न्यायालय विशेषाधिकारी, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग,
(हाल कार्यालय राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर)

क्रमांक:-   दिनांक:-

वाद संख्या :- 1- 10/83(1 ए)
2- 10/83(14)

विषय:- राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा सार्वजनिक प्रयोजनार्थ आवासीय कालोनी बनाने हेतु अवाप्ति के अधीन भूमि का आंशिक अवार्ड ग्राम श्योपुर तहसील सांगानेर जिला जयपुर वाद संख्या 10/83(1ए) रकबा 30 बीघा 07 बिस्वा 10/83(14) रकबा 8 बीघा 17 बिस्वा = कुल भूमि 39 बीघा 04 बिस्वा ।

पीठासीन अधिकारी:- 1-श्री बी०एम०शर्मा, विशेषाधिकारी, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान, जयपुर ।

पक्षकारान् 1-श्री वीरेन्द्र सिंह पुत्र श्री कल्याण सिंह ।
2-श्री जगन्नाथ, बद्री पि०श्योबक्स ।
3- राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर जरिये श्री जी०सी० गर्ग, एडवोकेट एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी श्री सत्येन्द्र शर्मा ।

1- राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान, जयपुर की ओर से राजस्थान आवासन मण्डल के सार्वजनिक प्रयोजनार्थ अर्थात आवासीय कालोनी बनाने हेतु ग्राम श्योपुर, बंबाला जिला जयपुर की कुल 1213 बीघा 17 बिस्वा भूमि अवाप्त करने के आदेश राजस्थान भूमि अवाप्ति अधिनियम 1953 जिसे आगे अधिनियम शब्द से सम्बोधित किया जायेगा की धारा 4 के अन्तर्गत दिये गये जिसकी अधिसूचना क्रमांक प07(3)नविआ/111/83 दिनांक 22-8-83 को जारी की गई जो राजस्थान राजपत्र में दिनांक 22-8-86 को प्रकाशित की गई ।

2- तत्पश्चात राज्य सरकार ने भूमि को अवाप्ति की अतिआवश्यकता को ध्यान में रखते हुए राजस्थान भूमि अवाप्ति अधिनियम 1953 की धारा 17 की उपधारा 4 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों के प्रयोग में धारा 9 बी उपधारा (1) में उल्लेखित नोटिस प्रकाशित हो जाने की तिथि से 15 दिवस की समाप्ति पर उपरोक्त विज्ञप्ति में उल्लेखित भूमि का कब्जा लेने हेतु विशेषाधिकारी, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान आवासन मण्डल जयपुर को विज्ञप्ति क्रमांक प07(20)नविआ/111/83 दिनांक 19 मार्च, 1984 जो राजस्थान राजपत्र के भाग 1 (ख) में दिनांक 19 मार्च, 1984 को

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

क्रमशः----2----

426

प्रकाशित हुई के द्वारा अधिकृत किया ।

3- धारा 17(4) की अधिसूचना प्रकाशित होने के पश्चात नियमानुसार सम्बन्धित भूमि का कब्जा प्राप्त करने हेतु अधिनियम की धारा 9(1) को नोटिस दिनांक-23-5-84 को जारी किया गया । उक्त नोटिस जारी होने के पश्चात 15 दिवस पश्चात भूमि का कब्जा प्राप्त करने हेतु कार्यवाही की गई जिसके अनुसार दिनांक 11-6-84 को कुल 1173 बीघा 16 बिस्वा भूमि का कब्जा लिया गया । शेष भूमि का कब्जा स्थगन आदेशों के कारण नहीं लिया गया । उक्त 1173 बीघा 16 बिस्वा भूमि का कब्जा लेकर मौके पर ही राजस्थान आवासन मण्डल के प्रतिनिधि को सम्भलवाया गया।

4- उपरोक्त कार्यवाही के पश्चात सम्बन्धित खातेदारों को अधिनियम की धारा 9 (3) के अन्तर्गत नोटिस जारी किये जाकर सम्बन्धित खसरा नम्बरों की भूमि का क्लेम प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया ।

5- वर्तमान में उपरोक्त में से कुल 39 बीघा 04 बिस्वा भूमि का ही अवार्ड दिया जा रहा है । अवार्ड दिये जाने वाली भूमि का विवरण निम्न प्रकार है:-

क्र.सं.	वाद संख्या	नाम खातेदार	खसरा नं0	भूमि का क्षेत्रफल बीघा बिस्वा
1.	10/83(1ए)	वीरेन्द्र सिंह पुत्र श्री कल्याण सिंह	289	25 - 02
			290	1 - 09
			291	0 - 04
			292	2 - 11
			293	0 - 02
			294	0 - 13
			297	0 - 06
			कुल	30 - 07
2.	10/83(14)	श्री जगन्नाथ, बद्री पि0 श्योबक्स	170	0 - 15
			663	1 - 01
			664	0 - 06
			665	0 - 11
			666	0 - 14
			667	1 - 00
			668	0 - 02
			669	0 - 12
			670	0 - 05
			672	0 - 17
			673	0 - 18
			675	0 - 16
			कुल	8 - 17

जिला अधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

उपरोक्त भूमि राजस्व रिकार्ड में उपरोक्त खातेदारों के नाम दर्ज है, अतः तद-नुसार अवार्ड दिया जा रहा है ।

क्रमशः-----3----

वाद संख्या 10/83(1 ए) में खसरा नं0 292 में वास्तव में कुल रकबा 2-16 296 में 0-02 तथा 297 में 1-16 है । किन्तु इनमें से क्रमशः 0-03 तथा 0-02 तथा 1-10 कुल 1 बीघा 17 बिस्वा पारिवारिक समझोते के अनुसार श्री गोविन्द्रसिंह, समरथसिंह के कब्जे में है । जिसके बाबत कोई कार्यवाही हेतु राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश दिये हुए हैं अतः वर्तमान में उपरोक्तानुसार ही भूमि का अवार्ड दिया जा रहा है ।

6- अधिनियम की धारा 9(3) के अन्तर्गत खातेदारों को नोटिस दिया गया जिसके उत्तर में उनके द्वारा क्लेम प्रस्तुत किया गया जिनका विवरण निम्न प्रकार है:-

(1) <u>वाद संख्या 10/83(1 ए) श्री वीरेन्द्र सिंह पुत्र श्री कल्याणसिंह द्वारा प्रस्तुत क्लेम :-</u>

1- यह कि अप्रार्थी क्लेमेन्ट की उक्त भूमि श्योपुर, तहसील सांगानेर में जयपुर कोटा राजमार्ग से 1 किलोमीटर दूरी पर स्थित है । और जयपुर नगर संकुलन क्षेत्र में स्थित है जो राज्य सरकार द्वारा अरबन एरिया घोषित है । उक्त भूमि जयपुर से नजदीक व कपड़े की रंगाई, छपाई व बंधाई के व्यवसायिक केन्द्र सांगानेर नगरपालिका क्षेत्र में सांगानेर एरोड्राम के निकट बड़े उपयुक्त एवं महत्वपूर्ण स्थान पर स्थित है । भूमि बहुत उपजाऊ है सालाना तीन फसल होती है व सब्जी भी उत्पन्न होती है । उक्त क्षेत्र के आसपास की भूमियां 80 हजार रूपये प्रति बीघा से बिकी है अतः उक्त भूमि रकबा 30 बीघा 5 बिस्वा का मुआवजा उक्त बाजार मूल्य से 24 लाख 20 हजार रूपये अक्षरे चौबीस लाख 20 हजार रूपये बनता है जिन्हें अप्रार्थी पाने का मुस्तहक है ।

2- यह कि उक्त भूमि में छायादार वृक्ष मोजूद है जिसकी कीमती लकड़ी, फूल-पत्ति, फलों आदि से भारी मूल्य प्राप्त होता है। उक्त सभी पेड़ पौधों का सिलसिलेवाद ब्यौरा परिशिष्ठ"क" जो कि इसके साथ संलग्न में दिया गया है । उसके अनुसार क्षति के 12 लाख 75 हजार रूपया बनता है जिसे दावेदार पाने का मुस्तहक है ।

3- यह कि उक्त भूमि के पास अन्तर्राष्ट्रीय एरोड्राम सांगानेर स्थित है तथा अनेक शिक्षण संस्थाऐं, अस्पताल, व व्यापारिक केन्द्र सांगानेर स्थित है । उक्त भूमि शहर जयपुर से 14 किलोमीटर दूर स्थित है तथा सांगानेर कस्बे से 2 किलोमीटर दूरी है । उक्त स्थान तक हाउसिंग

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

क्रमशः----4----

सोसायटीयां पहुँच चुकी है जो कि जमीन की खरीद-बिक्री ऊँचे भावों में बकती है । अतः उक्त भूमि की पोटेन्सियल वेल्यू बढ़ गई है । इसके कारण उक्त भूमि का 60 हजार रूपया प्रति बीघा के हिसाब से अतिरिक्त क्षति बनती है । अतः उक्त रकबा 30 बीघा 5 बिस्वा का 18 लाख 15 हजार रूपया बनता है जिसे प्रार्थी क्लेमेन्ट पाने का मुश्तहक है ।

4- यह कि उक्त भूमि की रक्षा हेतु एक कच्ची बाउन्ड्री बाल बनी हुई है जिसकी लम्बाई 1500 फीट है । प्रति फुट 6 रूपये की लागत के हिसाब से 9000 रूपये बनते हैं जिन्हें प्रार्थी क्लेमेन्ट पाने का मुश्तहक है ।

5- यह कि उक्त भूमि में सालाना गेहूँ की पैदावार 100 क्विंटल जिसके 250 रूपये प्रति क्विंटल के हिसाब से 25,000/- रूपये व मक्का तथा बाजरा 50 क्विंटल 200 रूपये के हिसाब से 10,000/- रूपये चारा रंजका व चरी 10,000/- रूपये सालाना बैंगन 100 क्विंटल, टमाटर 100 क्विंटल दर 60रूपये प्रति क्विंटल के हिसाब से 12,000/-रूपये वार्षिक के इस प्रकार कुल 57,000/- रूपये वार्षिक क्षति बनती है जो कि दस वर्ष की क्षति 5 लाख 70 हजार रूपये होती है जिसे प्रार्थी क्लेमेन्ट पाने का मुश्तहक है ।

6- यह कि उक्त भूमि में सिंचाई हेतु एक पक्का कुआ बना हुआ है । यह पुख्ता कोठी 8 फुट की चोड़ाई व 150 फीट गहरी चूने, पत्थर व सीमेन्ट की बनी हुई है जिसकी कीमत 50,000/- रूपया है व उसमें दो बोरिंग क्रमश 100 फीट व 120 फीट के तथा 6 इंच के लोहे के पाइप, 120 फुट व 130 फुट लगे हुए हैं । इस प्रकार पाइप की कीमत व मजदूरी बोरिंग की 25,000/- रूपये बनते हैं । इस कुए पर 3 हार्सपावर की एक मोटर लगी हुई है । तथा विद्युत बोर्ड संचालन सुरक्षा हेतु एक कमरा 6 फुट बाई 6 फुट का पक्का बना हुआ है व पक्का धुना बना हुआ है व होदी भी पक्की बनी हुई है । इन सबका खर्चा 12,000/- रू है । इस प्रकार कुल 87,000/- रूपये की क्षति बनती है जिसे दावेदार पाने का मुश्तहक है ।

7- यह कि उक्त भूमि का कब्जा दिनांक 11-6-84 को जेर दफा 17 भूमि अवाप्ति अधिनियम में प्रार्थी क्लेमेन्ट से ले लिया गया, जिससे खडी फसल को नुकसान हुआ है । उक्त भूमि को कम्पलसरी एक्वायर किया गया है अतः उक्त कम्पनशेसन राशि का 10प्रतिशत मुआवजे के रूप में देय है, जो कि 68,600/रू0 बनता है, जिसे प्रार्थी क्लेमेन्ट पाने का मुश्तहक है ।

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

क्रमशः-----5------

254

429

8- यह कि उक्त सभी मदों से अप्रार्थी क्लेमेन्ट को निम्नलिखित प्रत्यक्ष हानि हुई है, जिसका मुआवजा पाने का मुस्तहक है ।

(क) क्लेम पत्र के चरण संख्या 1 के अन्तर्गत 21,20000/- रुपये
(ख) क्लेम पत्र के चरण संख्या 2 के अन्तर्गत 12,72,000/-
(ग) क्लेम पत्र के चरण संख्या 3 के अन्तर्गत 18,15,000/-
(घ) क्लेम पत्र के चरण संख्या 4 के अन्तर्गत 0,000/-
(ङ) क्लेम पत्र के चरण संख्या 5 के अन्तर्गत 5,70,000/-
(च) क्लेम पत्र के चरण संख्या 6 के अन्तर्गत 87,000/-

कुल रूपये 61,76,000/-रू0

9- यह कि अप्रार्थी क्लेमेन्ट को उक्त भूमि को छोडना पडेगा, मवेशियों को हटाना पडेगा तथा अन्यत्र शिफ्ट होना पडेगा जिसमें काफी हार्डशिप होगी जिसके लिए उक्त क्षतिपूर्ति राशि की 10 प्रतिशत देय है जो कि 68,600/-रूपये बनती है जिसे अप्रार्थी क्लेमेन्ट पाने का मुस्तहक है ।

10- यह कि दिनांक 11-6-84 को धारा 17 भूमि अवाप्ति अधिनियम के तहत अप्रार्थी क्लेमेन्ट की भूमि का कब्जा सरकार द्वारा ले लिया गया है अत: जब तक मुआवजे की राशि प्राप्त नहीं हो जाती है, तब तक उस राशि पर बसरह बाजार दर 1 प्रतिशत प्रति माह दिलाई जावे ।

11- यह कि अप्रार्थी क्लेमेन्ट खातेदार होने के नाते विधिवत अपना कृषि भूमि में रिहायशी भवन बना सकता था अत: रिहायशी उद्देश्य हेतु उसे दो हजार गज का एक प्लाट दिलाया जावे ।

12- यह कि उक्त भूमि अवाप्ति हेतु अप्रार्थी क्लेमेन्ट को विधिवत नोटिस तहत धारा 4 व 6 भूमि अवाप्ति अधिनियम में नहीं दिया गया है व उक्त भूमि की अवाप्ति का उद्देश्य प्लाट काटकर अधिक रूपया प्राप्त करना है । अत: यह सार्वजनिक उद्देश्य नहीं है इस वजह से उक्त भूमि अवाप्त नहीं की जा सकती है व इसकी अवाप्ति अवैधानिक है ।

13- यह कि इस प्रकार अप्रार्थी क्लेमेन्ट उपरोक्त भूमि की मुआवजा राशि के 61लाख 76 हजार रूपया अक्षरे इकसठ लाख छिन्तर हजार रूपया कम्पलसरी एक्वायर की क्षति राशि 68,600/- अक्षरे अडसठ हजार छ: सौ रूपया, हार्डशिप चार्जेज 68,600/- रूपये अक्षरे अडसठ हजार छ: सौ रूपया इस प्रकार मुबलिग रूपये 63 लाख 13 हजार 200/- अक्षरे तिरेसठे लाख तेरह हजार दो सौ बनते हैं । जिन्हें अप्रार्थी क्लेमेन्ट पाने का मुस्तहक है ।

14- यह कि उक्त खसरा नं0 289 में यदि 2 बिस्वा भूमि भी एक्वायर की जावे तो दावेदार को उक्त रेट के अनुसार उसका भी मुआवजा दिलवाया जावे ।

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

सत्यमेव जयते

क्रमश:----6-----

(परिशिष्ट- क)

क्र.सं.	किस्म पेड	पेड की औसतन आय	प्रति पेड प्रति वर्ष फलों की आय	प्रति वर्ष प्रति वर्ष शुद्ध आय	पेड की औसतन 10 वर्ष की आय	कुल मुआवजे की राशि
(1)	आम 62 पेड	4'2 तना, 40" ऊँचाई 40" फैलाव	15 मन केरी दर 4/- प्रति किलो 2400/-	1200/-रू0	12,000/- रू0	7,44,000/-रू0
(2)	आंवला 5 पेड	4" तैना 35" ऊँचाई	30 मन दर 2/-प्रति किलो 2400/-	1000/-रू0	10,000/- रू0	50,000/- रू0
(3)	कूंदा 7 पेड	औसतन पैदावार 5 मन प्रति पेड दर 2रू0कि0 400/- रू0	300/-रू0	3000/- रू0		21,000/- रू0
(4)	बांस पेड 4000	10 प्रति बांस	100/- रू0	100/- रू		4,00000/- रू0
(5)	कूंचे 500	10 प्रति		100/-		50,000/-रू0
(6)	बील पत्र पेड 10	100 रू0 प्रति आय			1000/- रू0	10,000/- रू0
					कुल योग	12,75,000/- रू0

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

52

(431)

(256)

अत: क्लेम पत्र प्रस्तुत कर अप्रार्थी दावेदार निवेदित है कि अप्रार्थी दावेदार को उक्त मुआवजे की राशि 63 लाख 13 हजार 200 रूपये [illegible] लाख तेरह हजार दो सौ रूपये दिलवाई जाने की कृपा की जावे।

§2§ वाद संख्या 10/83§14§ श्री जगन्नाथ, बद्री [illegible] श्योब[illegible] द्वारा प्रस्तुत क्लेम :-

1- यह कि भूमि 9 बीघा आठ बिस्वा आराजी की कीमत 60,000/- रूपये प्रति बीघा की दर से 5,64,000/- रू0 दिलाई जावे। इस क्षेत्र में कृषि भूमि की मार्केट रेट 60000/- प्रति बीघा है। जिस आधार पर कीमत मांगी गई है।

2- यह कि उपरोक्त भूमि में पुख्ता कुआ बना हुआ है कुये में सिंचाई के लिए दोनों दावेदारों की अलग अलग बिल्यिां लगी हुई है। एवं अलग-अलग दो-दो बोरिंग लगे हुये हैं। पुख्ता ढाणा, खेली, भी बनी हुई है। इसके अलावा अलग-अलग बिजली घर बने हुए है। मय बोरिंग हुआ, ढाणा, खेला बिजली घर 2 एवं बिजली का मुआवजा क्रमश: 80,000, 5,000, 5,000, 2,000, 60,000 का मुआवजा दिलाया जावें।

3- यह कि भूमि के चारों ओर 2 गज चौडी व 3 गज ऊंचा डोला लगा हुआ है। जिसका मुआवजा 10 रूपये प्रति गज के हिसाब से दिलवाने का कष्ट करें।

4- यह कि ढोली के ऊपर पानी के पूले डोली के चारों ओर लगे हुए हैं। जिनका मुआवजा 20,000/- रूपये दिलवाया जावे।

5- यह कि भूमि की सिंचाई के लिए सीमेन्ट के पाइप लगे हुये हैं जो [illegible] 120 फीट लम्बे हैं। उनका मुआवजा 10 रू0 प्रति फीट के हिसाब से 1200 रूपये मुआवजा दिलाया जावे।

6- यह कि भूमि की सिंचाई के लिए 4 होदिया बनी हुई है। जिनका मुआवजा 500 रूप0 प्रति होदी के हिसाब से दो हजार §2000§ रू0 मुआवजा दिलाया जावे।

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

7- यह कि भूमि के अन्दर बम्बूल तथा बोरडी के 40 पेड लगे हुए हैं जिनका मुआवजा 500 रूपये प्रति पेड की दर से 20,000 रूपये मुआवजा दिलाया जावे।

8- यह कि इस भूमि की अवाप्ति अनिवार्य रूप से की गई है इस कारण मुआवजा की राशि पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त मुआवजा दिलाया जावें।

क्रमश:-------

9- यह कि प्रार्थी आप्ति की कार्यवाही में धन व्यय करना पड रहा है इस आधार पर 5 प्रतिशत मुआवजे की राशि पर अतिरिक्त मुआवजा दिलाया जावे ।

10- यह कि प्रार्थी को मुआवजे की राशि पर 6 प्रतिशत पर ब्याज दिलाया जावे ।

11- यह कि दावेदार भूमि को उपजाऊ बनाने के लिए तीन (3) वर्ष में एक बार 10000 रू० की खाद डलवाता है । इसलिए खाद का मुआवजा 10000 रू० दिलाया जावे ।

12- यह कि प्रार्थी जमीन के अन्दर जंगली पेड निकलवाने के लिए दावेदार ने 2000 रू० खर्च किये इसलिये 2000 रू० दिलवाये जावे ।

(7) राजस्थान आवासन मण्डल ने दावेदारों के क्लेम का उत्तर प्रस्तुत कर क्लेम में मांगी गई क्षतिपूर्ति की राशि को अधिक बताते हुए अस्वीकार किया तथा यह बताया कि भूमि की कीमत अधिक से अधिक 10,000/-रू० प्रति बीघा हो सकती है ।

(8) भूमि पर स्ट्रेक्चर्स के सम्बन्ध में राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा निम्न प्रकार सूचित किया गया :-

1- वाद संख्या 10/83(1 ए) श्री वीरेन्द्र सिंह पुत्र श्री कल्याण सिंह:-

1- कुंआ	8,340.81 /- रूपये
2- प्लेट फार्म	225.40 /- रूपये
3- बोरिंग व घुमटी	5,542.47 /- रूपये
4- ईंटों की झोपडी	1,203.02 /- रूपये
कुल योग	15,311.70 /- रूपये

2- वाद संख्या 10/83(14) श्री जगन्नाथ, बद्री पि० श्योबक्स :-

1- कुंआ (एक)	2338.50 /- रूपये
2- दो बोरिंग	12113.64 /- रूपये
3- दो बिजली की घुमटी	735.40 /- रूपये
4- पानी की होदी	190.64 /- रूपये
5- ए०सी०सी० पाईप	301.50 /- रूपये
कुल योग	15679.68 /- रूपये

(9) राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा अपने जवाब के समर्थन में तीन विक्रय पत्र क्रमश: दिनांक 24 अक्टूबर, 1983, 15 मार्च, 1984 एवं 30-5-83 की प्रतियां पेश की गई ।

क्रमश:----- -9--

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

10- सम्बन्धित दावेदारों द्वारा निम्न प्रकार दस्तावेज अपने पक्ष में पेश किये गये :-

§1§ भूमि अवाप्ति अधिकारी, सार्वजनिक निर्माण विभाग, वृत्त-2, जयपुर के अवार्ड दिनांक 20-2-85 की फोटो कापी ।

§2§ भूमि अवाप्ति अधिकारी, सार्वजनिक निर्माण विभाग, वृत्त-2 जयपुर के अवार्ड दिनांक 4-2-85 की फोटो कापी ।

11- उपरोक्त मामलों में दावेदारों द्वारा अपनी भूमि के मुआवजे हेतु भूमि की दर 80,000/- रूपये व 60,000/- रूपये प्रति बीघा दिये जाने की मांग की है ।

12- राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा अपने जवाब में अंकित किया गया है कि इस कृषि भूमि की कीमत अधिक से अधिक रूपये 10,000/- प्रति बीघा हो सकती है, इससे अधिक कदापि नहीं एवं अपने इस कथन के समर्थन में उनके द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 24-10-83 जिसमें ग्राम श्योपुर की 3 बीघा 3 बिस्वा भूमि रूपये 29,999/- में बेची गई है, की फोटो कापी पेश की है जिसके अनुसार उक्त भूमि की दर 9,523/- प्रति बीघा है, किन्तु इस विक्रय पत्र का अध्ययन करने से यह तथ्य जानकारी में आता है एवं यह विक्रय पत्र में अंकित भी किया गया है ।

यह भूमि बंबाला नदी के पास स्थित है । विगत बाढ के समय आधी से ज्यादा जमीन नदी की चोट में आ जाने से खाले पड रहे हैं तथा आधी से अधिक जमीन नदी के रूप में है तथा शेष डेढ बीघा या पौने दो बीघा जमीन ही कार्य की है । उक्त भूमि पर किसी प्रकार की पैदावार नहीं की जाती है...........

इस प्रकार यह विक्रय पत्र की प्रति जो पेश की गई है उसमें विक्रय तो 3 बीघा 3 बिस्वा किया जाना बताया गया है लेकिन वास्तविक रूप से की आधी या एक चौथाई ही विक्रय की गई है एवं चूंकि इस भूमि में किसी प्रकार की पैदावार नहीं की जाती है इसलिये इस विक्रय पत्र के आधार पर वर्तमान मामलों में भूमि की दर निश्चित किया जाना मेरे विचार से न्यायोचित नहीं होगा ।

राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा अपने कथन के समर्थन में अन्य विक्रय पत्र दिनांक 15-3-84 की प्रति पेश की गई है जिसमें ग्राम सांगानेर में 8 बीघा 01 बिस्वा भूमि का आधा हिस्सा रू0 30,000/- में विक्रय किया गया जिसके अनुसार भूमि की दर लगभग 7,500/- प्रति बीघा है । इस विक्रय पत्र के अन्त में यह लिखा गया है कि "विक्रय की गई कृषि भूमि कस्बे से करीबन 3 किलोमीटर अन्दर क्षेत्र में है तथा भूमि किसी भी रोड साइड पर नहीं है एवं भूमि बारानी है ।

क्रमश:----10----

474

इस प्रकार इस विक्रय पत्र के द्वारा कस्बे से 3 किलोमीटर अन्दर जाकर
भूमि विक्रय [stamp] अतः इस विक्रय पत्र के आधार पर वर्तमान में मामलों
में भूमि की दर तय किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में ग्राम बंबाला
को 7 बीघा 08 बिस्वा भूमि का 1/3 हिस्सा दिनांक 30-5-83 को रूपये
25,000/- में विक्रय किये जाने पर विक्रय पत्र की फोटो प्रति पेश की है जिसके
अनुसार भूमि की दर लगभग रू0 9,500/- आती है। इस विक्रय पत्र में यह
नोट लिखा गया है कि विक्रय पत्र की गई कृषि भूमि टोंक रोड से करीबन
1-1/2 मील अन्दर क्षेत्र में है। इसलिए मेरे विचार में इस विक्रय पत्र के आधार
पर वर्तमान मामलों में भूमि की दर तय कियाजाना न्यायोचित नहीं होगा।

राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा उपरोक्त के अतिरिक्त अपने पक्ष के
समर्थन में कोई अन्य सबूत या दस्तावेज पेश नहीं किया गया है।

13- सम्बन्धित दावेदारों द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में न्यायालय भूमि
अवाप्ति अधिकारी, सार्वजनिक निर्माण विभाग, वृत-2, जयपुर के अवार्ड दिनांक
4-2-85 एवं 20-2-85 की प्रतिलिपि पेश की गई जिसके अनुसार ग्राम बंबाला
में 01 बीघा 10 बिस्वा भूमि का मुआवजा 40,000/- रूपये प्रति बीघा की
दर से तय किया गया है, किन्तु इस मामले में सार्वजनिक निर्माण विभाग को
भूमि विशेष की ही आवश्यकता होने के कारण यह मुआवजा दिया गया है।
अतः इस अवार्ड के आधार पर ही वर्तमान मामलों में भूमि की दर तय किया
जाना मेरे विचार से न्यायोचित नहीं होगा।

विशेषज्ञ- मैंने इन प्रकरणों से सम्बन्धित मौके का निरीक्षण किया एवं पत्रावलियों
में प्रस्तुत दस्तावेजों का अध्ययन किया तथा सम्बन्धित पक्षकारों की बहस
सुनी। यह भूमि जयपुर शहर के निकट सांगानेर टाउन के समीप स्थित है एवं
इसके समीप ही सांगानेर हवाई अड्डा भी स्थित है। अतः भविष्य में होने वाले
विकास के दृष्टिकोण से भूमि की स्थिति महत्वपूर्ण है। अतः मैं भूमि की
पोटेंशियलिटी के आधार पर एवं सांगानेर टाउन के समीप होने के कारण एवं
भविष्य में होने वाले विकास के दृष्टिकोण से वाद संख्या 10/83(1) एवं के
मामले में 26,000/- रूपये एवं वाद संख्या 10/83(14) में 25,500/- रूपये
प्रति बीघा की दर से मुआवजा राशि दिया जाना न्यायोचित मानता हूँ।

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान, जयपुर

क्रमशः---11---

15- इन दोनों मामलों में राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा पेड़ों के बाबत् कोई तकमीना पेश नहीं किया गया है। अतः मौका मुआयने के समय जो पेड़ मौके पर पाये गये इनको मौके की स्थिति के अनुसार मुआवजा दिया जा रहा है। इसके अतिरिक्त वाद संख्या 10/83(14) में भूमि के चारों ओर स्थित डोली का तकमीना एवं वाद संख्या 10/83(1 ए) में भूमि के चारों ओर स्थित डोले का एवं खसरा नं० 289 में बने हुए दो पक्के मकानों का तकमीना राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा पेश नहीं किया गया था, इनका तकमीना मौके पर ही राजस्थान आवासन मण्डल के अभियन्ता द्वारा तैयार किया जाकर उसके अनुसार ही मुआवजा दिया जा रहा है।

16- इन दोनों मामलों में दावेदारों के वकील द्वारा वक्त बहस यह मांग की गई थी कि अनिवार्य अवाप्ति हेतु दिये जाने वाले सोलेशियम का दर 10% के स्थान पर केन्द्रीय सरकार द्वारा 30 % कर दी गई है व ब्याज की दर 4% के स्थान पर 12% कर दी गई है तथा ब्याज कब्जे की दिनांक से दिये जाने के स्थान पर धारा 4 (1) की विज्ञप्ति के प्रकाशन की दिनांक से दे दिया गया है, अतः उनको भी निर्देशों के अनुसार सोलेशियम व ब्याज की राशि भी दी जावे। किन्तु केन्द्रीय सरकार के इन निर्देशों के बाबत् इस न्यायालय को कोई जानकारी नहीं है एवं न ही राजस्थान सरकार द्वारा इस बाबत् कोई निर्देश इस न्यायालय को प्राप्त हुए हैं। अतः नियमानुसार सोलेशियम 10% व ब्याज 4% दिया जाता है तथा यदि राज्य सरकार द्वारा इस बाबत् निर्देश दिये जाते हैं तो उन निर्देशों के अनुसार भविष्य में इन मामलों में कार्यवाही की जा सकती है।

17- उपरोक्त विवेचन के आधार पर दावेदारों के हक में मुआवजे का निर्धारण निम्नानुसार किया जाता है:-

(1) वाद संख्या 10/83(1 ए) श्री वीरेन्द्र सिंह पुत्र श्री कल्याणसिंह :-

(क) कुल भूमि 30 बीघा 07 बिस्वा का मुआवजा रूपये 26,000/- प्रति बीघा की दर से :- 7,89,100.00 /- रू०

(ख) कुएं व बोरिंग आदि का मुआवजा राज० आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तुत तकमीनें के अनुसार :- 15,311.70 /- रू०

(ग) डोले का मुआवजा राज० आवासन मण्डल के अभियन्ता के अनुसार :- 1,488.62 /- रू०

(घ) खसरा नं० 289 में बने 2 पक्के कमरों का मुआवजा राजस्थान आवासन मण्डल के अभियन्ता के अनुसार :- 2,800.00 /- रू०

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

क्रमशः--- 12 -----

§ड§ पेडों का मुआवजा मौके की स्थिति के अनुसार :-

आम बडे 25 पेड, ... 14 पेड, नीम 7 पेड, बोरडी 5 पेड, बम्बूल 7 पेड, करंजे 16 पेड, आंवले 2 पेड, ... 1 पेड एवं बांस के 1500 पेड का कुल मुआवजा रूपये :- 14,450·00

§2§ अनिवार्य अवाप्ति का मुआवजा 10% की दर से :- 82,315·03 8,23,150-32

9,05,465·35

§3§ मुआवजे की राशि पर 4% वार्षिक की दर से साधारण ब्याज 11-6-84 से 26-8-86 तक 79,978·63

9,85,443·98 रूपये

§2§ वाद संख्या 10/83§14§ श्री जगन्नाथ, बद्री पुत्र श्योबक्स :-

§1§ कुल भूमि 8 बीघा 17 बिस्वा का मुआवजा रूपये 25,500 /- रूपये प्रति बीघा की दर से :- 2,25,675·00

§2§ पेडों का मुआवजा मौके की स्थिति के अनुसार :- 1,350·00

§3§ डोली का मुआवजा मौके की स्थिति के अनुसार :- 447·01

§4§ कुंआ, बोरिंग आदि का मुआवजा राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तुत तकमीने के अनुसार :- 15,679·68

2,43,151·69 रू0

§5§ अनिवार्य अवाप्ति का मुआवजा 10% की दर से :- 24,315·16 रू0

2,67,466·85

§6§ मुआवजे की राशि पर 4% वार्षिक की दर से साधारण ब्याज 11-6-84 से 26-8-86 तक :- 23,625·02

2,91,091·87 रू0

निर्णयाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

कुल रकबा का आधा हिस्सा श्री जगन्नाथ पुत्र श्योबक्स रू0 1,45,545·93 रू0
एवं आधा हिस्सा बद्री पुत्र श्योबक्स रू0 1,45,545·93 रू0

इस प्रकार आज दिनांक 26-8-86 को कुल 12,76,535·85 रूपये§ अक्षरे- बारह अजार लाख छिहत्तर हजार पांच सौ पैंतीस रूपये पिच्यासी पैसे मात्र§ का अवार्ड घोषित किया गया । अधिनियम की धारा 12§1§ के अनुसार अवार्ड सभी पत्रावलियों में शामिल फाईल हो एवं धारा 12§2§ के अनुसार सम्बन्धित दावेदारान को सूचित किया जावे तथा प्रतिलिपि शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान-जयपुर सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर

क्रमशः:---------13-

एवं तहसीलदार सांगानेर को प्रेषित हो ।

अवार्ड सरे इजलास सुनाया गया ।

विशेष अधिकारी,
विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग,
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राज0जयपुर ।
राजस्थान, जयपुर

क्रमांक:- Spl - 6 दिनांक:- 26.8.86

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

(1) श्रीमान शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान, जयपुर ।

(2) श्रीमान आवासन आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल,जयपुर ।

(3) सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर ।

(4) तहसीलदार, तहसील सांगानेर, जिला -जयपुर ।

(5) सम्बन्धित खातेदार/हितधारी श्री ~~वीरेन्द्र सिंह पुत्र श्री कल्याण सिंह~~ ।

विशेष अधिकारी,
विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग,
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राज0जयपुर ।
राजस्थान, जयपुर

/रवि/

Kalyan Singh