

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, KOSHI (SAHARSA)
[Arbitration Case No.-232/2023]

Md. Sagir.....Petitioner.

Versus

The State of BiharOpposite 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 कार्यवाई में निर्धारित की गई मुआवजा राशि (Compensation Amount) के विरुद्ध दायर किया गया है। Petitioner द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, पटना 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- <table><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 (प्रति डि0)</th><th>कुल मुआवजा (रूपये)</th><th>अभ्युक्ति</th></tr><tr><td>जदिया/ 299</td><td>77/ 3711</td><td>75.580 डी0</td><td>कृषि</td><td>21. 02.22</td><td>29. 03.22</td><td>9547.00</td><td>2907895.91</td><td>पंचाट सं0-8</td></tr><tr><td>जदिया/ 299</td><td>77/ 3711</td><td>0.500 डी0</td><td>आवासीय</td><td>21. 02.22</td><td>29. 03.22</td><td>66236. 00</td><td>227473.35</td><td>पंचाट सं0-62</td></tr><tr><td>जदिया/ 299</td><td>482/ 3808</td><td>19.300 डी0</td><td>कृषि</td><td>21. 02.22</td><td>29. 03.22</td><td>9547.00</td><td>742556.11</td><td>पंचाट सं0-55</td></tr><tr><td>जदिया/ 299</td><td>482/ 3808</td><td>2.00 डी0</td><td>कृषि</td><td>21. 02.22</td><td>29. 03.22</td><td>9547.00</td><td>769448.82</td><td>पंचाट सं0-56</td></tr></table> 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, ग्राम-जदिया, थाना नं0-299, जदिया दायर नं0-03 अंतर्गत खाता संख्या-77 ,खेसरा संख्या-3711 के दो रकबा क्रमशः 75.580 डी0 (पंचाट सं0-8) तथा 0.500 डी0 (पंचाट सं0-62) एवं जदिया चादर नं0-03 अंतर्गत खाता संख्या-482, खेसरा संख्या-3808 के दो रकबा क्रमशः 19.300 डी0 (पंचाट संख्या-55), तथा 2.00 डी0 (पंचाट संख्या-56) की भूमि सुपौल-अररिया नई रेल लाईन परियोजना हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल द्वारा अधिग्रहित करते हुए मुआवजा की कुल राशि-46,47,374.19 (छियालीस लाख सैतालीस हजार तीन सौ चौहत्तर रूपये 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 यह भी कहना है कि प्रश्नगत भूमि गाँव के सघन आबादी क्षेत्र में सड़क के निकट अवस्थित है। भूमि विद्यालय के बगल में है। अतएव ये व्यावसायिक भूमि है। आवेदक का घर मकान उपरोक्त भूमि पर है। उनका यह भी कहना है कि ग्राम-जदिया की भूमि राज्य उच्च पथ (S.H. 27 E) के बगल में अवस्थित है, जो राष्ट्रीय उच्च पथ-107 से जुड़ा हुआ है जबकि सक्षम प्राधिकार जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल द्वारा इनके प्रश्नगत भूमि की प्रकृति कृषि मानते हुए मुआवजे का निर्धारण किया गया है। जो सही नहीं है। तथा यह कि प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म व्यवसायिक निर्धारित करते हुए तदनुसार मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने हेतु आदेश पारित किया जाय। विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के पत्रांक-811/भू-अर्जन दिनांक-18.03.2024 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि Six Men Committee द्वारा समर्पित भौतिक सत्यापन एवं निरीक्षण प्रतिवेदन के अनुसार खेसरा संख्या-3711, रकबा-0.5 डि0 की किस्म/प्रकृति आवासीय होने के कारण	मौजा/थाना	खाता/खेसरा	रकबा	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डि0)	कुल मुआवजा (रूपये)	अभ्युक्ति	जदिया/ 299	77/ 3711	75.580 डी0	कृषि	21. 02.22	29. 03.22	9547.00	2907895.91	पंचाट सं0-8	जदिया/ 299	77/ 3711	0.500 डी0	आवासीय	21. 02.22	29. 03.22	66236. 00	227473.35	पंचाट सं0-62	जदिया/ 299	482/ 3808	19.300 डी0	कृषि	21. 02.22	29. 03.22	9547.00	742556.11	पंचाट सं0-55	जदिया/ 299	482/ 3808	2.00 डी0	कृषि	21. 02.22	29. 03.22	9547.00	769448.82	पंचाट सं0-56	
मौजा/थाना	खाता/खेसरा	रकबा	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डि0)	कुल मुआवजा (रूपये)	अभ्युक्ति																																								
जदिया/ 299	77/ 3711	75.580 डी0	कृषि	21. 02.22	29. 03.22	9547.00	2907895.91	पंचाट सं0-8																																								
जदिया/ 299	77/ 3711	0.500 डी0	आवासीय	21. 02.22	29. 03.22	66236. 00	227473.35	पंचाट सं0-62																																								
जदिया/ 299	482/ 3808	19.300 डी0	कृषि	21. 02.22	29. 03.22	9547.00	742556.11	पंचाट सं0-55																																								
जदिया/ 299	482/ 3808	2.00 डी0	कृषि	21. 02.22	29. 03.22	9547.00	769448.82	पंचाट सं0-56																																								

03.06.2025

समुचित मुआवजा राशि-227473.35 ₹0 निर्धारित किया गया है, जिसपर याचिकाकर्ता का टिन का छतदार आवासीय घर अवस्थित पाया गया। जहाँ तक अन्य खेसरा की भूमि का प्रश्न है Six Men Committee द्वारा भौतिक सत्यापन एवं निरीक्षण में इसे कृषि उद्देश्यों के उपयोग में पाया गया, जिसके आधार पर क्रमशः 769448.82 ₹0, 2907895.91 ₹0 एवं 742556.11 ₹0 मुआवजा राशि का भुगतान आवेदक को किया गया 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 समाहर्ता, 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 विधिमाम्य 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 उपरान्त समर्पित प्रतिवेदन दिनांक 12.02.2022 में प्रश्नगत जमीन खाता संख्या-77, खेसरा संख्या-3711, रकवा-0.500 डी0 का प्रकृति आवासीय पाया गया तथा खेसरा संख्या-3711, एवं खेसरा संख्या-3808 का शेष रकवा की भूमि का किस्म/प्रकृति 'कृषि' पाया गया है, जो सही है। Petitioner की ओर से अपने जमीन के 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.



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 समाहर्ता, 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 तदनुसार 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 भेजे।



लेखापित एवं शुद्धित।

Page k.
03/6/2025.
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

Page k.
03/6/2025.
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

न्यायालय, आयुक्त कार्यालय, कोशी प्रमंडल, सहरसा

(विधि शाखा)

ज्ञापांक3423...../विधि

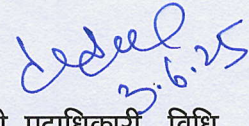
सहरसा, दिनांक.....03/06/2025.....

प्रतिलिपि :-समाहर्ता/जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल को आयुक्त, कोशी प्रमंडल, सहरसा के आर्बिट्रेशन वाद संख्या- 232/2023 (मो0 सगीर 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 मो0 सगीर, पिता-मो0 वशील, फुलकाहा, सा0-जदिया, जिला-सुपौल, बिहार 852214 को सूचनार्थ प्रेषित।

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



प्रभारी पदाधिकारी, विधि
कोशी प्रमंडल, सहरसा