FORM OF ORDER SHEET

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

**Arbitration Case No.-117/2023**

Md. Fazal Ahamad @ Fazil miya & Others.....Appellant

Versus

The State of Bihar .....Respondents

| Serial No. | Date of order of proceedding | Order with signature of the court | Office action taken with date |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | 28.10.26 | | |

## आदेश

यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग सं0-107 (महेशखुँट-सोनवर्षा राज सहरसा -मधेपुरा-पूर्णिया खण्ड) के चौड़ीकरण हेतु सहरसा जिलान्तर्गत मौजा-पटुआहा (थाना नं0-187) स्थित अपीलार्थी की प्रश्नगत भूमि अर्जन की कार्रवाई में निर्धारित की गई मुआवजा राशि (Compensation Amount) में के विरूद्ध National Highway Act, 1956 की धारा 3G(5) के अन्तर्गत दायर किया गया है। अपीलार्थी द्वारा अपनी निम्नांकित खाता-खेसरा की भूमि जो प्रश्नगत परियोजना के तहत अर्जित की गई है, के संदर्भ में वाद दाखिल किया गया है।

अपीलार्थी द्वारा दाखिल कागजातों के अनुसार प्रश्नगत भूमि के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है :-

| मौजा/थाना | खाता/खेसरा | रकवा (ए0) | भूमि की प्रकृति | panchat no. | अभ्युक्ति |
|---|---|---|---|---|---|
| पटुआहा/187 | 152 | 1857 | कृषि | 39 | |

NHAI एवं राज्य के विद्वान अधिवक्ता को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Saharsa (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Begusarai के विद्वान अधिवक्ता के जवाब तथा प्रश्नगत भूमि अर्जन से संबंधित कागजातों का अवलोकन किया।

अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त वर्णित परियोजना हेतु अपीलार्थी की उपरोक्त वर्णित भूमि अधिग्रहित किया गया है।

**उनका दावा है कि :-**

- जिला भू-अर्जन पदाधिकारी द्वारा अधिसूचना निर्गत होने के एक साल बाद उनका पंचाट पारित किया गया है, जो कालबाधित है।
- जिला भू-अर्जन पदाधिकारी द्वारा अपीलार्थी के समर्पित आपत्ति आवेदन पर कोई भी विचार नहीं किया गया है और न ही उन्हें अपना कोई भी साक्ष्य अथवा तथ्य रखने का मौका दिया गया है।
- उनकी प्रश्नगत भूमि नगर परिषद क्षेत्र के अन्तर्गत सड़क के किनारे अवस्थित है, जिसे सक्षम प्राधिकार द्वारा 3 ए नोटिफिकेशन में प्रश्नगत भूमि का किस्म कृषि अंकित किया गया है, जो नियम के विरूद्ध है। उनकी भूमि की चौहद्दी में नारायणा मेडिकल कॉलेज एवं अस्पताल अवस्थित है, जो Loction and potential के आधार पर व्यवसायिक प्रकृति की है।
- प्रश्नगत भूमि का 3 ए नोटिफिकेशन दिनांक 02.05.2016 को हुआ है। उनकी चौहद्दी में स्थित भूमि दिनांक 15.03.2016 को निष्पादित केवाला सं0-3128/2016 के माध्यम से 8 धूर भूमि मो0 5.60 लाख में विक्री हुई है। इस आधार से 01 डिसमिल भूमि का मूल्य 3. 50 लाख होता है। इस प्रकार से उनके द्वारा अन्य निबंधित दस्तावेज का उल्लेख करते हुए दावा करते हैं कि प्रश्नगत मौजा में भूमि का मूल्य प्रति डिसमिल 3.50 लाख रूपये निर्धारित है। जबकि उन्हें मात्र 32867.44 रूपये प्रति डिसमिल की दर से प्रतिकर का भुगतान किया गया है, जो न्यायसंगत नहीं है।
- उक्त के अलावा उनका दावा है कि प्रश्नगत भूमि व्यवसायिक संभावनाओं से युक्त है जिसके एवज में उन्हें कहीं भी पुनर्वासित नहीं किया गया है, जिससे उनके बाल-बच्चे के उपर रोजी-रोटी का खतरा मंडरा रहा है। इसलिये अपीलार्थी को पुनर्वासित किया जाना अपेक्षित

28.10.26

है।

- अपीलार्थी द्वारा दिनांक 13.12.2024 को एक आवेदन दाखिल किया गया है, जिसके माध्यम उनके द्वारा RFCTLARR Act 2013 की धारा 73 का उल्लेख करते हुए यह दावा किया गया है कि उनकी कुछ जमीन जिसका मुआवजा का भुगतान लंवित था, उसमें वर्ष 2023-24 के अंतर्गत मो0 90340.00 रू0 प्रति डिसमिल की दर से भुगतान किया गया है। इस प्रकार उनके द्वारा अनुरोध किया गया है कि धारा-73 के तहत उन्हें प्रश्नगत भूमि के लिये भी कम से कम उक्त दर से भुगतान करने का निदेश जिला पदाधिकारी को दिया जाय।

अतः तदनुसार अपीलार्थी की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का मो0 3.50 लाख प्रति डिसमिल की दर से मुआवजा निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान व्याज सहित भुगतान करने का अनुरोध किया गया है।

अपीलार्थी द्वारा अपने दावों के समर्थन में निम्नांकित कागजात दाखिल किया गया है:-

1. दिनांक 02.05.2016 को प्रकाशित अधिसूचना की प्रति।
2. जिला भू-अर्जन कार्यालय से निर्गत नोटिस की प्रति।
3. निबंधित केवाला सं0-3128/2016 की प्रति।
4. निबंधित केवाला सं0-2982/2019 की प्रति।
5. निबंधित केवाला सं0-8904/2019 की प्रति।
6. निबंधित केवाला सं0-10753/2015 की प्रति।
7. 1 फरवरी 2016 से प्रवृत एम0भी0आर की प्रति।
8. राजस्व विभागीय पत्रांक 2793 की प्रति।
9. निवंधन विभाग का पत्रांक 5021 दिनांक 18.12.2017 की प्रति।
10. भू-अर्जन निदेशालय का पत्रांक 811/रा0 दिनांक 23.07.2018 की प्रति

**विपक्षी सं0-02, जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा का पक्ष :-**

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के पत्रांक 1116/भू-अर्ज0 दिनांक 13.10.2023 द्वारा प्रतिवेदन समर्पित किया गया, जो अभिलेख पर रक्षित है। उक्त प्रतिवेदन में उल्लेखित है कि:-

- NH Act, 1956 की धारा 3A के तहत दिनांक-06.05.2015 को प्रकाशित अधिसूचना में प्रश्नगत सभी खेसरा का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है।
- NH Act, 1956 की धारा 3D के तहत दिनांक-02.05.2016 को अधिसूचित अधिसूचना में खेसरा सं0-1857 का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है।
- समाहर्त्ता, सहरसा के पत्रांक-414-2/भू0अर्ज0, दिनांक-17.07.2018 द्वारा गठित उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति द्वारा मौजा- पटुआहा/187 अन्तर्गत स्थल निरीक्षोपरांत समर्पित प्रतिवेदन में खेसरा सं0-1857 के भूमि का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है।
- जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा द्वारा यह भी प्रतिवेदित किया गया है कि छः सदस्यीय उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति के स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में खेसरा सं0-1857 का किस्म 'कृषि' अंकित है। जिसके परिपेक्ष्य में खेसरा सं0-1857 का किस्म 'कृषि' अंकित करते हुए तदनुसार दर निर्धारण की कार्रवाई कर मुआवजा भुगतान हेतु नोटिस निर्गत किया गया। उनके द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग मंत्रालय, भारत सरकार नई दिल्ली के पत्र सं0- NH-11011/30/2015LA दिनांक 28.12.2017 द्वारा जारी Comprehensive guidelines की कंडिका 10(3) का उल्लेख करते हुए अंकित करते हैं कि आवेदक द्वारा अपने दावा के समर्थन में वर्णित भूमि के सम्परिर्वतन (Change in land ues) से संबंधित सक्षम प्राधिकार से निर्गत कोई प्रमाणपत्र संलग्न नहीं किया गया है। इस प्रकार से दाखिल उक्त वाद को खारिज करने का अनुरोध जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के द्वारा किया गया है।

**NHAI का पक्ष :-**

(1) उनके के द्वारा दाखिल जवाबा में यह अंकित किया गया है कि प्रस्तुत वाद इस

28.10.26

न्यायालय में पोषणीय नहीं है।

(2) उनके द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि समाहर्त्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित छः (06) सदस्यीय समिति द्वारा स्थलीय निरीक्षण के उपरांत मौजा-सोनवर्षा खेसरा सं0-1857 का किस्म 'कृषि' निर्धारित किया गया।

(3) उनका कहना है कि Petitioner के द्वारा निर्धारित समय-सीमा के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकार के समक्ष अपना आपत्ति नहीं दिया गया। तथा यह कि सक्षम प्राधिकार द्वारा निर्धारित मुआवजा राशि न्यायोचित, नियतानुकूल एवं NH Act, 1956 के प्रावधानों के अनुरूप है। साथ-ही Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि के मुआवजा के रूप में व्यवसायिक श्रेणी में राशि का दावा गलत एवं मनगढंत है। इस प्रकार इनकी ओर से प्रस्तुत वाद खारिज योग्य बाताया गया है।

(4) राष्ट्रीय राजमार्ग परियोजना हेतु अर्जित भूमि का किस्म/मुआवजा राशि का निर्धारण RFCTLARR ACT (भू-अर्जन अधिनियम), 2013 निरूपित है।

RFCTLARR ACT (भू-अर्जन अधिनियम), 2013 की धारा-26(1) के अनुसार -

Determination of market value of land by collector.(1) The collector shall adpot 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 partership projects, whichever is higher.

Provided that the date for detemination of market value shall be the date on which the notification has been issued under section 11.

अपीलार्थी द्वारा दाखिल वाद पत्र, DLAO, Saharsa (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Begusarai द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के परिशीलनोपरांत यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँची है कि :-

1. समाहर्त्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि का स्थलीय जाँच के पश्चात तत्समय उपयोग में लिये जाने के आधार पर प्रश्नगत भूमि के स्वरूप का निर्धारण किया गया है, जो संगत विभागीय प्रावधान के अनुरूप है।
2. अपीलार्थी द्वारा ऐसा कोई भी साक्ष्य इस न्यायालय में दाखिल नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि 3A के तहत निर्गत अधिसूचना के पूर्व प्रश्नगत अर्जित भूमि का उपयोग व्यवसायिक अथवा आवासीय प्रयोजन से हो रही थी। इस प्रकार से प्रश्नगत भू-अर्जन की कार्रवाई में सक्षम प्राधिकार के स्तर से कोई वैधानिक अथवा तथ्यात्मक त्रुटि स्थापित नहीं होता है।
3. जहाँ तक अपीलार्थी द्वारा दिनांक 13.12.2024 को समर्पित आवेदन में उल्लेखित दावों का प्रश्न है, वह स्पष्टता के अभाव में विचारणीय नहीं है। अपीलार्थी द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि उन्हें किस खेसरा के लिये उच्चतर दर से भुगतान किया गया है।

अतः उपरोक्त के आलोक में इस Arbitration वाद को खारिज किया जाता है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजें।

उपरोक्त आदेश के साथ इस इस Arbitration वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है।

आयुक्त,
कोशी प्रमंडल, सहरसा
-सह-Arbitrator

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमंडल, सहरसा

लेखापित एवं शुद्धित।

आयुक्त,
कोशी प्रमंडल, सहरसा
-सह-Arbitrator