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.- 85/2022

Md Abdul Bari.......................Petitioner.

Versus

The State of Bihar & Ors…..Opposite Parties.

Sl No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date
1	2	3	4
	10.11.2023	**आदेश** प्रस्तुत वाद कटिहार जिले के मौजा–पागलबाड़ी अवस्थित भूमि जिसे विभाग द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग सं0–131A (नरेनपुर–पूर्णियॉ) 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 राज मार्ग सं0–131 A (नरेनपुर–पूर्णियॉ) फोरलेन निर्माण/चौड़ीकरण के तहत आवेदक के मौजा–पागलबाड़ी, थाना नं0–280, खाता–134, खेसरा–48, रकवा–0.00.864 एकड़ भूमि को (मकान सहित) अधिग्रहित किया गया है। आवेदक ने जिला भू–अर्जन कार्यालय, कटिहार से भूमि अधिग्रहण वाद सं0–45/2016–17 में दो अलग–अलग पंचाट/नोटिस प्राप्त किया। प्रथम अवार्ड संख्या–115 में आवेदक के पिता अफसर अली और अब्दुल सत्तार (अफसर अली के भाई) और दूसरे अवार्ड संख्या–193 में आवेदक खुद जो उनके अधिग्रहित भवन से संबंधित था। आवेदक के पिता अफसर अली और उनके भाई अब्दुल सत्तार ने मिलकर उपरोक्त भूमि को पंजीकृत केवाला द्वारा दिनाक 22.01.2004 को क्रय किया और बिहार सरकार को रसीद संख्या – 082021 के द्वारा 2004 तक का लगान भी दिया। अब्दुल सत्तार ने अपने भाई अफसर अली के पक्ष में अपना हिस्सा छोड़ दिया। इसलिए आवेदक के पिता अफसर अली उपरोक्त जमीन के अकेला मालिक हुए। आवेदक के पिता अफसर अली के मौत के बाद उनके सभी चारो बेटा–अब्दुल बारी (आवेदक), मो0 ऐनुल हक, मो0 शमीम अख्तर और तारिक अनवर उक्त जमीन के वारिसान हुए। आवेदक मो0 अब्दल बारी कुल जमीन 0.03. 459 एकड़ में केवल 0.00.864 एकड़ जमीन प्राप्त किया। पंचाट संख्या 115 द्वारा प्रश्नगत जमीन हेतु आवेदक को पंचाट की राशि का चौथा हिस्सा 18,317/–रूपया और पंचाट संख्या 193 द्वारा आवेदक के अधिग्रहित मकान के लिए 11,48,494/– रूपये प्राप्त किया जो कि काफी कम है। आवेदक का यह मकान मुख्य सड़क के किनारे स्थित है जो 2010 में ही बन कर तैयार हुआ। इस	

Web Copy Not Official.

क्रमशः

लगातार
10.11.2023

प्रकार आवेदक ने कुल मुआवजा 11,66,811/—(ग्यारह लाख छियासठ हजार आठ सौ ग्यारह) रूपया ही प्राप्त किया। आवेदक के अनुसार भवन निर्माण विभाग, कटिहार ने उनके भवन का उचित मूल्य आकलन नही किया है। आवेदक ने नगर निगम, कटिहार के पंजीकृत इंजीनियर द्वारा भवन का आकलित मूल्य 16,28,000/—(सोलह लाख अठाईस हजार) रूपया दायर किया है। आवेदक का कहना है कि जिला भू—अर्जन पदाधिकारी, कटिहार और प्रोजेक्ट डायरेक्टर, एन0एच0ए0आई0 पूर्णिया द्वारा स्वीकृत मुआवजा की राशि काफी कम 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 ने उक्त जमीन पंचनामा बटवारानामा से प्राप्त किया है। उक्त जमीन के बगल के मौजा—कुतुबपुर में दिनांक 12.02.2015 को केवाला संख्या 2564 के द्वारा 1,00,000/— प्रति डीसमिल और मौजा—नारायणपुर में 01.09.2016 को केवाला संख्या 13058 द्वारा क्रय किया गया। अंचल अधिकारी, मनिहारी द्वारा उक्त जमीन के बगल का मूल्य 2,00,000 रूपये प्रति डीसमिल आकलित किया।

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 के बगल में पेट्रोल पम्प, दुकान एवं कई व्यवसायिक प्रतिष्ठान हैं। साथ ही उक्त जमीन के बगल के अधिग्रहित भूमि को व्यवसायिक भूमि में वर्गीकृत किया गया है। भारत सरकार के गजट नोटिफिकेशन के दिनांक 04.02.2018 को जमीन का मूल्य 5,00,000/— प्रति डिसमिल निर्धारित किया गया था। अंचल अधिकारी, मनिहारी के द्वारा अधिग्रहित भूमि का आकलित मूल्य 2,00,000/— रूपये रखा गया पर वास्तविक रूप में मौजा— पागलबाड़ी का बाजार दर 5,00,000/— रूपये है। उपरोक्त वर्णित स्थिति में आवेदक द्वारा उक्त अधिग्रहित भूमि और मकान का मुआवजा के रूप में 56,40,229/— (छप्पन लाख चालीस हजार दो सौ उन्तीस) रूपये 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 ऐनुल हक द्वारा वाद दायर किया गया कि इनकी अधिग्रहित की गई भूमि का वर्गीकरण एवं सही मूल्यांकन नहीं किया गया है। उनका यह कथन सत्य नहीं है। प्रस्तुत वाद विधि एवं तथ्यों के आधार पर पोषणीय नहीं है। राज्य सरकार द्वारा उक्त अधिग्रहित भूमि के मुआवजा

Web Copy. Not Official.

		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।	
		क्रमशः	
	10.11.2023	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। जिला मूल्यांकन समिति जिसके अध्यक्ष जिला निबंधक–सह–जिला समाहर्त्ता, कटिहार के द्वारा RFCTLARR Act-2013 के अनुसार संबंधित मौजा–पागलबाड़ी 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 इससे पूर्व भू–अर्जन की अधिसूचना एवं अधिघोषणा के प्रकाशन के बाद समय पर परियोजना निदेशक NHAI 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 का मकान सहित 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 दिनांक 22.05.2019 को जिला स्तरीय छः सदस्सीय समिति द्वारा मौजा पागलबाड़ी के विगत तीन वर्षों का बिक्री आंकड़ा का 50 प्रतिशत उच्चतम दर का औसत एवं एम0भी0आर0 का तुलना कर उच्चतम दर को स्वीकृत किया गया है। उक्त मौजा के लिए दो श्रेणियों में दर का निर्धारण किया गया। 1. आवासीय श्रेणी के लिए प्रति एकड़ मो0 17,45,714/रू0 एवं 2. दो फासला श्रेणी के लिए प्रति एकड़ मो0 4,88,907/रूपये। उक्त निर्धारण दर पर ही आवेदक के अर्जित मकान सहित भूमि का मुआवजा का भुगतान किया जा चुका है जो नियमानुकूल 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।	

Web Copy. Not Official.

		लेखापित एवं शुद्धित। **आयुक्त,** पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया। **आयुक्त** पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।	

Web Copy. Not Official.