

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA.

Arbitration Case No.- 70/2020

*Sheikh Shabir @ Shabbir Ahmad.....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
	28-11-24	<p style="text-align: center;"><b>आदेश</b></p> <p>प्रस्तुत वाद कटिहार जिलान्तर्गत मौजा-नारायणपुर अवस्थित भूमि को विभाग द्वारा एन0एच0 131ए (नरेनुपर-पूर्णिया) के निर्माण हेतु अधिग्रहित भूमि के निर्धारित मुआवजा के विरुद्ध राष्ट्रीय राजमार्ग 131A 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 राजमार्ग 131ए (नरेनुपर-पूर्णिया) के निर्माण के तहत आवेदक के मौजा- नारायणपुर, थाना- 282, खाता सं0-94, खेसरा सं0-250, रकवा-0.01.878 एकड़ पक्का मकान सहित भूमि को अधिग्रहित की गई है। जिला भू-अर्जन कार्यालय, कटिहार के भूमि अधिग्रहण वाद सं0-47/2016-17 में अवार्ड सं0-176 एवं 91 द्वारा प्रश्नगत भूमि एवं उनपर निर्मित मकान सहित कुल 1,89,805/- (एक लाख नवासी हजार आठ सौ पाँच) रूपये मुआवजा की राशि प्राप्त करने हेतु आवेदक के नाम सूचना निर्गत किया गया जिसे आवेदक द्वारा प्राप्त कर लिया गया है। सक्षम प्राधिकार द्वारा उसका मूल्य/मुआवजा राशि काफी कम दिये जाने के विरुद्ध इनके द्वारा जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार के समक्ष सभी सुसंगत कागजातों के साथ आपत्ति दायर किया गया।</p> <p>इनका आगे कथन है कि उक्त प्र नगत वादी भूमि भोख भाबीर उर्फ भाबीर अहमद द्वारा दिनांक-05.05.1992 को विक्रय अभिलेख सं0-41904 द्वारा एस0 के0 भुट्टू से खरीदगी है और ये बिहार सरकार को वर्ष 2019-20 तक लगान देते रहे हैं। अधिग्रहण के पूर्व प्र नगत भूमि के नजदीक की भूमि वर्ष 2016 में विक्रय अभिलेख सं0 13058 द्वारा 1,00,000/-रु0 प्रति डिसमिल बिक्री हुई है। आवेदक द्वारा अंचल अधिकारी, मनिहारी से निर्गत भू-स्वामित्व प्रमाण पत्र संलग्न किया गया है। अंचल अधिकारी, मनिहारी द्वारा प्र नगत भूमि का मूल्य 5,00,000/-रु0 प्रति डिसमिल निर्धारित किया गया है। आवेदक उक्त मूल्य प्राप्त करने के हकदार है। उनकी प्र नगत भूमि व्यवसायिक क्षेत्र में अवस्थित है। वाद अधिग्रहण के पूर्व उक्त भूमि का बाजार मूल्य -</p> <p style="text-align: right;">क्रम T:</p>	

Sl. No.	Date of Order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date
	<p>लगातार 28-11-24</p>	<p>7,00,000 /—रु० प्रति डिसमील है एवं नगर निगम के निबंधित अभियंता द्वारा प्र नगत भूमि पर निर्मित पक्का मकान का मूल्य 1,56,144 /—रुपये निर्धारित किया गया है। सक्षम प्राधिकार द्वारा बिना किसी आधार के मुआवजा तय किया गया है, जो गलत एवं अत्यंत ही कम है जो RFCTLARR Act-2013 के अनुसार पोषणीय नहीं है। N.H. Act 1956 के 3(A) के प्रकाशन के वक्त आवासीय श्रेणी में रखा गया था, परन्तु 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। इस प्रकार छः सदस्यीय समिति नाकाम रही। तत्समय के MVR के मुताबिक जमीन का मूल्य करीब 6,00,000 /—प्रति डिसमिल का दर निर्धारित था, परन्तु जिला समाहर्ता, कटिहार द्वारा RFCTLARR Act-2013 के सेक्शन-26 के मुताबिक अधिग्रहित भूमि के मूल्यों का निर्धारण करने में पूरी तरह असफल रहे। इस प्रकार आवेदक द्वारा कुल 1,87,78,469 /—(एक करोड़ सतासी लाख अटहतर हजार चार सौ उनहत्तर) रु० शेष भुगतये हेतु अनुरोध किया गया है।</p> <p>विपक्षी सं०-01 जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार द्वारा के माध्यम से समर्पित प्रतिवेदन में उल्लेख किया गया है कि वादी 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 के मुआवजा सूचना प्रकाश 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।</p> <p>विपक्षी सं०-02 (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। विगत तीन वर्षों के क्रय-विक्रय विलेख के समीक्षोपरांत अर्जित भूमि को दो-फसला कृषि 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 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 दावा किये गये मुआवजे की राशि काल्पनिक एवं</p> <p style="text-align: right;">क्रम T:</p>	

Sl. No.	Date of Order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date
	<p>लगातार 28.11.24</p>	<p>मनगढ़ंत है। इस प्रकार इनकी ओर से प्रस्तुत वाद को खारिज होने योग्य बताया गया है।</p> <p>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, जो सही 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।</p> <p>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 नारायणपुर 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। 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 दिनांक 22.05.2019 को जिला मूल्यांकन समिति, कटिहार की बैठक में राष्ट्रीय राजमार्ग 131A परियोजना अंतर्गत नगर निगम, कटिहार के मौजा नारायणपुर में विभिन्न मोहल्ला/टोला के शहरी क्षेत्र (नगर निगम क्षेत्र) में पड़नेवाले 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 एकड 4,13,693.00 रुपये 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 सम्पत्तिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया है। साथ ही उक्त भूमि का वर्तमान स्वरूप लगभग वैसा ही है तथा यह भूमि कृषि 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 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</p> <p>क्रम I:</p>	

Arbitration Case No.- 70/2020

Sl. No.	Date of Order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date
	लगातार 28-1124	<p>को खारिज करते हुए वाद की कार्रवाई समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति संबंधित पदाधिकारी को भेजें लेखापित एवं शुद्धित।</p> <p>आयुक्त, पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया</p> <p>आयुक्त, पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।</p>	