

FORM OF ORDER SHEET

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

[Arbitration Case No.-195/2023]

Gour Kumar Sen.....Petitioner.

Versus

The State of BiharOpposite 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	आदेश 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-155 एवं 169, खेसरा संख्या-1051 एवं 1055, रकवा-0.13 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। अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि :- - उनकी अर्जित की गई भूमि पर माँ दूर्गा मेडिकल हॉल एवं अन्य व्यवसायिक प्रतिष्ठान थे। जिसके लिए वे व्यवसायिक कर का भुगतान कर रहे थे तथा उनके द्वारा व्यवसायिक विद्युत कनेक्शन लिया गया था। - बिहार सरकार द्वारा इग एवं कॉसमेटिक एक्ट-1940 के तहत लाईसेंस का पंजीकरण कराकर स्थायी प्रमाण-पत्र माँ दूर्गा मेडिकल हॉल के नाम से प्राप्त किया गया है। इस कारण वे अधिग्रहित भूमि के व्यवसायिक प्रकृति के आधार पर मुआवजा का हकदार है। - उन्हें मेडिकल हॉल के साथ भवन का मुआवजा नहीं दिया गया है। - 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। प्रश्नगत मामले में जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के पत्रांक-3071 दिनांक-16.09.2023 से समर्पित प्रतिवेदन में निम्न तथ्य अंकित है :- - यह आर्बिट्रेशन वाद कानूनी दृष्टिकोण से पोषणीय नहीं है। क्योंकि आवेदक द्वारा NH Act-1956 की धारा-3D के तहत भू-अर्जन की कार्यवाई किये जाने से पूर्व अपना आपत्ति आवेदन दाखिल नहीं किया गया। - 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। - 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। प्रश्नगत मामले में NHA के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि :- - प्रश्नगत भूमि के कृषि श्रेणी से वाणिज्य श्रेणी में परिवर्तन को दिखाने हेतु आवेदक के द्वारा कोई साक्ष्य नहीं दिया गया है। - 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. आवेदक के द्वारा प्रश्नगत भूमि का व्यवसायिक उपयोग का दावा किया गया है। किंतु उनके द्वारा इस आशय का कोई साक्ष्य संलग्न नहीं किया गया है कि किस खेसरा नम्बर में उनका दूकान अथवा उनका व्यवसायिक गतिविधि हो रहा था।

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।

लेखापित एवं शुद्धित।



आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator



आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

