

कायालय भूमि अर्वाप्ति अधिनियम, नगर विकास परियोजनाएँ, जयपुर ।

जयपुर विकास प्राधिकरण भवन

क्रमांक: भू. अ. वि. 1/96/

दिनांक: 15/1/88



विषय:- जयपुर विकास प्राधिकरण को अपने कार्यों के निर्वहन  
त विकास कार्यक्रम के क्रियान्वयन हेतु ग्राम नन्द-  
किशोरपुरा उर्फ मान्यावास त. सांगानेर में भूमि  
अर्वाप्ति अधिनियम 1984 के तहत क्रमांक 56/15/

मुद्रांक नम्बर: 569/88, 571/88

-: अ वा ई :-

उपरोक्त विधानान्तर्गत भूमि अर्वाप्ति हेतु राज्य सरकार के नगरीय  
विकास एवं आवासन विभाग द्वारा केन्द्रीय भूमि अर्वाप्ति अधिनियम 1984  
का केन्द्रीय अधिनियम संख्या 1 की धारा 4 के तहत क्रमांक 56/15/87  
दिनांक 6.1.88 जिसका मलट प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में  
दिनांक 7.7.88 को हुआ ।

भूमि अर्वाप्ति अधिनियम 1984 की धारा 5-ए की रिपोर्ट राज्य  
सरकार को प्रेषित करने के उपरान्त राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं  
आवासन विभाग द्वारा भूमि अर्वाप्ति अधिनियम की धारा 6 की अधिनियम  
दिनांक 28.7.89 जारी की गई जिसका प्रकाशन राजस्थान राजपत्र में दिनांक  
21.7.89 को हुआ । धारा 6 की अधिनियम का दो प्रमुख समाचार पत्रों में  
दिनांक 12.8.89 को हुआ एवं नियमानुसार भूमि के आस-पास सार्वजनिक  
स्थानों पर परीक्षा कराया गया ।

राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा जो  
धारा 6 का मलट प्रकाशन कराया गया उसमें ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास  
त. सांगानेर में अर्वाप्ति अधिनियम की स्थिति निम्न प्रकार बताई गई है:-

क्र.सं.	खसरा नम्बर	रकबा बी. वि.	नाम खातेदार
1.	2.	3.	4.
569/88	28	03-10	कन्हैया लाल, भोरीलाल पि. चोथमल जाति माली सा. गोपालपुरा
571/88	29	10-12	कन्हैयालाल, भोरीलाल पि. चोथमल जाति माली सा. गोपालपुरा

अर्वाप्ति अधिनियम  
नगर विकास परियोजनाएँ,  
जयपुर

भूमि अर्वाप्ति अधिनियम  
नगर विकास योजनाएँ,  
जयपुर

छात्रा नम्बर 28 एवं 29 की आदेशकारी धारा 6 के गजट नोटिफिकेशन के अनुसार कन्दैयाताल, भोरीताल पि. चौकाल जति माली सा. गोपालपुरा की आदेशकारी के दर्ज है। केन्द्रीय भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत धारा 9 एवं 10 के नोटिस जारी किये गये। उक्त नोटिस दिनांक 9.11.90, तामोल लिनन्दा द्वारा एवं दिनांक 7.3.91 को रजिस्टर्ड ए.डी. नोटिस के द्वारा छात्रा नम्बर 29 का जारी किया गया इसी प्रकार छात्रा नम्बर 28 का धारा 9 एवं 10 का नोटिस दिनांक 9.11.90 को तामोल लिनन्दा द्वारा एवं दिनांक 23.4.91 को रजिस्टर्ड ए.डी. नोटिस जारी किये गये। लेकिन कोई कोम पेश नहीं किया गया।

दिनांक 14.6.91 छात्रा नम्बर 28 एवं 29 की भूमि अधिग्रहण के विरुद्ध न्यायालय द्वारा लिये गये स्थगन आदेश की फोटो प्रतिलिपि पेश की गई। जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा मा. उच्च न्यायालय जयपुर में अपील करने पर दिनांक 22.4.96 को न्यायालय द्वारा निर्णय जयपुर/राज्य सरकार के पक्ष दिया गया जिसके अनुसरण में न्याय दंड में कानूनकारों को कोम पेश करने हेतु नोटिस जारी किये गये। एवं तीन दैनिक प्रमुख समाचार पत्रों में भी नोटिस का प्रकाशन दिनांक 13.6.96 को राजस्थान पत्रिका, दैनिक नवज्योति एवं राष्ट्रभूत में कराया गया।

आदेशकारी कन्दैयाताल, भोरीताल की तरफ से हितधारी श्री अशोक अग्रवाल द्वारा दिनांक 18.6.96 को एक कोम प्रार्थना पत्र पेश किया गया। उन्होंने आदेश एवं कोम अन्तर प्रोटैन्ट पेश किया तथा निम्न लिखित दस्तावेजों की प्रतियां पेश की गईं:-

1. आदेशकारी का प्रमाण स्वस्व राजस्व रेकार्ड पथी कानोनी तहसीलदार सांगानेर द्वारा जारी की गई।
2. पृथ्वीराज नगर योजना सीमा की अधिसूचना दिनांक 21 फरवरी, 1993 जो कि राजस्थान राजपत्र में दिनांक 21 मई, 1993 को प्रकाशित किया गया है।
3. जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित होने का पत्र क्रमांक बीपीसी-11 93/डी/2094 दिनांक 6.11.93
4. जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त जिलाधीश/दक्षिण कृषि भूमि स्थान्तरण जयपुर को स्थान्तरण की कार्यवाही करने हेतु अधिसूचना पत्र क्रमांक अधिसूचना/मा.शा./द्वितीय/94/डी-116 दिनांक 18.2.94
5. अनुमोदित मानचित्र
6. स्थान्तरण राशि जमा 53,837/- रुपये दिनांक 16.6.95 स्टेट बैंक आफ इण्डिया जयपुर ब्रांच, जयपुर का चालान

7. माननीय उच्च न्यायालय, दिल्ली का निर्णय श्री अवतार सिंह बनाम यूनियन आफ इंडिया एवं अन्य दिनांक 23-3-72

8. वाजार दर के प्रमाण स्पष्टीकरण वन 9, अक्टो-2

जिनमें अधिगत विस्तार किया गया है । उक्त दररा पेश किए गए वीएम एन का नया नक प्रदान है जयपुर अधिभूत दररा कोई लिखित उद्देश्य पेश नहीं किया गया । प्राथीगण ने अवगत कराया कि जयपुर विकास प्राधिकरण को पूरा उद्देश्य भी इस योजना में आवासीय भूखण्ड कुलित कर के आवासीय-हीन व्यक्तियों को आवास उपलब्ध कराना है एवं इसका भी उद्देश्य समान । इस संबंध में राज्य सरकार ने भी परामर्श नगरीय विकास एवं आवास विभाग क्रमांक 46/33 नविआ/73 दिनांक 5-1-85 द्वारा एवं समय-समय पर निर्देश दिये हैं कि नियमितकरण योग्य भूमियों को नियमित करने, भूखण्डधारियों को सुखाने एवं समाधान करने अपाचित से मुक्त करने एवं भविष्य में अधिग्रहण न करने के लिये निर्देश जारी किये हैं । तबसे यह भी अवगत कराया कि जयपुर विकास प्राधिकरण मान मानवित आजा वितीय की बैठक में सामुहिक आवासन को आवासीय स्वीकृत/अनुमोदन किया गया है जिसमें प्राधिकरण ने उक्त भूमि के कुछ भाग जो पूर्वी बार्डपास में आने के कारण स्वीकृत नहीं किया है तथा जो भाग पूर्वी बार्डपास के अर्धे-अर्धे-अर्धे-अर्धे-अर्धे के पूर्व में स्थित है वानि कि पृथ्वीराज नगर योजना से बाहर है की स्वीकृत दी गई है । और निर्णय लिया गया है कि इस प्रकार की योजना को प्राधिकरण प्रोत्साहित करना चाहिए । अक्षरा नम्बर 28 का अधिकांश भाग प्रस्तावित 200 फुट बार्डपास में आता है ।

प्राथीगण ने दिल्ली उच्च न्यायालय श्री अवतार सिंह बनाम यूनियन आफ इंडिया एवं अन्य की प्रति प्रस्तुत की है जिसमें यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि जिसके लिये अपाचित की कार्यवाही की जा रही है अगर उसी विभाग संस्था के द्वारा भूमि पर अनापित/स्वीकृत जारी कर दी जाती है तो भूमि स्वतः ही अपाचित से मुक्त हो जाती है यह प्राकृतिक नियम एवं स्वाभाविक सिद्धान्त भी है । प्राथीगण ने यह भी तर्क प्रस्तुत किया कि उपरोक्त अपाचित की कार्यवाही जयपुर विकास प्राधिकरण के लिये की जा रही है तथा स्पष्ट जयपुर विकास प्राधिकरण ने प्रस्तावित पृथ्वीराज नगर योजना सीमा से अधिकांश भूमि को बाहर बताया है तथा सामुहिक आवासन की स्वीकृत प्रदत्त की जा चुकी है । दावेदार ने यह भी निवेदन किया कि अनु-29 का 10वीं या 19 विस्था जो कि जयपुर विकास प्राधिकरण ने आवासीय प्रयोजनाधे स्वीकृत किया है कि आगे अपाचित की कार्यवाही चलाने का कोई ओपियर नहीं रह जाता है, क्योंकि यह भूमि प्रस्तावित पृथ्वीराज नगर योजना के पूर्व में स्थित है अर्थात् अपाचित योजना से बाहर स्थित है तथा

श्री अवतार सिंह बनाम यूनियन आफ इंडिया एवं अन्य  
नवम्बर

श्री अवतार सिंह बनाम यूनियन आफ इंडिया एवं अन्य  
नवम्बर

योजना की स्वीकृति प्राधिकरण की बैठक ने पत्र क्रमांक बी.पी.सी.एन/93/डी-2004 दिनांक 6.11.93 द्वारा पूर्व में आवासीय प्रयोजनार्थ जमीन की गई है तथा जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त जिलाधीशों की कृषि भूमि रु पान्तरण, जयपुर को स्वान्तरण की कार्यवाही हेतु अतिरिक्त पत्र क्रमांक जयपुर/भा.मा.शा/द्वितीय/94/डी-116 दिनांक 18.2.94 जारी किया गया है जिसकी प्रति प्रार्थी को भी दी गई है जिसका रु पान्तरण क्रमांक दिनांक 22.12.93 जो 55,000/- प्राधिकृत अधिकारी महोदय की मांग दिनांक 15.6.95 पर, 16.6.95 को 53,837/- रुपये एस.बी.बी.जे. तिलक मार्ग, जयपुर में चालान द्वारा किया गया है तथा दिनांक 18.2.94 को मानवीय अनुमोदित किया गया है जिसमें छहरा नम्बर भी अंकित है जिसकी प्रकृति प्राधिकरण ने की है। राज्य सरकार ने भी समय-समय पर अनुमोदित होने योग्य भूमि का कब्जा नहीं होने तक निर्देश प्रदान किये हैं। अतः छहरा नम्बर 29 रकबा 10 बीघा 19 विस्वाअपीय कार्यवाही से सम्बन्धित की जाये।

प्रस्तुत दस्तावेजात के अनुसार जयपुर विकास प्राधिकरण के पत्र क्रमांक जयपुर/भा.मा.शा/द्वितीय/94/डी-116 दिनांक 18.2.94 के पत्र में अनुसंधान के अनुसार छहरा नम्बर 28, 29 रकबा 28585 वर्ग गजके ले आउट प्लान के अनुसार भूमि अपीय अधिनियम की धारा 41 की प्रकाशित अधिसूचना के अन्तर्गत पूर्व में घोषित अवाडे/बाजार दर/भूमि अपीय मूल्य की दर से प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत भूमि अधिनियम की धारा 31 के अन्तर्गत यदि राज्य सरकार अवाडे अनुमोदित करें तो आपीयत किया जाना उचित होगा।

जो क्लेम पेश किया गया वह निम्नानुसार है:-

जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त भूमि के समीप वाली भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ कम से कम 1025/- रु प्रति वर्ग गज की दर से भूमि का आवंटन करने की दर बताई है तथा यह बताया है कि जयपुर विकास प्राधिकरण के नियमानुसार उक्त भूमि के आस-पास की भूमि का आवासीय प्रयोजन हेतु काम लेने पर 25/- प्रति वर्ग गज विकास शुल्क लेना तय किया गया है इसके साथ ही कुल भूमि का 60 प्रतिशत भाग प्रयोग में लेने का प्रावधान है।

इस प्रकार प्रति बीघा न्यूनतम 60 प्रतिशत भाग काम में लेने पर 1815 वर्ग गज भूमि दर 1000/- प्रति वर्ग गज की मांग की है।

इसके अतिरिक्त भूमि पर विस्थापन का बाजार मूल्य, योजना में पानी की पाईप लाईन अण्डरग्राउण्ड, योजना में छोटियों की कीमत, छुमटी, डोले, बड़े पेड, छोटे पेड, विद्युतीकरण एवं पिपेटिंग्स व्यव, बाडा, घोपीडया, कूरे की कीमत मय पम्प सेट व मोटर, कूरे में पाईप लाईन व पिपेटिंग्स, नई पसल का लाद व मेहनत मजदूरी, फुले आदि की कीमत का विस्तृत विवरण प्रस्तुत कर अण्डर प्रोटेस्ट सभापति की मांग की है एवं भूमि अपीय अधिनियमानुसार निम्न

जयपुर विकास प्राधिकरण  
आवासीय प्रयोजनार्थ  
जयपुर

राशि की ओर मांग की है-

1. नियमानुसार 12 प्रतिशत अतिरिक्त तथा अवार्ड के पत्रांत धारा 34 के अनुसार 9 प्रतिशत मॉर्फिर से एक वर्ष तक तथा एक वर्ष पश्चात् 15 प्रतिशत व्याज भुगतान की विधि तक की मांग की है।
2. अवार्ड से रहे नुकसान के घटे कुल मुआवजा राशि के 10 प्रतिशत और अतिरिक्त राशि की मांग की है। मानसिक तनाव से हुई हानि की कुल मुआवजा राशि का 10% अतिरिक्त छोटेदारों के अन्य स्थान पर परिवर्तन के कारण आय में कमी का प्रतिशत 1000/- प्रति सहस्र दिता जाने की मांग की है।
3. पोटेन्सियल डेल्यू होने के कारण कुल मुआवजा राशि का 20 प्रतिशत अतिरिक्त एवं धारा 5 के अन्तर्गत छोटेदारान को हुआ नुकसान की 10 प्रतिशत की मांग की है। स्थाई एवं अस्थायी संपत्ति के नुकसान के फलस्वरूप होने वाले नुकसान की 10 प्रतिशत की मांग की है।
4. धारा 6 की विधिगत दिनांक 28 जुलाई, 89 एवं कब्जा प्राप्त करने के अन्तराल में भूमि से प्राप्त होने वाले लाभ कटौतरी राशि 5 गुणा हो गई है अतः कुल मुआवजा राशि की 5 गुणी कीमत व 24 प्रतिशत व्याज की मांग की है।
5. संप्रकृत परिवार पृणाली में विघटन से होने वाले नुकसान की पूर्ति हेतु 5 प्रतिशत बच्चों को अन्यत्र स्थापित होने से होने वाली पदाई के नुकसान हेतु 5 प्रतिशत, गतिशीलों से होने वाले नुकसान की 10 प्रतिशत अतिरिक्त सामाजिक व अन्य साहा में गिरावट से होने वाले नुकसान की 10 प्रतिशत नई जगह पर स्थापित होने पर स्वास्थ्य पर विपरीत प्रभाव पड़ने के कारण नुकसान को होने पर 10 प्रतिशत, अन्यत्र स्थान पर भूमि खरीदने पर स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन व विविध व्यय कुल मुआवजा राशि का 11 प्रतिशत की मांग की है।



उपरोक्त के सन्त में अवार्ड, विक्रय पत्र संजीकृत एवं इकरारनामों की प्रति भी सत्य प्रतिलिपि प्रस्तुत की है।

उपरोक्त कोम को जनिप्रा अभिभाषक के मनमाने तौर पर पेश किया बताया जो मान्य नहीं है। हम जनिप्रा अभिभाषक के कथन से सहमत हैं।

मुआवजा निर्धारण

जहां तक पृथ्वीराज नगर योजना में मुआवजा निर्धारण का प्रश्न है नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्रमांक प68/15/नविज/87 दिनांक 1.1.09 द्वारा मुआवजा राशि निर्धारण करने के लिये राज्य

नगर विकास योजनाएं  
जयपुर

नगर विकास योजनाएं  
जयपुर

नगर विकास योजनाएं  
जयपुर

सरकार द्वारा एक कोठी का गठन शासन सचिव, राजस्व विभाग की अध्यक्षता में किया गया था। लेकिन उक्त कोठी द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना के 22 ग्रामों में से किसी भी ग्राम के मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं किया गया है। इस संबंध में इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 353-355 दिनांक 11-2-91 द्वारा शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आपातन विभाग तथा जयपुर विकास प्राधिकरण आयुक्त एवं सचिव, जीवपुरा को भी निवेदन किया गया था कि राज्य सरकार द्वारा गठित कोठी से मुआवजा निर्धारण करने की प्रक्रिया शुरू करा ली जाये। उसके उपरान्त समय-समय पर आयोजित मीटिंग्स में भी मुआवजा निर्धारण के लिये निवेदन किया लेकिन उक्त कोठी 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 खातेदार को बुलाकर नेगोशिएशन नहीं किया गया है।

विभिन्न राज्यों के माननीय उच्च न्यायालयों द्वारा समय-समय पर जो निर्णय कृषि भूमि के मुआवजे निर्धारण के बारे में प्रतिपादित किये हैं उसमें कृषि भूमि के मुआवजे के निर्धारण का तरीका धारा-4 के गजट नोटिफिकेशन के समय रजिस्ट्रीयों द्वारा उस क्षेत्र में पंजीयक दर के अनुसार निर्धारण करना गया है। पृथ्वीराज नगर योजना में धारा 4 का गजट नोटिफिकेशन वर्ष 88 में हुआ इसलिए विभिन्न माननीय उच्च न्यायालयों के निर्णय के परिपेक्ष में 7 जुलाई, 1988 ई. को विभिन्न उपपंजीयकों के खंडों पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र में भूमियों के रजिस्ट्रेशन की दर तथा थी उस पर विचार करने के अतिरिक्त और कोई विकल्प नहीं रहता है।

इस अवार्ड में जो तलेन की मांग की है वह बहुत अधिक है। पूर्व में इस न्यायालय द्वारा इस क्षेत्र के आस-पास की भूमि का मुआवजा 24,000/- प्रति बीघा की दर से निर्धारित किया गया है। अतः उक्त मामलों में भी 24,000/- प्रति बीघा की दर से मुआवजा निर्धारित किया जाना उचित हो

लेकिन नेचुरल जिस्टिस के सिद्धान्तों के अनुसार इस सम्बन्ध में जयपुर विकास प्राधिकरण जिसके लिए भूमि अर्पित की जा रही है का भी पक्ष ज्ञात किया गया। जयपुर विकास प्राधिकरण के सचिव ने पत्र क्रमांक टीडीआर/91/336 दिनांक 3-8-91 द्वारा इस सम्बन्ध में सूचित किया कि धारा 4 के नोटिफिकेशन के समय ग्राम मान्यापास में 10,200/- प्रति बीघा की दर से पंजीयन हुआ था इसलिए जहां तक उनके पक्ष का सम्बन्ध है यह दर उचित है।

हमने इस संबंध में उक्त पंजीयक एवं तहसीलदार सांगानेर के वहां से भी अपने स्तर पर भी जानकारी प्राप्त की तो ज्ञात हुआ कि धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय की दर इससे अधिक नहीं थी। तहसीलदार जीवपुरा प्रथम

समाहित प्रतिलिपि

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

पृथ्वीराज नगर योजना, जयपुर

ने अपने यू.ओ.नोट दिनांक 8.5.71 द्वारा उपर्युक्त पंजीयक के तहत भी धारा 4 के गजट नोटिफिकेशन के समय जमीन की विद्यमान दर यही बताई है।

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

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

छात्रा नम्बर 29 के तारे में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा कूड़े एवं होद का वेल्ड्यूवेशन इस कार्यालय को प्रेषित किया गया जो 65391/- है जो नियमानुसार देय है।

हम इस भूमि के मुआवजे का निर्धारण तो 24,000/- प्रति बीघा की दर से तय करते है लेकिन मुआवजे का अगतान विधिक रूप से मालिकाना हक संबंधी दस्तावेजात पेश करने पर ही किया जावेगा। मुआवजे राशि के साथ नियमानुसार 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रभार एवं 30 प्रतिशत सोलेशियम नियमानुसार देय होगी।

अतिरिक्त निदेशक प्रथम एवं सक्षम अधिकारी नगर भूमि एवं भूदान कर भीषभाग ने अपने पत्र क्रमांक 910 दिनांक 31.5.71 द्वारा इस कार्यालय को सूचित किया है कि पृथ्वीराज नगर योजना के समस्त 22 ग्राम जयपुर नगर संकुलन सीमा में सम्मिलित है एवं अन्तर अधिनियम से प्रभावित है। लेकिन उन्होंने ये सूचना नहीं दी है कि अन्तर अधिनियम 1976 की धारा 10(3) की अधिसूचना प्रकाशित करता दी अज्ञात नहीं। ऐसी स्थिति में अर्वाइज केन्द्रीय भूमि अधिष्ठा अधिनियम के अन्तर्गत पारित किये जा रहे है।

यह अर्वाइज आज दिनांक 15.7.76 को राज्य सरकार को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाता है।

संतत-

भवदीय,

15.7.76  
भूमि अधिष्ठा अधिकारी  
जयपुर

P.T.O. - 104 संतत