

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA.

Arbitration Case No.- 327/2021

Jai Lal Prasad Singh @ Jai Lal Singh*Petitioner.**Versus**The State of Bihar & Ors.*.....*Opposites.*

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	<p style="text-align: center;">आदेश</p> <p>प्रस्तुत वाद कटिहार जिले के मौजा-चितौरिया अवस्थित भूमि जिसे विभाग द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग सं0-131A (नरेनपुर-पूर्णिया) फोरलेन के निर्माण हेतु अधिग्रहित भूमि के 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 राष्ट्रीय राज मार्ग सं0-131 A (नरेनपुर-पूर्णिया) फोरलेन निर्माण/चौड़ीकरण के तहत आवेदक के मौजा-चितौरिया, थाना सं0-105, खाता-645, खेसरा-677, रकवा-27.997 डि0 भूमि को अधिग्रहित किया गया है। जिला भू-अर्जन कार्यालय, कटिहार के भूमि अधिग्रहण वाद सं0-32/2016-17 में प्रश्नगत भूमि का कुल मुआवजा-14,51,316/- (चौदह लाख एकावन हजार तीन सौ सौलह) रू0 अवार्ड सं0-39 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 रहने के कारण आवेदक द्वारा आपत्ति किया गया।</p> <p>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 के पिता के द्वारा प्रश्नगत भूमि को निबंधित केवाला सं0-17297/86 द्वारा खरीदगी की गई तथा नामांतरण वाद सं0-133/2013 द्वारा इनके नाम से जमाबंदी कायम की गई। वे अंचलाधिकारी, मनसाही से L/1900260 दिनांक-24.05.2019 द्वारा प्रश्नगत भूमि के दखल प्रमाण पत्र पाते हुए दखलकार हुए। इन्होंने बिहार सरकार को 2019-20 तक लगान भी अदा किया है। प्रश्नगत भूमि के ठीक बगल भूमि को आवेदक द्वारा केवाला सं0-4524 दिनांक-28.03.2016 द्वारा 1,10,000/- प्रति डिसमिल की दर से नीलम देवी को बेचा गया। आवेदक द्वारा पंचाट के अधिसूचना के पूर्व ही</p>	

क्रमशः

लगातार
21.09.2023

अपनी जमीन को फिरोज आलम एवं अन्य को 1,10,000/- प्रति डिसमिल की दर से केवाला सं0-2629 दिनांक-16.02.2016 द्वारा बेचा गया। जिसमें अवर निबंधक, कटिहार के द्वारा भूमि की प्रकृति व्यवसायिक दर्ज किया गया है। प्रश्नगत अधिग्रहित भूमि व्यवसायिक प्रकृति की है। CALA (Competent Authority of Land Acquisition) के द्वारा जमीन के किस्म का गलत वर्गीकरण करते हुए कृषि भूमि कर दिया गया। जमीन के किस्म के वर्गीकरण हेतु निर्मित छः सदस्यीय समिति द्वारा न तो जमीन का स्थलीय जाँच किया गया और न ही CALA को अपना प्रतिवेदन समर्पित किया गया। वास्तविकता यह है कि भारत सरकार द्वारा एन0एच0-131A के अधिग्रहण से संबंधित 3A एवं 3D के प्रकाशन के समय भूमि का MVR 2,00,000/- प्रति डिसमिल था। जिला समाहर्ता, कटिहार द्वारा RFCTLARR Act-2013 के सेक्शन-26 के मुताबिक अधिग्रहित भूमि के मूल्यों का निर्धारण करने में पूरी तरह असफल रहे।

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 मनिहारी मुख्य सड़क पर पड़नेवाले व्यवसायिक इलाके में स्थित है। तत्समय के MVR के मुताबिक प्रश्नगत जमीन का मूल्य लगभग 2,00,000/- प्रति डिसमिल निर्धारित है। उपरोक्त वर्णित स्थिति में आवेदक द्वारा उक्त अधिग्रहित भूमि के मुआवजे के रूप में 4,61,39,056 (चार करोड़ एकसठ लाख उनचालीस हजार छप्पन) रुपये के निर्धारण हेतु अनुरोध किया गया है।

विपक्षी सं0-01 जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार द्वारा समर्पित प्रतिवेदन में उल्लेख किया गया है कि वादी श्री जय लाल प्रसाद सिंह 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 का 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 सं0-02 (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 एवं व्यवसायिक श्रेणी का दावा किया जाना गलत एवं अवैधानिक है। दिनांक-27.08.2018 को जिला दर निर्धारण समिति द्वारा RFCTLARR Act-2013 की धारा-2, 3 एवं 24 के अनुसार संबंधित मौजा-चितौड़िया के विगत तीन वर्षों

के क्रय-विक्रय विलेख के समीक्षोपरांत अर्जित भूमि को दो-फसला श्रेणी में वर्गीकृत करते हुए दर का निर्धारण किया गया है जो सही है। आवेदक द्वारा

क्रमशः

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 मुआवजे की राशि हेतु किया गया दावा 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 वर्तमान स्वरूप अर्थात् किस्म/प्रकार का वर्गीकरण तथा भूमि का उचित मुआवजा का निर्धारण करने हेतु समाहर्ता, 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 दर निर्धारण समिति द्वारा मौजा चितौरिया 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 चितौरिया के कृषि क्षेत्र का दर प्रति एकड़ 9,00,000/- 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 27.08.2018 को संपन्न जिला मूल्यांकन समिति कटिहार की बैठक में राष्ट्रीय राजमार्ग 131A (नरेनपुर से पूर्णियाँ खंड) परियोजना अंतर्गत मौजा चितौरिया में दो फसला 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 प्रति एकड़ 11,99,128/- रु० निर्धारित किया गया है। जिसके आधार पर सक्षम प्राधिकार 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 वर्तमान स्वरूप लगभग वैसा ही है तथा यह भूमि कृषि

लगातार
21.09.2023

के रूप में ही उपयोग में लाया जा रहा है। आवेदक के द्वारा प्रश्नगत भूमि के दर को बढ़ाने के उद्देश्य 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 समाहर्ता, कटिहार की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय

क्रमशः

21.09.2023

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.