

क्रमांक एवं आदेश की तिथि 9	न्यायालय अपर समाहर्ता -सह- Arbitrator, साहेबगंज Arbitration वाद सं०-04/2022-23 २	आदेश पर की गई कार्यवाही के बारे में टिप्पणी तारीख सहित ३
5/11/22	आवेदक - मो० दाउद अलम वगै० बनाम् जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, साहेबगंज। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, साहेबगंज द्वारा मौजा-तालबन्ना थाना नं० - 170, जमाबंदी सं०-38, दाग सं०-62, कुल रकवा - 0.35201 एकड़ अर्न्तगत आवेदक का सन्निहित रकवा -0.09916 एकड़ से संबंधित वाद में Arbitrator के माध्यम से निष्पादन हेतु अभिलेख उपलब्ध कराया गया। उक्त अभिलेख को न्यायालय अर्न्तगत पंजीकृत करते हुए उभय पक्षों को नोटिस निर्गम किया गया। नोटिस के तामिला प्रतिवेदन के आधार पर उभय पक्षों के द्वारा न्यायालय में तारीख पर अपना उपस्थिति दर्ज कराया गया है। जिला भू - अर्जन कार्यालय के पत्रांक - 480 / भू०अ०, साहेबगंज, दिनांक - 12.05.2022 को माननीय उच्च न्यायालय, झारखंड राँची के दायर वाद सं० - W.P.C NO - 830/2022 मो० दाउद आलम एवं अन्य बनाम् झारखंड वाद को Arbitrator के माध्यम से निष्पादन हेतु उपलब्ध कराया गया उक्त वाद NH - 80 के चौड़ीकरण एवं Realignment के तहत मौजा तालबन्ना, थाना नं० - 170 अंचल-उधवा जिला -साहेबगंज अर्न्तगत अधिगृहित की गई भूमि एवं अवस्थित संरचना मुआवजा से संबंधित है, वादी के अनुसार मौजा-तालबन्ना, थाना नं०-170 उधवा अंचल जमाबन्दी नं०-38, दाग नं०-62 कुल रकवा-00-06-00 (छः कट्ठा) पर अवस्थित दो कमरा 12' X 14' एक कमरा के सामने बरामदा 24' X 7' रसोई 8'X12' बाथरूम 8'X12' एवं मकान के पिछले भाग में बरामदा 56'X7' फीट का है, घर में दो सिढ़ी भी है तमाम मकान का हिस्सा सुसज्जित डंग से बना है 10 आम का पेड़ भी है भू - अर्जन पदाधिकारी साहेबगंज के द्वारा निर्गत नोटिस दिनांक-08.06.2019 में 00-06-00	

छ: कट्टा जमीन का सिर्फ - 4,71,910.36 और पक्के का मकान का नोटिस दिनांक - 20.07.2020 में सिर्फ संरचना राशि - 15,37,812.00 अंकित था जो आज के बाजार दर से काफी कम है मुआवजा की राशि चार गुणा भुगतान करने का आग्रह किया है। भू-अर्जन अधिनियम 2013 की धारा ए 26 एवं 29 के तहत क्रमशः भूमि एवं उसपर अवस्थित संरचना का मूल्यांकन कर मुआवजा भुगतान करने का प्रावधान है।

इस संबंध में अधोहस्ताक्षरी न्यायालय के पत्रांक - 20/डी0बी0, दिनांक-29.08.2022 के द्वारा परियोजना निदेशक राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा कार्यपालक अभियंता भवन प्रमंडल, साहेबगंज से संयुक्त जाँच कर जाँच प्रतिवेदन उपलब्ध हेतु निदेश दिया गया था। उक्त जाँच प्रतिवेदन में परियोजना निदेशक राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण अपने पत्रांक - 430 , दिनांक - 17.10.2022 तथा कार्यपालक अभियंता अपने पत्रांक - 876, दिनांक - 18.10.2022 को संयुक्त जाँच प्रतिवेदन में स्पष्ट किया है कि पूर्व में किया गया मूल्यांकन सत्य है, रैयत द्वारा किया गया दावा अमान्य है।

- NHA Act 1956 की धारा 3 A के तहत अधिसूचना निर्गत होने के 21 दिनों के अन्दर धारा 3 (c) के तहत किसी भी प्रकार का दावा और आपत्ति संबंधित रैयत के द्वारा किया जाना है। जिसकी सुनवाई CALA के द्वारा की जाती है। उक्त 21 दिनों के अंदर संबंधित वाद में किसी रैयत द्वारा कोई दावा आपत्ति दर्ज नहीं की गई है।

- 21 दिनों की अवधि समाप्त होने के उपरान्त CALA के द्वारा संबंधित मौजा के भूमि का रैयतवार विशलेषण करते हुए 3 (D) के तहत अधिघोषणा की गई तथा जिसके गजट का प्रकाशन दिनांक - 9 मार्च 2018 को करते हुए 3(G) के तहत भूमि/संरचना का Award तैयार किया गया। तदुपरान्त संबंधित रैयतों को मुआवजा भुगतान प्राप्त करने हेतु सूचना निर्गत की गई।

उक्त क्रम में Respondant की ओर से DLAO Cum CALA एवं NHA की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपने दावों के समर्थन में निम्न लिखित तर्क प्रस्तुत किया।

1) बाजार मूल्य का निर्धारण भू-अर्जन अधिनियम 2013 की धारा 26 के तहत लिया गया है जिसमें अधिसूचना निर्गत होने के तीन वर्ष पूर्व का भू प्रकृति के अनुरूप Sale deed का औसत/प्रति डी0 का दर/या उस मौजा का Circle Rate दोनों में से जो भी उच्चतम दर हो उसके आधार पर बाजार मूल्य के निर्धारण किया गया है।

2) बाजार मूल्य का निर्धारण में Section 26 (4) के अनुसार वैसा दर जो Circle दर/बाजार दर के बहुत ज्यादा प्रभावित करता है वैसे दर को बाजार दर निर्धारण में अलग कर देना है।

उक्त आलोक में मौजा तालबन्ना, थाना नं0 - 170 का सर्किल रेट अनुमोदन योग्य 7770/प्रति डी0 तथा विगत तीन वर्षों का Sale deed का औसत 9056 रुपये/डी0 निर्धारित किया गया है। नियमानुसार CALA के द्वारा दर का निर्धारण कर 3 (G) के तरह एवार्ड घोषित किया गया है। दर निर्धारण के क्रम में भू-अर्जन अधिनियम 2013 की धारा 26 उपलब्ध (4) को संज्ञान में रखकर बाजार मूल्य की गणना की गई है।

1) Respondent NHA के विद्यान अधिवक्ता के द्वारा दलील रखा गया है कि Revenue Record में जमीन का Nature कृषि भूमि अंकित है जो धानी 1/बाड़ी 1 है जो कृषि भूमि का ही वर्गीकरण है। अपीलार्थी के द्वारा कृषि भूमि के स्थान पर Residential/commercial Rate की मांग करना सर्वथा उचित नहीं है। चूंकी इस प्रकार कर आपत्ति Notification निर्गत होने की तिथि के 21 दिनों के अंदर नहीं है।

2) भूमि पर अवस्थित संरचना का मूल्यांकन संबंधित रैयतों की उपस्थिति में किया गया है।

3) NH-80 में उधवा/ तालबन्ना सदृश अन्य मौजा में भी भूमि/Structure का भुगतान किया गया है। तथा किसी रैयत द्वारा कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गई है। साथ ही 80 % से अधिक रैयतों द्वारा भूमि/संरचना का मुआवला भुगतान प्राप्त कर लिया गया है।

कानूनन उक्त वाद खारिज करने योग्य है।

पारा 6 में कहना है 3 A Notification का प्रकाशन -

172

16/5/17, जिसके द्वारा वादों को उक्त जमीन को अधिग्रहण करने का प्रस्ताव किया गया।

पारा 7 में उनका दलील है कि 3 A Notification में भूमि का किस्म - कृषि दिखाया गया, धारा 3 (c) N.H. Act 1956 में वादि द्वारा आपत्ति नहीं किया गया है जो कि 21 दिनों के भीतर करने का प्रावधान है।

पारा 8 में कहना है 3 D N.H. Act 1956 का प्रकाशन - 09.03.2018 को किया गया, जिसके उपरांत उक्त भूमि भारत सरकार को निहित हुआ।

पारा 9 में कहना है 3 G N.H. Act 1956 के द्वारा मुआवजा निर्धारण किया गया, जो कि नियम के अनुसार किया गया है, सर्कल रेट और भूमि अभिलेख के हिसाब से है।

पारा 11 में कहना है कि कार्यपालक अभियंता भवन प्रमंडल, साहेबगंज एवं N.H.A.I के द्वारा संयुक्त रूप से भवन का मूल्यांकन किया गया है।

उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ता के दलील को सुनने के उपरांत निम्न बिन्दु स्पष्ट होता है

4) अपीलार्थी द्वारा अधिसूचना निर्गत के 21 दिनों के अन्दर NH Act 1956 की धारा 3 (c) के तहत किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गई है।

5) अधिसूचना निर्गत के पूर्व भूमि की प्रकृति के अनुरूप भू-अर्जन पदाधिकारी cum CALA के द्वारा भू-अर्जन अधिनियम 2013 की धारा 26 को ध्यान में रखते हुए बाजार मूल्य का निर्धारण कर 3 (G) के तहत एवार्ड घोषित किया है।

6) उधवा एवं तालबन्ना मौजा सदृश अन्य मौजा जिसमें NH-80 के तहत भू-अर्जन की कार्रवाई की गई है जिसमें संबंधित रैयतों के द्वारा कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गई है तथा 80 % से उपर रैयतों के

17

द्वारा मुआवला भुगतान प्राप्त कर लिया गया है।

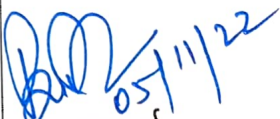
7) भूमि की प्रकृति समय के अनुसार परिवर्तनशील है।

परन्तु इस वाद में अधिसूचना निर्गत 16 मई 2017 के तीन वर्ष पूर्व जो भूमि की प्रकृति रही है उसके अनुरूप बाजार मुल्य का निर्धारण कर एवार्ड घोषित किया गया है। अधिसूचना निर्गत होने के उपरान्त उक्त भूमि पर किसी भी निर्माण अथवा प्रकृति परिवर्तन का मुआवजा भुगतान नियमानुसार प्रतिबंधित है।

अंततः उभय पक्षों के दलील को सुनने एवं कागजात के अवलोकन के उपरान्त तथा उक्त बिन्दुओं को ध्यान में रखते हुए मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचता हूँ कि जिला भू-अर्जन पदाधिकारी cum CALA के द्वारा निर्धारित किया गया दर नियमानुकूल एवं विधि सम्मत प्रक्रियाओं को संज्ञान में रखकर किया गया है। वाद की कार्यवाई समाप्त की जाती है।

आदेश की प्रति उभय पक्षों को भेजें।

लेखापित एवं संशोधित।

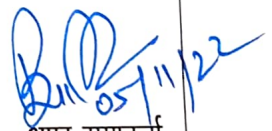


अपर समाहर्ता,

—सह—

Arbitrator,

साहेबगंज।



अपर समाहर्ता,

—सह—

Arbitrator,

साहेबगंज।