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.-143/2023]

Anjali Gupta..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 सहरसा जिलान्तर्गत मौजा-सोनवर्षा, अंचल-सोनवर्षा राज, जिला-सहरसा अंतर्गत स्थित भूमि जिसे विभाग (अधियाची प्राधिकार) द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग-107 (महेशखुँट-सोनवर्षा राज-सहरसा-मधेपुरा-पुर्णियाँ खण्ड) (कि0मी0 30.150 से कि0मी0 83.750 तक) के चौड़ीकरण परियोजना 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। Petitioner द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, पटना में दायर रिट याचिका संख्या-3788/2019 में दिनांक 16.08.2023 को पारित आदेश के अनुसार दायर Arbitration वाद का निर्धारित समय सीमा के अंदर निष्पादित करने का निदेश प्राप्त है।

अर्जित भूमि/भूमि अर्जन की विवरणी निम्नवत हैः-

मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकवा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति ए0)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति
सोनवर्षा/ 11	696/ 920	0.0643	कृषि	6.5.2015	2.5.2016	980898	46,41, 290/-	वाद सं0-04/ 2014-15

दिनांक-30.05.2025 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Saharsa तथा PD, NHAI का 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-0.0643 ए0) अधिग्रहित कर पंचाट संख्या 6 श्रीमती अंजली गुप्ता के नाम से निर्गत किया गया। इस पंचाट को आवेदिका आपत्ति के साथ प्राप्त की थी। उनका आगे यह कहना है कि श्रीमती अंजलि गुप्ता एवं श्री शंकर प्रसाद चौधरी पति-पत्नी हैं और रोहित चौधरी उनका पुत्र है। इन्होंने अपने व्यवसाय को चलाने हेतु अलग-अलग समय में विविध केवाला द्वारा भूमि का क्रय किए तथा ये सभी खाता एवं खेसरा की भूमि आपस में सटे हुए एवं चौहद्दी में थे। जिनका कुल रकवा-51.55 डी0 से अधिक है। इस भूमि पर बैंक लोन से 22,500 वर्गफीट का पक्की दीवाल एवं टीन शेड का गोदाम अनाज, खाद-बीज इत्यादि के भंडारण हेतु बनवाया था। इनके कुल 51.55 डी0 भूमि के अधिग्रहण हेतु 6 पंचाट निर्गत किए गए। पंचाट संख्या 32, 33, 34, 35 में भूमि का किस्म आवासीय है इसमें से पंचाट संख्या 32 एवं 33 में खेसरा 920 की ही जमीन है। लेकिन पंचाट संख्या 6 जो खेसरा 920 की ही जमीन है और संरचना युक्त है इसका किस्म कृषि निर्धारित कर मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया। पंचाट संख्या 8 के खेसरा संख्या 923 की जमीन भी संरचना युक्त है। लेकिन इसके जमीन का किस्म कृषि निर्धारित कर मुआवजा राशि की गणना की गई है। तथा यह कि प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म व्यवसायिक श्रेणी का किया जाय तथा अधिग्रहित जमीन पर स्थित गोदाम संरचना के संपूर्ण मुआवजा की गणना कर मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान हेतु आदेश पारित किया जाय।

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमण्डल, सहरसा सत्यमेव जयते

P-

13.06.2025

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के पत्रांक-13-2, दिनांक- 09.06.2023 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि एन0एच0एक्ट-1956 की धारा 3A के तहत् प्रकाशित अधिसूचना (06.05.2015) में आपत्तिकर्त्ता की खेसरा संख्या-920 की भूमि का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है। एन0एच0एक्ट-1956 की धारा 3D के तहत् प्रकाशित अधिसूचना (02.05.2016) में खेसरा सं0-920 का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है। रिविजनल सर्वे खतियान में भी मौजा-सोनवर्षा/11, खाता-696, खेसरा-920 का किस्म 'भीठ-2' दर्ज है। तद्नुसार दर निर्धारण की कार्रवाई कर मुआवजा भुगतान हेतु नोटिस निर्गत किया गया है। तथा आवेदक के द्वारा अपने आवेदन में किये गये दावा के समर्थन में वर्णित भूमि के सम्परिवर्तन (Change in land use) से संबंधित सक्षम प्राधिकार द्वारा निर्गत कोई प्रमाण-पत्र संलग्न नहीं किया गया है। तथा यह कि आवेदक द्वारा दायर गया वाद खारिज योग्य है।

विपक्षी PD, NHAI (PIU), Begusarai का कथन है कि प्रस्तुत वाद तथ्यों के आधार पर पोषणीय नहीं है। Petitioner द्वारा एन0एच0एक्ट-1956 की धारा 3A (उपधारा-3) के तहत प्रकाशित गजट के विरूद्ध निर्धारित समय सीमा के अन्दर कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गई। आवेदक की भूमि कृषि योग्य है। इनका कहना है कि समाहर्त्ता, सहरसा की अध्यक्षता में मूल्यांकन समिति द्वारा अर्जित भूमि का किस्म कृषि योग्य मानते हुए MVR एवं Highest rate of sale deed के तुलना के आधार पर दर निर्धारण हेतु केन्द्रीय मूल्यांकन समिति को भेजा गया। उनका यह भी कहना है कि Bihar Agriculture Land (Conversion for Non-Agriculture Purpose) Act, 2010 की धारा 5 के अंतर्गत आवेदक द्वारा भूमि अधिग्रहण के पूर्व कृषि उद्देश्य से गैर कृषि उपयोग के लिए सम्परिवर्तन (Conversion) समक्ष प्राधिकार के स्तर से नहीं कराया गया है। Petitioner का प्रश्नगत भूमि को आवासीय श्रेणी में किया गया दावा गलत एवं अवैध 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 (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 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 प्रमंडल सहरसा

13.06.2025

उभय पक्ष के Final बहस को सुनने तथा वाद पत्र, DLAO, Saharsa तथा PD, NHAI(PIU), Begusarai 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 (29.07.2018) प्रतिवेदन/विनिश्चय (25.09.2018) 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/जिला भू-अर्जन पदाधिकारी (CALA) के स्तर से संगत अधिनियम, Rules तथा विभागीय अनुदेशों के आलोक में प्रारंभिक अधिसूचना निर्गत होने की तिथि (06.05.2015) 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/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 वर्षो के Sale deed(s) की विवेचना का बिन्दु प्रतिवेदन/विनिश्चय में अंकित है। वाद पत्र की कंडिका-2 में उक्त परियोजना हेतु वर्णित खेसरा समूह के गैर-कृषि उपयोग के Petitioner के दावे के संदर्भ में उपस्थापित भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के आधार पर यह स्पष्ट हो रहा है कि Six Member Committee/CALA के स्तर से प्रारंभिक अधिसूचना (3A) की तिथि को वास्तविक उपयोग (Actual Usage) के आधार पर स्थलीय जाँचोपरांत अर्जित भूमि (खेसरा/अंश) का श्रेणी कृषि/आवासीय निर्धारित किया गया। जो नियमानुसार सही प्रतीत होता है। Petitioner की ओर से प्रारंभिक अधिसूचना (3A) निर्गत होने की तिथि (06.05.2015) को अर्जित भूमि के व्यवसायिक प्रकृति का होने/व्यवसायिक संरचना अवस्थित रहने/व्यवसायिक कार्य करने का समुचित साक्ष्य इस वाद की सुनवाई में 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.
13/6/2025.
आयुक्त,
कोशी प्रमंडल, सहरसा।
-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

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