Schedule XLII-High Court No.(J) 9[Old(M)164]

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, KOSHI (SAHARSA)
[Arbitration Case No.-235/2023]
Birendra Yadav..Petitioner.
Versus
The State of Bihar ....Opposite Parties.

Serial No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date
1	2	3	4

03.06.2025

आदेश

यह Arbitration वाद सुपौल-अररिया नई रेल लाईन परियोजना हेतु सुपौल जिलान्तर्गत अंचल-त्रिवेणीगंज, मौजा-जदिया, चादर नं0-03 में स्थित Petitioner के प्रश्नगत भूमि के भूमि अर्जन की कार्रवाई में निर्धारित की गई मुआवजा राशि (Compensation Amount) के विरूद्ध दायर किया गया है। Petitioner द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में दायर रिट याचिका संख्या-5530/2023 में दिनांक 25.08.2023 को पारित आदेश के अनुसार दायर Arbitration वाद का निर्धारित समय सीमा के अंदर निष्पादित करने का निदेश प्राप्त है।

प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है-

मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकवा	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डि0)	कुल मुआवजा (रूपये)	अभ्युक्ति
जदिया/ 299	469/ 3695	17.900 डि0	कृषि	21.02. 2022	29.03. 2022	9547.00	688691.94	पंचाट सं0-04

दिनांक-24.05.2025 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) एवं रेलवे के विद्वान अधिवक्ता के जवाब एवं अन्य संलग्न कागजातों का अवलोकन किया।

Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि अंचल-त्रिवेणीगंज, के मौजा-जदिया, थाना संख्या-299, जदिया चादर नं0-3 अंतर्गत अवस्थित भूमि खाता संख्या-469 का दो खेसरा क्रमशः 3695, रकवा-8.00 डी0 (पंचाट संख्या-5) तथा खेसरा संख्या-3699, रकवा-2.700 डी0 (पंचाट संख्या-6) तथा अंचल त्रिवेणीगंज, मौजा-जदिया, थाना संख्या-299, जदिया चादर नं0-02 अंतर्गत खाता संख्या-408, खेसरा संख्या-2850, रकवा-100 डी0 (पंचाट संख्या-167) की भूमि सुपौल-अररिया नई रेल लाईन परियोजना हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल द्वारा अधिग्रहित करते हुए मुआवजा की कुल राशि-43,19,780.19 (तैतालीस लाख उन्नीस हजार सात सौ अस्सी रू0 उन्नीस पैसे) मात्र प्राप्त करने हेतु आवेदक 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 इस पर विचार नहीं किया गया।

Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त अर्जित भूमि व्यावसायिक/आवासीय प्रकृति का है। उनका कहना है कि ग्राम-जदिया में आवेदक की प्रश्नगत भूमि राज्य उच्च पथ (S.H. 27E) के बगल में अवस्थित है, जो राष्ट्रीय उच्च पथ-107 से जुड़ा हुआ है परन्तु विपक्षी भू-अर्जन प्राधिकार द्वारा भूमि को कृषि प्रकृति का मानते हुए न्यूनतम दर निर्धारित किया गया है, जबकि उनका प्रश्नगत अर्जित भूमि आवासीय/व्यावसायिक श्रेणी का है। तथा यह कि प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म आवासीय/व्यवसायिक निर्धारित करते हुए तद्नुसार मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने हेतु आदेश पारित किया जाय।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के पत्रांक-814/भू-अर्जन दिनांक- 18.03. 2024 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि वादपत्र में अंकित 3 खेसरा में से खेसरा 3699, रकवा 2.70 डि0, युगेश्वर यादव एवं उमाकांत यादव दोनों पे0-दुखी लाल यादव से संबंधित है, जबकि खेसरा संख्या-2850, रकवा-100 डि0, युगेश्वर यादव, पिता-दुखी लाल यादव, एवं इन्द्र नारायण यादव, पिता- स्व0 परमेश्वरी यादव से संबंधित है। मात्र खेसरा संख्या-3695 आवेदक से संबंधित है। सभी संबंधित खाताधारकों को नियमानुसार समुचित मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है। उनके द्वारा उल्लेख किया गया है कि युगेश्वर यादव द्वारा भी आयुक्त न्यायालय में आर्बिट्रेशन वाद संख्या-231/2023 प्रश्नगत भूमि के संबंध में विचाराधीन है। जहाँ तक

03.06.2025

मुआवजा राशि कम निर्धारित होने का प्रश्न है, इसका निर्धारण Six Men Committee द्वारा किये गये भौतिक सत्यापन एवं स्थलीय निरीक्षण प्रतिवेदन के आधार पर किया गया है, जो सही है।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल द्वारा यह भी प्रतिवेदित किया गया है कि अर्जित भूमि का किस्म/प्रकार का वर्गीकरण भूमि का मुल्य/उचित मुआवजा विनिश्चित करने हेतु समाहर्त्ता, सुपौल की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति के द्वारा स्थल निरीक्षण के पश्चात् वर्णित मौजा का तीन साल का क्रय-विक्रय आकड़ा एवं M.V.R. में जो अधिकतम राशि है, उसी आधार पर दर का निर्धारण किया जाता है। तथा यह कि Petitioner का दावा विधिमान्य नहीं है।

विपक्षी Railway के द्वारा दाखिल जवाब/बहस के अनुसार प्रस्तुत वाद तथ्यों एवं पक्षकार के दोष ग्रसित होने के कारण पोषणीय नहीं है। Petitioner द्वारा निर्धारित समय सीमा के अंदर कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गई। छः सदस्यीय समिति द्वारा किये गये स्थल निरीक्षण के उपरांत समर्पित प्रतिवेदन दिनांक 12.02.2022 में प्रश्नगत जमीन का किस्म कृषि कोटि का पाते हुए उचित मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया, जो सही है। याचिकाकर्त्ता को नियमानुसार समुचित मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है। Petitioner की ओर से अपने जमीन के आवासीय/व्यवसायिक कोटि के Claim के संबंध में कोई प्रमाणिक साक्ष्य उपलब्ध नहीं कराया गया है। इस प्रकार इनकी ओर से प्रस्तुत वाद खारिज योग्य बताया गया।

रेलवे परियोजना हेतु अर्जित भूमि का किस्म/मुआवजा राशि का निर्धारण The Railways Act, 1989 एवं RFCTLARR Act, 2013 की धारा-26 में निरूपित है।

The Railways Act, 1989 की धारा 20G में वर्णित प्रावधान के अनुसार-

20G. Criterion for determination of market-value of land.—

(1) The competent authority shall adopt the following criteria in assessing and determining the market-value of the land,—

(i) the minimum land value, if any, specified in the Indian Stamp Act, 1899 (2 of 1899), for the registration of sale deeds in the area, where the land is situated; or

(ii) the average of the sale price for similar type of land situated in the village or vicinity, ascertained from not less than fifty per cent. of the sale deeds registered during the preceding three years, where higher price has been paid, whichever is higher.

(3) The competent authority shall, before assessing and determining the market-value of the land being acquired under this Act—

(a) ascertain the intended land use category of such land; and

(b) take into account the value of the land of the intended category in the adjoining areas or vicinity, for the purpose of determination of the market-value of the land being acquired.

भूमि अर्जन, पुर्नवास और पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा 26(1) के अनुसार-

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 in the nearest village or nearest vicinity area; 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, Whichver 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.

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमण्डल, सहरसा

03.06.2025	उभय पक्ष के Final बहस को सुनने तथा वाद पत्र, DLAO, Supaul तथा रेलवे द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि समाहर्त्ता, सुपौल के अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच (12.2.2022) के प्रतिवेदन/विनिश्चय (11.4.2022) के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) के स्तर से Petitioner के अर्जित भूमि का श्रेणी, Market Value तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। कागजातों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि Six Member Committee/CALA के स्तर से संगत अधिनियम, Rules तथा विभागीय अनुदेशों के आलोक में प्रारंभिक अधिसूचना निर्गत होने की तिथि (21.2.2022) को अर्जित भूमि के वास्तविक उपयोग के आधार पर श्रेणी (कृषि) एवं तद्नुसार Market Value तथा मुआवजा राशि (Compensation Amount) का निर्धारण किया गया है। Six Member Committee/ CALA के स्तर से प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि को अर्जित भूमि के संदर्भ में तत्समय प्रवृत्त M.V.R. तथा निकटवर्ती समान प्रकार के भूमि के विगत तीन वर्षों के Sale Deed(s) की विवेचना का बिन्दु प्रतिवेदन/विनिश्चय में अंकित है। Petitioner की ओर से उपस्थापित Sale deed तथा मुद्रांक वाद संख्या-09/22 में पारित आदेश प्रसंगिक/Connected खेसरा से संबंधित नहीं है। जिसके आधार पर अर्जित भूमि को आवासीय/व्यावसायिक विनिश्चित करने का कोई वैधानिक अथवा तथ्यात्मक आधार Establish नहीं होता है। Petitioner की ओर से प्रारंभिक अधिसूचना (3A) निर्गत होने की तिथि (21.2.2022) को वास्तविक उपयोग (Usage) के आधार पर अर्जित भूमि के आवासीय/व्यावसायिक प्रकृति का होने के संबंध में Admissible Evidence उपस्थापित नहीं किया जा सका है। उभय पक्ष के अभिकथन तथा उपस्थापित कागजातों के आधार पर अर्जित भूमि का श्रेणी, Market Value तथा मुआवजा राशि के निर्धारण में कोई वैधानिक अथवा तथ्यात्मक त्रुटि परिलक्षित नहीं होता है। अतः इस Arbitration Case को खारिज किया जाता है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेंजे। Raje k. 03/6/2025. आयुक्त, कोशी प्रमंडल, सहरसा। -सह-Arbitrator लेखापित एवं शुद्धित। Raje k. 03/6/2025. आयुक्त, कोशी प्रमंडल, सहरसा। -सह-Arbitrator	

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमण्डल, सहरसा

न्यायालय, आयुक्त कार्यालय, कोशी प्रमंडल, सहरसा

(विधि शाखा)

ज्ञापांक ...3426.../विधि सहरसा, दिनांक...03/06/2025...

प्रतिलिपि :– समाहर्त्ता/जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल को आयुक्त, कोशी प्रमंडल, सहरसा के आर्बिट्रेशन वाद संख्या– 235/2023 (बिरेन्द्र यादव बनाम राज्य) में दिनांक–03.06.2025 को पारित आदेश की प्रति सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

प्रतिलिपि :– महाप्रबंधक, पूर्व मध्य रेलवे, हाजीपुर द्वारा प्राधिकृत अधिवक्ता को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

प्रतिलिपि :– आवेदक बिरेन्द्र यादव, पिता–कुसुम लाल यादव, सा0– वार्ड नं0–14 जदिया, जिला–सुपौल, बिहार, 852214 को सूचनार्थ प्रेषित।

प्रतिलिपि :– आई0 टी0 मैनेजर, कोशी प्रमंडल, सहरसा को आदेश की प्रति संलग्न करते हुए प्रमंडलीय बेवसाईट पर अपलोड करने हेतु प्रेषित।

3.6.25

प्रभारी पदाधिकारी, विधि
कोशी प्रमंडल, सहरसा