

भारतीय भूमि अधिप्ता अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर ।  
[ जयपुर विकास प्राधिकरण कक्षा ]

क्र. मांक: भू-अ./द. वि./१।

दिनांक: 12-6-91



जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कर्तव्य के निर्वाह में  
विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम मानसुह देवरी जं  
मीत्यावास सहित सांगानेर पृथ्वीरज नगर व जेजना हेतु  
भूमि अधिप्ता आ. अधि. प्रा. वि. अधि. अधिनियम के तहत ;

मुख्यमां नम्बर:- 383/88

:- अर्थात् वा ई :-

उपरोक्त विद्यमान भूमि को अधिप्ता हेतु राज्य सरकार के  
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा केन्द्रीय भूमि अधि-  
नियम 1994/1904 का केन्द्रीय अधिनियम संख्या-1। की धारा-4 के तहत प्रकीर्ण  
प-6।15। न वि आ/11/87 दिनांक 8.1.88 तथा जिला राजस्थान राज्य में  
दिनांक 7.7.88 को प्रकाशित कराया गया ।

भूमि अधिप्ता अधिकारी द्वारा उप की रिपोर्ट राज्य सरकार को  
भेजने के <sup>उपरान्त</sup> नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान सरकार द्वारा भूमि अधिप्ता  
अधिनियम की धारा-6 के प्रावधानों के अन्तर्गत धारा-6 का गण्ट प्रकाशन पत्र प्रकीर्ण  
प-6।15। न वि आ/3/87 दिनांक 28.7.1989 का प्रकाशन राजस्थान राज्य के  
भाग -6।15। में दिनांक 31.7.89 को हुआ ।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा को  
धारा-6 का गण्ट प्रकाशन कराया गया, जससे ग्राम मानसुह देवरी जं मीत्यावास  
सहित सांगानेर में अधिप्तीय भूमि की स्थिति निम्न प्रकार है :-

क्र.सं.	मुख्यमां सं०	खाने	अधिप्तीय भूमि का रकबा की. वि.	आवेदार/जि. दार का नाम
1.	303/88	385	19-11	प्रमुख्याल पुत्र जगनाथ जाति ब्राह्मण निवा
		386	04-00	दाफीवाला व श्री माधोपुर, रामबीराल पुत्रवासी, सात वा. आ. वर्तमान निवासी
			23-11	सात की सात का सात, जयपुर

Handwritten signature and official stamp in the bottom left corner.



मुकदमा नम्बर 500/68 जारत नं 385 खंड 19 सीमा 11 विस्था जारत नम्बर 386 खंड 2 सीमा:-

जात 8 के गवट पोटिफोशन ने जारत नम्बर 385 व 386 प्रमुखता पुत्र जनाथ शक्ति प्रसाद निवासी हाथीवादा व श्री माधोपुर रामजीलाल पुत्र घाठीवाल जाति प्रसाद वर्तमान निवासी तात जी जार का रास्ता के नाम के छातेपारी में की है।

केन्द्रीय ग्राम जमाया अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत छातेपारान/लितपारान की नोटिस दिनांक 19-11-90 को जारी किये गये। तारीख डिनिया की अधिसूचना रिपोर्ट के अनुसार श्री छातेपारान/लितपारान के गाई पोपि-शाय की की प्रति तामिल कराये गये। फिर भी छातेपारान/लितपारान न्यायलय के अतिरिक्त नहीं है। अधिसूचना दिनांक 19-11-90 के दिनांक 4-8-91 को तारीख डिनिया द्वारा प्रेषित किये गये। तारीख डिनिया की रिपोर्ट के अनुसार छातेपारान/लितपारान के जमीन पर दो मयारों के स तमने तपन के तां मल करायने-गये छातेपारान/लित-पारान न्यायालय में उपस्थित नहीं हुए तदनुसार तत दिनांक 28-3-91 को धारा 9 व 10 के नोटिस रिकवरी र-डी- जारत प्रेषित किये गये। तारीख डिनिया की रिपोर्ट के अनुसार रिकवरी लीट वर वापस प्राप्त हुई। पुस्तक करने पर छातेपारान नहीं मिला/को धारिका मिलता है। दिनांक 1-8-91 को छातेपार रामजीलाल पुत्र वाली की लीट के तमने पुत्र केशव चन्द शर्मा पुत्र रामजीलाल उपस्थित हुए। उपस्थित होने पर कृपित कि जमीनी पेशी पर ~~काम~~ <sup>मैके</sup> पेश करने के, जो ~~काम~~ <sup>मैके</sup> पेश करे। केशव चन्द शर्मा ने बताया कि 3 अरु ग्राम के डिस्टेदार श्री प्रमुख तत पुत्र श्री जनाथ भी है तदनुसार धारा 9 व 10 के नोटिस दिनांक 1-8-91 को तारीख डिनिया द्वारा श्री प्रमुखता त पुत्र जनाथ ल नोटिस जारी किया गया। तारीख डिनिया की अधिसूचना रिपोर्ट के अनुसार मीठे पर नोटिस लेकर गजात छातेपारान की मिलने पर दो मयारों के तमने पस्थापित गये। दिनांक 28-5-91 को छातेपारान/लितपारान श्री रामजीलाल पुत्र घाठीवाल की ओर से लखदेव शर्मा अधिसूचना उपस्थित हुए। उन्होंने उपस्थित होकर पकातनामा पेश किया। जनामी तारीख को काम पेश करने का अन्तिम अवसर दिया गया। इसके छातेपार उपस्थित नहीं हुए अतः इनके विरुद्ध रखरफा कार्यवाही अन्त में जारी गई। दिनांक 1-8-91 को छातेपार/लितपार रामजीलालपुत्र घाठीवाल की तरफ से श्री लखदेव शर्मा उपस्थित हुए काम पेश नहीं किया और निवेदन किया कि ~~अन्तिम~~ <sup>अन्तिम</sup> अन्तिम अवसर दिया जाए, समा दिया गया। दिनांक 8-8-91 को छातेपार लितपार श्री रामजीलाल शर्मा पुत्र श्री घाठीवाल की ओर से श्री लखदेव शर्मा उपस्थित हुए, प

SC



श्री तत्पदेव शर्मा अधिमायक ने दिनांक 6.6.91 को कालेदार रामजीलाल की तरफ से कलेम पेश किया है उसमें पुराणी का हिस्सा 1/2 अंश किया है। कलेम में अवाप्तिधीन भूमि की कीमत 4,50,000/- रुपये प्रति बीघा है विहाय से मुआवजे की मांग की है। बाजार दर के बारे में कलेम में कुछ आधार अंशित किये हैं लेकिन बाजार दर के तहत में कोई दस्तावेजात पेश नहीं किये हैं। मकानों की क्षति पूर्ति राशि 8,00,000/- रुपये भूमि पर बने हुए उनमें बोरिंग बिजली के पम्प ठंडकी ठ पार्श्व लाइन केबिन आदि की कीमत 51,525/- रु पानी देन के लिए तीमेंट पार्श्व लाइन परकी नालियाँ कच्चे घोर होदियाँ आदि की क्षति पूर्ति राशि 26,750/- रु पेड़ बोधों की क्षति पूर्ति राशि 30,500/- रुपये की मांग की है इस प्रकार पुराणी के परक मकानों को अवाप्ति किया जात है तो परिवार सहित बसाने के लिए 500 वर्ग गज के 4 प्लॉट दिये जाये। डेरी व्यवसाय हेतु 15,00 वर्ग गज भूमि बिना मूल्य आकलित की जाये। इसके अतिरिक्त पुराणी का इस स्थान से उठकर दूसरे स्थान पर जाना पड़ेगा। जिसमें जाने वाले बर्तन के लिए 20 प्रतिशत राशि एवं अनिवार्य अवाप्ति प्रतिकार के लिए 30 प्रतिशत एवं 10 प्रतिशत लिफ्टींग चार्ज इसक अतिरिक्त 18 प्रतिशत देय राशि पर वार्षिक व्याज जिस दिन से धारा 4 व 5 की विडती प्रकलित की गई। दिया जाये। इस प्रकार कुल मुआवजा राशि 1,16,76,137/- रु की मांग की है।

उक्त कलेम में जो राशि की मांग की है। उसके तहत में कोई दस्तावेज आदि पेश नहीं किये हैं। और ना ही रजिस्टर्ड वेलुवर से प्रमाणित तकमीनी पेश किये हैं। अधिमायक श्री को पी० मिश्रा ने प्रस्तुत कलेम के विरुद्ध दलील दी है कि बिना किसी ठोस दस्तावेज के इसप्रकार क कलेम में मांग की गई राशि का कोई आधिक्य नहीं है। कलेम में जो मु-कॉर्ड की मांग की गई है। इससे पुष्पीराज नगर योजना पर बुरा प्रभाव पड़ेगा। हम इस कथन से सहमत हैं कलेम जो अधिक राशि की मांग की है। यह अस्वीकार है।

दिनांक 12.6.91 को श्री तत्पदेव शर्मा अधिमायक ने एक प्रार्थनापत्र प्रस्तुत कर दस्तावेज पेश करने का समय चाहा। प्राधिकरण के अधिमायक श्री को पी० मिश्रा का कथन है कि अर्वाइस पारित करने में दो वर्ष की समय अवधि नियत है पूर्व में कुछ इन्हें कलेम हेतु अनेक अवसर दिये गये हैं। अब अर्वाइस में अनायासक चिन्मन्त्र करना चाहते हैं। अतः आगे आर समय नहीं दिया जाये। हम इस कथन से सहमत हैं अतः प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

दिनांक 12.6.91 को ही एक प्रार्थना पत्र श्री तत्पदेव शर्मा अधिमायक ने प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि प्राधिकरण अधिमायक कलेम का लिखित में उत्तर नहीं दिया है। अतः प्राधिकरण के अधिमायक को बाध्य किया जावे कि वे कलेम का लिखित उत्तर दे दें। नियमों में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है कि कलेम का लिखित में उत्तर देने हेतु प्राधिकरण अधिमायक को बाध्य किया जावे। अतः प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

कन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 9 [1] के अन्तर्गत उपरोक्त मुकदमों में तार्यजनिक नोटिस श्री दिनांक 29.4.91 को जारी किया गया जो तामिल कुनिन्दा द्वारा सम्बन्धित तहसील, पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड, ग्राम पंचायत, व सरपंच को दिये गये व चल्पा कराया गया।



### मुआवजा निर्धारण :-

जहाँ तक पुष्पराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवाहन विभाग के आदेश क्रमांक प-6/15/नविआ/87 दिनांक 1.1.89 द्वारा मुआवजा निर्धारण के लिये राज्य सरकार द्वारा एक कमेटी का गठन ज्ञान तत्व, राज्य विभाग की अध्यक्षता में किया गया था लेकिन उक्त कमेटी द्वारा पुष्पराज नगर योजना के 22 ग्रामों में से किसी भी ग्राम के मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया गया। इस सम्बन्ध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11.2.91 द्वारा ज्ञान तत्व, नगरीय विकास एवं आवाहन विभाग एवं आवाहन विभाग तथा जयपुर विकास प्राधिकरण आयुक्त, एवं तत्व, जयपुर विकास प्राधिकरण का भी निवेदन किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया सीधे पूर्ण करानी जावे। इसके उपरान्त समय समय पर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिये निवेदन किया गया लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया है।

इसी प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पुष्पराज नगर योजना की 22 ग्रामों में स्थित भूमि के किसी भी धातेदार का मुआवजा नगोशियाएन नहीं किया गया है।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा समय समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजा निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये हैं उनमें कृषि भूमि की मुआवजा निर्धारण का तरीका धारा-4 के गवट नोटिफिकेशन वर्ड, 88 को हुआ था [7.7.88] इसलिये विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिप्रेक्ष्य में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उप-पंजीयकों के यहाँ पुष्पराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमि के रजिस्ट्रेशन की दर क्या थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई कल्प नहीं है।

प्रमुदपात पुत्र अन्ननाथ के अतिरिक्त मुकदमें में खारा नम्बरों की भूमि के मुआवजा की भी भूमि धातेदार द्वारा की गई है कि सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण के अस्माबक श्री 80 पी० एम्बे का कथन है कि वे भी मुआवजा की भूमि की गई है यह बहुत अधिक है। धातेदारान/हितदारान ने भूमि की बाजार दर की पुब्लिक में कोई ठोस प्रमाण भी प्रस्तुत नहीं किया है। पूर्व में भी इस न्यायालय द्वारा इस क्षेत्र के आस-पास की भूमि का मुआवजा 24,000/- ₹0 प्रति बीघा की दर से निर्धारित किया गया है। अतः उक्त मामलों में 24,000/- ₹0 प्रति बीघा की दर से मुआवजा निर्धारण किया जाना उचित होगा।

लेकिन नेचुरल जस्टिस के सिद्धांतों के अनुसार इन सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्ति की जा रही है का भी पक्ष धात किया गया। जयपुर विकास प्राधिकरण के तत्व, न पत्र क्र. टी.डी.आर./91/336 दिनांक 3.6.91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया कि धारा -4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावात में 15,300/- ₹0 प्रति बीघा की दर से पंजीयन हुआ था इसलिए जहाँ तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित है।

हमने इस सम्बन्ध में उप-पंजीयक एवं तहसीलदार, त्रिगानेर के यहाँ भी अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो धात हुआ कि धारा-4 के गवट नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इतने अधिक नहीं थी। तहसीलदार जयपुर प्रथम न अपने यु.आ.नाट दिनांक 8.5.91 द्वारा उप-पंजीयक त्रिगानेर के यहाँ भी धारा-4 के गवट नोटिफिकेशन के समय ही जमीन की विक्रय दर यही बताई है।



लेकिन इस न्यायालय द्वारा पूर्व में भी इसी क्षेत्र की आस-पास की भूमि की मुआवजा राशि 24,000/-₹0 प्रति बीघा की दर से अर्वाइज जारी किये गये एवं विकास अनुमोदन राज्य सरकार से प्राप्त हो चुका है। जयपुर विकास प्राधिकरण के अभिभावक की 80 पीओ गिटा ने कोई लिखित सूँ उत्तर नहीं देकर मौखिक रूप से यह निवेदन किया है कि मुआवजा राशि 24,000/-₹0 प्रति बीघा की दर से तय की जाती है तो जयपुरा को कोई आस-पास नहीं होगी। क्योंकि कुछ समय पूर्व इसी न्यायालय द्वारा इस भूमि के आस-पास के क्षेत्र में 24,000/-₹0 प्रति बीघा की दर से अर्वाइज पारित किये गये हैं।

अतः इस मामले में भी इस भूमि की मुआवजा राशि 24,000/-₹0 प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित मानते हैं एवं हम यह भी मानते हैं कि धारा -4 के नजद नोटिफिकेशन के समय भूमि की कीमत यही थी।

केन्द्रीय भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अन्तर्गत अर्वाइज पारित करने के लिए दो वर्ष की समयवधि निर्यात है। लेकिन खातेदारान/हितदारान का धारा 9 व 10 के नोटिफ तामिन कुनिन्दा एक्टिस्ट र.डी. के बाद भी प्रमुख्यालय पुनः कानूननाम उपस्थित नहीं होना व जलम पैसा नहीं करना। इस बात का पीत क ह कि वे अपना कोई पक्ष प्रस्तुत नहीं करना चाहते हैं इसलिए इसके विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई।

जहाँ तक पेड़-पौधे, लकड़ें, कुछ एवं भूमि पर स्थित स्टैक्ड का प्रश्न है खातेदारान द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित तकनीक पैसा नहीं किये गये हैं। ऐसी स्थिति में स्टैक्ड का यदि काई हो। व मुआवजे का निर्धारण नहीं किया जा रहा है। इसका निर्धारण बाद में जयपुरा से तकनीकी अनुमोदित तकनीक प्राप्त होने पर नियमानुसार निर्धारण किया जावेगा।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण ता 24,000/-₹0 प्रति बीघा की दर से करते हैं लेकिन मुआवजे का मुकता विधिक रूप से मानिकाना एक सम्बन्धी इस्तावेजात पैसा करने पर ही किया जावेगा। मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ठ "र" के अनुसार जो इस अर्वाइज का भाग है के अनुसार निर्धारित किया गया है।

केन्द्रीय भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 29 (1-2) एवं 23(2) के अन्तर्गत मुआवजे की उपरास्त राशि पर नियमानुसार 30 प्रतिशत तालेशियम एवं 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी देय होगी। विकास निर्धारण परिशिष्ठ "र" मुआवजे की राशि के साथ दशाया गया है।

अतिरिक्त निर्देशक (प्रथम) एवं तहसिल अधिकारी नगर भासि एवं भवन कर विभाग के अपने पत्र क्रमांक 918 दिनांक 31.5.91 द्वारा इस कार्यालय को सूचित किया है कि पुष्पीराज नगर योजना के तहत 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन तीमा में सम्मिलित है एवं अलसर अधिनियम से प्रभावित है। लेकिन उन्होंने यह सूचना नहीं दी है कि अलसर अधिनियम 1976 की धारा 10 (3) की अधिसूचना प्रकाशित करवा दी अथवा नहीं ऐसी स्थिति में अर्वाइज केन्द्रीय भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे हैं।

यह अर्वाइज आज दिनांक 12.6.91 को पारित कर राज्य सरकार का अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है।

संलग्न: परिशिष्ठ "र"  
गणना तालिका

Handwritten signatures and stamps including:  
- A signature at the top right.  
- A stamp: "भूमि अधिग्रहण अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएं, जयपुर" (Land Acquisition Officer, Urban Development Projects, Jaipur).  
- A signature at the bottom left.  
- A signature at the bottom right.



राज सरकार के वचन बाबदा एक्ट 6(15) को  
 प्र. अर्थ कायदा वि. 31/1/1952 के अंतर्गत  
 अर्थात् अनुसूचित क्षेत्र प्रो. एक्ट 1952 के  
 अर्थात् आज स. ए. ए. ए. के अंतर्गत  
 लिये जहां 2 वा. ए. ए. ए. के अंतर्गत  
 उपस्थित अथवा अन्य जगह 2 वा. ए. ए. ए.  
 जगह से बिल्व अथवा अन्य 2 वा. ए. ए. ए.  
 को 12(2) के अंतर्गत जारी है।

[Signature]  
 [Name]  
 [Title]

[Faint bleed-through text from the reverse side of the page, including words like 'अनुसूचित', 'अर्थ', 'कायदा', 'वि.', '31/1/1952', 'अंतर्गत', 'जगह', 'अथवा', 'अन्य', 'जगह', 'से', 'बिल्व', 'अथवा', 'अन्य', 'जगह', '2', 'वा.', 'ए.', 'ए.', 'ए.', 'के', 'अंतर्गत', 'जारी', 'है', '12(2)']



**परिशिष्ट "द" गणना तात्काली ग्राम मानपुर देवरी उप-मंडलाधीन तहसील तमिानर, जयपुर**

क्र.सं.	सूचना सं०	नाम जालेदारान/लालदारान	खसरा नु०	अवाप्तधीन भूमि का रकबा घी. बि.	मुआवजा दर	मुआवजा राशि	तीलेशियम 30%	अतिरिक्त 12%	कुलयोग
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	500/88	प्रसुदयाल पु. जमनाथ जालि ग्राम्हण निवासी डाणीवाला व श्री मधोपुर रामधीलाल पु. धातीलाल मा.बा.सतमान निवासी लाल पी पाठ का रास्ता	385 386 -----	10-11 4-00 -----					
				29-11	214,000/-	5,65,200/-	1,69,560/-	1,98,950/-	9,33,710/-

नोट:- 1. तीलेशियम 30 प्रतिशत का लाल नम्बर 8 पर मुआवजा राशि पर दिया गया है ।  
2. अतिरिक्त राशि 12 प्रतिशत प्रति वर्ष की गणना धारा -4(1) का गवट दिनांक 7.7.88 से 12.6.91 तक दी गई है ।



मुक्ति अवाप्ति अधिकारी  
 नगर परियोजनाएं, जयपुर  
*(Handwritten signatures)*