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.-176/2023]

Fulo Devi...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

13.06.2025

आदेश

प्रस्तुत वाद मधेपुरा जिलान्तर्गत मौजा-घाघा, नगर पंचायत-मुरलीगंज, वार्ड नं0-01, जिला-मधेपुरा अंतर्गत 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 विरूद्ध राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3G(5) के अंतर्गत दायर किया गया है। विवरणी निम्नानुसार हैः-

मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकवा (हे0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डी0)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति
घाघा	392/1348	0.020	कृषि	17.06.2015	09.06.2016	14,775/-	1,86,200/-	LA Case No-01/ 15-16

दिनांक-31.05.2025 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Madhepura तथा P.D. NHAI का जवाब एवं अन्य संलग्न कागजातों का अवलोकन किया।

Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि भू-अर्जन कार्यालय, मधेपुरा के द्वारा जो भूमि का किस्म का दर निर्धारित की गई है वह सही नहीं है। एवं अर्जित भूमि आवासीय श्रेणी की है। अर्जित भूमि को भू-अर्जन कार्यालय, मधेपुरा के द्वारा आवासीय भूमि नहीं दिखलाकर विकासशील दर्शाया गया है एवं प्रति डी0 मुआवजा 14,775/- रू0 निर्धारित कर नोटिस निर्गत किया गया है जबकि निबंधन कार्यालय, मधेपुरा के द्वारा विकासशील भूमि का दर 85,000/- रूपया प्रति डिसमिल निर्धारित है एवं आवासीय श्रेणी का प्रति डिसमिल दर 2,94,000/- रूपया निबंधन कार्यालय, मधेपुरा के द्वारा निर्धारित है। तथा यह कि अधिग्रहित भूमि का किस्म कृषि दिखाया गया है जबकि उक्त भूमि के पश्चिम में पक्की सड़क है एवं नगर पंचायत मुरलीगंज में अवस्थित होने के प्रमाण स्वरूप कार्यपालक पदाधिकारी, नगर पंचायत, मुरलीगंज, मधेपुरा के पत्रांक 693 दिनांक 17.08.2020 के द्वारा अधिग्रहित भूमि (खेसरा-1348) को जांचोपरांत आवासीय श्रेणी का घोषित किया गया है। उक्त स्थलीय जाँच प्रतिवेदन के परिशीलन से स्पष्ट होता है कि अर्जित जमीन वर्त्तमान में नगर पंचायत मुरलीगंज में अवस्थित है एवं उक्त भूमि आवासीय श्रेणी की है, तथा उक्त भूमि मुख्य सड़क से 100-200 मीटर के परिधि में है एवं घनी आबादी पक्का मकान भी अवस्थित है। उनके अनुसार छः सदस्यीय समिति ने गलत प्रतिवेदन समर्पित किया है। नगर पंचायत मुरलीगंज, मधेपुरा के पत्रांक 573 दिनांक 12.08.2020 के अवलोकन से भी स्पष्ट होगा कि NH-107 के अंतर्गत अधिग्रहित की गई भूमि वर्त्तमान

P

13.06.2025

में नगर पंचायत मुरलीगंज शहरी क्षेत्र के अंतर्गत है एवं जिसका बिहार सरकार जिला निबंधन कार्यालय मधेपुरा के द्वारा आवासीय श्रेणी की भूमि अधिसूचना संख्या-27 के अंतर्गत 2,94,000/- रूपया प्रति डिसमिल निर्धारित है। यह कि आवेदिका पूर्व में भी सक्षम प्राधिकार जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा के विरूद्ध अपना आपत्ति दर्ज करवा चुके हैं किन्तु सक्षम प्राधिकार के द्वारा कोई समुचित निर्णय नहीं किया गया। उक्त के आलोक में आवेदिका के द्वारा अधिग्रहित भूमि को आवासीय/व्यवसायिक घोषित कर मुआवजा की राशि का उचित अभिनिर्धारण करने का निवेदन किया गया है।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा के पत्रांक-593, दिनांक-16.12.2023 द्वारा Reply समर्पित करते हुए अंकित किया गया है कि एन0एच0एक्ट-1956 की धारा 3A एवं 3D के तहत् प्रकाशित अधिसूचना में आपत्तिकर्त्ता की भूमि का किस्म कृषि 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 एन0एच0एक्ट0-1956 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 विभाग) को स्वीकृति हेतु भेजा गया, जिसपर विभाग (अधियाची विभाग) 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 आपत्ति 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 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 हैं।

विपक्षी संख्या-03 एन0एच0ए0आई0 का कथन है कि प्रस्तुत वाद तथ्यों के आधार पर पोषणीय नहीं है। Petitoner के अधिग्रहित भूमि मौजा-घाघा, खेसरा-1348, वार्ड नं0-01, नगर पंचायत मुरलीगंज, जिला-मधेपुरा को एन0एच0एक्ट-1956 के अंतर्गत राष्ट्रीय उच्च पथ 107 के निर्माण/चौड़ीकरण हेतु जारी अधिसूचना सं0 1613(E) दिनांक-17.06.2015 के अनुसार कृषि श्रेणी में वर्गीकृत किया गया। Petitioner का उक्त अधिग्रहित भूमि को व्यवसायिक श्रेणी में किया गया दावा गलत एवं अवैध है। Petitioner द्वारा एन0एच0एक्ट-1956 की धारा 3(A)(उपधारा-3) के तहत प्रकाशित गजट के विरूद्ध 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

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमंडल, सहरसा

7

	13.06.2025	मुआवजा के रूप में व्यवसायिक श्रेणी में राशि का दावा काल्पनिक 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 3G(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, 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

13.06.2025	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 नं0-01 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 RFCTLARR 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 नं0-01 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 जाँचोपरांत (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 तथा 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 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 जाँचोपरांत 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 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 MVR 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 भेजें। Raje k. 13/6/2025. आयुक्त, कोशी प्रमंडल, सहरसा। -सह-Arbitrator लेखापित एवं शुद्धित। Raje k. 13/6/2025. आयुक्त, कोशी प्रमंडल, सहरसा। -सह-Arbitrator	