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.-64/2022]

Santosh Mishra...Petitioner.

Versus

The State of Bihar ....Opposite Parties.

Sl 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

यह Arbitration वाद भारतमाला परियोजना के तहत पैकेज-V (NH327 Ext) (परसरमा से बरियाही कि0मी0 0.000 से कि0मी0 24.037), (बनगॉव बाईपास कि0मी0 0.000 से कि0मी0 3.818) एवं (बरियाही-महिषी कि0मी0 0.000 से कि0मी0 5.715) परियोजना हेतु सहरसा जिलान्तर्गत अंचल-कहरा, मौजा-सैफाबाद खानपट्टी उर्फ बनगाँव, थाना नं0-137 में 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 अन्तर्गत दायर किया गया है। Petitioner द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, पटना में दायर रिट याचिका संख्या-14441/2024 में दिनांक 23.09.2024 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 (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा (रूपये)	अभ्युक्ति
सैफाबाद खानपट्टी उर्फ बनगाँव/137	495/ 1357	0.20	कृषि	18.2.2021	15.4.2021	1040425/-	1076458/-	पंचाट संख्या-134

दिनांक-23.05.2025 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) तथा PD, PIU, Supaul (NHAI) के विद्वान अधिवक्ता के जवाब तथा प्रश्नगत भूमि अर्जन से संबंधित कागजातों का अवलोकन किया।

Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त वर्णित परियोजना (NH-327 Ext) हेतु Petitioner की उपरोक्त वर्णित जमीन (कुल रकवा-0.20 एकड़) जमीन अधिग्रहित किया गया। अवॉर्ड संख्या-134, दिनांक-21.03.2022 के अनुसार आवेदक के भूमि का दर मो0 10,40,425/- (दस लाख चालीस हजार चार सौ पच्चीस) रूपये प्रति एकड़ तय किया गया। उसी निर्णय में भूमि का क्षेत्रफल 20 डी0 बताया गया और मुआवजे की राशि मो0 10,76,458/- (दस लाख छिहत्तर हजार चार सौ अंठावन) रूपये मात्र निर्धारित की गई। परन्तु यह मुआवजा गलत रूप से निर्धारित किया गया। क्योंकि भूमि आवासीय प्रकृत्ति की है। जबकि मुआवजा कृषि भूमि मानकर दिया गया है। आवेदन का मुख्य शिकायत यह है कि उसकी भूमि का क्षेत्रफल 23 डी0 है और यह आवासीय प्रकृत्ति की है। खेसरा संख्या 1357 की कुछ भूमि दिनांक 27.12.2019 को दो बिक्रीनामा के माध्यम से बिक्री की गई थी जिसमें भूमि की प्रकृत्ति आवासीय Principle Road के रूप में दर्ज थी। तथा बिक्रीनामा में भूमि का दर 80,191/- रू0 प्रति डी0 दिखाई गई थी। उनका यह भी कहना है कि कानून का यह सिद्धांत स्थापित है कि समय के साथ भूमि की प्रकृत्ति बदल सकती है। इस मामले में भूमि की प्रकृत्ति अब आवासीय हो गई है तथा भूमि के आसपास कई आवासीय मकान भी बन गए हैं। तथा यह कि प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म आवासीय निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने हेतु आदेश पारित किया जाय।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के पत्रांक-1538-2/भू-अर्जन, दिनांक- 25.08.2022 द्वारा प्रतिवेदन किया गया है कि NH Act-1956 की धारा 3A(18.02.2021) एवं धारा 3D (15.04.2021) के तहत अधिसूचित अधिसूचना में खेसरा-1357 का किस्म/प्रकृत्ति कृषि दर्ज

13.06.2025

है। समाहर्त्ता, सहरसा के द्वारा गठित उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति द्वारा मौजा-बनगाँव/137, अन्तर्गत दिनांक 13.01.2021 को स्थल निरीक्षणोपरांत समर्पित प्रतिवेदन में खेसरा सं0-1357 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-बनगाँव/137 के अंकित खेसरों/भूमि का प्राक्कलन दिनांक-07.07.2021 को NHAI से स्वीकृति हेतु भेजा गया, जिसकी NHAI के द्वारा दिनांक-11.08.2021 को स्वीकृति उपरांत पंचायट तैयार कर सभी रैयतों को दिनांक-29.03.2022 को नोटिस निर्गत किया गया। छः(06) सदस्यीय उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति के स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में खेसरा संख्या-1357 का किस्म 'कृषि' अंकित है। उक्त आलोक में आवेदक द्वारा दायर वाद को खारिज योग्य बताया गया है।

विपक्षी NHAI के द्वारा दाखिल जवाब में यह अंकित किया गया है कि वाद दायर करने हेतु वादी के पास कोई ठोस आधार नही है। Petitioner द्वारा निर्धारित समय सीमा के अंदर कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गई। राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, बिहार, पटना के पत्रांक-450, दिनांक-12.04.2017 के अनुसार अर्जित भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण छः सदस्यीय समिति द्वारा किया जाता है। छः सदस्यीय समिति के द्वारा अर्जित जमीन का किस्म कृषि कोटि का पाया गया। Petitioner द्वारा अर्जित भूमि का गैर कृषि प्रयोग हेतु सम्परिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया है। अतः Petitioner के आवासीय भूमि में किया गया दावा अस्वीकार योग्य है।

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.

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमंडल, सहरसा

	13.06.2025	उभय पक्ष के Final बहस को सुनने तथा वाद पत्र, DLAO, Saharsa तथा NHAI द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि समाहर्त्ता, सहरसा के अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच (13.01.2021) के प्रतिवेदन/ विनिश्चय (21.01.2021) एवं तद्नुसार निर्धारित दर प्रतिवेदन (16.06.2021) 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/जिला भू-अर्जन पदाधिकारी (CALA) के स्तर से संगत अधिनियम, Rules तथा विभागीय अनुदेशों के आलोक में 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/जिला भू-अर्जन पदाधिकारी (CALA) के स्तर से प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि को अर्जित भूमि के संदर्भ में तत्समय प्रवृत्त MVR तथा निकटवर्ती समान प्रकार के भूमि के विगत तीन वर्षों के Sale Deed(s) की विवेचना का बिन्दु प्रतिवेदन/विनिश्चय में अंकित है। वाद पत्र के कंडिका-6 के संदर्भ में Petitioner की ओर से अर्जित भूमि तथा वर्णित Sale deed(s) द्वारा बिक्रय की गई भूमि के पूर्णतः समान स्थिति (As per usage) के रहने का कोई अनुवर्ती साक्ष्य सुनवाई में उपस्थापित नहीं किया जा सका है। वाद पत्र में अर्जित भूमि की चौहद्दी अंकित नहीं है। Petitioner की ओर से सुनवाई में अपने दावे को प्रमाणित करने हेतु कोई नजरी नक्शा अथवा अन्य कागजात उपस्थापित नहीं किया गया है। Petitioner की ओर से प्रारंभिक अधिसूचना (3A) निर्गत होने की तिथि (18.02.2021) को 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। Rajesh K. 13/6/2025. आयुक्त, कोशी प्रमंडल, सहरसा। -सह-Arbitrator लेखापित एवं शुद्धित। Rajesh K. 13/6/2025. आयुक्त, कोशी प्रमंडल, सहरसा। -सह-Arbitrator	

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमण्डल, सहरसा