

कार्यालय भूमि अधिष्ठापन अधिकारी, नगर विकास परियोजनाएँ, जयपुर
 जयपुर विकास प्राधिकरण, भवन १

क्रमांक: भू अ. नविजा/११/

दिनांक: 18.6.91

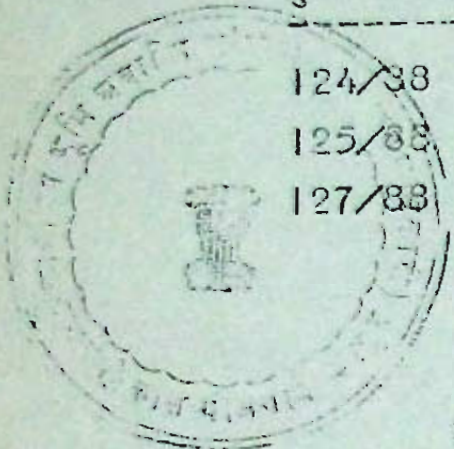
विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कृत्यों के निर्वहन व विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम बदरवास तहसील जयपुर में भूमि अधिष्ठापन वाकत पृथ्वीराज नगर योजना

मुकदमा नम्बर :

124/88

125/88

127/88



ल वा र्द

उपरोक्त विधान्तर्गत भूमि की अधिष्ठापन हेतु राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अधिष्ठापन अधिनियम 1934 1894 १९३४ का केन्द्रीय अधिनियम संख्या - 1 १ को धारा 4 1 के तहत क्रमांक प-6 १५१ नविजा/11/37 दिनांक 6.1.1988 तथा गजट प्रकाशन राजस्थान राज पत्र 7 जुलाई, 1988 को कराया गया ।

भूमि अधिष्ठापन अधिकारी द्वारा 5 ए की रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजने की उपरान्त राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा भूमि अधिष्ठापन अधिनियम की धारा 6 के प्रावधानों के अन्तर्गत धारा 6 के गजट प्रकाशन क्रमांक प-6 १५१ नविजा/3/87 दिनांक 28.7.89 का प्रकाशन राजस्थान राज पत्र जुलाई 31, 1989 को किया गया ।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा धारा 6 का गजट प्रकाशन कराया गया उसमें ग्राम बदरवास तहसील जयपुर में अधिष्ठापन भूमि की स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है ।

मुकदमा नं०	ख० नं०	आवेदक/हितदार का नाम	अधिष्ठापन भूमि का रकबा बीघा
124	13	राजेस फैमिली ट्रस्ट ड्रस्टी	0000* 1-16
125	19	श्री श्याम सुन्दर शर्मा	0-02
127	20	पुत्र स्व. ए०एन० शर्मा व गायत्री देवी	0-06
	21	धर्मपत्नी श्री श्याम सुन्दर शर्मा	0-11
	23	निवासी जयपुर	19-06
	25/1		19-16

मुकदमा नं० 124, 125, 127 क्रमांक नं० 13 से 21, 23 एवं 25/1 :

भूमि अधिष्ठापन अधिकारी
 नगर विकास प्रभाग
 जयपुर

धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन में मुकदमा नं० 13 से 21, 23 एवं 25/1 श्री राजेस फैमिली ट्रस्ट ड्रस्टी श्री श्याम सुन्दर शर्मा पुत्र स्व. श्री ए०एन० शर्मा एवं गायत्री देवी धर्म पत्नी श्री श्याम सुन्दर शर्मा निवासी जयपुर के नाम दर्ज है ।

केन्द्रीय भूमि अधिष्ठापन अधिनियम की धारा 9 व 10 के अन्तर्गत दिनांक 19.12.90 को याचकारों को नोटिस दिये गये जो तामिल कुनिन्दा की हस्तियाँ रिपोर्ट के अनुसार दिनांक 28.12.90 को चत्पानगी द्वारा तामिल कराये गये । बावजूद कोई उपस्थित नहीं हुआ । इसके पश्चात् दिनांक 17.5.91 को धारा 9 व 10 के नोटिस याचकारान को पुनः दिये गये । जो तामिल कुनिन्दा की हस्तियाँ रिपोर्ट के अनुसार उनके वरकर को देकर एवं चत्पानगी द्वारा तामिल कराये गये । इसके पश्चात् दिनांक 25.5.91 के नवभारत टाइम्स एवं दैनिक नवज्योति समाचार पत्र में धारा 9 व 10 के नोटिसों का प्रकाशन कराया गया । इसके पश्चात् दिनांक 29.5.91 को राजेश फैमिली ट्रस्ट की तरफ से उनके अभिभाषक श्री एच.सी.त्तेजा उपस्थित हुए उन्होंने अपना वकालत-नामा एवं एक प्रार्थना पत्र पेश किया प्रार्थना पत्र के बारे में जजिष्ठा के वकील श्री वे.पी. मिथा एवं श्री त्तेजा को सुना गया एवं प्रार्थना पत्र पर विचार कर उसे खारिज किया गया क्योंकि प्रार्थना पत्र में जो बिन्दु उठाये गये थे वे धारा 5 ए की सुनवाई के समय प्रस्तुत किये जाने योग्य थे । वे धारा 9 व 10 की सुनवाई के समय महत्व नहीं रखते हैं । इसके साथ ही श्री त्तेजा को क्लेम पेश करने हेतु समय दिया गया । इसके पश्चात् दिनांक 7.6.91 को श्री त्तेजा एडवोकेट पुनः उपस्थित हुये इन्होंने राजेश फैमिली ट्रस्ट को ओर से क्लेम पेश किया । जिसकी एक प्रति जजिष्ठा के अभिभाषक श्री वे.पी. मिथा को देकर शामिल मिसल किया गया । श्री त्तेजा को दस्तावेजात पेश करने हेतु समय दिया गया उसके पश्चात् दिनांक 18.6.91 को श्री त्तेजा पुनः उपस्थित हुये उन्होंने एक सपथ-पत्र एवं अधिष्ठापन अधिनियम का नक्शा पेश किया । जो शामिल मिसल किया गया ।

राजेश फैमिली ट्रस्ट द्वारा जो क्लेम पेश किया गया है उसमें मुआवजा निम्न प्रकार मांगा गया है :-

1-	आम के पेड़ नग 52	26,00,000/-
2-	नींबू के पेड़ नग 65	1,62,000/-
3-	दाड़ू के पेड़ नग 20	20,000/-
4-	गैउवा के पेड़ नग 45	5,40,000/-
5-	चीकू के पेड़ नग 2	4,000/-
6-	पाल्सा के पेड़ नग 104	1,24,800/-
7-	सपेदा के पेड़ नग 20	24,000/-
8-	गुलमोहर के पेड़ नग 32	32,000/-
9-	कैरुदा के पेड़ नग 100	1,20,000/-
10-	तिरस के पेड़ नग 25	25,000/-
11-	देशी बबुल के पेड़ नग 16	32,000/-
12-	खेजड़ी के पेड़ नग 24	48,000/-
13-	नीम के पेड़ नग 25	25,000/-
14-	अरडू के पेड़ नग 22	55,000/-
15-	अशोक के पेड़ नग 70	70,000/-
16-	शहतूत के पेड़ नग 12	12,000/-
17-	गौसमी के पेड़ नग 46	69,000/-
18-	दो कुएँ मय दल हार्न पावर की मोटर के	1,24,000/-
19-	दो वाटर टैंक मय तीमेट के पार्स एवं सोलर 168 लोदीया	2,00,000/-
	समतल एवं सिंवाई की कीमत	12,00,000/-

पुनः
अधिकांश अधिकारी
विकास योजना
जयपुर

21-	वाटिदार तार, लोहे के रंगिल तथा पक्की सीमेंट का चितार	10,00,000/-
22-	सुव्यवस्थित ढंगला 21x51	25,00,000/-
23-	आधुनिक दो मंजिला ढंगला मय सीमेंट	80,00,000/-
24-	दो शयन वक्ष 26x11	1,50,000/-
25-	दो शयन वक्ष मय विचन एवं वाथरूम 26x11	1,60,000/-
26-	तीन कमरे 40x12	1,60,000/-
27-	कौरिगवेल सहित कमीठा 100x100	1,00,000/-
28-	दो गोदाम 32x20 मय शटर तथा खड्डाला सीमेंट की बद्धराने से निर्मित	1,70,000/-
29-	टुल्लु घाटर पम्प कुस्टर एवं पावर हाउस घुंटी सहित	75,000/-
30-	वाटर टैंक 14x10x10	40,000/-
31-	स्वीमिंग पूल 43x41x10 मय गलेजिका टाईल एवं विद्युतिकरण	1,30,000/-
32-	एक लोन 80x26	55,000/-
33-	तीन शयन वक्ष मय विचन, वाथरूम 45x10	1,60,000/-
34-	सीमेंट के पाईप	6,000/-
35-	एक लोन 50x50	50,000/-
36-	एक कमरा 21x11	60,000/-
37-	दो कमरे 40x11 मय विचन तथा वाथरूम	1,55,000/-
38-	अवाप्तिधान भूमि की कीमत	6,48,50,000/-

		8,33,83,300/-
39-	तोलिश्चिम 30%	2,50,14,990/-
40-	अतिरिक्त 13% धारा 4 की विवाप्ति जनवरी 1938 से दिसम्बर 1991 तक 4 वर्ष	7,80,46,768/-

		18,64,45,058/-

उपररोक्त मुआवजे के अलावा राजेश पैमली ट्रस्ट ने फ्लेम में यह भी निवेदन किया है कि उनकी भूमि में 500-600 वर्ग गज भूमि पर राम-मरमर की मूर्तियों सहित कई मंदिर स्थापित है जोकि 40-50 वर्ष पुराने है तथा उनसे निर्मित रूप से भजन-वर्तन तथा सेवा-पूजा होती है अतः इस भूमि को अवाप्ति नहीं किया जाये ।

दिनांक 13-6-91 को जो प्रार्थना पत्र के साथ समझ-पत्र राजेश पैमली ट्रस्ट का तरफ से पेश किया गया है उसमें ट्रस्ट के 4 हितधारक और बताये गये है जिनके नाम निम्न प्रकार है :-

- 1- श्री राजेश शर्मा
- 2- श्रीमती उमा शर्मा
- 3- श्रीमती निशा शर्मा

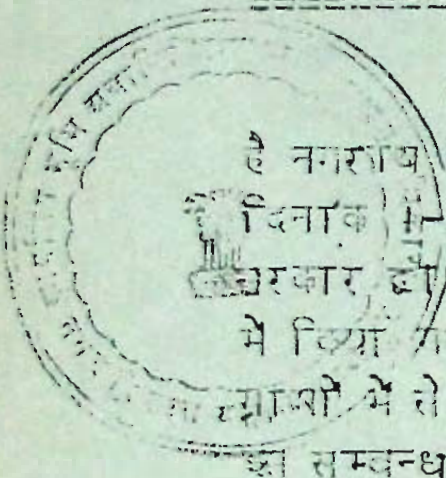
अध्यापक प्रबन्धकीर्ण
 विक्रम चं. शर्मा
 लखपुर

अविप्राय के अभिभाषक श्री देवपीठ शर्मा का कथन है कि राजेश

कैमली ट्रस्ट द्वारा जो क्लेम पेश किया गया है वह मानाने ठीक एवं बहुत ज्यादा बनाया गया है एवं जिसे राशि को मांग को गई है ऊपर प्रति कोई कोस साबूत पेश नहीं किया गए है जिससे यह माना जा सके कि मुआवजे में मांगी गई राशि सही है । हम जविप्रा के वकील के तर्क से सहमत है ।

उक्त प्रकरण में भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 9(1) के अन्तर्गत सार्वजनिक नोटिस भी दिनांक 27-4-91 को दिया गया जो सामील मुनिन्दा की हस्तोपा रिपोर्ट के अनुसार दिनांक 2-5-91 को सम्बन्धित तहसील/पंचायत समिति, नोटिस बोर्ड व ग्राम पंचायत एवं सरपंच को दिए गए एवं चस्पानदगी द्वारा सामील करवाये गये ।

मुआवजा निर्धारण :-



जैसा कि पृथ्वीराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगराध्यक्ष विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प-60/15/नविजा/87 दिनांक 11-1-89 द्वारा मुआवजे की राशि निर्धारण करने के लिए राज्य सरकार द्वारा एक कमेटी का गठन शासन सचिव राजस्व विभाग की अध्यक्षता में किया गया था लेकिन उक्त कमेटी द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में से किसी भी ग्राम के मुआवजे की राशि का निर्धारण नहीं किया । इस सम्बन्ध में इस कार्यालय को पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11-2-91 द्वारा शासन सचिव नगरीय विकास एवं आवासन विभाग तथा जयपुर विकास आणुक्त जविप्रा, एवं सचिव जविप्रा को निवेदन भी किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कमेटी से मुआवजे निर्धारण करने की प्रक्रिया शीघ्र पूर्ण करा ली जाये । इसके उपरान्त समय-समयपर आयोजित मिटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिए निवेदन किया गया लेकिन कमेटी द्वारा कोई मुआवजा निर्धारण अभी तक नहीं किया गया है ।

इसी प्रकार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में स्थित भूमि के किसी भी आतेदार/हितदार को बुलाकर नेगोशियेशन नहीं किया गया ।

विभिन्न राज्यों के उच्च न्यायालयों द्वारा समय-समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये है उनमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रीयों द्वारा उस क्षेत्र में पंजीकृत दर के अनुसार निर्धारण माना गया है । पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 का गजट नोटिफिकेशन दिनांक 7-7-88 को हुआ था इसलिए विभिन्न राज्यों के आगामी उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई, 1988 को विभिन्न उप पंजीकृतों के यहाँ पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों की रजिस्ट्रेशन की क्या दर थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है ।

उपरोक्त द्वारा नगरों के आतेदार ने क्लेम में जो 18, 64, 45, 058/- रुपये की मांग की है उन्हे सही में कोई दस्तावेजात पेश नहीं किये जिसे भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत कोस को कि आतेदारों द्वारा मांगी गई राशि सही है ।

जयपुर विकास प्राधिकरण को अभिमान भी दे.पी.गिरी, द्वारा क्लेम में जो मुआवजे की मांग की गई है । उन्हे विवेक मोरिये आपत्ती प्रवृत्त की जोर वडा कि अन्य भूमियों की भांति इस भूमि का मुआवजा

भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत कोस को कि आतेदारों द्वारा मांगी गई राशि सही है ।
नगर विकास प्रो. वि. जयपुर

भी 24,000/- रु. प्रति बीघा की दर से दिया जाना उचित होगा ।
हम जचिप्रा के अध्यापक श्री के.पी. मिश्रा के द्वारा तर्क से सहमत है । एवं
जचिप्रा के अध्यापक का यह है कि राजेश फैमिली ट्रस्ट द्वारा जो कोम
पेरा किया गया है वह किसी रजिस्टर्ड ब्रैड वैल्यूअर द्वारा नहीं बनाया
गया है, तर्क से भी सहमत है ।

लेकिन प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के अनुसार हमने इस सम्बन्ध में
अपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अवाप्ति का जा रही है वा भी
पदा त्तत दिया । जचिप्रा के सचिव ने अपने पत्र क्रमांक जचिप्रा/टी.ओ.वार/
91/356/3.6.9। द्वारा इस संबंध में सूचित किया कि धारा 4 के गजट
नोटिफिकेशन के समय ग्राम कुल्लुण्णूरु में 18,600/- रुपये प्रति बीघा के
अनुसार भूमिगतों का पंजीयन हुआ था इसलिए जहाँ तक उनके पदा का सम्बन्ध
है यह देरुचित है ।

हमने इस सम्बन्ध में उप पंजीयक एवं तहसील सारिगानेर के जहाँ से भी
अपने स्तर पर जानकारी प्राप्त की तो यह ज्ञात हुआ कि धारा 4 के गजट
नोटिफिकेशन के समय भूमि की दर इतने अधिक नहीं थी । तहसीलदार जचिप्रा
प्रथम ने भी अपने यू.ओ.नोट दिनांक 8.5.9। द्वारा तहसील सारिगानेर में
धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय जमीन की विषय दर वही बताई है ।

इस नया माल्य द्वारा पूर्व में भी इसी क्षेत्र के आस-पास की भूमि
की मुआवजा राशि 24,000/- रुपये प्रति बीघा की दर से अवार्ड वृष्टि पारित
किए गए है जिनका अनुमोदन राज्य सरकार से प्राप्त हो चुका है ।

कारेदारान ने अपने कोम के साथ ऐसे दस्तावेजात पेश नहीं किये है
कि जिससे यह स्पष्ट होता है कि कारेदार द्वारा मागी गई मुआवजा राशि
सही है । अतः हम इस मामले में भी भूमि की मुआवजा राशि 24,000/- रुपये
प्रति बीघा की दर से मुआवजा दिया जा जाना उचित मानते है । एवं हम
यह भी मानते है कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय भूमि की कीमत
वही थी एवं भूमि के मुआवजे का निर्धारण 24,000/- रुपये प्रति बीघा की दर
से करते है । मुआवजे का निर्धारण परिशिष्ट "ए" के अनुसार जो इस अवार्ड का
भाग है के अनुसार किया जा रहा है ।

जहाँ तक पेड़ पौधे सोमेंट काइप लाइन, मलनात एवं अवाप्तिधीन
भूमि पर अन्य स्ट्रेक्टर का प्रश्न है । जचिप्रा द्वारा तहसीलदार को
अनुमोदित तर्काना अभी तक पेश नहीं किया गया है । ऐसी स्थिति में पेड़
पौधे एवं अन्य स्ट्रेक्टर के मुआवजे का निर्धारण भी नहीं किया जा रहा है ।
अपुर विकास प्राधिकरण से तहसीलदार एवं अनुमोदित तर्काना प्राप्त होने पर
इस पर विचार कर नियमानुसार मुआवजे का निर्धारण किया जावेगा ।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण 24,000/- रुपये प्रति बीघा
की दर से करते है लेकिन मुआवजा का भुक्तान विधिगत रूप से मालिकाना एक
सर्वोच्च दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा ।

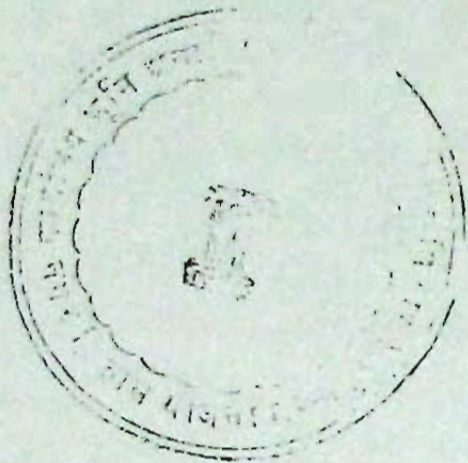
अतिरिक्त निर्देशक प्रथम एवं तहसील अधिकारी नगर भूमि एवं भवन
कर विभाग ने अपने पत्र क्रमांक 913 दिनांक 31.3.9। द्वारा, नया माल्य को
सूचित किया है कि पृथ्वीमाज नगर संजना के तहत 22 ग्राम अपुर नगर
संयुक्त सीमा में निहित है एवं अक्टूबर अधिनियम 1976 के भी प्रभावित है लेकिन
अवाप्ति अधिनियम के अंतर्गत जो कि तहसील अधिकारी द्वारा 10/3/88 की अधिसूचना
के अंतर्गत अधिनियम के अंतर्गत पारित किए जा रहे है ।

केन्द्रीय भूमि अधिष्ठापन विभाग का धारा 23(1)-ए एवं 23(2) के अन्तर्गत मुआवजे का राशि पर नियमानुसार 30 प्रतिशत नीतिनिश्चित एवं 12 प्रतिशत अतिरिक्त राशि भी देव होगी जिसका निर्धारण न्यूनतम पारिशिष्ट "ए" में मुआवजे का राशि के साथ दर्शाया गया है।

यह जगह काज दिनांक 18.6.91 को पारित कर राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है।

संलग्न : पारिशिष्ट "ए"
गणना तालिका

भूमि अधिष्ठापन अधिकारी
नगर विकास परिषद जोधपुर
जोधपुर



यह जगह काज दि. 30/7/91 को राज्य सरकार के पत्र क्रमांक F-6(15) जलिया/37 मार्च दि. 30/7/91 के द्वारा अनुमोदित होकर प्राप्त हुआ है। यह जगह काज दि. 30/7/91 को सारे इजलाश घोषित कर घोषण किया जाता है।

भूमि अधिष्ठापन अधिकारी
नगर विकास परिषद जोधपुर

परिशिष्ट "ए" गणना कागजात प्राप्त करधार

नाम कावेदार	नु. नं.	कु. नं.	रकबा वी. वि.	भूमि के की दर	भूमि के की राशि	तोलिखित 30 प्रतिशत	अति. राशि 12% प्र. क.	कुल के राशि
राजेश कैमली ट्रस्ट	124/98	18	1-16					
ट्रस्टी श्री श्याम सुन्दर शर्मा	125/98	19	0-02					
पुत्र स्व. श्री ए. एन. शर्मा	127/98	20	0-06					
एवं गायत्री देवी धर्मपत्नी		21	0-11					
श्री श्याम सुन्दर शर्मा		23	19-06					
निवासी जयपुर	25/1		19-16					
			<u>41-17</u>	24,000/-	10,04,400/-	3,01,320/-	3,55,558/-	16,61,278/-
					10,04,400/-	3,01,320/-	3,55,558/-	16,61,278/-

नोट : 1- तोलिखित राशि 30 प्रतिशत मुआवजा राशि पर ली गई है ।
 2- अतिरिक्त राशि 12 प्रतिशत की गणना धारा 4 के अन्तर्गत नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.88 से 18.6.1991 तक की गई है ।



श्री जयपुर नगर निगम
 भूमि विभाग, जयपुर
 नगर निवासी जयपुर

परिशिष्ट "ए" गणना कागजात ग्राम जयपुर

नाम कावेदार	सु.नं.	कनं.	रकबा वी. जि.	भूमि के मुआवजे की दर	भूमि के मुआवजे की राशि	सोलिडिफिकेशन 30 प्रतिशत	अतिरिक्त राशि 12% प्र.क.	कुल की राशि
राजेश कैमला ट्रस्ट	124/99	18	1-16					
ट्रस्टी श्री श्याम सुन्दर शर्मा	125/99	19	0-02					
पुत्र सह. श्री ए0एन0शर्मा	127/99	20	0-06					
एवं मायकी देवी धर्मपत्नी		21	0-11					
श्री श्याम सुन्दर शर्मा		23	19-06					
निवासी जयपुर	25/1		19-16					
			<u>41-17</u>	24,000/-	10,04,400/-	3,01,320/-	3,55,558/-	16,61,278/-
					10,04,400/-	3,01,320/-	3,55,558/-	16,61,278/-

नोट : 1- सोलिडिफिकेशन राशि 30 प्रतिशत मुआवजा राशि पर ही गई है ।
 2- अतिरिक्त राशि 12 प्रतिशत की गणना धारा 4 के अन्तर्गत नोटिफिकेशन दिनांक 7.7.88 से 12.6.1991 तक की गई है ।



श्री श्याम सुन्दर शर्मा
 भूमि मालिक, श्री श्याम सुन्दर शर्मा
 नगर निवासी, जयपुर ।