

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, KOSHI (SAHARSA)

[Arbitration Case No.-192/2023]

Nirmalaysen Gupta &amp; Other.....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                             |
|            | 25.08.2026                   | <p style="text-align: center;"><b>आदेश</b></p> <p>प्रासंगिक Arbitration वाद माननीय उच्च न्यायालय में CWJC No-1979/2017 में दिनांक-23.08.2018 को पारित आदेश के आलोक में राष्ट्रीय राजमार्ग-57 हेतु अर्जित किये गये भूमि के निर्दिष्ट अंश यथा अंचल-राघोपुर, मौजा-सिमराही, थाना नं0-118, खाता संख्या-1282, खेसरा संख्या-1281, 1282 रकवा-0.01 ए0 भूमि की उचित मुआवजा की राशि जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल द्वारा भुगतान नहीं किये जाने के परिप्रेक्ष्य में मध्यस्थता हेतु दायर किया गया है।</p> <p style="text-align: center;"><b>अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि :-</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>उनकी अर्जित की गई भूमि पर मे0 माँ का आशीर्वाद मेडिको एजेंसी व्यवसायिक प्रतिष्ठान थे। जिसके लिए वे व्यवसायिक कर का भुगतान कर रहे थे तथा उनके द्वारा व्यवसायिक विद्युत कनेक्शन लिया गया था।</li> <li>अर्जित की गई भूमि की किस्म व्यवसायिक होने के संबंध में उनके द्वारा मेडिकल दुकान का लाइसेंस, व्यवसायिक लगान रसीद, अंचल अधिकारी के आदेशानुसार व्यवसायिक भूमि की जानकारी, व्यवसायिक दर निर्धारण का बिजली बिल, एल0पी0सी0, उप निबंधक कार्यालय, गणपतगंज दाखिल किया जा रहा है।</li> <li>याचिकाकर्ता को उसके दुकान तथा व्यवसाय से वंचित कर दिया गया। किंतु सरकार द्वारा उन्हें भवन एवं दुकान का वाणिज्यिक मूल्य से मुआवजा नहीं दिया गया।</li> <li>बिहार सरकार के उप निबंधक कार्यालय, गणपतगंज द्वारा दिनांक-04.05.2013 को प्रकाशित दर के अनुसार व्यवसायिक भूमि का मूल्य 3,00,000/- रु0 प्रति डी0 था, जबकि विपक्षी द्वारा गलत तरीके से भूमि के प्रकृति को आवासीय और अन्य प्रकार की भूमि उल्लेखित करते हुए मुआवजा राशि निर्धारित की गयी है।</li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>प्रश्नगत मामले में जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के पत्रांक-880 दिनांक-22.05.2025 से समर्पित प्रतिवेदन में निम्न तथ्य अंकित है :-</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>यह आर्बिट्रेशन वाद कानूनी दृष्टिकोण से पोषणीय नहीं है। क्योंकि आवेदक द्वारा NH Act-1956 की धारा-3D के तहत भू-अर्जन की कार्रवाई किये जाने से पूर्व अपना आपत्ति आवेदन दाखिल नहीं किया गया।</li> <li>प्रश्नगत भूमि का अर्जन NH-57 के निर्माण हेतु किया गया तथा स्थल जाँचोपरान्त NH Act-1956 की धारा-3A के तहत अधिसूचना प्रकाशित की गयी। तत्पश्चात प्रकाशित 3D अधिघोषणा में भी प्रश्नगत भूमि की श्रेणी आवासीय थी। किन्तु आवेदक के द्वारा तय समय-सीमा के भीतर जमीन के किस्म के संबंध में कोई भी विरोध या आपत्ति दर्ज नहीं करायी गयी।</li> </ol> |                               |



3. अंचल अधिकारी, राघोपुर द्वारा समर्पित प्रतिवेदन के अनुसार अर्जित भूमि की प्रकृति आवासीय थी। इस कारण प्रश्नगत भूमि पर वाणिज्य भूमि का मूल्यांकन लागू नहीं है। उक्त के आलोक में प्रस्तुत आर्बिट्रेशन आवेदन को खारिज करने का अनुरोध किया गया है।

**प्रश्नगत मामले में NHAI के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि :-**

1. प्रश्नगत भूमि के कृषि श्रेणी से वाणिज्य श्रेणी में परिवर्तन को दिखाने हेतु आवेदक के द्वारा कोई साक्ष्य नहीं दिया गया है।
2. बिहार कृषि भूमि (गैर-कृषि परियोजना के लिए परिवर्तन अधिनियम-2010 की धारा-3 के प्रावधानों के तहत ऐसे परिवर्तन के लिए राज्य सरकार की अनुमति आवश्यक है। किंतु रेकार्ड पर ऐसा कुछ भी नहीं है जिससे पता चले कि ऐसी अनुमति मांगी गयी थी अथवा समाहर्ता ने दी थी। उक्त प्रावधान को Bihar Tenancy Act की धारा-23 के साथ पढ़ा जाना चाहिए।
3. Land Revenue Court की धारा-30 के तहत कृषि के लिए उपयोग की जाने वाली किसी भी भूमि का उपयोग समाहर्ता के अनुमति के बिना किसी भी गैर कृषि उद्देश्य के लिए नहीं किया जायेगा। जब तक कि धारा-32 के तहत समाहर्ता की अनुमति न मिल जाय। इसके लिए आवेदक द्वारा समाहर्ता के समक्ष एक आवेदन प्रस्तुत किया जाना और समाहर्ता द्वारा अनुमति प्रदान किया जाना आवश्यक है।
4. आवेदक ने गजट अधिसूचना-1508 दिनांक-19.10.2005 के धारा-3A के तहत गजट प्रकाशन के विरुद्ध सक्षम प्राधिकारी के समक्ष 21 दिनों के भीतर उचित रूप से आपत्ति नहीं उठाई है।
5. सिमराही एवं अन्य मौजा की भूमि की प्रकृति का निर्धारण अपर समाहर्ता की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति के द्वारा किया गया है जो समाहर्ता, सुपौल के द्वारा संपुष्ट है।
6. याचिकाकर्ता द्वारा गलत एवं झूठे तरीके से भूमि के मूल्यांकन का दावा किया जा रहा है। क्योंकि उनके द्वारा बिहार कृषि भूमि (गैर-कृषि प्रयोजन के लिए रूपांतरण) अधिनियम, 2010 के तहत अपनी भूमि का रूपांतरण नहीं कराया है।
7. आवेदक के द्वारा अर्जित भूमि के व्यवसायिक होने का दावा किया जा रहा है, किंतु उनके द्वारा समर्पित साक्ष्य में स्पष्ट नहीं किया गया है कि किस खेसरा संख्या में उनका दूकान अथवा व्यवसायिक गतिविधि हो रहा था।
8. सक्षम प्राधिकार द्वारा सही ढंग से अर्जित भूमि की प्रकृति एवं मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। उक्त के आलोक में प्रस्तुत आर्बिट्रेशन वाद को खारिज करने का अनुरोध किया गया है।

प्रश्नगत मामले में NH Act-1956 के प्रावधानों तथा सभी संबद्ध पक्षों द्वारा लिखित में समर्पित पक्षों के अवलोकनोपरान्त यह तथ्य परिलक्षित होता है कि स्थल जाँचोपरान्त अंचल अधिकारी, राघोपुर द्वारा समर्पित प्रतिवेदन के अनुसार अधिग्रहित भूमि का किस्म आवासीय पाया गया था। आवासीय किस्म के जमीन के दर निर्धारण में NH Act-1956 की धारा-3G में वर्णित प्रावधानों का अनुपालन करते हुए सक्षम प्राधिकार, जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के द्वारा मुआवजा राशि निर्धारित की गयी है। बिहार कृषि भूमि (गैर-कृषि परियोजना के लिए परिवर्तन) अधिनियम-2010 की धारा-3 के प्रावधानों के तहत ऐसे परिवर्तन के लिए सक्षम प्राधिकार से अपनी भूमि का रूपांतरण नहीं कराया गया है।

उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट है कि संबंधित मौजा में आवेदक के जमीन के किस्म के



अनुरूप मुआवजा राशि का निर्धारण संगत नियमों के आलोक में किया गया है। फलस्वरूप प्रासंगिक मामले में जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल द्वारा घोषित अवार्ड उचित प्रतीत होता है, जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। वाद की कार्रवाई निष्पादित की जाती है।

आदेश की प्रति सभी संबंधित पक्षों को उपलब्ध करा दी जाय।

  
आयुक्त,  
कोशी प्रमंडल, सहरसा।  
-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।  
  
आयुक्त,  
कोशी प्रमंडल, सहरसा।  
-सह-Arbitrator

