32

कार्यालय विशेषाधिकारी नगरीय विकास एवं आवासन विभाग,
==
राजस्थान-जयपुर हाल कार्यालय जयपुर विकास प्राधिकरण
==

दिनांक 19/8/82

क्रमांक/ 1685

वाद संख्या:- 1/82 {25}, 1/82{53}, 1/82 {55}, 1/82 {15} एवं 1/82 {114}

विषय:- राजस्थान आवासन मंडल द्वारा सार्वजनिक प्रयोजनार्थ अर्थात हाउसिंग कोलोनी निर्माण हेतु अवाप्ति के अधीन भूमि का आंशिक अवार्ड ग्राम छगालपुरा खसरा नं0 168 रकबा 2-15 खसरा नं0 169 रकबा 3-15, खा0नं0 170 रकबा 9 बिस्वा खा0नं0 96 रकबा 5-15 कुल 12-15 ग्राम झालाना चौड़ खा0 नं0 16 रकबा 10-18 [illegible] खा0नं0 16/285 रकबा 2-11 खा0नं0 175 रकबा 20-10 कुल रकबा 33-19 ग्राम नन्द किशोरपुर उर्फ मान्यावास खा0नं0 182/216 रकबा 3 बीघा, खा0नं0 182/214 रकबा 6 बीघा कुल रकबा 9 बीघा सम्पूर्ण योग 55 बीघा 14 बिस्वा भूमि का अवार्ड ।

पक्षकार :-
=======

1- श्री फतेहचन्द, [illegible] पि0 मोतीलाल जरिये श्री पूनमचन्द शाह एड्वोकेट

2- श्री अर्जुन, कालू पि0 मोहरू जरिये पूनमचन्द शाह, एड्वोकेट

3- श्री कन्हैयालाल, हजारीलाल पि0 भागा हिस्सा 2/3 व श्रीमति सोनीदेवी पुत्री श्री छोटीलाल हिस्सा 1/3 जरिये श्री एस0एन0 पारीक, एड्वोकेट

4- श्री जयसिंह बसंत कुमार, दीपकुमार, अशोककुमार, अनिलकुमार पि0 भोम सिंह जरिये श्री भोमसिंह

5- श्रीमति मोहनीदेवी पुत्री पोखारमल जरिये श्री भोमसिंह

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

अवार्ड
=======

1- राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान-जयपुर की ओर से राजस्थान आवासन मंडल जयपुर के सार्वजनिक प्रयोजनार्थ अर्थात हाउसिंग कोलोनी बनाने हेतु निम्न ग्रामों के सामने अंकित भूमि को अवाप्त करने के आदेश राजस्थान भूमि अवाप्ति अधिनियम 1953 जिसे आगे अधिनियम शब्द से सम्बोधित किया जावेगा की धारा 4 के अन्तर्गत दिये जिसकी अधिसूचना क्रमांक एफ़• 7 {72 }न0वि0आ0/11/81 दिनांक 12•1•82 जो राजस्थान राजपत्र के भाग {ग} में दिनांक 13•1•82 को प्रकाशित की गई ।

निरन्तर----2

33

ग्राधार भूमि का विवरण निम्न प्रकार है :-

क्र0	ग्राम का नाम	बीघा	बिस्वा
	कुशालपुरा	807	06
	देवरी	679	04
	झालाना चौड़	936	03
	बलरामपुरा उर्फ खोजड़ावाला	38	11
	मानपुर देहरी उर्फ गोल्यावास	27	07
	नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास	82	04
		2570 -	15

- तत्पश्चात राज्य सरकार ने भूमि की अवाप्ति की अति आवश्यकता को ध्यान रखते हुये राजस्थान भू0अ0अधिनियम 1953 की धारा 17 की उप-धारा 4 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों के प्रयोग में धारा 9 की उपधारा ﴾ 1 ﴿ में उल्लेखित नोटिस के प्रकाशित हो जाने की तिथी से 15 दिवस की समाप्ति पर उपरोक्त विज्ञप्ति में उल्लेखित भूमि का कब्जा लेने हेतु विशेषाधिकारी न0वि0 एवं आवासन विभाग राजस्थान- जयपुर को विज्ञप्ति क्रमांक एफ0 ﴾72﴿न0वि0आ0/11/81 दिनांक 9 फरवरी 82 जो राजस्थान राज-पत्र में दिनांक 9•2•82 भाग 1 ख में प्रकाशित हुई के द्वारा अधिकृत किया ।

3- धारा 17 ﴾ 4 ﴿ की अधिसूचना प्रकाशित होने के पश्चात अवाप्ति के अन्तर्गत भूमि का सर्वे तहसीलदार सांगानेर से कराया गया । तदपश्चात समस्त खातेदारों/ कब्जाधारीयों के नाम भूमि का कब्जा हस्तान्तरण हेतु तथा अपना उज्र व हित प्रस्तुत करने हेतु पब्लिक नोटिस नियमानुसार दिनांक 5•5•82 को प्रकाशित कराया गया । पब्लिक नोटिस प्रकाशित होने के 15 दिवस पश्चात निम्नलिखित तिथियों में भूमि का कब्जा प्राप्त किया गया :-

दिनांक 22•5•82 को	ग्राम कुशालपुरा, नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास एवं देवरी
दिनांक 24•5•82	झालाना चौड़, बलरामपुरा, उर्फ खोजड़ावाला मानपुर देहरी उर्फ गोल्यावास

भूमि का कब्जा लिया जाकर मोके पर ही राजस्थान आवासन मंडल के प्रतिनिधी को सम्भलाया गया ।

निरन्तर------3

उपरोक्त कार्यवाही के पश्चात् विभिन्न काश्तकारों/ हितधारियों को अधिनियम की धारा 9 (3) के अन्तर्गत नोटिस जारी किये गये। समस्त खसरा नं० की भूमि का क्लेम प्रस्तुत करने हेतु सूचना दैनिक पत्र राजस्थान पत्रिका में भी प्रकाशित की गई।

5- अधिनियम की धारा 9 (1) के पब्लिक नोटिस प्रकाशित करने से पूर्व राज्य सरकार के पत्र क्रमांक एफ० 9 (72) न०वि०आ०/11/81 दिनांक 29.4.82 द्वारा ग्राम सुजानपुरा, झालानाचौड़ एवं गोल्यावास की कुछ खसरा नम्बरों की भूमि की अवाप्ति कार्यवाही अग्रिम आदेशों तक स्थगित की गई, अतः धारा 9 (1) के नोटिस में स्थगन आदेश सम्बन्धित भूमी को सम्मिलित नहीं किया गया एवं कब्जा नहीं लिया गया। इस प्रकार स्थगन आदेश सम्बन्धित भूमि को छोड़ते हुए तथा राजस्व रेकार्ड में अंकित रकबे से अधिक रकबे को छोड़ते हुये निम्न ग्रामों के आगे अंकित भूमि का कब्जा दिनांक 22.5.82 एवं 24.5.82 में लिया जाकर राजस्थान आवासन मंडल को सौंपा गया :-

1-	बलरामपुरा उर्फ खोजड़ावाला तहसील सांगानेर	38 - 11
2-	मानपुर देवरी उर्फ गोलयावास, तहसील, सांगानेर	24 - 06
3-	नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास तहसील, सांगानेर	82 - 04
4-	झालाना चौड़ तहसील सांगानेर	852 - 18
5-	देवरी तहसील सांगानेर	667 - 13
6-	सुजानपुरा तहसील सांगानेर	725 - 19
		2392 - 11

6- उपरोक्त प्रकार से भूमि का कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् राज्य सरकार का पत्र क्रमांक 47 (72) न०वि०आ०/11/81 दिनांक 26.5.82 द्वारा ग्राम देवरी की 653 बीघा भूमि की अवाप्ति कार्यवाही अग्रिम आदेशों तक स्थगित की गई किन्तु आदेश प्राप्ति से पूर्व ही भूमि का कब्जा प्राप्त किया जा चुका था। उपरोक्त भूमि का स्थगन आदेश को राज्य सरकार के पत्र 7 प (72) न०वि०आ०/11/81 दिनांक 2.6.82 द्वारा वापिस ले लिया गया।

7- पेरा संख्या 5 में वर्णित भूमि जिनका कब्जा दिनांक 22.5.82 एवं 24.5.82 को लिया जाकर राजस्थान आवासन मंडल को हस्तान्तरित किया। यह अवार्ड उक्त वर्णित भूमि में से ही निम्नलिखित भूमि का दिया जा रहा है :--

नाम काश्तकार व ग्राम	खसरा नं०	रकबा	किस्म भूमि
[illegible] पि० [illegible]रीलाल झालानाचोड़	16	10-18	बारानी III
	16	2-11	बारानी III
	285	योग 13-9	
कन्हैयालाल, हजारीलाल पि० भागा हिस्सा 2/3 श्रीमती सोनीदेवी पुत्री छोटीलाल हिस्सा 1/3 झालानाचोड़	175	20-10	बंजड़ II
		योग 20-10	
मोहरू पुत्र नन्दा ग्राम झालपुरा	168	2-15	बाही जाव
	169	3-16	बाही जाव
	170	0-09	बारानी I
		योग 7-00	
जयसिंह, बसंतकुमार, दीपकुमार, अशोककुमार, अनिलकुमार पुत्र भोमसिंह ग्राम झालपुरा	96	5-15	बारानी III
		योग 5-15	
श्रीमति मोहनीदेवी पुत्री पं० खारमल ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ मानाआस	182/215	3-00	बारानी III
	182/214	6-00	बारानी III
		योग 9-00	

उक्त भूमि में के क्रम संख्या 3 पर अंकित भूमि राजस्व रेकार्ड के अनुसार मोहरू पुत्र नन्दा के नाम अंकित है । किन्तु अवाप्ति कार्यवाही के दौरान अर्जुनराम, कालू पुत्र मोहरू ने प्रार्थना-पत्र पेश कर निवेदन किया कि मोहरू का स्वर्गवास हो जाने से वे ही उसके उत्तराधिकारी है । इसके समर्थन में प्रार्थीगण द्वारा कोई राजस्व रेकार्ड पेश नहीं किया गया है । प्रार्थीगण की प्रार्थना को मद्दे नजर रखते हुये अवार्ड प्रार्थीगण के नाम जारी किया जा रहा है । लेकिन मुआवजे राशी का भुगतान इसके समर्थन में आवश्यक राजस्व रिकार्ड/ वारिसान का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करने पर ही किया जावेगा ।

क्रम संख्या 2 पर अंकित भूमि खसरा नम्बर 175 रकबा 20 बीघा 10 बिस्वा तहसील से प्राप्त राजस्व रेकार्ड में सिवाय चक अंकित है किन्तु प्रार्थीगण कन्हैयालाल, हजारीलाल पुत्र भागा तथा सोनीदेवी पुत्री छोटेलाल द्वारा सम्बन्धित भूमि की खातेदारी स्वयं के नाम बताते हुए इसके समर्थन में निम्नलिखित राजस्व रेकार्ड प्रस्तुत किया ।

निरन्तर-------5

1- नामान्तरकरण संख्या 87 दिनांक 20.5.82 की सत्य प्रतिलिपी जिसमें अन्य खसराओं के साथ खसरा नं0 175 रकबा 20 बीघा 10 बिस्वा भूमि सिवाय चक से कन्हैयालाल, हजारीलाल पिता भागा के नाम जांच पर अदालत के एस0डी0एम0 कोर्ट जयपुर के आधार पर स्थानान्तरित होना अंकित है ।

2- नामान्तरकरण संख्या 88 दिनांक 20.5.82 की सत्य प्रतिलिपी जिसके द्वारा उक्त भूमि कन्हैयालाल, हजारीलाल पिता भागा से कन्हैयालाल, हजारीलाल हिस्सा 2/3 तथा सोनीदेवी पुत्री छोटीलाल हिस्सा 1/3 जांच एस0डी0एम0 कोर्ट के आधार पर किया जाना अंकित है ।

3- जमाबन्दी की सत्य प्रतिलिपी वर्ष 2025 से 2028 जिस पर अंकित नोट के अनुसार खातेदारी उपरोक्त प्रकार से होना अंकित है ।

उपरोक्त रेकार्ड के अनुसार भूमि की खातेदारी कन्हैयालाल, हजारीलाल पिता भागा हिस्सा 2/3 व सोनीदेवी पुत्री छोटीलाल हिस्सा 1/3 के नाम मानी जाकर तदनुसार अवार्ड जारी किया जा रहा है ।

9- अधिनियम की धारा 9(3) के नोटिस के सन्दर्भ में पेरा नं0 7 में अंकित समस्त खातेदारों द्वारा अपनी ओर से क्लेम मय शहादत सबूत के निम्न प्रकार प्रस्तुत किये गये । राजस्थान आवासन मंडल द्वारा उक्त क्लेम का उत्तर एवं शहादत सबूत निम्न प्रकार प्रस्तुत की गई :-

10- श्री नेमीचन्द, मूलचन्द पुत्र भोरीलाल श्रीमाल
==

प्रार्थी ने अपने वकील के माध्यम से भूमि अवाप्ति सम्बन्धी आपत्तियां एवं क्लेम पेश किये । आपत्तियों में खसरा नं0 16 की 15 बीघा 1 बिस्वा भूमि अपने स्वामित्व में दर्शाई गई है तथा भूमि अवाप्ति का कोई सार्वजनिक प्रयोजन नहीं होना आवासन मंडल की कोई योजना न होना, राजस्थान आवासन मंडल के पास पूर्व में अतिरिक्त भूमि का होना तथा भूमि की अत्यन्त आवश्यकता नहीं होने के कारण अवाप्ति की कार्यवाही धारा 17(4) के अन्तर्गत किया जाना अवैधानिक एवं अनावश्यक बताया गया । विशेषाधिकारी नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान-जयपुर भूमि अवाप्ति हेतु अधिकृत नहीं होने के कारण भूमि अवाप्ति की कार्यवाही अनियमित एवं अनाधिकृत होना आपत्तियों में अंकित किया गया । उपरोक्त आपत्तियां प्रस्तुत करते हुये वैकल्पिक अलटरनेटिव क्लेम निम्न प्रकार प्रस्तुत किया है :-

निरन्तर-----6

37

(क) भूमि खासरा नम्बर 16 मिन रकबा 15 बीघा 1 बिस्वा दर 60,000 रु0 प्रति बीघा से — 9,03,000 रु0

(ख) कुआ एक पक्का सीमेन्ट के प्लास्टर का मय बोरिंग 100 फीट जिस पर 6 इंच पाइप लोहे का लगा है मय मोटर पम्प सेट 7½ हार्सपावर व बिजली फिटिंग्स आदि — 50,000 रु0

(ग) पेड़ जो भूमि पर है का मुआवजा व हिसाब लकड़ी

(घ) कमरा 1 पट्टियों का 7x9x8½ — 2,000 रु0

(ङ) कमरा 1 पट्टियां का 9x15x8½

(च) बिजली की घुमटी 6x2x8 — 15,000 रु0

(छ) पक्की छप्पर दीवार पर 8x15x8 — 20,000 रु0 — 1,500 रु0

(ज) पक्का धोरा 400 फीट 5 इंच गहरा सीमेन्ट का- — 3,000 रु0

(झ) होदी सीमेन्ट 6x6x4 — 1,500 रु0

(ट) डोली मिट्टी की चारों ओर की 6000 फुट, मोटाई 5 फीट, ऊंचाई 4½ फीट — 2,000 रु0 — 30,000 रु0

(ठ) पूले जो प्रति वर्ष उतरते है 1000 नग दर 2/- रु0 प्रति पूला — 2,000 रु0

योग - 10,30,100 रु0

इस प्रकार कुल मुआवजा राशी 10,30,100/- रु0 होती है जिस पर सौलिसियर चार्जेज 10 प्रतिशत से राशी 103010/- रु0 ऐक्वीजीशन चार्जेज 10 प्रतिशत से 1,03,010/- रु0 विधि पारिश्रमिक राशी 1 प्रतिशत से 10,301/- रु0 इस प्रका कुल 12,46,421/- रु0 अक्षरे बारह लाख छियालीस हजार चार सौ इक्कीस रुपये व ब्याज तथा एक रिहायसी भूखण्ड 1500 वर्ग गज का रियायती दर पर प्रार्थी को दिलाया जावे की मांग की गई।

अपने क्लेम के समर्थन में प्रार्थी द्वारा निम्नलिखित दस्तावेज पेश किये गये।

1- विक्रय-पत्र फोटो प्रति दिनांक 15.11.73 जिसमें खासरा नं0 22/218 रकबा 10 बिस्वा बारानी एवं दोयम 24999/- रु0 में मय विक्रय किया गया।

2- विक्रय-पत्र की फोटो प्रति दिनांक 18.7.72 जिसमें खासरा नं0 ग्राम रामपुरा की 6 बीघा 4 बिस्वा भूमी 14000/- रु0 में विक्रय किया गया है।

3- विक्रय-पत्र फोटो प्रति दिनांक 1.1.73 जिसमें मैत्री पथिक ग्रह निर्माण सहकारी समिति को 2 बीघा 1-1/4 बिस्वा भूमी 22477/- रु0 विक्रय किया।

निरन्तर-------7

4- श्री ताराचन्द ,गिरदावर तहसील सांगानेर के बयान कराये गये ।

5- श्री फतेहचन्द पुत्र भोरीलाल के बयान कराये गये ।

6- उपरोक्त शाहादत सबूतों के अलावा निम्न लिखित नामान्तरकरण की प्रतियां

की :- प्रस्तुत की :

जिलाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

निरन्तर-------

39

नामान्तरकरण सं0 2	भूमि बेचनेवाला 3	भूमि खरीदनेवाला 4	ख0नं0 5	रकबा 6	ग्राम मय तहसील 7	तादादी रकम 8	दिनांक 9
49	श्री धामलाल पुत्र नानूलाल	शिवराम पुत्र नन्दराम वगैरा	85 82/191 82/192	3-19	सुदर्शनपुरा तह0 जयपुर	12000/-	14.8.70
38	श्री भौरीलाल वगैरा	श्रीमति सज्जनदेवी पत्नी धीवरचन्द	174/500	0-04	भोजपुर तह0 जयपुर	5000/-	14.4.69
74	त्रिलोकीदास पि0दामोदर दास	नरसिंहलाल पुत्र रामप्रताप वगैरा	202	0-17	खोकावास तह0 सांगानेर	14999/-	10.3.74
50	सुवालाल पुत्र नानूलाल	शिवराम शर्मा नन्दलाल वगैरा	85 82/190	4-11	सुदर्शनपुरातह0 जयपुर	1,19,999/-	28.12.70
98	रामस्वरूप गोयन्कर आदि	लक्ष्मीचन्द पुत्र बालचन्द	10/201	1-00	रामजीपुरा तह0 सांगानेर	15999/-	20.7.71
86	लाधुसिंह	जय जवान गृह नि0 सहकारी समिति	1/197	5-00	रामजीपुरा तह0 सांगानेर	97800/-	2.10.70

दावेदार के क्लेम का उत्तर राजस्थान आवासन मंडल द्वारा प्रस्तुत किया गया जिसमें समस्त आपत्तियों को निराधार बताते हुये अवाप्ति कार्यवाही को नियमानुसार होना बताया एवं धारा 17 (4) में की गई आवाप्ति कार्यवाही को उचित बताया। दावेदार द्वारा प्रस्तुत क्लेम को अधिक बताते हुये दावेदार को उक्त मुआवजा राशी पाने का हकदार नहीं बताया । क्लेम में अंकित मुआवजा राशी को अस्वीकार करते हुये अपनी ओर से निम्न प्रकार से मुआवजा राशी देना स्वीकार किया ।

निरन्तर------9

क्र0सं0	विवरण	रुपये - पैसा
1-	कच्चा औला	1214 - 28
2-	बिजली धार	222 - 60
3-	कुआ बिना ... किया हुआ	22500 - 00
4-	पेड़ झोजड़ा	600 - 00
5-	हौज	10009 - 20
6-	हौदी	920 - 00
7-	वाटर टैंक	114 - 80
8-	रेजीडेन्स हाउस	8219 - 53
		43952 - 41

इसके अलावा 10,000/- रु0 प्रति बीघा के हिसाब से भूमि की क्षतिपूर्ति की राशी देना स्वीकार किया। राजस्थान आवासन मंडल द्वारा शहादत सबूत के रूप में निम्न दस्तावेजात पेश किये एवं बयान कराये:-

1- निर्माण कार्य का तकमीना आवासीय अभियन्ता द्वारा हस्ताक्षरित 43952.41 पैसा

2- विक्रय-पत्र ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास दिनांक 4.1.82 में रकबा 5 बीघा 10 बिस्वा भूमी 18000/- रुपये में विक्रय करना अंकित है।

3- विक्रय-पत्र दिनांक 15.12.80 रकबा 3 बीघा 4 बिस्वा रुपये 9,999/- ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास में विक्रय करना बताया ।

4- विक्रय-पत्र दिनांक 22.9.80 खसरा नं0 375 रकबा 8 बीघा 17 बिस्वा मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास रुपये 45,000/- में विक्रय करना अंकित किया ।

5- विक्रय-पत्र दिनांक 16.10.80 खसरा नं0 37-40 एवं 36 कुल रकबा 11 बीघा 11 बिस्वा बलरामपुरा उर्फ खोजड़ों का वास रुपये 35000/- में विक्रय किया ।

6- श्री बृजकिशोर सर्वेयर राजस्थान आवासन मंडल जयपुर के बयान कराये गये ।

विशेषाधिकारी नगर विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान, जयपुर

<u>अर्जुन कालू पुत्र मोहन</u> :-

प्रार्थी ने अपने वकील की मार्फत क्लेम और आपत्तियां प्रस्तुत की। पैरा न0 10 में फतहचन्द, मूलचन्द के अनुसार ही आपत्तियां प्रस्तुत करते हुये आल्टरनेटिव क्लेम निम्न प्रकार प्रस्तुत किया :-

(क) भूमि खसरा नं0 198 रकबा 2 बीघा 15 बिस्वा खसरा नं0 170 रकबा 9 बिस्वा कुलम 7 बीघा दर 60,000/- रु0 से — 4,20,000 रु0

निरन्तर---10

(ग) कोठी पक्की पम्पसेट सहित जो खसरा नम्बर 167 है व जिसका रकबा 2 बिस्वा है कि जिसमें प्रार्थीगण का 1/2 हिस्सा है अर्थात एक बिस्वा दर 60,000/- रु0 प्रति बीघा से — 6000 रु0

(घ) कोठी पक्की की कीमत मय बिजली पम्प सेट 7।। हार्स पावर आदि सहित में 1/2 हिस्सा । कुल कोठी कीमती 60,000/- रु0 में 1/2 हिस्सा ढ़ाया रूपकी 15 फीट चोड़ी — 30,000 रु0

(ङ) बोरिंग कोठी 100 फीट 6 ईंच मोटी का 1/2हिस्सा — 3,000 रु0

(ङ) पाईप पक्का सीमेंटेड़ अपनी भूमि में 250 फीट — 750 रु0

(च) होदी पक्की 3
4x4x3 (2 किता)
व 3x3x3 (1 किता) — 7,000 रु0

तामीरात:- — 97,500 रु0

पक्का मकान 37।। x 21 x 8 जिसमें 3 कमरे एक बरामदा पट्टी पोस,पक्का — 40,000 रु0

पक्का मकान 37।। x 21 x 8।। मय जोड़ी किवाड़,फिटिंग सीमेन्ट प्लास्टर आदि — 45,000 रु0

कच्चा छप्पर चारे का कच्चा छप्पर पशु रखाने का रसोई धार कच्चा छप्पर पोस — 10,000 रु0

डोली: मिट्टी की 400 फुट x 3 फुट x 5।। फुट — 2,500 रु0

योग- 97,500 रु0

पूले 2000 हजार
2 रु0 पूले से — 4,000 रु0

कुल योग- 5,68,250 रु0

विशेषाधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

इस प्रकार कुल मुआवजा राशी 5,68,250/- रु0 होती है जिस पर सोलिशियम चार्जेज 10 प्रतिशत से राशी 56,825/- रु0 [illegible] कम्पलसरी ऐक्वीजीशन चार्जेज 10 प्रतिशत से राशी 56,825/- रु0 व विधिक पारिश्रमिक राशी 1 प्रतिशत से रु0 5682/50 पैसे इस प्रकार कुल रु0 6,87,582/50 पैसे अक्षरे छ: लाख सितासी हजार पांच सो बियासी रूपये पच्चास पैसे व ब्याज तथा एक रिहायसी भूखण्ड 1500 वर्ग गज का रियायती दर पर प्रार्थीगण को दिया जाने की मांग की गई ।

§ 11 §

उपरोक्त क्लेम के समर्थन में खातेदार की ओर से वे ही शहादत सबूत सम्बन्धित दस्तावेजात पेश किये गये जो पेरा नम्बर 10 में फतहचन्द,मूलचन्द के मामले में पेश किये गये है । इसके अलावा श्री ताराचन्द गिरदावर तहसील सांगानेर के बयान कराये गये तथा खातेदार अर्जुन पुत्र मोहरु के बयान कराये गये ।

राजस्थान आवासन मंडल द्वारा दावेदार की आपत्तियां और क्लेम का उत्तर पेश करते हुये समस्त आपत्तियों को निराधार बताया तथा अस्वीकार किया । राजस्व रेकार्ड के अनुसार खातेदार मोहरु पुत्र चन्दा होने से क्लेम प्रस्तुत करता को खातेदार नहीं होना बताया । अवाप्ति की कार्यवाही को सार्वजनिक उद्देश्य से करना बताते हुये अवाप्ति की कार्यवाही को नियमित और वैधानिक बताया तथा धारा 17§4 की कार्यवाही को भी उचित बताया। क्लेम में जिस प्रकार मुआवजे की मांग की है उसको उचित नहीं मानते हुये दावेदार को तदनुसार मुआवजा पाने का हकदार नहीं बता अवार्ड में निम्नलिखित मुआवजा राशी अधिक से अधिक दिया जाना स्वीकार किया

1- मिट्टी का डोला	1523/-
2- पत्थर का कुआ बोरिंग सहित	24000/-
3- ए0सी0पाईप	740/80
4- 26 पेड़ खेजड़ी,नीम,बबूल,आम,गूलर 100/- प्रति पेड़ के हिसाब से	2600/-
5- मिट्टी का झोपड़ा	1113/-
6- मिट्टी का झोपड़ा	1974/-
7- धामटी बिजली की	687/80
8- पशुओं की पानी की खेली	269/50
9- होदीया 3 प्रत्येक 85/- रु0 प्रति होदी के हिसाब से	255/-
10-निवास मकान दो	59687/80
कुल योग:-	93050= 90 पेसे

भूमि अवाप्ति अधिकारी नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान, जयपुर

इसके अलावा 10 हजार रुपया प्रति बीघा मुआवजा देना स्वीकार किया तथा शहादत सबूत के रुप में निर्माण कार्य पेड़ आदि का तकमीना 93050:80 पेसे का आवासीय अभियन्ता का हस्ताक्षर युक्त पेश किया ।

निरन्तर----12

12- श्रीमति मोहनीदेवी पुत्री पोखारमल जाति जाट
==

खातेदार की ओर से धारा 9 (3) के सन्दर्भ में क्लेम पेश किया गया, जिसमें भूमि की किमत 60 हजार रुपये चाही गई और भूमि को समतल कराने के 30 हजार रुपये चाहे गये तथा पूले व डोली लगाने के 10 हजार रुपये, पक्की पाईप लाईन के 15 हजार रुपये की मांग की गई। इसके अलावा भूप्रबन्ध विभाग का पर्चा पेश किया जिसमें 19-15 भूमि होना बताया।

राजस्थान आवासन मंडल की ओर से क्लेम का उतर पेश करते हुये भूमि की किमत 10 हजार रुपये अधिक से अधिक ~~6000~~~~6000~~0 मुआवजे के रूप में देना स्वीकार किया। राजस्थान आवासन मंडल द्वारा पत्रावली संख्या 1/82 (15) में विक्रय पत्र शहादत सबूत पेश किया वही शाहादत इस पत्रावली में मानने हेतु निवेदन किया।

13- श्री जयसिंह, बसन्त कुमार, दीपकुमार, अशोककुमार, अनिलकुमार पुत्र भोमसिंह
==

खातेदार प्रदीप चोधरी द्वारा 9 (3) के नोटिस के सन्दर्भ में अपनी भूमि खसरा नं0 219, 220, 221 की किमत 50 हजार रु0 प्रति बीघा की मांग की तथा भूमि को समतल कराने की 30 हजार रुपये की मांग की तथा भूमि पर स्थित कुवें की 30 हजार रुपये की मांग की । खातेदार प्रदीप कुमार द्वारा शहादत सबूत के रूप में सोभागमल गहलोत लाईसेन्स वेल्युवर के द्वारा तेयार किया गया आर0सी0सी0 कुवें का तकमीना 29,200/- एवं वाटर टेंक 2 का तकमीना 800/- रुपये का कुल तकमीना 30000/- का पेश किया गया । भू प्रबन्धक विभाग का पर्चा पेश किया जिसमें खसरा नं0 219, 220, 221 में 2;57 में 10 बीघा 4 बिस्वा भूमि खातेदार के नाम दर्शाई गई ।

राजस्थान आवासन मंडल द्वारा दावेदार के क्लेम व आपत्तियों का उतर प्रस्तुत करते हुये बताया कि खसरा नम्बर 96 की 5 बीघा 15 बिस्वा भूमि ही अवाप्त की गई है। अत: 10 बीघा 6 बिस्वा की अवाप्ति स्वीकार नहीं की गई । इसके अलावा भूमि का मुआवजा 10 हजार रुपये प्रति बीघा देना स्वीकार किया तथा भूमि पर स्थित बिना पानी के कुवें की किमत 5500/- रुपये वाजिब बताया और डोले की किमत 221.25 पैसे, खेजडी आदि 6 वृक्षों की किमत 600/- रु0 वाजिब बताया। आवासन मंडल ने शाहादत सबूत के रूप में निम्न दस्तावेजात पेश किये गये :-

निरन्तर----13

निर्माण कार्यों का तकमीना

1- विक्रय-पत्र दिनांक 22.9.80 ग्राम मानपुर 632/-

2- देवरी उर्फ गोल्यावास की 8 बीघा 17 बिस्वा 45000/- रुपये में बेचान किया बताया।

3- विक्रय पत्र दिनांक 4.1.82 जिसमें 5 बीघा 10 बिस्वा भूमि में बेचान बताया 18000/-

14- कन्हैयालाल, हजारीलाल पुत्र भागा हिस्सा 2/3 व सोनीदेवी पुत्री छोटीलाल हिस्सा 1/3

कन्हैयालाल, हजारीलाल पुत्र भागा की ओर से खास मुख्तार आम नथिलाल द्वारा खसरा नं० 175 रकबा 20 बीघा 10 बिस्वा में अपना हिस्सा 2/3 बताते हुए आपत्तियां व क्लेम निम्न प्रकार प्रस्तुत किया :-

1- भूमि की किमत 45000/- रु० प्रति बीघा की दर से 2/3 हिस्से की किमत 613500/-

2- कच्चा डोला	15000/-
3- कच्चे डोले पर स्थित पूले पानी की आय	35000/- रु०
4- भूमि विकास व्यय	20000/- रु०
5- जंगली पेड़ निकालने का खर्चा	40000/- रु०
	7,23,500/- रु०
6- उक्त राशी पर 10% अनिवार्य ~~अमील~~ अवाप्ति की राशी	72,350/- रु०
7- अतिरिक्त व्यय 5% की दर से	36,175/- रु०
कुल योग	8,320,25/- रु०

इसके अलावा 2000 वर्ग गज भूमि की भी मांग की गई जिसकी किमत मुआवजा राशी में से कम करने हेतु निवेदन किया शहादत सबूत के रूप में निम्न लिखित दस्तावेजात पेश किये गये :-

1- विक्रय पत्र दिनांक 16.12.81 ग्राम केशवपुरा तहसील सांगानेर खसरा नं० 149 रकबा 10 बीघा 1 बिस्वा, खसरा नं० 150, 5 बिस्वा कुल रकबा 10 बीघा 6 बिस्वा 2,26,600/- रुपये में यह विक्रय धासी नारायण आदि से राजस्थान स्टेट

निरन्तर----14

कॉपरेटिव हाउसिंग फाइनेन्स सोसायटी ने खरीद की ।

2- विक्रय पत्र दिनांक 2.8.71 जिसमें ग्राम चेनपुरा खसरा नं0 49 रकबा 4 बीघा 5 बिस्वा का 2/8 हिस्सा यानि 1 बीघा 1-1/4 बिस्वा भूमि की करीब 21,175/- रुपये में पथिक गृह निर्माण सहकारी समिति को बेचान किया ।

3- विक्रय-पत्र दिनांक 14.7.71 के अनुसार ग्राम रामजीपुरा की 22 बीघा 17 बिस्वा 4,57000/- रु0 में बेचान किया गया ।

4- विक्रय-पत्र दिनांक 18.7.72 में 6 बीघा 10 बिस्वा भूमि कुल राशी 14000/- रुपये में विक्रय की गई ।

5- विक्रय-पत्र दिनांक 1.1.73 ग्राम चेनपुरा की 1 बीघा 1-1/4 बिस्वा 22477/- रुपये पथिक भवन निर्माण सहकारी समिति को बेचान किया ।

6- विक्रय-पत्र दिनांक 15.11.73 रकबा 10 ~~बीघा~~ बिस्वा ग्राम भालाना कुमार की 24999/- रु0 में बेचान किया ।

7- ग्राम केशवपुरा की 1 बीघा 13 बिस्वा भूमी राजस्थान ~~[illegible]~~ स्टेट कॉपरेटिव फाईनेन्स सोसायटी को 36300/- रुपये में विक्रय किया ।

हस्ताक्षर
निदेशालय अधिकारी
विकास एवं प्रशासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

निरन्तर-----15

[illegible]

श्रीमति सोनीदेवी पुत्री छोटीलालने श्री एम०एन०पारीक,एडवोकेट के मार्फत भूमि के 1/3 हिस्सेका क्लेम निम्न प्रकार प्रस्तुत किया :-

1- भूमि की 1/3 किमत 40 हजार रूपये प्रति बीघा के हिसाब से	2,74000/-
2- कच्चा डोला	
3- पूले पानी की किमत प्रति वर्ष	10,000/-
4- भूमि विकास पर	15,000/-
5- जंगली पेड़ पौधे निकलवाने का व्यय	20,000/-
	35000/-
कुल	3,54,000/-
6- 10 प्रतिशत अनिवार्य व्यय	35,400/-
7- 5 प्रतिशत अतिरिक्त व्यय ¶ अवाप्ति पर ¶	18000/-
कुल योग	407400/- रु०

विशेषाधिकारी राजस्थान आवासन मंडल, राजस्थान, जयपुर

इसके अलावा मकान के लिये 1000 वर्ग गज भूमि छोड़ने के लिये निवेदन किया । शहादत सबूत के रूप में कन्हैयालाल आदि द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र की प्रतियां पेश की

इस मामले में राजस्थान आवासन मंडल द्वारा अन्य खातेदारों के साथ क्लेम का सम्मिलित उत्तर पेश करते हुये बताया कि अवाप्ति के अधीन सिवायचक भूमि होने से कोई भी व्यक्ति मुआवजा पाने का अधिकारी नहीं है । इस प्रकार कोई भी क्लेम स्वीकार नहीं करते हुये क्लेम प्रार्थना-पत्र निरस्त करते हुये निवेदन किया गया। राजस्थान आवासन मंडल ने अपने उतर के समर्थन में निम्नलिखित दस्तावेज पेश किये गये

1- विक्रय-पत्र दिनांक 4.1.82 जिसमें 5 बीघा 10 बिस्वा 18000/- रु० में विक्रय करना बताया गया ।

2- विक्रय-पत्र दिनांक 16.4.81 रकबा 25 बीघा 10 बिस्वा 2,61000/- रु० में विक्रय करना बताया ।

15- इस मामले में समस्त सम्बन्धित खातेदारों एवं आवासन मंडल की बहस सुनी गई। फतहचन्द पुत्र भौरीलाल तथा अर्जुन,कालू पुत्र मोहन की ओर से श्री पी0सी0 शाह एडवोकेट ने बहस की तथा श्रीमति मोहनी देवी पुत्री पोखरमल तथा जयसिंह अनन्त कुमार आदि की ओर से भोमसिंह ने बहस की तथा कन्हैयालाल,हजारीलाल व लोनीदेवी की ओर से श्री एस0एन0 पारीक ने बहस की राजस्थान आवासन मंडलजयपुर की ओर से श्री देवकिनन्दन सहायक भूमि अवाप्ति अधिकारी ने बहस की।

16- श्री पी0सी0 शाह,एडवोकेट ने बहस के दौरान मुख्य रूप से निम्न लिखित तथ्यों की और ध्यान आकर्षित किया:-

1- राजस्थान आवासन मंडल द्वारा प्रस्तुत उत्तर एवं तकमीने में कुएं की विस्तार से नाप आदि नहीं दर्शाई गई तथा निर्माण की किमतों में दरें नहीं दर्शाई गई एवं फलदार व अन्य वृक्षों की दरों में कोई अन्तर नहीं रखा गया है।

हितधारी अर्जुन कालू के मामलो में तकमीना एक ही मकान का पेश किया गया दूसरे मकान का तकमीना नहीं है तथा मोके पर अन्य तामीरात के एस्टीमेट प्रस्तुत नहीं है अत: प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत क्लेम के अनुसार मुआवजा दिया जावें।

भूमि की बाजारी दर तय करने हेतु लायक वकील ने बहस के दौरान कहा कि अवाप्ति के अधीन भूमि का विक्रय बंद होने से 70 से 73 तक के समय के विक्रय-पत्र पेश किये गयें है। जमीन की किमत तीव्र गति से बढ़ रही है अत: उसी आधार पर बाजारी दर तय की जावे। बहस के दौरान कहा गया कि जब बाजारी दर उपलब्ध नहीं हो तो भूमि की बाजारी दर निर्धारित करने के लिये भूमि की किस्म प्रकृति उपजाऊ पन, उपयोगिता, भूमि की स्थिति तथा भूमि की निकट भविष्य में उपयोगिता आदि तथ्यों को ध्यान में रखा जा सकता है। कोई भी व्यक्ति उस भूमि की किमत कितनी दे सकता है उसे भी ध्यान में रखा जावें। बहस के दौरान कहा गया है कि इस भूमि में एक वर्ष के लगभग तीन-चार फसलें ली जाती है। इस उपज का सालाना उत्पादन लगभग 10000/- रुपया प्रति बीघा प्रति वर्ष होता है। इस तथ्य की पुष्टि श्री ताराचन्द हल्का गिरदावर द्वारा अपने बयानों में की जिसका कोई विरोध आवासन मंडल की ओर से नहीं किया गया। भूमि की दर निर्धारण गत 20 वर्षों की नेट आमदनी के आधार पर पर भी किया जा सकता है। इस विषय में अथोरिटी व आदेश ए0आई0आर0 1972 ओरिसा पेज नं0 195 के विनिश्चय का उदाहरण प्रस्तुत किया गया। इस आधार पर भूमि की दर 2 लाख रूपये होती है जबकि प्रार्थी द्वारा केवल 60000/- रु0 प्रति बीघा की ही मांग कीगई है।

भूमि अवाप्ति अधिकारी नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान, जयपुर

निरन्तर------17

48

जयपुर का मास्टर प्लान बनने के पश्चात भूमि का उद्देश्य आवासीय हो गया अतः भूमि की दरें भी उसी के आधार पर दिये जाने की मांग की क्योंकि राजस्थान आवासन मंडल भी भूमि विभिन्न उद्देश्यों से ही अवाप्त कर रहा है। लायक वकील ने इण्डियन ला रिपोर्ट (राजस्थान) पेज 220 की ओर भी ध्यान आकर्षित किया। जिसमें भूमि की बाजारी दर के बारे में बताया गया है कि कोई भी इच्छुक व्यक्ति खरीददार इच्छुक विक्रय कर्ता को भूमि की किमत देवे उसी किमत को बाजारी दर माना जावें।

लायक वकील ने प्राईस इन्डेक्स के आधार पर भूमि की किमत 50-60 हजार रुपया प्रति बीघा आना बताया। वकील दावेदार ने बहस के दौरान यह भी बताया कि राजस्थान आवासन मंडल द्वारा प्रस्तुत शहादत सबूतों के आधार पर भूमि की दर 4 से 5 हजार रुपया प्रति बीघा बताई है जबकि क्लेम के उतर में 10,000/- रु० प्रति बीघा देना स्वीकार किया है। इस प्रकार प्रस्तुत दस्तावेजात में विरोधाभास होने के कारण प्रार्थी के दस्तावेजात को ही आधार मानते हुए मुआवजा राशी का निर्धारण किया जावें। अनिवार्य अवाप्ति होने के कारण 10% अनिवार्य चार्जेज एवं 1% लिगल चार्जेज की मांग की गई। फतेहचन्द के मामले में बहस के दौरान बताया कि कुएं में बोरिंग लगा है किन्तु तकमीना राजस्थान आवासन मंडल ने तदनुसार प्रस्तुत नहीं किया है। इसके अलावा नोटिफिकेशन में 15 बीघा भूमि दर्शाई गई है जबकि क्लेम के उतर में राजस्थान आवासन मंडल ने भूमि 13 बीघा 9 बिस्वा का ही मुआवजा देने हेतु निवेदन किया है। बीघा 1 1 बिस्वा किस तरफ की व किस लिये कम की गई है इसका उल्लेख नहीं है। श्री शाह एड्वोकेट ने निम्नलिखित विनिश्चय विचारार्थ प्रस्तुत किये है

1- ए०आई०आर० 1972 ओरिसा पेज 195 (डी॰बी॰) (पेरा 3 से 6)
2- 1973 एस॰सी॰ (यू॰जी॰) पेज 800 (डी॰बी॰) (पेरा 12-13)
3- ए॰आई॰आर॰ 1975 एम॰पी॰ पेज 65 (डी॰बी॰) पेरा 20
4- ए॰आई॰आर॰ 1971 दिल्ली पेज 257
5- आई॰एल॰आर॰ (राजस्थान) पेज 220 पेरा (सी)
6- ए॰आई॰आर॰ 1981 एस॰सी॰ पेज 1632 पेरा 1
7- ए॰आई॰आर॰ 1981 एम॰पी॰ पेज 263 पेरा 7
8- ए॰आई॰आर॰ 1981 पटना पेरा 81 पेरा 3 (पेरा 77)
9- ए॰आई॰आर॰ 1981 पी॰एण्ड एच॰ पेज 57 (पेरा 4)
10- 1951 एस॰सी॰ (वी॰जे॰) पेज 13
11- ए॰आई॰आर॰ 1973 दिल्ली 103 (डी॰बी॰) पेरा 18-19
12- डब्ल्यू॰एल॰एन॰ 1980 पेज 119 (पेरा 20)
13- ए॰आई॰आर॰ 1982 ए॰यू॰जी॰ एस॰सी॰ पेज 1214

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

निरन्तर-----18

47

14- 1- एल॰आई॰सी॰ 1973 पेज 223
15- 2- एल॰आई॰सी॰ 1982 जुलाई पेज 9

17- कन्हैयालाल ,हजारीलाल पुत्र भागा एवं सौनी पुत्री छोटेलाल की ओर से श्री एस॰एन॰ पारीक एडवोकेट ने बहस की। बहस के दौरान बताया कि भूमि का उपजाउपन एवं स्थिति को ध्यान में रखा जावें । दावेदारान की भूमि मुख्य रोड से 1500 फुट अन्दर होना बताया तथा आसपास मकान एवं दुकानें निर्मित होना बताया भविष्य में इस भूमि का महत्व और भी बढ़ेगा। इन तथ्यों को ध्यान में रखते हुये क्षतिपूर्ति की राशी निर्धारण करने हेतु निवेदन किया गया तथा 10 प्रतिशत अनिवार्य अवाप्ति एवं ब्याज भी दिलाने का निवेदन किया गया । क्लेम में वर्णित राशी 40000/- रू० प्रति बीघा मुआवजे की मांग करते हुये 5 प्रतिशत अधिक ब्याज हुआ जो दिलाने का निवेदन किया गया। राजस्थान आवासन मंडल द्वारा अपने क्लेम के उतर में भूमि सिवाचक बताई गई थी वह सही नहीं है। इससे सम्बन्धित राजस्व रेकार्ड प्रस्तुत करना जाहिर किया गया । वकील दावेदारान ने अपनी बहस के दौरान निम्न विनिश्चयों को विचारार्थ प्रस्तुत किया:-

1- ए॰जे॰आर॰ 1959 एस॰सी॰ पेज 429
2- ए॰आई॰आर॰ 1972 एस॰सी॰ पेज 1417
3- ए॰आई॰आर॰ 1954 आन्ध्रप्रदेश पेज 12
4- ए॰आई॰आर॰ 1953 ~~कोचिन~~ त्रावण कोर कोचिन पेज 177
5- ए॰आई॰आर॰ 1969 गुजरात पेज 276
6- 1959 एस॰सी॰ पेज 88
7- 1953 मद्रास पेज 943
8- 1954 आन्ध्र प्रदेश पेज 12
9- ए॰आई॰आर॰ 1962 पटना पेज 404
10- ए॰आई॰आर॰ 1967 गुजरात पेज 182
11- ए॰आई॰आर॰ 1968 गुजरात

भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान, जयपुर

18- श्रीमति मोहनीदेवी पुत्र पोखारमल एवं जयसिंह,बसन्त कुमार आदि की ओर से श्री भोमसिंह ने बहस की । बहस के दौरान अवाप्ति अधीन भूमि को जयपुर शहर से 5 किलो मीटर दूरी पर होना बताया। 50-60 हजार रूपये प्रति बीघा की मुआवजे की मांग को उचित बताया। कुआं जो बोरिंग शुदा है उसका मुआवजा 30-35 हजार रूपये की मांग की तथा कोठा व पक्का पूला पानी की नियमानुसार मांग की गई। श्रीमति मोहनी देवी के मामले में राजस्थान आवासन मंडल की ओर से पाईप व होदी का तकमीना प्रस्तुत नहीं करने पर खातेदारान द्वारा मांग की गई राशी देने हेतु निवेदन किया गया ।

निरन्तर----19

के साथ-साथ भूमि : बारानी बताई गई है। जबकि जमीन चाही है पर्चे की प्रति पेश की भूमि की दर चाही दिलाने हेतु निवेदन किया।

19- राजस्थान आवासन मंडल की ओर से श्री देवकी नन्दन शांडिल्य भूमि अवाप्ति अधिकारी ने भाग लेते हुये बताया कि उनके द्वारा विभिन्न ग्रामों के जो विक्रय-पत्र पेश किये गये है वे सन् 1980-82 के है। अतः खातेदारों द्वारा प्रस्तुत वर्ष 1970-73 की तुलना में उनके विक्रय-पत्र मान्य है। भूमि का मुआवजा 60000/- रुपये की मांग को अत्यधिक होना बताया उसकी बजाय 10,000/- रुपये प्रति बीघा दर का निर्णय कृषकों के हित का ध्यान में रखते हुये किया गया है। शहरीभूमि सीमा अधिनियम 1976 के तहत यह भूमि जोन सी में स्थित है तथा उसकी कीमत 7000/- रुपया प्रति बीघा होती है। इसकी तुलना में 10000/- रु0 मुआवजा वाजिब है। जहां तक 10 प्रतिशत अनिवार्य अवाप्ति अनुदान देने का प्रश्न है अधि-नियम के प्रावधान के अनुसार दिया जा सकता है। इसी प्रकार श्रीमति मोहनी देवी द्वारा के मुआवजा राशी देने के लिए दरों का कोई आधार प्रस्तुत नहीं करने से खातेदार द्वारा प्रस्तुत क्लेम मान्य नहीं होने से आवासन मंडल द्वारा प्रस्तुत दर ही मानने हेतु निवेदन किया गया है।

20- अवाप्ति की कार्यवाही के दौरान भूमि के रकबे स्वामित्व आदि के सम्बन्ध में कई आपत्तियां उठाई गई। इस बाबत विज्ञप्ति एवं राजस्व रेकार्ड के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अवाप्ति के अधीन भूमि का जो अवार्ड दिया जा रहा है वह सही है। जो रकबा विज्ञप्ति में प्रकाशित नहीं हुआ उक्त रकबे का अवार्ड नहीं दिया जा सकता। न ही अवार्ड में बिना आधार के स्वामित्व सम्बन्धित कोई परिवर्तन न किया जा सकता है।

21- भूमि एवं भूमि पर स्थित निर्माण कार्यों के मुआवजा निर्धारण

भूमि अवाप्ति अधिकारी नगर विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान, जयपुर

जहां तक भूमि के मुआवजे के निर्धारण का प्रश्न है इस मामले में खातेदारों द्वारा एवं आवासन मंडल द्वारा प्रस्तुत दरों एवं दरों के सम्बन्ध में प्रस्तुत शहादत सबूतों का अवलोकन किया तथा उभय पक्षों की बहस सुनी। मौके का निरीक्षण भी किया। भूमि की दरों के निर्धारण हेतु आधार मानने के लिये विभिन्न प्रकार के दस्तावेजात एवं तर्क प्रस्तुत किये जिन पर विचार कर निम्न निष्कर्ष पर पहुंचा गया :-

1- अवाप्ति के अधीन भूमि से सम्बन्धित खातेदारों द्वारा प्रस्तुत क्लेम में भूमि की अनुदान राशी 45000/- रु0 से 60000/- रु0 तक की मांग की है।

51

प्रार्थियों की मांग के समर्थन में जो दस्तावेजात पेश किये है उसके आधार पर उक्त मांग का औचित्य प्रमाणित नहीं होता है अतः क्लेम को आधार नहीं माना जा सकता है ।

2- श्री पी.सी.शाह ,एड्वोकेट द्वारा बहस के दौरान भूमि की दरों के निर्धारण हेतु भारत सरकार द्वारा प्रकाशित प्राईस इन्डेक्स को ध्यान में रखने हेतु तर्क प्रस्तुत किया। उक्त प्राईस इन्डेक्स के अनुसार वर्ष 60 में जयपुर की 100 प्राईस इन्डेक्स में वृद्धि होकर उक्त प्राईस इन्डेक्स वर्ष 82 में 496 हो गया अतः भूमि की दरें इस तथ्य को ध्यान में रखते हुये ही निर्धारित किये जाने हेतु निवेदन किया गया। भूमि अवाप्ति में प्राईस इन्डेक्स को ध्यान में रखते हुये मुआवजे का निर्धारण किये जाने का कोई उदाहरण प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण प्राईस इन्डेक्स को आधार माना जाना उचित नहीं समझा गया ।

3- अर्जुन,कालू पुत्र मोहरू के मामले में एड्वोकेट द्वारा वर्तमान उपज के आधार पर ध्यान में रखते हुये गत 20 वर्षों की नेट उपज के आधार पर मुआवजा निर्धारित करने हेतु निवेदन किया तथा ए.आई.आर. 1972 ओरिसा पेज नं0 195 विनिश्चय उदाहरणार्थ प्रस्तुत किया । उक्त उदाहरण भूमि की दरों के बजाय भवन की दरों से सम्बन्धित होने से भूमि के निर्धारण हेतु उक्त आधार माना जाना उचित नहीं समझा गया ।

4- वर्तमान बाजार दर उपलब्ध नहीं होने पर भूमि की दरों के निर्धारण हेतु [illegible] किसी इच्छुक खातेदार द्वारा किसी इच्छुक बेचने वाले को जो दर भूमि की दी जा रही है उसे आधार माने जाने सम्बन्धित तर्क प्रस्तुत किया । भूमि की दरों के निर्धारण हेतु इस तर्क को उचित माना जा सकता है । विभिन्न खातेदारों द्वारा प्रस्तुत विक्रय-पत्र एवं नामान्तरकरण वर्ष 70 से 73 तक की अवधी के है तथा आवासन मंडल द्वारा विक्रय-पत्र प्रस्तुत किये गये है वे 80 से 82 वर्ष के अवधि के है। इस मामले में धारा 17 §4 § की विज्ञप्ति जो दिनांक 9.2.82 को जारी हुई उस समय की दरों का निर्धारण किया जाना है । इस हिसाब से राजस्थान आवासन मंडल जयपुर द्वारा प्रस्तुत विक्रय-पत्रों पर विचार किया जा सकता है। राजस्थान आवासन मंडल द्वारा प्रस्तुत विक्रय-पत्रों की औसत लगभग 6500/- रुपये प्रति बीघा आती है। आज के बाजार भावों को देखते हुये उक्त दर कम प्रतित होती है। ऐसा प्रतित होता है कि विक्रय-पत्रों में वास्तविकता कम दर्शाई गई है । राजस्थान आवासन मंडल द्वारा विभिन्न खातेदारों के क्लेम के उत्तर में भूमि की दर प्रति बीघा 10000/- रुपया दिया जाना स्वीकार किया है ।

निरन्तर---21

52

इस प्रकार राजस्थान आवासन मंडल द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों में विरोधाभास है। राजस्थान आवासन मंडल द्वारा इस प्रकार 10000/- रुपया दिये जाने का कोई आधार प्रस्तुत नहीं किया है। एवं जो विक्रय-पत्रों के रूप में दस्तावेजात पेश किये है वे आज के बाजार भाव से कम है अतः वे मान्य नहीं हो सकते। विभिन्न खातेदारों द्वारा प्रस्तुत विक्रय-पत्र एवं नामान्तरकरणों की औसत दर लगभग 22000/- रुपया प्रति बीघा आती है। खातेदारों द्वारा प्रस्तुत विक्रय-पत्र वर्ष 70 से 73 तक की अवधी के है उक्त अवधी के बाद भूमि की दरों में निश्चित रूप से गत 10 वर्षों में वृद्दि हुई है किन्तु खातेदारों द्वारा प्रस्तुत विक्रय-पत्र अधिक तक किमतों के प्रतित होते है एवं कुछ विक्रय-पत्र विभिन्न सहकारी समितियों को विक्रय की गई भूमि से सम्बन्धित है अतः अधिक राशी में विक्रय होना स्वाभाविक है। वर्ष 81 के दोनों विक्रय-पत्रों की औसत निकालने पर भी औसत दर लगभग 22000/- रु० प्रति बीघा ही आती है। ऐसी स्थिति में खातेदारों द्वारा प्रस्तुत विक्रय-पत्रों को अधिकतम दर में एवं विभिन्न गृह निर्माण सहकारी समितियों को बेची गई भूमि से सम्बन्धित मानते हुये उक्त औसत दर 22000/- रु० में कमी की जाकर अवाप्ति के अधीन चाही गई भूमि की दरें 20000/- रु० प्रति बीघा निर्धारित की जाती है। बारानी भूमि की दर 19000/- रु० प्रति बीघा निर्धारित की जाती है। अवाप्ति के अधीन भूमि में कुछेक खातेदारों की भूमी में सोडाला सांगानेर सड़क के किनारे स्थित होने से उक्त भूमि की किमत अन्य भूमि से अधिक होना स्वाभाविक है अतः इस प्रकार की भूमि का मुआवजा अन्य भूमि से 1000/- रु० अधिक दिये जाने का निर्णय लिया जाता है। जहां तक भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चरस के मुआवजे का प्रश्न है। विभिन्न खातेदारों द्वारा भूमि पर स्थित स्ट्रेक्चरस के मुआवजे की मांग की है। श्री जयसिंह वगेरा के अलावा अन्य किसी खातेदार ने मुआवजे के सपोर्ट में कोई तकमीना प्रस्तुत नहीं किया है। राजस्थान आवासन मंडल द्वारा समस्त मामलों में आवासीय अभियन्ता से हस्ताक्षरित तकमीनें स्ट्रेक्चरस के प्रस्तुत किये है। अतः उक्त तकमीनें को ही ध्यान में रखा जाकर साधारणतया मुआवजे का निर्धारण किया जाता है। कुछ मामलों में खातेदार द्वारा जिन स्ट्रेक्चरस के म०० मुआवजे की मांग की है। राजस्थान आवासन मंडल ने उक्त स्ट्रेक्चरस का एस्टीमेट पेश नहीं किया है या वास्तविक व्यय से कम का तकमीना पेश किया जाना बताया। ऐसे मामलों का मोका निरिक्षण दिनांक 18.8.82 को किया गया। मोके निरिक्षण आधार पर उक्त मामलों में निम्न निर्णय लिया जाता :-

भूमि अवाप्ति अधिकारी
नगर विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

(क) श्रीमति मोहनीदेवी के मामले में राजस्थान आवासन मंडल द्वारा कोई एस्टीमेट पेश नहीं करने से खातेदार की मांग को एवं मोके के स्थिति को ध्यान में रखते हुये निम्न प्रकार मुआवजा तय किया जाता है ।

1- कच्चा डोला मय पुली के 1500/-

2- पक्की पाईप लाईन मय होदीयोके 1500/-

(ख) जयसिंह वगैरा के मामले में राजस्थान आवासन मंडल ने कुएं का एस्टीमेन्ट 5500/- रुपयों का पेश किया गया जबकि खातेदार ने 30000/- रुपये का एस्टीमेटर से बनाकर प्रस्तुत किया । मोके के स्थिति को देखते हुये तथा ~~अन्य कुओं के तकमीनों~~ अन्य कुओं के तकमीनों को ध्यान में रखते हुये 21000/- रुपया मुआवजा तय किया गया ।

(ग) फतेहचन्द पित्र भोरीलाल के मामले में राजस्थान आवासन मंडल द्वारा कुऐं का एस्टीमेट बिना बोरिंग के दिया जबकि मोके पर कुये में बोरिंग लगा हुआ है। अतः बोरिंग के 1500/- मुआवजा अतिरिक्त दिया जाने का निर्णय लिया गया इसके अलावा खेत में स्थित पक्के धोरों का एस्टीमेट में उल्लेख नहीं है अतः अतः 400 फीट धोरे के 800/- रु० मुआवजा निर्धारित किया जाता है । राजस्थान आवासन मंडल के तकमीनें में तीन झोपड़ियां दर्शाई गई जबकि मोके पर झोपड़ी नहीं होने से 70/- रु० मुआवजा कम किये जाने का निर्णय लिया जाता है।

(घ) कन्हैयालाल, हजारीलाल, सोनीदेवी के मामले में राजस्थान आवासन मंडल द्वारा कोई एस्टीमेट प्रस्तुत नहीं किया गया है। जबकि प्रार्थी ने क्लेम में कच्चे डोले, पुले आदि कि मांग की है। उक्त मांग एवं मोके की स्थिति को मध्य नजर रखते हुये कच्चे डोले मय पुलों का मुआवजा 700/- रु० निर्धारित किया जाता है।

भू-अवाप्ति अधिकारी
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

22- राजस्व रेकार्ड में अवाप्ति के अधीन भूमि बारानी दर्शाई गई है। लेकिन खातेदार द्वारा भूमि पर कृषि कूप का निर्माण कर भूमि को चाही में परिवर्तन किया है ऐसे मामलों में उक्त भूमि को बारानी के बजाय चाही मानते हुये मुआवजे का निर्धारण किये जाने का निर्णय लिया जाता है ।

23- समस्त खातेदारों द्वारा 10 प्रतिशत अनिवार्य अवाप्ति के मुआवजे की मांग की है । अधिनियम की धारा 23 (2) के प्रावधानों के अनुसार कुल मुआवजा राशी पर 10 प्रतिशत अनिवार्य अवाप्ति मुआवजा दिये जाने का निर्णय लिया जाता है ।

निरन्तर------23

खातेदारगण द्वारा क्लेम में । प्रतिशत लिगल [illegible] एवं 10 प्रतिशत सौलिसियम में मुआवजे की मांग की है । किन्तु इन मामलों में इस प्रकार के मुआवजे दियेजाने औचित्य नहीं मानते हुये उक्त मांग को अस्वीकार किया जाता है ।

खातेदारों का मुआवजा निर्धारण
==============================

उपरोक्त निर्णय एवं तथ्यों को ध्यान में रखते हुये खातेदार वार मुआवजे का निर्धारण निम्न प्रकार किया जाता है :-

1- फतेहचन्द पुत्र भोरीलाल ग्राम खातलपुरा का मुआवजा
==

	भूमि खासरा नं0 16 रकबा 10 बिघा 18 बिस्वा,खासरा नं0 16/265, रकबा 2 बिघा 11 बिस्वा कुल रकबा 13 बिघा 9 बिस्वा पेरा नं0 22 के अनुसार चाही भूमि का मुआवजा 20000/- रुपया प्रति बीघा की दर से तथा रोड़ पर होने से 1000/- रुपया प्रति बिघा अतिरिक्त कुल 21000/- रु0 प्रति बिघा की दर से	282450 • 00
ख-	स्ट्रेक्चरस् का मुआवजा मुताबिक तकमीना राजस्थान आवासन मंडल में से पेरा नं0 21 ग के अनुसार 70/- रु0 भोपड़ों का मुआवजा कम करने के बाद	43,882• 41
ग-	पेरा नं0 21 ग के अनुसार बोरिंग का अतिरिक्त मुआवजा 1500/- रु0 एवं धोरों का मुआवजा 800/- रुपया	2300 • 00
घ-	अनिवार्य अवाप्ति के 10 प्रतिशत की दर से	31,863 • 26
	कुल योग:-	3,61,495• 65

(हस्ताक्षर) भूमि अवाप्ति अधिकारी नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग राजस्थान, जयपुर

2- अर्जुनराम,कालू पुत्र मोहरू ग्राम खातलपुरा तहसील सांगानेर का मुआवजा
===

क-	भूमि खासरा नं0 168 रकबा 2 बिघा 15 बिस्वा खासरा नं0 169 ; बिघा 16 बिस्वा खासरा नं0 170 कुल रकबा 7 बिघा पेरा नं0 22 के अनुसार चाही भूमि का मुआवजा 20000/- प्रति बिघा की दर से तथा रोड़ पर होने से 1000/- रु0 प्रति बिघा अतिरिक्त कुल 21000/- रुपये प्रति बिघा की दर से	1,47,000•00

निरन्तर-----24

55

ख- स्ट्रेक्चर का मुआवजा मुताबिक तकमीना राजस्थान आवासन मंडल, जयपुर के अनुसार — 93050· 90

योग :- 2,40,050·90

ग- अनिवार्य अवाप्ति 10 प्रतिशत की दर से — 24005·09

कुल योग:- 2,64,055·99

3- कन्हैयालाल, हजारीलाल पुत्र भागा हिस्सा 2/3 व सोनीदेवी पुत्री छोटीलाल हिस्सा 1/3 ग्राम भगालाना चौड़

क- खसरा नं0 175 रकबा 20 बिघा 10 बिस्वा दर 19000/- रु0 प्रति बिघा बारानी की दर से — 389500· 00

ख- स्ट्रेक्चर्स का मुआवजा मुताबिक पैरा नं0 21 ख के अनुसार कच्चा डोला मय पुलों के — 700· 00

योग:- 390200· 00

ग- अनिवार्य अवाप्ति के 10 प्रतिशत की दर से — 39020· 00

कुल योग:- 429220· 00

4- जयसिंह, बसन्तकुमार, दीपकुमार, अशोककुमार, अनिलकुमार पुत्रान भोमसिंह ग्राम कुशालपुरा तहसील सांगानेर

क- भूमि खसरा नं0 96 रकबा 5 बिघा 15 बिस्वा दर 19000/- प्रति बिघा बारानी से — 109250· 00

ख- स्ट्रेक्चर का मुआवजा मुताबिक तकमीना आवासन मंडल कच्चा डोला एवं पेडों का — 821· 25

ग- स्ट्रेक्चर्स कुऐं का मुआवजा पैरा नं0 21 ख के अनुसार 21000/- — 21,000· 00

योग:- 1,31,071·25

रास्ता

विशेषाधिकारी
नगर विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

निरन्तर----25

ग- अनिवार्य अवाप्ति के 10 प्रतिशत की दर से 13107 · 12

कुल योग:- 1,44,178·37

5- श्रीमति मोहनीदेवी पुत्री पोखारमल ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास
===

क- खासरा नं0 182/216, रकबा 3 बिघा, 182/2 [illegible]
रकबा 6 बिघा कुल रकबा 9 बिघा पेरा नं0 22
के अनुसार चाही भूमि की दर 20000/- रू० प्रति 1,39000·00
बिघा की दर से तथा रोड़ पर स्थित होने से
1000/- रू0 प्रति बिघा अतिरिक्त कुल 21000/-
रुपया प्रतिबिघा की दर से

ख- कच्चा डोला मय पानी कं व पक्की पाईप लाईन 3000·00
~~15000/-~~ मय होदीयों के मुआवजा मुताबिक पेरा
नं0 21 के अनुसार

योग:- 192000·00

19200· 00

ग- अनिवार्य अवाप्ति का मुआवजा 10 प्रतिशत
की दर से

कुल योग:- 2,11,200·00

अवाप्ति के अधीन भूमि में कालू,अर्जुन पुत्र मोहरू की भूमि पर दो
पक्के मकान स्थित है तथा फतेहचंन्द पुत्र भोरीलाल की भूमि पर एक मकान
स्थित है। मोके के निरिक्षाण के दोरान अर्जुन,कालू पुत्र मोहरू मय परिवार एवं
मवेशीयों के निवास करते हुये पाये गये अत: अर्जुन पुत्र मोहरू को 300 वर्ग गज का
[illegible] भूखण्ड तथा कालू पुत्र मोहरू को 300 वर्ग गज का भूखण्ड [illegible]
दर पर दिये जाने की सिफारिश राजस्थान आवासन मंडल को की [illegible] है,
क्योंकि उक्त दोनों दावेदारों के पास अन्यत्र निवास की व्यवस्था नहीं है।

मोका निरिक्षाण के दोरान फतेहचन्द के मकान में कोई निवास करता
हुआ नहीं पाया गया अत: फतेहचन्द को भूखण्ड दिये जाने की सिफारिश नहीं
की जा सकती है। सम्बन्धित खातेदारों की भूमि मय स्ट्रेक्चर्स के राजसरकार
में निहित होकर कब्जा राजस्थान आवासन मंडल को दिया जा चुका है।

निरन्तर----26

57

इस प्रकार आज दिनांक 19·8·82 को 14,10,150· 01 पैसे अक्षरे रुपये चौदह लाख दस हजार एक सौ पच्चास रुपये एक पैसा (मात्र) का अवार्ड घोषित किया गया। अर्जुन,कालू पुत्र मोहरू को मुआवजा का भुगतान पेरा नं0 8 में उल्लेख किये अनुसार ही किया जावेगा। अवार्ड सम्बन्धित पत्रावलियों में धारा 12(1) के अन्तर्गत शामील फाईल हो तथा अवार्ड की प्रति शासन सचिव,नगरीय विकास एवं आवासन विभाग,राजस्थान- जयपुर, व सचिव राजस्थान आवासन मंडल,जयपुर एवं तहसीलदार,सांगानेर को प्रेषित हो दावेदारगण को 12(2) के अन्तर्गत सूचित किया जावें।

शान्ता नाथ
19.8.82

शान्ता नाथ

विशेषाधिकारी,
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
राजस्थान-जयपुर हाल कार्यालय
जयपुर विकास प्राधिकरण,जयपुर