

0/16 (19)

न्यायालय विशेषाधिकारी, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राज०
राजस्थान आवासन मण्डल भवन, जयपुर ।

क्रमांक :

दिनांक :

वाद संख्या : 1/82/198,

3

विषय :- राजस्थान आवासन मण्डल, द्वारा सार्वजनिक
प्रयोजनार्थ अर्थात् हाउसिंग कॉलोनी निर्माण
हेतु अवाप्ति के अधीन भूमि का आंशिक अवार्ड
ग्राम सुखालपुरा ख.नं. 108 रकबा 2 बिस्वा, ख.नं.
115 रकबा 6 बिस्वा, कुल रकबा 8 बिस्वा ।

पीठासीन अधिकारी: श्री मूलचंद, आर.ए.एस. विशेषाधिकारी, नगरीय
विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान जयपुर ।

पक्षकार

1. मोहरू नानगा, पि० पोखर, गोरधन, हरजी, रामेश्वर
पि० नारायण, भुवाना, किसना पि० श्रीया, गोविन्दा
पुत्र नन्दा लाल लाल पि० मोती ग्राम सुखालपुरा तह०
सांगानेर जरिये श्री कल्याण सहाय केदावत ऐडवोकेट ।

2. राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर जरिये श्री दीन-
दयाल शर्मा, ऐडवोकेट ।

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 प्रयो-

जनार्थ अर्थात् हाउसिंग कॉलोनी बनाने हेतु निम्न ग्रामों के सामने अंशित

भूमि को अवाप्ति करनेके आदेश राजस्थान भूमि अवाप्ति अधिनियम 1953

जिसे आगे अधिनियम शब्द से सम्बोधित किया जावेगा की धारा

17(4) के अन्तर्गत दिये जिसकी अधिसूचना क्रमांक एफ-7(72)न.वि.आ./11/

81 दिनांक 12.1.82 को राजस्थान राजपत्र के भाग(ख) में दिनांक 13.1.

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

क्र.सं. ग्राम का नाम

बीघा बिस्वा

1. सुखालपुरा

807 - 06

2. देवरी

678 - 04

3. झालाना चौड

936 - 03

4. बलरामपुरा उर्फ खडावाला

30 - 11

5. मानपुरा उर्फ गोत्यावात

27 - 07

6. नन्दबिगोरपुरा उर्फ मान्यावास

82 - 04

योग 2570 - 15

.....2

2- तत्पश्चात् राज्य सरकार ने भूमि अधिग्रहण अधिनियम 53 की धारा 17 की उपधारा 2 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों के प्रयोग में धारा 9 की उपधारा 11 में उल्लेखित नोटिस में प्रकाशित हो जाने की तिथि से 15 दिवस की समाप्ति पर उपरोक्त विज्ञप्ति में उल्लेखित भूमि का कब्जा लेने हेतु विरोधाधिकारी, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग राजस्थान, जयपुर की विज्ञप्ति क्रमांक-एफ-972/न.वि.आ./11/81 दिनांक 9 फरवरी 1982 जो राजस्थान राजपत्र में दिनांक 9.2.82 भाग-1ख में प्रकाशित हुई के द्वारा अधिकृत किया।

3- धारा 17(4) की अधिसूचना प्रकाशित होने के पश्चात् अधिग्रहण अधिनियम के अन्तर्गत भूमि का सर्वे तहसीलदार सांगनौर से कराया गया। तत्पश्चात् समस्त खातेदारों/हितधारियों के नाम भूमि का कब्जा स्थानान्तरण 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 पश्चात् निम्नलिखित तिथियों में भूमि का कब्जा प्राप्त किया गया :-

दिनांक 22.2.82

ग्राम सुखालपुरा, नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्या-वास एवं देवरी।

दिनांक 24.5.82

झाना चौड, बलरामपुरा उर्फ खेजडावाला, मानपुर देहरी उर्फ गौल्यावास।

भूमि का कब्जा लिया जाकर मोके पर ही राजस्थान आवासन मण्डल के प्रतिलिपि को सम्भलाया गया।

4- उपरोक्त कार्यवाही के पश्चात् विभिन्न खातेदारों/हितधारियों को अधिनियम की धारा 9(3) के अन्तर्गत नोटिस जारी किये गये समस्त ख.सरा नं. की भूमि का क्लेम प्रस्तुत करने हेतु सूचना दैनिक पत्र राजस्थान पत्रिका में दिनांक 10.6.82 में प्रकाशित की गई।

5- अधिनियम की धारा 9(1) के पब्लिक नोटिस प्रकाशित करने से पूर्व सरकार के पत्र क्रमांक एफ-972/न.वि.आ./11/81 दिनांक 29.4.82 द्वारा ग्राम सुखालपुरा, झालाना चौड एवं ठेठठो गौल्यावास की कुछ खसरा नम्बरों की भूमि की अधिग्रहण कार्यवाही अग्रिम आदेशों तक स्थगित की गई, अतः अधिनियम की धारा 9(1) के नोटिस में स्थगन आदेश सम्बन्धित भूमि को सम्मिलित नहीं किया गया एवं कब्जा भी नहीं लिया गया। इस प्रकार स्थगन आदेश से संबंधित भूमि को छोड़ते हुए तथा राजस्थान अधिकार में अंकित रकबे से अधिक रकबे को छोड़ते हुए निम्न

के आग्र अंकित ठहरे १० भूमि का कब्जा दिनांक 22.5.82 एवं 24.5.82 को लिया जाकर राजस्थान बावासन मण्डल को सौंपा गया :-

क्र.सं. नाम ग्राम	बीघा बिस्वा
1. बलरामपुरा उर्फ खेड़ावाला तहसील सांगानेर	38-11
2. मानपुर देहरी उर्फ गोल्खावास तहसील सांगानेर	24-06
3. नन्दविशौरपुरा उर्फ मान्यावास तहसील सांगानेर	82-04
4. झालावा चौड तहसील सांगानेर	852-10
5. देवरी तहसील सांगानेर	667-13
6. सुखालपुरा तहसील सांगानेर	726-19

योग :- 2392-11

6- खसरा 108 रकबा 2बिस्वा, ख.सं. 115 रकबा 6 बिस्वा कुल रकबा 8बिस्वा जिसका अवार्ड दिया जा रहा है यह भूमि सुखालपुरा की 726 बीघा 19बिस्वा भूमि में सम्मिलित है जिसका पूरा विवरण निम्न प्रकार है :-

क्र.सं. नाम खातेदार	ख.सं.	रकबा	किस्म भूमि
1. मोहरू, नानगापि० पोखर	108	0-02	गै, मु०चाह
गोरधन, हरजी, रामेश्वर पि०	115	0-06	" "
नारायण, भुवाना, बिश्ना पि०			
श्रीया, गोविन्दा पुत्र नन्दा एवं			
ललू लाल पि० मोती		योग :- 0-08	

उपरोक्त भूमि राजस्व रिकार्ड में उक्त खातेदारों के नाम दर्ज है अतः अवार्ड तदनुसार दिया जा रहा है ।

7- अधिनियम की धारा 9१३ के अन्तर्गत खातेदार को नोटिस दिया गया जिसके उत्तर में खातेदार अपना क्लेम पेश किया गया । जो क्लेम प्रस्तुत किया गया है उसका विवरण निम्न प्रकार है :- श्री मोहरू, नानगा पि० पोखर, भूरिया, गोरधन हरजी, रामेश्वर पि० नारायण भुवाना बिश्ना, पि० श्रीया, गोविन्दा पुत्र नन्दा, ललू पुत्र मोती द्वारा प्रस्तुत क्लेम :-

1. भूमि की कीमत 60000/- रु प्रति बीघा की दर से	24000*00रु०
2. कुआ प्रथम की छत कीमत	35000*00रु०
3. कुए के पाईप की कीमत	6000*00रु०
4. बिजली पाई प व कम्पटी की कीमत	16500*00रु०
5. दूसरे कुए की कीमत	30000*00 रु
6. पाई प की कीमत	3000*00रु०

22

900*00*00

7. भूमि पर पड़े सामान की कीमत
8. व अन्य नियमा नुसार
इसके समर्थ न ठ बाइतकारों ने जमाबन्दी 2025 से 2028 व उसरा गिरदावरी
2034 से 2038 पेश की है ।

आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तुत तहसीले का विवरण :-

1. 2 कुए बोरिंग सहित 56000*00 ₹
2. बिजली की हट 1162*80 ₹

योग :-

57162*80 ₹

आवासन मण्डल ने इसके सिवाय अन्य कोई दस्तावेज पेश नहीं किया ।

8- पत्रावली के अवलोकन से पाया गया कि नामान्तरण ठ सख्या 35 तारीख 29*8*74 के अनुसार खातेदारी मोती के बजाय लल्लू लाल पुत्र मोती के नाम स्वीकृत हुई, नामान्तरण सख्या 44 दिनांक 26*9*77 के अनुसार खातेदारी विजया के बजाय मुकन्दा , किसना पि0 श्रीया के नाम दर्ज हुई अतः राजस्व रिकार्ड के आधार पर इनको हितवद्ध पक्षकार स्वीकार किया जाता है ।

ठ दावेदारों ने जो क्लेम पेश किया है उसके अनुसार ठ मोहरू , नानगा पि0 पोखर का 2/9 हिस्सा , भूरिया गोरधन, हरजी व रामेश्वर पि0 सनारायण का हिस्सा 1/9, भुवाना विजना पि0 श्रीया का 1/3 हिस्सा , गोविन्दा पुत्र नठ्ठा तथा लल्लू पुत्र मोती का 1/3 हिस्सा के अनुसार अवार्ड की मांगी की है । जबकि राजस्व रिकार्ड जमाबन्दी सम्बन्ध 2025 से 2028 के अवलोकन से पाया गया कि मोहरू, नानगा पि0 पोखर और राइडिंग 1/6 हिस्सा , भूरिया , गोरधन, हरजी, रामेश्वर पि, 0 नारायण हिस्सा 1/12, विजया पुत्र मुकन्दा हिस्सा 1/4, मोती, मोविन्दा हिस्सा 1/2 दर्ज है । उसरा गिरदावरी 2038 से 2038 से भी उसकी होती है । उसी के अनुसार मण्डल ने भी अपने उत्तर में भी देना स्वीकार किया है । राजस्व रिकार्ड के आधार पर में भी इनको मुजावजे की राशि ठ को प्राप्त करने का अधिकारी मानते हुए न्यायोचित समझता हूँ ।

मैंने उक्त पत्रावली से सम्बन्धित मौके का निरीक्षण किया पत्रावली में प्रस्तुत पक्षकार द्वारा दस्तावेजों का अध्ययन किया । पक्षकारों के विद्वान अभिभाषक की बहस सुनी । दावेदारों ने अपने क्लेम में 60000/- ₹

.....5

(123)

प्रति बीघा बाजार दर बताते हुए मूआवजे की मांग की है इसके समर्थन उन्होंने कोई विवक्षित पत्र प्रस्तुत नहीं किया। आवासन मण्डल ने भूमि की दर 6000/- प्रति बीघा अपने जवाब में प्रस्तावित किया है। तथा इसके समर्थन में कोई विवक्षित पत्र प्रस्तुत नहीं किया,। दावेदारों द्वारा मांग की गई राशि को 800 में अधिक मानता तथा आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तावित दर को भूमि की दरको बढ़ती हुई कीमत व पोटेरिमन्लीटी के आधार पर कम मानता हूँ। अतः इस मामले में सबसे महत्वपूर्ण मुद्दा अधिनियम की 800 800 धारा 6 के अन्तर्गत उद्घोषित तिथि को भूमि की मार्केट वैल्यू निर्धारित किया जाना है। राज्य सरकार द्वारा इस भूमि को अवाप्त करने के लिए अधिनियम की धारा 4 के अन्तर्गत विज्ञापित दिनांक 12.1.82 को जारी की गई। इसके पश्चात् इसी क्षेत्र की अवाप्ति की जाने वाली भूमि का मूल्य भूनिर्धारण भी किया जा चुका है उसके अनुसार चाही भूमि की दर 20000/- रूप प्रतिबीघा बारानी भूमि की दर 19000/- रूप प्रतिबीघा तथा सड़क के नजदीक भूमि की 10000/- रूप प्रतिबीघा अतिरिक्त दिया जाना तय किया गया। अतः इन दरों को मध्यनजर रखा जा सकता है।

विद्वान अधिवक्त श्री केदावत ने अपने बहस के दौरान तर्क प्रस्तुत करते हुए ध्यान आकर्षित किया कि इस खसरे से संबंधित भूमि की सिंचाई दो कुओं में बोरिंग लगाकर की जाती तथा यह भूमि राजस्व रिकार्ड में भी गे, मु, चाह दर्ज है। अतः मुआवजा चाही भूमि की दर से निर्धारित किया जावे। मैंने राजस्व रिकार्ड का अवलोकन किया तथा खसरे से संबंधित भूमि का मौका निरीक्षण किया। अतः मैं विद्वान अधिवक्ता के मत से सहमत हूँ।

विद्वान अधिवक्ता श्री केदावत ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रस्तुत प्रकरण में अर्जेन्सी मानते हुए अधिनियम की धारा 17(4) में भूमि अवाप्त की छल्ल गई है। अतः अधिनियम की धारा 23(2) में अनुसार शोलीशियम 10 प्रतिशत मुआवजे की राशि पर दिलाया जावे। श्री केदावत ने अधिनियम की धारा 34 के अनुसार 4 प्रतिशत ब्याज दिया जाना आवश्यक बतलाया। मैंने अधिनियम की धारा 23(2) व 34 का अवलोकन किया अतः मैं इस मत से सहमत हूँ।

विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया कि इस खसरे में बने कुआ आदि का मुआवजा प्रस्तुत क्लेम के आधार मुआवजा दिलाया जावे। दावेदाराने अपने क्लेम में समर्थन में कोई पुष्ट आधार पेश नहीं किया अतः क्लेम के आधार पर मुआवजा दिया जाना न्याय संगत नहीं है। आवासन मण्डल द्वारा प्रस्तुत तछमीने स्वीकार किया जाता है। क्योंकि

उनके तहसील के आधार पर 1/82/19 श्री मोहर, नानगा, पि० पौखर, भूरिया, गोरक्ष, हरजी रामेश्वर पि० नारायण, भुवामा, किस्ना पि० श्रीया, लाल लाल पुत्र मोती, व गोविन्दा पुत्र नन्दा :-

9- उपरोक्त विवेक के आधार पर दावेदारान के इक में मुआवजे का निर्धारण निम्न प्रकार किया जाता है :-

1. वाद संख्या 1/82/19 श्री मोहर, नानगा, पि० पौखर, भूरिया, गोरक्ष, हरजी रामेश्वर पि० नारायण, भुवामा, किस्ना पि० श्रीया, लाल लाल पुत्र मोती, व गोविन्दा पुत्र नन्दा :-

क० भूमि खसरा नं० 108 रकबा 2 बिस्वा, ख.नं० 115 रकबा 6 बिस्वा, कुल 8 बिस्वा की कीमत 20000/-रु० प्रति बीघा की दर से 8000*00 रु०

क० स्टेक्वर्स आदि का मुआवजा राजस्थान आवासन द्वारा प्रस्तुत तहसील के आधार पर 57162*80 रु०

योग :- 65162*80 रु०

ख० अनिवार्य अवाप्ति का मुआवजा 10 प्रतिशत की दर से 6516*28 रु०

योग :- 71679*08 रु०

घ० मुआवजे की राशि 4 प्रतिशत वार्षिक दर से साधारण ब्याज 22*5*82 से 21*11*83 तक 4300*74 रु०

योग :- 75979*82 रु०

इस प्रकार आज दिनांक 21*11*83 को कुल रुपये 75979*82 रु० अर्धे रुपये पचेतर हजार नौ सौ उन्नयासी रुपये एवं 82 पैसे मात्र का अवार्ड घोषित किया गया। अधिनियम की धारा 12/1 के तहत अवार्ड प्रतिलिपी पत्रावली में सलग्न की जावे तथा धारा 12/2 के अनुसार प्रतिलिपी दावेदारान को दी जावे। व प्रतिलिपी शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान, जयपुर, सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर एवं तहसीलद्वार सौगानेर को प्रेषित हो।

निर्णय सरे इजलास सुनाया गया।

विभागाधिकारी

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान जयपुर।

क्रमांक :

दिनांक :

प्रतिलिपी निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हो:-

1. श्रीमान् रत्न सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राज0जयपुर
2. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
3. तहसीलदार, तहसील सांगानेर।
4. श्री मोहरू, नामगा, पि0 पोखर, भुडिया, गोरधन, हरजी रामेश्वर पि0 नारायण, भुवाना, किसना पि0 श्रीया, लल्लू लाल पुत्र मोती, गोविन्द पुत्र नन्दा।

सि,

...Cheques issued on 21/11/83

in payment of the award, as per details given below:-

नगरीय विकास एवं आवासन मण्डल,
राजस्थान जयपुर।

Details of the Cheques and awards.

/दयाल/

S.No. Cheque No. and Date.

1368701371

1. A30 081949

21-11-83

Shri Mohan Nanja, P.P.
Bhuxia, Gokahem, Na.
Rameshwar P.P. Nanja
Bhuxia, Kishna P.
Shiya, Lallu Lal P.P. Na.
and Govinda P.P. Nam

Please pay please be handed over to the awarders concerned and
acknowledgement of each cheque may be sent to the undersigned
for office record.

Yours faithfully

[Signature]

RECEIVED
21/11/83

as per details above.