

## FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA.

Arbitration Case No.- 78/2019

Sourav Kumar Agarwal .....Petitioner.

Versus

The State of Bihar &amp; Ors.....Opposites.

Sl No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date
1	2	3	4
	02.11.2023	<p style="text-align: center;"><b>आदेश</b></p> <p>प्रस्तुत वाद कटिहार जिले के मौजा-बैगना अवस्थित भूमि जिसे विभाग द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-131A के निर्माण हेतु अधिग्रहित भूमि के 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 राष्ट्रीय राज मार्ग सं०-131 A (नरेनपुर-पूर्णियाँ) फोरलेन निर्माण/चौड़ीकरण के तहत आवेदक के मौजा-बैगना, थाना नं०-83, खाता-204, खेसरा-534, रकवा-0.43500 ए० (पूरक आवेदन के अनुसार) भूमि को अधिग्रहित किया गया है। जिला भू-अर्जन कार्यालय, कटिहार के भूमि अधिग्रहण वाद सं०-28/2016-17 में प्रश्नगत भूमि का कुल मुआवजा-30,70,012/- (तीस लाख सत्तर हजार बारह) रूपये निर्धारित करते हुए उक्त मुआवजा प्राप्त करने हेतु आवेदक को सूचना निर्गत किया गया। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार द्वारा मो० 25,000/-रूपये प्रति डिसमिल की दर से मुआवजा के भुगतान हेतु सूचना निर्गत किया गया। देय मूल्य बिल्कुल गैर-कानूनी एवं आधारहीन है जो भू-धारी का शोषण करने के दायरे में आता है एवं न्यायहित में नहीं है। निर्धारित मुआवजे की राशि काफी कम रहने के कारण आवेदक द्वारा असंतुष्ट होकर आपत्ति दर्ज किया गया। प्रश्नगत भूमि कटिहार नगर निगम क्षेत्र के बैगना में अवस्थित है एवं निबंधन कार्यालय, कटिहार द्वारा उक्त भूमि को पक्की सड़क एवं आवासीय श्रेणी में रखा गया है। जिसका निर्धारित मूल्य मो० 1,50,000/-रूपये प्रति डिसमिल निर्धारित की गयी है। पूरक आवेदन के साथ संलग्न कागजात के अनुसार उक्त भूमि को आवेदक ने दिनांक 25.04.2018 को केवाला संख्या-6076 द्वारा बीबी गुलशन से 65,25,000/- (पैसठ लाख पच्चीस हजार) में क्रय किया। वर्ष 2019-20 तक ये बिहार सरकार को रसीद सं०-0505018701 द्वारा लगान भी अदा किया है। अंचल अधिकारी, कटिहार सदर द्वारा दिनांक 07.07.18 को निर्गत भू-धारी प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया।</p>	

क्रमशः

लगातार  
02.11.2023

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 DLAO, KATI HAR को अनुरोध करने के बावजूद जमीन के किस्म के वर्गीकरण हेतु निर्मित छः सदस्यीय समिति द्वारा न तो जमीन का स्थलीय जाँच किया गया और न ही समाहर्ता द्वारा निरीक्षण किया गया। CALA (Competent Authority of Land Acquisition) के द्वारा जमीन के किस्म का गलत वर्गीकरण करते हुए कृषि भूमि कर दिया गया। इस प्रकार जमीन का सही मूल्यांकन नहीं करने के कारण इसे कृषिगत भूमि में वर्गीकृत कर दिया गया। जबकि बिक्री केवाला संख्या-6076 में जमीन को आवासीय परती भूमि पक्की सड़क श्रेणी में दिखाया गया है। इसी के अनुरूप रजिस्ट्रेशन शुल्क भी अदा किया गया। उक्त भूमि कटिहार नगर निगम के क्षेत्र में आता है। यह जमीन मुख्य सड़क के बगल में है इसलिए मुआवजा उसके अनुरूप होना चाहिए। लेकिन इन सभी बातों को नजरअंदाज करते हुए इसे कृषि श्रेणी में रखा गया और उचित मुआवजा नहीं दिया गया।

इनका आगे कथन है कि रजिस्ट्रेशन डिपार्टमेंट, कटिहार के पत्रांक-5287 दिनांक 17.12.2015 द्वारा जमीन का तत्समय बाजार दर 1,50,000/-प्रति डिसमिल निर्धारित था। जिला समाहर्ता, कटिहार द्वारा RFCTLARR Act-2013 के सेक्शन-26(a) के मुताबिक अधिग्रहित भूमि के मूल्यों का निर्धारण भी नहीं किया गया जिसमें यह नियम है कि मुआवजे की राशि का बाजार दर संबंधित क्षेत्र के केवाला के आधार पर होगा। पर विभाग ने सही मुआवजे के लिए बाजार दर को भी नहीं माना। इस कारण आवेदक के साथ न्याय नहीं हुआ। उपरोक्त वर्णित स्थिति में आवेदक द्वारा उक्त अधिग्रहित भूमि के मुआवजे के रूप में 2,68,83,000 + 15% Interest per annum रूपये के निर्धारण हेतु अनुरोध किया गया है।

विपक्षी सं0-03 जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार द्वारा समर्पित प्रतिवेदन में उल्लेख किया गया है कि वादी श्री सौरभ कुमार अग्रवाल द्वारा वाद दायर किया गया कि इनकी अधिग्रहित की गई भूमि का वर्गीकरण एवं सही मूल्यांकन नहीं किया गया है। इनका कहना है कि 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।

लगातार  
02.11.2023

विपक्षी सं०- 02 (Project Director, NHAI) का कथन है कि प्रस्तुत क्रमशः

वाद तथ्यों के आधार पर 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। आवेदक ने National Highways Act, 1956 के अंतर्गत दावा प्रस्तुत नहीं किया है। दिनांक-16.07.2018 को जिला मूल्यांकन समिति जिसके अध्यक्ष जिला निबंधक-सह-जिला समाहर्ता, कटिहार के द्वारा RFCTLARR Act-2013 के अनुसार संबंधित मौजा-बैगना 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 दैनिक समाचार पत्र में 07 अक्टूबर, 2016 को प्रकाशित भू-अर्जन की अधिसूचना एवं अधिघोषणा के बाद ससमय परियोजना निदेशक NHAI के समक्ष आपत्ति दर्ज नहीं किया गया। प्रकाशित गजट में यह स्पष्ट था कि संबंधित जमीन DHANHAR-II वर्ग में था। 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 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 छः सदस्यीय समिति द्वारा मौजा बैगना 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 बैगना के कृषि क्षेत्र का दर प्रति एकड़ 25,00,000/- रूपया निर्धारित है। केन्द्रीय मूल्यांकन समिति द्वारा बिहार स्टाम्प (लिखत मूल्यांकन निवारण) नियमावली, 1995 के नियम-6 का उपनियम (7) (क) के

	02.11.2023	<p>अंतर्गत उक्त वर्णित क्षेत्रों के लिए कृषि श्रेणी के लिए MVR में पुनरीक्षण की अनुमति दी गई। जिसके आधार पर जिला दर निर्धारण समिति, कटिहार द्वारा मुआवजा का निर्धारण कर भुगतान किया गया है जो नियमानुकूल है। साथ ही उक्त भूमि का वर्तमान स्वरूप लगभग वैसा ही है तथा यह भूमि कृषि के रूप में</p> <p style="text-align: right;">क्रमशः</p> <p>ही उपयोग में लाया जा रहा है। आवेदक के द्वारा प्रश्नगत भूमि के दर को बढ़ाने के उद्देश्य से 2018 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 समिति द्वारा स्थल जाँच में भूमि की प्रकृति धनहर-2 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।</p> <p><b>लेखापित एवं शुद्धित।</b></p> <p style="text-align: center;"><b>आयुक्त,</b> पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।</p> <p style="text-align: right;"><b>आयुक्त</b> पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।</p>	
--	------------	--	--