

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA.

Arbitration Case No 200/2021

Nagma Mazhari. ....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
	<b>03.12.24</b>	<p style="text-align: center;"><b>आदेश</b></p> <p>प्रस्तुत वाद कटिहार जिले के मौजा-डहेरिया अवस्थित भूमि जिसे विभाग द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग सं0-131A (नरेनपुर-पूर्णिया) 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। आवेदिका के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि राष्ट्रीय राज मार्ग सं0-131 A (नरेनपुर-पूर्णिया) फोरलेन निर्माण/चौड़ीकरण के तहत आवेदिका के मौजा-डहेरिया, थाना नं0-98 खाता-643, खेसरा-2017, रकवा-3.15 डिसमिल भूमि को अधिग्रहित किया गया है। जिला भू-अर्जन कार्यालय, कटिहार के भूमि अधिग्रहण वाद सं0-31/2016-17 में प्रश्नगत भूमि का मुआवजा अवार्ड सं0-87 द्वारा निर्धारित करते हुए उक्त मुआवजा प्राप्त करने हेतु आवेदिका को सूचना निर्गत किया गया।</p> <p>इनका कहना है कि आवेदिका 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 आवेदन समर्पित करते हुए आपत्ति दर्ज किया गया, परंतु सक्षम प्राधिकार द्वारा इसपर विचार नहीं करने पर इनके द्वारा आपत्ति के साथ मुआवजा की राशि 3,35,404/- (तीन लाख पैंतीस हजार चार सौ चार रू0 मात्र) प्राप्त प्राप्त किया गया, जो बाजार मूल्य से काफी कम है।</p> <p>इनका आगे कहना है कि प्र नगत भूमि अपीलार्थी द्वारा विक्रय विलेख सं0-6980 दिनांक-11.05.2011 को द्वारा क्रय किया है जिसका इन्होंने बिहार सरकार का 2020-21 तक का लगान भी अदा किया है। इससे स्पष्ट है कि प्रश्नगत जमीन कटिहार नगर निगम क्षेत्र में अवस्थित है जो आवासीय/व्यवसायिक क्षेत्र में आता है परन्तु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार द्वारा अधिग्रहण के बाद गलत तरीके से कृषि श्रेणी कर दिया गया। जिला निबंधन कार्यालय, कटिहार द्वारा द्वारा प्राप्त एम0वी0आर0 में प्र नगत भूमि को आवासीय श्रेणी का मुआवजा 6,00,000/-रूपये प्रति डिसमिल निर्धारित किया गया है।</p>	

	<p>लगातार 03.12.24</p>	<p style="text-align: right;">क्रम T:</p> <p>उक्त भूमि के निकट ही भूमि विक्रेता परमानन्द मंडल द्वारा केबाला सं0 11522 दिनांक 10.08.2017 को 5,40,000 /-रु0 प्रति डिसमिल के दर से नसीम अक्टर को बेचा गया है। सक्षम प्राधिकार द्वारा अधिग्रहित भूमि का उचित मुआवजा नहीं दिया गया है जबकि अधिग्रहित भूमि कटिहार नगर निगम क्षेत्र में पड़नेवाले व्यवसायिक इलाके में स्थित है। इसके बगल में कई व्यवसायिक प्रतिष्ठान एवं दुकान हैं। इस प्रकार अधिग्रहित भूमि का बाजार मूल्य 25,24,000 /-रुपये है, जबकि सक्षम प्राधिकार द्वारा प्रश्नगत जमीन के अधिग्रहण हेतु निर्धारित मुआवजा अत्यंत ही कम है जो RFCTLARR Act-2013 के अनुसार पोषणीय नहीं है।</p> <p>आगे इनका कहना है कि प्र नगत भूमि N.H. Act 1956 के 3(A) के प्रकाशन के वक्त आवासीय श्रेणी में रखा गया था। परंतु 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। जिला समाहर्ता, कटिहार द्वारा RFCTLARR Act-2013 के सेक्शन-26 के मुताबिक अधिग्रहित भूमि के मूल्यों का निर्धारण करने में पूरी तरह असफल रहे हैं। तत्समय के MVR के मुताबिक प्रश्नगत जमीन (व्यवसायिक/प्रधान सड़क) का वास्तविक मूल्य लगभग 8,00,000 /-रु0 प्रति डिसमिल एवं पक्की सड़क/ढलाई सड़क से जुड़े भूमि का मुल्य 6,00,000 /-रुपये निर्धारित है। उपरोक्त वर्णित स्थिति में आवेदिका द्वारा उक्त अधिग्रहित भूमि के मुआवजे के रूप में 2,34,91,162 /-रुपये (दो करोड चौतीस लाख एकानबे हजार एक सौ बासठ) के निर्धारण हेतु अनुरोध किया है।</p> <p>विपक्षी सं0-01,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 सं0-02 (Project Director, NHAI) का कथन है कि प्रस्तुत वाद तथ्यों एवं पक्षकार के दोष ग्रसित होने के कारण पोषणीय नहीं है। आवेदिका 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</p>	
--	----------------------------	--	--

	<p>लगतार 03.12.24</p>	<p style="text-align: right;">क्रम T:</p> <p>का दावा किया जाना गलत एवं अवैधानिक है। दिनांक— 22.07.2020 को जिला मूल्यांकन समिति जिसके अध्यक्ष जिला निबंधक—सह—जिला समाहर्ता, कटिहार के द्वारा RFCTLARR Act-2013 की धारा—2, 3 एवं 24 के अनुसार संबंधित मौजा—डहेरिया 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। आवेदिका 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 आवेदिका के भूमि के प्रकृति का सही प्रकार से नियमानुकूल वर्गीकृत कर मुआवजा का निर्धारण किया गया है। आवेदिका 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।</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। 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 डहेरिया 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 डहेरिया के कृषि क्षेत्र का दर प्रति डिसमिल 3,00,000/— रुपये निर्धारित 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 22.07.2020 को संपन्न जिला मूल्यांकन समिति कटिहार की बैठक में राष्ट्रीय राजमार्ग 131A (नरेनपुर से पूर्णिया खंड) परियोजना अंतर्गत नगर निगम कटिहार के मौजा—डहेरिया में विभिन्न मोहल्ला/टोला के शहरी क्षेत्र में पड़नेवाले कृषि श्रेणी की भूमि का दर RFCTLARR Act-2013 के Sec-26 में वर्णित प्रावधान के आलोक में</p>	
--	---------------------------	---	--

	<p><u>लगातार</u> <b>03.12.24</b></p>	<p style="text-align: right;">क्रम 1:</p> <p>प्रश्नगत मौजे की कृषि श्रेणी की भूमि के विक्रय पत्र के आधार पर प्रति डिसमिल 43,000/-रु0 निर्धारित किया गया है। जिसके आधार पर सक्षम प्रधिकार जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, 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 ही उपयोग में लाया जा रहा है। आवेदिका के द्वारा प्रश्नगत भूमि के दर को बढ़ाने के उद्देश्य से 2015 एवं 2017 के 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 आवेदिका को किया जा चुका है। जिसे पुनरीक्षित करने का कोई आधार एवं औचित्य नहीं है। इसी के साथ आवेदिका के दावे को खारिज करते हुए वाद की कार्रवाई समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति संबंधित पदाधिकारी को भेजें। <b>लेखापित एवं शुद्धित।</b></p> <p style="text-align: center;"><b>आयुक्त,</b> पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।</p>	<p style="text-align: center;"><b>आयुक्त,</b> पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।</p>
--	--	--	---