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

क्रमांक:भू.अ./नविप्रा/91 दिनांक: 11.6.91

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

मुकदमा नम्बर :-
5/88

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)/नविप्रा/11/87 दिनांक 6.1.1988 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राज पत्र 7 जुलाई 1988 को करवाया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा 5 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 के गजट प्रकाशन क्रमांक प-6 (15)नविप्रा/3/87 दिनांक 28.7.89 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 झोटवाड़ा तहसील जयपुर में अवाप्तिधीन भूमि की स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है :-

क्र. सं.	मु०न०	ख. नं.	खातेदार/हितदार का नाम	अवाप्तिधीन भूमि का रकबा बी. बि.
1.	5/88	389	भैरू पुत्र सुज्जा 1/2, गणेशी बेवा	17-12
		391	भूरा, स्हा पुत्र भूरा 1/4, चौथु	14-00
		399	पुत्र पोकल, कल्याण पुत्र गुंगु 1/4	2-00
		400		3-04
		409		6-09
		410		00-05
		411		3-01
		412		2-11
		413		00-01
		414		00-04
		415		00-05
		416		01-12
		417		01-15
		418		01-10
		421		00-12

मिलान किया
पढ़ा सुना

प्रमाणित प्रतिलिपि
भूमि अवाप्ति अधिकारी
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

मुकदमा नम्बर 5 , खसरा नम्बर 389, 391 , 399, 400, 409 से 418, 421

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 389, 391, 399, 400, 409से 418 एवं 421श्री भैरू पुत्र सुज्जा, गणेशी बेवा भुरा, स्हा पुत्र भुरा, चौथू पुत्र धोकल, कल्याण पुत्र गंगू के नाम दर्ज है।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम का धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान को दिनांक 17-12-90 को नोटिस दिया गया जो तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार चस्पान्दगी द्वारा दिनांक 25.1.91 को तामील कराया गया । बावजूद कोई उपस्थित नहीं हुआ इसके पश्चात खातेदारान / हितदारान के धारा 9 व 10 का नोटिस दिनांक 19.4.91 को दिया गया । जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार परिवार के व्यस्क सदस्य जो उनके साथ रहते है को देकर तामील कराया गया एवं दिनांक 24.4.91 के नवभारत टाइम्स एवं दैनिक चक्रज्योति समाचार पत्र में धारा 9 व 10 के नोटिसों का प्रकाशन कराया गया । बावजूद इसके कल्याण, चौथू, स्हा एवं भैरू की तरफ से उसका लड़का गणेश xxxxxx हुए दिनांक 25.4.91 को उपस्थित हुए । एवं गणेशी व लालाराम अनुपस्थित रहे । अतः उनके विरूद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई । एवं उपस्थित खातेदारान/हितदारान को क्लेम पेश करने हेतु सूचित किया गया । तत्पश्चात दिनांक 6.5.91 को इस न्यायालय में कोई भी खातेदारान/हितदारान उपस्थित नहीं हुए अतः उनके विरूद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में ला लाई गई ।

उक्त प्रकरण में केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अन्तर्गत नोटिस दिनांक 27.4.91 को दिये गये । जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार दिनांक 2.5.91 को सम्बन्धित तहसील, पंचायत समिति नोटिस बोर्ड ग्राम पंचायत एवं सरपंच को दिये गये तथा चस्पान्दगी से तामील कराये गये ।

मुआवजा निर्धारण :-

जहाँ तक पृथ्वीराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का, प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-6 (15)नाविआ/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 इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11-2-91 द्वारा शासन सचिव नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास आयुक्त महोदय, जविप्रा. एवं सचिव जविप्रा को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजे निर्धारण करने 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 मुआ 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/हितदार को बुलाकर नेगोशियेशन नहीं किया गया ।

प्रमाणित प्रतिलिपि

..........3

भूमि अवाप्ति अधिकारी
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

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 तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय सबरजिस्ट्रीयों द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 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 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 सभी मामलों 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 प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्त की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया जविप्रा के सचिव ने पत्र क्रमांक टी.डी.आर/91/336 दिनांक 5.6.91 द्वारा इस संबंध में सूचित किया है कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय ग्राम झोटवाड़ा में 20,000/- रू० प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था इसलिए जहां 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 गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इससे अधिक नहीं थी । तहसीलदार जविप्रा प्रथम ने भी अपने यू० ओ० 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 भी इसी क्षेत्र के आसपास की भूमि का मुआवजा राशि 24,000/- रू० प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किए गए है जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है । जविप्रा के अभिभाषक श्री के०पी० मिश्रा ने कोई लिखित स्टेटमेन्ट देकर मौखिक रूप से निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24,000/- रू० प्रति बीघा की दर से दी जाती है तो जविप्रा को कोई आपत्ति नहीं होगी । क्योंकि कुछ समय पूर्व इस न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24,000/- रू० प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किए गए है ।

अतः इस मामले में भी हम भूमि का मुआवजा राशि 24,000/- रू० प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित मानते है एवं हम यह भी मानते है कि धारा 4 के गजट 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/हितदारान को धारा 9 व 10 के नोटिस तामील कुनिन्दा द्वारा तामील कराये जाने पर एवं समाचार पत्रों में प्रकाशन के बाद भी खातेदारान/हितदारान का उपस्थित नहीं होना एवं क्लेम पेश नहीं करना इस बात का द्योतक है कि वे अपना पक्ष प्रस्तुत करना नहीं चाहते इसलिए एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई है ।

मिलान किया

........4

पढ़ा   सुना

भूमि अवाप्ति अधिकारी
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

प्रमाणित प्रतिलिपि

जहाँ तक पेड़, पौधे, तख्ते, कुएं एवं भूमि पर बने अन्य स्ट्रक्चर का प्रश्न है खातेदारान/हितदारान द्वारा कोई तखमीना पेश नहीं किया गया है और ना ही जविप्रा द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीना पेश किया गया है ऐसी स्थिति में स्ट्रक्चर अगर कोई हो तो उसके मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है । जविप्रा से तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीना प्राप्त होने पर उस पर विचार करके नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जावेगा ।

इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण 24,000/- रु० प्रति बीघा की दर से निकलते है लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिवत रूप से मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात 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 नगर भूमि एवं भवन कर विभाग ने अपने पत्र क्रमांक 918 दिनांक 31-5-91 द्वारा इस न्यायालय को सूचित किया है कि पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर व नगर संकुलन सीमा में निहित है । अलसर अधिनियम 1976 से भी प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी कि अलसर 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 राशि पर नियमानुसार 30 प्रतिशत सोलिशियम राशि एवं 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी देय होगी जिसका निर्धारण संलग्न परिशिष्ट "ए" में मुआवजे की राशि के साथ दर्शाया गया है ।

यह अवार्ड आज दिनांक 17-6-91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनायें जयपुर

संलग्न : परिशिष्ट "ए" गणना तालिका ।

यह अवार्ड आज दि. 17/7/91 को राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प-6(15) नविप्रा/87 पार्ट दि. 16/7/91 के द्वारा अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ है। जो भरे इजलास सुनाया गया एवं घोषित [illegible] 17/7/91 को फाइल किया जाता है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
जयपुर विकास प्राधिकरण
जयपुर

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास [illegible]
जयपुर

मिलान किया

पढ़ा | सुना

परिशिष्ट "ए" गणना तालिका ग्राम झोटवाड़ा

क्र. सं.	नाम खातेदार/हितदार	मुकदमा नं.	खसरा नं.	रकबा बी. बि.	भूमि के मुआवजे की दर	भूमि के मुआवजे की राशि	सोलेशियम राशि 30%	अति. राशि 12% प्रतिवर्ष	कुल मुआवजा कुल राशि
1.	भैरू पुत्र छुज्जा 1/2, गणेशी बेवा	5	389	17-12	24,000/-				
	भूरा, लड्डा पुत्र भूरा 1/8		391	14-00					
	चौथु पुत्र शोकल, कल्याण पुत्र गोमु 1/4		399	2-00					
			400	3-04					
			409	6-09					
			410	0-05					
			411	3-01					
			412	2-11					
			413	0-01					
			414	0-04					
			415	0-05					
			416	1-12					
			417	1-15					
			418	1-10					
			421	0-12					
				55-01		13,21,200/-	3,96,360/-	4,64,666/-	21,82,224/-

नोट :- 1. सोलेशियम राशि 30% मुआवजा राशि पर दी गई है ।

2. अतिरिक्त राशि 12 % की गणना धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7-7-88 से 11-6-91 तक दी गई है ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजना जयपुर ।

प्रमाणित प्रतिलिपि

मिलान किया