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

क्रमांक: भू.अ./नवि/91/ दिनांक :- 14/6/91

विषय :- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कार्यों के निष्पादन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम [illegible] निवारू पुरा तह. जयपुर में भूमि अवाप्ति बाबत (मुआवजा राय मय फैसला)

मुकदमा नम्बर :-

1. 373/88
2. 378/88 व 379/88
3. 377/88
4. 384/88
5. 385/88
6. 372/88

उपरोक्त निम्नांकित भूमि को अवाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 (1984 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 1) की धारा 4(1) के तहत अधिसूचना क्रमांक प.6(13)नविआ/11/87 दिनांक 6.1.1988 तथा जिसका प्रकाशन राजस्थान राजपत्र 7 जुलाई 1988 को करवाया 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 प्रावधानों के अन्तर्गत धारा 6 का नोटिफिकेशन क्रमांक प.6(13)नविआ/3/87 दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राजपत्र दिनांक 31 जुलाई 1989 को किया गया ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएँ,
जयपुर

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा 6 का नोटिफिकेशन करवाया गया उसमें ग्राम निवारू पुरा तहसील जयपुर में अवाप्ताधीन भूमि को निम्न प्रकार बताई गई थी :-

क्र.सं. 1.	मुकदमा नम्बर 2.	खसरा नम्बर 3.	रकबा बी.बि. 4.	काश्तकार/खातेदार का नाम 5.
1.	373/88	79	12-07	हनुमान, रामबक्ष, भगवाना पि. कल्याण हि.स. 1/3 प्यारेलाल पु. प्रेमा हि. 1/3 धापा बेवा किशना हि. 1/3 कौम रैगर
2.	378/88 379/88	81 82 83	1-03 3-15 4-09	किशना पु. रामचन्द्र भुवा, पो.पु. मोडू मोडू पो.पु. टेडू हि. 3/4, धापो पुत्र [illegible] हि. 1/4 कौम जाट
3.	377/88	80	00-02	किशना पु. रामचन्द्र, भुवा पो.पु. मोडू मोडू पो.पु. टेडू, मातो पु. [illegible] हि. 1/4 हरदेवा पु. चन्दा हि. 1/4, [illegible] हि. 1/4 जाति [illegible]

1.	2.	3.	4.	5.
4.	364/88	92	7-19	सुन्दर लाल पुत्र चन्दा, मंगलाराम, श्री हरविलास पि. मंगलाराम, गीता, [illegible] पु. [illegible] अहीर
5.	365/88	74/1	14-03	[illegible] पु. महादेव अहीर
6.	372/88	74	1-05	राजकीय भूमि

<u>प्र.सं. 1 मुकदमा नं. 373/88 खसरा नं. 75</u>

धारा 6 के तहत नोटिफिकेशन में खसरा नं. 75 रकबा 12 बीघा 09 बिस्वा हनुमान, रामधन, भगवान पि. कल्याण हि. 1/3 नन्दराम पु. प्रेमा हि. 1/3 धापा बेवा किशना हि. 1/3 कौम [illegible] सा. [illegible] के नाम दर्ज है तथा इस प्रकरण में अपील करने वाली गृह निर्माण सहकारी समिति ने अपना अपील पेश की थी तत्पश्चात सभी काश्तकार/हितधारक एवं आपत्तिकर्ताओं को केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत दिनांक 10.8.90 को नोटिस दिये गये जिसमें तामील कुनिन्दा ने काश्तकार के न मिलने पर नोटिस की चस्पा कर हल्फिया रिपोर्ट पेश की तथा ~~तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार समिति को [illegible] होने के कारण नोटिस नहीं दिया जा सका~~ बावजूद इसके काश्तकार अनुपस्थित रहे। दिनांक 26.4.91 को पुनः समिति को धारा 9 व 10 का नोटिस द्वारा तामील कुनिन्दा दिया गया जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार चस्पांगी से तामील करवाया गया तथा दिनांक 12.3.91 को धारा 9 व 10 का नोटिस रजिस्टर्ड ए.डी. भेजा गया जो डाकिया की रिपोर्ट के अनुसार बार बार जाने पर नहीं मिलना के साथ दिनांक 26.3.91 को लौट आया। तत्पश्चात दिनांक 24/3/91 21/5/91 26.4.91 को धारा 9 व 10 के नोटिस का प्रकाशन काश्तकार/हितधारक को उपस्थित होने के लिए दैनिक समाचार पत्र नव भारत टाइम्स व हिन्द [illegible] में प्रकाशन करवाया गया। बावजूद इसके कोई उपस्थित नहीं हुआ। अतः काश्तकार/हितधारक के विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गयी।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 (1) के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमात में सार्वजनिक नोटिस भी दिनांक 26.4.91 को दिया गया जो तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट हल्फिया के अनुसार दिनांक 8.5.91 को सम्बन्धित तहसील, पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड व ग्राम पंचायत व [illegible] को दे कर व चस्पांगी से तामील करवाया गया।

इस प्रकरण में अपील कर्ता समिति ने बावजूद सूचना के कोई क्लेम पेश नहीं किया इसलिए इसे कोई मुआवजा स्वीकृत नहीं माना जा सकता।

प्र.सं. 2 मुकदमा नम्बर 378/88 व 379/88 खसरा नं. 81,82,83

धारा 6 के तहत नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 81 रकबा 1 बीघा 08 बिस्वा ख.नं. 82 3 बीघा 18 बिस्वा ख.नं. 83 रकबा 4 बीघा 07 बिस्वा किशना पु. रामचन्द्र, [illegible] पि. [illegible], [illegible] पु. [illegible] हि. 3/4 तथा धन्नी पु. [illegible] हि. 1/4 कौम [illegible] ग्राम [illegible] तहसील [illegible] के नाम से दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत दिनांक 10.8.90 को काश्तकारान को नोटिस दिया गया जो तामील कुनिन्दा की हल्फिया रिपोर्ट के अनुसार स्वयं काश्तकार को एक प्रति दे कर [illegible] से तामील करवाया गया। बावजूद तामील काश्तकार उपस्थित नहीं हुआ

भूमि [illegible] विकास [illegible] जयपुर

इसके उपरान्त दिनांक 20/5/91 को धारा 9 व 10 के नोटिसेज का प्रकाशन दैनिक समाचार पत्र में नवभारत टाईम्स में प्रकाशन करवाया गया बावजूद इसके खातेदारान उपस्थित नहीं हुए । अतः खातेदार के विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गयी ।

क्र.सं. 3 मुकदमा नं. 377 खसरा नं. 80

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नं. 80 रकबा 0,02 बिस्वा रिछपाल पुत्र रामचन्द ,सुवा पि.मु. बोदू, भोलू पि.मु.सेढू 3/4 छोटी पुत्र गणेश दर हि. 1/4 हरदेवा पु. पन्ना हीं. 1/4 ,घोकल पि.मु.भोज्या हि. 1/4 जाति गुजर ग्राम मोकुलपुरा तहसील जयपुर के नाम दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान को नोटिस दिया गया जो तामील कुनिन्दा की हल्फीया रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान के नोटिस लेने से इन्कार कर देने पर नोटिस की तामील चस्पादगी से करवायी गयी इस पर खातेदार उपस्थित नहीं हुआ । तत्पश्चात दिनांक 20/5/91 को दैनिक नव भारत टाईम्स में धारा 9 व 10 के नोटिसेज का प्रकाशन करवाया गया बावजूद इसके कोई खातेदार उपस्थित नहीं हुआ । अतः खातेदारान के विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गयी ।

क्र.सं. 4 मुकदमा नम्बर 304 खसरा नम्बर 92

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 92 रकबा 7 बिघा 19 बिस्वा भूमि सुन्दर लाल,प्रताप,चंदा,मंगलाराम,बाबा,श्योनारायण पि. गंगाराम व भीवा हंसराज पि. शंकर कौम अहीर ग्राम व गिरधारी पुरा तहसील जयपुर के नाम दर्ज है । तथा इस प्रकरण में अशोक नगर गृह निर्माण सहकारी समिति ने आपत्ति पेश की है इसलिए केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदारान/हितदारान एवं आपत्तिकर्ता (समिति) को दिनांक 10.8.90 को नोटिस दिये गये जो तामील कुनिन्दा की रिपोर्ट के अनुसार समयाभाव होने के कारण लौटा दिये गये व तामील नहीं हो पाये। तत्पश्चात दिनांक 21.1.1991 को पुनः तामील कुनिन्दा द्वारा धारा 9 व 10 के नोटिसेज खातेदारान/हितदारान को दिये गये जो तामील कुनिन्दा की हल्फीया रिपोर्ट के अनुसार खातेदारान पर चस्पादगी से तामील करवाया गया। व समिति का नोटिस समयाभाव के कारण लौटा दिया गया । इसके पश्चात दिनांक 26.2.91 को पुनः समिति को धारा 9 व 10 का नोटिस दिया गया जो तामील कुनिन्दा की हल्फीया रिपोर्ट के अनुसार चस्पादगी से तामील करवाया गया । धारा 9 व 10 का नोटिस दिनांक 12.3.91 को रजिस्टर्ड ए.डी. खातेदारान/हितदारान को दिया गया जिस पर डाकघर की रिपोर्ट के अनुसार "बार बार जाने पर भी नहीं मिलता " रिपोर्ट के साथ लौटा दिया गया जिस पर खातेदारान/हितदारान को दिनांक 7/5/91 को धारा 9 व 10 के नोटिसेज का प्रकाशन दैनिक नवज्योति व नव भारत टाईम्स समाचार पत्र में प्रकाशन करवाया गया । बावजूद इसके खातेदारान/हितदारान उपस्थित नहीं हुए । अतः खातेदारान/हितदारान के विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गयी । समिति ने बावजूद सूचना के कोई क्लेम पेश नहीं किया इसलिए इन्हें हितधार व्यक्ति नहीं माने जा सकते ।

क्र. सं. 5 मुकदमा नं. 368 खसरा नं. 94/1

धारा 6 के तहत नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 94/1 रकबा 14.00 बिस्वा मुन्ना पुत्र मालदेव जाति अहीर ग्राम सिरसली द्वारा तहसील जयपुर के नाम दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत खातेदार/हितधारी को नोटिस दिनांक 10.8.90 को दिया गया जो तामील कुनिन्दा की हस्तीया रिपोर्ट के अनुसार नोटिस चस्पादगी से तामील कराया गया इसके पश्चात दिनांक 12.3.91 को धारा 9 व 10 का नोटिस रजिस्टर्ड ए.डी. द्वारा खातेदार/हितधारान को नोटिस दिया गया जो डाकिया की रिपोर्ट के अनुसार "बार बार जाने पर भी नहीं मिलता" रिपोर्ट के साथ लौटा दिया गया। तत्पश्चात दिनांक 22.5.91 को दैनिक समाचार पत्र राष्ट्रदूत व राजस्थान पत्रिका समाचार पत्र में धारा 9 व 10 के नोटिस का प्रकाशन कराया गया बावजूद इसके खातेदार/हितधारान उपस्थित नहीं हुए। अतः खातेदार/हितधारान के विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गयी।

क्र.सं. 6 मुकदमा नम्बर 372 खसरा नम्बर 74

धारा 6 के तहत नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 74 रकबा 1 बीघा 08 बिस्वा सिवाय चक दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत तहसीलदार, जयपुर को दिनांक 14.3.91 को नोटिस दिया गया जो दिनांक 1.4.91 को उनके तामील कराया गया। बावजूद तामील कोई उपस्थित नहीं हुआ। अतः इस प्रकरण में एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गयी। जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी. मिश्रा का कहना है कि यह भूमि राजकीय भूमि होने के कारण स्वतः ही राज्य सरकार में निहित हो जाती है अतः इसका अवार्ड पारित करने की कोई आवश्यकता नहीं है इस तर्क से सहमत हूँ। अतः खसरा नम्बर 74 रकबा 1 बीघा 08 बिस्वा का अवार्ड पारित करने की कोई आवश्यकता नहीं है। अतः खसरा नं. 74 की भूमि स्वतः ही ज.वि.प्रा. में निहित मानी जावेगी।

भूमि अवाप्ति
नगर विकास प्रन्यास
जयपुर

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अन्तर्गत सम्बन्धित मुकदमात में सार्वजनिक नोटिस भी दिनांक 26.4.91 को दिया गया जो तामील कुनिन्दा की हस्तीया रिपोर्ट के अनुसार दिनांक 8.8.91 को सम्बन्धित तहसील, पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड व ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये गये व चस्पादगी से तामील कराया गया।

मुआवजा निर्धारण :——

जहाँ तक उपरोक्त खसरा नम्बरान के खातेदारान/हितधारान को मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है उपरोक्त सभी मामलों में एक तरफा कार्यवाही होने के कारण एवं खातेदारान/हितधारान द्वारा कोई क्लेम पेश नहीं करने के कारण खातेदारान/हितधारान की ओर से मुआवजा राशि की मांग का कोई प्रश्न नहीं उठता।

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार यह सम्भावना है कि जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्ति की जा रही है का भी यह मत रहा था। जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव ने अपने पत्र क्रमांक डी.सी.आर./91/336 दिनांक 8.8.91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया है कि धारा 4 के तहत नोटिफिकेशन के समय ग्राम सिरसीपुरा तहसील जयपुर में 10,000/-रुपये प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का बेचान हुआ था इसलिए यही दर इसके बाजार का मूल्य है यह दर उचित है।

हमने इस सम्बन्ध में उप पंजीयक एवं तहसीलदार तहसील सांगानेर के 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(भूप्रबन्ध) ने भी अपने यू.ओ.नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा तहसील [redacted] सांगानेर 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 का मुआवजा राशि 24,000/-रू. 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 दिया पर मौखिक रूप से यह निवेदन किया कि यदि मुआवजा राशि 24,000/-रुपये 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/-रुपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये हैं ।

अतः इस मामले में भी इस भूमि का मुआवजा राशि 24,000/-रुपये 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 की कीमत यही थी । केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत अवार्ड पारित करने के लिए 2 वर्ष की समयावधि नियत है लेकिन खातेदार/हितबद्धकार द्वारा कोई क्लेम पेश नहीं किया गया है इसलिए एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई है ।

जहाँ तक पेड़, पौधे, सड़के, कुए व भूमि पर बने अन्य स्ट्रेक्चर का प्रश्न है खातेदारान द्वारा कोई तखमीना पेश नहीं किया गया और ना ही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीने पेश किये गये हैं । ऐसी स्थिति में स्ट्रेक्चर यदि कोई हो तो उनके मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है । जिसका निर्धारण बाद में जयपुर विकास प्राधिकरण के तकनीकी एवं अनुमोदित तखमीने प्राप्त होने पर विचार करके नियमानुसार निर्धारण किया जावेगा ।

अतः इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/-रुपये प्रति बीघा की दर से करते हैं लेकिन मुआवजे का भुगतान विधिक रूप से मालिकाना हक सम्बन्धी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट " ए " के अनुसार जो इस अवार्ड का भाग है के अनुसार 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 30 प्रतिशत सोलेशियम एवं 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी देय है जिसे जिसका निर्धारण परिशिष्ट (ब) में मुआवजे की राशि के साथ दर्शाया गया है ।

विकास परियोजना
जयपुर

............6

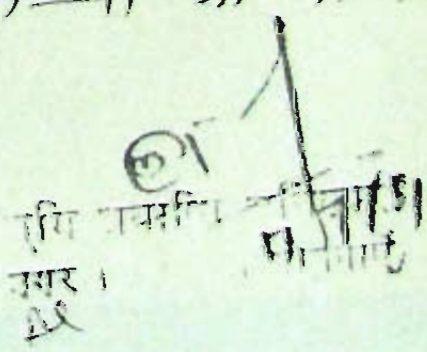
अतिरिक्त निदेशक(प्रथम) एवं सक्षम अधिकारी नगर भूमि सीलिंग विभाग ने अपने पत्र क्रमांक 910 दिनांक 31.5.91 द्वारा इस कार्यालय को सूचित किया है कि इन्दिरा गांधी नगर योजना के अन्तर्गत 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन क्षेत्र में सम्मिलित है एवं शहरी अधिनियम 1976 से प्रभावित है लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि 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 किया जा रहा है।

यह अवार्ड आज दिनांक 14.6.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जा रहा है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
मय मुख्य नगर परियोजनाएं, जयपुर
नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

यह अवार्ड आज दिनांक 17-7-91 को राज्य सरकार के पत्र क्रमांक एफ 6(15) न.वि.अ./87 पार्ट दि. 16-7-91 के द्वारा अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ है। ख.न. 75 रकबा 12 बीघा 0 बिस्वा पर माननीय उच्च न्यायालय का स्थगन आदेश जारी है। अतः ख.न. 75 का अवार्ड आज दिनांक 17-7-91 को पेण्डिंग किया जाकर घोषित किया जाता है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर ...



:: परिशिष्ट "ब" ::

क्र.सं.	मुकदमा नं.	नाम खातेदार	खसरा नं.	रकबा बी.बि.	मुआवजे की दर	भूमि के मुआवजे की राशि	सोलेशियम राशि 30 प्रतिशत	अतिरिक्त राशि 12 % की दर से 2 वर्ष 11 माह 8 दिन, 35.26 %	कुल राशि
1.	373/88	हनुमान, रामबक्ष, मदाना पि. श्याम हि. अ. 1/3 प्यारसा पु. प्रेमा हि. 1/3 छीगा बेवा जिवण हि. 1/3 जाति जाट	75	12-39	24,000/-	2,98,800/-	89,640/-	10,5356.88	4,93,796.88
2.	378/88 379/88	जिवणा पु. रामचन्दर, धुला पी.पु. लोढु, पोढू पी.पु.छेढु हि. 3/4 मनी पुत्र नोधा हि. 1/4 कौम जाट	81 82 83	01-06 03-15 04-09 09-12	24,000/- " " "	2,30,400/-	69,120/-	81,239.04	3,80,759.04
3.	377/88	जिवणा पु. रामचन्दर, धुला पी.पु. लोढु, पोढू रामदेव, मनी पु. नोधा हि. 1/4 आपेवा पु. कन्हा हि. 1/4 लोढ़ पी.पु. मोज्या हि. 1/4 जाति जाट	83	00-02	24,000/-	2400/-	720/-	846.24	3966.24
4.	334/88	सुन्दर लाल, लादू, सुन्दा, पुनाराम बेटा, भैरूलाल हि. रामरतन, भीमा, आसाराम पु. नाथ कौम अहीर	92	07-19	24,000/-	1,90,800/-	57,240/-	67,276.08	3,15,316.08
5.	335/88	धुला पु. रामदेव जाति अहीर	94/1	14-08	24,000/-	3,45,600/-	1,03680/-	1,21,858.56	5,71,138.56
				44-10	24,000/-	10,68,000/-	3,20400/-	3,76,576.80	17,64,976.80

मुक्ति ... नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर

नोट:- सोलेशियम 30% प्रतिशत कालम नम्बर 6 पर मुआवजा राशि पर

अतिरिक्त राशि 12% प्रतिशत की गणना धारा 4(1) का गजट दिनांक 7.7.88 से 14.6.91 तक

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास परियोजनाएं,
जयपुर