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.-120/2023]

Md. Ibrahim & Others.....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
	28.10.26	**आदेश** प्रासंगिक Arbitration वाद राष्ट्रीय उच्च पथ संख्या-107 के महेशखुट-सोनवर्षाराज-सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिया खंड के चौड़ीकरण एवं उन्नयन कार्य हेतु अर्जित किये गये भूमि के निर्दिष्ट अंश यथा अंचल-कहरा, मौजा-पटुआहा, थाना नं0-187, खाता संख्या-136, खेसरा संख्या-1867, रकवा-0.01977 ए0 भूमि की उचित मुआवजा की राशि जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा द्वारा भुगतान नहीं किये जाने के परिप्रेक्ष्य में मध्यस्थता हेतु दायर किया गया है। **आवेदक के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि :-** 1. सक्षम पदाधिकारी-सह-जिला भू-अर्जन पदाधिकारी के द्वारा दिनांक-02.05.2016 को NH Act-1956 की धारा-3A के तहत NH-107 परियोजना हेतु आवेदकों के प्रश्नगत खेसरा के अर्जन हेतु अधिसूचना प्रकाशित की गयी। जिसके पश्चात् आवेदकों ने जिला भू-अर्जन पदाधिकारी को भूमि के किस्म, दर एवं नगर परिषद में होने के संबंध में सुधार हेतु लिखित आवेदन दिया । 2. सक्षम पदाधिकारी द्वारा आवेदकों के आपत्ति आवेदन दिनांक-09.01.2016, 18.07.2018 एवं 13.03.2020 को सुने बिना ही स्वतः आवेदकों के प्रश्नगत आवासीय/व्यवसायिक भूमि को कृषि भूमि के रूप में दर्शाते हुए रकवा-0.01977 ए0 का मूल्य 32,86,744/- रू0 प्रति एकड़ की दर से मात्र 1,66,619/- रू0 दर्शाया गया। 3. आवेदकों की प्रश्नगत भूमि सड़क किनारे अवस्थित है। जिसका क्रय-विक्रय रजिस्ट्री ऑफिस, सहरसा में व्यवसायिक भूमि/आवासीय भूमि के रूप में मूल्यांकण करते हुए उस पर स्टाम्प खर्च लिया जाता है। 4. आवेदकों की भूमि नगर परिषद/नगर निगम के अन्तर्गत वार्ड नं0-37 में अवस्थित है तथा उसे कृषि भूमि के रूप में सम्परिवर्तित कर दिया गया। नियमानुसार नगर पालिका, नगर परिषद, नगर निगम एवं कान्टोनमेंट एरिया में अवस्थित भूमि पर BT Act लागू नहीं होता है। इस कारण नगर परिषद अन्तर्गत अवस्थित भूमि कृषि भूमि नहीं हो सकती है, बल्कि उसका स्वरूप आवासीय/व्यवसायिक निर्धारित किया जा सकता है। 5. सहरसा नगर परिषद/नगर निगम के M.V.R. के अवलोकन से भी स्पष्ट होगा कि इसमें कहीं भी कृषि भूमि का दर दर्शित नहीं है, जो इस बात को साबित करता है कि नगर परिषद अथवा नगर निगम की भूमि कृषि भूमि नहीं हो सकता है। 6. भू-अर्जन पदाधिकारी द्वारा मो0-32,867.44/- रू0 प्रति डी0 की दर पर प्रतिकर दिया गया है जबकि वर्ष 2016 में आवेदकों के अर्जित भूमि का मूल्य कम से कम 3,50,000/- रू0 प्रति डी0 होना चाहिए था। 7. आवेदकों के अर्जित भूमि की चौहद्दी में श्री नारायण मेडिकल इन्सटीच्यूट एवं अस्पताल तथा C.B.S.C. से मान्यता प्राप्त इण्डियन हाई स्कूल अवस्थित है, अतः Location एवं Potential of the land तथा Use of Land को देखते हुए आवेदकों की भूमि आवासीय/व्यवसायिक भूमि है। लेकिन इससे हट कर भू-अर्जन पदाधिकारी के द्वारा कृषि के आधार पर मुआवजा प्रदान किया गया है जो सरासर गलत है।	

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमण्डल, सहरसा

28.10.26

8. आवेदकों की कुछ अर्जित भूमि भुगतान हेतु लंबित था, जिसका भुगतान वर्ष 2023-24 में मो0-90,340.34 रू0 प्रति डी0 की दर से किया गया है जबकि पूर्व में आवेदकों की अर्जित भूमि का प्रतिकर मात्र 32,867.44 रू0 प्रति डी0 की दर से किया गया है। जबकि दोनों जमीन का अर्जन एक ही नोटिफिकेशन के तहत हुआ है। अतः RFCTLARR Act-2013 की धारा-73 के तहत तत्काल मो0-90,340.34 रू0 प्रति डी0 की दर से प्रश्नत अर्जित भूमि के प्रतिकर का भुगतान करने का आदेश जिला पदाधिकारी, सहरसा को देने का अनुरोध किया गया है।

9. आवेदकों द्वारा अपने दावों के समर्थन में निम्नांकित कागजात दाखिल किया गया है :-
   i. जिला भू-अर्जन कार्यालय से निर्गत नोटिस की प्रति।
   ii. 01 फरवरी, 2016 से प्रवृत्त M.V.R. की प्रति।
   iii. निबंधित केवाला संख्या-107/2015 की प्रति।
   iv. निबंधित केवाला संख्या-3128/2016 की प्रति।
   v. निबंधन विभाग का पत्रांक-5021 दिनांक-18.12.2017 की प्रति।
   vi. राजस्व विभागीय पत्रांक-2793 की प्रति।
   vii. भू-अर्जन निदेशालय के पत्रांक-811/रा0 दिनांक-23.07.2018 की प्रति।

प्रश्नगत मामले में जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के पत्रांक-1119-2 दिनांक-13.10.2023 से समर्पित प्रतिवेदन में निम्न तथ्य अंकित है :-

1. NH Act-1956 की धारा-3A के तहत दिनांक-06.05.2015 को प्रकाशित अधिसूचना में आपत्ति आवेदन में अंकित खेसरा 1867 का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है।
2. NH Act-1956 की धारा-3D के तहत दिनांक-02.05.2016 को अधिसूचित अधिसूचना (07.06.2016 को प्रकाशित) में खेसरा 1867 का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है।
3. छः सदस्यीय उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति के स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में खेसरा सं0-1867 में किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है।
4. आवेदक के द्वारा अपने आवेदन में किए गये दावा के समर्थन में वर्णित भूमि के सम्परिवर्त्तन (Change in land use) से संबंधित सक्षम प्राधिकार द्वारा निर्गत कोई प्रमाण-पत्र संलग्न नहीं किया गया है।
5. Ministry of Road Transport and Highway Govt. of India के परिपत्र सं0-NH-11011/30/2015LA दिनांक-28.12.2017 के द्वारा N.H. Act-1956 के तहत भू-अर्जन के संबंध में निर्गत *Comprehernsive guidelines* की कंडिका-10(iii) के प्रावधान तथा कंडिका-02 में वर्णित तथ्यों के आलोक में अर्जित भूमि (मौजा/थाना नं0-पटुआहा/187, खाता-136, खेसरा-1867, रकवा-0.01977 ए0) का किस्म परिवर्तन एवं तदनानुसार मुआवजा भुगतान से संबंधित आवेदक द्वारा दायर किया गया वाद खारिज किया जा सकता है।

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

1. NH Act-1956 की धारा-3A में प्रकाशित अधिसूचना में आवेदक के भूमि का किस्म 'कृषि' प्रकाशित किया गया, जिसके विरूद्ध संबंधित रैयतों से आपत्तियां आमंत्रित की गई किन्तु आवेदक के द्वारा किसी प्रकार की आपत्ति दाखिल करने का साक्ष्य संलग्न नहीं किया गया है।
2. तत्पश्चात NH Act-1956 की धारा-3D में के तहत प्रकाशित अधिघोषणा में आवेदक के प्रश्नगत भूमि का किस्म 'कृषि' के अनुसार अधिग्रहण किया गया।
3. समाहर्त्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति द्वारा दिनांक-27.10.2018 को स्थल निरीक्षणोपरान्त समर्पित प्रतिवेदन के अनुसार आवेदक के प्रश्नगत खेसरा संख्या-1867 का किस्म 'कृषि' पाया गया।
4. आवेदकों ने NH Act-1956 की धारा-3A के तहत प्रकाशित आवेदकों की भूमि के अधिग्रहण से पहले Bihar Agriculature Land (Conversion for Non-Agriculture Purpose) Act, 2010 की धारा-05 के तहत कृषि उद्देश्य से गैर कृषि उद्देश्य के लिए भूमि उपयोग के रूपांतरण हेतु सक्षम प्राधिकार से अनुमति या आदेश नहीं लिया था, इसलिए आवेदकों की भूमि का

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमण्डल, सहरसा

28.10.26

व्यवसायिक होने का दावा गलत एवं अवैध है।

5. 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।

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 लाये जाने के आधार पर प्रश्नगत भूमि का स्वरूप कृषि (दो फसला) पाया गया। प्रश्नगत मौजा में तत्समय प्रभावी M.V.R. में कृषि भूमि वर्गीकृत नहीं रहने की स्थिति में विभागीय निदेशानुसार प्रश्नगत भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण RFCTLARR Act, 2013 की धारा-26 (1) b में निहित प्रावधान के अनुरूप किया गया है।
2. RFCTLARR Act, 2013 की धारा-26 (1) b में अंकित है कि the average sale price for similar type of land situated in the nearest village or nearest vicinity area. उक्त के आलोक में प्रश्नगत भूमि को विकासशील श्रेणी के रूप में वर्गीकृत कर विहित प्रावधान के अनुरूप मुआवजा का निर्धारण किया गया है।
3. 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 भूमि का उपयोग व्यवसायिक अथवा आवासीय प्रयोजन से हो रहा था। इस प्रकार से प्रश्नगत भू-अर्जन की कार्रवाई में सक्षम प्राधिकार के स्तर से कोई वैधानिक अथवा तथ्यात्मक त्रुटि स्थापित नहीं होता है।
4. जहाँ तक अपीलार्थी द्वारा दिनांक-13.12.2024 को RFCTLARR Act, 2013 की धारा के तहत समर्पित आवेदन में उल्लेखित दावों का प्रश्न है, वह स्पष्टता के अभाव में विचारणीय नहीं है। उक्त आवेदन में अपीलार्थी द्वारा यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि उन्हें किस खेसरा के लिए 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 Arbitration वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है।

आयुक्त,
कोशी प्रमंडल, सहरसा।
-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

आयुक्त,
कोशी प्रमंडल, सहरसा।
-सह-Arbitrator