

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA
[Arbitration Case No.- 55/2023]

Parmanand Bhagat.....Appellant/Petitioner.

Versus

The State of Bihar & OrsOpposite Parties.

Serial No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date																																	
1	2	3	4																																	
	21.8.2025	आदेश यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग-107 के द्वितीय चरण के चौड़ीकरण परियोजना हेतु पूर्णिया जिलान्तर्गत मौजा-बनमनखी (थाना सं0-63) स्थित Petitioner के प्रश्नगत भूमि के भूमि अर्जन की कार्यवाई में निर्धारित की गई मुआवजा राशि (Compensation Amount) के विरुद्ध National Highway Act, 1956 के धारा 3G(5) के अन्तर्गत दायर किया गया है। पंचाट के अनुसार प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है :- <table border="1"> <thead> <tr> <th>मौजा/थाना</th> <th>खाता/खेसरा</th> <th>रकबा (ए0)</th> <th>भूमि की प्रकृति</th> <th>Date of 3A</th> <th>Date of 3D</th> <th>दर (प्रति एकड़)</th> <th>कुल मुआवजा</th> <th>अभ्युक्ति</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">बनमनखी / 63</td> <td rowspan="2">541/1407</td> <td>0.70642</td> <td>कृषि</td> <td>26.3.2021</td> <td>20.7.2021</td> <td>6,66,300/-</td> <td>9,79,030/-</td> <td>भू0अ0 संचिका सं0 10-30/2021-22</td> </tr> <tr> <td>0.04940</td> <td>आवासीय</td> <td>26.3.2021</td> <td>20.7.2021</td> <td>15,71,800/-</td> <td>1,61,506/-</td> <td>भू0अ0 संचिका सं0 10-30/2021-22</td> </tr> <tr> <td>543/2510</td> <td>0.24000</td> <td>कृषि/पोखर</td> <td>26.3.2021</td> <td>20.7.2021</td> <td>6,66,300/-</td> <td>3,32,617/-</td> <td>भू0अ0 संचिका सं0 10-30/2021-22</td> </tr> </tbody> </table> दिनांक-05.8.2025 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Purnea (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Purnea का जवाब तथा प्रश्नगत भूमि अर्जन से संबंधित कागजातों का अवलोकन किया। Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त वर्णित परियोजना (NH-107) हेतु Petitioner के मौजा-बनमनखी, थाना नं0-63 स्थित खाता सं0-541, खेसरा सं0-1407 (कुल रकबा -0.75582 ए0) एवं खाता सं0-543, खेसरा सं0-2510 (कुल रकबा-0.24000 ए0) अधिग्रहित किया गया। तथा DLAO, Purnea (CALA) द्वारा पंचाट सं0-03 एवं पंचाट सं0-35 के माध्यम से मुआवजा राशि निर्धारण करते हुए Petitioner को सूचना निर्गत किया गया। उनका कहना है कि प्रश्नगत अर्जित भूमि का निर्धारित कम मुआवजा के विरुद्ध उनके द्वारा DLAO, Purnea (CALA) के कार्यालय में आपत्ति आवेदन दिया गया। किन्तु आपत्ति आवेदन पर कोई कार्यवाई नहीं हुआ। उनका कहना है कि प्रश्नगत भूमि उन्हें केवाला/Title Suit के डिक्री से प्राप्त है, जिसमें उक्त भूमि को आवासीय श्रेणी के रूप में दर्ज किया गया है। उनका कहना है कि भूमि अधिग्रहण के समय Petitioner के पक्ष को नहीं सुना गया। उनका यह भी कहना है कि प्रश्नगत अर्जित भूमि नगर परिषद् के तहत आता है। तथा यह कि अर्जित भूमि N.H.-107 पर अवस्थित है। उनका यह भी कहना है कि अर्जित भूमि पर उनका लगभग 1500 Sq.ft. में 8 कमरे का घर (टिन का छत) एवं लगभग 125 कदम का पेड़/बांस आदि संरचना अवस्थित था, किन्तु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया के स्तर से इनके प्रश्नगत भूमि का प्रकृति कृषि/पोखर/अंश आवासीय निर्धारित करते हुए मुआवजे का निर्धारण किया गया है, जो न्यायोचित नहीं है। Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म आवासीय/व्यवसायिक निर्धारित करते हुए तदनुसार मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने का अनुरोध सुनवाई में किया गया है।	मौजा/थाना	खाता/खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	बनमनखी / 63	541/1407	0.70642	कृषि	26.3.2021	20.7.2021	6,66,300/-	9,79,030/-	भू0अ0 संचिका सं0 10-30/2021-22	0.04940	आवासीय	26.3.2021	20.7.2021	15,71,800/-	1,61,506/-	भू0अ0 संचिका सं0 10-30/2021-22	543/2510	0.24000	कृषि/पोखर	26.3.2021	20.7.2021	6,66,300/-	3,32,617/-	भू0अ0 संचिका सं0 10-30/2021-22	
मौजा/थाना	खाता/खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति																												
बनमनखी / 63	541/1407	0.70642	कृषि	26.3.2021	20.7.2021	6,66,300/-	9,79,030/-	भू0अ0 संचिका सं0 10-30/2021-22																												
		0.04940	आवासीय	26.3.2021	20.7.2021	15,71,800/-	1,61,506/-	भू0अ0 संचिका सं0 10-30/2021-22																												
	543/2510	0.24000	कृषि/पोखर	26.3.2021	20.7.2021	6,66,300/-	3,32,617/-	भू0अ0 संचिका सं0 10-30/2021-22																												



21.8.2025

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया के पत्रांक 294/जि.भू.अ. दिनांक-13.6.2023 द्वारा जवाब दिया गया है कि सभी परियोजनाओं हेतु अर्जित भूमि का स्वरूप अर्थात् किस्म/प्रकार का वर्गीकरण भूमि का मूल्य/उचित मुआवजा विनिश्चित करने हेतु समाहर्ता की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन प्रक्रिया के द्वारा स्थल निरीक्षण के पश्चात वर्णित मौजा का तीन साल का क्रय-विक्रय आंकड़ा एवं एम.भी.आर. में जो अधिकतम राशि होता है, उसी पर दर का निर्धारण किया जाता है। विषयांकित वाद में भी उक्त नियम के तहत ही मुआवजा का निर्धारण किया गया है, जो सही प्रतीत होता है।

विपक्षी NHA का कहना है कि प्रस्तुत वाद तथ्यों के आधार पर पोषणीय नहीं है। Petitioner का अधिग्रहित भूमि मौजा-बनमनखी, खेसरा-1407 एवं 2510 जिला-पूर्णिया के अंतर्गत N.H.-107 के चौड़ीकरण हेतु जारी अधिसूचना सं0-1255 दिनांक-26.3.2021 के अनुसार कृषि श्रेणी में वर्गीकृत किया गया। Petitioner के उक्त अधिग्रहित भूमि को व्यवसायिक श्रेणी में किया गया दावा गलत एवं अवैध है। Petitioner द्वारा NH Act, 1956 की धारा-3A (उपधारा-3) के तहत कोई आपत्ति नहीं दी गयी। समाहर्ता, पूर्णिया की अध्यक्षता में गठित 6 Member Committee द्वारा स्थल निरीक्षण के उपरांत भूमि के प्रकृति के आधार पर अधिग्रहित भूमि खेसरा-1407 के 4.940 डी. जमीन को अंशतः आवासीय, 70.642 डी. जमीन को अंशतः कृषि तथा खेसरा-2510 का किस्म कृषि/पोखर पाया गया। तदनुसार दर का निर्धारण किया गया। साथ ही Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि को कृषि से गैर-कृषि के प्रयोजन हेतु सक्षम प्राधिकार से सम्पत्तिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया है। Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि के मुआवजा के रूप में व्यवसायिक श्रेणी में राशि का दावा काल्पनिक एवं मनगढ़ंत है। इस प्रकार NHA की ओर से प्रस्तुत वाद खारिज योग्य बताया गया 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 Act (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, Whichever 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.



21.8.2025

उभय पक्ष के Final बहस को सुनने तथा वाद पत्र, DLAO, Purnea (CALA) तथा PD, NHAI (PIU) Purnea द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि Petitioner की ओर से वाद पत्र में अर्जित भूमि के वास्तविक उपयोग/स्वरूप के संदर्भ में उठाए गये specific बिन्दुओं तथा अंकित तथ्यों के संबंध में विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Purnea द्वारा जवाब अंकित नहीं किया गया है। कागजातों के अनुसार 6 Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच/निरीक्षण (6/7/8.1.2021) के प्रतिवेदन के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी (CALA) के स्तर से Petitioner की अर्जित भूमि का श्रेणी, Market Value तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। कागजातों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि 6 Member Committee/CALA के स्तर से अर्जित भूमि का श्रेणी एवं Market Value निर्धारण में संगत अधिनियम एवं विभागीय अनुदेशों में निर्धारित कतिपय मापदंडों को Overlook किया गया है। राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग (भू-अर्जन निदेशालय) के पत्रांक-450 दिनांक-12.4.2017, पत्रांक-150 दिनांक-15.2.2018 तथा पत्रांक-871 दिनांक-06.8.2018 में निहित अनुदेशों के आलोक में अर्जित भूमि का श्रेणी तथा Market Value निर्धारण की स्थिति पूर्णरूपेण परिलक्षित नहीं हो रहा है। उक्त विभागीय पत्रों में संदर्भित निबंधन विभाग के पत्रांक-5021 दिनांक-18.12.2017 द्वारा निरूपित शहरी क्षेत्र में भूमि के वर्गीकरण के प्रावधानों को Overlook किया गया है। Petitioner के द्वारा दाखिल कागजातों यथा- Trace Map तथा अन्य कागजातों के अवलोकन से यह परिलक्षित होता है कि Petitioner का प्रश्नगत जमीन N.H.-107 पर अवस्थित है तथा नगर परिषद, बनमनखी के अंतर्गत आता है। Petitioner के अर्जित भूमि के श्रेणी (Category) निर्धारण का मामला निबंधन विभाग, बिहार सरकार के पत्रांक-5021 दिनांक-18.12.2017 के कंडिका-ख शहरी क्षेत्र से आच्छादित प्रतीत होता है। 6 Member Committee/CALA के स्तर से उक्त प्रावधानों को कतिपय Overlook करते हुए अर्जित भूमि (खेसरा-1407) को कृषि/आवासीय श्रेणी एवं (खेसरा-2510) को कृषि श्रेणी में निर्धारित किया गया है।

Petitioner द्वारा अपने वाद पत्र में अधिग्रहित जमीन को आवासीय/व्यवसायिक किस्म निर्धारित करते हुए मुआवजा की मांग की गई है। किन्तु Petitioner की ओर से सुनवाई में प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (26.3.2021) को अर्जित भूमि के व्यवसायिक श्रेणी का रहने के संबंध में अकाट्य साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया जा सका है।

उभय पक्ष की सुनवाई तथा उपस्थापित कागजातों के आधार पर संगत विभागीय प्रावधानों के अनुसार प्रश्नगत अर्जित भूमि के दोनों खेसरा में से निर्धारित कृषि श्रेणी की जमीन का नगर निकाय क्षेत्र के अंतर्गत अवस्थित रहने तथा Established स्वरूप/Usage के अनुसार प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (26.3.2021) को 'विकासशील' श्रेणी का मानने का पर्याप्त आधार अभिलेख पर है।

उपरोक्त वैधानिक एवं तथ्यात्मक Findings के आधार पर Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि में से [खेसरा-1407 (70.642डी.) तथा खेसरा-2510 (24डी.)] का कृषि श्रेणी में निर्धारण विधिमान्य प्रतीत नहीं होता है। सुनवाई में उपस्थापित तथ्यों एवं साक्ष्यों के आधार पर Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि में से [खेसरा-1407 (70.642डी.) तथा खेसरा-2510 (24डी.)] का किस्म कृषि को Rectify करते हुए 'विकासशील' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया (CALA) को आदेश दिया जाता है कि Petitioner के उपरोक्त वर्णित अर्जित भूमि के लिए 'विकासशील श्रेणी' के तत्समय अधिसूचित M.V.R. दर के अनुरूप मुआवजा का भुगतान करना सुनिश्चित किया जाय। मुआवजा राशि की गणना में निर्धारित 12 प्रतिशत की दर से ब्याज तथा 100 प्रतिशत Solatium के अनुसार Total Compensation Amount का निर्धारण करते हुए Petitioner को पूर्व में भुगतान किये गये मुआवजा राशि को समायोजित करते हुए शेष राशि का भुगतान किया जाय।

उपरोक्त आदेश के साथ इस Arbitration वाद की Proceedings समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजे।

लेखापित एवं शुद्धित।

Bye k.
21/8/2025.
आयुक्त,

पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया

-सह- Arbitrator

Bye k.
21/8/2025.
आयुक्त,

पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया

-सह- Arbitrator

