52

न्यायालय विशेषाधिकारी नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान-जयपुर

क्रमांक: दिनांक:

वाद संख्या: 1/82॥4॥

विषय: राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा सार्वजनिक प्रयोजनार्थ अर्थात हाउसिंग कॉलोनी निर्माण हेतु अवाप्ति के अधीन भूमि का आंशिक अवार्ड ग्राम सुखालपुरा खसरा नम्बर 57 रकबा 19 बीघे.

पीठासीन अधिकारी:-

श्री मूलचंद आर.ए.एस., विशेषाधिकारी, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान, जयपुर

पक्षकार:-

1. लाला पुत्र गुल्या
2. नोला पुत्र गुल्या
3. सेडू पुत्र गुल्या
4. सुवा पुत्र सुखा
5. चेता पुत्र छोटू

जाति माली निवासी ग्राम सुखालपुरा तहसील सांगानेर जिला - जयपुर

जरिये श्री रामचन्द्र शर्मा, एडवोकेट

6. राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर जरिये श्री दीनदयाल शर्मा, एडवोकेट.

विशेषाधिकारी
विकास एवं आवासन मण्डल
राजस्थान, जयपुर.

:: अवार्ड ::

॥1॥ राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान, जयपुर की ओर से राजस्थान आवासन मण्डल के सार्वजनिक प्रयोजनार्थ अर्थात हाउसिंग कालोनी बनाने हेतु निम्न ग्रामों के सामने अंकित भूमि को अवाप्त करने के आदेश राजस्थान भूमि अवाप्ति अधिनियम 53 जिसे आगे अधिनियम शब्द से सम्बोधित किया जावेगा की धारा ॥ 4 के अन्तर्गत दिये जिसकी अधिसूचना क्रमांक एफ-7॥72॥ न.वि.आ./11/81 दिनांक 12 जनवरी 1982 को राजस्थान राजपत्र के भाग"ख" में दिनांक 13 जनवरी 1982 को प्रकाशित

की गई । ग्रामवार भूमि का विवरण निम्न प्रकार है:---

क्र.सं.	ग्राम का नाम	बीघा	बिस्वा
1.	सुखालपुरा	807	06
2.	देवरी	679	04
3.	झालाना चौड	936	03
4.	बलरामपुरा उर्फ खेजडावाला	38	11
5.	मानपुरा देहरी उर्फ गोलयावास	27	07
6.	नन्द किशोरपुरा उर्फ मान्यावास	82	04
	योग:	2570	15

।2। तत्पश्चात राज्य सरकार ने भूमि की अवाप्ति की अति आवश्यकता को ध्यान में रखतेहुए राजस्थान भूमि अवाप्ति अधिनियम 1953 की धारा 17 की उप धारा 4 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों के प्रयोग में धारा 9 की उप धारा ।1। में उल्लेखित नोटिस में प्रकाशित होजाने की तिथि से 15 दिवस की समाप्ति पर उपरोक्त विज्ञप्ति में उल्लेखित भूमि का कब्जा लेने हेतु विशेषाधिकारी, नगरीय विकास एवं आवास विभाग, राजस्थान, जयपुर को विज्ञप्ति क्रमांक एफ-7।72। न. वि. आ./11/81 दिनांक 9 फरवरी, 1982 जो राजस्थान राजपत्रमें दिनांक 9.2.82 भाग ख में प्रकाशित हुई के द्वारा अधिकृत किया ।

नगरीय विकास एवं आवासन मण्डल
राजस्थान, जयपुर.

।3। धारा 17।4। की अधिसूचना प्रकाशित होने के पश्चात अवाप्ति के अन्तर्गत भूमि का सर्वेतहसीलदार, सांगानेर से कराया गया । तत्पश्चात समस्त खातेदारों/हितधारियों के नाम भूमि का कब्जा स्थान्तरण हेतु तथा अपना हक व हित प्रस्तुत करने हेतु पब्लिक नोटिस नियमानुसार दिनांक 5.5.82 को प्रकाशित कराया गया । पब्लिक नोटिस प्रकाशित होने के 15 दिवस पश्चात निम्न लिखित तिथियों में भूमि का कब्जा प्राप्त किया गया :---

दिनांक 22.5.82 — ग्राम सुखालपुरा, नन्द किशोरपुरा उर्फ मान्यावास एवं देवरी.

दिनांक 24.5.82 — झालाना चौड, बलरामपुरा उर्फ खेजडावाला, मानपुरदेहरी उर्फ गोलयावास

भूमि का कब्जा लिया जाकर मौके पर ही राजस्थान आवासन मण्डल के प्रतिनिधि को संभलाया गया ।

।4। उपरोक्त कार्यवाही के पश्चात विभिन्न खातेदारों/हितधारियों को अधिनियम की धारा 9।3। के अन्तर्गत नोटिस जारी किये गये समस्त खसरा नम्बर की भूमि का क्लेम प्रस्तुत करने हेतु सूचना दैनिक पत्र राजस्थान पत्रिका में दिनांक 19.6.1982 में भीप्रकाशित करवाई की गई ।

।5। अधिनियम की धारा 9।1। केपब्लिक नोटिस प्रकाशित करने से पूर्व सरकार के पत्र क्रमांक एफ-7।72। न.वि.आ. 11/81 दिनांक 29.4.1982 द्वारा ग्राम सुखालपुरा झालानाचौड एवं गोल्यावास की कुछ खसरा नम्बरों की भूमि की अवाप्ति कार्यवाही अग्रिम आदेशों तक स्थगित की गई, अतः अधिनियम की धारा 9।1। के नोटिस में स्थगन आदेश सम्बन्धित भूमि को सम्मिलित नही किया गया एवं कब्जा भीनही लिया गया । इस प्रकार स्थगन आदेश संबंधित भूमि कोछोडते हुए तथा राजस्व अधिकार में अंकित रकबे से अधिक रकबे को छोडते हुए निम्न ग्रामों के आगे अंकित भूमि का कब्जा दिनांक 22.5.82 एवं 24.5.82 कोलिया जाकर राजस्थान आवासन मण्डल को सौंपा गया :-

नाम ग्राम	बीघा	बिस्वा
1. बलरामपुरा उर्फ खेजडावाला तहसील सांगानेर	38	11
2. मानपुर देहरी उर्फ गोल्यावास तहसील सांगानेर	24	06
3. नन्द किशोरपुरा उर्फ मान्यावास तहसील सांगानेर	82	04
4. झालाना चौड तहसील सांगानेर	852	10
5. देवरी तहसील सांगानेर	667	13
6. सुखालपुरा तहसील सांगानेर	726	19
योग	2392	11

[signature] ... तिवारी
...रीय विकास एवं आवासन मण्डल
राजस्थान, जयपुर.

।6। खसरा नम्बर 57 रकबा 19 बीघा जिसका अवार्ड दिया जा रहा है यह ग्राम सुखालपुरा तहसील सांगानेर की 72८ बीघा 19 बिस्वा भूमि में सम्मिलित है । जिसका पूर्ण विवरण निम्न प्रकार से है:---

क्र.सं.	नाम खातेदार दावेदारान	खसरा नम्बर	रकबा	किस्म भूमि
1.	लाला पुत्र गुल्या			
2.	नोला पुत्र गुल्या	57	19 बीघा	बारानी सोयम
3.	सेडू पुत्र गुल्या			
4.	सेवा पुत्र सुंखा			
5.	चेता पुत्र छोटू			

भूमि खसरा नम्बर 57 रकबा 19 बीघा राजस्व रेकार्ड में लाला, नोला, सेडू पि0 गुल्या, सेवा पुत्र सुंखा, चेता पुत्र छोटू जाति माली के नाम दर्ज है । अतः तदानुसार दिया जा रहा है ।

।7। अधिनियम की धारा 9।3। के अन्तर्गत खातेदारान को नोटिस दिया जिसके उत्तर में श्री लाला, नोला, सेडू पि. गुल्या ने उपरोक्त भूमि 19 बीघा में से 1/2 भाग का एवं सेवा पुत्र सुंखा, चेता पुत्र छोटू ने शेष 1/2 भाग का अपना -अपना हिस्सा बतलाते हुए सामलाति क्लेम एवं आपत्तियाँ पेश की है जिसका विवरण निम्नानुसार है :

अधिकारी
विकास एवं आवासन मण्डल
राजस्थान, जयपुर.

लाला, नोला, सेडू, पि0 गुल्या, सेवा पुत्र सुंखा, चेता पुत्र छोटू द्वारा प्रस्तुत क्लेम:-

।क। यह कि आराजी खसरा नम्बर 57 रकबा 19 बीघा ग्राम सुखालपुरा में स्थित है । पर्चा खातेदारी लाला नोला सेवा चेता प्रार्थीगण के नाम है । सबका हिस्सा बराबर है । परन्तु सेडू प्रार्थी संख्या 3 प्रार्थी संख्या 1 व 2 का सगा भाई है और लाला, नोला, प्रार्थीगण के आधे भाग को जमीन में सेडू को भी हिस्सा है । इस प्रकार उपरोक्त भूमि के सालिम रकबे 19 बीघा में 1/2 भाग के हिस्सेदारान लाला, नोला, सेडू प्रार्थी संख्या 1 ता 3 है । शेष 1/2 भाग में प्रार्थी संख्या 4 व5 का आधा आधा हिस्सा है । इस प्रकार उपरोक्त भू मि के खातेदारी हकूक प्रार्थीगण में निहित है ।

....5..

।ख। यह कि उपरोक्त भूमि ग्राम सुखलपुरा में तोडाला से सांगानेर जाने वाली सडक से 2 कि.मी. की दूरी पर स्थित है। यह भूमि वाडी के रूप में उपयोग में ली जाती है इसमें खाद डाल कर व सम्हाल कराई जाकर उपज क्षमता बढाली गई है और वर्तमान में वाडी भूमि के समान सब प्रकार की सब्जिया व अन्न की पैदावार होती है । यदि कृषि उपयोग हेतु इस भूमि को स्वतंत्र रूप में मार्केट में विक्रय किया जावे तो क्रेता उपयोगकी दृष्टि से वाडी की मार्केट रेट पर क्रय करेगा इस कारण प्रार्थीगण वाडी की इस क्षेत्र की मार्केट रेट 45000/- रूपया प्रति बीघा दर से मुआवजा प्राप्त करने के अधिकारी है । 19 बीघा की कीमत 8,55,000/- रूपया होती है ।

।ग। यह कि उपरोक्त भूमि जयपुर नगर की धनी आबादी वाले क्षेत्र के निकट स्थित है । आबादी दिन प्रति दिन बढती जा रही है। कीमतें भी बढ रहीहै। इस भूमि के पडौस वाली कृषि भूमियों को सहकारी समितियों ने आवासीय उपयोग हेतु क्रयकर लिया है तथा यह क्षेत्र उपयोग की दृष्टि से आवासीय हो चुका है । इन परिस्थितियों में उपरोक्त भूमि कीभी आवश्यकता आवास हेतु निरन्तर बढ रही है। इस प्रकार इस भूमि की पोटेन्शियल वैल्यू बिल्डिंग साईट है । कृषि भूमि की कीमत केअलावाइस भूमि की पोटेन्शियल वैल्यू की कीमत 15000/- रूपया प्रति बीघा है । इस प्रकार 19 बीघा भूमि की कीमत 285000/-रूपये है ।

।घ। यह कि इस भूमि के कुवा सीमेन्ट का बना हुआ है । कुवे में बिजली की मोटर व पम्प सेट लगा हुआ है । संलग्न एस्टीमेट में कुवे व बिजली का पूरा विवरण दिया गया है। कुवे व बिजली की कीमत माफिक एस्टीमेट 79730/- रूपया है ।

।ड.। यह कि उपरोक्त भूमि में होदिया व सीमेन्ट के नल भूमिगत निर्माण कर रखे हैजिनका विवरण संलग्न एस्टीमेट में दिया गया है जो 5004/-रूपया है ।

।च। यह कि इस भूमि में छप्पर धर व छप्पर बने हुयेहै जिनका संलग्न तखमीने के अनुसार कीमत 2230/-रूपया है ।

।छ। यह कि उपरोक्तभूमि के चारों दिशाओं में डोली लगी हुई है । डोली की लम्बाई 1320 फीट व उचाई 5 फीट है 3।रूपये प्रति फीट की दर से कीमत 3960/-रूपया होती है ।

।ज। यह कि उपरोक्त डोली पर प्रार्थीगण ने कूचे बो रखे है जिनसे स्थायी रूप से पूलों की प्रति वर्षपैदावार होती है

....6....

अधिकारी
विशेषाधिकारी भूमि नियोजन मण्डल जयपुर

गत तीन वर्ष की वार्षिक औसतन पैदावार 1500 पूले है । इस प्रकार वार्षिक औसतन आय 3000/-रुपया है । आय की दृष्टि से कुये कीकीमत आय का 20 गुना अर्थात 60,000/-रुपया है ।

।झ। यह कि इस भूमि में बम्बूल के वृक्ष नग 29 उगे हुये है । जिनकी लकडी का औसतन वजन 20 मण प्रति वृक्ष है । इस प्रकार 15/-रुपये प्रति मण की दर से कीमत 300/-रुपया प्रति वृक्ष आती है । सब वृक्षों की कीमत 5700/-रुपया है ।

।ट। यह कि इस भूमि का विकास प्रार्थीगण ने किया है । पूर्व में यह भूमि उबड खाबड थी कुये , झाड व जंगली वृक्ष उगे हुये थे जिनको प्रार्थीगण ने जड से निकलवाया भूमि को समतल कराई व खद डाल कर भूमि को उपजाऊ बनाई इस प्रकार के विकास कार्य में प्रार्थीगण का 40,000/-रुपया व्यय हुआ है ।

।ठ। यह कि प्रार्थीगण को शिफिटिंग व रिमूवल चार्जेज के क्षति पूर्ति के रूप में 2000/- रुपये दिलाया जावे ।

।ड। यह किउपरोक्त विवरण के अनुसार 1337624/- रुपया दिलाया जावे । प्रत्येकको उसके हिस्से के अनुसार पृथम रूप से मुआवजा दिलाया जावे । प्रार्थी संख्या 1 का 2,22,937/-रुपया, प्रार्थी संख्या 2 को 2,22,937/-रुपया प्रार्थी संख्या 3 को 2,22,937/- प्रार्थी संख्या 4 को 3,34,406/-रुपया व प्रार्थी संख्या 53,34,406/-रुपया दिलाया जावे ।

।ढ। यह कि उपरोक्तनिर्धारित मुआवजे की राशि पर 10 प्रतिशत अनिवार्य अवाप्ति के परिणाम स्वरूप अतिरिक्त रूप से मुआवजा दिलाया जावे ।

।त। यह कि प्रार्थीगण को अवाप्ति की कार्यवाही में धन व्यय करना पड रहा है तथा उनका समय भी बरबाद हो रहा है । इस कारण मुआवजे की राशि पर 5 प्रतिशत अतिरिक्त रूप सेमुआवजा दिलाया जावे ।

अवाप्ति के विरुद्ध उजरात

।थ। यह कि प्रार्थीगण को अवाप्ति की कार्यवाही के सम्बन्ध में धारा 4 व 6 एक्ट मजकूर नोटिस प्राप्त नहीं हुये । इस कारण कार्यवाही अवाप्ति गैर कानूनी [illegible] है और निरस्तनीय है ।

।द। यह कि आवासीय उद्देश्य के लिये इस भूमि को अवाप्त किया जाना पब्लिक परपज नहीं है ।

58

।थ। यह कि इस भूमि का विकास हो चुका है । भूमि की कीमत बहुत महंगी है । इस कारण अवाप्त करना लाभप्रद नहीं है ।

।न। यह कि प्रस्तुत प्रकरण में धारा 17 एक्ट मजकूर कानून लागू नहीं होतीहै । इस कारण अवाप्ति की कार्यवाही को रद्द किया जावे ।

।प। यह कि प्रार्थीगण को आवास हेतु भू खण्ड 2000/-वर्ग गज व्यक्तिगत रूप से पृथक पृथक इस स्कीम में आवंटित किया जावे ।

।र। यह कि प्रार्थीगण पीढ़ियों से खेती का व्यवसाय करते आये है इस धंधे में प्रार्थीगण को विशेष ज्ञान है । प्रार्थीगण अशिक्षित व्यक्ति है । अन्य धंधों से अनभिज्ञ है । इस कारण पृथक पृथकरूप में उनको खेती के धंधों केलिये भूमि आवंटित की जावे अन्यथा वे बेरोजगार हो जावेंगे और उनकी बरबादी होगी । न्याय व कानून की दृष्टि से प्रार्थीगण को बरबादी से बचाने केलिये खेती के व्यवसाय के लिये भूमि आवंटित किया जाना अत्यन्त अनिवार्य है ।

।ल। यह कि प्रार्थीगण ने राजस्थान उच्च न्यायालय में रिट याचिका उपरोक्त भूमि से सम्बन्धित अवाप्ति की कार्यवाही को कानूनी मुद्दों पर चुनौती देते हुये प्रस्तुत कर रखी है जो जेर तजबीज है । प्रार्थीगण अपनी और से स्टेटमैन्ट आफ क्लेम उपरोक्त उच्च न्यायालय में जो कार्यवाही जेर तजबीज है उठाई गई कानूनी आपत्तियों को सुरक्षित रखते हुये विदआउट प्रीज्यूडिस यह क्लेम प्रस्तुत कर रहे है ।

अत: प्रार्थना है कि प्रार्थी संख्या 1 को 256,377/-रुपया प्रार्थी संख्या 2, का 2,56,377/-रूपया प्रार्थी संख्या 3 को 2,56,377/- रुपया प्रार्थी संख्या 3,84,566/-रूपये व प्रार्थी संख्या 5 को 3,84,566/-रुपया मुआवजा पृथक पृथक दिलाया जावे ।

।8। राजस्थान आवासन मण्डल ने खातेदारान दावेदारान का क्लेम का उत्तर प्रस्तुत कर क्लेम आधारहित बतलाया गया है और प्रस्तावित किया है कि अवाप्त की गई भूमि का मुआवजा अधिक से अधिक 10,000/- प्रति बीघा के हिसाब से व डोले के 1,195.57 , कुआ के 26,500/- , ए.सी. पाईप के 2,710.80, पैडो के 6,100/-, शीशम के पैडों के 600/- , बोरडी के पैड के 75/-रुपये, धुमटो के 976/-रुपये होदीज के 425/- देना जायज बतलाया है ।

विशेष अधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन मण्डल
राजस्थान, जयपुर.

59

।9। राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर ने भूमि खसरा नम्बर 57 रकबा 19 बीघा पर लाला, नौला, सेवा एवं घेला माली काश्तकारान के नाम उक्त भूमि पर स्थित निर्माण आदि का तखमीना प्रस्तुत कर रुपये 35,307/-97। अंकरे पैंतीस हजार तीन सौ सात रुपये 97 पैसे मात्र। जिसका विवरण निम्न प्रकार है :

1.	कुआ मिट्टी का डोला	1,195.57
2.	कुआ मय बोरिंग के	26,500.00
3.	ए.सी. पाईप्स	2,710.80
4.	पेड 35	3,500.00
5.	धुमटी पावर मोटर की	976.60
6.	होदीज	425.00
	योग	35,307.97

।10। दावेदारान की ओर से अपने क्लेम के समर्थन में निम्न लिखित दस्तावेजात प्रस्तुत किये गये है :-

1. नकल विक्रय पत्र दिनांक 9.8.71
2. नकल विक्रयपत्र दिनांक 15.11.73
3. नकल विक्रय पत्र दिनांक 17.7.72
4. नकल विक्रय पत्र दिनांक 1.1.73
5. नकल विक्रय पत्र दिनांक 6 2.6.82
6. नकल खसरा गिरदावरी सम्वत 2034 से 2038
7. नकल जमाबंदी सम्वत 2025 से 2028
8. तखमीना खसरा 57 रकबा 19 बीघा में बने स्ट्रेक्चर्स आदि का तखमीना द्वारा श्री रामनारायण, सेवा निवृत अभियन्ता का बनाया हुआ।

विशेष धिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन मण्डल
राजस्थान, जयपुर.

।11। आवासन मण्डल द्वारा इस प्रकारण के संबंध में निम्न लिखित दस्तावेजात प्रस्तुत किये है:

1. विक्रय पत्र दिनांक 4 जनवरी 1982
2. विक्रय पत्र दिनांक 15.4.1981
3. तखमीना द्वारा आवासीय अभियन्ता राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर

।12। मैने इस प्रकरण से सम्बन्धित पत्रावली का अवलोकन किया पत्रावली में प्रस्तुत, पक्षकारान द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात का अवलोकन किया एवं इस योजना से सम्बन्धित स्थल अभियन्ता के समक्ष मौका निरीक्षण किया तथा पक्षकारान के विद्वान अभिभाषकगण की बहस सुनी । दावेदारान ने अपने क्लेम में 45,000/- प्रति बीघा से मुआवजे की मांगकी है तथा इसके समर्थन में विक्रय पत्र प्रस्तुत किये है किन्तु उन विक्रय पत्रों से दावेदारों द्वारा मांगी गई दर सिध्द नहीं होती है । और इस दर को मैं अत्याधिक मानता हूँ । आवासन मण्डल जयपुर की ओर से भूमि की दर 10,000/- प्रति बीघा देना प्रस्तावित किया है तथा इसके समर्थन में जो विक्रय -पत्र प्रस्तुत किये गये है उनसे भी उनके द्वारा प्रस्तावित दर सिध्द नहीं होती है तथा भूमि की बढती हुई कीमत व इसकी पोटेन्शियलिटी को देखते हुए मैं इसे कम मानता हूँ । इस मामले में सबसे महत्वपूर्ण मुद्दा भूमि अवाप्ति की विज्ञप्ति दिनांक को भूमि की दर निर्धारित करना है, क्योंकि इन मामलों में सम्बन्धित विज्ञप्ति राज्य सरकार द्वारा दिनांक 12. 1. 1982 को जारी की जा चुकी है और इसके पश्चात इसी क्षेत्र के कई मामलों का निर्धारण भी किया जा चुका है, जिसमें भूमि दर चाही 20,000/-प्रति बीघा बारानी एवं बजंड 19,000/-प्रति बीघा एवं सडक की सीमा में आने वाली भूमि की दर 1,000/- अतिरिक्त प्रति बीघा निर्धारित की गई है । अत: इन दरों को मध्य नजर रखना न्यायोचित होगा । प्रस्तुत प्रकरण में बहस के दौरान विद्वान अधिवक्ता दावेदारान ने तर्क प्रस्तुत कर निवेदन किया कि राजस्व अभिलेख में भूमि खसरा 57 रकबा 19बीघा स्थित ग्राम सुखालपुरा तहसील सांगानेर बारानी सोयम अंकित है तथा भूमि उपयोग के आधार पर चाही के रूप में ही काम में लाई जा रही है अत: इस भूमि को चाही मान कर मुआवजा दिलाया जाना कानूनन आवश्यक है । इस संबंध में विद्वान अधिवक्ता ने राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू एक्ट के अन्तर्गत बने नियम सन 1957 ।राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू। ।सर्वे रेकार्ड एण्ड

भू-अवाप्ति अधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन मण्डल
राजस्थान, जयपुर.

भू-अवाप्ति अधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन मण्डल
राजस्थान, जयपुर.

सैटिलमैन्ट। । गवर्नमैन्ट रूल्स 1957। का उल्लेख किया । उक्त नियमों में संख्या 31 में भूमि का वर्गीकरण दिया हुआ है जिसमें चाही भूमि कई प्रकार की मानी गई है, जिसमें कुए से सिंचित होना भी सम्मिलित है । विद्वान अभिवक्ता ने मेरा ध्यान खसरा गिरदावर 2034 से 2038 कीओर मेरा ध्यान आकर्षित करते हुए बतलाया कि खसरा गिरदावरी में इस भूमि में रवी व खरीफ की दोनों फसले दर्ज है । गेहूं, मटर, टमाटर गाजर, करेला, आदि की पैदावार अंकित है, भूमि सिंचित है इस भूमि में एक बहुत चौडा पुख्ता कुआ बना हुआ है जिसमें बोरिंग लगा हुआ है, बिजली लगी हुई है और पूर्ण जोत की सिंचाई इस कुए से की जाकर रवी व खरीफ की दोनों फसलों की पैदावार की जाती है । इस आधार पर विद्वान अधिवक्ता ने भूमि को चाही मानकर क्षति पूर्ति की राशि निर्धारित करने की गुजारिश की है । मैने राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू एक्ट के अन्तर्गत बने नियमों का अध्ययन किया तथा प्रस्तुत खसरा गिरदावरी का अवलोकन किया एवं मौका निरीक्षण किया । मैं विद्वान अधिवक्ता के मत से सहमत हूँ और समझता हूँ कि भूमि खसरा नम्बर 57 रकबा 19 बीघा की भूमि को सिंचित माना जाना न्यायोचित होगा ।

विद्वान अधिवक्ता ने अपने बहस के दौरान बताया कि भूमि खसरा नं. 57 रकबा 19 बीघा बिलकुल समतल जमीन है बढी उपजाऊ है तथा यह भूमि सडक से नजदीक है, अतः इस भूमि मुआवजे के अतिरिक्त 1000/- प्रति बीघा के हिसाब से और मुआवजा दिलाया जाना चाहिये । मैने इस जोत का निरीक्षण स्थल अभियन्ता, श्री ओ.पी. शर्मा, राजस्थान आवासन मण्डल जयपुर के साथ किया, वास्तव में यह जोत सडक से अधिक दूर भी नहीं है अतः मैं इस भूमि के मुआवजे के अतिरिक्त एक हजार रुपया प्रति बीघा अतिरिक्त मुआवजा दिया जाना न्यायोचित समझता हूँ ।

विद्वान अधिवक्ता दावेदारान ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रस्तुत प्रकरण में अर्जेन्सी मानते हुए अधिनियम की धारा 17।4। में

निर्णयाधिकारी
...रीय विकास एवं आवासन मण्डल
राजस्थान, जयपुर.

अवाप्त की गई है । अतः अधिनियम की धारा 23।2। के अनुसार सौलेशियम 10 प्रतिशत मुआवजे की राशि पर दिलाया जावे । मैंने विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क के संबंध में अधिनियम की धारा 23 ।2। का अध्ययन किया अतः मैं उसके आधार पर 10 प्रतिशत सौलेशियम दिया जाना भी न्यायोचित मानता हूँ । विद्वान अधिवक्ता पक्षकारान ने अधिनियम की धारा 34 के अनुसार चार प्रतिशत ब्याज दिया जाना आवश्यकत बतलाया है, क्योंकि जोत का कब्जा 22.5.82।22 मई 1982। को आवासन मण्डल को दिया जा चुका है । मैंने अधिनियम की धारा 34 का अवलोकन किया , अतः मैं इस तर्क से भी सहमत हूँ।। विद्वानअभिवक्ता ने अपने [illegible] बहस के दौरान एवं मौका निरीक्षण के समय भी मेरा ध्यान इस जोत में बने पुख्ता कुए की ओर दिलाया और कहा कि आवासन मण्डल द्वारा इस कुए की प्रस्तावित राशि 26,500/- जो आवासीय अभियन्ता ने अपने तखमीने में देना प्रस्तावित किया है बहुत कम है। मैंने इस जोत का इस योजना से सम्बन्धित स्थल अभियन्ता श्री ओ.पी.शर्मा के साथ मौका निरीक्षण किया । मौका निरीक्षण पर मैंने पाया कि वास्तव में कुआ बहुत चौडा एवं मोटा तथा सीमेन्ट से बना हुआ है इसमें बोरिंग भी लगा हुआ है, बिजली भी लगी हुई है दावेदारान ने अपने क्लेम के साथ सेवा निवृत अभियन्ता श्री राम नारायण के द्वारा बनाया हुआ तखमीना भीप्रस्तुत किया है तथा श्री राम नारायण के 8.11.82 को अदालत में सशपथ बयान भी करवाये गये है और मांग की है कि इस कुए के मुआवजे के रूप में कम से कम 79,750/-रूपये दिलाये जाने चाहिये । मैं इस कुए की दावेदारान द्वारा मांगी गई राशि को अत्याधिक मानता हूँ किन्तु मैं इस कुए की राशि के मुआवजे के रूप में आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तावित राशि 26,500/- के अलावा 10,000/-रूपया और अधिक दिया जानाभी न्यायोचित समझता हूँ । मेरे इस मत से इस योजना के स्थल अभियन्ता श्री ओ.पी. शर्मा [illegible] ने भी मौका निरीक्षण के समय अपनी सहमति प्रकट की है ।

....12.....

विशेषाधिकारी
विकास एवं आवासन मण्डल
राजस्थान, जयपुर.

63

दावेदारान के अधिवक्ता ने बहस के दौरान मेरा ध्यान आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तावित तखमीने की ओर दिलाया और कहा कि आवासन मण्डल ने जो तखमीना प्रस्तुत किया है उसमें केवल 35 पेडों के मुआवजे की राशि रुपये 3,500/- ही देना प्रस्तावित किया है जबकि इस जोत पर बम्बूल, खेजडा, अरडू, रूंज के 61 पेड तथा शीशम के तीन पेड तथा बेर के तीन पेड मौजूद है । मैंने मौका निरीक्षण के वक्त इस जोत पर विद्वान अधिवक्ता द्वारा बताये गये पेडों की गिनती में सही पाया । मैं इन पेडों का निम्न प्रकार से मुआवजा देना न्यायोचित समझता हूँ :

1. बम्बूल, खेजडा, अरडू और रूंज के वृक्ष कुल: 61 वृक्ष, 100/- प्रति वृक्ष के हिसाब से : 6,100/-
2. शीशम के 3 वृक्ष : 200/-प्रति के हिसाब से: 600/-
3. बेर के तीन वृक्ष: 25/- प्रति वृक्ष के हिसाब से: 75/-

योग: 06,775/-

विद्वान अधिवक्ता ने अपने बहस के दौरान बताया कि खसरा नम्बर 57 रकबा 19 बीधा पर दावेदारान के कई झोपडे, एवं पशुओं के लिए चारा रखने के ढारे आदि बने हुए है जिनका इस योजना से सम्बन्धित स्थल अभियन्ता अपने तखमीने में कोई हवाला मुआवजा दिलाने का अंकित नहीं किया है, अत: इनका मुआवजा भी दिलाया जाना चाहिए । मैने मौका निरीक्षण पर पाया कि इस जोत पर खातेदारों के झोपडे एवं ढारे आदि बने हुए है जिनका मै मुआवजेके रूप में 1,500/-रूपया देना न्यायोचित मानता हूँ ।

बहस के दौरान विद्वान अधिवक्ता ने बताया कि इस योजना से सम्बन्धित स्थल अभियन्ता द्वारा प्रस्तुत तखमीने में मिट्टी केडोल, ए.सी.पाईप्स, धुमटी और होदियों के पैसे बहुत कम लगाये गये है, मैने इस जोता का मौका निरीक्षण किया एवं इस योजना से सम्बन्धित स्थल अभियन्ता द्वारा प्रस्तुत तखमीने का अवलोकन किया । मैं पक्षकारान के अधिवक्ता श्री रामचन्द्र शर्मा

विशेष अधिकारी
राजस्थान आवासन मण्डल
जयपुर

....13..

की इस से असहमत हूँ और इस योजना से सम्बन्धित स्थल अभियन्ता द्वारा निम्न लिखित स्ट्रैक्चर्स का प्रस्तावित मुआवजा ही देना स्वीकार करता हूँ :

1. मिट्टी का धोला	1,195.57
2. आर.सी. पाईप्स	2,710.80
3. धुमटी	976.60
4. होदीज	425.00
योग:	5,307.97

प्रार्थी दावेदारान के अधिवक्ता ने अपने बहस के दौरान बताया कि इस प्रकरण में आराजी खसरा 57 रकबा 19 बीघा के खातेदार काश्तकार श्री लाला, नोला, पुत्रान गुल्या, सेवा पुत्र सुंखा एवं चेता पुत्र छोटू है । लाला, नोला पुत्रान गुल्या का छोटा सगा भाई श्री सेडू पुत्र गुल्या भी इस जमीन में अपना हिस्सा पाने का अधिकारी है । विद्वान अधिवक्ता ने मेरा ध्यान इस प्रकरण से सम्बन्धित क्लेम की ओर दिलाया और कहा कि इस भूमि के रेकार्डेड खातेदार काश्तकार लाला, नोला पुत्रान गुल्या, सेवा पुत्र सुंखा एवं चेता पुत्र छोटू ने स्वीकार किया है कि खसरा नम्बर 57 रकबा 19 बीघा के मुआवजे के 1/2 भाग को पाने के अधिकारी लाला, नोला, सेडू पुत्रान गुल्या बराबर के अधिकारी है तथा शेष । भाग में सेवा पुत्र सुंखा एवं चेता पुत्र छोटू मुआवजे की राशि को बराबर पाने के अधिकारी है और इस प्रकार लाला, नोला, सेडू पुत्रान गुल्या, सेवा पुत्र सुंखा तथा चेता पुत्र छोटू ने इसी प्रकार अपना इस प्रकरण से संबंधित भूमि खसरा नम्बर 57 रकबा 19 बीघा का सामलाति क्लेम प्रस्तुत किया है । और इस बात को स्वीकार किया है कि इस जोत के आधे भाग के मुआवजे में से 1/3 हिस्सा सेडू पुत्र गुल्या पाने का अधिकारी है अर्थात इस जोत के आधे भाग को मुआवजे की राशि को लाला, नोला, सेडू पुत्रान गुल्या बराबर बराबर पाने के अधिकारी है । इस बात को लाला नोला ने भी अपने क्लेम में स्वीकार किया है ।

भू-अवाप्ति अधिकारी
विकास एवं आवासन मण्डल
राजस्थान, जयपुर.

दावेदारान के विद्वान अधिवक्ता श्री शर्मा ने अपनी बहस के दौरान श्री सेडू के इस प्रकरण की भूमि खसरा 57 रकबा 19 बीघा के आधे भाग के मुआवजे में से 1/3 हिस्सा मुआवजा पाने के अपने तर्क की पुष्टि में भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 17 व 18 भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 29 की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया । और इस तर्क के समर्थन में ए.आई.आर. 1977 सुप्रीम कोर्ट पेज 409 व 1724 तथा ए.आई.आर. 1976 बॉम्बे पेज 219 प्रस्तुत कीऔर उपरोक्त रूलिंग्स का विश्लेषण करते हुए बताया कि एडमीशन सर्वोत्तम शहादत्त है , उन्होंने आगे कहाँ कि भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 58 के प्रावधानों के अनुसार भी एडमीटेड फैक्ट्स को साबित करने की आवश्यकता नहीं पडती । दावेदारान के अधिवक्ता श्री शर्मा ने अपने बहस के दौरान बताया कि इस प्रकार इस प्रकरण कीभूमि खसरा नम्बर 57 रकबा 19बीघा के आधे भाग में से 1/3 हिस्से का मुआवजा श्री सेडू पुत्र गुल्या को दिलाया जाना चाहिए ।और इस मुआवजे की राशि को दिया जाना श्री लाला, नोला पुत्र गुल्या, सेवा पुत्र सुखा एवं चेता पुत्र छोटू ने स्वयं स्वीकार करते है । मैंने श्री शर्मा द्वारा प्रस्तुत एवं वर्णित रूलिंग्स का अध्ययन किया, मैं श्री शर्मा के तर्क से सहमत हूँ ।

भूमि अवाप्ति अधिकारी
राजस्थान आवासन मण्डल
जयपुर.

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

(क) लाला, नोला, सेडू पुत्रान गुल्ला जाति माली निवासी ग्राम सुखालपुरा तहसील सांगानेर जिला -जयपुर को खसरा नम्बर 57 रकबा 19 बीघा में से 1/2 भाग अर्थात 9 बीघा 10 बिस्वा एवं इस भूमि पर उनके वृक्ष, कुए, डोले, होदी, छप्पर आदि स्ट्रेक्चर्स का कुल मुआवजे का 1/2 भाग में से तीनों को बराबर -बराबर मिलने वाला मुआवजा:--

---

1. भूमि खसरा नम्बर 57 रकबा 19बीघा दर 21,000/-प्रति बीघा से 1/2 भाग भूमि 9 बीघा 10 बिस्वा का मुआवजा.. रुपये 1,99,500.00

66

	पिछला योग	1,99,500.00
2. कुए का मुआवजा रुपये 36,500/- में से 1/2 भाग	रुपये	18,250.00
3. बम्बूल, खेजडा, अरडू, [illegible] शीशम, एवं बेर के वृक्षों की कुल मुआवजे की राशि रु. 6,775/- का 1/2 भाग,,		3,387.50
4. ढारे, झोपडे, आदि के कुल कुल मुआवजा 1,500/- का 1/2 भाग.	,,	750.00
5. मिट्टी का डोला, ए.सी. पाईप्स, धुमटी, एवं होदीज का आवासन मण्डल के तखमीने के अनुसार कुल मुआवजा 5,307.97 का 1/2 भाग	रुपये	2,653.98
	योग रु.	2,24,541.48
6. अनिवार्य अवाप्ति का मुआवजा 10 प्रतिशत की दर से		22,454.15
	योग	2,46,995.63
7. मुआवजे की राशि पर 4 प्रतिशत वार्षिक दर से साधारण ब्याज दिनांक 22.5.82 से 21.10.83 तक		13,996,41
	कुल योग:	2,60,992.04

[signature]
[illegible]धिकारी
[illegible] विकास एवं आवासन मण्डल
राज[illegible], जयपुर.

~~[illegible]~~

।अंक्षरे दो लाख साठ हजार नौ सो बानवे रुपये 4 पैसे मात्र।

67

।7। सेवा पुत्र सुखा, चेता पुत्र छोटू जाति माली निवासी सुखालपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर की खसरा नम्बर 57 रकबा 19 बीघा में से 9 बीघा 10 बिस्वा अर्थात अपना 1/2 भाग तथा इस भूमि पर वृक्ष, कुए डौले, होदीज, छप्पर, आदि स्ट्रेक्चर्स का कुल मुआवजे का 1/2 भाग में से दोनो को बराबर बराबर मिलने वाला मुआवजा:---

---

1. भूमि खसरा नम्बर 57 रकबा 19 बीघा दर 21,000/-प्रति बीघा से 1/2 भाग भूमि	रू०	1,99,500.00
2. कुए का मुआवजा रुपये 36500/- में से 1/2 भाग	रू०	18,250.00
3. बम्बूल, खेजडा, अरडू, शीशम, एवं बेर के वृक्षों की कुल मुआवजे की राशि रू. 6,775/- का 1/2 भाग	रू.	3,387.50
4. ढारे, झोपडे, आदि के कुल कुल मुआवजा 1,500/- का 1/2 भाग.	,,	750.00
5. मिट्टी का डौला, ए.सी. पाईप्स, धुमटी, एवं होदीज का आवासन मण्डलके तखमीने के अनुसार कुल मुआवजा 5,307.97 का 1/2 भाग	,,	2,653.98
योग		2,24,541.48
6. अनिवार्य अवाप्तिका मुआवजा 10 प्रतिशत की दर से		22,454.15
योग		2,46,995.63
7. मुआवजे की राशि पर 4% वार्षिक दर से साधारण ब्याज दिनांक 22.5.82 से 21.10.83 तक	"	13,996.41
कुल योग		2,60,992.04

।अंकरे दो लाख साठ हजार नौ सौ बानवे रुपये 4 पैसे मात्र।

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन मण्डल
राजस्थान, जयपुर.

.....।7।.....

68

इस प्रकार आज दिनांक 21.10.1983 को रुपये 2,60,992.04 ।अंकरे रुपये दो लाख साठ हजार नौ सौ बानवे 04 पैसे मात्र का अवार्ड। श्री लाला, नौला, सेडू पुत्रान गुल्ला जाति माली निवासी ग्राम सुखालपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के हक में एवं रुपये 2,60,992.04।अंकरे दो लाख साठ हजार नौ सौ बानवे रुपये पैसे मात्र। का अवार्ड श्री सेवा पुत्र सुखा,व चेता पुत्र छोटू जाति माली निवासी सुखालपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर के हक में घोषित किया गया। अधिनियम की धारा ।2।।। के अनुसार अवार्ड सामिल फाईल हो एवं अधिनियम की धारा ।2।2। के अनुसार संबंधित खातेदारान 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।

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

क्रमांकः दिनांकः

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः--

1. श्रीमान शासन सचिव, नगरीय विकास एवंआवासन विभाग राजस्थान, जयपुर।
2. श्रीमान सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर
3. श्रीमान तहसीलदार सांगानेर तहसील सांगानेर जिला-जयपुर
4. श्री लाला, नौला, सेडू पुत्रान गुल्ला माली एवं सेवा पुत्र सुखा चेता पुत्र छोटू माली निवासी सुखालपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर।

1128 to 1131
21/10/83

21/10/83
विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर