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

क्रमांक:भू•अ•/नवि/91 दिनांक: 17/5/91

मुकदमा नम्बर-

1• 620/88

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)

-: अ वा र्ड :-

उपरोक्त विषयान्तर्गत भूमि को अवाप्ती हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम, 1894 (1984 का केन्द्रिय अधिनियम संख्या 1) की धारा 4(1) के तहत क्रमांक प6(15)नविआ/II/87 दिनांक 6•1•1988 को तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में 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 प्रावधानों के अन्तर्गत धारा 6 का गजट प्रकाशन क्रमांक प(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 नं•	रकबा बी•	रकबा बि•	खातेदार का नाम
1•	620/88	193	00	17	श्री भंवरसिंह पुत्र बने सिंह जाति राजपूत सा•देव
		194	07	00	
		195	00	01	
		196	00	10	
		197	11	13	
		198/1	06	05	

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

प्रकाशित प्रतिलिपि

...2.

40 325

मुकदमा नम्बर 620/88 खसरा नम्बर- 193, 195 एवं 196

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 193 रकबा 17बिस्वा, ख.नं. 195 रकबा 01बिस्वा एवं ख. नं. 196 रकबा 10बिस्वा की भूमि श्री भंवरसिंह पुत्र [illegible] सिंह जाति राजपूत के नाम दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 एवं 10 के नोटिस दिनांक 9.11.90 को जारी किये गये। तामील कुनिन्दा की तामील रिपोर्ट के अनुसार मौके पर स्वयं खातेदार भंवरसिंह मिले श्री भंवर सिंह ने नोटिस का पत्र लेने से इन्कार किया। अतः खातेदार की उपस्थिति में खातेदार के घर पर नोटिस चस्पा किया गया। बावजूद सूचना के खातेदार उपस्थित नहीं हुआ। पुनः दिनांक 25.2.91 को खातेदार एवं आवंटितकर्ता बुनियादी गृह निर्माण सहकारी समिति को नोटिस रजिस्टर्ड ए.डी./नोटिस जारी किये गये। खातेदार भंवर सिंह की तरफ से श्री मोहन सिंह सोलंकी अभिभाषक उपस्थित हुए एवं बुनियादी गृह निर्माण सहकारी समिति की तरफ से श्री पी.एस. कोठारी उपस्थित हुये। श्री अलाउद्दीन अभिभाषक मुकाश्तकारियों की तरफ से उपस्थित हुए। जिन्होंने मुकाश्तकारियों की तरफ से क्लेम पेश किया उसमें मुआवजा राशि 5 लाख रुपये की मांग की है। उक्त क्लेम के बारे में [illegible] अभिभाषक श्री के.पी. [illegible] का कथन है कि उक्त क्लेम में मांगी गई राशि अत्यधिक व बढ़ाचढ़ाकर है जो स्वीकार योग्य नहीं है। हम इस कथन से सहमत हैं। उक्त क्लेम में मांगी गई राशि अस्वीकार है। खातेदार भंवरसिंह व बुनियादी गृह निर्माण सहकारी समिति की तरफ से कोई क्लेम पेश नहीं किया गया। अतः समिति एवं खातेदार भंवरसिंह के खिलाफ एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई।

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय डी.बी. सिविल रिट नं. 8185/88, 2770/88, 2791/88 में निर्णय दिनांक 17.4.89 में निर्णय में यह प्रतिपादित किया है कि विक्रय करने के अनुबन्ध मात्र से समिति अथवा उसके आवंटियों को विवादित भूमियों में कोई अधिकार पैदा नहीं होता। पुनः माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने रिट पेटिशन नं. 2218/89 निर्णय दिनांक 9.10.90 में उपरोक्त निर्णय को प्रतिपादित किया है। [illegible] के निर्णय में [illegible] गृह निर्माण सहकारी समिति पिटिशनर थी। चूंकि बुनियादी विकास गृह निर्माण सहकारी समिति ने अपने नाम नियमानुसार भूमि अन्तरित किये जाने का प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया है ऐसी स्थिति में समिति को इस भूमि में कोई अधिकार पैदा नहीं होता क्योंकि जब समिति को ही कोई अधिकार उक्त भूमि में उत्पन्न नहीं होता है तो उसके सदस्यों को भी अधिकार अन्तरित नहीं हो सकता। [illegible] समिति एवं सदस्यों को हितधारी व्यक्ति माना जाता है लेकिन अवार्ड में से कोई राशि देय नहीं होगी।

खसरा नं. 194, 197 एवं 198/1 पर माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने दिनांक 13.6.91 को अवार्ड जारी नहीं करने एवं कब्जा नहीं लेने बाबत स्थगन आदेश दे रखा है। अतः यहां उक्त खसरा नम्बरान का अवार्ड जारी नहीं किया जा रहा है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी

41 326

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9(1) के अन्तर्गत उपरोक्त खसरा नम्बरान के सार्वजनिक नोटिस दिनांक 27.5.91 को तामील कुनिन्दा द्वारा सम्बन्धित तहसील/पंचायत समिति नोटिस बोर्ड एवं ग्राम पंचायत व सरपंच को दिये 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 प8(15)नविआ/07 दिनांक 1.1.89 द्वारा मुआवजा 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 किसी भी ग्राम के मुआवजा की राशि का निर्धारण नहीं किया गया। इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 (दिनांक 11-2-91) द्वारा शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, जयपुर विकास आयुक्त, ~~आयुक्त~~, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करानी जावे। इसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मीटिंग्स 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 छूट कर नियमितीकरण नहीं किया गया।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालय 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 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 इसलिये विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयों ~~के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उप पंजियकों के यहाँ पृथ्वीराज नगर~~ योजना के परिपेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उपपंजियकों के यहाँ पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों की रजिस्ट्रीज की क्या दर थी उन पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है।

जहाँ तक उपरोक्त खसरा नम्बरान के खातेदारान/~~xxxxxxx~~ को मुआवजा xxनिर्धारण का प्रश्न है, खातेदार ने कोई क्लेम पेश नहीं किया है अतः इनके खिलाफ एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई। अतः इनकी तरफ से मुआवजा राशि की मांग का कोई प्रश्न नहीं उठता।

प्रकाशित [illegible]

भूमि अवाप्ति अधिकारी
योजना
जयपुर

........4

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धान्त के अनुसार इस संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिये भूमि अवाप्त की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव के पत्र क्रमांक टी.डी. आर/91/336 दिनांक 3.6.91 द्वारा इस सम्बन्ध मे सूचित किया है कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ सांगानेर में 10,000/- प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था इसलिये जहाँ तक इनके पक्ष का संबंध है यह दर उचित हैं ।

हमने इस संबंध में उप पंजियक 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।,ने भी अपने यू0ओ0नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा सन्1987 की दर 6000/-प्रति बीघा दर्शायी गई है लेकिन सन् 1988-89 की दर से सूचित नहीं [illegible] किया गया ।

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में में भी इस क्षेत्र के आस-पास की भूमि का मुआवजा राशि 24,000/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड पत्र जारी किये गये जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका हैं । जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के0पी0मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया कि यदि मुआवजा राशि 24,000/- प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुर विकास प्राधिकरण को कोई आपत्ति नहीं हैं । क्योंकि कुछ समय पूर्व भी इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आसपास के क्षेत्र में 24,000/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये हैं ।

अतः इस मामले में भी इस भूमि का मुआवजा राशि 24,000/- रूपये प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित मानते हैं 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 लिये 2 वर्ष की समयावधि नियत हैं लेकिन खातेदारान/हितधारान् ने कोई क्लेम पेश नहीं किया हैं जो इस बात का द्योतक है कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत करना नहीं चाहते हैं । इसलिये एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई । लेकिन मुकदमाधारियों ने जो क्लेम पेश किया है वह बेबुनियाद एवं मनमानी मुआवजा मांगा है जिसे स्वीकार नहीं किया गया । मुकदमाधारियों ने अपने पक्ष में कोई प्रमाण पेश नहीं किये हैं अतः वे मुआवजा पाने का अधिकार नहीं रखते हैं ।

जहाँ तक पेड़-पौधे, कुएं, कुरे एवं भूमि पर बने अन्य स्ट्रक्चर्स का प्रश्न है खातेदारान् द्वारा कोई तखमीना पेश नहीं किया गया और ना ही जयपुर-विकास

भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास योजनाएँ जयपुर

भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास योजनाएँ जयपुर

जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तखमीना अभी तक पेश नहीं किया है। ऐसी स्थिति में पेड़-पौधों एवं अन्य स्ट्रक्चर्स के मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है। जयपुर विकास प्राधिकरण से तकनीकी एवं अनुमोदित तखमीना प्राप्त होने पर इस पर विचार कर नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जायेगा।

इस उक्त मामले में भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/-रु0 प्रति बीघा की दर से करते हैं लेकिन मुआवजा का भुगतान विधिवत रूप से वास्तविक मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जायेगा। 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 30% सोलेशियम एवं 12% 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 संकुलन सीमाओं में सम्मिलित है एवं अ नगर अधिनियम 1976 से प्रभावित है। लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अरबन अधिनियम की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी है। अतः नहीं ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे हैं।

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

संलग्न- परिशिष्ट

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनायें
जयपुर

3/7/91
राज्य सरकार के पत्र क्र. F6(15) ... /87
दिनांक ... द्वारा अवार्ड अनुमोदित होकर प्राप्त
हुआ है अवार्ड आज सरे इजलास घोषित किया
जाकर ... किया जाये

प्रमाणित प्रतिलिपि
भूमि अवाप्ति अधिकारी

ग्राम-नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास परिशिष्ट "प"

क्र.सं.	मुकदमा नं.	खातेदार का नाम	खसरा नं.	रकबा बी. बि.	मुआवजा कुल दर प्रति बी.	भूमि का मुआवजा	सोलेशियम 30% राशि	अतिरिक्त 12% राशि	कुल मुआवजा
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	620/88	भागसिंह पुत्र कर्णसिंह	193	00 - 17					
		आदि रायपुर बा.देह	195	00 - 01					
			196	00 - 10					
				01 - 08	24,000/-	33600/-	10080/-	11884/-	55564/-

नोट- सोलेशियम 30% राशि का निर्धारण मुआवजे के साथ कोलम नम्बर 8 पर किया गया है।

अतिरिक्त 12% राशि का निर्धारण मुआवजे के साथ कोलम नम्बर 9 पर दिनांक 7.7.88 से 17.6.91 तक किया गया।

133068
23/11/93

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

मुआवजे की प्रतिलिपि

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर