Schedule XLII-High Court No.(J) 9[Old(M)164]

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA.

Arbitration Case No.- 169/2021

Abdul Gaffar @ Md. Abdul Gaffar & Ors ....Petitioner.

Versus

The State of Bihar & Ors…..Opposites.

Web Copy. Not Official.

Sl No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date
1	2	3	4
	21.09.2023	**आदेश** प्रस्तुत वाद कटिहार जिले के मौजा–डहेरिया अवस्थित भूमि जिसे विभाग द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग सं0–131A (नरेनपुर–पूर्णिया) के निर्माण हेतु अधिग्रहित भूमि के निर्धारित मूल्य से कम मुआवजा राशि दिये जाने के विरूद्ध राष्ट्रीय राजपथ अधिनियम, 1956 की धारा 3G(5) के अंतर्गत दायर किया गया है। उभय पक्षों को सुना। आवेदक के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि राष्ट्रीय राजमार्ग सं0–131 A (नरेनपुर–पूर्णिया) फोरलेन निर्माण/चौड़ीकरण के तहत आवेदक के मौजा–डहेरिया, थाना सं0–98, खाता–8, खेसरा–1941, रकवा–0.1700 एकड़ भूमि को अधिग्रहित किया गया है। जिला भू–अर्जन कार्यालय, कटिहार के भूमि अधिग्रहण वाद सं0–31/2016–17 में प्रश्नगत भूमि का कुल मुआवजा–18,07,251/– (अठारह लाख सात हजार दो सौ इक्यावन) रू0 अवार्ड सं0–94 द्वारा निर्धारित करते हुए उक्त मुआवजा प्राप्त करने हेतु आवेदक को सूचना निर्गत किया गया है। जिला भू–अर्जन पदाधिकारी, कटिहार द्वारा निर्धारित मुआवजे की राशि काफी कम है। प्रश्नगत भूमि कटिहार नगर निगम क्षेत्र के वार्ड सं0–45 में अवस्थित है। आवेदक द्वारा पंचाट के निर्गत होने के उपरांत सक्षम प्राधिकार जिला भू–अर्जन पदाधिकारी, कटिहार के समक्ष सभी आवश्यक कागजात के साथ मुआवजे के विरोध में आपत्ति दर्ज किया गया तथा आवेदन समर्पित किया गया। परंतु सक्षम प्राधिकार द्वारा इसपर विचार नहीं करने पर इनके द्वारा आपत्ति के साथ मुआवजा की राशि प्राप्त किया गया। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि केवाला सं0–16214 दिनांक–20.12.2005 द्वारा खरीदा गया। इन्होंने बिहार सरकार को 2020–21 तक लगान भी अदा किया है। आवेदक का प्रश्नगत जमीन कटिहार नगर निगम क्षेत्र के आवासीय मोहल्ला परतैली में अवस्थित है। जो N.H. Act 1956 के 3(A) के प्रकाशन के वक्त आवासीय श्रेणी में रखा गया था। परंतु CALA (Competent Authority of Land Acquisition) के द्वारा जमीन के किस्म का गलत वर्गीकरण करते हुए कृषि भूमि (भीत–2) कर दिया गया। जमीन के किस्म	

क्रमशः

लगातार
21.09.2023

के वर्गीकरण हेतु निर्मित्त छः सदस्यीय समिति द्वारा न तो जमीन का स्थलीय जाँच किया गया और न ही CALA को अपना प्रतिवेदन समर्पित किया गया। इस प्रकार छः सदस्यीय समिति नाकाम रही। तत्समय के MVR के मुताबिक जमीन का मूल्य करीब 6,00,000/– प्रति डिसमिल का दर निर्धारित था। जिला समाहर्त्ता, कटिहार द्वारा RFCTLARR Act-2013 के सेक्शन–26 के मुताबिक अधिग्रहित भूमि के मूल्यों का निर्धारण करने में पूरी तरह असफल रहे। प्रश्नगत भूमि लगभग 10 वर्ष पूर्व से ही आवासीय एवं MVR के मुताबिक इसका मूल्य लगभग 6,00,000/– प्रति डिसमिल निर्धारित है। अधिसूचना के पूर्व उक्त अधिग्रहित भूमि के नजदीक के ही भूमि भारती देवी के द्वारा 2,80,000/– की दर से केवाला सं0–5892 दिनांक–12.04.2016 द्वारा खरीदगी किया गया। इस भूमि के बगल में अधिग्रहित भूमि परमानंद मंडल के द्वारा केवाला सं0–11522 दिनांक–10.08.2017 द्वारा 5,40,000/– रूपया प्रति डिसमिल की दर से मो0 नसीम अख्तर को बेचा गया।

इनका आगे कथन है कि सक्षम प्राधिकार द्वारा प्रश्नगत जमीन के अधिग्रहण हेतु निर्धारित मुआवजा अत्यंत ही कम है जो RFCTLARR Act-2013 के अनुसार पोषणीय नहीं है। अधिग्रहित भूमि कटिहार नगर निगम क्षेत्र के मोहल्ला–परतैली में पड़नेवाले व्यवसायिक इलाके में स्थित है। इसके बगल में कई व्यवसायिक प्रतिष्ठान एवं दुकान हैं। तत्समय के MVR के मुताबिक प्रश्नगत जमीन का मूल्य लगभग 6,00,000/– प्रति डिसमिल निर्धारित है। उपरोक्त वर्णित स्थिति में आवेदक द्वारा उक्त अधिग्रहित भूमि के मुआवजे के रूप में 8,52,72,000/– (आठ करोड़ बावन लाख बहत्तर हजार) रूपये के निर्धारण हेतु अनुरोध किया है।

विपक्षी सं0–05 जिला भू–अर्जन पदाधिकारी, कटिहार द्वारा पत्रांक–1095 दिनांक–18.12.2021 के माध्यम से समर्पित प्रतिवेदन में उल्लेख किया गया है कि वादी मो0 अब्दुल गफ्फार एवं अन्य के द्वारा वाद दायर किया गया कि इनकी अधिग्रहित की गई भूमि का वर्गीकरण एवं सही मूल्यांकन नहीं किया गया है। प्रस्तुत वाद विधि एवं तथ्यों के आधार पर पोषणीय नहीं है। राज्य सरकार द्वारा उक्त अधिग्रहित भूमि के मुआवजा सूचना प्रकाशन के समय निर्धारित बाजार मूल्य को ध्यान में रखकर दिया गया है, जो सही है। इस प्रकार इनके वाद को खारिज करने का अनुरोध किया गया है।

विपक्षी सं0–07 (Project Director, NHAI) का कथन है कि प्रस्तुत वाद तथ्यों एवं पक्षकार के दोष ग्रसित होने के कारण पोषणीय नहीं है। आवेदक 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

Web Copy. Not Official.

क्रमशः

लगातार
21.09.2023

एवं व्यवसायिक श्रेणी का दावा किया जाना गलत एवं अवैधानिक है। दिनांक–22.07.2020 को जिला मूल्यांकन समिति जिसके अध्यक्ष जिला निबंधक–सह–जिला समाहर्त्ता, कटिहार के द्वारा RFCTLARR Act-2013 की धारा–2, 3 एवं 24 के अनुसार संबंधित मौजा–डहेरिया के विगत तीन वर्षों के क्रय–विक्रय विलेख के समीक्षोपरांत अर्जित भूमि को दो–फसला कृषि श्रेणी में वर्गीकृत करते हुए दर का निर्धारण किया गया है जो सही है। आवेदक द्वारा इससे पूर्व भू–अर्जन की अधिसूचना एवं अधिघोषणा के प्रकाशन के बाद समय पर सक्षम प्राधिकार के समक्ष आपत्ति दर्ज नहीं किया गया। सक्षम प्राधिकार (जिला भू–अर्जन पदाधिकारी, कटिहार) द्वारा आवेदक के भूमि के प्रकृति का सही प्रकार से नियमानुकूल वर्गीकृत कर मुआवजा का निर्धारण किया गया है। आवेदक द्वारा दावा किये गये मुआवजे की राशि काल्पनिक एवं मनगढ़ंत है। इस प्रकार इनकी ओर से प्रस्तुत वाद को खारिज होने योग्य बताया गया है।

सहायक सरकारी अधिवक्ता द्वारा भू–अर्जन पदाधिकारी, कटिहार द्वारा समर्पित मंतव्य का समर्थन करते हुए अंकित किया गया कि सभी परियोजनाओं हेतु अधिग्रहित भूमि का वर्त्तमान स्वरूप अर्थात किस्म/प्रकार का वर्गीकरण तथा भूमि का उचित मुआवजा का निर्धारण करने हेतु समाहर्त्ता, कटिहार की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति के द्वारा स्थल निरीक्षण के पश्चात किया गया है। उक्त प्रश्नगत भूमि के लिए निर्धारित मुआवजा की राशि नियमानुकूल है। इस प्रकार इनके द्वारा वाद को खारिज करने का अनुरोध किया 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 सदस्सीय समिति द्वारा मौजा डहेरिया के पेरिफेरल क्षेत्र के स्थलीय जाँचोपरांत कृषि भूमि की श्रेणी के रूप में प्रवृत्त भूमि को कृषि (दो फसला) के रूप में वर्गीकृत किया गया है। तत्समय के MVR के अनुसार मौजा डहेरिया के कृषि क्षेत्र का दर प्रति डिसमिल 30,000/– रूपया निर्धारित है। केन्द्रीय मूल्यांकन समिति द्वारा बिहार स्टाम्प (लिखत मूल्यांकन निवारण) नियमावली, 1995 के नियम–6 का उपनियम (7) (क) के अंतर्गत उक्त वर्णित क्षेत्रों के लिए कृषि श्रेणी के लिए MVR में पुनरीक्षण की अनुमति दी गई। उक्त अनुमति के आलोक में दिनांक 22.07.2020 को संपन्न जिला मूल्यांकन समिति कटिहार की बैठक में राष्ट्रीय राजमार्ग 131A (नरेणपुर से पूर्णियाँ खंड) परियोजना अंतर्गत नगर निगम कटिहार के मौजा डहेरिया में विभिन्न मोहल्ला/टोला के शहरी क्षेत्र (नगर निगम क्षेत्र के वार्ड सं0–45) में पड़नेवाले कृषि श्रेणी की भूमि का दर RFCTLARR Act-2013 के Sec-26 में वर्णित प्रावधान के आलोक में प्रश्नगत मौजे की कृषि श्रेणी की भूमि के विक्रय पत्र के आधार पर

Web Copy. Not Official.

क्रमशः

21.09.2023

प्रति डिसमिल 43,000/–रू0 निर्धारित किया गया है। जिसके आधार पर सक्षम प्रधिकार जिला भू–अर्जन पदाधिकारी, कटिहार द्वारा मुआवजा का निर्धारण कर भुगतान किया गया है जो नियमानुकूल है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि को ''कृषि'' से ''गैर कृषि'' प्रयोजन हेतु सक्षम प्राधिकार से सम्परिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया है। साथ ही उक्त भूमि का वर्त्तमान स्वरूप लगभग वैसा ही है तथा यह भूमि कृषि के रूप में ही उपयोग में लाया जा रहा है। आवेदक के द्वारा प्रश्नगत भूमि के दर को बढ़ाने के उद्धेश्य से 2016 में निबंधित विक्रय पत्र का हवाला दिया गया है जो RFCTLARR Act-2013 के Sec-26 के अनुरूप नहीं है। इस प्रकार उपरोक्त वर्णित स्थिति में इस मामले में समाहर्त्ता, कटिहार की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति द्वारा स्थल जाँच में भूमि की प्रकृति धनहर–2/कृषि (दो फसला) निर्धारित करते हुए मुआवजे का भुगतान आवेदक को किया जा चुका है। जिसे पुनरीक्षित करने का कोई आधार एवं औचित्य नहीं है। इसी के साथ आवेदक 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.