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.-170/2023]
Leela 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	(see below)	

आदेश

यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग 107 (महेशखुँट-सोनवर्षा राज-सहरसा-मधेपुरा-पुर्णियाँ खण्ड) (कि0मी0 30.150 से कि0मी0 83.750 तक) के चौड़ीकरण परियोजना हेतु सहरसा जिला अन्तर्गत अंचल-कहरा, मौजा-पटुआहा (थाना नं0-187) स्थित Petitioner के प्रश्नगत भूमि के भूमि अर्जन की कार्रवाई में निर्धारित की गई मुआवजा राशि (Compensation Amount) के विरूद्ध National Highway Act.-1956 के धारा 3G(5) के अंतर्गत दायर किया गया है।

प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार हैः-

मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा (रूपये)	अभ्युक्ति
पटुआहा/ 187	207/ 629	0. 043 59	कृषि	06.05. 2015	02.05. 2016	32,86,744/-	7,05,291/-	पंचाट सं0-5

दिनांक-30.05.2025 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Saharsa (CALA) तथा P.D. NHAI के विद्वान अधिवक्ता के जवाब एवं अन्य संलग्न कागजातों का अवलोकन किया।

Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त वर्णित परियोजना (NH-107 चौड़ीकरण) हेतु Petitioner की उपरोक्त वर्णित जमीन (कुल रकवा-0. 04359 ए0) अर्जित किया गया। भूमि अर्जन के समय अर्जित भूमि का किस्म आवासीय दिखाकर मूल्यांकन सूची में औद्योगिक/व्यवसायिक हेतु मूल्य प्रति डी0 मो0 छः लाख पचास हजार रूपये निर्धारित किया गया। जो बाद में गलत एवं नाजायज ढंग से उक्त जमीन को ''कृषि'' योग्य दिखाकर मो0 सात लाख पाँच हजार दो सौ एकानवे रूपया अधिग्रहित भूमि का मूल्य मापा गया। आवेदक द्वारा अपना आपत्ति आवेदन दिनांक 10.07.2020 को सक्षम पदाधिकारी-सह-जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (विपक्षी सं0-02) को साक्ष्य के साथ दिया था जिसपर कोई कार्रवाई नहीं की गई। इनका यह भी कहना है कि Petitioner की उक्त अर्जित भूमि मौजा-पटुआहा की NH-107 मुख्य मार्ग से सटे दक्षिण बेसकीमती भूमि है तथा मुआवजा सही तरीके से निर्धारित नहीं होने के कारण आवेदक को काफी नुकसान वो परेशानी हो रही है। तथा यह कि प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म आवासीय/व्यवसायिक के रूप में पूर्व से निर्धारित प्रति डी0 मो0 छः लाख पचास हजार रूपये के दर से मुआवजा राशि भुगतान करने हेतु आदेश पारित किया जाए।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के पत्रांक-431-2, दिनांक-29.05.2025 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि NH Act-1956 के धारा 3A (06.05.2015) एवं धारा 3D (02.05.2016) के तहत अधिसूचित अधिसूचना में खेसरा

आयुक्त न्यायालय ★ कोशी प्रमण्डल, सहरसा ★

13.06.2025

सं0-629 का किस्म/प्रकृति 'आवासीय' दर्ज है। समाहर्त्ता, सहरसा द्वारा गठित उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति द्वारा मौजा-पटुआहा/187 अंतर्गत स्थल निरीक्षणोपरांत समर्पित प्रतिवेदन में खेसरा सं0-629 के भूमि का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है। छः सदस्यीय उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति से प्राप्त स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन के आलोक में विहित रीति से मूल्य की गणना कर NH Act-1956 की धारा 3G के तहत मौजा-पटुआहा/187 के अंकित खेसरों/भूमि का संशोधित प्राक्कलन दिनांक-26.11.2019 को NHAI से स्वीकृति हेतु भेजा गया, जिसकी NHAI के द्वारा दिनांक-15.01.2020 को स्वीकृति उपरांत पंचाट तैयार कर सभी रैयतों को दिनांक-29.02.2020 को नोटिस निर्गत किया गया।

विपक्षी NHAI के द्वारा दाखिल जबाव/बहस के अनुसार प्रस्तुत वाद पोषणीय नहीं है। Petitioner द्वारा NH Act-1956 की धारा 3A (उपधारा-3) के तहत प्रकाशित गजट के विरूद्ध निर्धारित समय सीमा के अन्दर कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गई है। Petitioner द्वारा 3A अधिसूचना निर्गत होने से पूर्व प्रश्नगत भूमि को कृषि से गैर कृषि उपयोग हेतु सक्षम प्राधिकार से सम्परिवर्त्तन (Conversion) नहीं कराया गया। Petitioner का उक्त अधिग्रहित भूमि को व्यवसायिक श्रेणी में किया गया दावा गलत एवं अवैध है। इनका कहना है कि समाहर्त्ता, सहरसा की अध्यक्षता में मूल्यांकन समिति द्वारा अर्जित भूमि को कृषि योग्य मानते हुए MVR एवं Highest rate of sale deeds की तुलना के आधार पर दर निर्धारण हेतु केन्द्रीय मुल्यांकन समिति को भेजा गया। इस प्रकार इनकी ओर से प्रस्तुत वाद खारिज योग्य बताया गया।

राष्ट्रीय राजमार्ग परियोजना हेतु अर्जित भूमि का किस्म/मुआवजा राशि का निर्धारण National Highway Act, 1956 एवं RFCTLARR Act (भू-अर्जन अधिनियम) 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.

RFCTLARR Act (भू-अर्जन 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; 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 of 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.

13.06.2025

उभय पक्ष के Final बहस को सुनने तथा वाद पत्र, DLAO, सहरसा तथा NHAI द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि Petitioner की ओर से वाद पत्र के कंडिका-4,5,6,7,10,11 में उठाए गए Specific बिन्दुओं के संबंध में विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) तथा PD, NHAI द्वारा यथोचित जवाब अंकित नहीं किया गया है। समाहर्त्ता, सहरसा के अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच (27.10.2018) के प्रतिवेदन/ विनिश्चय (23.11.2018) के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (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 अर्जित भूमि का श्रेणी एवं Market Value निर्धारण में संगत अधिनियम, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग (भू-अर्जन निदेशालय) के अनुदेशों तथा निबंधन विभाग के प्रावधानों के अनुसार निर्धारित मापदंडों को Overlook किया गया है। Petitioner का मामला निबंधन विभाग के तत्समय प्रभावी Rules के अनुसार शहरी क्षेत्र में प्रधान/मुख्य सड़क के निकट/चौहद्दी में अवस्थित भूमि के वर्गीकरण के प्रावधान से आच्छादित है। Six Member Committee/CALA के स्तर से संगत प्रावधानों को Overlook करते हुये अर्जित भूमि का श्रेणी निर्धारित किया गया है।

Petitioner की ओर से प्रारंभिक अधिसूचना 3A एवं अधिघोषणा 3D में अर्जित भूमि ''आवासीय'' श्रेणी अंकित रहने के बावजूद Six Member Committee/CALA के स्तर से अनुवर्ती कार्रवाई में ''कृषि'' श्रेणी निर्धारित करने का प्रश्न उठाया गया है। इस बिन्दु पर विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) तथा PD, NHAI की ओर से यथोचित जवाब दाखिल नहीं है। Six Member Committee/CALA के स्तर से अधिसूचना में अंकित श्रेणी-''आवासीय'' को downgrade करते हुए ''कृषि'' निर्धारित करने के संदर्भ में कागजातों में सकारण विनिश्चय की स्थिति परिलक्षित नहीं है। इस Arbitration Case की सुनवाई में प्रारंभिक अधिसूचना 3A/अधिघोषणा 3D में अंकित Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि के श्रेणी (आवासीय) को downgrade करते हुए ''कृषि'' निर्धारित करने के संदर्भ में Admissible Reasons विपक्षीगण की ओर से उपस्थापित नहीं किया जा सका है। उपस्थापित भू-अर्जन से संबंधित कागजातों में उपरोक्त कार्रवाई के संबंध में सकारण विनिश्चय अभिलिखित नहीं है। Petitioner के मामले में Six Member Committee/CALA के स्तर से अर्जित भूमि के श्रेणी तथा मुआवजा राशि निर्धारण में भू-अर्जन की कार्रवाई हेतु निरूपित प्रावधानों के समुचित अनुपालन होने की स्थिति परिलक्षित नहीं है।

Petitioner द्वारा वाद पत्र में अर्जित भूमि श्रेणी-आवासीय/व्यवसायिक निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि की मांग की जा रही है। अर्जित भूमि के व्यवसायिक श्रेणी के रहने का कोई संगत साक्ष्य Petitioner की ओर से उपस्थापित नहीं है।

उपरोक्त वैधानिक एवं तथ्यात्मक Findings के आधार पर Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म 'कृषि' को Rectify करते हुए प्रारंभिक अधिसूचना 3A/अधिघोषणा 3D के अनुसार 'आवासीय' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। तथा जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) को निदेश दिया जाता है कि Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि के लिए 'आवासीय' के तत्समय अधिसूचित MVR दर के अनुरूप मुआवजा भुगतान हेतु अनुवर्ती कार्रवाई की जाय। मुआवजा राशि की गणना में नियमानुसार 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 जाय।

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

Praye K.
13/6/2025.
आयुक्त,
कोशी प्रमंडल, सहरसा।
-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

Praye K.
13/6/2025.
आयुक्त,
कोशी प्रमंडल, सहरसा।
-सह-Arbitrator

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमण्डल, सहरसा