

## FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA.

Arbitration case No.- 106/2021

Smt. Baby Devi .....Petitioner.

Versus

The State of Bihar &amp; Ors.....Opposite Parties.

Serial No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date
1	2	3	4
	23.08.2023	<p style="text-align: center;"><b>आदेश</b></p> <p>प्रस्तुत वाद पूर्णिया जिले के मौजा-मधुबनी अवस्थित भूमि जिसे विभाग द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-107 फोरलेन निर्माण हेतु अर्जित किये जाने के आलोक में निर्धारित मूल्य से कम मुआवजा राशि दिये जाने के विरुद्ध दायर किया गया है।</p> <p>उभय पक्षों को सुना। आवेदिका के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि मौजा-मधुबनी, थाना सं०-123/1, पूर्णिया नगर निगम क्षेत्र वार्ड सं०-12, मुहल्ला-बक्साघाट, एम०एस० खाता सं०-207, एम०एस० खेसरा सं०-2757, रकवा-03 डी० राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-107 के निर्माण/चौड़ीकरण हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया द्वारा निर्मित पक्का मकान सहित अधिग्रहित करते हुए मुआवजे के रूप में मो०-23,85,192/रु० (तेईस लाख पचासी हजार एक सौ बेरानबे रु०) मात्र प्राप्त करने हेतु सूचना निर्गत की गई। उल्लेखनीय है कि अधिग्रहित भूमि पूर्णिया नगर निगम क्षेत्र में मञ्जली चौक चुनापुर रोड के बक्साघाट मुहल्ला में आवासीय प्रकृति की है। प्रश्नगत भूमि एम०एस० खेसरा 2757 कुल रकवा 03 डी० जिसपर 1300 वर्ग फीट में पक्का मकान निर्मित है, का अधिग्रहण किया गया, परन्तु सक्षम प्राधिकार द्वारा मकान निर्माण का मात्र 1198.38 वर्ग फीट का ही मुआवजा का निर्धारण किया गया, जो नियमानुकूल नहीं है। साथ ही मकान के दर का निर्धारण 10 वर्ष पुराने निर्माण के आधार पर 10 प्रतिषत मूल्य द्रास करते हुए गणना की गई है, जबकि मकान का निर्माण 2015 में अधिग्रहण से लगभग 01 वर्ष पहले हुई है। इनका कहना है कि इस भूमि का बाजार मूल्य वर्ष-2015-16 के अनुसार 2,65,000/- प्रति डी० निर्धारित है तथा 2016-17 के अनुसार 2,05,000/- प्रति डी० निर्धारित है। परन्तु सक्षम प्राधिकार द्वारा मात्र 91,685/- प्रति डी० निर्धारित किया जाना RFCTLARR एक्ट के Section-26 का सरासर उल्लंघन है। भूमि आवासीय प्रकृति की है, जो छः सदस्यीय समिति (Six Man Committee) द्वारा बनाई गई पूर्व के 3D में भूमि की प्रकृति से भी स्पष्ट है। इनका कहना है कि जिला भू-अर्जन कार्यालय, पूर्णिया के भूमि अधिग्रहण वाद सं०-28/2018, (पंचाट सं०-45) तथा दिनांक 16.05.2020 द्वारा निर्धारित मुआवजे की राशि (23,85,192/-) रूपये काफी कम एवं मनमाने ढंग से तय की गई है।</p>	

आवेदिका के विद्वान अधिवक्ता का आगे कथन है कि  
क्रमशः

23.08.2023  
लगातार

प्रश्नगत भूमि स्वयं आवेदिका द्वारा 2014 में 1,74,000/डी0 की दर से खरीदगी करते हुए स्टाम्प ड्यूटी अदा की गई है। केवाला में भी भूमि आवासीय शाखा सड़क श्रेणी अंकित है। अधिनियम के प्रस्तावना में भी भूमि अधिग्रहण में प्रभावित व्यक्ति को अधिकतम मुआवजा दिये जाने का प्रावधान अंकित है। इस प्रकार, आवेदिका को प्रश्नगत अधिग्रहित भूमि के लिए मूल्य का दोगुना एवं 12 प्रतिशत ब्याज सहित RFCTLARR एक्ट के Sec-26 के अनुसार समुचित मुआवजा तत्समय के निर्धारित एम0भी0आर0 2,65,000/डी0 के अनुसार निर्मित मकान का 1198.38 वर्ग फीट के स्थान पर 1400 वर्ग फीट एवं 10% मूल्य ह्रास के स्थान पर 1% मूल्य ह्रास पर निर्धारित करते हुए प्रस्तुत वाद को स्वीकृत करने की प्रार्थना की गई है।

विपक्षी सं0-01 NHA का कथन है कि प्रस्तुत वाद तथ्यों एवं पक्षकार के दोष ग्रसित होने के कारण पोषणीय नहीं है। आवेदक एवं अन्य द्वारा प्रश्नगत भूमि को "कृषि" से "गैर कृषि" प्रयोजन हेतु सक्षम प्राधिकार से सम्परिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया है। फिर भी, इस भूमि को आवासीय एवं व्यवसायिक श्रेणी का दावा किया जाना गलत एवं अवैधानिक है। छः सदस्यीय समिति (Six Man Committee) द्वारा दिनांक 11.08.2018 को जमीनी स्तर की जाँच में भूमि की प्रकृति कृषि योग्य निर्धारित की गई है। आवेदिका एवं अन्य द्वारा एन0एच0 एक्ट, 1956 की धारा 3A (उपधारा 3) के तहत प्रकाशित गजट के विरुद्ध कोई आपत्ति दर्ज नहीं कराई गई है। सक्षम प्राधिकार द्वारा प्राप्त आपत्तियों पर विचारोपरांत धारा 3D(1) के तहत केंद्रीय सरकार को भूमि अधिग्रहण हेतु प्रतिवेदित किया गया। आवेदक एवं अन्य की भूमि "कृषि योग्य" है। सक्षम प्राधिकार द्वारा निर्धारित मुआवजा राशि सही है। आवेदिका एवं अन्य द्वारा प्रश्नगत भूमि के मुआवजे के रूप में दावे की राशि काल्पनिक एवं गलत है। इस प्रकार, विपक्षी सं0-01 NHA की ओर से प्रस्तुत वाद को खारिज होने योग्य बताया गया है।

उभय पक्षों को सुनने एवं अभिलेख में संलग्न सुसंगत सभी कागजातों/दस्तावेजों के अवलोकनोपरांत यह स्पष्ट है कि RFCTLARR Act-2013 की धारा-23 के अनुसार जिला स्तरीय छः सदस्यीय समिति द्वारा स्थल के जाँचोपरांत मौजा-मधुबनी अंतर्गत बक्सघाट मोहल्ला में भूमि के तीन श्रेणी का निर्धारण किया गया। आवासीय मुख्य सड़क श्रेणी, आवासीय शाखा सड़क श्रेणी एवं आवासीय निजी रास्ता श्रेणी। आवेदिका की अधिग्रहित प्रश्नगत भूमि को आवासीय निजी रास्ता श्रेणी में वर्गीकृत किया गया है। तत्समय के MVR के मुताबिक पूर्णिया नगर निगम के बक्सघाट मोहल्ला में आवासीय निजी रास्ता श्रेणी के लिए 90,000/- रू0 प्रति डिसमिल का दर निर्धारित है। केंद्रीय मूल्यांकन समिति द्वारा बिहार स्टाम्प (लिखत मूल्यांकन निवारण)

नियमावली-1995 के नियम-6 का उपनियम (7) (क) के अंतर्गत उक्त वर्णित क्षेत्रों के लिए भूमि की प्रकृति/किस्म निर्धारण की अनुमति दी गई। उक्त अनुमति के आलोक में जिला मूल्यांकन समिति पूर्णिया की बैठक में राष्ट्रीय राजमार्ग-107 के निर्माण हेतु परियोजना अंतर्गत पूर्णिया नगर निगम के मौजा-मधुबनी, वार्ड सं0-12, मोहल्ला-बक्साघाट के

क्रमशः

23.08.2023

आवासीय निजी रास्ता श्रेणी की भूमि का दर RFCTLARR Act-2013 के Sec-26 में वर्णित प्रावधान के आलोक में कुल 44 विक्रय दस्तावेज के आधार पर प्रति डिसमिल 91,685/- रु0 निर्धारित किया गया है। जिसके आधार पर सक्षम प्राधिकार जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया द्वारा मुआवजा का निर्धारण कर भुगतान किया गया है जो नियमानुकूल है। आवेदिका ने दावा किया है कि इनको मकान का मुआवजा 10% मूल्य ह्रास के स्थान पर 1% मूल्य ह्रास पर निर्धारित कर मुआवजा भुगतान किया जाना चाहिए था। आवेदिका द्वारा मकान के मूल्य ह्रास के गणना हेतु कोई ठोस आधार प्रस्तुत नहीं किया गया है। उपरोक्त वर्णित स्थिति में आवेदिका के प्रश्नगत भूमि के लिए समाहर्ता, पूर्णिया की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति की अनुशंसा के आधार पर RFCTLARR Act-2013 की धारा-26 में वर्णित प्रावधान के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया द्वारा आवेदिका को उक्त अधिग्रहित भूमि के लिए निर्धारित मुआवजा के आधार पर आवासीय निजी रास्ता श्रेणी के लिए भुगतान किया गया है जो नियमानुकूल है। जिसे पुनरीक्षित करने का कोई आधार एवं औचित्य नहीं है। इसी के साथ आवेदिका के दावे को खारिज करते हुए वाद की कार्रवाई समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति संबंधित पदाधिकारी को भेजें।

**लेखापित एवं शुद्धित।**

**आयुक्त,**  
पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।

**आयुक्त,**  
पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।

--	--	--	--

Web Copy. Not Official.