

न्यायालय अपर समाहर्ता-सह-आर्बिट्रेटर, बोकारो।

भू-अर्जन अपील वाद संख्या-01/2022-23
(बनवारी लाल अग्रवाल बनाम झारखण्ड राज्य एवं अन्य)

आदेश की क्रम सं० और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित
23-06-2023	प्रस्तुत वाद आवेदक श्री बनवारी लाल अग्रवाल, पिता स्व० मोती लाल अग्रवाल, सा०-पुरुलिया रोड, चास, पोस्ट+थाना-चास, जिला बोकारो के द्वारा W.P. (C) No.-5251/2019 (बनवारी लाल अग्रवाल बनाम झारखण्ड राज्य एवं अन्य) में माननीय झारखण्ड उच्च न्यायालय, राँची द्वारा दिनांक 16.06.2022 को पारित आदेश के आलोक में NHA की NH-32 परियोजना में बोकारो जिला अंतर्गत चास अंचल के मौजा-जामगोड़िया, खाता सं०-52, प्लॉट सं०-235, रकवा-0.10 एकड़ भूमि एवं भूमि पर निर्मित संरचना का पुनर्मूल्यांकन कर मुआवजा भुगतान करने हेतु विद्वान अधिवक्ता के माध्यम से आर्बिट्रेशन वाद दायर किया गया है। प्रस्तुत वाद में झारखण्ड सरकार एवं जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, बोकारो एवं NHA को प्रतिवादी बनाया गया है। वाद के संदर्भ में सभी संबंधितों को विधिवत् नोटिस निर्गत करते हुए विभिन्न तिथियों को वाद की सुनवाई की गई एवं सभी संबंधितों का पक्ष प्राप्त किया गया। वादी एवं प्रतिवादी के द्वारा लिखित अभिकथन न्यायालय में समर्पित किया गया है, जो अभिलेख के साथ संलग्न है। याचिकाकर्ता के द्वारा अपने लिखित विवरणी एवं विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्क के माध्यम से निम्न बातें प्रस्तुत की गई हैं :- 1) चास अंचल अंतर्गत मौजा-जामगोड़िया, खाता नं०-52, प्लॉट नं०-235, 236 एवं 248 का प्रकार गैरआबाद मालिक है एवं भूमि का किस्म पुरातन पतित है जो खेवट सं० 2 में तत्कालीन जमींदार शशि भूषण मिश्रा दीगर के नाम से दर्ज है। 2) तत्कालीन जमींदार शशि भूषण मिश्रा एवं अन्य के द्वारा अनुबंधित सं०-1085, दिनांक 02.09.1925 के द्वारा खाता सं०-2, रकवा-2.02 एकड़ भूमि का स्थाई जोत पट्टा उदय महतो के नाम पर निबंधित किया गया है। 3) जगदीश महतो, पिता-उदय महतो के द्वारा अंचल अधिकारी, चास को उक्त 2.02 एकड़ भूमि के लगान निर्धारण हेतु आवेदन समर्पित किया गया। अंचल अधिकारी, चास द्वारा लगान निर्धारण वाद संख्या-2 (iii)/1993-94 में आदेश पारित करते हुए अभिलेख भूमि सुधार उप समाहर्ता, चास को भेजा गया। भूमि सुधार उप समाहर्ता, चास के द्वारा दिनांक 20.09.1994 को उक्त लगान निर्धारण वाद संख्या को अनुमोदित किया गया है। 4) याचिकाकर्ता के द्वारा चास अंचल अंतर्गत मौजा-जामगोड़िया, खाता सं०- 52, प्लॉट सं०-235, 236 एवं 248 में कुल- 4.04 एकड़ भूमि निबंधित केवाला सं०- 1323, दिनांक 13.03.2023 एवं 2441, दिनांक 13.05.2003 से क्रय किया गया एवं याचिकाकर्ता भूमि पर शांतिपूर्ण दखलकार हैं। 5) ऑनलाईन पंजी II के भाग वर्तमान- 5, पृष्ठ सं०-112 एवं 113 पर उक्त भूमि की जमाबंदी दर्ज है एवं लगान रसीद वर्ष 2019-20 तक का निर्गत है। 6) NHA के द्वारा दिनांक 10.08.2013 को प्रकाशित अधिसूचना में मौजा- जामगोड़िया, खाता सं०-52, प्लॉट सं०-235 का अंश रकवा- 10 डी० NH-32 परियोजना हेतु अधिग्रहण किए जाने की सूचना प्रकाशित की गई। 7) याचिकाकर्ता के द्वारा दिनांक 27.08.2013 को NH Act 1956 की धारा 3C के तहत उक्त 10 डिसमिल भूमि एवं भूमि पर अवस्थित चहारदिवारी, Value of Steel Gate and Foundation Cost, For Weighbridge shifting आदि के मुआवजा हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, बोकारो को आवेदन पत्र समर्पित किया गया। 8) याचिकाकर्ता के द्वारा बताया गया कि 10 डिसमिल भूमि पर अवस्थित कारखाना/ Weighbridge, पक्का चहारदिवारी एवं स्टील गेट इत्यादि का Shifting Cost का	

आकलन निबंधित मूल्यांकनकर्ता द्वारा 28,48,400.00 रुपये निर्धारित किया गया है, जबकि जिला भू-अर्जन कार्यालय एवं NHAI के द्वारा मात्र 5,11,368.00 रुपये का भुगतान किया गया है।

9) खाता सं०-52, प्लॉट सं०-235, रकवा-10 डिसमिल को गैरआबाद मालिक भूमि के कारण भूमि के मूल्य का मुआवजा याचिकाकर्ता को नहीं दिया गया जबकि अंचल अधिकारी के पत्रांक-34, दिनांक 05.01.2018 से जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, बोकारो को प्रतिवेदन उपलब्ध कराया गया है, जिसमें स्पष्ट वर्णित है कि याचिकाकर्ता के द्वारा उक्त भूमि निबंधित केवाला संख्या से क्रय किया गया है एवं निबंधन के उपरांत सक्षम पदाधिकारी के द्वारा उक्त भूमि का जमाबंदी पंजी ॥ में दर्ज किया गया है। अवर निबंधक, धनबाद के द्वारा ज्ञापांक-2873, दिनांक 28.12.2017 से 01.01.1946 के पूर्व के निबंधित दस्तावेजों का सत्यापन जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, बोकारो को उपलब्ध कराया गया है।

10) याचिकाकर्ता के द्वारा क्षतिग्रस्त संरचनाओं के उचित मुआवजा एवं भूमि के मूल्य का मुआवजा दिलाने हेतु आर्बिट्रेशन के तहत वाद दायर किया गया है।

विषयगत मामले में प्रासांगिक भूमि पर न्यायालय के पत्रांक-178/रा०न्या०, दिनांक 15.09.2022, पत्रांक 203/रा०न्या०, दिनांक 28.10.2022, पत्रांक 252/रा०न्या०, दिनांक 30.11.2022 से अंचल अधिकारी, चास से विस्तृत प्रतिवेदन की मांग की गई। अंचल अधिकारी, चास द्वारा पत्रांक-2994, दिनांक 24.12.2022 से प्रतिवेदन उपलब्ध कराया गया है, जो निम्नवत् है :-

1 वर्णित भूमि मौजा जामगोड़िया के खाता सं० 52 प्लॉट सं० 235, रकवा 3.05 एकड़ से संबंधित है, जो गैरआबाद मालिक खाते की भूमि है, जिसका खेवट सं० 2 जमींदार शशि भूषण मिश्र दीगर के नाम से दर्ज है।

2 उक्त भूमि भूतपूर्व जमींदार शशि भूषण मिश्र एवं अन्य द्वारा निबंधित केवाला सं० 1086 दिनांक 21.09.1925 द्वारा श्री उदय महतो पिता जितु महतो को बिक्री किया गया है (सत्यापित प्रतिलिपि संलग्न)। उदय महतो के पुत्र जगदीश महतो द्वारा दिनांक 19.09.1993 को अंचल अधिकारी चास के पास उक्त जमीन का लगान स्वीकृत हेतु आवेदन दाखिल किया गया, जिला भू-अर्जन पदाधिकारी के पत्रांक सं० 1364, दिनांक 14.12.2017 के आलोक में जिला अवर निबंधक धनबाद के पत्रांक सं०- 2873 दिनांक 28.12.2017 के द्वारा भी उक्त दलिल सं० 1085, 1086 दिनांक 21.09.1925 को सत्यापित किया गया है।

3 अंचल अधिकारी के अभिलेख सं० 2 (III) 93-94 दिनांक 26.09.94 द्वारा लगान स्वीकृत करते हुए लगान निर्धारण करने का आदेश दिया गया। उक्त आदेश पारित करने के पहले भूमि सुधार उप समाहर्ता, चास द्वारा भी अनुमोदन प्राप्त किया गया था। तत्पश्चात् उक्त जमीन के दखलकार जगदीश महतो एवं अन्य हुए। जगदीश महतो एवं अन्य दखलकार रहते हुए निबंधित दलील सं० 1323/ दिनांक 13.03.2003 द्वारा श्री बनवारी लाल अग्रवाल को बिक्री किया।

4 बनवारी लाल अग्रवाल द्वारा जमीन खरीद करने के बाद चास अंचल अधिकारी के कार्यालय में दाखिल-खारिज के लिए आवेदन दिया गया, जिसका आवेदन सं० 1343 (III)/2003-04 दिनांक 03.03.2004 है। तत्पश्चात् अंचल अधिकारी के आदेश के आलोक में बनवारी लाल अग्रवाल द्वारा उक्त जमीन का मालगुजारी रसीद निर्गत किया गया, जिसका ऑनलाईन रसीद भाग वर्तमान 5, पृष्ठ वर्तमान 112 में दर्ज है।

आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर

आदेश पर की
गई कार्रवाई के
बारे में टिप्पणी
तारीख सहित

NH-32 के परियोजना निदेशक, NHAI, धनबाद की तरफ से उनके विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपना पक्ष रखते हुए लिखित विवरणी समर्पित किया गया है। विद्वान अधिवक्ता द्वारा दाखिल लिखित विवरणी एवं प्रस्तुत तर्क का सारांश निम्नवत् है :-

1 याचिकाकर्ता द्वारा दायर अपील वाद NH Act 1956 की धारा 3(G)7 के तहत सुनवाई योग्य नहीं है।

2 NH Act 1956 की धारा 3(G)5 के तहत मुआवजा की राशि के संबंध में विवाद की स्थिति में हीन आर्बिट्रेटर न्यायालय में सुनवाई की जा सकती है।

3 याचिकाकर्ता द्वारा NH परियोजना में क्षतिपूर्ति राशि की गणना का आकलन स्वयं किया गया है, जो वैधानिक नहीं है।

4 याचिकाकर्ता के द्वारा भूमि का मूल्य की गणना के संबंध में NHAI के द्वारा तर्क दिया गया है कि प्रतिवेदित भूमि का किस्म गैरआबाद मालिक है, जिसे अंचल अधिकारी, चास के प्रतिवेदन के आधार पर सरकारी भूमि मानते हुए अपर समाहर्ता एवं उपायुक्त के अनुशंसा पर आयुक्त, उत्तरी छोटानागपुर प्रमण्डल, हजारीबाग द्वारा पत्रांक-2548, दिनांक 10.09.2015 से NHAI को निःशुल्क हस्तांतरित किया गया है। अतः आवेदक भूमि के मूल्य से संबंधित मुआवजा के हकदार नहीं हैं।

5 आवेदक के द्वारा चहारदिवारी, Building construction of staff rooms, Value of Steel Gate and Foundation Cost, For Weighbridge shifting के संबंध में NHAI द्वारा बताया गया है कि आवेदक का दावा निराधार है एवं इस संबंध में 5,11,368.00 रुपए का भुगतान याचिकाकर्ता को किया गया है। मूल्यांकन की गणना आवेदक की उपस्थिति में की गई थी एवं भवन प्रमण्डल विभाग, झारखण्ड सरकार द्वारा की गई मूल्यांकन की राशि पर आवेदक द्वारा कोई भी आपत्ति दर्ज नहीं की गई थी।

जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, बोकारो द्वारा पत्रांक-572/भू0अ0, दिनांक 13.09.2022 से अपना पक्ष प्रस्तुत किया गया है, जो निम्नवत् है :-

अपीलकर्ता द्वारा उल्लेखित प्लॉट गैर आबाद मालिक होने के कारण उक्त प्लॉट के अर्जन हेतु NH Act 1956 की धारा 3(D)/3(G) के तहत कार्रवाई नहीं किया गया है। भारतीय राजमार्ग प्राधिकरण (NHAI) के Policy Circular (No. 7.1.51), दिनांक 10.04.2017 के कंडिका 3(C) के (ii) में Bonafide and Genuine व्यक्ति को गैरमजरूआ भूमि पर अवस्थित संरचना के अनुदान राशि को भुगतान करने संबंधी प्राप्त स्वीकृत तथा माननीय मुख्यमंत्री, झारखण्ड सरकार की अध्यक्षता में दिनांक 28.06.2018 को सम्पन्न राज्य में कार्यान्वित की जा रही आधारभूत परियोजनाओं की समीक्षात्मक बैठक की कार्यवाही ज्ञापांक-प0नि0वि0/06-विविध-57/2018-3969(S), दिनांक 10.07.2018 की कंडिका (II) में प्राप्त निदेश के आलोक में अंचल अधिकारी, चास भूमि सुधार उप समाहर्ता, चास तथा अनुमण्डल पदाधिकारी, चास के संयुक्त समिति से प्राप्त स्वीकृति के आलोक में NHAI द्वारा उपलब्ध कराए गए मूल्यांकन पुस्तिका, जो कार्यपालक अभियंता, भवन प्रमण्डल, बोकारो द्वारा अनुमोदित है, के आलोक में अपीलकर्ता को उल्लेखित प्लॉट सं0-235 पर अवस्थित संरचना की Ex-Gratia



(अनुदान) राशि मो० 5,11,368.00 (पाँच लाख ग्यारह हजार तीन सौ अड़सठ) रुपये मात्र का भुगतान किया गया है।

गैरमजरूआ खास जमीन पर रैयती दावे को मान्यता देने के संबंध में निदेशक, भू-अर्जन -सह- विशेष सचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के पत्रांक 2308/रा०, दिनांक 03.09.1985 से सूचित किया गया है कि गैरमजरूआ खास भूमि पर रैयती दावों के मामले में उस मामले के तथ्य विशेष के आधार पर निर्णय लेना है परंतु सामान्य रूप से इन दावों पर निर्णय लेने के लिए निम्न तथ्यों पर ध्यान दिया जाए :-

1. सर्वे खतियान में प्रविष्टि एवं नक्शा देखा जाय।
2. क्या इसमें कोई सादा हुकुमनामा अथवा निबंधित पट्टा उपलब्ध है? यदि 1946 के पूर्व निबंधित पट्टा उपलब्ध है, तो उससे दावा को कुछ बल मिलता है।
3. जमीन्दारी लगान रसीद देखा जाय।
4. जमीन्दारी निहित होने के समय जमीन्दार द्वारा दाखिल रिटर्न में खेसरा की प्रविष्टि की जाँच की जाय।
5. दाखिल-खारिज अथवा माँग खोलने का अभिलेख देखा जाय तथा इसी आधार पर पंजी-2 में प्रविष्टि तथा इसके अनुसार निर्गत लगान रसीद भी देखी जाय।
6. यदि गैरमजरूआ मालीक जमीन की बंदोबस्ती सरकार द्वारा की गई है, तो सक्षम पदाधिकारी द्वारा निर्गत परवाना, उसके आधार पर माँग खोलना, पंजी-2 में प्रविष्टि, निर्गत लगान रसीद देखी जाय।
7. स्थानीय जाँच कर जमीन की वर्तमान स्थिति एवं उसपर दखल का पता लगाया जाय।

उपर्युक्त बिन्दुओं पर अनुकूल एवं विश्वसनीय साक्ष्य मिलने पर उस जमीन को रैयती मान्यता में कोई कठिनाई नहीं होगी। संबंधित पक्षकारों द्वारा उनके विद्वान् अधिवक्ता के माध्यम से दाखिल दस्तावेजों/प्रस्तुत तर्क एवं अंचल कार्यालय, चास द्वारा उपलब्ध कराए गए प्रतिवेदन के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि बोकारो जिला के चास अंचल अंतर्गत मौजा-जामगोड़िया, खाता सं-52, प्लॉट सं०-235, रकवा 0.10 एकड़ भूमि का गत् सर्वे खतियान में भूमि का प्रकार गैरआबाद मालिक एवं भूमि का किस्म पुरातन पतित दर्ज है। यद्यपि खाता का प्रकार गैरआबाद मालिक है, परंतु उक्त भूमि, जिसका खेवट सं०-2 है, तत्कालीन जमींदार शशि भूषण मिश्र दीगर के नाम से दर्ज है। अंचल अधिकारी, चास के पत्रांक-2994, दिनांक 24.12.2022 से प्रतिवेदित किया गया है कि वर्णित भूमि मौजा-जामगोड़िया के खाता सं०-52, प्लॉट सं०-235, रकवा-3.05 एकड़ से संबंधित है। उक्त भूमि के पूर्व जमींदार शशि भूषण मिश्र एवं अन्य द्वारा निबंधित केवाला सं०-1086, दिनांक 21.09.1925 द्वारा श्री उदय महतो, पिता-जितु महतो को भूमि बिक्री किया गया है। उदय महतो के पुत्र जगदीश महतो द्वारा दिनांक 19.09.1993 को अंचल अधिकारी, चास के पास उक्त भूमि का लगान निर्धारण करने हेतु आवेदन दाखिल किया गया। अंचल अधिकारी, चास द्वारा अभिलेख सं-2(III) 93-94, दिनांक 26.09.1994 द्वारा भूमि सुधार उप समाहर्ता, चास से अनुमोदन के उपरांत लगान स्वीकृत करते हुए लगान निर्धारण का आदेश पारित किया गया। जगदीश महतो एवं अन्य के द्वारा निबंधित दस्तोवज सं०-1323, दिनांक 13.03.2003 द्वारा उक्त भूमि श्री बनवारी लाल अग्रवाल को बिक्री किया गया है।

आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर

आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहित

अंचल कार्यालय, चास के दाखिल खारिज आवेदन संख्या-1343 (III)/2003-2004, दिनांक 03.03.2004 के आलोक में तत्कालीन अंचल अधिकारी द्वारा दाखिल खारिज करते हुए मालगुजारी रसीद निर्गत किया गया, जिसका ऑनलाईन रसीद पंजी-II के भाग वर्तमान-5, पृष्ठ सं0-112 पर जमाबंदी दर्ज है।

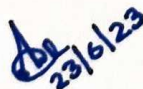
उपरोक्त समस्त तथ्यों से स्पष्ट होता है कि चास अंचल के मौजा-जामगोड़िया, खाता सं0-52, प्लॉट सं0-235, प्रश्नगत अर्जित रकवा-0.10 एकड़ भूमि सहित अन्य रकवे पर निदेशक, भू-अर्जन -सह- विशेष सचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के पत्रांक 2308/रा0, दिनांक 03.09.1985 द्वारा निर्गत निदेशों के आलोक में याचिकाकर्ता के पास रैयती मान्यता प्राप्त करने के समुचित आधार हैं। साथ ही जिला भू-अर्जन कार्यालय द्वारा, अर्जित की गई प्रश्नगत उक्त 10 डी0 भूमि पर अवस्थित चहारदिवारी, Building construction of staff rooms, Value of Steel Gate and Foundation Cost, For Weighbridge shifting इत्यादि के संबंध में याचिकाकर्ता द्वारा किये गए पुनर्मूल्यांकन के दावे के भी समुचित साक्ष्य हैं। साक्ष्य के रूप में याचिकाकर्ता द्वारा प्रस्तुत किये गए फोटोग्राफ इत्यादि की भी सूक्ष्म अवलोकन की आवश्यकता है।

अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों, संबंधित पक्षकारों द्वारा अपने विद्वान् अधिवक्ता के माध्यम से दाखिल लिखित विवरणी एवं प्रस्तुत किए गए तर्क, जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, बोकारो एवं अंचल अधिकारी, चास से प्राप्त प्रतिवेदन तथा विभागीय प्राप्त दिशा-निदेश के आलोक में निम्न निर्णय दिए जाते हैं :-

1. याचिकाकर्ता विहित प्रक्रिया के तहत चास अंचल के मौजा-जामगोड़िया, खाता संख्या-52, प्लॉट सं0-235 के अंतर्गत जिला भू-अर्जन कार्यालय द्वारा अर्जित 10 डी0 भूमि की विधिवत् रैयती मान्यता सक्षम प्राधिकार से प्राप्त कर अर्जित 10 डी0 भूमि का मुआवजा भुगतान प्राप्त कर सकते हैं।
2. अर्जित 10 डी0 भूमि की विधिवत् रैयती मान्यता सक्षम प्राधिकार से प्राप्त होने के उपरांत जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, बोकारो विधिवत् मुआवजा राशि की गणना कर याचिकाकर्ता को नियमानुसार भुगतान करने की अग्रतर कार्रवाई करेंगे।
3. जिला भू-अर्जन पदाधिकारी प्रश्नगत अर्जित 10 डी0 भूमि पर याचिकाकर्ता द्वारा उपलब्ध कराए गए साक्ष्यों के आधार पर पूर्व में अवस्थित संरचनाओं का पुनर्मूल्यांकन कराकर अंतर राशि यदि देय हो तो नियमानुसार भुगतान करना सुनिश्चित करेंगे।

आदेश की प्रति अनुपालन हेतु याचिकाकर्ता, जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, बोकारो एवं परियोजना निदेशक, NHA, धनबाद को भेजें।

लेखापित एवं संशोधित।


23/6/23

अपर समाहर्ता

-सह-

आर्बिट्रेटर, NHA परियोजना, बोकारो।


23/6/23

अपर समाहर्ता

-सह-

आर्बिट्रेटर, NHA परियोजना, बोकारो।