IN THE COURT OF THE DEPUTY COMMISSIONER, WEST SINGHBHUM, CHAIBASA

UNDER SECTION 49 C.N.T. Act
NATURE OF CASE T.A.Misc Case No. 08/2020
NAME OF PARTIES Durga Charan Hembrom & ors–Vs–Basanti Gagrai

Date	Order	Remarks

आदेश

04-09-20

यह मामला आवेदक (1) दुर्गाचरण हेम्ब्रम, पिता–स्व० छोटा सोमा हो, सा०–माटकोबेड़ा, पो०–पाण्ड्रासाली, थाना–मुफ्फसिल (पाण्ड्रासाली ओ०पी०), जिला–पश्चिमी सिंहभूम तथा (2) सतीश हेम्ब्रम, पिता–स्व० डिबर हो, सा०–माटकोबेड़ा, पो०–पाण्ड्रासाली, थाना–मुफ्फसिल (पाण्ड्रासाली ओ०पी०), जिला–पश्चिमी सिंहभूम के द्वारा छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम 1908 की धारा– 49(1) के तहत् दायर आवेदन पत्र पर प्रारम्भ किया गया। आवेदकगण निम्नांकित भू–खण्ड को द्वितीय पक्ष Basanti Gagrai, W/o-Sri Dashrath Gagrai, Village-Losodiki, P.O.-Jojo Kurma, P.S.-Kharsawan, District-Seraikela-Kharsawan को पेट्रोल पम्प के नियममित और ग्रामीण खुदरा आउटलेट की स्थापना हेतु 20(बीस) वर्षों के लिए लीज पर देना चाहते है, जिसकी अनुमति हेतु आवेदन दायर किये हैं।

जमीन का विवरण

मौजा	थाना सं०	खाता सं०	प्लॉट सं०	रकबा
माटकोबेड़ा	78	13	1516	46 डी०
माटकोबेड़ा	78	14	1134	02 डी०
कुल				48 डी०

इस न्यायालय के आदेश पर अंचल अधिकारी, खूँटपानी से सर्वसाधारण सूचना तामिला कराया गया। किसी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नहीं हुई। अंचल अधिकारी, खूँटपानी के पत्रांक 571(A), ,दिनांक 02.09.2020 द्वारा समर्पित भूमि प्रतिवेदन अनुमण्डल पदाधिकारी, सदर, चाईबासा के पत्रांक 585(A)/सा०, दिनांक 03.09.2020 के माध्यम से उपलब्ध कराया गया।

अभिलेख में संलग्न कागजात एवं प्रतिवेदन का अवलोकन किया। अंचल अधिकारी, खूँटपानी द्वारा प्राप्त भूमि प्रतिवेदन के अनुसार मौजा–माटकोबेड़ा, थाना नं०–78, खाता सं०–13, प्लॉट नं०–1516, रकवा–9 डि० एवं खाता सं०–14, प्लॉट नं०–1134, रकवा–8 डि० किस्म दोन तीन छोटा सोमा हो तथा डीबर हो, पिता–साधो हो के नाम पर हाज सर्वे खतियान में दर्ज है। परंतु अंचल अधिकारी, खूँटपानी के द्वारा सीमांकन वाद संख्या–17/2019–20 में खाता संख्या–13, प्लॉट

Date	Order	Remarks
	संख्या–1516 का सीमांकन किया गया है जिसमें नक्सा नापी तथा वास्तविक स्थल नापी ग्रामीणों के समक्ष कराया गया जिसमें 46 डी० भूमि पाया गया। इस न्यायालय के आदेश से प्रभारी उपसमाहर्त्ता, विधि शाखा को रैयतों की गवाही लेने हेतु प्राधिकृत किया गया जिसके आलोक में दिनांक 04.09.2020 को प्रभारी उपसमाहर्त्ता, विधि शाखा द्वारा रैयतों का ब्यान दर्ज किया गया। (1) दुर्गाचरण हेम्ब्रम एवं (2) सतीश हेम्ब्रम द्वारा बताया गया कि मैं स्वेच्छा एवं अन्य हिस्सेदारों की सहमति से मौजा– माटकोबेड़ा की भूमि श्रीमति बसंती गागराई को लीज पर दे रहा हूँ। यह लीज बीस वर्षों के लिए किया जा रहा है। यह जमीन संयुक्त रूप से मेरे पूर्वजों का है। लीज पर दी जानेवाली भूमि प्लॉट नं०–1516 रकवा 46 डी० है परंतु खतियान में मात्र 9 डी० चढ़ा है जबकि हम लोगों का 46 डी० शांतिपूर्ण दखल है। अंचल द्वारा नापी में भी 46 डी० पाया गया। यह जमीन हमलोगों के आपसी बँटवारे में हमलोगों के हिस्से आया है। पेट्रोल पम्प (श्रीमति बसंती गगराई) के द्वारा 5,000.00 रूपये प्रतिमाह के अनुसार रेंट देने की बात हुई है। हम लागों को पैसे बैंक खाता में ही दिया जाय तो अच्छा रहता। उक्त भूमि पर किसी प्रकार का धार्मिक संरचना या प्राकृतिक संरचना नहीं है। आवेदित भूमि लीज पर देने के पश्चात जीविकोर्पजन हेतु उनके पास पर्याप्त जमीन शेष है। (1) दुर्गाचरण हेम्ब्रम एवं (2) सतीश हेम्ब्रम द्वारा शपथ पत्र दिया गया है कि वर्तमान में वे लोग मौजा– माटकोबेडा, थाना नं०–78, राजस्व थाना– माटकोबेडा, थाना– मुफ्फसिल (पाण्ड्रासाली ओ०पी०), जिला–पश्चिमी सिंहभूम के अन्तर्गत खाता नं०–13, प्लॉट नं०–1516 के रकवा 46 डी० एवं खाता नं०–14, प्लॉट नं०–1134 के रकवा 2 डी० जमीन का रैयत एवं दखलकार हैं और अंचल अधिकारी खूँटपानी के कार्यालय में लगान देते रहे है। सुनवाई के दौरान आवेदकों (प्रथम पक्ष) की ओर से बताया गया कि श्रीमति बसंती गगराई (द्वितीय) पक्ष की ओर से 5,000.00 (पॉच हजार) प्रतिमाह किराया देने की बात हुई है। अतः अधोहस्ताक्षरी द्वारा किराया का निर्धारण राजस्व विभाग के संकल्प संख्या 48 दिनांक 03.01.2017 के अनुसार गणना करने का निर्णय लिया गया जिस पर उभय पक्ष की ओर से सहमति दी गई। जिला अवर निबंधक पश्चिमी सिंहभूम, चाईबासा के द्वारा मौजा– माटकोबेडा थाना संख्या 78 में अवस्थित भू–खण्डों का दर औद्योगिक प्रयोजन हेतु प्रति डिसमिल 3,470.00 (तीन हजार चार सौ सतर) रूपये	

Date	Order	Remarks
	दर्शाया गया है। जिसके अनुसार प्रस्तावित भू–खण्ड का वर्त्तमान मुल्य 1,66,560.00 (एक लाख छियासठ हजार पॉच सौ साठ) रूपये होता है। उक्त दर के आधार पर राजस्व निबंधन एवं भूमि सुधार विभाग, झारखण्ड, राँची के संकल्प संख्या 48/रा०, दिनांक 03.01.2017 के आलोक में आवेदित भू–खण्ड लीज हेतु मासिक किराया 5,000.00 रूपया (दोनों पक्षों द्वारा निर्धारित) विभागीय संकल्प के अनुरूप है। उपरोक्त आवेदन एवं प्रतिवेदन के आलोक में आवेदित भू–खण्ड को द्वितीय पक्ष Basanti Gagrai, W/o-Sri Dashrath Gagrai, Village-Losodiki, P.O.-Joj(Kurma, P.S.-Kharsawan, District-Ser ikela-Kharsawan को पेट्रोल पम्प के नियमित और ग्रामीण खुदरा आउटलेट की स्थापना हेतु निम्नांकित शर्तो पर 7(सात) वर्षो के लिए लीज पर भू–हस्तांतरण की अनुमति दी जाती है। 1. मासिक किराया 5,000.00 (पॉच हजार) रूपया तथा प्रत्येक वर्ष 10% की वृद्धि की जाएगी। 2. आवेदित भू–खण्ड का उपयोग पेट्रोल पम्प की स्थापना एवं संचालन हेतु किया जायेगा। इसका उपयोग गैर अद्योगिक कार्य के लिए नहीं किया जायेगा। 3. आवेदकों को मासिक किराया का भुगतान बैंक खाता में RTGS/NEFT द्वारा किया जायेगा। इसके अतरिक्त अन्य किसी माध्यम यथा चेक/नगद इत्यादि से नहीं किया जायेगा। 4. यदि द्वितीय पक्ष के द्वारा लगातार 4 माह तक किराया प्रथम ाक्ष को भुगतान नहीं किया जाता है, इस स्थिति में पाँचवाँ माह से लीज स्वतः रद्ध हो जाएगी। लीज अवधि समाप्त होने पर जितनी अवधि (माह) संरचना, हटाकर यथास्थिति वापस करने में विलम्ब होगा उतनी अवधि का मासिक किराया द्वितीय पक्ष के द्वारा प्रथम पक्ष को भुगतान करना होगा। यह अवधि किसी भी परिस्थिति मे 3 माह से अधिक नहीं होगी। 5. द्वितीय पक्ष का यथासम्भव दायित्व होगा कि आवेदकगण अथवा उनके परिवार के कम से कम एक सक्षम सदस्य को उनकी कार्यक्षमता एवं वौद्धिक स्तर को ध्यान में रखते हुए रोजगार प्रदान करेंगे। 6. द्वितीय पक्ष लीज अवधि की समाप्ति के पश्चात आवेदित भूमि पर अपनी संरचना हटाकर भू–खण्ड आवेदकगण को हस्तगत कर देंगे। 7. भूमि एवं लगान संबंधी निर्गत सरकारी आदेश/निदेश का अनुपालन करना द्वितीय पक्ष की जिम्मेवारी होगी।	

Date	Order	Remarks
	8. भूमि के औद्योगिक प्रयोजन हेतु सभी प्रकार की अनुमति, अनुज्ञप्ति आदि द्वितीय पक्ष द्वारा प्राप्त कर ही भू–खण्ड का उपयोग किया जायेगा। 9. लीज एकरारनामा को द्वितीय पक्ष द्वारा अपने खर्च पर निबंधि· करवाया जायेगा एवं इस आदेश की सच्ची प्रतिलिपि को दलील का अंश बनाया जायेगा। निबंधित कागजात की एक प्रति कार्यालय को उपलब्ध कराया जाएगा। 10. इस लीज आदेश के आधार पर प्रथम पक्ष या द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का additional Right / Title / Interest का सृजन नहीं होगा अपितु अधिकार अभिलेख / खतियान / Record of Right के आधार पर Right / Title यथावत बना रहेगा। अंचल अधिकारी, खूँटपानी का दायित्व होगा कि आवेदकों (प्रथम पक्ष) को द्वितीय पक्ष द्वारा प्रत्येक माह निर्धारित किराया का भुगतान किया जा रहा है अथवा नहीं इसकी जाँच प्रत्येक छः माही करेंगे। मासिक किराया भुगतान एवं लीज हेतु निर्धारित अन्य शर्तों का अनुपालन से संबंधित अर्द्धवार्षिक एवं वार्षिक प्रतिवेदन जिला विधि शाखा चाईबासा को उपलब्ध करायेंगे। द्वितीय पक्ष को निदेश दिया जाता है कि प्रथम पक्ष को किए गए भुगतान संबंधी छः माही प्रमाण अंचल अधिकारी, खूँटपानी को समर्पित करेंगे। लेखापित। उपायुक्त, पश्चिमी सिंहभूम, चाईबासा। उपायुक्त पश्चिमी सिंहभूम, चाईबासा।	