95

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

क्रमांक : भू.अ./नवि/91/ दिनांक 27.7.91

विषय :- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यो के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम गजसिंहपुरा में भूमि अवाप्ति बाबत (पृथ्वीराजनगर योजना)

मुकदमा नम्बर :

1. 225/88

:: 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/TT/87 दिनांक 6.6.88 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 7 जुलाई, 1988 को कराया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 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 प्रावधानो के अन्तर्गत धारा 6 का गजट प्रकाशन क्रमांक :प.6(15)नविआ/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 गया उसमें ग्राम गजसिंहपुरा तहसील जयपुर में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गई है ।

क्र.सं.	मुकदमा नं.	खसरा नं.	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी. बि.	खातेदार का नाम
1.	225/88	78 मिन	16-13	मथुरा देवी पत्नी हरगोविन्द

मुकदमा नम्बर 225/88 :खसरा नम्बर 78 मिन

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 78 मिन मथुरादेवी पत्नी हरगोविन्द के नाम दर्ज है । केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के अन्तर्गत दिनांक 27.12.90 को खातेदारान/हितदारान को नोटिस दिये गये जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट अनुसार खातेदारान को दो गवाहो के सामने मौके पर चस्पा किया गया एवं हितदारान सोसाइटी को नोटिस देकर तामील करवाया गया । इसके बावजूद कोई उपस्थित नही हुआ । अतः इनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई । दिनांक 18.7.91 को यह जानकारी में आया कि पूर्व में जो धारा 9 एवं 10 का नोटिस जारी किया गया उसमें लिपिकिय त्रुटी वंश ख.न. 78 मिन, 79 का नोटिस जारी हो गया था जबकि धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में ख.न. 78 मिन के नोटिस जारी होने चाहिए थे । अतः पुनः दिनांक 18.7.91 को संशोधित धारा 9 एवं 10 के नोटिस जारी किये गये जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट अनुसार तामील हुवे इसके बावजूद भी खातेदार उपस्थित नही हुवा अतः इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई जाती है ।

....2

<u>मुआवजा निर्धारण :-</u>

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 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 पृथ्वीराजनगर योजना के 22 ग्रामों में से किसी भी ग्राम के मुआवजे की राशि का निर्धारण नहीं किया । इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 355-355 दिनांक 11-2-91 द्वारा शासन सचिव नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास प्राधिकरण-जयपुर विकास आयुक्त एवं सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण को भी निवेदन किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करायी 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 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 नेगोशियेशन नहीं किया गया है ।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा समय-समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये गये है उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रीयों 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 इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उप पंजीयकों के यहाँ पृथ्वी राज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों की रजिस्ट्रेशन की क्या दर थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है ।

जहाँ तक उपरोक्त खसरा नम्बर के खातेदार/हितदार को मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है उपरोक्त मामले में एक तरफा कार्यवाही होने के कारण एवं खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई क्लेम पेश नहीं करने के कारण खातेदारान/हितदारान की ओर से मुआवजे की राशि की मांग का कोई प्रश्न नहीं उठता ।

लेकिन नेचुरल जस्टीस के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध 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 /91/336 दिनांक 3-6-91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया गया कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय ग्राम मजाहिदपुरा में 18,600/-रु० प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था । इसलिए जहाँ तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित है ।

......3.

97

इसके का सम्बन्ध में उप पंजीयक 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 नोट दिनांक 8-5-91 द्वारा तहसील जयपुर में धारा 4 के 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/- रु० 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 के० पी० मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24000/-रु० प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं होगी क्योंकि कुछ समय पूर्व भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस पास के क्षेत्र में 24,000/-रु० प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये है ।

अत: इस मामले में भी इस भूमि की मुआवजा राशि 24000/- रु० प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित मानते है एवं हम यह भी मानते है कि धारा 4 के मध्य नोटिफिकेशन के समय भूमि की कीमत यही थी ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत अवार्ड पारित करने के लिए 2 वर्ष की समयावधि नियत है लेकिन खातेदारान/हित-दारान को धारा 9 एवं 10 के नोटिस तामील कुनिन्दा, रजि० ए०डी० एवं समाचार पत्र में प्रकाशन के बाद भी उपस्थित नहीं होना व क्लेम पेश नहीं करना इस बात का द्योतक है कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत नहीं करना चाहते । इसलिए एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई ।

जहाँ तक भूमि पर स्थित पेड़-पौधे, कुएं का प्रश्न है खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई तखमीना पेश नहीं किया और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीने पेश किये है । ऐसी स्थिति में स्ट्रक्चर पेड़-पौधे के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है । जविप्रा से तकनीकी एवं अनुमोदित तखमीना प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जावेगा ।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण 24,000/-रु० प्रति बीघा की दर से करते है लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक सम्बन्धी 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 है ।

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 पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुल सीमा में सम्मिलित है एवं शहरी अधिनियम 1976

....

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ,
जयपुर

98

से प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अवार्ड 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 ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 23[1-ए] एवं 23[2] के अन्तर्गत मुआवजे की उपरोक्त राशि पर नियमानुसार 30% सोलिशियम एवं 12% अतिरिक्त राशि भी देय होगी जिसका निर्धारण परिशिष्ट "ए" में मुआवजे की राशि के साथ दर्शाया गया है ।

यह अवार्ड आज दिनांक 27-7-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी,
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर

संलग्न:- परिशिष्ट "ए" गणना तालिका।

यह अवार्ड आज दिनांक 31-7-91 को राज्य सरकार के पत्र क्रमांक : F.6(15)नविआ/87 पार्ट दिनांक 31-7-91 को अनुमोदित होकर प्राप्त हुवे है। (व.न. 78 मिल) का अवार्ड आज दिनांक 31-7-91 को घोषित किया जाकर फाईल किया जाता है।

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

59

परिशिष्ट "द" ग्राम गजसिंहपुरा

क्र॰सं॰	खातेदार 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	वि॰टि
1॰	मथुरा देवी पत्नी हरगोविन्द	78 मिन	16-13	24,000॰00	3,99,600॰00	1,19,880॰00	2,52,947॰00	7,72,427॰00	
				कुल राशी	3,99,600॰00	1,19,880॰00	2,52,947॰00	7,72,427॰00	

नोट : 1॰ 30 प्रतिशत सोलेशियम चार्ज कालम नं॰7 पर गणना की गई है ।

2॰ 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशी की गणना धारा 4(1) के गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7॰7॰88 से 27॰7॰91 तक की गई है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनायें, जयपुर ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनायें,
जयपुर