न्यायालय, अपर समाहर्त्ता, गढ़वा–सह–Arbitrator, NHAI

विविध वाद सं०–122/2022–2023, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48/2023–24

श्री प्रेमनाथ शुक्ला एवं अन्य, लक्ष्मी शंकर चौबे वगैरह, ध्रुवजटेश्वर चौबे, मनोज कुमार राम वगैरह, अश्विनी कुमार चौबे वगैरह, कृष्ण कुमार शुक्ला वगैरह, राजेन्द्र प्रसाद चौबे वगैरह, नन्दलाल चौबे वगैरह, लक्ष्मी शंकर चौबे वगैरह, श्रीमती उषा देवी, पंकज कुमार चौबे, दिनेश्वर चौबे वगैरह (आवेदक) – प्रथम पक्ष

बनाम

NHAI, गढ़वा एवं अन्य (उत्तरवादी) – **द्वितीय पक्ष**

आदेश

आदेश की क्रम सं० और तारीख	आदेश और पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख सहि
28/06/23	गढ़वा जिला अंतर्गत NH-75 (Sec-V) खजुरी से विढ़मगंज पथ चौड़ीकरण/फोरलेन योजना में **मौजा–पाल्हेकला** में भू–अर्जन की कार्रवाई हेतु एन०एच० एक्ट 1956 की धारा 3(A) में दिनांक–18.10.2021 में अधिसूचना का प्रकाशन की गयी तथा धारा 3(D) के अंतर्गत अधिघोषणा प्रकाशन दिनांक–16.02.2022 को की गई। धारा 3(G) में प्राक्कलन स्वीकृति दिनांक–21.11.2022 को हुई तथा धारा 3(H) के अंतर्गत मुआवजा वितरण हेतु प्रभावित रैयतों को नोटिश निर्गत की गई। मुआवजा वितरण हेतु प्रभावित रैयतों को नोटिश तामिला के पश्चात् मुआवजा हेतु निर्धारित दर कम होने की वजह से **पाल्हेकला मौजा** के रैयत **(1) प्रेमनाथ शुक्ला एवं अन्य, (2) लक्ष्मी शंकर चौबे वगैरह, (3) ध्रुवजटेश्वर चौबे, (4) मनोज कुमार राम वगैरह, (5) अश्विनी कुमार चौबे वगैरह, (6) कृष्ण कुमार शुक्ला वगैरह, (7) राजेन्द्र प्रसाद चौबे वगैरह, (8) नन्दलाल चौबे वगैरह, (9) लक्ष्मी शंकर चौबे वगैरह, (10) श्रीमती उषा देवी, (11) पंकज कुमार चौबे, (12) दिनेश्वर चौबे वगैरह** ने न्यायालय में वाद दाखिल किया है। अपने–अपने परिवाद पत्र में भूमि अधिग्रहण हेतु निर्धारित मुआवजा राशि से संतुष्ट नहीं होने तथा मुआवजा भुगतान राशि बढ़ाकर देने का अनुरोध किया है। दायर कुछेक वाद में अन्य विषय भी हैं। आवेदकों द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त रैयत हित में मुआवजा भुगतान हेतु अनुरोध किया गया है। तदआलोक में उभय पक्षों को सूचना निर्गत करते हुए वाद की कार्यवाही प्रारम्भ की गई। भिन्न–भिन्न तिथियों–27.02.2023, 13.03.2023, 27.03.2023, 13.04.2023, 28.04.2023 में वाद की अलग–अलग सुनवाई की गयी। ग्राम–पाल्हेकला में मुआवजा दर संशोधन के लिए दाखिल नये वाद जिसकी सुनवाई दिनांक–28.04.2023 को की गई उसकी प्रकृति एवं मांग आर्बिट्रेशन में पूर्व से चल रहे वाद के सम्मान ही है। **<u>अधिग्रहित भूमि की विवरणी निम्नवत् है :–</u>**	

अंचल का नाम	ग्राम का नाम	परियोजना का नाम	भू–अर्जन वाद संख्या	अभियुक्ति
1	2	3	4	5
नगर उँटारी	पाल्हेकला	NH-75 (Sec-V) खजुरी से विढ़मगंज पथ चौड़ीकरण/फोरलेन योजना	L.A. Case No.-01/2021-22	

Scanned with CamScanner

न्यायालय में उपस्थित प्रथम पक्ष के विद्वान अधिवक्ता के द्वारा बताया गया कि **"मौजा–पाल्हेकला** के उनके मुव्वकिल को अधिग्रहित की गई भूमि की दर 29724.00 रूपये प्रति डिसमिल आकलन कर मुआवजा राशि प्राप्त करने हेतु नोटिश प्राप्त है, इसमें जमीन की दर बहुत ही कम है, जो स्वीकार्य नहीं है। देय मुआवजा राशि अत्यंत कम है, जिससे असंतुष्ट होकर प्रभावित रैयत के द्वारा आपत्ति दर्ज करते हुए मुआवजा की राशि वृद्धि हेतु अनुरोध किया है। भू–अर्जन हेतु दर निर्धारण के क्रम में उच्चदर पर निबंधित केवाला को छद्म मानकर उसे दर निर्धारण में शामिल नहीं किये जाने से अधिग्रहित भूमि का दर कम निर्धारित हुआ है। अतः छद्म केवाला को भी दर निर्धारण में सम्मिलित कर पुनः दर निर्धारित किया जाय।"

उत्तरवादी/द्वितीय पक्ष की ओर से विभिन्न तिथियों में जिला भू–अर्जन पदाधिकारी, गढ़वा एवं NHAI के परियोजना निदेशक/अधिवक्ता/परियोजना निदेशक के प्रतिनिधि उपस्थित हुए। NHAI के द्वारा पक्ष रखा गया कि भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग 75 (Sec-V) खजुरी से विढ़मगंज पथ में निर्धारित मुआवजा राशि जिला भू–अर्जन पदाधिकारी, गढ़वा–सह–सक्षम पदाधिकार, NHAI गढ़वा द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप (In Consonance With the provisions of NH Act. and the Guidelines published by the ministry of Road Transport an Highways) है। उनका कहना है कि सक्षम प्राधिकार द्वारा पूर्व में ही नियमानुसार मुआवजा राशि का सही निर्धारण किया गया है अतः रैयतों द्वारा मुआवजा राशि का पुर्ननिर्धारण हेतु आपत्ति आवेदन देना अनुचित है। परियोजना निदेशक, NHAI गढ़वा द्वारा अपने पत्रांक–3924, दिनांक–13.04.2023 के माध्यम से न्यायालय को अवगत कराया गया कि आर्बिट्रेटर नियमानुकूल NH Act. 1956 के तहत् निर्णय लेने के लिए स्वतंत्र हैं।

जिला भू–अर्जन पदाधिकारी, गढ़वा–सह–सक्षम प्राधिकार, NHAI ने अपने पत्रांक–275, दिनांक–25.04.2023 द्वारा न्यायालय को बताया गया कि दर निर्धारण के क्रम में उच्चदर पर निबंधित केवाला को छद्म मानते हुए ही उसे दर निर्धारण में शामिल नहीं किया गया है। इस संबंध में सर्किल दर का 04 (चार) गुणा से अधिक प्रकृति के केवाला को RFCTLARR ACT-2013 की धारा 26 का स्पष्टीकरण–04 एवं सरकार के सचिव, राजस्व निबंधन एवं भूमि सुधार विभाग, झारखण्ड सरकार, राँची के पत्रांक–138/नि०रा०, दिनांक–14.03.2018 में तत्कालीन उपायुक्त द्वारा छद्म मानकर उस केवाला को विलोपित कर शेष केवाला के औसत के आधार पर दर का निर्धारण किया गया है। RFCTLARR ACT-2013 की धारा 26 की स्पष्टीकरण–04 में निदेश है कि "इस धारा के अधीन बाजार मूल्य का स्पष्टीकरण या स्पष्टीकरण 2 में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत का अवधारध करते समय, ऐसी किसी संदत किमत को, जो क्लेकटर की राय में वस्तुतः विद्यमान बाजार मूल्य प्रतित नहीं होती है, बाजार मूल की गणना करने के प्रयोजनों के लिए कम किया जा सकेगा" तथा सरकार के सचिव, राजस्व निबंधन एवं भूमि सुधार विभाग, झारखण्ड सरकार, राँची के पत्रांक–138/नि०रा०, दिनांक–14.03.2018 के आलोक में भी निहित है कि "भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण में छद्म खरीद बिक्री (Speculative Transfer) से संबंधित दर/मूल्य जो प्रचलित बाजार मूल्य का सुचक (Indicative) प्रतीत नहीं हो को विचारण में उपायुक्त द्वारा नहीं लिया जायेगा, तथा ऐसे आँकड़ों को त्याज्य (Renounceable) किया जायेगा"। उपायुक्त महोदय द्वारा इसे अनुपालित किया गया है। अतः छद्म केवाला को पुनः दर निर्धारण में शामिल नहीं किया जा सकता है। उनके द्वारा यह भी कहा गया कि दर निर्धारण हेतु भू–अर्जन अधिनियम RFCTLARR ACT-2013 का अनुपालन करते हुए संबंधित योजना के अधिसूचना निर्गत की

Scanned with CamScanner

तिथि–18.10.2021 से विगत 03 वर्षो के निबंधित केवाला का 50% उच्चतम दर वाले केवाला के औसत दर के आधार पर दर निर्धारित की गई है, जो निमानुसार सही है।

जिला भू–अर्जन पदाधिकारी, गढ़वा द्वारा उपलब्ध कराये गये निर्धारित दर से संबंधित विवरणी का अवलोकन किया जो इस प्रकार है :–

मौजा	थाना सं०	पूर्ववर्ती 03 वर्षो (18.10.2018 से 24.11.2021 तक) में निष्पादित उच्चतम 50% केवाला का औसत दर/प्रति डिसमिल [छद्म केवाला विलोपित करने के पश्चात]	सर्किल दर जिला अवर निबंधक द्वारा निर्धारित दर/प्रति डिसमिल	भू–अर्जन द्वारा निर्धारित बाजार दर जो कॉलम–3 एवं 4 में से उच्चतम है
1	2	3	4	5
पाल्हेकला	**51**	**29724.00**	**18392.00**	**29724.00**

विवरणी के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि मुआवजा दर का निर्धारण सर्किल दर एवं अधिसूचना निर्गत की तिथि से विगत 03 वर्षो (छद्म केवाला छोड़कर) में निष्पादित केवाला के उच्चतम 50% दर वाले केवाला का औसत दर में जो दर अधिकतम पाया गया उसको LA Act. 2013 नियमावली–2015 की धारा 26 के अनुसार किया गया है।

दायर वाद में **मुआवजा दर बढ़ोत्तरी के अलावे अन्य सभी मामले** पर भू–अर्जन पदाधिकारी–सह–सक्षम प्राधिकार, गढ़वा आपतिकर्त्ता से साक्ष्य की माँग कर सुनवाई करते हुए विधि सम्मत निर्णय लेने के लिए सक्षम है। ऐसी सभी मामलों पर अविलम्ब सूक्ष्मतापूर्वक प्राप्त साक्ष्य एवं स्थलीय जॉच के आधार पर विधि सम्मत निर्णय लेना सुनिश्चित करें।

NH-75 (Sec-V) परियोजना सरकार की महती परियोजना है तथा इसे पूर्ण करने की जवाबदेही सभी स्तर पर है अतः दोनों पक्षों के बीच सहमति न होने देख उपायुक्त, गढ़वा द्वारा आदेश ज्ञापांक–273/भू०अ०, दिनांक–25.04.2023 के माध्यम से खजुरी से विढ़मगंज पथ चौड़ीकरण/फोरलेन निर्माण अंतर्गत भू–अर्जनाधीन ग्रामों के मुआवजा दर से संबंधित शिविर आयोजन हेतु NHAI के प्रतिनिधि, भू–अर्जन कार्यालय कर्मी, अंचल अधिकारी, अंचल निरीक्षक, राजस्व उप निरीक्षक एवं अंचल अमीन की एक संयुक्त टीम गठित की गई। गठित टीम द्वारा मुआवजा दर में संशोधन हेतु सभी ग्रामों में शिविर आयोजित कर प्रतिवेदन अपने मंतव्य/अनुशंसा सहित दिया गया, जिसे उपायुक्त, गढ़वा ने पत्रांक–497, दिनांक–26.06.2023 के द्वारा आर्बिट्रेटर–सह–अपर समाहर्त्ता के न्यायालय में चल रहे वाद की सुनवाई के क्रम में अग्रेतर कार्रवाई हेतु आर्बिट्रेटर–सह–अपर समाहर्त्ता को उपलब्ध कराया है।

गठित टीम के मंतव्य सहित प्रतिवेदन का अवलोकन किया। **मंतव्य के रूप अंकित है कि "ग्राम–पाल्हेकला का अधिसूचना निर्गत की तिथि से विगत 03 वर्षो में कुल निबंधित आवासीय प्रकृति के केवाला को सम्मिलित करते हुए मुआवजा दर की गणना नियमानुसार की गई है। उपरोक्त ग्राम में मुआवजा दर संशोधन आवश्यक प्रतीत नहीं होता है।"**

Scanned with CamScanner

अभिलेख में उपलब्ध कागजातों का अवलोकन करने, सभी पक्षों को सुनने एवं उपायुक्त द्वारा गठित टीम के मंतव्य से स्पष्ट होता है कि **दोनों पक्षों में सहमति नहीं बन पाई है। मुआवजा दर संशोधन पर उपायुक्त द्वारा गठित टीम का मंतव्य भी प्रतिकूल है। द्वितीय पक्ष यथा NHAI एवं जिला भू–अर्जन पदाधिकारी–सह–सक्षम प्राधिकार ने भू–अर्जन की पूर्व निर्धारित दर को नियमानुसार सही बताते हुए प्रथम पक्ष की मुआवजा दर बढ़ोतरी की मांग को अस्वीकार कर दिया है अतः मध्यस्थ (आर्बिट्रेटर) के रूप में प्रथम पक्ष की मांग पर दोनों पक्षों की सहमति नहीं बन पाने के कारण वाद की कार्रवाई समाप्त की जाती है।**

आदेश की प्रति अग्रेतर कार्रवाई हेतु सक्षम प्राधिकार–सह–जिला भू–अर्जन पदाधिकारी, गढ़वा को भेजें।

लेखापित एवं संशोधित

28/6/23

अपर समाहर्त्ता, गढ़वा
–सह–आर्बिट्रेटर NHAI

28/6/23

अपर समाहर्त्ता, गढ़वा
–सह–आर्बिट्रेटर NHAI

ज्ञापांक 780/दिनांक 28.06.2023

प्रतिलिपि :– सक्षम प्राधिकार–सह–जिला भू–अर्जन पदाधिकारी, गढ़वा/परियोजना निदेशक, NHAI गढ़वा को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

28/6/23

अपर समाहर्त्ता, गढ़वा
–सह–आर्बिट्रेटर NHAI

Digitally signed by Pankaj Kumar Singh
Date: 2023.08.11 14:25:37 +05:30
Location: 192.168.116.160

Scanned with CamScanner