

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, KOSHI (SAHARSA)
Arbitration Case No.-162/2023

Bibi Noorjahan Khaton.....Petitioner.

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 dat																		
1	2	3	4																		
	15.04.2025	<p style="text-align: center;">आदेश</p> <p>प्रस्तुत वाद मधेपुरा जिलान्तर्गत मौजा-घाघा, नगर पंचायत मुरलीगंज, वार्ड नं०-01 स्थित भूमि जिसे विभाग (अधियाची प्राधिकार) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग-107 (सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिया) फोर लेन निर्माण हेतु अर्जित किये जाने के आलोक में निर्धारित मूल्य से कम मुआवजा राशि दिये जाने के विरुद्ध राष्ट्रीय राजपथ अधिनियम, 1956 की धारा 3G(5) के अंतर्गत दायर किया गया है। विवरणी निम्नानुसार है :-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>मौजा / थाना</th> <th>खाता / खेसरा</th> <th>रकबा</th> <th>भूमि की प्रकृति</th> <th>Date of 3A</th> <th>Date of 3D</th> <th>दर</th> <th>कुल मुआवजा</th> <th>अभ्युक्ति</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>घाघा</td> <td>22/1216</td> <td>22 डी०</td> <td>कृषि</td> <td>17.06.2015</td> <td>09.06.2016</td> <td>14775 / डी०</td> <td>2048198 / -</td> <td>वाद 01 / 15-16</td> </tr> </tbody> </table> <p>दिनांक-29.03.2025 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Madhepura तथा P.D. NHA का जवाब एवं अन्य संलग्न कागजातों का अवलोकन किया।</p> <p>Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि मौजा-घाघा, मुरलीगंज नगर पंचायत वार्ड नं०-01, खाता नया-22, खेसरा नया-1216, रकबा-22 डी० राष्ट्रीय राजमार्ग-107 के निर्माण/ चौड़ीकरण हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा के वाद संख्या-01/2015-16 द्वारा अधिग्रहित करते हुए कुल 20,48,198/-रु० (बीस लाख अड़तालीस हजार एक सौ अनठानवे रु०) प्राप्त करने हेतु आवेदिका को सूचना निर्गत किया गया। Petitioner द्वारा उक्त सूचना से असंतुष्ट होकर अपना आपत्ति आवेदन सक्षम प्राधिकार के समक्ष समर्पित किया गया। परन्तु सक्षम प्राधिकार द्वारा इसपर विचार नहीं किया गया। Petitioner की अर्जित भूमि नगर पंचायत अधिसूचित क्षेत्र मुरलीगंज में अवस्थित है, जो आवासीय श्रेणी की है। उक्त जमीन पर इनका मकानमय सहन स्थित रहा है, जिसका होल्डिंग नं०-151 एवं 152 चलता आया है। ये लंबे समय से उक्त मकानमय सहन का होल्डिंग टैक्स रसीद हासिल करते चले आ रहे हैं। इनके अधिग्रहित भूमि के पूरब में पक्की सड़क है तथा नगर पंचायत मुरलीगंज के प्रतिवेदन के अनुसार इनका प्रश्नगत जमीन आवासीय है। इनका अधिग्रहित भूमि मुख्य सड़क से 100-200 मीटर की परिधि में अवस्थित है, जिसके चारों तरफ घनी आबादी पक्का मकान आदि अवस्थित है, परन्तु Six Member Committee द्वारा गलत तरीके से इनके अधिग्रहित भूमि को कृषि श्रेणी में दर्शाया गया है।</p>	मौजा / थाना	खाता / खेसरा	रकबा	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	घाघा	22/1216	22 डी०	कृषि	17.06.2015	09.06.2016	14775 / डी०	2048198 / -	वाद 01 / 15-16	
मौजा / थाना	खाता / खेसरा	रकबा	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति													
घाघा	22/1216	22 डी०	कृषि	17.06.2015	09.06.2016	14775 / डी०	2048198 / -	वाद 01 / 15-16													

लगातार

इनका आगे कथन है कि प्रश्नगत अधिग्रहित भूमि राष्ट्रीय उच्च पथ 107 से सटे घनी बस्ती है, जो पक्की सड़क से जुड़ी हुई है एवं पूर्णरूपेण आवासीय श्रेणी की है। कार्यालय नगर पंचायत मुरलीगंज, मधेपुरा के पत्रांक-573 दिनांक-12.08.2020 के अवलोकन से भी स्पष्ट होगा कि राष्ट्रीय उच्च पथ के अंतर्गत अधिग्रहित की गई भूमि वर्तमान में नगर पंचायत मुरलीगंज शहरी क्षेत्र का हिस्सा है, जिसका बिहार सरकार जिला निबंधन कार्यालय, मधेपुरा के द्वारा आवासीय श्रेणी की भूमि अधिसूचना संख्या-27 के अंतर्गत 2,94,000/-प्रति डी0 निर्धारित है। आवेदिका की उक्त भूमि ही उनके आवासन, जीवन यापन एवं व्यवसाय करने का एक मात्र साधन रहा है। सक्षम प्राधिकार द्वारा भू-धारी के हितों की अनदेखी करते हुए इनके अधिग्रहित आवासीय भूमि को कृषि की श्रेणी में दर्शाया गया, जो किसी भी परिस्थिति में न्यायोचित नहीं है। तथा यह कि उचित प्रतिकर मुआवजा का निर्धारण किया जाना आवश्यक है। क्योंकि जीवन निर्वाह का यही एक मात्र साधन है। उपरोक्त वर्णित स्थिति में इनके आवेदन पर सहानुभूतिपूर्वक विचार करते हुए अधिग्रहित भूमि को आवासीय/व्यवसायिक घोषित कर मुआवजा राशि का उचित अभिनिर्धारण करने का अनुरोध किया गया है।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा के पत्रांक-627 दिनांक-30.12.2023 द्वारा Reply समर्पित करते हुए अंकित किया है कि एन0एच0एक्ट-1956 की धारा 3A एवं 3D के तहत प्रकाशित अधिसूचना में आपत्तिकर्ता की भूमि का किस्म कृषि एवं आवासीय प्रकाशित किया गया था। जिसपर भू-धारी द्वारा कोई आपत्ति निर्धारित समय सीमा के अन्दर दाखिल नहीं किया गया। दर निर्धारण के समय निबंधन कार्यालय से प्राप्त बिक्री आँकड़ा विवरणी में उक्त अधिग्रहित क्षेत्र में कृषि के दर पर बिक्री आँकड़ा प्राप्त नहीं होने के कारण समिति द्वारा विकसित एवं विकासशील मानकर भूमि के दर का निर्धारण किया गया एवं प्राक्कलन विभाग को स्वीकृति हेतु भेजा गया। जिसपर विभाग द्वारा यह आपत्ति उठायी गई कि एन0एच0एक्ट-1956 की धारा 3A एवं 3D के तहत प्रकाशित अधिसूचना में भूमि का किस्म कृषि निर्धारित है। इसलिए उक्त अधिग्रहित भूमि के दर का निर्धारण कृषि श्रेणी के दर पर ही किया जाय। विभाग द्वारा किस्म निर्धारण पर किये गये आपत्ति के आलोक में पुनः समिति गठन कर उक्त मौजे में अधिग्रहित भूमि जिसे पूर्व में विकसित एवं विकासशील श्रेणी में रखा गया था, को कृषि श्रेणी निर्धारित किया गया। कृषि समरूप अविकसित श्रेणी के आधार पर दर तालिका तैयार कर दर का निर्धारण किया गया। उक्त दर पर प्राक्कलन तैयार कर विभाग (अधियाची प्राधिकार) को स्वीकृति हेतु भेजा गया, जिसपर विभाग (अधियाची प्राधिकार) की स्वीकृति के उपरांत अवार्ड घोषित कर मुआवजा की राशि प्राप्त करने हेतु संबंधित भू-धारी को सूचना निर्गत किया गया।

उनका यह भी कहना है कि Petitioner की ओर से 3A अधिसूचना के आलोक में कोई Objection दाखिल नहीं किया गया। तथा यह कि अधिग्रहित जमीन का किस्म का निर्धारण Six Member Committee द्वारा किया गया है। जहाँ तक कार्यपालक पदाधिकारी, नगर पंचायत, मुरलीगंज के पत्रांक-573 दिनांक- 12.08.2020 के आलोक में कार्रवाई

लगातार

का प्रश्न है, किस्म एवं दर का निर्धारण सरकार द्वारा नामित/गठित समिति के द्वारा निर्धारित एवं अनुमोदित है। इस प्रकार दर एवं किस्म परिवर्तन हेतु सक्षम प्राधिकार -सह- जिला भू-अर्जन पदाधिकारी सक्षम नहीं है।

विपक्षी संख्या-03 एन0एच0ए0आई0 का कथन है कि प्रस्तुत वाद तथ्यों के आधार पर पोषणीय नहीं है। Petitioner के अधिग्रहित भूमि मौजा-घाघा, खेसरा-1216, वार्ड नं0-01, नगर पंचायत मुरलीगंज, जिला-मधेपुरा को एन0एच0एक्ट-1956 के अंतर्गत राष्ट्रीय उच्च पथ 107 के निर्माण/चौड़ीकरण हेतु जारी अधिसूचना एवं 1613(E) दिनांक-17.06.2015 के अनुसार कृषि श्रेणी में वर्गीकृत कर मुआवजा का भुगतान किया गया है। Petitioner का उक्त अधिग्रहित भूमि को आवासीय श्रेणी में किया गया दावा निराधार है। Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि को कृषि से गैर कृषि के प्रयोजन हेतु सक्षम प्राधिकार से सम्पत्तिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया है। Petitioner द्वारा एन0एच0एक्ट-1956 की धारा 3(A)(उपधारा-3) के तहत प्रकाशित गजट के विरुद्ध निर्धारित समय सीमा के अन्दर कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गई। सक्षम प्राधिकार द्वारा प्राप्त आपत्तियों के विचारोपरांत धारा 3D के तहत केन्द्रीय सरकार को भूमि अधिग्रहण हेतु प्रतिवेदित किया गया। आवेदिका की भूमि कृषि योग्य है। इनके द्वारा प्रश्नगत भूमि के मुआवजा के रूप में आवासीय श्रेणी में राशि का दावा काल्पनिक एवं मनगढ़ंत है। इस प्रकार इनकी ओर से प्रस्तुत वाद खारिज योग्य बताया गया है।

राष्ट्रीय राजमार्ग परियोजना हेतु अर्जित भूमि का किस्म/मुआवजा राशि का निर्धारण National Highway Act, 1956 एवं RFCTLARR Act, 2013 की धारा-26 में निरूपित है।

National Highway Act, 1956 की धारा 7 में वर्णित प्रावधान के अनुसार -

(7) The competent authority or the arbitrator while determining the amount under sub-section (1) or sub-section(5), as the case may be, shall take into consideration-

(a) the market value of the land on the date of publication of the notification under section 3A;

(b) the damage, if any, sustained by the person interested at the time of taking possession of the land, by reason of the severing of such land from other land;

(c) the damage, if any, sustained by the person interested at the time of taking possession of the land, by reason of the acquisition injuriously affecting his other immovable property in any manner, or his earnings;

(d) if, in consequences of the acquisition of the land, the person interested is compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses, if any incidental to such change.

भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 26 (3) के अनुसार-

लगातार

Determination of market value of land by Collector.-(1) The Collector shall adopt the following criteria in assessing and determining the market value of the land, namely:-

(a) the market value, if any, specified in the Indian Stamp Act, 1899 (2 of 1899) for the registration of sale deeds or agreements to sell, as the case may be, in the area, where the land is situated; or

(b) the average sale price for similar type of land situated in the nearest village or nearest vicinity area; or

(c) consented amount of compensation as agreed upon under sub-section 2 in case of acquisition of lands for private companies or for public private partnership projects.

Whichever is higher:

Provided that the date for determination of market value shall be the date on which the notification has been issued under section 11.

उभय पक्ष के बहस को सुनने तथा वाद पत्र, DLAO, Madhepura तथा P.D, NHAI द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि प्रश्नगत जमीन नगर पंचायत, मुरलीगंज क्षेत्र अंतर्गत वार्ड संख्या-1 में अवस्थित है। राष्ट्रीय उच्च पथ-107 परियोजना के लिए भूमि अर्जन से संबंधित 3A का नोटिस दिनांक-17.06.2015 को प्रकाशित हुआ। National Highway Act, 1956 तथा RFLTLARR Act, 2013 के संगत प्रावधानों के तहत मुआवजा राशि का निर्धारण बाजार मूल्य (Market Value) पर किया जाना है। किसी भी जमीन/परिसम्पत्ति का Market Value सक्षम प्राधिकार द्वारा अधिसूचित M.V.R. के आधार पर निर्धारित करने का मापदंड है। कागजातों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि 3A नोटिस प्रकाशन की तिथि (17.06.2015) को नगर पंचायत, मुरलीगंज के वार्ड सं0-1 में अधिसूचित M.V.R. के अनुसार कृषि कोटि का वर्गीकरण नहीं था अपितु अनुवर्ती कोटि अधिसूचित था। प्रारंभिक अधिसूचना 3A में जमीन की कोटि कृषि अंकित थी। Six Member Committee द्वारा स्थलीय जॉचोपरांत (18.10.2016) अधिग्रहित भूमि का किस्म अविकसित निर्धारित किया गया। जैसा कि जिला भू-अर्जन पदाधिकारी के Reply में अंकित है कि "समिति द्वारा विकसित एवं विकासशील मानकर भूमि के दर का निर्धारण किया गया एवं प्राक्कलन विभाग को स्वीकृति हेतु भेजा गया। जिसपर विभाग द्वारा यह आपत्ति उठायी गई कि एन0एच0एक्ट-1956 की धारा 3A एवं 3D के तहत प्रकाशित अधिसूचना में भूमि का किस्म कृषि निर्धारित है। इसलिए उक्त अधिग्रहित भूमि के दर का निर्धारण कृषि श्रेणी के दर पर ही किया जाय। विभाग द्वारा किस्म निर्धारण पर किये गये आपत्ति के आलोक में पुनः समिति गठन कर उक्त मौजे में अधिग्रहित भूमि जिसे पूर्व में विकसित एवं विकासशील श्रेणी में रखा गया था, को कृषि श्रेणी माना गया। कृषि समरूप अविकसित श्रेणी के आधार पर दर तालिका तैयार

लगातार

कर दर का निर्धारण किया गया। "जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा के लिखित जवाब से यह स्थापित हो रहा है कि वस्तुतः Six Member Committee द्वारा गुणदोष (Merit) के आधार पर Petitioner के अर्जित भूमि का किस्म/श्रेणी निर्धारित करने के बजाय, अधियाची प्राधिकार (NHAI) के मंतव्य/निदेश के अनुसार, अपने 18.10.2016 को जाँचोपरान्त अनुशंसित किस्म/श्रेणी को Downgrade करते हुए 'कृषि' किस्म निर्धारित कर मुआवजा का भुगतान किया गया है। यह कार्रवाई National Highway Act, 1956 तथा RFCTLARR Act, 2013 के प्रावधानों के विपरीत है। अधिग्रहित भूमि के कोटि/मुआवजा निर्धारण में अधियाची प्राधिकार के मंतव्य/निदेश का कोई प्रावधान नहीं है।

Petitioner का यह भी Claim है कि वे वर्षों से प्रश्नगत जमीन पर होल्डिंग टैक्स नगर पंचायत, मुरलीगंज, मधेपुरा को देते आ रहे हैं। उक्त जमीन में उनका मकानमय सहन है। उनके द्वारा होल्डिंग संख्या-151 एवं 152 का रसीद/कागजात दाखिल किया गया है। Petitioner के इस Relevant Claim को Negate करने हेतु विपक्षी (DLAO तथा NHAI) के जवाब में कोई साक्ष्य अथवा तथ्य संदर्भित नहीं है।

Petitioner द्वारा अपने वाद पत्र में अधिग्रहित जमीन को आवासीय/व्यवसायिक किस्म निर्धारित कर मुआवजा की माँग की गयी है। किन्तु Petitioner की ओर से ऐसा कोई Admissible साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया गया है।

उपरोक्त वैधानिक एवं तथ्यात्मक Findings के आधार पर Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म 'कृषि' को Rectify करते हुए 'विकासशील' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। सक्षम प्राधिकार-सह-भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा (CALA) को यह निदेश दिया जाता है कि Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि के लिए 'विकासशील श्रेणी' के तत्समय अधिसूचित M.V.R. दर के अनुरूप मुआवजा का भुगतान करना सुनिश्चित किया जाय। मुआवजा राशि की गणना में निर्धारित 12 प्रतिशत की दर से ब्याज तथा 100 प्रतिशत Solatium के अनुसार Total compensation amount का निर्धारण करते हुए Petitioner को पूर्व में भुगतान किये गये मुआवजा राशि को समायोजित करते हुए शेष राशि का भुगतान किया जाए।

उपरोक्त आदेश के साथ इस Arbitration वाद की Proceeding समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजे।

Page k.
15/4/2025.
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

—सह—Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

Page k.
15/4/2025.
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

—सह—Arbitrator

आयुक्त न्यायालय, कोशी प्रमण्डल, सहरसा।

(विधि शाखा)

ज्ञापांक 1971/विधि,

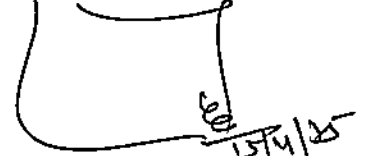
सहरसा, दिनांक 15-4-2025

प्रतिलिपि- समाहर्ता, मधेपुरा/जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

प्रतिलिपि- परियोजना निदेशक, एन0एच0ए0आई0, (पी0आई0यू0) पूर्णियाँ द्वारा अधिवक्ता को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

प्रतिलिपि- बीबी बूरजहाँ खातून, पति-मो0 आलम मरहूम, साकिन वो पोस्ट-मुरलीगंज, वार्ड नं0-01, 02, थाना-मुरलीगंज, जिला-मधेपुरा को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

प्रतिलिपि- आई0टी0 प्रबंधक, आयुक्त कार्यालय, कोशी प्रमण्डल, सहरसा को आदेश की प्रति प्रमंडलीय वेबसाईट पर अपलोड करने हेतु प्रेषित।



प्रभारी पदाधिकारी, विधि,
कोशी प्रमण्डल, सहरसा।

15/4/25