

कार्यालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर ।

जयपुर विकास प्राधिकरण भवन

क्रमांक: भू. अ. / नवि / 91 /

दिनांक: 11/6/89

मुकदमा नम्बर-

2

1. 283/88

विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के निर्वहन क्रियान्वयन हेतु ग्राम चकगणपतपुरा नं. 2 को भूमि अवाप्ति बाबत पृथ्वी राज नगर योजना

-: अ वा ड :-

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 18 की धारा 4(1) के तहत क्रमांक प 6/15/नविआ/TA/87 दिनांक 6.1.1988 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 हुआ ।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो धारा 6 का गजट प्रकाशन कराया गया उसमें ग्राम चकगणपतपुरा नं. 2 तहसील सांगानेर में अवाप्ताधीन भूमि की स्थिति इस प्रकार बताई गई है :-

क्र.सं.	मुकदमा नं.	खसरा नम्बर	रकबा बी. वि.	नाम धारिता
1.	2.	3.	4.	5.
1.	283/88	1	04 -10	भुरा पुत्र लाटू जाति
		2	04 -07	अश्वि जाट सा. देह
		3.	- -01	

1°	2°	3°	4°	5°
		4	- - 03	भूरा पुत्र लादू जाति जाट सा.देह
		5	- - 13	
		6	02 -12	
		7	05 -15	
		8	- -03	
		9	09 -15	
		10	11 -13	
		11	08 -01	
		12	10 -06	
		13	08 -11	
		14	02 - -	
		15	02 -03	
		16	02 -06	
		17	05 -06	
		18	10 -16	



मुकदमा नम्बर-283/88- खसरा नम्बर-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,
14,15,16,17, एवं 18

7/10/88
 भूमि प्रशासन अधिकारी
 नगर विकास गोठनाड़े
 लखपुर

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में खसरा नम्बर 1 रकबा 04बोधा 10विस्वा, 2 रकबा 04बोधा 07विस्वा; 3 रकबा 01विस्वा, 4, रकबा 03विस्वा, 5 रकबा 13विस्वा, 6 रकबा 02बोधा 12विस्वा, 7 रकबा 05बोधा 15विस्वा, 8 रकबा 03विस्वा, 9, रकबा 09बोधा 15विस्वा 10 रकबा 11बोधा 13विस्वा, 11 रकबा 08बोधा 01विस्वा, 12 रकबा 10बोधा 06विस्वा, 13 08बोधा 11 विस्वा, 14 रकबा 02बोधा, 15 रकबा 02बोधा 03विस्वा, 16 रकबा 02बोधा 06विस्वा, 17 रकबा 05बोधा 06विस्वा, 18 रकबा 10बोधा 16विस्वा को भूमि श्री भूरा पुत्र लादू जाति जाट सा.देह के नाम खातेदारों में दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम को धारा 9 एवं 10 के नोटिस खातेदारान/हितधारान को दिनांक 8.8.90 को जारी किये गये । तामोल कुनिन्दा को हल्किमा रिपोर्ट के अनुसार मौके पर खातेदार के नबमिलने पर व उनके परिवार वालों ने नोटिस लेने से मकाना करने पर नोटिस मौके पर चस्पा किये गये । लेकिन खातेदार उपस्थित नहीं हुआ । खातेदारान/हितधारान को पुनः धारा 9 एवं 10 के नोटिस रजिस्टर्ड ए.डो. द्वारा दिनांक 15.2.91 को

जारी किये गये। दिनांक 9.4.91, 22.4.91, 8.5.91, 31.5.91, को भी धातदारान् को श्री सत्य देव शर्मा अभिभाषक धातदारान् को तरफ से उपस्थित होते रहे लेकिन क्लेम पेश नहीं किया। दिनांक 11.6.91 को श्री सत्य देव शर्मा अभिभाषक ने भूरा पत्र लादू व कल्याण पुत्र भूरा की तरफ से क्लेम पेश किया।

श्री सत्य देव शर्मा ने जो क्लेम पेश किया उसमें अवाप्ताधीन भूमि का मूल्य 4,50,000/- प्रति बोधा को दर से मांग को है। इसी प्रकार मकानों की क्षतिपूर्ति राशि 12,00,000/- रु को मांग को है। कुए, उनमें बने बोरिंग, बिजली के पम्प, स्थायी रूप से लगे पाईप लाईन आदि की क्षतिपूर्ति राशि 1,39,600/- रु को मांग को है। इसी प्रकार सीमेंट पाईप लाईन, पक्की नालियां, कच्चे धोर होजियां आदि की क्षतिपूर्ति राशि 2,33,000/- रु को मांग को है। इसके अतिरिक्त मकान के लिए 500 वर्ग गज के 2 प्लॉट तथा ड्यरो हेतु 1500/- वर्ग गज भूमि को मांग को है।

उक्त क्लेम मामले में यह धातदारान् द्वारा जो क्लेम को राशि को मांग को है उसके लिए ना तो कोई दस्तावेजात पेश किये है और ना ही कोई रजिस्टर्ड वेल्युवर से प्रमाणित तकनिकी तकमोने पेश किये है। जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी.मिश्रा ने प्रस्तुत क्लेम का विरोध करते हुए दलील दी है कि बिना किसी दस्तावेजो सादय के इस प्रकार का क्लेम में मांगी गई राशि का कोई औचित्य नहीं बनता है। हम जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाषक के कथन से सहमत है। इन्होंने क्लेम में जो अधिक राशि को मांग को है वह अस्वीकार है।

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में उसरा नम्बर 9 में कुल भूमि का रकबा 9बोधा 14विस्वा प्रकाशित है जबकि अवाप्ताधीन भूमि का रकबा 9बोधा 15विस्वा प्रकाशित हुआ है। प्राधिकरण के अभिभाषक श्री के.पी.मिश्रा का कथन है कि कुल भूमि 9बोधा 14विस्वा है अतः अवाप्ताधीन भूमि कुल भूमि से अधिक नहीं हो सकती अतः अवार्ड 9बोधा 14विस्वा का ही जारी किया जाना उचित होगा। धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में उसरा नम्बर 11 का कुल रकबा 01विस्वा प्रकाशित हुआ है लेकिन अवाप्ताधीन रकबा 8बोधा 01विस्वा प्रकाशित हुआ है। प्राधिकरण से प्राप्त लिस्ट में कुल भूमि 08बोधा 01विस्वा अंकित है। प्राधिकरण अभिभाषक श्री के.पी.मिश्रा का कथन है कि अवाप्ताधीन भूमि का रकबा गलत प्रकाशित हुआ है। प्राधिकरण को अपनी योजना हेतु 08बोधा 01विस्वा सम्पूर्ण भूमि की आवश्यकता है। हम उक्त दोनों कथनों से सहमत हैं।

उक्त प्रकरणों में केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की

धारा 9(1) के अन्तर्गत सार्वजनिक नोटिस दिनांक 27.4.91 को जारी किये गये जो तामिल कुनिन्दा द्वारा संबंधित तहसील, पंचायत समिति नोटिस बोर्ड, ग्राम पंचायत एवं सरपंच को दिये गये व बरखा कराये गये ।

मुआवजा निर्धारण:-

जहां तक पृथ्वी राज 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 को राशि निर्धारण करने के लिए राज्य सरकार द्वारा एक कमेटी का गठन कि शासन सचिव, राजस्व विभाग को अध्यक्षता में किया गया था लेकिन कमेटी द्वारा पृथ्वी राज नगर योजना के 22 ग्रामों में से किसी भी ग्राम के मुआवजे को राशि का निर्धारण नहीं किया । इस संबंध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11.2.91 द्वारा शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास प्राधिकरण आयुक्त, जयपुरा, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजे निर्धारण की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करालो जाय । 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 पृथ्वी राज नगर योजना के 22 ग्रामों में स्थित भूमि के किसी भी खतेदार/हितधार को बुलाकर क्रोशियसन नहीं किया गया ।

वे.ए. अधिकारी
नगर विकास योजनाएँ
जयपुर

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा समय-समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे के बारे में प्रतिपादित किये है उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रारों द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयन दर के अनुसार निर्धारण माना गया है । पृथ्वी राज नगर योजना में धारा 4 का 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 उपपंजीयकों के यहाँ पृथ्वी राज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों को रजिस्ट्रेशन की क्या दर थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है ।

उपरोक्त मामले में खतेदारान द्वारा जो मुआवजे की राशि की मांग की है के संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाक् श्री के.पी. मिश्रा का कथन है कि क्लेम में जो मुआवजे की मांग की है वह बहुत अधिक है एवं जो भूमि की दर बताई गई है वह भी बहुत अधिक बताई है । इस भूमि

के आस-पास की भूमियों का मुआवजा 24,000/- रु प्रति बीघा के हिसाब से पूर्व में इस न्यायालय द्वारा किये जाने हेतु अवार्ड जारी किया गया है। अतः इस मामले में भी 24,000/- रु प्रति बीघा की दर से मुआवजा निर्धारण किया जाना उचित होगा। हम इस कथन से सहमत हैं।

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धांत के अनुसार इस संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्ति को जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया जयपुर विकास प्राधिकरण 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 तहत गजट नोटिफिकेशन के समय ग्राम ~~सूचित किया गया था~~ ^{सूचित किया गया था} में 10,200/- रु प्रति बीघा के अनुसार भूमियों का पंजीयन हुआ था इसलिए जहाँ तक इनके पक्ष का संबंध है यह दर उचित है।

हमने इस संबंध में उप पंजियक एवं तहसीलदार सांगानेर के यहाँ 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 प्रथम में भी अपने यू.ओ. नोट दिनांक 8.5.91 द्वारा सन् 1987 की दर 6000/- प्रति बीघा दशाथि है लेकिन सन् 1988-89 की दर से सूचित किया गया नहीं किया गया।

8/10/87
भूमि प्रकृति अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इस क्षेत्र के आसपास की भूमि का मुआवजा राशि 24,000/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड जारी किये गये जिन्का अनुमोदन राज्य सरकार से भी प्राप्त हो चुका है। जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभाक् श्री के.पी. मिश्रा ने कोई लिखित में उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि यदि मुआवजा राशि 24,000/- रु प्रति बीघा की दर से तय किया जाता 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/- प्रति बीघा की दर से अवार्ड पारित किये गये हैं।

अतः इस मामले में भी इस भूमि का 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 की कीमत यही थी।

जहाँ तक पेड़-पौधों एवं अन्य स्ट्रक्चर्स का प्रश्न है जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकनीकी अभी तक पेश नहीं किया गया 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 तकमीना प्राप्त होने पर उस पर विचार कर नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जावेगा ।

हम वक्त मामले में भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/- रु० प्रति बीघा के ~~दर~~ दर से करते है लेकिन मुआवजा का भुगतान विधिक रूप से आदिनांक मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो अवार्ड का भाग है निर्धारित किया जा रहा है ।

केन्द्रीय भूमि अधिग्रहण अधिनियम को धारा 23(1) एवं 23(2) के अन्तर्गत मुआवजे को उपरोक्त राशि पर नियमानुसार 30% सोलेशियम एवं 12% अतिरिक्त राशि भी देय होगी जिसका निर्धारण परिशिष्ट "ए" में मुआवजे को राशि के साथ द्वाया गया है ।

अतिरिक्त निर्देश 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 पृथ्वी राज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अक्सर अधिनियम 1976 से प्रभावित है । लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अक्सर अधिनियम को धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दो है अथवा नहीं ऐसी स्थिति में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे हैं ।

यह अवार्ड आज दिनांक 11.6.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किये जा रहे हैं ।

संलग्न-परिशिष्ट-

31-7-91

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक F6 (15) की म/87
दिनांक 31/7/91 द्वारा अवार्ड अनुमोदित होने पर
युआन क्रमांक 10415 आज दिनांक 31/7/91 को मरे जमा 17
कोषित किया गया व जारी किया गया।

भूमि अधिग्रहण अधिकारी
भूमि प्रशासित अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

भूमि प्रशासित अधिकारी
नगर विकास योजनाएं
जयपुर

ग्राम- लकणपतपुरा नं. 2 परिशिष्ट "ए"

क्र.सं.	मुकदमा नं.	नाम खातेदार	खसरा नं.	रकबा बी. वि.	भूमि के मुआवजे की दर	भूमि का मुआवजा	सोलेशियम 30%	अतिरिक्त 12%	कुल मुआवजा
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	283/88	भूरा पुत्र लालू जाति जाट	1	04 -10					
			2	04-0 07					
			3	00 -01					
			4	00 -03					
			5	00 -03					
			6	02 -12					
			7	05 -15					
			8	00 -03					
			9	09 -14					
			10	11- 13					
			11	08 -01					
			12	10 -06					
			13	08 -01					
			14	02 -00					
			15	02 -03					
			16	02 -06					
			17	05 -06					
			18	10 -16					
			88	-00					



नोट- 1. सोलेशियम की 30% राशि कोलम नं. 8 पर अंकित की गई है ।
 2. अतिरिक्त राशि 12% की गणना कोलम नम्बर 9 पर दिनांक 7.7.88 से 11.6.88 तक की गई है ।

भूमि वसति अधिकारी
 नगर विकास योजनाएं
 बयपुर