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

क्रमांक: दिनांक:

वाद संख्या: 1: 10/83(7ब)
2. 10/83(8)
3. 10/83(15)
4. 10/83(18)
5. 10/83(31)
6. 10/83(43)
7. 10/83(143)

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(7ब) भूमि 2 बीघा 8 बिस्वा, वाद संख्या 10/83(8) भूमि 6 बीघा 4 बिस्वा, वाद संख्या 10/83(15) भूमि 1 बीघा 10 बिस्वा, वाद संख्या 10/83(18) भूमि 16 बिस्वा, वाद संख्या 10/83(31) भूमि 5 बीघा 4 बिस्वा, 10/83(43) भूमि 9 बीघा 2 बिस्वा, वाद संख्या 10/83(143) भूमि 16 बीघा कुल भूमि 41 बीघा 4 बिस्वा ।

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

पक्षकारान : 1- श्री समरथसिंह पुत्र बहादुरसिंह ।
2- श्री गोविन्दसिंह पुत्र बहादुरसिंह ।
3- श्री शिवराजसिंह पुत्र कायमसिंह ।
4- श्री कन्हैयालाल पुत्र प्रहलाद ।
5- श्री गुलाबसिंह पुत्र अजीतसिंह ।
6-ए- श्री गोविन्दसिंह पुत्र बहादुरसिंह ।
बी- श्री देवराजसिंह पुत्र शिवराजसिंह ।
7- श्री ऋषि प्रताप पुत्र बद्री प्रताप ।
8- राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर जरिये श्री दीनदयाल शर्मा, एडवोकेट एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी, श्री आर०के०पारीक ।

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

1- राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान, जयपुर की ओर से राजस्थान आवासन मण्डल के सार्वजनिक प्रयोजनार्थ अर्थात् आवासीय कालोनी बनाने हेतु ग्राम श्योपुर, सांगानेर, बंबाला एवं खोखावास 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:प·7(3) नविआ/111/83 दिनांक 22-8-83 को जारी की गई जो राजस्थान राजपत्र में

दिनांक 22-8-83 को प्रकाशित की गई ।

2- तत्पश्चात् राज्य सरकार ने भूमि की अवाप्ति की अति आवश्यकता 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 की 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 भवन, जयपुर को विज्ञप्ति क्रमांक:प·7(20)नविआ/111/83 दिनांक 19 मार्च, 1984 जो राजस्थान राजपत्र के भाग 1(ख) में दिनांक 19 मार्च, 1984 को प्रकाशित हुई, के द्वारा अधिकृत किया ।

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

3- धारा 17(4) की अधिसूचना प्रकाशित होने के पश्चात् नियमानुसार सम्बन्धित भूमि का कब्जा प्राप्त करने हेतु अधिनियम की धारा 9(1) का नोटिस दिनांक 23-5-84 को जारी किया गया । उक्त नोटिस जारी होने के 15 दिवस पश्चात् 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 पश्चात् 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 41 बीघा 4 बिस्वा भूमि का ही अवार्ड दिया जा रहा है। अवार्ड दिये जाने वाली भूमि का विवरण निम्न प्रकार है:-

क्र0 सं0	वाद संख्या	नाम खातेदार	खसरा नं0	भूमि का क्षेत्रफल बीघा बिस्वा
1-	10/83(7बी)	श्री समरथसिंह पुत्र बहादुरसिंह	182	0- 09
			172	0- 09
			173) 175)	1- 10
				2- 08
2-	10/83(8)	श्री गोविन्दसिंह पुत्र बहादुर सिंह	2 / 1572	6- 04
3-	10/83(15)	श्री शिवराजसिंह पुत्र श्री कायमसिंह	121 / 1418	0- 07

---------3

क्र0 सं0	वाद संख्या	नाम खातेदार	खसरा नं0	भूमि का क्षेत्रफल बीघा बिस्वा
3-	10/83(15)		121/1419	0- 12
			125/1420	0- 06
			125/1421	0- 05
				1- 10
4-	10/83(18)	श्री कन्हैया लाल पुत्र श्री प्रहलाद	177	0- 06
			[illegible]	0- 10
				0- 16
5-	10/83(31)	श्री गुलाबसिंह पुत्र श्री अजीतसिंह	862/1571	3- 05
			227	0- 0[illegible]
			231	0- 08
			228	0- 1[illegible]
			229	0- 07
			230	0- [illegible]6
				~~1- 19~~ 5-04
6-ए-	10/83(43)	श्री गोविन्दसिंह पुत्र श्री बहादुरसिंह	126 में	4- 10
बी-	,,	श्री देवराजसिंह पुत्र शिवराजसिंह	126 में	4- 12
7-	10/83(143)	श्री ऋषि प्रताप पुत्र श्री बद्री प्रताप	405/728	16- 00
			कुल योग:	41- 04

उपरोक्त भूमि राजस्व रिकार्ड में उपरोक्त खातेदारों के नाम दर्ज हैं अत: तद्नुसार 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) वाद संख्या 10/83(7ब) श्री समरथसिंह पुत्र श्री बहादुरसिंह द्वारा प्रस्तुत क्लेम :-

क्र0 सं0	खसरा नं0	किस्म जमीन	क्षेत्रफल	दर भूमि प्रति बीघा	चाही गई कुल कीमत
1-	182	सिंचित चाही	0·09	60,000/-	60,000x 2·08= =1,44,000/= रूपये
	172	,, ,,	0·09		
	(173 (175	,, ,,	1·10		
			2·08		

सत्यमेव जयते
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राज., जयपुर

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

2- मिट्टी का डोल	नाप डोल 500 फीट लम्बाई 4 फीट ऊंचाई 3 फीट मोटाई	दर प्रति फिट 6/-रू.प्रति फीट	500×6 = 3,000/- रूपये
3- कूंचे संख्या-100	दर प्रति कूंचे की वार्षिक पैदावार 10/- रूपये	प्रति कूंचे की 10 वर्ष की कीमत 10×10=100/- रू.	100×100 = =10,000/- रू.

कुल चाही गई मुआवजा राशि रूपये = 1,57,000/-

§2§ वाद संख्या 10/83§8§श्री गोविन्दसिंह पुत्र बहादुरसिंह द्वारा प्रस्तुत क्लेम :-

क्रम सं0	विवरण	कुल मुआवजे की राशि
1-	भूमि 6 बीघा 04 बिस्वा	रू0 3,72,000·00
2-	कुंआ सीमेन्ट	रू0 35,000·00
3-	डोल मिट्टी	रू0 9,300·00
4-	40 पेड़ आम बड़े	रू0 4,80,000·00
5-	20 पेड़ आम छोटे	रू0 1,60,000·00
6-	7 पेड़ जामुन	रू0 49,000·00
7-	5 पेड़ बड़े बेर के	रू0 2,500·00
8-	20 पेड़ छोटे बेर के	रू0 4,000·00
9-	10 पेड़ नीम	रू0 6,000·00
10-	10 पेड़ छोटे नीम के	रू0 2,000·00
11-	6 पेड़ बड़े बबूल	रू0 4,800·00
12-	5 पेड़ छोटे बबूल	रू0 1,000·00
13-	10 बड़े पेड़ छीलल	रू0 3,000·00
14-	15 पेड़ छोटे छीलल	रू0 1,500·00
15-	1200 कूंचे	रू0 12,000·00
	मांगी गई कुल मुआवजा की राशि	रू0 11,42,100·00

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग ... जयपुर सत्यमेव जयते

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

§3§ वाद संख्या 10/83§15§श्री शिवराजसिंह पुत्र कायम सिंह द्वारा प्रस्तुत क्लेम :-

क्र0सं0	विवरण	दर प्रति	कुल मूल्य
1-	भूमि "चाही" 1 बीघा 10 बिस्वा	60,000/-	90,000·00
2-	1 पेड़ आम	1,000/-	1,000·00
3-	1 पेड़ जामुन	500/-	500·00
4-	6 पेड़ बम्बूल	200/-	1,200·00
5-	मिट्टी का डोल-925 फीट	6/- प्र·फीट	4,650·00
6-	पुले व कूंचा-150 पेड़	20/- प्र·पेड़	3,000·00
	मांगी गई कुल मुआवजा राशि रूपये		1,00,350·00

उपरोक्त मुआवजा राशि के अलावा नियमानुसार सोलेशियम राशि 30% की दर से एवं ब्याज दर 12% की दर से सम्पूर्ण राशि पर दिलवाया जावे।

-----5

⁅4⁆वाद संख्या 10/83⁅18⁆ श्री कन्हैयालाल पुत्र प्रहलाद द्वारा प्रस्तुत क्लेम :

1- रू० 80,000/- प्रति बीघा की दर से 16 बिस्वा भूमि का मुआवजा 64,000/- ।

2- इसके अतिरिक्त भूमि की पोटेंशियल वेल्यू का मुआवजा रू० 20,000/- प्रति बीघा की दर से 16,000/- ।

3- भूमि पर खड़े पेड़ों का मुआवजा रू० 600/- ।

4- मिट्टी के डोल का मुआवजा रू० 3,000/- ।

5- पशुघर एवं स्वयं के निवास के लिये छप्पर का मुआवजा रू० 3,000/-

6- स्ट्रेक्चर्स आदि को हटाने में जो खर्चा होगा उसके 2000/- । इसके अतिरिक्त कुल मुआवजे पर 15% की दर से अतिरिक्त राशि एवं 10% साधारण ब्याज प्रतिवर्ष एवं आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु 1500 वर्ग गज भूमि का नि:शुल्क आवंटन किया जावे ।

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

⁅5⁆ वाद संख्या 10/83⁅31⁆ श्री गुलाबसिंह पुत्र अजीतसिंह द्वारा प्रस्तुत क्लेम का विवरण :-

क्र०सं०	विवरण	दर प्रति	कुल मूल्य
1-	भूमि-चाही सिंचित 5 बीघा 4 बिस्वा	60,000/-	3,12,000/-
2-	10 पेड़ बबूल	800/-	8,000/-

मुआवजे की कुल राशि ~~2,03,000/-~~ 3,20,000/- रूपये

उक्त भूमि में से एक आवासीय भूखण्ड नाप 500 वर्ग गज का दिलवाया जावे । नियमानुसार 30% की दर से सोलेटीयम एवं जिस तारीख से भूमि पर कब्जा लिया है उस तारीख से 12% की दर से ब्याज⁅पूरी रकम पर⁆ दिलवाया जावे ।

⁅6-ए⁆वाद संख्या 10/83⁅43⁆ए- श्री गोविन्दसिंह पुत्र बहादुरसिंह द्वारा प्रस्तुत क्लेम का विवरण :-

क्र०सं०	विवरण	दर प्रति	कुल मूल्य
1-	भूमि 4 बीघा 12 बिस्वा	60,000/-	2,76,000·00
2-	मिट्टी का डोल-235 फीट	6/-	1,410·00
3-	बम्बूल 6 पेड़	200/-	1,200·00

मांगी गई कुल मुआवजा राशि :2,78,610·00

उपरोक्त मुआवजा राशि के अलावा नियमानुसार सोलेटियम राशि 30% की दर से एवं ब्याज दर 12% से सम्पूर्ण राशि पर दिलवाया जावे ।

-----------6

93

(6-बी) वाद संख्या 10/83(43)(बी-श्री देवराजसिंह पुत्र शिवराजसिंह द्वारा प्रस्तुत क्लेम का विवरण :-

क्र0सं0	विवरण	दर प्रति	कुल मूल्य
1-	भूमि 4 बीघा 10 बिस्वा चाही	60,000/-	2,70,000·00
2-	15 पेड़ बबूल	200/-	3,000·00

मुआवजा के चाही गई कुल राशि रू02,73,000·00

नियमानुसार सोलेटीयम राशि 30% एवं 12% की दर से ब्याज दिलवाया जावे जिस दिन से जमीन का कब्जा लिया गया है।

(7) वाद संख्या 10/83(143) श्री ऋषि प्रताप पुत्र बद्री प्रताप द्वारा प्रस्तुत क्लेम का विवरण :-

क्र0सं0	विवरण	दर प्रति	कुल राशि(रू0 में)
1-	आराजी भूमि खसरा नं0405/728 वाके ग्राम बम्बाला तहसील सांगा-नेर, जिला-जयपुर- 16 बीघा	80,000·00 प्रति बीघा	12,80,000·00
2-	पुख्ता सीमेन्ट कॉक्रिट का कुआ एक, मय बोरिंग व बिजली सप्लाई जिसमें 5 हर्स पावर की मोटर फिट है।	-	50,000·00
3-	डोली व पानी पूले की कीमत 1800 फीट	5 रू·प्रति फीट	9,000·00
4-	11 बबूल के वृक्ष	200/- प्रति वृक्ष	2,200·00
5-	3 खेजड़ी के वृक्ष	200/- ,, ,,	600.00
6-	1 लेसवे का वृक्ष	300/- ,,	300·00
7-	3 नींबू के वृक्ष	300/- ,, ,,	900·00
8-	3 अरडू के वृक्ष	200/- ,, ,,	600·00
9-	1 अमरूद का वृक्ष	400/- ,, ,,	400·00
10-	1 इलेक्ट्रीक रूम 6 फीटx 6 फीट	-	8,000·00
11-	विकास कार्य के		30,000·00
12-	रेकरिंग चार्जेज		6,000·00
13-	4 झोंपडियां		10,000·00
		योग	13,98,000·00
14-	अनिवार्य अवाप्ति का मुआवजा 10% की दर से		1,39,800·00
15-	उक्त राशि पर नियमानुसार ब्याज कब्जे की तारीख से दिलाया जावे।		15,37,800·00

जिला अधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

.......7

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/-रुपये प्रति बीघा हो सकती है।

भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चर्स के सम्बन्ध में आवासन मण्डल द्वारा जो तकमीनें प्रस्तुत किये गये उनका विवरण निम्न प्रकार है :-

§1§वाद संख्या 10/83§7बी§ श्री समरथसिंह पुत्र बहादुर सिंह :-

खसरा नम्बर 172, 173, 175, 182

1- साधारण मिट्टी का डोला-	26.74
2- ईंटों की होदी-	38.64
3- पेड़ -	125.00
कुल योग :	190.38

§2§
वाद संख्या 10/83§8§श्री गोविन्दसिंह पुत्र बहादुरसिंह :-

खसरा नम्बर 1572/2

1- साधारण मिट्टी का डोला-201.984 सी.यू.एम. दर 2.50 प्रति ,,	504.96
2- 60 पेड़ आम-दर 150/-रूपया प्रति पेड़	9,000.00
3- 6 पेड़ जामुन-दर 150/- रूपया प्रति पेड़	900.00
4- 5 बोर्डी- दर 100/- रूपया प्रति पेड़	500.00
5- 5 बबूल- दर 125/- रूपया प्रति पेड़	625.00
6- 20 नीम- दर 125/- प्रति पेड़	2,500.00
7- 2 पेड़ छलील-दर 100रूपया प्रति पेड़	200.00
योग:	13,725.00

कुल योग- 504.96 एवं 13725/-रु0 = 14,229.96

§3§ वाद संख्या 10/83§15§ श्री शिवराजसिंह पुत्र कायमसिंह :-

-- निल --

§4§ वाद संख्या 10/83§18§ श्री कन्हैया लाल पुत्र प्रहलाद :-

खसरा नम्बर-177 एवं 674

1- मिट्टी का डोला-	7.65
2- पेड़-	600.00
3- पेड़-	375.00
कुल योग :	982.65

--- -8

(5) वाद संख्या 10/83(31) श्री गुलाबसिंह पुत्र अजीतसिंह :-

खसरा नम्बर-227, 228, 229, 230, 231, 662/1571·

1- पेड़ बबूल-5 नग दर 125/-रूपये प्रति पेड़- 625·00
2- " " 8 नग दर 100/-रूपये प्रति पेड़- 800·00
3- पोधे-2 नग दर 25/- रूपये प्रति - 50·00

योग : 1475·00

(6) वाद संख्या 10/83(43-ए) श्री गोविन्द सिंह पुत्र बहादुर सिंह :-

खसरा नम्बर-126

1- पेड़ बबूल-17 नग दर 125/- प्रति पेड़- 2125·00

योग : 2125·00

(6) वाद संख्या 10/83(43-बी) श्री देवराजसिंह पुत्र शिवराजसिंह :-

खसरा नम्बर-126

1- अर्दन डोला साधारण मिट्टी-6·30 सी·यू·एम·= 15·75

योग : 15·75

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

(7) वाद संख्या 10/83(143)श्री ऋषि प्रताप पुत्र बद्री प्रताप :-

खसरा नम्बर-405/728

1- छप्पर- 4388·10
2- पेड़ों का मुआवजा - 1775·00
3- आर·सी·सी·कुआ मय बोरिंग 23570·40
4- विद्युत घुमटी- 916·11

कुल योग = 30649·61

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

9- सम्बन्धित दावेदारों द्वारा निम्न प्रकार दस्तावेज अपने पक्ष के समर्थन में पेश किये:-

(1) वाद संख्या 10/83(7ब, 8, 15, 31, 43):- विक्रय पत्र की फोटो कापी दिनांक 31-8-84 एवं 17 जनवरी, 1983 एवं भूमि अवाप्ति अधिकारी, सार्वजनिक निर्माण विभाग, वृत-2, जयपुर के अवार्ड दिनांक 4-2-85 की फोटो कापी तथा भूमि अवाप्ति अधिकारी, जिलाधीश कार्यालय, जयपुर के अवार्ड दि0 15-6-85 की फोटो कापी पेश की गई।

(2) वाद संख्या 10/83(18):- दावेदार द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में केवल विक्रय पत्र दिनांक 31-8-84 की प्रमाणित प्रतिलिपि पेश की गई।

॥3॥ वाद संख्या 10/83॥43॥:- दावेदार द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में विक्रय पत्र दिनांक 21 जनवरी, 1983 एवं 31-8-84 की प्रमाणित प्रतिलिपि पेश की गई। मैंने उपरोक्त भूमि का मौके पर निरीक्षण किया एवं पत्रावलियों में प्रस्तुत दस्तावेजात का अध्ययन किया एवं पक्षकारों की बहस सुनी।

उपरोक्त मामलों में वाद संख्या 7ब, 8, 15, 31 एवं 43 में सम्बन्धित दावेदारों द्वारा अपनी भूमि के मुआवजे हेतु भूमि की दर रू0 60,000/- प्रति बीघा दिये जाने हेतु मांग की है एवं वाद संख्या 10/83॥18, 143॥ में सम्बन्धित दावेदारों द्वारा अपनी भूमि के मुआवजे की दर रू0 80,000/- प्रति बीघा की मांग की है।

राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा अपने जवाब में यह अंकित किया गया है कि इस कृषि भूमि की कीमत अधिक से अधिक रू0 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 कॉपि पेश की है जिसके अनुसार उक्त भूमि की दर रू0 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 की नदी के पास स्थित है। विगत बाढ़ के समय आधी से ज्यादा जमीन नदी की चपेट में आ जाने से खाले पड़ रहे हैं तथा आधी से अधिक जमीन नदी के रूप में है तथा शेष डेढ़ या पौने दो बीघा जमीन ही आम 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 जमीन आधी या एक चौथाई की 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 मामले में भूमि की दर निश्चित किया जाना मेरे विचार में 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 रू0 7,500/- प्रति बीघा है। इस विक्रय पत्र के अंत में यह लिखा गया है कि "विक्रय की गई कृषि भूमि कस्बे से करीबन 3 किलोमीटर अंदर क्षेत्र में है तथा भूमि किसी भी रोड साइड पर नहीं है एवं भूमि बारानी है।

क्रमश:--------10

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

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

राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा अपने पक्ष के समर्थन में ग्राम बंबाला की 7 बीघा 18 बिस्वा भूमि का 1/3 हिस्सा दिनांक 4-6-83 को रू0 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 की गई कृषि भूमि टौंक रोड़ से करीबन 1-1/2 मील अन्दर क्षेत्र में है, इसलिये मेरे विचार में इस विक्रय पत्र के आधार पर वर्तमान मामलों में भूमि की दर तय किया जाना न्यायोचित नहीं होगा।

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

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

सम्बन्धित दावेदारों द्वारा अपने क्लेम के समर्थन में विक्रय पत्र दिनांक 31-8-84 की फोटो प्रति पेश की है जिसके अनुसार ग्राम सांगानेर में 10 बिस्वा बंजर भूमि रू0 47,999/= में विक्रय की गई है इसके अनुसार भूमि की दर लगभग रू0 96,000/- प्रति बीघा आती है।

इसके अतिरिक्त सम्बन्धित दावेदारों द्वारा विक्रय पत्र दि. 24-1-83 की प्रति भी पेश की गई है जिसके अनुसार ग्राम बंबाला में 2 बीघा 17 बिस्वा भूमि का आधा हिस्सा रू0 49,000/- में विक्रय किया गया है जिसके अनुसार भूमि की दर लगभग रू0 34,400/- प्रति बीघा आती है।

उपरोक्त मामलों में भूमि का एक छोटा सा हिस्सा ही विक्रय किया गया है एवं भूमि की स्थिति भी बिल्कुल भिन्न है। अतः इन विक्रय पत्रों के आधार पर वर्तमान मामलों में भूमि की दर तय किया जाना मेरे विचार में न्यायोचित नहीं होगा।

इसके अतिरिक्त संबंधित दावेदारों द्वारा अपने क्लेम के समर्थन में भूमि अवाप्ति अधिकारी, सार्वजनिक निर्माण विभाग, वृत-2 के अवार्ड दि. 4-2-85 की प्रतिलिपि पेश की गई जिसमें ग्राम बंबाला की 14 बिस्वा भूमि सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा अवाप्त की गई है। इस अवार्ड में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा तय किये गये मुआवजे में भूमि की दर रू0 45,000/- प्रति बीघा दी गई है किन्तु इस मामले में भूमि ग्राम बंबाला में थी एवं मुख्य सड़क के किनारे थी। भूमि के एक विशेष छोटे से हिस्से की सार्वजनिक निर्माण विभाग को आवश्यकता होने के कारण इस अवार्ड को वर्तमान मामलों में आधार नहीं समझा जा सकता है।

क्रमशः ...

सम्बन्धित दावेदारों द्वारा भूमि अवाप्ति अधिकारी, जिलाधीश कार्यालय, जयपुर के अवार्ड दिनांक 15 जून, 1985 की प्रतिलिपि भी पेश की गई है जिसके अनुसार अजमेर मार्ग पर राजस्थान राज्य विद्युत मंडल हेतु 36 बीघा 12 बिस्वा भूमि का मुआवजा रू0 39,000/= प्रति बीघा की दर से दिया गया है। यह भूमि राष्ट्रीय राज मार्ग पर स्थित है एवं राजस्थान राज्य विद्युत मण्डल को इस भूमि विशेष की ही आवश्यकता होने के कारण इस मुआवजे में तय की गई भूमि की दर को वर्तमान मामलों में मुआवजे हेतु आधार नहीं बनाया जा सकता है।

उपरोक्त के अतिरिक्त सम्बन्धित दावेदारों द्वारा न्यायालय भूमि अवाप्ति अधिकारी, सार्वजनिक निर्माण विभाग, वृत-2, जयपुर के अवार्ड दिनांक 4-2-85 की प्रतिलिपि पेश की गई है जिसके अनुसार ग्राम बंबाला में 01 बीघा 10 बिस्वा भूमि का मुआवजा रू0 40,000/- 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। अत: इस अवार्ड के आधार पर भी वर्तमान मामलों में भूमि की दर तय किया जाना मेरे विचार में न्यायोचित नहीं होगा।

वाद संख्या 7(ब), 8, 15 एवं 31 में दावेदार के प्रतिनिधी की ओर से लिखित में विभिन्न न्यायालयों की रूलिंग्स पेश की गई जो वाद संख्या 8 की पत्रावली में संलग्न है। इनमें से कुछ रूलिंग्स निम्न प्रकार है :-

(1) AIR 1976 Orissa page 76 (DB)

Land Acquisition Act 1894 sec.23.

"Market value of acquired land-determination of previous judgments determining value of similar land in neighbour hood are admissible. Claimant can show that his land is superior to land dealt with in previous judgments."

(2) AIR 1973 Delhi page 102 (DB).

Land acquisition Act 1894 Sec.23.

"The Government acquiring the land must pay market value on the basis of which the willing purchaser has to pay to a willing seller having due regard to development, potantiality, neighbour-hood of developed colonies and upward trend of the price of plots in such colonies."

निदेशक अधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

(3) AIR 1984 Delhi page 208 D.B.

Land Acquisition Act 1894 Sec.23.

Market value of land-determination - fact that price of land have shown increase year to year must be taken judicial notice by the court-unless rebutted by satisfactory evidence.

(4) 1973 S.C. (U.J.) Page 800.

L.A. Act, Market value - Fruit bearing trees, Net income calculated on basis of 20 years ~~purchase~~ held that method adopted not unreasonable.

उपरोक्त रूलिंग्स के विरूद्ध राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा कोई रूलिंग्स पेश नहीं की गई है। अत: इन रूलिंग्स को मुआवजा निर्धारण के समय ध्यान में रखा जाना न्यायोचित होगा।

मैंने इन प्रकरणों में 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। अत: भविष्य में होने वाले विकास के दृष्टिकोण से भूमि की स्थिति बहुत महत्वपूर्ण है। अत: 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(8) श्री गोविन्दसिंह पुत्र श्री बहादुरसिंह व वाद संख्या 10/83(43ब)श्री देवराजसिंह पुत्र श्री शिवराजसिंह के मामले में मुआवजे हेतु असिंचित भूमि की दर रू0 25,000/--------प्रति बीघा दिया जाना न्यायोचित मानता हूँ।

वाद संख्या 10/83(7ब)श्री समरथसिंह पुत्र बहादुरसिंह, वाद संख्या 10/83(15) श्री शिवराजसिंह पुत्र श्री कायमसिंह, 10/83(18) श्री कन्हैयालाल पुत्र प्रहलाद, 10/83(31) श्री गुलाबसिंह पुत्र बजीतसिंह, 10/83(43 ए) श्री गोविन्दसिंह पुत्र श्री बहादुरसिंह 10/83(143)श्री ऋषिप्रताप पु0 चन्द्रीप्रताप के मामलों में मुआवजे हेतु सिंचित भूमि की दर रू. 26,000/---प्रति बीघा दिया जाना न्यायोचित मानता हूँ।

इन मामलों में से वाद संख्या 10/83(1-) में राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा जवाब के साथ पेड़ों आदि के बाबत कोई तकमीना पेश नहीं किया जाकर यह लिखा गया है कि पेड़ भूमि का ही एक अंग है और दावेदार ने अपने लाभ के लिये इन पेड़ों को लगाया था और काफि लम्बे समय से फलों, पत्तियों आदि से आय प्राप्त कर चुका है, इसलिये वह अब इन पेड़ों का किसी प्रकार का मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

क्रमश:-----13

में राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तुत इस दलील से सहमत नहीं हूँ। कि न्यायिक दृष्टिकोण से खातेदार को भूमि के मुआवजे के साथ-साथ पेड़ों आदि का मुआवजा भी पृथक से मिलना चाहिये जैसा अन्य मामलों में किया जा रहा है अत: इस मामले में मौके की वास्तविक स्थिति के अनुसार पेड़ों का मुआवजा दिया जा रहा है।

वाद संख्या 10/82(8) व 10/83(31) में राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा अपने जवाब के साथ जो तकमीनें पेश किये गये हैं उसमें जो पेड़ों की संख्या व कीमत बताई गई है वह मौका मुआयना के समय मौके पर नहीं पाई गई। अत: इन मामलों में मौके की वास्तविक स्थिति के अनुसार पेड़ों का मुआवजा निश्चित किया गया है। अन्य मामलों में राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तुत तकमीनें स्वीकार किये जाते हैं।

वाद संख्या 10/83(8) में एक बगीचा स्थित है जिसमें 60 आम के पेड़ व बबूल, बेर, जामुन, नीम, छलील आदि के पेड़ लगे हुए है। इन पेड़ों की संख्या व कीमत के बाबत राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा अपने जवाब के साथ में संलग्न तकमीनें में विवरण दिया है किन्तु राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा इन पेड़ों की जो कीमत निश्चित की गई है उसका कोई आधार अंकित नहीं किया गया है। राजस्थान आवासन मण्डल के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में यह बताया गया है कि इनके द्वारा इन पेड़ों की फ्यूल वेल्यू के आधार पर ही मुआवजा देने हेतु तकमीनें में कीमत अंकित की गई है। मेरे विचार में फलदार पेड़ों की कीमत उसकी फ्यूल वेल्यू के आधार पर तय किया जाना न्यायोचित नहीं है बल्कि उस पेड़ से भविष्य में होने वाले फलों की आय के आधार पर उसकी कीमत तय किया जाना उचित होगा। अत: इस मामले में तद्नुसार कीमत तय की गई है।

इन मामलों में दावेदारों द्वारा यह मांग की गई थी कि अनिवार्य अवाप्ति हेतु दिया जाने वाले सालेशियम की 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 यह ब्याज कब्जे की दिनांक से दिये जाने के स्थान पर धारा 4(1) की विज्ञप्ति के प्रकाशन की दिनांक से दे दिया गया है। अत: उनको भी निर्देशों के अनुसार सोलेशियम व ब्याज की राशि भी दी जावे। किन्तु केन्द्रीय सरकार के इन निर्देशों के बाबत इस न्यायालय को कोई जानकारी नहीं है एवं न ही राजस्थान सरकार द्वारा इस बाबत कोई निर्देश इस न्यायालय को प्राप्त हुए हैं। अत: दावेदारों की यह मांग वर्तमान में स्वीकार किया जाना सम्भव नहीं है तथा राज्य सरकार द्वारा इस बावत भविष्य में कोई निर्देश दिया जाता है तो उन निर्देशों के अनुसार इन मामलों में कार्यवाही की जा सकती है।

क्रमश:-------14

(14)

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

(1) वाद संख्या 10/83(7ब) :- श्री समरथ सिंह पुत्र बहादुरसिंह :-

अ- भूमि खसरा नम्बर 182 रकबा 9 बिस्वा, ख.नं. 172, रकबा 9 बिस्वा, ख.नं. 173 एवं 175 रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा कुल रकबा 2 बीघा 08 बिस्वा सिंचित का मुआवजा रु० 26,000/-प्र० बीघा की दर से-	रु० 62,400·00
ब- पेड़ व डोल आदि का मुआवजा राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तुत तकमीनें के अनुसार	रु० 151·74
	62,551·74
स- अनिवार्य अवाप्ति का मुआवजा 10% साधारण ब्याज की दर से-	रु० 6,255·17
	68,806·91
द- मुआवजे की राशि पर 4% वार्षिक की दर से साधारण ब्याज दि. 11-6-84 से 7-10-85 तक-	रु० 3,649·52
कुल :	रु० 72,456·43

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

(2) वाद संख्या 10/83(8) श्री गोविन्द सिंह पुत्र बहादुरसिंह :-

अ- भूमि खसरा नम्बर 2/1572 रकबा 6 बीघा 04 बिस्वा असिंचित भूमि का मुआवजा रु० 25000/- प्रति बीघा की दर से- रु० 1,55,000·00

ब- स्ट्रेक्चर्स आदि का मुआवजा मौके के अनुसार :-

1-	15 आम छोटे-	150×15=	2250/-
2-	42 आम बड़े-	300×42=	12600/=
3-	3 विशेष बड़े आम	1000×3=	3000/=
4-	4 छोटे बबूल-	125×4=	500/-
5-	1 बड़ा बबूल-	200×1=	200/-
6-	2 विशेष बड़े बबूल	300×2=	600/-
7-	7 छोटे बेर-	100×7=	700/-
8-	2 बड़े बेर-	150×2=	300/-
9-	3 बड़े जामुन-	300×3=	900/=
10-	3 छोटे जामुन-	150×3=	450/-
11-	6 नीम छोटे-	100×6=	600/-
12-	5 नीम बड़े-	150×5=	750/-
13-	छलील 1 छोटा-	100×1=	100/-
14-	1 छलील बड़ा-	150×1=	150/-
15-	मिट्टी का डोला-		504·96

राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तुत तकमीनें के अनुसार — 23,604·96

1,78,604·96

स- अनिवार्य अवाप्ति का मुआवजा 10% की दर से- 17,860·49

1,96,465·45

द- मुआवजे की राशि पर 4% की दर से साधारण ब्याज दि. 11-6-84 से 7-10-85 तक — 10,420·52

2,06,885·97

(102)

(3) वाद संख्या 10/83(15) श्री शिवराजसिंह पुत्र कायमसिंह :-

अ- भूमि खसरा नम्बर-121/1418 रकबा 7 बिस्वा 121/1419 रकबा 12 बिस्वा, ख॰नं॰125/1420 रकबा 6 बिस्वा, ख॰नं॰ 125/1421 रकबा 5 बिस्वा कुल रकबा 1 बीघा 10 बिस्वा का सिंचित भूमि का मुआवजा रू0 26,000/- प्रति बीघा की दर से- 39,000·00

ब- पेड़ों का मुआवजा मौके के अनुसार :-

1 पेड़ आम -	500·00	
1 पेड़ जामुन-	400·00	
3 पेड़ बबूल-	300·00	
मिट्टी का डोल-	42·45	1,242·45
		40,242·45

स- अनिवार्य अवाप्ति का मुआवजा 10% की दर से- 4,024·24

44,266·69

द- मुआवजे की राशि पर 4% वार्षिक की दर से साधारण ब्याज-दि॰11-6-84 से 7-10-85 तक 2,347·90

46,614·59

निदेशक / अधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

(4) वाद संख्या 10/83(18) श्री कन्हैयालाल पुत्र प्रहलाद :-

अ- भूमि खसरा नम्बर 177 रकबा 6 बिस्वा, खसरा नम्बर 674 रकबा 10 बिस्वा कुल रकबा 0·16 बिस्वा सिंचित भूमि का मुआवजा रू026,000/- प्रति बीघा की दर से- 20,800·00

ब- पेड़ों व डोल आदि का मुआवजा राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तुत तकमीनें के अनुसार- 1,025·00

21,825·00

सं- अनिवार्य अवाप्ति का मुआवजा 10% की दर से- 2,182·50

24,007·50

द- मुआवजे की राशि पर 4% की दर से साधारण ब्याज दि॰11-6-84 से 7-10-85 तक 1,273·35

25,280·00

(5) वाद संख्या 10/83(31) श्री गुलाब सिंह पुत्र श्री अजीतसिंह :-

अ- भूमि खसरा नम्बर227 से 231 ए 1662/1571 कुल रकबा 5 बीघा 04 बिस्वा सिंचित भूमि का मुआवजा रू0 26,000/- प्रति बीघा की दर से- 1,35,200·00

ब- पेड़ों आदि का मुआवजा मौके के अनुसार- 2,100·00

स- अनिवार्य अवाप्ति का मुआवजा 10% की दर से 13,730·00

द- मुआवजे की राशि पर 4% की दर से साधारण ब्याज दि॰11-6-84 से 7-10-85 तक 8,010·63

1,59,040·63

क्रमश:---------16

175

(6) वाद संख्या 10/83(43 ए) श्री गोविन्दसिंह पुत्र श्री बहादुरसिंह :-

अ- भूमि खसरा नम्बर 126 रकबा 4 बीघा 10 बिस्वा, सिंचित भूमि का मुआवजा रू0 26,000/- प्रति बीघा की दर से -	1,17,000·00
ब- पेड़ों आदि का मुआवजा राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तुत तकमीनें के अनुसार-	2,125·00
	1,19,125·00
स- अनिवार्य अवाप्ति का मुआवजा 10% ब्याज की दर से-	11,912·50
	1,31,037·50
द- मुआवजे की राशि पर 4% वार्षिक की दर से साधारण ब्याज दि·11-6-84 से 7-10-85 तक-	6,950·22
	1,37,987·72

मिसल अधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

वाद संख्या 10/83(43 बी) श्री देवराजसिंह पुत्र श्री शिवराजसिंह :-

अ- भूमि खसरा नम्बर 126 में 4 बीघा 12 बिस्वा असिंचित का मुआवजा रू0 25,000/- प्रति बीघा की दर से	1,15,000·00
ब- मिट्टी के डोल का मुआवजा राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तुत तकमीनें के अनुसार-	15·75
	1,15,015·75
स- अनिवार्य अवाप्ति का मुआवजा 10% ब्याज की दर से-	11,501·57
	1,26,517·32
द- मुआवजे की राशि पर 4% की दर से साधारण ब्याज दि·11-6-84 से 7-10-85 तक-	6,710·47
	1,33,227·79

(7) वाद संख्या 10/83(143)श्री ऋषि प्रताप पुत्र बद्री प्रताप :-

अ- भूमि खसरा नम्बर 405/728 रकबा 16 बिस्वा सिंचित भूमि का मुआवजा रू0 26,000/- प्रति बीघा की दर से-	4,16,000·00
ब- पेड़, डोल, कुंआ व अन्य स्ट्रक्चर्स आदि का मुआवजा राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तुत तकमीनें के अनुसार-	30,649·61
	4,46,649·61
स- अनिवार्य अवाप्ति का मुआवजा 10% ब्याज की दर से	44,664·96
	4,91,314·57
द- मुआवजे की राशि पर साधारण ब्याज 4% की दर से दिनांक 11-6-84 से 7-10-85 तक	26,059·32
	5,17,373·89

क्रमशः------17

इस प्रकार आज दिनांक 7-10-85 को कुल 12,98,867·77/- रुपये अक्षरे बारह लाख अठानवे हजार आठ सौ सड़सठ एवं सतहत्तर 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 दावेदारान् को सूचित किया जावे तथा प्रतिलिपि शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान, जयपुर, सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर एवं तहसीलदार, सांगानेर को प्रेषित हो।

अवार्ड भरे इजलास सुनाया गया ।

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

विशेषाधिकारी,
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग,
राजस्थान, जयपुर ।

क्रमांक :

दिनांक :

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

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

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

(3) सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर ।

(4) तहसीलदार, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर ।

(5) सम्बन्धित खातेदार/हितधारी श्री---------------------------------

विशेषाधिकारी,
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग,
राजस्थान, जयपुर ।