

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA.

Arbitration case No.- 239/2020

Sujeet Kumar Mandal*Petitioner.**Versus**The State of Bihar & 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
	08.06.2023	<p style="text-align: center;">आदेश</p> <p>प्रस्तुत वाद पूर्णिया जिले के मौजा-मधुबनी अवस्थित भूमि जिसे विभाग द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-107 (सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिया) 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। आवेदक के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि मौजा-मधुबनी, थाना सं०-123/1, पूर्णिया नगर निगम क्षेत्र वार्ड सं०-12, मुहल्ला-सरस्वती नगर, एम०एस० खाता सं०-1429, एम०एस० खेसरा सं०-477, रकवा-23 डी० 474 वर्ग कड़ी राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-107 के निर्माण/चौड़ीकरण हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया द्वारा अधिग्रहित करते हुए मुआवजे के रूप में मो०-2,77,110/रु० (दो लाख सतहत्तर हजार एक सौ दस रु०) प्राप्त करने हेतु सूचना निर्गत की गई। उल्लेखनीय है कि अधिग्रहित भूमि पूर्णिया नगर निगम क्षेत्र में मझेली चौक चुनापुर रोड के आवासीय क्षेत्र सरस्वती नगर मुहल्ला में व्यवसायिक प्रकृति की है, यह शहरी क्षेत्र के खेसरा सं०-475 एवं 476 के बगल में स्थित है, जिसपर भू-अर्जन कार्यालय, पूर्णिया द्वारा मार्केट वेल्यू के रूप में 1,30,000/- प्रति डी० का दर निर्धारित करते हुए मुआवजा का भुगतान किया गया है। इनका कहना है कि इस भूमि का बाजार मूल्य वर्ष-2015-16 के अनुसार 3,50,000/- प्रति डि० निर्धारित है तथा 2016-17 के अनुसार 2,05,000/- प्रति डि० निर्धारित है। परन्तु सक्षम प्राधिकार द्वारा मात्र 4722/- प्रति डी० निर्धारित किया जाना RFCTLARR एक्ट के Section 26 का सरासर उल्लंघन है। भूमि आवासीय प्रकृति की है, जो छः सदस्यीय कमिटी (Six Man Committee) द्वारा बनाई गई पूर्व के 3D में भूमि की प्रकृति से भी स्पष्ट है। इनका आगे कहना है कि जिला</p>	

लगातार
08.06.2023

क्रमशः

भू-अर्जन कार्यालय, पूर्णिया के भूमि अधिग्रहण वाद सं०-28/ 2018, (पंचाट सं०-29) तथा सूचना क्रमांक 355 दिनांक 16.05.2020 द्वारा निर्धारित मुआवजे की राशि (2,77,110/-) रुपये काफी कम एवं मनमाने ढंग से तय की गई है। छः सदस्यीय कमिटी (Six Man Committee) द्वारा प्रश्नगत भूमि का नियमानुसार जाँच किये बिना कृषि श्रेणी में वर्गीकृत किया गया है, जबकि उक्त भूमि व्यावसायिक प्रकृति की है।

आवेदक के विद्वान अधिवक्ता का आगे कथन है कि प्रश्नगत भूमि स्वयं आवेदक द्वारा 1971 में खरीदा गया था। अधिनियम के प्रस्तावना में भी भूमि अधिग्रहण में प्रभावित व्यक्ति को अधिकतम मुआवजा दिये जाने का प्रावधान अंकित है। इस प्रकार, आवेदक द्वारा अधिग्रहित भूमि के अनुसार मुख्य सड़क आवासीय में निर्धारित करते हुए एम०भी०आर० 2016-17 के अनुसार 2,85,000/ डि० निर्धारित कर कुल अधिग्रहित भूमि के मूल्य का दोगुना एवं 12 प्रतिशत ब्याज सहित RFCTLARR एक्ट के Sec-26 के अनुसार समुचित मुआवजा निर्धारित करते हुए प्रस्तुत वाद को स्वीकृत करने की प्रार्थना की गई है।

आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिनांक 10.05.2023 को अपने बगल के खेसरा सं०-475 एवं 476 का नजरी नक्सा की छायाप्रति दाखिल करते हुए उक्त खेसरा पर भू-अर्जन कार्यालय द्वारा दिये गये मुआवजे का दावा किया गया। जिसपर दिनांक 17.05.2023 को विपक्षी सं०-04(NHAI) के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपना लिखित व्यान दाखिल किया गया। इसके अनुसार आवेदक द्वारा दिनांक 10.05.2023 को दायर नजरी नक्सा को अनुपयुक्त तरीके से फाईल बुक के बिना दायर किया गया एवं पूर्णतः अवैध बताया गया है। दिनांक 11.08.2018 को जिला स्तरीय छः सदस्यी समिति की बैठक में खेसरा सं०-477 को सरकारी भूमि प्रकृति खंता बताया गया है। इस प्रकार इनके द्वारा आवेदक के दायर नजरी नक्शा को अवैध बताते हुए वाद खारिज करने का अनुरोध किया गया है।

आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिनांक-10.05.2023 को स्वत्व अपील वाद संख्या-64/2005 (सुजित कुमार मंडल वनाम बिहार राज्य एवं अन्य) की छायाप्रति दायर करते हुए प्रस्तुत किया गया है कि प्रश्नगत भूमि इन्हें स्वत्व अपील वाद से पुनर्वापसी की गई है। साथ ही प्रश्नगत भूमि का राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-107 के [निर्माण/चौड़ीकरण](#) हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी पूर्णिया द्वारा भूमि

अधिग्रहण वाद सं०-28/ 2018, (पंचाट सं०-29) तथा सूचना क्रमांक 355 दिनांक 16.05.2020 द्वारा निर्धारित करते हुए उन्हें मुआवजे की राशि के रूप में 2,77,110/- रूपये का भुगतान किया गया है।

उभय पक्षों को सुनने तथा सभी सुसंगत कागजातों के

क्रमशः

लगातार
08.06.2023

जाँचोपरांत एवं समीक्षोपरांत स्पष्ट है कि दिनांक 16.02.2018 को तत्कालीन जिला पदाधिकारी की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति द्वारा मुहल्ला के भूमि की प्रकृति के अनुसार एम०भी०आर० के आधार पर मुआवजा का निर्धारण किया गया, जिसमें सरस्वती नगर (जिसमें आवेदक का प्रश्नगत भूमि अवस्थित है) का दर का निर्धारण दो श्रेणियों में क्रमशः 1. आवासीय शाखा सड़क श्रेणी 1,50,000/- डि०, 2. आवासीय निजी रास्ता श्रेणी 1,30,000/- डि० किया गया। इसमें आवेदक का दावा आवासीय शाखा सड़क श्रेणी की है। जिसका दर 1,50,000/- डि० निर्धारित किया गया था। भूमि आवासीय श्रेणी की है। परन्तु पुनः दिनांक-11.08.2018 को तत्कालीन जिला पदाधिकारी, पूर्णिया की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति द्वारा मात्र भूमि की प्रकृति का निर्धारण कर नगर निगम क्षेत्र में पड़ने वाले भूमि को कृषि निर्धारित कर बगल के ग्रामीण मौजा गोआसी का दर मात्र 4722 रु० निर्धारित कर देना विरोधाभाष उत्पन्न करता है। भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 26 की उपधारा (3) के अनुसार अर्जित भूमि हेतु मुआवजा के निर्धारण के क्रम में क्रमशः तीन वर्णित तथ्यों-

“(क) उस क्षेत्र में, जहाँ भूमि स्थित है, यथास्थिति, विक्रय विलेखों या विक्रय के करारों के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899 का 2) में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य, यदि कोई हो, या

(ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती सामीप्य क्षेत्र में स्थित उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत, या

(ग) प्राइवेट कंपनियों के लिए या पब्लिक-प्राइवेट भागीदारी परियोजनाओं के लिए भूमि के अर्जन के मामले में धारा 2 की उपधारा (2) के अधीन करार पाए गए प्रतिकर की सम्मत रकम, इनमें से जो भी अधिक हो :

परन्तु बाजार मूल्य के अवधारण की तारीख वह तारीख होगी, जिसको धारा 11 के अधीन अधिसूचना जारी की गई है” के आधार पर किया जाना निर्धारित है। साथ ही राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग (भू-अर्जन निदेशालय), बिहार, पटना के पत्रांक- 14/डी०एल०ए०एक्ट (दर निर्धारण समिति)-19/2017-450/ रा०, दिनांक-12.04.2017 के अनुसार अर्जित

लगातार
08.06.2023

की जाने वाले भूमि के दर का निर्धारण समाहर्ता की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा एम0भी0आर0 बाजार मूल्य के आधार पर किये जाने का प्रावधान है, परन्तु पूर्णिया जिला अंतर्गत गठित छः सदस्यीय समिति द्वारा इन तथ्यों की अनदेखी करते हुए बगल के मौजा किस्म कृषि का दर निर्धारण किया

क्रमशः

जाना नियमानुकूल नहीं है। आवेदक द्वारा दायर नजरी नक्शा के अनुसार प्रश्नगत खेसरा 477 के बगल में स्थित खेसरा सं0-475 एवं 476 पर भू अर्जन कार्यालय, पूर्णिया द्वारा मार्केट भेल्यू के रूप में 1,30,000/- रू0/डि0 निर्धारित करते हुए मुआवजा का भुगतान किया गया तथा इनके भूमि को मात्र 4722/डी0 का दर निर्धारण कर मुआवजा का भुगतान किया जाना स्वीकार योग्य नहीं है। मद्य निषेध उत्पाद एवं निबंधन विभाग, बिहार, पटना का पत्रांक-10/रा0 वर्गीकरण 94/2015-5021 के माध्यम से भूमि को वर्गीकरण का निर्धारण ग्रामीण क्षेत्र एवं शहरी क्षेत्र में निम्न रूपेण किया गया है-

1. प्रधान सड़क व्यवसायिक/आवासीय भूमि,
2. मुख्य सड़क व्यवसायिक /आवासीय भूमि,
3. औद्योगिक भूमि,
4. शाखा सड़क व्यवसायिक/ आवासीय भूमि,
5. अन्य सड़क (गली) आवासीय भूमि,
6. कृषि/गैर आवासीय भूमि।

विदित है कि प्रश्नगत भूमि नगर निगम क्षेत्र के मौजा मधुबनी में वार्ड सं0 12 का भू भाग है जो जिला निबंधन कार्यालय द्वारा निर्गत एम0भी0आर0 वित्तीय वर्ष-2016-17 में भूमि की प्रकृति आवासीय निजी रास्ता दर्ज है। 3डी0 में उक्त भूमि को आवासीय बताया गया है, पर जिला पदाधिकारी, पूर्णिया की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति द्वारा उक्त भूमि को कृषि भूमि दर्शाना न्यायोचित नहीं है। उक्त समिति द्वारा भूधारी के हितों को दरकिनार कर भूमि के किस्म का निर्धारण किया गया है जो स्वीकार योग्य नहीं है। प्रश्नगत भूमि घनी आबादी जो काफी पूर्व से आवासित है, उससे सटी हुई है। उक्त भूमि पर निजी पक्का रास्ता भी निर्मित है। उपर्युक्त वर्णित तथ्यों एवं साक्ष्यों के आधार पर उक्त भूमि आवासीय निजी रास्ता श्रेणी में मान्य होगा। आवेदक इसे प्रमाणित करने में सफल रहे है। पूर्णिया नगर निगम क्षेत्र के वित्तीय वर्ष 2014-15 के लिए पुननिर्मित एम0भी0आर0 में मौजा मधुबनी 123/1, सरस्वती नगर, वार्ड नं0-5/12 का निजी सड़क आवासीय का एम0भी0आर0 दर 1,30,000 (एक लाख तीस हजार) रू0 मात्र निर्धारित है। इस प्रकार सक्षम प्राधिकार जिला पदाधिकारी, पूर्णिया/जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया द्वारा

मुआवजा निर्धारण के संबंध में किये गये निर्णय को खंडित एवं रद्द करते हुए आवेदक को निजी सड़क आवासीय के लिए निर्धारित एम0भी0आर0 दर 1,30,000 (एक लाख तीस हजार) रू0 मात्र प्रति डी0 के दर पर भू अर्जन/NHAI, अधिनियम एवं अन्य स्थापित नियमों/निर्देशों के अनुरूप गुणक, सोलेशियम तथा देय 12 प्रतिशत सूद की राशि का नियमानुसार मुल्यांकन/गणण कर मुआवजा राशि का पुनर्निर्धारण निम्न प्रकार किया जाता है :-

कुल रकवा - 23.474 डि0, संशोधित दर - 1,30,000 /- डि0

i.. राशि की गणना = 1,30,000x23.474 = 30,51,620/-

क्रमशः

ii.सूद की गणना = 30,51,620/- x [Int.@12%P.A.\(RFCTLARR Act के Sec.30\(3\)](#) के अनुसार देय होगा।

iii.सोलेशियम की गणना = 30,51,620/- [\(RFCTLARR Act Sec.30\(1\)](#) के अनुसार देय होगा।

iv.वर्तमान देय राशि = i+ii+iii

कुल देय राशि = वर्तमान देय राशि - पूर्व की दी गयी राशि

उक्त गणना के आधार पर सक्षम प्राधिकार को आवेदक के पक्ष में भुगतान करने का आदेश संसूचित किया जाता है। सक्षम प्राधिकार मुआवजा के राशि की गणना के पुनर्जांचोपरांत एवं प्रश्नगत भूमि के Title rights के संबंध में आश्वस्त होकर ही उक्त राशि का भुगतान की कार्रवाई करेंगे। इसी के साथ वाद की कार्रवाई समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति संबंधित पदाधिकारी को भेजें।

लेखापित एवं शुद्धित।

आयुक्त,
पूर्णिमा प्रमंडल, पूर्णिमा।

आयुक्त,
पूर्णिमा प्रमंडल, पूर्णिमा।

08.06.2023

--	--	--	--

Web Copy. Not Official.