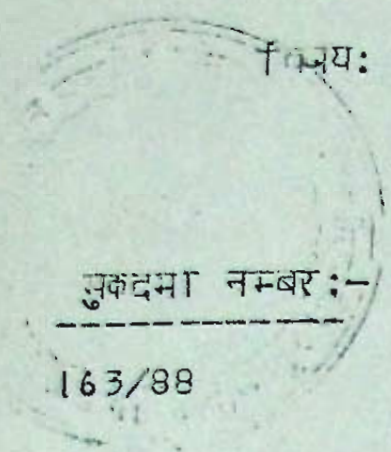


कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर  
जयपुर विकास प्राधिकरण, भवन 8

क्रमांक: भू. अ./नविआ/98

दिनांक : 12.6.91



विषय: जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम 000000 बदरवास तहसील जयपुर में भूमि अवाप्ति बाबत 8पृष्ठी राज नगर योजना 8

अ वा ई

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 द्वारा धारा 4 818 के तहत क्रमांक प-6 8158/नविआ/11/87 दिनांक 6.1.1988 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राज पत्र 7 जुलाई 1988 को करवाया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5 ए का रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने का उपरान्त राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा भूमि अवाप्ति अधिनियम का धारा 6 के प्राधान्यों के अन्तर्गत धारा 6 के गजट प्रकाशन क्रमांक प-6 8158/नविआ/3/87 दिनांक 29.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राज पत्र जुलाई 31, 1989 को किया गया ।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा 6 का गजट प्रकाशन करवाया गया उसमें ग्राम बदरवास तहसील जयपुर में अवाप्ति-धीन भूमि को स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है

सू.नं.	ख.नं.	खतिदार/हितदार का नाम	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी. बि.
163	139/2	मोहनलाल पुत्र स्व.श्री चौधु माली निवासी रामपुरा रवा	8-17

सुकदमा नम्बर 163 खसरा नम्बर 139/2 :-

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 139/2 श्री मोहन लाल पुत्र स्व. श्री चौधु माली निवासी रामपुरा रवा के नाम दर्ज है ।

केन्द्रीय अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खतिदारान/हितदारान को दिनांक 10.12.90 को नोटिस दिये गये । 000000 0000 जो तामील कुनिन्दा को रिपोर्ट के अनुसार परिवार के व्यवहक सदस्य को देकर तामील कराये गये । काजूद इसके कोई उपस्थित नहीं हुआ । इसके पश्चात दिनांक 17.5.91 को खतिदारान/हितदारान को धारा 9 व 10 के नोटिस द्वारा तामील कुनिन्दा, राजसूई ए.डो. दिये गये । जो तामील कुनिन्दा को हस्तिया रिपोर्ट के अनुसार खतिदार/हितदार के लेने से इन्कार करने पर चत्पान्दगी द्वारा तामील



क राये गये। इसके पश्चात दिनांक 25.5.91 के नव भारत टाइम्स एवं दैनिक नव-ज्योति समाचार पत्र में धारा 9 व 10 के नोटिसों का प्रकाशन कराया गया। इसके उपरान्त दिनांक 29.5.91 को हितदारी नवजीवन गृह निर्माण सहकारी समिति को ओर से श्री शंकर शर्मा ने उपस्थित होकर एक प्रार्थना पत्र पेश कर जो शामिल किया गया। एवं क्लेम पेश करने हेतु समय चाहा उन्हें क्लेम पेश करने हेतु समय दिया गया। प्रार्थना पत्र के साथ ही उन्होंने कोई दस्तावेज पेश नहीं किया अतः प्रार्थना पत्र पर नियमानुसार कोई कार्यवाही सम्भव नहीं हो सकी। फोरेस्ट व्यू हाउसिंग कोपरेटिव सोसाइटी की तरफ से श्री सत्यदेव शर्मा वकील उपस्थित हुये उन्होंने कानूननामा पेश किया जो शामिल किया गया। एवं खातेदार मोहन लाल के उपस्थित नहीं होने पर मोहन लाल के वरिष्ठ एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई। इसके पश्चात दिनांक 3.6.91 को नवजीवन गृह निर्माण सहकारी समिति को ओर से श्री संदीप अरोड़ा ने उपस्थित होकर एक प्रार्थना पत्र के साथ 9 किता दस्तावेज पेश किये। लेकिन क्लेम पेश नहीं किया। इन्हें क्लेम पेश करने हेतु बारबार समय दिया गया लेकिन इन्होंने कोई क्लेम पेश नहीं किया। और ना ही फोरेस्ट व्यू हाउसिंग कोपरेटिव सोसाइटी की तरफ से बारबार समय दिये जाने पर क्लेम पेश नहीं किया गया। अतः खातेदारान/हितदारान के वरिष्ठ एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई।

### मुआवजा विवरण

केन्द्रीय भूमि अधिग्रहण अधिनियम को धारा 9 व 10 के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमे में सार्वजनिक नोटिस भी दिनांक 27.4.91 को दिया गया। जो तामोल कुनिन्दा द्वारा दिनांक 2.5.91 को सम्बन्धित तहसील / पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड व ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये एवं चत्पा किये।

### मुआवजा निर्धारण :-

जहाँ तक पृथ्वीराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-6 15/नविआ/87 दिनांक 1.1.89 द्वारा मुआवजे 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 मुआवजे की राशि का निर्धारण नहीं किया। इस सम्बन्ध में इन कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11.2.91 द्वारा शासन सचिव नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास आयुक्त जयपुरा, एवं सचिव जयपुरा को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी मुआवजे निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करा ली जाये। इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित करने की प्रक्रिया को पूर्ण मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया गया। 08 लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया।

इस प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में स्थित भूमि के किनारे भा खातेदार/हितदार को बुलाकर नेगोशियेशन नहीं किया गया।

विभिन्न राज्यों के उच्च न्यायालय द्वारा समय-समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये है उन में कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरफा धारा 4 के अन्तर्गत नोटिसफेशन के समय राजीखूरियों द्वारा उप



क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है। पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.88 को हुआ था इसलिए विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई 1988 को विभिन्न उप पंजीयकों के यहां पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों को रजिस्ट्रेशन की क्या दर थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है।

जहाँ तक उपरोक्त खतरा नम्बरों के खातेदारान/हितदारान का मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है उपरोक्त सभी मामलों में एक तरफा कार्यवाही होने के कारण एवं खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई जेम पेज नहीं करने के कारण खातेदारान/हितदारान को और से मुआवजे की राशि की मांग का कोई प्रश्न नहीं उठता।

लेकिन प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्रशाधिकरण जिसके लिए भूमि अधाप्ति की जा रही है का भा पक्ष ज्ञात किया गया जयपुरा 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 गजट नोटिफिकेशन के समय ग्राम बदरवास में 18,600/-₹ प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था इसलिए जहाँ तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित है।

हमने इस सम्बन्ध में उप पंजीयक एवं तहसीलदार तहसील जयपुर के यहां भी अपने स्तर पर जानकारी प्राप्त की तो यह ज्ञात हुआ कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इतने अधिक नहीं थी। तहसीलदार जयपुरा पृथ्वीराज ने भी अपने यहाँ नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा तहसील जयपुर में धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय जमीन की विक्रय दर यही बताई है।

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भा इली क्षेत्र के आस-पास की भूमि को मुआवजा राशि 24,000/-₹ प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किए गए हैं जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भा प्राप्त हो चुका है। जयपुरा के अभिभाषक श्री के.ओ.पि.ओ मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से निषेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24,000/-₹ प्रति बीघा की दर से दी जाती है तो जयपुरा को कोई आपत्ति नहीं होगी। क्योंकि कुछ समय पूर्व इस न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24,000/-₹ प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किए गए हैं।

अतः इस मामले में भी हम भूमि की 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 भूमि को कोषत यहाँ थी।

केन्द्रीय भूमि अधाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत अवार्ड पारित करने के लिए 2 वर्ष की समयावधि निषेध है लेकिन खातेदारान/हितदारान को धारा 9 व 10 के नोटिस तामील कुनिन्दा द्वारा तामील कराये गये जाने पर एवं समाचार पत्रों में प्रकाशन के बाद भी खातेदारान/हितदारान का उपस्थित नहीं होना एवं जेम पेज नहीं करना इस बात का द्योतक है कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत करना नहीं चाहते इसलिए एक तरफा कार्यवाही असा में जारी गई है।

जहाँ तक पेड़, पौधे, स्तूप, कुएं एवं भूमि पर बने अन्य स्तूपों का प्रश्न है खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई तक्रारना देश नहीं किया गया और ना ही जयपुरा द्वारा तक्रारना रूप से अनुमोदित तक्रारना देश किया गया है देशी स्थिति में स्तूपों अगर कोई हो तो उनके मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है। जहाँ भा से तक्रारना रूप से अनुमोदित तक्रारना प्राप्त होने पर उस पर विचार करके नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जाएगा।

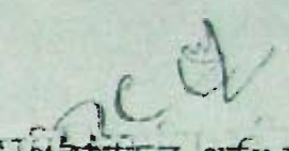


इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण <sup>तो</sup> 24,000/- 20 प्रति बीघा की दर से करते हैं लेकिन मुआवजे का भुगतान अधिक एवं से मातृकाना एक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जाएगा। मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है, के अनुसार किया जा रहा है।

अतिरिक्त निदेशक, प्रथम एवं स्वाम आधिकारी नगर भूमि एवं भवन कर विभाग ने अपने पत्र क्रमांक 918 दिनांक 31-5-91 द्वारा इस न्यायोतय को सूचित किया है कि पृथ्वीराज नगर योजना के अन्तर्गत 22 ग्राम जयपुर नगर संलग्न सीमा में निर्दिष्ट है एवं अन्तर आधिनियम 1976 से भी प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अन्तर आधिनियम का धारा 10 (3) को अधिसूचना प्रकाशित करवा दी है अथवा नहीं ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अधिपति अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे हैं।

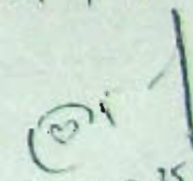
केन्द्रीय भूमि अधिपति अधिनियम के धारा 23 (1) - ए एवं 23 (2) के अन्तर्गत मुआवजे की राशि पर नियमानुसार 30 प्रतिशत तोर्निशियम राशि एवं 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भा देय होगा जिसका निर्धारण संलग्न परिशिष्ट "ए" में मुआवजे की राशि के साथ दर्शाया गया है।

यह अवार्ड आज दिनांक 12.6.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है।

  
 भूमि अधिपति अधिकारी  
 नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर

संलग्न: परिशिष्ट "ए" गणना तालिका

यह अवार्ड प्राप्त है - 23/7/91 को राज्य सरकार के पत्र क्रमांक F-6(15) न.लि.प्रा/87 पार 15 23/7/91 के द्वारा ~~स्वीकृत~~ अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ है अतः यह प्रस्ताव 15 23/7/91 को सेरे इसकास घोषित कर काइल किया जाता है।

  
 भूमि अधिपति अधिकारी  
 नगर विकास परियोजनाएं  
 जयपुर



पारिशिष्ट "ए" गणना तालिका ग्राम बदरवास

नाम दातदार	मु0न0	उ. न.	रकबा बो. बि.	भूमि के मुआवजे की दर	भूमि के मुआवजे की राशि	तीर्तशियम 30%	अति. राशि 12% प्र. व.	कुल मुआवजे की राशि
मोहन लाल पु. स्व. श्री चौधु माली निवासी राभपुरा रूपा	163	139/2	8-17	24,000/-	2,12,400/-	63,720/-	74,765/-	3,50,885/-
					<u>2,12,400/-</u>	<u>63,720/-</u>	<u>74,765/-</u>	<u>3,50,885/-</u>

- नोट:-
1. तीर्तशियम राशि 30% मुआवजा राशि पर दी गई है।
  2. आतिरक्त राशि 12% की गणना धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7-7-88 से 12-6-91 तक की गई है।

भूमि अकार्षित आधिकारी  
 जंगर विकास परिषोजनाएं जयपुर