

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA.

Arbitration Case No.- 18/2021

Sanjay Kumar Yadav & OrsPetitioner.

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
	20.10.2023	<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 U/S 3G (5) of the National Highway Act 1956 के अंतर्गत 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, मोहल्ला-शांतिनगर, एम०एस० खाता सं०-313, एम०एस० खेसरा सं०-4086, रकवा-0.06918 ए० (छः डी० नौ सौ अठारह वर्गकड़ी) राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-107 के निर्माण/चौड़ीकरण हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया द्वारा अधिग्रहित करते हुए मुआवजे के रूप में मो०-81,667/- (इक्कासी हजार छः सौ सड़सठ) रू० प्राप्त करने हेतु सूचना निर्गत की गई। जबकि प्रश्नगत अधिग्रहित जमीन पूर्णिया नगर निगम के शहरी क्षेत्र में शांति नगर मुहल्ला के वार्ड सं०-12 में शाखा सड़क के साथ अवस्थित है। इसके बगल में व्यस्त मार्केट एवं व्यवसायिक प्रतिष्ठान अवस्थित है। यह जमीन पूर्णिया-सहरसा एन०एच०-107 से 100 मी० से भी कम दूरी पर स्थित है। इसके चारों तरफ 100 मी० से भी कम दूरी पर ही घनी आबादी एवं आवासीय बस्ती है। इस प्रकार जमीन शाखा सड़क के साथ आवासीय प्रकृति की है। उक्त भूमि पर बहुत से फलदार वृक्ष लगे हैं जिसे अधिग्रहण के बाद काट डाला गया और इनका मुआवजा भी नहीं दिया गया। आवेदक द्वारा अपनी भूमि गृह निर्माण के उद्देश्य से क्रय किया गया था। आवेदक द्वारा दिनांक 11.08.23 को सुनवाई में दाखिल दस्तावेजीय साक्ष्य के अनुसार उक्त भूमि 12 फीट के निजी रास्ता से जुड़ा है तथा इसके बगल में श्री आशीष रमण ने श्री ब्रहादेव यादव को केवाला सं० - 7472 दिनांक-23.06.2015 के द्वारा 6 डीसमिल 03 कड़ी जमीन कुल 15,75,000/- (पन्द्रह</p>	

लगातार
20.10.2023

लाख पचहत्तर हजार) में बिक्री किया। आवेदक का कहना है कि इस क्रमशः भूमि का बाजार मूल्य वर्ष-2016-17 के अनुसार 3,45,000/- प्रति डि० निर्धारित है। परन्तु सक्षम प्राधिकार द्वारा मात्र 4722/- प्रति डि० 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। जिला भू-अर्जन कार्यालय, पूर्णिया के भूमि अधिग्रहण वाद सं०-28/2018, खेसरा सं०-4086 में पंचाट सं०-77 द्वारा निर्धारित मुआवजे की राशि 81,667/- (इक्कासी हजार छः सौ सड़सठ) रू० काफी कम एवं मनमाने ढंग से तय की गई है। छः सदस्यीय समिति (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 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। N.H. Act के U/S 3(A) के मुताबिक प्रश्नगत अधिग्रहित भूमि के सूचना का प्रकाशन दैनिक समाचार पत्रों में दिनांक-21.11.2015 को किया गया परन्तु इसके लगभग 05 वर्ष बीत जाने के बाद दिनांक-06.03.2020 को पंचाट का निर्माण किया गया जो RFCTLARR Act-2013 के सेक्शन-25 के प्रावधान का सरासर उल्लंघन है क्योंकि प्रावधान के अनुसार पंचाट का निर्माण 12 माह के अंदर किया जाना 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।

इन्होंने उल्लेख किया है कि दिनांक 28.06.2017 को तत्कालीन जिला पदाधिकारी, पूर्णिया की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति (Six Man Committee) के द्वारा मोहल्लावार भूमि की प्रकृति के अनुसार मुआवजा का निर्धारण तो किया गया परन्तु पुनः दिनांक 11.08.18 को तत्कालीन जिला पदाधिकारी, पूर्णिया की अध्यक्षता में छः सदस्यीय

समिति का गठन करते हुए मात्र भूमि के प्रकृति का निर्धारण कर नगर निगम क्षेत्र में पड़ने वाले भूमि की प्रकृति कृषि के रूप में वर्गीकृत कर मात्र 4,722/-रु0 प्रति डिसमिल मुआवजा का निर्धारण कर दिया गया जो विरोधाभाष उत्पन्न करता है। यह नियमानुकूल नहीं है। इस प्रकार

क्रमशः

उपरोक्त वर्णित परिपेक्ष्य में आवेदक द्वारा अधिग्रहित भूमि की प्रकृति दावा को व्यवसायिक श्रेणी में करते हुए तत्समय के एम0भी0आर0 के अनुसार वास्तविक मूल्य निर्धारित कर RFCTLARR एक्ट के Sec-26 के अनुसार अधिग्रहित भूमि का वृक्षों सहित समुचित मुआवजा के रूप में 1,01,81,302/- (एक करोड़ एक लाख इक्कासी हजार तीन सौ दो) रुपये के निर्धारण हेतु अनुरोध किया गया है।

दूसरी तरफ, विपक्षी सं0 1-3 द्वारा प्रत्युत्तर समर्पित करते हुए स्पष्ट किया गया है कि आवेदक द्वारा उठाये गये तथ्य निराधार एवं पोषणीय नहीं है। जो भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग सं0-107 (सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिया) 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 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 सं0-04 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 व्यावसायिक 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। आवेदक 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

लगातार
20.10.2023

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 तथा सभी सुसंगत कागजातों के जाँचोपरांत एवं समीक्षोपरांत स्पष्ट है कि दिनांक 16.02.2018 को तत्कालीन जिला पदाधिकारी की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति

क्रमशः

द्वारा मोहल्ला के भूमि की प्रकृति के अनुसार एम0भी0आर0 के आधार पर मुआवजा का निर्धारण किया गया, जिसमें शांतिनगर (आवेदक का प्रश्नगत भूमि अवस्थित है) का दर का निर्धारण तीन श्रेणियों में क्रमशः 1. आवासीय मुख्य सड़क श्रेणी 3,00,000/- प्रति डि0 2. आवासीय शाखा सड़क श्रेणी 2,50,000/- प्रति डि0, 3. आवासीय निजी रास्ता श्रेणी 2,40,000/- प्रति डि0 किया गया। इसमें आवेदक का दावा आवासीय शाखा सड़क श्रेणी की है। जिसका दर 2,53,000/- डि0, निर्धारित किया गया था। भूमि आवासीय श्रेणी की है तथा निजी रास्ता से जुड़ा 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 4,722/-रु0 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 स्टांप 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 :

परंतु बाजार मूल्य के अवधारण की तारीख वह तारीख होगी,

लगातार
20.10.2023

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/डी0एल0ए0एक्ट (दर निर्धारण समिति)-19/2017-450/रा0, दिनांक-12.04.2017 के अनुसार अर्जित 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 जाना नियमानुकूल नहीं है। आवेदक द्वारा दायर नजरी नक्शा के अनुसार क्रमशः

सक्षम प्राधिकार द्वारा प्रश्नगत जमीन के बगल के खाता सं0-1056, खेसरा सं0-55 में एक भूखंड का पंचाट सं0-15 के द्वारा भूमि की प्रकृति आवासीय बताते हुए 2,40,000/- प्रति डिसमिल का दर तय कर मुआवजा का भुगतान किया गया परन्तु बगल के खाता सं0-313, खेसरा सं0-4086 में इनके भूमि की प्रकृति कृषि बताकर मात्र 4,722/- रू0 प्रति डिसमिल निर्धारण किया जाना स्वीकार योग्य नहीं है। मद्य निषेध उत्पाद एवं निबंधन विभाग, बिहार, पटना का पत्रांक-10/रा0 वर्गीकरण 94/2015-2021 के माध्यम से भूमि को वर्गीकरण का निर्धारण ग्रामीण क्षेत्र एवं शहरी क्षेत्र में निम्न रूपेण किया गया है-

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 बिना पर्याप्त आधार के कृषि भूमि के श्रेणी में 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 N.H. 107 (पूर्णिया-सहरसा) के 100 मी0 के अंदर स्थित है, उसपर निजी रास्ता भी निर्मित है, साथ ही भूमि घनी आबादी से सटा हुआ है। उपर्युक्त वर्णित तथ्यों एवं साक्ष्यों के आधार पर उक्त भूमि आवासीय निजी रास्ता श्रेणी में मान्य होगा। आवेदक इसे प्रमाणित करने

लगातार
20.10.2023

में सफल रहे हैं। पूर्णिया नगर निगम क्षेत्र के लिए दर निर्धारण समिति द्वारा वित्तीय वर्ष 2014-15 के लिए पुनर्निर्मित एम0भी0आर0 में मौजा मधुबनी 123/1, शांति नगर, वार्ड नं0-12 का निजी सड़क आवासीय का एम0भी0आर0 दर 2,40,000 (दो लाख चालीस 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 दर निर्धारण समिति द्वारा निर्धारित दर प्रति डी0 के दर पर भूअर्जन/NHAI, अधिनियम एवं अन्य स्थापित नियमों/निर्देशों के अनुरूप गुणक, सोलेसियम तथा देय 12 प्रतिशत सूद की राशि का नियमानुसार मुल्यांकन/गणन कर मुआवजा राशि का पुनर्निर्धारण निम्न प्रकार किया जाता है :-

क्रमशः

कुल रकवा - 6.918 डि0, संशोधित दर - 2,40,000 /- डि0

i..राशि की गणना = 2,40,000x6.918 = 16,60,320/-

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

iii.सोलेसियम की गणना = 16,60,320/- ([RFCTLARR](#) Act 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। आवेदक को पूर्व में भुगतान की गई 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।

20.10.2023

--	--	--	--

Web Copy. Not Official.

Web Copy. Not Official.