211

न्यायालय विशेषाधिकारी, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राज., जयपुर।
(हाल कार्यालय राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर)

क्रमांक :– ओ.एस.डी. / नविवि / 15 / 1613

दिनांक :– 9-3-15

–: अवार्ड :–

विषय:– केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 यथा संशोधित 1984 की धारा 11 सपठित भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 24(क) के तहत राजस्थान आवासन मण्डल की आवासीय योजना अन्तर्गत ग्रांम बमुलियां तहसील व जिला बारां में कुल रकबा 1.01 हैक्टेयर का अवार्ड जारी करने बाबत।

सन्दर्भः–अधिसूचना क्रमांक प.7(41)न.वि.वि./3/11 दिनांक 26.12.11

राजस्थान आवासन मण्डल हेतु सार्वजनिक हित में आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि अवाप्ति की अधिसूचना ग्रांम बमुलियां तहसील व जिला बारां में कुल रकबा 1.01 हैक्टेयर के लिए अन्तर्गत धारा 4(1) राज्य सरकार द्वारा दिनांक 26.12.11 को जारी की गयी जिसमें भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 की धारा 4(2) के तहत विशेषाधिकारी नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, हाल कार्यालय राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर को भूमि अधिग्रहण हेतु अधिकृत किया गया।

उक्त अधिसूचना का दिनांक 28.12.11 को राजस्थान राज–पत्र के असाधारण अंक में प्रकाशन कराया गया। इसी प्रकार अधिसूचना का दो समाचार पत्रों में यथा "राजस्थान पत्रिका" व "जन नायक" कोटा में दिनांक 17.02.12 को प्रकाशन करवाया गया। सार्वजनिक हित में व्यापक प्रचार–प्रसार की दृष्टि से अधिसूचना के पब्लिक नोटिस दिनांक 17.05.12 एवं 08.08.12 को सम्बन्धित को जारी कर जरिए आवासीय अभियंता तामील करवाए गये जिनकी तामिली की अन्तिम दिनांक 04.09.12 अंकित की गयी है। इस प्रकार धारा 4(1) की अन्तिम प्रकाशन की तिथि 04.09.12 निश्चित की गयी है।

प्रकरण में विशेषाधिकारी द्वारा धारा 4(1) के समय प्राप्त सभी आपत्तियों का निस्तारण कर दिनांक 25.03.13 को 5ए की मौंका रिपोर्ट प्रेषित की गई जिसमें कुल 1.01 हैक्टेयर अवाप्त किया जाना प्रस्तावित किया गया। इसी के आधार पर राज्य सरकार द्वारा धारा 6 की अधिसूचना दिनांक 12.04.13 को कुल रकबा 1.01 हैक्टेयर की जारी की गयी जिसका राजस्थान के राजपत्र के विशेषांक में 17.04.13 को प्रकाशन करवाया गया तथा दो स्थानीय समाचार पत्रों "राजस्थान पत्रिका" व "दैनिक नवज्यौति" कोटा संस्करण में दिनांक 07.09.13 को प्रकाशन करवाया गया। पब्लिक नोटिस अन्तर्गत धारा 6(2) दिनांक 25.11.13 को जारी कर आवासीय अभियंता के द्वारा तामील करवाये गये जिसके अनुसार तामीली की अन्तिम दिनांक 11.12.13 निश्चित की गई। अवाप्ति प्रक्रिया में आगे व्यापक प्रचार–प्रसार हेतु सार्वजनिक हित में धारा 9(1) के नोटिस दिनांक 22.01.14 एवं धारा 9(3) के व्यक्तिगत नोटिस दिनांक 09.05.14 को जारी कर जरिए आवासीय अभियंता तामील करवाए गये जिसमें धारा 9(3) के नोटिस के क्रम में खातेदारों से राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 27.10.05 के क्रम में विकसित भूखण्ड लेने का विकल्प भी प्रस्तुत किया जा सकता है बाबत सूचित किया गया। धारा 9(3) के व्यक्तिगत नोटिस के क्रम में खातेदारों ने विकसित भूखण्ड देने बाबत् कोई प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नही किया।

9/6/15
सचिव–प्रथम
विकास विभाग
सचिवालय, जयपुर

212

धारा 6 के अनुसार ग्रांम बमुलियां तहसील व जिला बारां में अवाप्त की जाने वाली भूमि का विवरण निम्न प्रकार है:–

क्र. स.	खसरा न.	खातेदार का नाम	रकबा		भूमि का वर्गीकरण	विशेष विवरण
			बीघा	हैक्टेयर		
1	138	नट्टी बाई बेवा चन्दालाल, जाति–मीणा		0.1400	बारानी–2	
2	211	उपरोक्तानुसार		0.2300	बारानी–2	
3	212	उपरोक्तानुसार		0.1000	बारानी–2	
4	213	उपरोक्तानुसार		0.1400	बारानी 2	
5	214	उपरोक्तानुसार		0.2000	बारानी–2	
6	215	उपरोक्तानुसार		0.200	बारानी–2	
कुल खसरा–6			8.08	1.0100		

प्रश्नगत भूमि के अन्तर्गत रामरतन एवं बैजनाथ पुत्रान चन्दालाल ने प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अवगत करवाया कि नट्टी बाई की मृत्यु होने के पश्चात् हमारे नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज हो चुका है। अतः हमारा नाम रिकार्ड में इन्द्राज किया जावें। उक्त भूमि की डी.एल.सी. रेट सड़क व आबादी के पास 100 मीटर तक 9 लाख रूपये प्रति बीघा है। अतः नये भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत् 4 गुना की दर से भुगतान किया जावें भूमि की पैमाईश व क्षैत्रफल के सम्बन्ध में प्रार्थीगण को कोई आपत्ति नही है।

खातेदारों द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व राजस्व रिकार्ड को अवलोकन किया जिसके अनुसार नट्टी बाई बेवा चन्दालाल की मृत्यु हो चुकि है एवं रामरतन व बैजनाथ पुत्रान चन्दालाल के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज हो चुका है। अतः अधिसूचना के भूमि विवरण में संशोधन करने का निर्णय लिया गया।

संशोधित ग्रांम बमुलियां तहसील व जिला बारां में अवाप्त की जाने वाली भूमि का विवरण निम्न प्रकार है:–

क्र. स.	खसरा न.	खातेदार का नाम	रकबा		भूमि का वर्गीकरण	विशेष विवरण
			बीघा	हैक्टेयर		
1	138	रामरतन बैजनाथ पुत्रा चन्दालाल जाति मीणा सा. रजपाली हि. ब.		0.1400	बारानी–2	
2	211	उपरोक्तानुसार		0.2300	बारानी–2	
3	212	उपरोक्तानुसार		0.1000	बारानी–2	
4	213	उपरोक्तानुसार		0.1400	बारानी–2	
5	214	उपरोक्तानुसार		0.2000	बारानी–2	
6	215	उपरोक्तानुसार		0.200	बारानी–2	
कुल खसरा–6			8.08	1.0100		

संयुक्त सचिव–प्रथम, नगरीय विकास विभाग, शासन सचिवालय, जयपुर

217

भूमि का मुआवजा निर्धारित करने हेतु सम्बन्धित आवासीय अभियंता से धारा 4(1) की अधिसूचना की दिनांक 26.12.11 को प्रचलित भूमि की डी.एल.सी. दरे व तकमीना प्रेषित करने हेतु पत्र दिनांक 03.10.12 व 09.05.14 द्वारा सूचित किया गया। राज्य में लागू नवीन अधिनियम की धारा 23 के तहत् किये जाने हेतु धारा 4(1) की अधिसूचना दिनांक 26.12.11 से पूर्वती तीन वर्षो के दौरान ग्राम बमुलिया बारां तथा उसके निकटवर्ती क्षेत्र में अवाप्ताधीन भूमि के समकक्ष भूमि के लिए रजिस्ट्रर्ड विक्रय विलेखों के आधार पर औसत विक्रय मूल्य क्या रहा की सूचना आवासीय अभियन्ता से पत्र दिनांक 29.01.15 व उप पंजीयक बारां को दिनांक 04.02.15 से चाही गई। प्रत्युत्तर में आवासीय अभियन्ता बारां द्वारा दिनांक 06.12.12 व 23.01.15 को उप पंजीयक बारां द्वारा प्रेषित पत्र की छाया प्रति व नगरपालिका सीमा में शामिल किये जाने कि अधिसूचना की प्रति संलग्न कर सूचित किया की डी.एल.सी. दर से कम दर पर कोई भी पंजीयन नही हुआ। उप पंजीयक बारां द्वारा प्रमाणित डी.एल.सी. दरें दिनांक 06.12.12 व 10.06.14 को प्राप्त हुई जिसमें डी.एल.सी. दरे नगर पालिका क्षेत्र में निम्न प्रकार दर्शायी गई :–

एरिया का नाम	बाजार दर (प्रति बीघा)	बाजार दर (प्रति बीघा)
बारां से कोटा रोड़ पर सुन्दलक रोड मोड़ से एन.एच. 76 बाई पास के अण्डर पास तक	सड़क के पास 100 मीटर तक	सड़क के पास 101 से 200 मीटर तक
	9,00,000 प्रति बीघा 55,599 प्रति एयर	6,00,000 प्रति बीघा 37,066 प्रति एयर

दर का निर्धारण :– आवासीय अभियन्ता के पत्र दिनांक 05.02.15 के साथ संलग्न उप पंजीयक बारां का पत्रांक दिनांक 07.01.15 के अनुसार पूर्ववर्ती तीन वर्षो की डी.एल.सी. दर से कम दर पर कोई पंजीयन नही हुआ। अतः डी.एल.सी. दर को ही पंजीयन दर माना जावे। अवाप्ताधीन भूमि कृषि भूमि के अन्तर्गत सिंचित/असिंचित श्रेणी की है तथा भूमि की आवासीय योजना हेतु उपयुक्तता एवं भविष्य में होने वाले विकास तथा पौटेन्शियलटी को ध्यान में रखते हुये भू–अर्जन अधिनियम की धारा 23 में वर्णित अन्य दिग्दर्शकों के सन्दर्भित तथा इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उक्त समस्त अवाप्ताधीन भूमि का उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ किया जावेगा। उक्त भूमि का मुआवजा सड़क से 100 मीटर के अन्दर खसरे एवं सड़क से 101 से 200 मीटर के अन्दर की दर कमशं 9 लाख एवं 6 लाख रूपये प्रति बीघा है।

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानो के अनुसार तीन वर्षो का औसत विकय मूल्य ओर डी.एल.सी. दर में जो अधिक होगा मुआवजा स्वरूप वह देय होगा। अतः मेरी राय में अवाप्ताधीन कृषि भूमि के अन्तर्गत असिंचित श्रेणी की है तथा भूमि की आवासीय योजना हेतु उपयुक्तता एवं भविष्य में होने वाले विकास तथा पौटेन्शियलटी को ध्यान में रखते हुये भू–अर्जन अधिनियम की धारा 26 में वर्णित दिग्दर्शकों के अनुसरण तथा इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि उक्त समस्त अवाप्ताधीन भूमि का उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ किया जायेगा। अतः उक्त भूमि का मुआवजा सड़क से 100 मीटर के अन्दर खसरे एवं सड़क से 101 से 200 मीटर के अन्दर की दर कमशं 9 लाख एवं 6 लाख रूपये प्रति बीघा की दर से खातेदारों को भुगतान किया जाना प्रस्तावित है।

सचिव-प्रथम विभाग विकास सचिवालय, जयपुर

आवासीय अभियन्ता ने पत्र दिनांक 06.12.12 एवं 10.06.14 द्वारा अवगत करवाया की खसरा नं. 138 एवं 211 सड़क से 100 मीटर के अन्दर स्थित है एवं शेष खसरा सड़क से 200 मीटर के अन्दर स्थित है तथा भूमि में किसी प्रकार का स्ट्रेक्चर्स नहीं है।

आवासीय अभियन्ता राजस्थान आवासन मण्डल बारां ने अवगत करवाया है कि उक्त अवाप्ताधीन भूमि नगर पालिका के क्षेत्राधिकार मे अवस्थित है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन मे उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत मुआवजा निर्धारण करते समय अनुसूची प्रथम के अनुसार नगरीय क्षेत्र की दशा में बाजार मूल्य कारक एक से गुणित किया जावेगा। इस दशा में जो निर्धारण उपरोक्तानुसार किया गया है उसी अनुसार मुआवजा देय है। उपरोक्त के अलावा शत प्रतिशत तोषण (Solatium) देय होगा।

अतः मुआवजा राशि की गणना निम्न प्रकार से की जाती है।

वाद संख्या	काश्तकार का नाम व पिता का नाम	खसरा नम्बर	रकबा है. में	नगद मुआवजा	
7(41) /11 /1	रामरतन बैजनाथ पुत्रा चन्दालाल जाति मीणा सा. रजपाली हि. ब.	138	0.1400	0.37–55,599 / प्रति एयर	20,57,163
		211	0.2300	0.64–37,066 / प्रति एयर भूमि की कीमत	23,72,224
		212	0.1000	तकमीना	–
		213	0.1400	अ	44,29,387
		214	0.2000	100: अनिवार्य अवाप्ति ब	44,29,387
		215	0.200	योग अ+ब	88,58,774

ग्राम बमुलिया बारां के लिए कुल रकबा 1.01 हैक्टेयर भूमि अवाप्ताधीन है। अतः सम्पूर्ण भूमि का अवार्ड भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 24(क) के तहत् प्रेषित किया जा रहा है।

खातेदारों को उपयुक्त मुआवजा राशि के अतिरिक्त भूमि की कीमत पर धारा 23(1)ए के नियमानुसार 12 प्रतिशत अतिरिक्त मुआवजा राशि धारा 4(1) के अन्तिम नोटिफिकेशन ऑफ पब्लिकेशन से भूमि पर कब्जा लेने या अवार्ड जारी करने तक की दिनांक जो भी पहले से न्यायालय में स्थगन की अवधि यदि कोई हो तो छोड़कर देय होगा साथ ही भू–अर्जन अधिनियम धारा 34 के अनुसार कब्जे की दिनांक से नहीं भुगतान की गयी राशि पर 9 प्रतिशत वार्षिक दर से 1 वर्ष की अवधि तथा 1 वर्ष के पश्चात् भुगतान की जाने वाली राशि पर भुगतान की तिथि पर 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज देय होगा, साथ ही यह भी प्रस्तावित है कि प्रकरण में देरी ना हो उक्तानुसार गणना मण्डल स्तर पर ही की जा सकेगी।

जिन खातेदारों/हितधारियों ने 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड का विकल्प दिया है उनको राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 27.10.05 के अनुसार 25 प्रतिशत विकसित भूखण्ड जिसमें 20 प्रतिशत आवासीय 5 प्रतिशत वाणिज्यिक विकसित भूखण्ड खातेदार की अवाप्त की जाने वाली भूमि में या उस योजना में जिसके लिए भूमि अवाप्त की गई है, में ही आवंटन किया जा सकेगा। यदि अवाप्तुशदा भूमि के बदले आवासीय भूमि का आवंटन उसी स्थान पर किया जाता है तो प्रार्थी को निर्मित भवनों का मुआवजा अलग से देय नहीं होगा। उसी योजना में किन्हीं अन्य स्थान पर भूमि आवंटन किए जाने की स्थिति में निर्मित भवनों का अलग से मुआवजा सम्बन्धित बी.एस.आर. से देय होगा। कुंआ वृक्ष इत्यादि का मुआवजा देय नहीं होगा।

215

मुआवजा राशि व विकसित भूखण्ड हितधारियों द्वारा वर्तमान जमाबन्दी, मिलान क्षेत्रफल नामान्तरण आदि राजस्व रिकार्ड की प्रमाणित प्रति एवं किसी बैंक में रहन होने की स्थिति में सम्बन्धित अनापत्ति प्रमाण पत्र पेश करने पर ही यथोचित पहचान उपरान्त दिया जावेगा। किसी हितधारी की मृत्यु होने की दशा में वारिसान में विवाद न होने पर नामान्तरण व हाल जमाबन्दी में अंकित उत्तराधिकारियों को हिस्सेनुसार मुआवजा राशि व विकसित भूखण्ड दिये जावेंगे। साथ ही अवाप्ताधीन भूमि बाबत किसी सक्षम सिविल/राजस्व/उच्चतर न्यायालय में विवाद विचाराधीन होने पर उक्त अवार्ड सम्बन्धित न्यायालय के आदेशों/निर्णयों के अध्याधीन होगा तथा तदनुसार संशोधित किया जा सकेगा।

अतः भूमि का अवार्ड प्रारूप आज दिनांक 2-3-15 को तैयार कर संयुक्त शासन सचिव, द्वितीय, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राज. जयपुर को अनुमोदनार्थ दोहरी प्रतियों में प्रेषित किया जा रहा है।

(अनिल ... शाधिकारीक)
भू-अवाप्ति अधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

...सचिव-प्रथम
...विकास विभाग
...सचिवालय, जयपुर

//6//

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के पत्र क्रमांक प.7(81)नविवि/III/2011 जयपुर दिनांक 10.06.20[illegible] के द्वारा अवार्ड का अनुमोदन उचित भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत राज्य सरकार द्वारा अनुमोदन किया गया। अतः इसी के अनुरूप उक्त अवार्ड को भरे इजलास घोषित किया जाकर मेरे हस्ताक्षर तथा न्यायालय की मुद्रा से दिनांक 15.06.2015 को जारी किया गया।

भू-अर्जन अधिनियम की धारा 12(1) के अनुसार अवार्ड सम्बन्धित पत्रावलियों में शामिल किया जाकर भू-अर्जन अधिनियम की धारा 12(2) के अन्तर्गत सभी हितधारियों को अवार्ड की प्रति जरिए नोटिस सूचित किया जावें।

(अनिल कुमार कौशिक)
विशेषाधिकारी
विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

क्रमांकः–ओ.एस.डी./न.वि.वि/15/186 दिनांकः–15-6-15

प्रतिलिपिः–सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैं

1. संयुक्त शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
3. तहसीलदार बांरा।
4. सम्बन्धित खातेदार।
5. अवार्ड पत्रावली।

(अनिल कुमार कौशिक)
विशेषाधिकारी
विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर