714

न्यायालय विशेषाधिकारी, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राज., जयपुर।

(हाल कार्यालय राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर)

क्रमांक :– ओ.एस.डी./नविवि/15/1375 दिनांक :–23-1-2015

–: 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 ग्राम बाडमेर जिला बाडमेर में कुल रकबा 61.19 बीघा का अवार्ड जारी करने बाबत।

संदर्भ :– अधिसूचना क्रमांक प.7(19)नविवि/III/04 दिनांक 28.12.2010

राजस्थान आवासन मण्डल हेतु सार्वजनिक हित में आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि अवाप्ति की अधिसूचना आवासीय योजना ग्राम बाडमेर जिला बाडमेर में कुल रकबा 61.19 बीघा के लिए अन्तर्गत धारा 4(1) राज्य सरकार द्वारा दिनांक 28.12.2010 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 29.12.10 को राजस्थान राज–पत्र के असाधारण अंक में प्रकाशन कराया गया। इसी प्रकार अधिसूचना का दो समाचार पत्रों में यथा "दैनिक भास्कर" व "राजस्थान पत्रिका" जोधपुर में दिनांक 11.02.11 को प्रकाशन करवाया गया। सार्वजनिक हित में व्यापक प्रचार–प्रसार की दृष्टि से अधिसूचना के पब्लिक नोटिस दिनांक 01.04.11 को सम्बन्धित को जारी कर जरिए आवासीय अभियंता तामील करवाए गये जिनकी तामिली की अन्तिम दिनांक 08.04.11 अंकित की गयी है। इस प्रकार धारा 4(1) की अन्तिम प्रकाशन की तिथि 08.04.11 निश्चित की गयी है।

प्रकरण में विशेषाधिकारी द्वारा धारा 4(1) के समय प्राप्त सभी आपत्तियों का निस्तारण कर दिनांक 26.03.12 को 5ए की मौका रिपोर्ट प्रेषित की गई जिसमें कुल 61–19 बीघा अवाप्त किया जाना प्रस्तावित किया गया। इसी के आधार पर राज्य सरकार द्वारा धारा 6 की अधिसूचना दिनांक 06.04.2012 को कुल रकबा 61.19 बीघा की जारी की गयी जिसका राजस्थान के राजपत्र के विशेषांक में 11.04.2012 को प्रकाशन करवाया गया तथा दो स्थानीय समाचार पत्रों "दैनिक भास्कर" व "राजस्थान पत्रिका" जोधपुर संस्करण में दिनांक 13.09.2012 को प्रकाशन करवाया गया। पब्लिक नोटिस अन्तर्गत धारा 6(2) दिनांक 17.01.2013 को जारी कर आवासीय अभियंता के द्वारा तामील करवाये गये जिसके अनुसार तामीली की अन्तिम दिनांक 20.02.2013 निश्चित की गई। अवाप्ति प्रक्रिया में आगे व्यापक प्रचार–प्रसार हेतु सार्वजनिक हित में धारा 9(1) के नोटिस दिनांक 02.07.2013 एवं धारा 9(3) के व्यक्तिगत नोटिस दिनांक 29.01.2014 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 किसी भी खातेदार ने विकसित भूखण्ड देने का विकल्प पत्र एवं कोई क्लेम प्रस्तुत नही किया।

धारा 6 के अनुसार आवासीय योजना ग्राम बाडमेर जिला बाडमेर में अवाप्ताधीन भूमि का विवरण निम्न प्रकार है:–

क्र. सं.	नाम ग्राम मय तहसील	नाम खातेदार	खसरा नं.	हाल खसरा नं.	कुल रकबा (बीघा–बिस्वा)	किस्म जमीन
1	बाड़मेर	शंकर सिंह, खेतसिंह, रमेश सिंह,नेमसिंह, पिता बीजाराम मु. सेजी देवी बेवा बीजाराम, कौम पुरोहित सा. देह खातेदार ना.क.सं 150	2129/2/1	2459/2129	61 बीघा 19 बिस्वा	बा. तृतीय

एक मात्र आपत्ति खसरा नं. 2129/2/1, हाल खसरा नं. 2459/2129 वाद संख्या 7/(19)/3/1 में खातेदारान शंकर सिंह, खेतसिंह, रमेश सिंह. नेमसिंह, पिता बीजाराम मु. सेजी देवी बेवा बीजाराम, कौम पुरोहित निवासी सफेद आकड़ा महाबार रोड़ बाड़मेर द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि उक्त भूमि महाबार जाने वाली डामर रोड़ पर स्थित जिसकी मार्केट रेट 20,000 रूपये प्रति मीटर एव 5 करोड़ रूपये बीघा से अधिक है। लेकिन इसकी डी.एल. सी. रेट कम है तथा नये एक्ट के प्रावधानो के अनुसार भूमि अवाप्त की जानी चाहीये। जिससे किसानो को न्याय मिल सके। प्रकरण में प्रार्थी द्वारा अपने कथन के समर्थन में कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत नही किये। जहां तक अवार्ड नये अधिनियम के अनुसार किये जाने की बात है वर्तमान में अवार्ड केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 की धारा 11 सपठित भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 24(क) के तहत् मुआवजा दिया जावेगा।

भूमि का मुआवजा निर्धारित करने हेतु सम्बन्धित आवासीय अभियंता से धारा 4(1) की अधिसूचना की दिनांक 28.12.2010 को प्रचलित भूमि की डी.एल.सी. दरें की प्रमाणित प्रति, जमाबन्दी सर्वे रिपोर्ट, नक्शा ट्रेस व तकमीना मंगवाने हेतु दिनांक 04.11.11 व 19.12.11 को सूचित किया गया। जिसके जवाब में आवासीय अभियन्ता जैसलमेर ने दिनांक 13.01.12 को डी.एल.सी. दरे, नक्शा ट्रेस, मौका रिपोर्ट प्रस्तुत की साथ ही अवार्ड निर्धारण बाबत् राज्य में लागू नवीन अधिनियम की धारा 23 के तहत् किये जाने हेतु धारा 4(1) की अधिसूचना दिनांक 28.12.2010 पूर्वर्ती तीन वर्षो के दौरान ग्राम बाड़मेर जिला बाड़मेर 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 28.10.14, 21.11.14, 04.12.14 एवं 24.12.14 इसी प्रकार उप पंजीयक बाड़मेर से दिनांक 04.12.14 को चाही गई। भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के तहत् राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 28.12.2010 के अनुसरण में औसत विक्रय मूल्य भिजवाने हेतु सम्बन्धितो को दूरभाष से दिनांक 26.12.2014 को सूचित किया गया। जिसके प्रत्युत्तर में आवासीय अभियन्ता द्वारा दिनांक 05.01.15 एवं 12.01.15 को पिछले तीन साल के रजिस्ट्रर्ड विक्रय विलेख दरे प्रस्तुत की गई।

आवासीय अभियन्ता ने पत्र दिनांक 12.01.15 से डी.एल.सी. दरे व तहसीलदार से प्राप्त 2008, 2009, 2010 के पंजीवद्ध दस्तावेज प्रेषित किये गये जिनके अनुसार न्यूनतम एवम् अधिकतम प्रतिफल राशि प्रति बीघा व उप पंजीयक बांसवाडा से प्रेषित डीएलसी दरे निम्न प्रकार से है।

316

क्र. सं.	क्षेत्र का नाम	डीएलसी दर प्रति बीघा (कृषि प्रयोजनार्थ)				
1.	बाड़मेर	उच्च मार्ग पर सीधे सम्पर्क	उच्च मार्ग पर सीधे सम्पर्क में नही परन्तु सड़क सीमा के 100 मीटर तक	उच्च मार्ग पर सीधे सम्पर्क में नही परन्तु सड़क सीमा के 100 मी से 200 मी तक	सड़क से दूर अन्य	उच्च मार्ग के अतिरिक्त अन्य सड़कों से सीधे सम्पर्क
		10,0,000	9,00,000	6,00,000	3,00,000	—

पंजीबद्व दस्तावेजों के अनुसार न्यूनतम एवं अधिकतम प्रतिफल राशि प्रति बीघा

क्र. सं.	ग्राम का नाम	वर्ष	न्यूनतम दर जिस पर दस्तावेज पंजीयन हेतु पेश हुआ है	अधिकतम दर जिस पर दस्तावेज पंजीयन हेतु पेश हुआ है
1.	बाड़मेर	2008	71,428/— रू. प्रति बीघा	1,00,000/— रू. प्रति बीघा
2.	बाड़मेर	2009	50,000/— रू. प्रति बीघा	1,00,000/— रू. प्रति बीघा
3.	बाड़मेर	2010	1,00,000/— रू. प्रति बीघा	2,00,000/— रू. प्रति बीघा

दर का निर्धारण :— प्राप्त सूचना में तीन वर्षो के दस्तावेज से न्यूनतम दर कमशः 71,428, 50,000, 1,00,000 का औसत 73,809 रूपये प्राप्त हुआ जो औसत अनुसार 73,809 (तैहतर हजार आठ सो नौ) रूपये प्रति बीघा हुआ। इसी प्रकार अधिकतम दर तीन वर्षो की कमशः 1,00,000, 1,00,000, 2,00,000 प्राप्त हुई है। जिनका औसत 1,33,333 (एक लाख तैतीस हजार तीन सो तैतीस) प्रति बीघा हुआ। अब इन दोनो का औसत 1,03,571 (एक लाख तीन हजार पाँच सो ईकहत्तर प्राप्त हुआ। उप पंजीयक बाड़मेर ने शहर के आस पास राष्ट्रीय उच्चमार्ग तथा राज्य उच्चमार्ग दरे प्रति बीघा की अनुमोदित कृषि भूमि 2010--11 के अनुसार इस क्षेत्र की अनुमोदित कृषि भूमि प्रति बीघा उच्च मार्ग पर सीधे सम्पर्क 10,0,000 प्रति बीघा, उच्च मार्ग पर सीधे सम्पर्क में नही परन्तु सड़क सीमा के 100 मीटर तक 9,00,000 प्रति बीघा, उच्च मार्ग पर सीधे सम्पर्क में नही परन्तु सड़क सीमा के 100 मी. से 200 मी तक 6,00,000 प्रति बीघा, सड़क से दूर अन्य 3,00,00 प्रति बीघा बताया 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।

312

आवासीय अभियंता, जैसलमेर के पत्र दिनांक 23.01.15 के अनुसार समस्त भूमि बाडमेर गादान रोड़ एन एच 15 से 400 मीटर दूरी पर अवस्थित है। अतः समस्त भूमि का 3,00,000 रूपये प्रति बीघा मुआवजा स्वरूप दिया जाना प्रस्तावित है।

आवासीय अभियन्ता राजस्थान आवासन मण्डल जैसलमेर ने अवगत करवाया है कि उक्त अवाप्ताधीन भूमि नगर पालिका के क्षेत्राधिकार मे अवस्थित है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में 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।

संरचनाओं (स्थाई व अस्थाई निर्माण) का मूल्यांकन आवासीय अभियन्ता द्वारा मौके पर स्थित तामीरोतो/संरचनाओं का सर्वे किया जाकर प्रचलित बी.एस.आर. की दरों के आधार पर मूल्याकन करते हुए तय किया जाता है। आवासीय अभियन्ता ने अपने पत्र क्रमांक 862 दिनांक 13.01.2 से सर्वे रिपोर्ट प्रेषित की है। जिसके अवलोकन से स्पष्ट है कि यह सर्वे रिपोर्ट पूर्ण नही है। इसमें खसरा नं. के आगे खातेदार के स्वामित्व का अंकन नही है। जिसके अभाव में यह तय नही किया जा सकता कि किस खातेदार को कितना मुआवजा देय है। राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 27.10.05 के अनुसार विकसित भूमि प्राप्त करने वाले खातेदारों को यथास्थान भूमि नहीं दिये जाने की स्थिति में ही केवल निर्मित भवनों का मुआवजा देय होगा। राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा खातेदारो को भूमि यथास्थान दी जा रही है अथवा नही, बाबत् कोई सूचना प्रेषित नही की गई है। इसलिए यह निर्धारित नहीं किया जा सकता है कि किस खातेदार को निर्मित भवन का मुआवजा देय होगा और किस को नही। अतः आवासन मण्डल अपने स्तर से तामीरातो के स्वामियो का निर्धारण कर, खातेदारो को यथास्थान भूमि नही दिये जाने पर ही मुआवजा का भुगतान करेगा।

अतः मुआवजा राशि की गणना निम्न प्रकार से की जाती है :—

वाद संख्या	काश्तकार का नाम व पिता का नाम	खसरा नम्बर/ हाल खसरा नं.	रकबा बीघा में	नगद मुआवजा	
7/ (19)/ 3/1	शंकर सिंह, खेतसिंह, रमेश सिंह,नेमसिंह, पिता बीजाराम मु. सेजी देवी बेवा बीजाराम, कौम पुरोहित सा. देह खातेदार ग्रा.क.सं 150	2129/2/1 2459/2129	61 बीघा 19 बिस्वा	3,00,000 प्रति बीघा भूमि कीमत	1,85,85,000
				तकमीना	—
				अ	1,85,85,000
				100 प्रतिशत अनिवार्य अवाप्ति ब	1,85,85,000
				योग अ+ब	3,71,70,000

ग्राम बाड़मेर जिला बाड़मेर के लिए कुल रकबा 61—19 बीघा 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।

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।

संरचनाओं (स्थाई व अस्थाई निर्माण) का मूल्यांकन आवासीय अभियन्ता से प्राप्त तकमीना रिपोर्ट जो कि प्रचलित बी.एस.आर. की दरों पर आधारित होती है के अनुसार तय की जाती है जिसकी गणना पृथक से आवासन मण्डल द्वारा की जावेगी। इसी प्रकार भूमि पर स्थित सभी प्रकार के वृक्षों बड़े, मध्यम व छोटी श्रेणी के लिये क्रमशः 1500, 1000, 500 प्रति नग के हिसाब से दिया जाना प्रस्तावित हैं लेकिन यदि खातेदार मुआवजा नहीं लेकर पेड़ ले जाना 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 आधार पर राशि वसूल की जावेगी।

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 7भूमि का अवार्ड प्रारूप आज दिनांक 23.1.15 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 कुमार कौशिक)
विशेषाधिकारी

(दुर्गा जोशी)
संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय

Draft Award Bamer 61-19 Bigha.docx

219

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के पत्र क्रमांक अधिसूचना क्रमांक प.7(19)न.वि.वि./III/2004 दिनांक 16.02.2015 के द्वारा अवार्ड का अनुमोदन नवीन 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 सरे इजलास घोषित किया जाकर मेरे हस्ताक्षर तथा न्यायालय की मुद्रा से दिनांक 19.2.2015 को जारी किया गया।

भू-अर्जन अधिनियम की धारा 12(1) के अनुसार अवार्ड सम्बन्धित पंत्रावलियों 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

क्रमांकः-ओ.एस.डी./न.वि.वि/15/158/ दिनांकः- 19.2.15

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 बाडमेर।
4. सम्बन्धित खातेदार।
5. अवार्ड पत्रावली।

(अनिल कुमार कौशिक)
विशेषाधिकारी