

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA.

Arbitration Case No.- 141/2019

Gauri Shankar Sah.....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
	09.11.2023	<p style="text-align: center;">आदेश</p> <p>प्रस्तुत वाद पूर्णिया जिले के मौजा-गोपालगंज अवस्थित भूमि जिसे विभाग द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-131A (नरेनपुर-पूर्णियाँ) फोरलेन निर्माण हेतु अर्जित किये जाने के आलोक में निर्धारित मूल्य से कम मुआवजा राशि दिये जाने के विरुद्ध राष्ट्रीय राजपथ अधिनियम 1956 की धारा 3G(5) के अंतर्गत दायर किया गया है।</p> <p>उभय पक्षों को सुना। आवेदक के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि मौजा-गोपालगंज, थाना सं०-106, पूर्णिया नगर निगम क्षेत्र वार्ड सं०-44, मोहल्ला-बेलौरी चौक, एम०एस० खाता सं०-39, एम०एस० खेसरा सं०-18, होल्डिंग नं०-108, रकवा-1.615 डी० राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-131A (नरेनपुर-पूर्णियाँ) के निर्माण/चौड़ीकरण हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया द्वारा अधिग्रहित करते हुए मुआवजे के रूप में मो०-22,169/- बाईस हजार एक सौ उन्हत्तर) रू० अवार्ड सं०-14 द्वारा निर्धारित करते हुए प्राप्त करने हेतु सूचना निर्गत की गई। प्रश्नगत अधिग्रहित जमीन के बगल में व्यस्त मार्केट एवं व्यवसायिक प्रतिष्ठान अवस्थित है। यह जमीन राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-131A (नरेनपुर-पूर्णियाँ) के किनारे स्थित है। आवेदक द्वारा अपनी भूमि गृह निर्माण के उद्देश्य से वर्ष 1988 में प्राप्त किया था। आवेदक इस जमीन पर टट्टी एवं टीन का धर बनाकर पिछले बीस वर्षों से सपरिवार रहते आ रहे हैं और छोटा किराना दुकान है जिसके आगे पूर्णिया से कटिहार जाने वाली बस, टेम्पो, ट्रेक्टर, ट्रक आदि परिवहन गाड़ियाँ रूकती है। इनका कहना है कि 2019 में रजिस्ट्री ऑफिस, पूर्णिया द्वारा हस्ताक्षरित दस्तावेज में उक्त मौजा, मोहल्ला-बेलौरी का बाजार मुल्य 4,00,000/- प्रति डि० निर्धारित है। इसके अलावा उपरोक्त मौजा, खाता एवं खेसरा का रजिस्ट्री ऑफिस पूर्णिया द्वारा निर्गत वर्ष 2019 में आवासीय श्रेणी का एम० भी० आर० 3,45,000/- (तीन लाख पैतालीस हजार) रू० प्रति डिसमिल है। परन्तु</p>	

लगातार
09.11.2023

दिनांक-28.01.2019 को जिला पदाधिकारी, पूर्णिया द्वारा एन0एच0-131ए
क्रमशः
(नरेनपुर-पूर्णिया खंड) फोरलेन परियोजना में दर निर्धारण हेतु गठित छः
सदस्यीय समिति द्वारा मात्र 6128/रूपये- प्रति डि0 निर्धारित किया
जाना RFCTLARR एक्ट के Section 26 का सरासर उल्लंघन है।

आवेदक के विद्वान अधिवक्ता का आगे कथन है कि
जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया द्वारा पारित आदेश विधि की दृष्टि
से पोषणीय नहीं है। सक्षम प्राधिकार के द्वारा मुआवजा का निर्धारण बिना
तथ्यों पर विचार किये एवं भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में
उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा-26
की उपधारा-(3) के नियमों का उल्लंघन कर मुआवजा का निर्धारण
मनमाने तरीके से कर दिया गया जो बेबुनियाद है। सक्षम प्राधिकार द्वारा
प्रावधानों एवं नियमों की अनदेखी करते हुए मनमाने तरीके से मुआवजे
का निर्धारण कर पंचाट तैयार किया गया है जो किसी भी परिस्थिति में
नियमानुकूल नहीं है बल्कि खंडित होने योग्य है। छः सदस्यीय समिति
द्वारा आवेदक की जमीन की प्रकृति बाड़ी/कृषि माना गया, जो गलत हैं
क्योंकि नगर निगम पूर्णिया द्वारा आवास का निर्धारित होल्डिंग नं0-108
है तथा इसका वित्तीय वर्ष 2015-16 तक का होल्डिंग टैक्स
1370/-रु0 दिनांक 22.03.2016 को जमा कर दिया गया है। उपरोक्त
खाता एवं खेसरा में ही पड़ोसी शांति देवी पति- स्व0 जगदीश साह के
दिनांक 22.07.2015 का केवाला में जमीन की प्रकृति व्यवसायिक प्रधान
सड़क श्रेणी की है जिसका मूल्य 4,15,000/- (चार लाख पन्द्रह हजार)
प्रति डि0 है। आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिनांक 11.08.2023 को
नजरी नक्सा की छायाप्रति दाखिल करते हुए कहा गया है कि आवेदक
की आवासीय जमीन पूर्णिया नगर निगम वार्ड सं0-44 बेलौरी चौक
अवस्थित नेताजी सुभाषचंद्र बोस की प्रतिमा से 75 मीटर की दूरी पर
दक्षिण ओर तथा एन0एच0-131 ए0 के किनारे पूरब में अवस्थित है।
उक्त खेसरा पर भू-अर्जन कार्यालय द्वारा दिये गये मुआवजे का दावा
किया गया है। अधिनियम के प्रस्तावना में भी भूमि अधिग्रहण में प्रभावित
व्यक्ति को अधिकतम मुआवजा दिये जाने का प्रावधान अंकित है। इस
प्रकार आवेदक द्वारा मुख्य सड़क आवासीय में समुचित मुआवजा निर्धारित
करते हुए प्रस्तुत वाद को स्वीकृत करने की प्रार्थना की गई है।

दूसरी तरफ, विपक्षी सं0 1-2 (जिला भू-अर्जन
पदाधिकारी) द्वारा प्रत्युत्तर समर्पित करते हुए स्पष्ट किया गया है कि
आवेदक द्वारा उठाये गये तथ्य निराधार एवं पोषणीय नहीं है। जो भूमि

लगातार
09.11.2023

राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-131A (नरेनपुर-पूर्णियाँ) फोरलेन निर्माण/चौड़ीकरण हेतु अधिग्रहित किये गये हैं, वे भिन्न-भिन्न श्रेणी के हैं। सभी व्यक्तियों को, जिसकी जमीन सरकार द्वारा अधिग्रहित किया गया है, एक समान मुआवजा नहीं दिया जा सकता है, क्योंकि छः सदस्यीय

क्रमशः

समिति (Six Man Committee) द्वारा जमीन की प्रकृति, स्थान आदि के अनुसार पूरी तरह सोच-विचार कर मुआवजा निर्धारित किया गया है। छः सदस्यीय समिति (Six Man Committee) के सभी सदस्य अत्यन्त जानकार एवं अन्य जिले के निवासी हैं। इनके द्वारा समर्पित प्रतिवेदन निष्पक्ष, सही, वैध एवं नियमानुकूल है। प्रश्नगत भूमि के मुआवजे के रूप में किये गये राशि का दावा बिल्कुल गलत है एवं प्रस्तुत वाद खारिज करने योग्य है।

विपक्षी सं०-03 (परियोजना निदेशक 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 सम्पत्तिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया है। फिर भी, इस भूमि को आवासीय एवं व्यावसायिक श्रेणी का दावा किया जाना गलत एवं अवैधानिक है। छः सदस्यीय समिति (Six Man Committee) द्वारा दिनांक 28.01.2019 को जमीनी स्तर की जाँच में भूमि की प्रकृति कृषि योग्य निर्धारित की गई है। आवेदक द्वारा एन०एच० एक्ट, 1956 की धारा 3A (उपधारा 3) के तहत प्रकाशित गजट के विरुद्ध कोई आपत्ति दर्ज नहीं कराया गया है। सक्षम प्राधिकार द्वारा प्राप्त आपत्तियों पर विचारोपरांत धारा 3D(1) के तहत केंद्रीय सरकार को भूमि अधिग्रहण हेतु प्रतिवेदित किया गया। आवेदक की भूमि "कृषि योग्य" है। सक्षम प्राधिकार द्वारा निर्धारित मुआवजा की राशि सही है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि के मुआवजे के रूप में राशि का दावा काल्पनिक एवं मनगढ़त है। इस प्रकार, इनकी 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 दिनांक-28.01.2019 को तत्कालीन जिला पदाधिकारी की अध्यक्षता में एन०एच०-131A (नरेनपुर-पूर्णियाँ) फोरलेन परियोजना में दर निर्धारण हेतु गठित छः समिति सदस्यीय समिति द्वारा मौजा गोपालगंज में अधिग्रहित भूमि की दो प्रकृति में दर का निर्धारण किया गया है। 1. आवासीय मुख्य सड़क का दर 3,45,079 रु० प्रति डिसमिल एवं 2. कृषि/सिंचित का दर

09.11.2023

6,128/-रूपये प्रति डिसमिल। आवेदक द्वारा नजरी नक्सा, केवाला एवं फोटोग्राफ दाखिल करते हुए स्पष्ट किया गया है कि प्रश्नगत जमीन मौजा गोपालगंज में मुख्य सड़क के किनारे अवस्थित हैं तथा आवेदक इस पर वर्षों से घर बनाकर रह रहे हैं। नगर निगम, पूर्णिया द्वारा इनके मकान का होल्डिंग नं०-108 निर्धारित है तथा ये 2015-16 तक होल्डिंग टैक्स भी जमा किये हैं। दायर केवाला के अनुसार उसी खाता एवं खेसरा में ही पड़ोसी शांति देवी के केवाला दिनांक-22.07.15 में भूमि की प्रकृति क्रमशः

व्यवसायिक प्रधान सड़क श्रेणी निर्धारित होने का दावा किया गया है। सक्षम प्राधिकार द्वारा उक्त अधिग्रहित भूमि को बिना कोई पर्याप्त आधार के कृषि भूमि के श्रेणी में दर्शाना न्यायोचित नहीं है। दर निर्धारण समिति द्वारा भू-धारी के हितों को दरकिनार कर भूमि के किस्म का निर्धारण किया गया है जो स्वीकार योग्य नहीं है। उक्त वर्णित तथ्यों एवं साक्ष्यों के आधार पर उक्त खेसरा के आवेदक के प्रश्नगत भूमि पर सक्षम प्राधिकार के निर्णय को खंडित एवं रद्द करते हुए उक्त अधिग्रहित भूमि को आवासीय मुख्य सड़क श्रेणी के लिए दर निर्धारण समिति द्वारा निर्धारित दर प्रति डिसमिल के दर पर भू-अर्जन/ NHA1 अधिनियम एवं अन्य स्थापित नियमों/निदेशों के अनुरूप गुणक, सोलेशियम तथा उक्त अवधि के लिए सूद की राशि का नियमानुसार मुल्यांकन/गणन कर मुआवजा राशि का पुनर्निर्धारण निम्न प्रकार किया जाता है-

कुल रकवा = 1.615 डी०

संशोधित दर = 3,45,079 रूपये/- डी०

i..राशि की गणना = 3,45,079 x 1.615 = 5,57,302 रूपये

ii.सूद की गणना = [RFCTLARR](#) Act के Sec.30(3) के अनुसार देय होगा।

iii.सोलेशियम की गणना = [RFCTLARR](#) Act के Sec.30(1) के अनुसार देय होगा।

iv.कुल देय राशि = i+ii+iii

उक्त गणना के आधार पर सक्षम प्राधिकार को आवेदक के पक्ष में भुगतान करने का आदेश संसूचित किया जाता है। यदि आवेदक को पूर्व में राशि भुगतान की गई है तो उक्त राशि से उपरोक्त गणना के अनुसार मुआवजा के राशि से समायोजित कर लिया जायेगा। सक्षम प्राधिकार मुआवजा के राशि की गणना के पुनर्जांचोपरांत उक्त राशि के 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, पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।	आयुक्त, पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।	
--	--	--	--	--

Web Copy. Not Official.