पत्रांक–10ए0/भू0अ0नि0 (मार्गदर्शन) नियमावली –104/14......138/रा0

झारखण्ड सरकार,

राजस्व, निबंधन एवं भूमि सुधार विभाग

प्रेषक,

कमल किशोर सोन,
सरकार के सचिव।

सेवा में,

सभी प्रमण्डलीय आयुक्त,
सभी उपायुक्त,
झारखण्ड।

राँची, दिनांक– 14-03-18

विषयः– भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अधीन अर्जित/अर्जनाधीन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के संबंध में।

महाशय,

उपर्युक्त विषय के संबंध में कहना है कि भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 दिनांक–01.01.2014 से प्रभावी है। उक्त अधिनियम की धारा–109 एवं 112 के प्रावधानों के तहत् झारखण्ड भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार नियमावली, 2015 का गठन किया गया है। अधिनियम के प्रावधानों के तहत् कतिपय संकल्प, अधिसूचना, परिपत्र एवं पत्र इस विभाग स्तर से निर्गत एवं संसूचित किये गये है। तथापि कई ऐसे दृष्टांत सामने आये है जिससे यह परिलक्षित होता है कि जिला स्तर पर भू–अर्जन के कार्यों के सिलसिले में भू–अर्जन अधिनियम के प्रावधानों का कठोरता से अनुपालन अपेक्षित है।

उक्त अधिनियम की धारा–26 के प्रावधानों के अन्तर्गत दर का निर्धारण विहित प्रक्रिया के अनुसार एवं परिसम्पत्तियों एवं अन्य किसी क्षति का मूल्यांकन अधिनियम की धारा–27 एवं 28 के अन्तर्गत किया जायेगा। राजस्व विभागीय संकल्प ज्ञापांक–339/नि0रा0, दिनांक–16.09.14 द्वारा अधिनियम की धारा–26 (2) एवं प्रथम अनुसूची (First Schedule) में निहित प्रावधानों के तहत् लोकहित में किसी परियोजना हेतु भूमि अर्जन/अधिग्रहण के मामलों में ग्रामीण क्षेत्रों में अर्जित/अर्जनाधीन भूमि के मुआवजे के लिए मूल्य निर्धारण हेतु गुणक (Multiplier Factor) 2 (दो) रखा गया है। दर निर्धारण अधिसूचना (धारा–11) की तिथि पर प्रचलित बाजार दर पर किया जायेगा। **भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण में छद्म खरीद–बिक्री (Speculative Transfer) से संबंधित दर/मूल्य, जो प्रचलित बाजार मूल्य का सूचक (Indicative) प्रतीत नहीं हो, को विचारण में उपायुक्त द्वारा नहीं लिया जायेगा तथा ऐसे आँकड़ों को त्याज्य (Renounceable) किया जायेगा।**

अधिनियम की धारा–26 (1) स्पष्टीकरण–4 में स्पष्ट उल्लेख है कि इस धारा के अधीन बाजार मूल्य का तथा स्पष्टीकरण–1 या 2 में निर्दिष्ट औसत बिक्रय कीमत का अवधारण करते समय, ऐसे किसी संदत्त कीमत को, जो समाहर्त्ता की राय में वस्तुतः विद्यमान बाजार मूल्य प्रतीत नहीं होती है, बाजार मूल्य की गणना करने हेतु विचारणीय नहीं होगा।

उक्त प्रावधान का सशक्त अनुपालन नहीं होने के कारण परियोजना की लागत में अप्रत्याशित वृद्धि हो जाती है।

कृ0पृ0उ0

E:\sec 8\robin\draft18.1.18.docx

अतः उपायुक्त द्वारा भूमि अर्जन की कार्यवाहियाँ आरंभ करने के पूर्व उस क्षेत्र में प्रचलित बाजार दर के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य को पुनरीक्षित और अद्यतन करने के बाद संबंधित सरकारी विभागों (अधियाची निकाय) से राशि की मांग की जाय। भूमि/भू–खण्ड पर अवस्थित संरचनाओं, मकानों/भवनों का मूल्यांकन (Valuation of Structures, Houses/Bhilding) परियोजनाओं हेतु अर्जित भूमि/भू–खण्ड पर अवस्थित संरचनाओं, मकानों/भवनों का मूल्यांकन के संबंध में कतिपय दिशा–निदेश विभागीय पत्रांक–607/नि0रा0, दिनांक–08.08.16 द्वारा सभी उपायुक्त को निर्गत एवं संसूचित है। अधिनियम की धारा–29 (1) के अन्तर्गत यह प्रावधानित है कि अर्जनाधीन भूमि पर अवस्थित मकानों, भवनों इत्यादि के मूल्यांकन में जिला समाहर्त्ता, सक्षम अभियंता (Competent Engineer) अथवा उस क्षेत्र के अन्य विशेषज्ञ (Other Specialist), की सेवा ले सकते है।

RFCTLARR Act, 2013 के अन्तर्गत समुचित मुआवजा का भुगतान नियमानुसार किया जाय, परन्तु छद्म खरीद–बिक्री तथा अवास्तविक आकलन आदि के कारण होने वाले किसी प्रकार से अतिरेक भुगतान की स्थिति से भी बचा जाय।

विभिन्न अधियाची विभागों/निकायों (Requiring Body) को मुआवजा तथा पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन हेतु राशि की मांग किये जाने के पूर्व उपरोक्त निदेशों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाय तथा मांग निर्गत करने के पूर्व स्वयं संतुष्ट होकर ही राशि की मांग की जाय।

विश्वासभाजन

14/03/18

(कमल किशोर सोन)
सरकार के सचिव

ज्ञापांकः– 138/G1 राँची, दिनांक– 14-03-18

प्रतिलिपिः–सभी अपर समाहर्त्ता, झारखण्ड/सभी विशेष भू–अर्जन पदाधिकारी, झारखण्ड/सभी जिला भू–अर्जन पदाधिकारी, झारखण्ड को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

14/03/18

सरकार के सचिव

ज्ञापांकः– 138/G1 राँची, दिनांक– 14-03-18

प्रतिलिपिः–मुख्य सचिव, झारखण्ड/विकास आयुक्त, झारखण्ड/अपर मुख्य सचिव, योजना–सह–वित्त विभाग, झारखण्ड, राँची/माननीय मुख्यमंत्री के प्रधान सचिव/माननीय विभागीय मंत्री के आप्त सचिव को सूचनार्थ प्रेषित।

14/03/18

सरकार के सचिव

ज्ञापांकः– 138/G1 राँची, दिनांक– 14-03-18

प्रतिलिपिः–सभी अपर मुख्य सचिव, झारखण्ड/सभी प्रधान सचिव, झारखण्ड/सभी सचिव, झारखण्ड/सभी विभागाध्यक्ष, झारखण्ड को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

14/03/18

सरकार के सचिव