

सेंट्रल स्पाइन जमीन योजना महा घोटाळा!!!

भाग-3

जेडीए के इतिहास में अब तक का सबसे बड़ा खेल!!!

अवाप्त शुदा भूमि के बदले अनुसूचित जाति के लोगो को

मुआवजे में दी गयी जमीन पर भूमाफियाओं का कब्जा!!!

13.86 करोड़ की जमीन बिकेगी

250 करोड़ से ज्यादा!!!

भूमाफियाओं की पौ बारह, जेडीए को ठेंगा!!!

क्या जेडीए के जिम्मेदार अधिकारी इस बेशकीमती जमीन को वापस लेने के लिए उठाएंगे कोई कदम?

कैसे खेला गया सेंट्रल स्पैन योजना मे बरसो से काबिज लोगो को हटाने और मुआवजे मे मिली जमीन को हड़पने का पूरा खेल?

1. महावीर स्वामी गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा ग्राम महल, जगतपुरा तहसील सांगानेर मे स्थित खसरा संख्या 279,280,281,282,283,284,286,287,288 रकबा 15 बीघा 4 बिस्वा पर वर्ष 1994 मे श्याम विहार योजना सृजित कर 150 भूखंडधारियों को सोसाइटी के पट्टे जारी कर दिये गए। गौरतलब है कि इस जमीन की खरीद सोसाइटी द्वारा भूमि के खातेदार मंगला, गुल्ला पुत्रान ग्यारसी लाल से जरिये अनुबंध पत्र दिनांक 05/11/1987 को की गयी थी।
2. इसी दरमियान राज्य सरकार द्वारा औद्योगिक विकास हेतु ग्राम महल, ग्राम जीरोता व श्री किशनपुरा की भूमियों को जरिये नोटिफिकेशन दिनांक 02/06/1997 को अवाप्त किया गया। उक्त नोटिफिकेशन मे श्याम विहार कॉलोनी को भी अवाप्त किया गया। जिसके विरुद्ध यहाँ के निवासियों द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी के समक्ष आपत्तियाँ प्रस्तुत की गयी। भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अपने निर्णय दिनांक 27/03/1998 मे यह माना कि खातेदारों ने जरिये अनुबंध पत्र भूमि गृह निर्माण सहकारी समिति को विक्रय कर दी है व उक्त भूमि पर समिति के आवंटियों द्वारा अपने भूखंडों पर बाउंड्रीवाल का निर्माण कर लिया गया है।
3. भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाप्त की गयी भूमि का अवाई दिनांक 06/12/2000 को पारित कर दिया गया व भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा अवाई मे यह माना कि भूमि का स्वामित्व विवादग्रस्त है व सक्षम सिविल न्यायालय भूमि के स्वामित्व के संबंध मे निर्णय करें।
4. वर्ष 2008 मे मंगला व गुल्ला के पुत्रान कालु राम और नेहनु राम द्वारा झूठा कथन कह कर कि उनकी खातेदारी भूमि को पूर्व मे किसी अन्य को विक्रय नहीं की जाई है, जेडीए के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अपनी खातेदारी जमीन को सरेंडर करने व उक्त भूमि की एवज मे 5 प्रतिशत व्यावसायिक व 20 प्रतिशत आवासीय भूमि देने का निवेदन किया।
5. खातेदारों के इस षड्यंत्र के विरुद्ध श्याम विहार समिति के आवंटियों द्वारा जेडीए ट्रिब्यूनल मे वाद दायर करने पर जेडीए ट्रिब्यूनल द्वारा दिनांक 15/07/2015 को निर्णय पारित कर जेडीए को पाबंद किया कि वह



खातेदारों को खातेदारी
जमीन को सरेंडर करने के
बदले 5 प्रतिशत
व्यावसायिक व 20 प्रतिशत
आवासीय भूमि देने का
आवंटन ना करे।

6. लेकिन इसके बाद काल चक्र
ऐसा घूमा कि स्थानीय
भूमाफियाओं द्वारा साम-
दाम-दंड-भेद की नीति
अपनाते हुए जेडीए के
जिम्मेदार अधिकारियों से



साँठ-गांठ कर इस जमीन पर बरसों से काबिज श्याम विहार कॉलोनी के 150 मकानों पर रातोंरात सरकारी बुलडोजर
चलवा कर, कुल अवास भूमि की 5 प्रतिशत व्यवसायिक और 20 प्रतिशत आवासीय भूमि के 24 आवंटन पत्र और पट्टे
क्रमशः दिनांक 18/02/2020 व 20/02/2020 को खातेदारों के नाम जारी करवा दिये गए। जिन्हे महज 4 महीने मे ही
बेच कर नक़्खी कर दिया गया। इस पूरे खेल का विवरण हम हमारे पिछले अंकों मे कर चुके है।

आवंटन की शर्तों के विपरीत मुआवजे मे मिले 24 प्लॉटों को भू-माफियाओ ने 4 महीने मे ही बेच दिये।

आपको बता दें कि जेडीए द्वारा सरेंडर की गयी जमीन के बदले तथाकथित काश्तकारों को 24 भूखंड आवंटित किए गए
थे, लेकिन इन 24 भूखंडों को इन काश्तकारों के पावर अटॉर्नी धारक गोविंद खंडेलवाल द्वारा पट्टे जारी होने के महज 4 महीने
के अंदर ही अन्य खरीददारों को डीएलसी दर पर बेच दिया गया।

जबकि इन भूखंडों के संबंध मे जारी आवंटन पत्रों की शर्तों मे साफ लिखा गया है कि **“रियायती दर पर आवंटित भूखंड का
किसी भी प्रकार से हस्तांतरण आवंटन की तिथि से 10 वर्ष पूर्व नहीं किया जा सकेगा, इस वर्ष बाद भी भूखंड का हस्तांतरण
राज्य सरकार/प्राधिकरण द्वारा समय समय पर निर्धारित लेवी या इंपोस्ट की गयी राशि का भुगतान करने के पश्चात ही
किया जा सकेगा। यदि आवंटि द्वारा उपरोक्त शर्तों के विपरीत भूखंड का उपयोग हस्तांतरण (किसी भी भांति) किया गया तो
भूखंड प्राधिकरण मे स्वतः ही निहित हो जाएगा और उसके प्रति किसी प्रकार का मुआवजा पाने का आवंटि को कोई अधिकार
नहीं होगा इसके साथ ही आवंटि भविष्य मे भूखंड पाने का अधिकारी नहीं होगा।”** लेकिन इस शर्त के बावजूद इन भूखंडों को
जिम्मेदार अधिकारियों की नाक के नीचे बेच दिया गया।

मुआवजे मे मिले 24 भूखंडों का वर्तमान ब्यौरा

क्रम	भूखंड संख्या	जेडीए की वेबसाइट के अनुसार वर्तमान भूखंड धारक	भूखंड का प्रकार	एरिया	रजिस्ट्री दिनांक	रजिस्ट्री राशि	इन भूखंडो को खरीदने वाले क्रेतागण
1	B/NC/4	KAILASH BALAI, KALU RAM, NANCHHI DEVI, BHURI DEVI, RAMA DEVI & SONI DEVI POA GOVIND KHAN- DELWAL	Commercial	512.00 SQ. Mtr	11/06/2020	14791680/-	1. योगेश कुमार 2. दिनेश तलवार 3. डिम्पल शाह 4. मानक चंद ठोलिया 5. अमित भण्डारी
2	B/NC/3	As par above	Commercial	512.00 SQ. Mtr	11/06/2020	14791680/-	6. रवीन्द्र कुमार किरतानी
3	B/NC/5	As par above	Commercial	512.00 SQ. Mtr	11/06/2020	14791680/-	7. अनिल गुप्ता
4	B/NC/6	As par above	Commercial	512.00 SQ. Mtr	11/06/2020	14791680/-	8. रमेश चंद ठोलिया
5	B/NR/10	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	9. चारु लालवानी
6	B/NR/11	DINESH BOTHRA (transfer)	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
7	B/NR/18	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
8	B/NR/19	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
9	B/NR/2	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
10	B/NR/20	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
11	B/NR/21	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	

भूखंड संख्या	जेडीए के अनुसार वर्तमान भूखंड धारक	भूखंड का प्रकार	एरिया	रजिस्ट्री दिनांक	रजिस्ट्री राशि	इन भूखंडो को खरीदने वाले क्रेतागण	
12	B/NR/22	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	1. योगेश कुमार 2. दिनेश तलवार 3. डिम्पल शाह 4. मानक चंद ठोलिया 5. अमित भण्डारी 6. रवीन्द्र कुमार किरतानी 7. अनिल गुप्ता 8. रमेश चंद ठोलिया 9. चारु लालवानी
13	B/NR/23	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
14	B/NR/24	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
15	B/NR/25	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
16	B/NR/26	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
17	B/NR/27	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
18	B/NR/3	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
19	B/NR/4	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
20	B/NR/5	RAMESH CHAND THOLIYA & ANIL GUPTA(transfer)	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
21	B/NR/6	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
22	B/NR/7	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
23	B/NR/8	CHARU LAL- WANI(transfer)	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	
24	B/NR/9	As par above	Residential	405.00 SQ. Mtr	11/06/2020	3973050/-	



डीएलसी रेट पर 13.86 करोड़ मे बेचे गए सभी 24 भूखंड,तीन क्रेताओ ने करवा लिए जेडीए मे नाम ट्रांसफर

आपको बता दें कि उक्त 24 व्यवसायिक और आवासीय भूखंडो की रजिस्ट्री पट्टाधारकों के मुख्तार ए आम नियुक्त किए गए गोविंद खंडेलवाल द्वारा विभिन्न पार्टियों क्रमशः योगेश कुमार, दिनेश तलवार,डिम्पल शाह,मानक चंद ठोलिया,अमित भण्डारी,रवीन्द्र कुमार किरतानी,अनिल गुप्ता,रमेश चंद ठोलिया,चारु लालवानी को करवाई गयी थी।इनमे से तीन क्रेताओं क्रमशःदिनेश बोथरा,अनिल गुप्ता और रमेश चंद ठोलिया,चारु लालवानी द्वारा अपने भूखंडों क्रमशःB/NR/11,B/NR/5,B/NR/8 का नाम ट्रांसफर जेडीए के रेकॉर्ड मे भी करवा लिया गया है।

इन 24 भूखंडो की मार्केट रेट 100 करोड़ से अधिक,इन भूखंडो पर बनने वाले कोम्प्लेक्सो की दुकानो,शोरूमो और फ्लेटो की कीमत होगी 250 करोड़ से अधिक

आपको बता दें कि उक्त 24 व्यवसायिक और आवासीय भूखंडो को खरीदने वाले क्रेताओ द्वारा भविष्य मे होने वाली किसी झंझट से बचने के लिए इन्हे बेचने के लिए खुले मार्केट मे बिकवाली निकाल दी है।उनके अनुसार व्यवसायिक भूखंडो के 125000 से 150000 रुपए और आवासीय भूखंडो के 55000 से 75000 रुपए प्रति गज के हिसाब से मांगे जा रहे है।इस हिसाब से इन 24 भूखंडो की मार्केट रेट हाल फिलहाल 100 करोड़ से अधिक है।

चूंकि इन सभी भूखंडो का माप 405 मीटर और 512 मीटर है अतः इन पर वर्तमान भवन विनियमों के अनुसार बहुमंजिला इमारतों का निर्माण होना निश्चित है,जिनमे बनने वाली दुकानों,शोरूमो,फ्लेटों की कीमत को यदि जोड़ा जाये तो इनका विक्रय मूल्य 250 करोड़ से भी अधिक होगा।इस प्रकार इन भूखंडो के असली मालिकों(खातेदारों) को जहां चंद रुपए मिले है वही भूमाफिया,बिल्डर,अधिकारी और नेतागण मुआवजे मे मिले इन निशुल्क भूखंडो से करोड़ो रुपए कमाएंगे और इस बेशकीमती जमीन के असली मालिक जेडीए को मिलेगा तो केवल ठेंगा।

अवासशुदा भूमि के बदले भूखंड देना भूमाफिया के लिए मखमली कालीन

जर जमीन और जोरू के लिए सदियों पहले प्रभावशाली लोग कुछ भी करने को तैयार हो जाते थे आज भी सक्षम लोग जमीन के लिए सब कुछ करने को तत्पर हैं क्योंकि यही धन प्राप्ति का सबसे मुफीद रास्ता हो गया है अवासशुदा भूमि के बदले 25% विकसित भूमि देने के अवैध प्रावधान ने तो भूमाफिया को ऐसा हथियार दे दिया है जिससे यह हर साल करोड़ों रुपए के वारे न्यारे कर रहे हैं देश का उच्चतम न्यायालय भले ही सालों पहले अवासशुदा भूमि के बदले भूखंड देने को अवैध करार दे चुका हो लेकिन सरकार धड़ल्ले से अवासि अधिनियम का उल्लंघन करते हुए अवासशुदा भूमि के बदले 25% विकसित भूखंड देने में लगी है भूमाफिया से सुविधा शुल्क के रूप में मिलने वाले पैसे की खनक ऐसी है कि नौकरशाहों सरकार में बैठे नीति निर्धारकों को अवासि अधिनियम के प्रावधान व न्यायालय के आदेश दिखाई ही नहीं दे रहे अवासि अधिनियम में स्पष्ट प्रावधान है कि अवासशुदा भूमि के एवज में सिर्फ नगद मुआवजा दिया जा सकता है।

अधिनियम की धारा 31 में किसी अन्य स्थान पर भूमि देने का प्रावधान है लेकिन यह प्रावधान भी सिर्फ सीमित हित रखने वाले (विधवा/नाबालिग एवं मुत्त्वल्ली) के लिए है अन्य किसी के लिए इस प्रावधान को लागू नहीं किया जा सकता उच्चतम न्यायालय ने भी राज्य से संबंधित एक नहीं बल्कि 2 मामलों में अवासि अधिनियम की व्याख्या करते हुए अवासशुदा भूमि के बदले भूखंड देने को गलत ठहराया है उच्चतम न्यायालय ने राधेश्याम व अन्य और दौलतमल जैन व अन्य के मामलों में स्पष्ट कहा है कि अवासशुदाभूमि सिर्फ उसी उपयोग में ली जा सकती है जिसके लिए वह अवास की गई हो किसी अन्य प्रयोजन में इसका उपयोग जनहित में नहीं माना जा सकता विधि का सामान्य सा विद्यार्थी भी इन दोनों निर्णय को पढ़कर निष्कर्ष निकाल सकता है कि अवासशुदा भूमि के बदले भूखंड देना अवैध है लेकिन भू माफिया के प्रभाव में वरिष्ठ नौकरशाह और विधि विभाग इन निर्णयों की तोड़ मरोड़ कर व्याख्या करने में लगे हैं सरकार की इस मिलीभगत के चलते भूमाफिया हर साल औने पौने दामों पर सैकड़ों बीघा अवासशुदा भूमि खरीद रहा है और सरकार से मौके की जगह पर विकसित भूखंड प्राप्त कर करोड़ों रुपए कमा रहा है।

ऐसी नीति मज़ाक-न्यायालय

उच्चतम न्यायालय ने अवासशुदा भूमि के बदले भूखंड देने के प्रावधान को गलत ही नहीं ठहराया बल्कि इस प्रावधान को लागू करने वाली तत्कालीन मंत्री को कड़ी फटकार भी लगाई। न्यायालय ने दौलतमल भंडारी व अन्य के मामले में कहा कि अवासशुदा भूमि के बदले भूखंड देने की नीति को सरकार की नीति कहना मजाक होगा। ऐसी कथित नीति लोक सेवकों द्वारा शक्तियों के दुरुपयोग को ढकने के लिए आवरण का काम नहीं कर सकती सरकार की नीति जनहित में होनी चाहिए और यह परिणाम में दिखनी भी चाहिए अवासि की गई भूमि निश्चित किए गए उपयोग में ही आनी चाहिए निजी उपयोग या अवैध अनुकंपा के लिए सार्वजनिक संपत्ति को नहीं बांटा जा सकता न्यायालय ने तत्कालीन नगरीय विकास मंत्री डॉक्टर कमला के खिलाफ तीखी टिप्पणियां की और कहा कि कानून के विपरीत कोई नीति नहीं बनाई जा सकती। उच्चतम न्यायालय ने लोकायुक्त की उस जांच रिपोर्ट का हवाला भी दिया जिसमें इस नीति के तहत भूखंड आवंटन को गलत करार देते हुए दोषियों के खिलाफ कार्रवाई के लिए कहा गया था। (राजस्थान पत्रिका मे वर्ष 2005 मे प्रकाशित खबर से साभार)

जेडीए एक्ट 1982 में जोड़ी गयी नयी धारा 54 घ के तहत इन भूखंडों को किए गए आवंटनों और पट्टा विलेखों को रद्द करने की कार्यवाही संभव।

आपको बता दें कि राजस्थान विधानसभा में पारित राजस्थान विधियाँ(संशोधन)विधेयक 2021 के अनुसार जेडीए एक्ट 1982 में जोड़ी गयी नयी धारा 54 घ के तहत इन भूखंडों को किए गए आवंटनों और पट्टा विलेखों को रद्द करने की कार्यवाही की जा सकती है।देखना यह है कि मामला संज्ञान में आने के बाद जेडीए के जिम्मेदार अधिकारी राजकीय हित को सर्वोपरि रखते हुए इन पट्टों को निरस्त करने की कार्यवाही करते हैं या फिर भूमाफियाओं के हाथों की कठपुतली बन कर मूक दर्शक बने रहेंगे।

जवाब मांगते सवाल?

1. आखिर जेडीए के जिम्मेदार अधिकारियों की नाक के नीचे 10 वर्ष तक हस्तांतरण नहीं करने की शर्त पर निशुल्क जारी किए गए भूखंड कैसे बिक गए?आखिर इन पट्टों में से तीन पट्टों का नाम हस्तांतरण कैसे कर दिया गया?
2. यदि सरकार इन गरीब,अनपढ़,मजदूर और अनुसूचित जाति के खातेदारों के खाते में नकद भुगतान करती तो डीएलसी दर से 13 करोड़ का मुआवजा सीधे इनके खातों में जमा हो जाता,जिन पर सिर्फ इन खातेदारों का हक होता,उधर यदि जेडीए इन प्लाटों की नीलामी करती तो उसे 50 करोड़ से अधिक का राजस्व सीधे तौर पर प्राप्त होता।जेडीए को चुना लगाने वाले आखिर कौन जिम्मेदार अधिकारी है?
3. आखिर किस प्रक्रिया के तहत इन खातेदारों को बांटे गए 24 भूखंड इस क्षेत्र की प्राइम लोकेशन पर आ गए?आखिर क्यूँ इन 24 भूखंडों को लाभ पहुंचाने के लिए इस क्षेत्र की रिप्लानिंग की गयी?
4. क्या जेडीए के जिम्मेदार अधिकारी भूखंडधारियों द्वारा किए गए विधि के उल्लंघन के चलते,जेडीए एक्ट 1982 में जोड़ी गयी नयी धारा 54 घ के तहत इन भूखंडों को किए गए आवंटनों और पट्टा विलेखों को रद्द करने की कार्यवाही अमल में लाएँगे?
5. इस मामले में करोड़ों कमा चुके भूमाफियाओं की नजर अब किस सरकारी जमीन की बंदरबाँट पर लगी हुई है?
6. क्या इस मामले में भारतीय दंड प्रक्रिया संहिता की धारा 420,406,467,468,471,120बी 166,167 के तहत इस मामले में संलिप्त जेडीए के अधिकारियों,खातेदारों,भूमाफियाओं,और क्रेताओं के विरुद्ध मामला दर्ज किया जा सकता है?
7. क्या सेंट्रल स्पाईन क्षेत्र में आ रही इस जमीन के मूल खातेदारों के अलावा अन्य किसी योजना के मुआवजाधारियों को भी मुआवजे में विकसित जमीन दी गयी है?यदि दी गयी है तो किस नियम के तहत?इस जमीन पर विकसित किए गए भूखंडों में से कुल कितनी जमीन मुआवजे में चली गयी है?
8. क्या इस मामले में हुई खरीद फ़रोक्त में प्रयुक्त एंट्रियों की जांच इन्कम टैक्स/प्रवर्तन विभाग करेगा?
9. क्या राज्य सरकार व्यापक जन हित में राजस्थान उच्च न्यायालय के रिटायर्ड जज की निगरानी में इस पूरे मामले की जांच करवाएगी?