

अपर उपायुक्त-सह-आर्बिट्रेटर (ARBITRATOR) (NHAI) का न्यायालय, पूर्वी सिंहभूम,  
जमशेदपुर

मिस.आर्बिट्रेशन अपील संख्या-02 / 2017-2018

1) छवि सतपथी -बनाम- जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर  
उर्फ छवि रानी सतपथी पति-श्री देवाशीष सतपथी

दिनांक	आदेश	की गई कार्रवाई
	<p>छवि सतपथी, उर्फ छवि रानी सतपथी पति-श्री देवाशीष सतपथी, साकिन-महुलिया, थाना-गालुडीह, जिला-पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर द्वारा जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर को पक्षकार बनाकर एन0एच0 अधिनियम 1956 की धारा-3 जी0(5) के तहत आर्बिट्रेशन अपील दायर किया गया है।</p> <p>अपीलकर्ता के द्वारा दिनांक-04.09.2017 को दायर अपील आवेदन की मूल प्रति अभिलेख में संलग्न है। अपीलकर्ता के द्वारा मुख्य रूप से अपील आवेदन में उल्लेख किया गया है कि</p> <p>1. That plots of land being Plot no.79 under khata no.315, area of 09 decimals and Plot no.80 under khata, no.316, 09 decimals, total area being 18 decimals of mouza Mohulia, Revenue Thana no.1241, P.S. Ghatsila, District East Singhbhum (previously Singhbhum) was purchased by the applicant from one Miss Parimal Das, wife of S. Das and daughter of B.M.Das by Registered Sale Deed No. 321 dated 04.04.1995.</p> <p>2. That it may be stated that the aforesaid plots of land were recorded in the name of aforesaid Miss Parimal Das, the vendor of the applicant in the R.S. Settlement, records of right of which were finally published in the year 1964.</p> <p>3. That after purchasing the aforesaid land from the recorded tenant, the applicant got the same mutated in her name in the Office of the Circle Officer, Ghatsila and paid rent in respect of the lands so purchased by her in her name.</p> <p>4. That it is stated that out of the 18 decimals of land so purchased by the applicant, an area of 005 decimals in plot no.79 under khata no.31 and an area of 01 decimal in plot no.80 under khata no.316, ie total area of 1.5 decimal of mouza Mohulia, Revenue Thana no.1241, P.S. Galudih owned by the applicant has been acquired by the National Highways Authority for the purpose of Four Laneing of National Highway No.33 passing through mouza Mohulia on the land of the applicant.</p> <p>5. That it is stated that the concedrned land acquisition authorities have calculated the amount of compensation in respect of the aforesaid 1.5 decimals of in the name of the recorded tenant of the land namely</p> <p>Miss Parimal Das taking the land to be of Purani Parti nature, who is the vendor of the applicant for the aforesaid land, and an Award being Award No.44 is learnt to have been prepared accordingly.</p>	

✓

6. That it is stated that the applicant being the lawful owner of the aforesaid land measuring 1.5 decimals in the aforesaid plots of mouza Mohulia, Revenue Thana no.1241 in the district of East Singhbhum, is entitled to be paid the just compensation in respect of the aforesaid 1.5 decimals of land at the present market rate prevailing in the area where the lands in question are situated.

7. That it is stated that calculating the amount of compensation taking the land as Purani Parti Kabil Abad, as recorded in the Record of Right prepared as back as in the year 1964, i.e. more than fifty years now, would be not fair, just and reasonable and the amount of compensation needs and is fit to be calculated on the basis of present market value of the land prevailing in the area in question.

8. That it is stated that with the passage of time and considerable developments having taken place, particularly in the area where the land in question is situated due to well connectivity and running of an important and busy road as National Highway, the lands having purani parti nature more than fifty years back has attained homestead and commercial nature and its market value has been increasing every year, as is evident from the relevant records of sale and purchase of the lands of similar recorded nature in the village in question and its vicinity.

9. That it is stated that the law in the matter of determination of just compensation stands well settled by the Hon'ble Courts in several judicial pronouncements on the point. It has been settled law that irrespective of the nature of land acquired as appearing in record of

right, while calculating just compensation, the present market value of the land needs to be taken into consideration. The applicant craves leave to produce relevant documents and the judicial pronouncements in support of his submissions in this regard at the time of hearing.

10. That it is stated that to the best of knowledge of the applicant, the present market value of the lands in question is not less than Rs.5,00,000/- pr decimal in average and as such the compensation in respect of the lands owned by the applicants needs to be calculated at aforesaid market rate prevailing in the locality where the land in question is situated.

11. That this application is made bona fide and in the interest of justice.

It is prayed that this Authority be graciously pleased to arbitrate into the matter of payment of compensation, as submitted hereinabove, which lands have been acquired in terms of National High Ways Act, 1956 in respect of plots of land aforesaid and be further pleased to direct the concerned authority to pay due and just compensation for the acquired lands aforesaid at the prevailing market rate to the applicant as submitted hereinabove.

अपीलकर्ता के द्वारा अनुरोध किया गया है कि प्राधिकरण मुआवजे के भुगतान के मामले में मध्यस्तता करने की कृपा करें तथा आवेदक को प्रचलित बाजार दर पर मुआवजा का भुगतान किया जाय।

अपील आवेदन के आलोक में वाद में निहित सभी पक्षकारों को नोटिस निर्गत किया गया।

निर्गत नोटिस के आलोक में भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के महाप्रबंधक तथा परियोजना निदेशक सादर आलम के द्वारा पत्र संख्या-1852, दिनांक-30.08.2018 के माध्यम से अपना पक्ष रखा गया। उल्लेखित पत्र की प्रति अभिलेख में संघारित है। राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के द्वारा निर्गत पत्र में मुख्य रूप से उल्लेख है कि-NHA का Policy circular No 11041/217/2007-Admn, दिनांक- 17.06.2008 क्रमांक 3 के (g) (ii) में स्पष्ट उल्लेख है कि-Land value has been determined in accordance with rates applicable to the category of land as mentioned in relevant 3D notification, 3(A) प्रकाशन के उपरांत 3D प्रकाशित करने के लिए जिला भू-अर्जन कार्यालय द्वारा स्थल जाँच करने के उपरांत खेसरा पंजी का निर्धारण किया जाता है एवं जाँच के उपरांत 3(A) में प्रकाशित भूमि की प्रकृति एवं प्रकार 3D में ही आसानी से परिवर्तन किया जाता था, लेकिन MORT&H circular no. 11011/30/2015-LA, dt-28-12-2017 के अनुसार para10(iii) को अनुसरण करते हुए 3(A) नोटिफिकेशन के आधार पर प्रकृति/प्रकार सुनिश्चित करने के लिए निर्देशित किया है। उल्लेखित सारे आर्बिट्रेशन अपिलों में दायर खेसराओं का 3(A) एवं 3D प्रकाशन वर्ष 2013-2014 में ही राष्ट्रीय राजमार्ग, प्राधिकरण द्वारा किया गया था। अतः संबंधित खेसराओं का जिला भू-अर्जन पदाधिकारी-सह-सक्षम पदाधिकारी, पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर द्वारा घोषित 3जी नियमानुसार सही है। इसमें किसी तरह का परिवर्तन करना बड़ा बिवादों का कारण बन सकता है। भू-अर्जन हेतु NH-Act 1956 के तहत कार्य करने हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी को सक्षम पदाधिकारी (Competent Authority) नामित किया गया है।

अपीलकर्ता के द्वारा दिनांक-24.08.2018 को rejoinder प्रस्तुत किया गया। दिनांक-24.08.2018 को प्रस्तुत rejoinder की प्रति अभिलेख में संलग्न है। दिनांक-24.08.2018 में प्रस्तुत rejoinder में उल्लेख है कि-

1. That the applicant has earlier filed application under Section-3 (G) (5) of the National Highways Act 1956 seeking arbitration into the matter of payment of compensation in respect of the land, being plot no. 79 for an area of 005 decimals under khata no.31, plot no.80 for an area of 01 decimal under khata no.316, i.e. total area of 1.5 decimals of mouza Mohulia, Revenue Thana No.1241 of the district of East Singhbhum (previously district of Singhbhum) pertaining to Revisional Survey Settlement Operation of the year 1960-61, records of right were finally published in the year 1964.
2. That it is stated that compensation in respect of the aforesaid lands has been calculated in the name of the recorded tenant of the land, ignoring the fact that the lands acquired was purchased by the applicant and as such the applicant is entitled to receive the compensation for the lands acquired for the purpose of Four lanning of National High Way No.33 passing through the land owned by the applicant.
3. That so far the quantum of compensation in respect of the lands in question is concerned, it is stated that the quantum of compensation payable in respect of the lands acquired is well settled in the provision of National High Ways Act, 1956 itself, as also by the decisions of the Hon'ble Courts that compensation is required to be calculated on the basis of the present market value of the land acquired.

4. That it is stated that this Authority had earlier called for a report from the Sub-Registrar, Ghatsila with regard to the present rate of land in the area where the lands in question are situated. Unfortunately in spite of repeated requests no report has been submitted in this regard.
5. That however, the District Sub-Registrar, Jamshedpur has earlier submitted a report in respect of the sale figures of the lands of the villages of district East Singhbhum, but significantly, so far the mouza Mohulia is concerned no figure appears in the list submitted in this regard.
6. That the applicant submits that the average rate per decimal of the land in mouza Mohulia during the year 2010 was Rs.45,000/- per decimal, as is evident from the report dated 22.03.2010 of the District Sub-Registrar, Jamshedpur, a copy of which is annexed hereto.
7. That it is submitted that from the registered sale deeds executed between the year 2010 to 2017, it is evident that the average rate per decimal in the area in question is about Rs. 1,70,000/- per decimal. In such view of the matter, the quantum of compensation payable in respect of 1.5 decimals of land owned by the applicants is required to be calculated on the basis of the aforesaid average present market value of the land in the village Mohulia.
8. That That it is submitted that the land of the applicant acquired by the authorities concerned for the purpose of four laneing of N.H.33 now forms part of the aforesaid National Highway. It has been held by the Hon'ble Supreme Court in the case of Omkar Singh and others -vrs- State of Haryana and Others, reported in (2016) 3 SCC, 364 that "lands have been acquired for the purpose of widening of National Highway running through mouza Jirat and accordingly the entire strip is to be treated as similar class of land irrespective of user/classification of the individual plot of land. So all the plot of mouza Jirat should be treated as non-agriculture land". Applying the aforesaid decision of the Hon'ble Supreme Court in the present case, it is evident that the land of the applicant acquired is required to be treated as non-agriculture land and compensation for the same is to be paid accordingly.
9. That it is further submitted that similarly, the Hon'ble Supreme Court in the aforesaid case in para-24 of the judgment has held that compensation for the land situated at a breadth of 500 meters on N.H. is treated as similar class of land.
10. It is further submitted that the Hon'ble Supreme Court has held in the case of Union of India -vrs- Mangaturam etc. reported in (1997) 6 SCC 47 at para-3 thereof that " strip of land at a breadth of 500 yards from the main road should be treated as A class land irrespective of the quality of the land". It is submitted that applying the aforesaid decisions of the Hon'ble Supreme Court, the land of the applicant acquired is fit to be treated as A class land and compensation is fit to be calculated accordingly.
11. That it is therefore evident that the prayer of the applicant made in his original petition is fit to be allowed.

It is prayed that the application under Section-3(G)(5) National High Ways Act, 1956 filed by the applicant may be allowed in the light of the submissions made above.

जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर के द्वारा पत्र संख्या-439, दिनांक-09.04.2019 के माध्यम से अपना पक्ष रखा गया। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी के द्वारा निर्गत पत्र संख्या-439, दिनांक-09.04.2019 की मूल प्रति अभिलेख में संलग्न है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी के द्वारा निर्गत पत्र में उल्लेख है कि-राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 33 के चौड़ीकरण हेतु आवेदक के आवेदन पत्र में वर्णित भूमि पर भू-अर्जन की कार्रवाई राष्ट्रीय राजमार्ग से प्राप्त अधियाचना पर एन० एच० एक्ट, 1956 के अंतर्गत कार्रवाई की गई। 3A अधिसूचना सं०-का० आ०-1716 (अ) दिनांक-17.06.2013 द्वारा निर्गत हुई और स्थानीय समाचार पत्र खबर मंत्र में 27.03.2017 तथा टेलीग्राफ में 31.07.2013 को प्रकाशित किया गया। 3D अधिघोषणा SO-227(E), दिनांक-23.01.2014 तथा स्थानीय समाचार पत्र दैनिक जागरण में दिनांक-21.02.2014 एवं टेलीग्राफ में दिनांक-27.02.2014 को प्रकाशित हुआ।

प्राप्त अधियाचना पर भू-अर्जन अमीन द्वारा स्थल सर्वे के पश्चात् खेसरा पंजी तैयार किया गया। जिसके अनुसार मौजा-महुलिया, थाना नं०-1241, खाता नं०-316, प्लॉट नं०-80, रकवा-0.01 एवं, खाता नं०-315, प्लॉट नं०-79, रकवा-0.005 डी० यानि कुल-0.015 डी पुरानी परती एवं शिश परिमल दास, पिता-वी० एन दास के नाम अंकित है। खतियान के क्रम सं०-44, खाता सं०-316, प्लॉट सं०-80 पुरानी परती का० आ० अर्जित रकवा 0.01 डी० एवं खाता-315, प्लॉट सं०-79, पुरानी परती अर्जित रकवा-0.005 पंजी सं०-44, शिश परिमल दास, पिता-वी० एन दास के नाम पर दर्ज है।

महुलिया से बहरागोडा तक के 97 मौजो का दर निर्धारण तत्कालीन उपायुक्त महोदय के निदेशानुसार तत्कालीन अपर उपायुक्त महोदय के अध्यक्षता में दर निर्धारण कर मुआवजा राशि गणना हेतु अंचल अधिकारी पटमदा/पोटका/धालभूमगढ़ एवं बहरागोडा को प्रतिनियुक्त किया गया था। प्रतिनियुक्त पदाधिकारियों द्वारा निर्धारित दर के आलोक में मुआवजा राशि का गणना किया गया।

मौजा-महुलिया, थाना नं०-1241, खाता नं०-315, 316 प्लॉट नं०-79, 80 क्रय की गई भूमि है। एन० एच० चौड़ीकरण हेतु प्राप्त अधियाचना को The National Highway act, 1956 की धारा 3A गजट नोटिफिकेशन सं०-का० आ० 1716(अ) दिनांक-17.06.2013 प्रकाशन के पश्चात् आपत्ति अवधि में किसी प्रकार का आपत्ति दायर नहीं किया गया है। मौजा-महुलिया का अर्जित की जाने वाली भूमि का 3A प्राकशन वर्ष 2013 के निबंधन कार्यालय से प्राप्त न्यूनतम दर विभागीय पत्र सं०-367/नि०रा० दिनांक-24.10.2014 के आलोक में 3D में प्रकाशित भूमि के प्रकृति/प्रकार के अनुरूप 3G अवार्ड का गणना किया गया है।

जिला भू-अर्जन पदाधिकारी के द्वारा अंकित किया गया है कि मौजा-महुलिया, थाना नं०-1241, में अन्य रैयतों के द्वारा निर्धारित मुआवजा की राशि प्राप्त कर ली गयी है। अन्य रैयतों के द्वारा निर्धारित मुआवजा राशि पर कोई आपत्ति नहीं दर्ज किया गया है। मौजा-महुलिया के अंतर्गत प्रश्नगत परियोजना में कुल 116 पंचाटियों में से 101 पंचाटियों के द्वारा निर्धारित मुआवजा राशि बिना आपत्ति के प्राप्त कर लिया गया है।

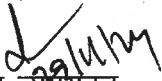
आवेदक के द्वारा प्रस्तुत आर्बिट्रेशन अपील आवेदन, आवेदन में निहित

दस्तावेज, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के द्वारा प्रस्तुत लिखित पक्ष, जिला भू-अर्जन के द्वारा प्रस्तुत लिखित पक्ष का अवलोकन किया गया। अवलोकन करने पर यह प्रतीत होता है कि अपीलकर्ता के द्वारा स्थायी संरचना के लिए निर्धारित मुआवजा बिना आपत्ति के प्राप्त कर लिया गया है।

उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि आवेदक के द्वारा एन0 एच0 चौड़ीकरण हेतु प्राप्त अधियाचना को The National Highway Act, 1956 की धारा 3A गजट नोटिफिकेशन सं0-का0अ0 1716(अ) दिनांक-17.06.2013 द्वारा निर्गत प्रकाशन के पश्चात् आपत्ति अवधि में किसी प्रकार की आपत्ति दायर नहीं किया गया। मौजा-महुलिया का अर्जित की जाने वाली भूमि का 3A प्राकशन वर्ष 2013 के निबंधन कार्यालय से प्राप्त न्यूनतम दर पर विभागीय पत्र सं0-367/नि0रा0, दिनांक-24.10.2014 के आलोक में 3D में प्रकाशित भूमि के प्रकृति/प्रकार के अनुरूप 3G अवार्ड का गणना किया गया है। विलम्ब से आवेदन दायर करने के आलोक में कोई स्पष्ट तथ्यात्मक कारण आवेदक के द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया। अपीलकर्ता के द्वारा बाजार दर पर मुआवजा निर्धारण के आलोक में कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है।

अपील आवेदन, जिला भू-अर्जन पदाधिकारी के द्वारा लिखित पक्ष, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण के लिखित पक्ष के आधार पर अद्योहस्ताक्षरी इस निष्कर्ष पर है कि जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्वी सिंहभूम के द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। तदनुसार अपील आवेदन अस्वीकृत किया जाता है।

लेखापित एवं संशोधित,

  
अपर उपायुक्त

—सह-आर्बिट्रेटर (ARBITRATOR),  
पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।

  
अपर उपायुक्त

—सह-आर्बिट्रेटर (ARBITRATOR)  
पूर्वी सिंहभूम, जमशेदपुर।