खातेदार के न मिलने के कारण मौके पर नोटिस चस्पा कीया गया। लेकिन खातेदार उपस्थित नही हुये। खातेदार को पुन धारा 9 एवं 10 का नोटिस दिनांक 25.2.91 को रजिस्टर्ड ए.डी. द्वारा जारी किया गया एवं दिनांक 20.3.91 को धारा 9 एवं 10 का नोटिस नवभारत टाईम्स एवं राजस्थान पत्रिका समाचार पत्रों में प्रकाशित कराया गया। दिनांक 25.3.91 को खातेदार की तरफ से श्री पी.सी.शाह अभिभाषक उपस्थित हुये। लेकिन क्लेम पेश नहीं किया। दिनांक 9.4.91 एवं 23.4.91 को भी पी.सी.शाह अभिभाषक खातेदार की तरफ से उपस्थित होते रहे लेकिन क्लेम पेश नहीं किया। दिनांक 7.5.91 को खातेदार की तरफ से श्री पी.सी.शाह अभिभाषक ने क्लेम पेश किया जिसकी एक प्रति श्री के.पी.मिश्रा प्राधिकरण अभिभाषक को दी गई।

श्री पी.सी.शाह अभिभाषक ने क्लेम में जो आपत्तियां भूमि अवाप्ति बाबत उठाई है वह अस्वीकार की गई। खारिज की गई क्योंकि आपत्तियां धारा 5-ए की सुनवाई के समय पेश करनी चाहिये थी।

अवाप्ति अधिकारी
विकास योजनाएं
जयपुर

खातेदार ने अपना जो क्लेम पेश किया वह निम्नानुसार पेश किया है:-

(क) वाणिज्यिक भूमि सड़क के साथ 1000 गज x 15 गज=15000 वर्ग गज दर 2000/-रु० से जिसमें कन्वर्जन चार्जेज 4 गुणा अर्थात 30/-रु० के डवलपमेन्ट चार्जेज व अन्य चार्जेज 70/- की दर से कुल 100/- गज कम करने पर प्रतिवर्ग गज 1900/- रुपये की दर से- 2850000/-

(ख) उक्त भूमि 60500 वर्ग गज में से वाणिज्यिक उपयोग की भूमि 15000 वर्ग गज कम करने पर शेष बची भूमि 45500 वर्ग गज को आवासीय उपयोग में लेने बाबत पूर्णतः 40 प्रतिशत भूमि डवलपमेन्ट को छोड़ने पर अर्थात 18200 वर्ग गज भूमि कम होने पर शेष बची भूमि 27300 वर्ग गज नेट मुआवजा प्लाट ऐरिया दर 1000/- प्रति वर्ग गज सामान्य बाजार भाव जिसमें सात रुपया 50 पैसा कन्वर्जन चार्जेज 25/- प्रति गज डवलपमेन्ट चार्जेज व अन्य व्यय आदि सामुहिक रुप से 50/- रुपया गज कम करने पर शेष राशि 950/- प्रति वर्ग गज की दर से 25935000/-

(ग) भूमि पर स्थित स्ट्रक्चर्स पेड़, ढाने, कुंए आदि का मुआवजा 5000/-

4

266

(घ) कुआ पक्का निर्मित 7 फुट घेरा का 6 फुट से 9 फुट मोटाई पत्थर का सीमेन्ट का बना 60 फीट गहरा मुताबिक पी·डब्लू·डी· रेट्स के 100000/-

(ङ) कुए में बोरिंग 6 इंच का 32 फीट गहरा दर 400/- रुपया प्रति मीटर बोरिंग चार्जेज मुताबिक अण्डर ग्राउण्ड वाटर रिसोर्स कारपोरेशन की दरों के 40000/-

(च) कुए के पास बना वाटर टैंक 5000/-

(छ) भूमि पर स्थित आवास गृह 18 फीट गुणित 11 फीट 15000/-

उक्त क्लेम का कुल योग 26950000/- रु० चाहा गया है।

(अ) उक्त राशि पर दिनांक 7 जुलाई, 1988 से अवार्ड के दिवस तक 12 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त मुआवजा अन्तर्गत धारा 23 के पोटल "ए"

(आ) उक्त मुआवजा राशि पर 30 प्रतिशत की दर से अनिवार्य अवाप्ति चार्जेज

(इ) अवार्ड के दिवस के पश्चात से मुआवजा अदायगी के प्रथम एक वर्ष तक 9% वार्षिक की दर से सम्पूर्ण देय राशि पर धारा 34 के अन्तर्गत ब्याज तथा इसके पश्चात अवधि का भुगतान के दिवस तक 15 प्रतिशत की दर से ब्याज।

उपरोक्त मुआवजा निर्धारण किये जाने के साथ प्रार्थी व उसके दो वयस्क भाईयों को रिजर्व प्राइस पर 500 वर्ग गज प्रत्येक के तीन भूखण्ड पृथक-पृथक नामों पर आवंटित किये जावें।

(भूमि अवाप्ति अधिकारी, विकास योजनाएं, जयपुर)

उक्त मामले में खातेदार द्वारा जो क्लेम की राशि की मांग की है उसके बारे में बाजार दर से क्लेम की मांग की है जिसके सबूत में दिनांक 12·6·91 को कार्यालय भूमि अर्जन अधिकारी, कलेक्ट्रेट, जयपुर का जारी अवार्ड 12·5·88 का पेश किया है जो ग्राम कल्याणपुरा से संबंधित है। एवं एक संशोधित नोटिस राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर द्वारा श्री विकास कुमार जैन के नाम का पेश किया है।

(प्रतिलिपि)

श्री के·पी· मिश्रा (प्राधिकरण) अभिभाषक का कथन है कि खातेदार ने कार्यालय भूमि अर्जन अधिकारी कलेक्टर द्वारा राज· स्टेट इण्डस्ट्रीयल डवलपमेन्ट एण्ड इन्वेस्टमेन्ट कारपोरेशन लि० जयपुर के औद्योगिक क्षेत्र में पहुंच मार्ग (अप्रोच रोड) बनाने के लिए अवाप्ति से संबंधित है। जो इस प्रायोजना से संबंधित नहीं है। अतः मान्य नहीं है। राज० आवासन मण्डल, जयपुर का श्री विकास कुमार जैन के नाम संशोधित आवंटन पत्र भी इस प्रकरण (योजना) से संबंधित नहीं है। अतः मान्य नहीं है। खातेदार ने जो भूखण्डों की मांग की है उससे जयपुर विकास प्राधिकरण की योजना पृथ्वीराज नगर पर कुप्रभाव पड़ेगा। [illegible]

(भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास योजनाएँ, जयपुर)

[illegible handwritten lines]

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

<u>मुआवजा निर्धारण:-</u>

जहाँ तक पृथ्वीराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प6(15)नविआ/87 दिनांक 1.1.89 द्वारा मुआवजे की राशि निर्धारण करने के लिये 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, जविप्रा, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजे निर्धारण की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करा ली 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 ।

अवाप्ति अधिकारी
विकास योजनाएं
जयपुर

इसी प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में स्थित भूमि के किसी भी खातेदार/हितधार को बुलाकर नेगोशियेशन नहीं किया गया ।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों 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 इस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास न्यास
जयपुर

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 परिपेक्ष्य में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उप पंजीयकों के यहाँ पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों की रजिस्ट्रेशन दर क्या थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है ।

उपरोक्त मामले में खसरा नम्बरों की भूमि के मुआवजे की माँग जो खातेदारान द्वारा की गई है, के संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी.मिश्रा का कथन है कि क्लेम्स में जो मुआवजे की माँग की गई है वह बहुत अधिक है इसलिये पूर्व में इस न्यायालय द्वारा इसके आसपास की भूमियों का मुआवजा 24,000/-रु. प्रति बीघा की दर से निर्धारण किया गया है अतः उक्त मामले में भी 24,000/-रु.

प्रति बीघा की दर से मुआवजा दिया जाना उचित होगा ।

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार इस संबंध 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:टी.डी.आर./91/356 दिनांक 3.6.91 द्वारा इस संबंध में सूचित किया है कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर 10,200/- रु. 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/-रु.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 आसपास की भूमि का मुआवजा राशि 24,000/-रु.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/-रु.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 आसपास के क्षेत्र में 24,000/-रु .प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये हैं ।

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

जहाँ तक पेड़-पौधों एवं अन्य स्ट्रक्चर्स का प्रश्न है, जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीना अभी तक पेश नहीं किया गया है । ऐसी स्थिति में पेड़-पौधे एवं अन्य स्ट्रक्चर्स 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 जावेगा ।

हम उक्त मामले में भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/-रु .प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजा का भुगतान विधिक रूप से अद्यतन मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है 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 30प्रतिशत सोलेशियम

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

एवं 12प्रतिशत 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 सकुंलन सीमा में सम्मिलित है एवं शहरी अधिनियम 1976 से प्रभावित है । लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि शहरी अधिनियम की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी है अथवा नहीं ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे है ।

ये अवार्ड आज दिनांक 22-6-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किये जा रहे हैं ।

संलग्न: परिशिष्ट 3 पृष्ठ

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक F6(15)नवि/87 दिनांक 31/7/91 द्वारा अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ है। अवार्ड आज दिनांक 31/7/91 को सरेआम घोषित किया गया एवं फाईनल किया गया

31/7/91
भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ

प्रमाणित प्रतिलिपि

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

ग्राम-नन्द[illegible]गोरधपुरा उर्फ मान्यावास - परिशिष्ट 'ब'

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.	603/88	देवेन्द्र कुमार पुत्र हरजमल	142	10 - 00					
		जाति महाजन छाबड़ा	143	09 - 12					
		सा. देह	38/212	00 - 08					
				20 - 00	24,000/-	480000/-	144000/-	~~170544/-~~ 1,70,560	~~794544/-~~ 7,94,560=00

नोट- 1. सोलेशियम 30% की राशि की गणना कोलम नम्बर 8 पर मुआवजे के साथ की गई है।

2. अतिरिक्त 12% की राशि की गणना कोलम नम्बर 9 पर दिनांक 7.7.88 से 22.8.91 तक की गई।

35 माह 16 दिन

चैक नं.
133060
23/11/93

प्रमाणित फोटो प्रतिलिपि

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर