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

क्रमांकः– ओ0एस0डी0 / नविवि / 744 दिनांक :– 21/8/2014

–: अवार्ड :–

विषयः–केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 यथा संशोधित 1984 की धारा 11 के तहत राजस्थान आवासन मण्डल की आवासीय योजना कस्बा सरदार शहर, जिला चूरू में कुल रकबा 21.50 हैक्टेयर का अवार्ड जारी करने बाबत।

सन्दर्भः–अधिसूचना क्रमांक प.7(11)न.वि.वि. / III / 07 दिनांक 06.08.10

राजस्थान आवासन मण्डल हेतु सार्वजनिक हित में आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि अवाप्ति की अधिसूचना कस्बा सरदार शहर, जिला चूरू में कुल रकबा 21.50 हैक्टेयर के लिए अन्तर्गत धारा 4(1) राज्य सरकार द्वारा दिनांक 06.08.10 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 30.09.10 को राजस्थान राज–पत्र के असाधारण अंक में प्रकाशन कराया गया। इसी प्रकार अधिसूचना का दो समाचार पत्रों में यथा " दैनिक भास्कर" व "सीमा संन्देश" जयपुर में दिनांक 11.11.10 को प्रकाशन करवाया गया। सार्वजनिक हित में व्यापक प्रचार–प्रसार की दृष्टि से अधिसूचना के पब्लिक नोटिस दिनांक 06.12.10 को सम्बन्धित को जारी कर जरिए आवासीय अभियंता तामील करवाए गये जिनकी तामिली की अन्तिम दिनांक 29.12.10 अंकित की गयी है। इस प्रकार धारा 4(1) की अन्तिम प्रकाशन की तिथि 29.12.10 निश्चित की गयी है।

प्रकरण में विशेषाधिकारी द्वारा धारा 4(1) के समय प्राप्त सभी आपत्तियों का निस्तारण कर दिनांक 16.11.11 को 5ए की मौका रिपोर्ट प्रेषित की गई जिसमें कुल 21.50 हैक्टेयर अवाप्त किया जाना प्रस्तावित किया गया। इसी के आधार पर राज्य सरकार द्वारा धारा 6 की अधिसूचना दिनांक 05.12.11 को कुल रकबा 21.50 हैक्टेयर की जारी की गयी जिसका राजस्थान के राजपत्र के विशेषांक में 13.12.11 को प्रकाशन करवाया गया तथा दो स्थानीय समाचार पत्रों "दैनिक भास्कर" सीकर व "दैनिक राष्ट्रदूत" चूरू संस्करण में दिनांक 02.03.12 को प्रकाशन करवाया गया। पब्लिक नोटिस अन्तर्गत धारा 6(2) दिनांक 17.05.12 एवं 24.08.12 को जारी कर आवासीय अभियंता के द्वारा तामील करवाये गये जिसके अनुसार तामीली की अन्तिम दिनांक 06.11.12 निश्चित की गई। अवाप्ति प्रक्रिया में आगे व्यापक प्रचार–प्रसार हेतु सार्वजनिक हित में धारा 9(1) के नोटिस दिनांक 03.12.12 एवं धारा 9(3) के व्यक्तिगत नोटिस दिनांक 25.02.13 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 श्री गौशाला समिति ने प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया कि समिति को अवाप्ति से कोई एतराज नहीं है एवं इसके बदले नगद मुआवजा दिया जावे।

धारा 6 के अनुसार कस्बा सरदार शहर जिला चूरू में अधिग्रहण की जाने वाली भूमि का विवरण निम्न प्रकार हैः–

183

क्र. सं.	नाम ग्राम मय तहसील	नाम खातेदार	खसरा नं.	कुल रकबा (बीघा–बिस्वा)	अवाप्त किये जाने वाला रकबा (हैक्ट. में)	किस्म जमीन
1	सरदार शहर	गऊशाला सरदार शहर	411/391/208	671–02	21.50 हैक्ट.	गै.मु.

प्रश्नगत भूमि के अन्तर्गत श्री गौशाला समिति, सरदारशहर ने पत्र दिनांक 28.03.13 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अवगत कराया कि समिति को अवाप्ति से कोई आपत्ति नही है एवं हमें मुआवजा राशि का भुगतान किया जावें। इसी तरह श्री सरदारशहर गौशाला समिति कोलकत्ता ने पत्र दिनांक 26.07.14 द्वारा सूचित किया कि भूमि का स्वामित्व इस समिति का है तथा भूमि को अवाप्ति से मुक्त किया जावे। इस प्रकार भूमि के स्वामित्व हेतु दो समितियों द्वारा क्लेम किया जा रहा है। अतः भूमि का स्वामित्व विवादग्रस्त मानते हुए मुआवजा राशि का नगद निर्धारण कर स्वत्व निर्धारण हेतु सक्षम न्यायालय को रेफर किया जा रहा है। अवाप्ति से मुक्त करने की कार्यवाही इस स्तर पर पोषणीय नही है।

भूमि का मुआवजा निर्धारित करने हेतु सम्बन्धित आवासीय अभियंता से धारा 4(1) की अधिसूचना की दिनांक को प्रचलित भूमि की डी.एल.सी. दरे व तकमीना प्रेषित करने हेतु पत्र दिनांक 01.05.13, 23.07.13, 13.11.13 एवं 03.02.14 द्वारा सूचित किया गया। उप पंजीयक सरदार शहर, (चूरू) द्वारा प्रमाणित डी.एल.सी. दरें दिनांक 20.03.14 को प्राप्त हुई जिसमें डी.एल.सी. दरे 15 लाख रू. प्रति बीघा दर्शायी गई, जिसको हैक्टेयर में परिवर्तन करने पर 59,305/प्रति एयर आती है।

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 15 लाख रूपये प्रति बीघा की दर से खातेदारों को भुगतान किया जाना प्रस्तावित है। 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		विशेष विवरण
7(11) 10/1	गऊशाला सरदार शहर	411/391 /208	21.50	59,305/प्रति एयर भूमि की कीमत	12,75,05,750	स्वत्व निर्धारण हेतु सक्षम सिविल न्यायालय को रेफर।
				तकमीना मण्डल अनुसार	–	
				30% अनिवार्य अवाप्ति	3,82,51,725	
				योग	**16,57,57,475**	

खातेदारों को उपर्युक्त 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।

184

संरचनाओं (स्थाई व अस्थाई निर्माण) का मूल्यांकन आवासीय अभियन्ता की तकमीना रिपोर्ट प्रचलित बी.एस.आर. की दरों के आधार मानते हुए तय किया जावेगा। इसी प्रकार भूमि पर स्थित सभी प्रकार के वृक्षों बड़े, मध्यम व छोटी श्रेणी के लिये क्रमशः 1500, 500, 100 प्रति नग के हिसाब से दिया जाना प्रस्तावित हैं लेकिन यदि खातेदार मुआवजा नहीं लेकर पेड़ लेना चाहे तो उन्हें यह विकल्प दिया जा रहा है। यदि कोई स्ट्रक्चर्स भूमि के कब्जे से पूर्व खातेदार द्वारा हटा दिया जाता है तो सम्बन्धित अभियन्ता की रिपोर्ट के आधाार पर राशि वसूल की जावेगी।

मुआवजा राशि हितधारियों द्वारा वर्तमान जमाबन्दी, मिलान क्षेत्रफल नामान्तरण 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 देय होगी। 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 21.08.2014 को तैयार कर शासन उप सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राज. जयपुर को अनुमोदनार्थ दोहरी प्रतियों में प्रेषित किया जा रहा है।

(मधु रघुवंशी)
विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के पत्र क्रमांक प.7(11)न.वि.वि./3/2007 जयपुर दिनांक 10.10.2014 के द्वारा अवार्ड का अनुमोदन इस शर्त के अध्याधीन किया गया है कि नवीन भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 के अन्तर्गत राज्य सरकार द्वारा जारी किये जाने वाले नियम/निर्देश/आदेश एवं परिपत्र के अन्तर्गत मुआवजे का निर्धारण पुनः किया जावेगा तथा अन्तर राशि देय होगी। अतः इसी के अनुरूप उक्त अवार्ड को सरे इजलास घोषित किया जाकर मेरे हस्ताक्षर तथा न्यायालय की मुद्रा से दिनांक 14-10-14 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।

(मधु रघुवंशी)
विशेषाधिकारी
विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

क्रमांकः–ओ.एस.डी./न.वि.वि/14/887 दिनांकः–14/10/2014

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 सरदार शहर।
4. सम्बन्धित खातेदार।
5. अवार्ड पत्रावली।

(मधु रघुवंशी)
विशेषाधिकारी
विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर