

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA
[Arbitration Case No.-94/2023]

Md. KaluPetitioner.

Versus

The State of Bihar & OthersOpposite Parties.

Sl. No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date																
1	2	3	4																
	8.11.2025	आदेश यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग 131A फोरलेन निर्माण हेतु कटिहार जिलान्तर्गत मौजा-बौलिया (थाना नं0-297) स्थित Petitioner के प्रश्नगत भूमि के भूमि अर्जन की कार्रवाई में निर्धारित की गई मुआवजा राशि (Compensation Amount) के विरुद्ध National Highway Act-1956 के धारा 3G(5) के अंतर्गत दायर किया गया है। प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है :- <table><tr><th>मौजा/ थाना</th><th>खाता/ खेसरा</th><th>रकबा</th><th>भूमि की प्रकृति</th><th>Date of 3A</th><th>Date of 3D</th><th>दर (प्रति डि.)</th><th>कुल मुआवजा (रूपये)</th></tr><tr><td>बौलिया /297</td><td>616/ 1123</td><td>8 डी.</td><td>भीठ-2 मकान सहन</td><td>08-1-2016</td><td>28-4-2016</td><td>5572.56</td><td>52302/- (संरचना सहित)</td></tr></table> दिनांक-29.10.2025 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Katihar (CALA) तथा P.D. NHAH के विद्वान अधिवक्ता के जवाब एवं अन्य संलग्न कागजातों का अवलोकन किया। Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त परियोजना हेतु उनकी प्रश्नगत भूमि (मौजा-बौलिया, थाना सं0-297, खाता सं0-616, खेसरा-1123, रकबा-8डी.) का अधिग्रहण जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार सह सक्षम प्राधिकार द्वारा करते हुए मुआवजा की कुल राशि मात्र 52,302/-रु0 (बावन हजार तीन सौ दो रु0) निर्धारित किया गया है। उनका कहना है कि वे भूमिहीन Priviledged Tanant की श्रेणी में आते हैं तथा उन्हें सरकार की ओर से प्रश्नगत जमीन 8डी. का वासगीत पर्चा मिला था। जिसपर उन्हें इंदिरा आवास योजना स्वीकृत हुआ तथा उनके द्वारा काफी मेहनत एवं राशि खर्च कर अपना पक्का मकान बनाया गया। किन्तु अर्जित भूमि के विरुद्ध बिना कोई जाँच किए नग्न मुआवजा राशि का भुगतान हुआ है। उनके पक्का घर का मुआवजा राशि भुगतान नहीं किया गया है। जो न्यायोचित नहीं है। उनके द्वारा सभी कार्यालयों में कई बार आपत्ति आवेदन दिया गया किन्तु कोई सुनवाई नहीं हुआ। उनका कहना है कि प्रश्नगत अर्जित भूमि आवासीय श्रेणी की है। तथा उन्हें तदनुसार अनुमान्य मुआवजा राशि का शीघ्र भुगतान किया जाए ताकि उनके परिवार को न्याय मिल सके। विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार के पत्रांक-246 दिनांक-17.2.2025 द्वारा जवाब दाखिल है। उनके जवाब के अनुसार Petitioner का दावा विधिमान्य नहीं है। तथा यह कि संगत प्रावधानों के तहत अर्जित भूमि का उचित मुआवजा निर्धारण सक्षम स्तर से किया गया है। विपक्षी NHAH के द्वारा दाखिल जवाब/बहस के अनुसार प्रस्तुत वाद तथ्यों एवं पक्षकार के दोष ग्रसित होने के कारण पोषणीय नहीं है। Petitioner का अधिक मुआवजा का दावा निराधार है। उनका यह भी कहना है कि Petitioner की ओर से एन0एच0एक्ट-1956 की धारा 3A(उपधारा-3) के तहत प्रकाशित गजट के विरुद्ध निर्धारित समय सीमा के अन्दर कोई आपत्ति दर्ज नहीं किया गया। Petitioner द्वारा अपने दावे के समर्थन में कोई संगत साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि को कृषि से गैर कृषि के प्रयोजन हेतु सक्षम प्राधिकार से सम्पत्तिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया है। इनके द्वारा प्रश्नगत भूमि के पंचाट में संशोधन करने का दावा काल्पनिक एवं मनगढ़ंत है। उनके द्वारा तदनुसार इस वाद को खारिज करने का अनुरोध किया गया। राष्ट्रीय राजमार्ग परियोजना हेतु अर्जित भूमि का किस्म/मुआवजा राशि का निर्धारण National Highway Act, 1956 एवं RFCTLARR (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;	मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डि.)	कुल मुआवजा (रूपये)	बौलिया /297	616/ 1123	8 डी.	भीठ-2 मकान सहन	08-1-2016	28-4-2016	5572.56	52302/- (संरचना सहित)	
मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डि.)	कुल मुआवजा (रूपये)												
बौलिया /297	616/ 1123	8 डी.	भीठ-2 मकान सहन	08-1-2016	28-4-2016	5572.56	52302/- (संरचना सहित)												

8.11.2025

- (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 (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; 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 of 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.

उभय पक्ष के Final बहस को सुनने तथा वाद पत्र, DLAO, Katihar (CALA) तथा NHAI द्वारा दाखिल जवाब एवं अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि Petitioner की ओर से वाद पत्र में उठाये गये Specific बिन्दुओं के संबंध में विपक्षी DLAO, Katihar (CALA) तथा NHAI की ओर से यथोचित जवाब अंकित नहीं किया गया है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार (CALA) को भू-अर्जन से संबंधित सभी कागजात को उपलब्ध कराने का निदेश दिया गया था। उनके पत्रांक-2051, दिनांक-8.9.2025 से संबंधित भू-अर्जन के संचिका का दो पृष्ठ (दर निर्धारण की विवरणी/आदेश) उपलब्ध कराया गया है। उनके स्तर से प्रावधानिक Six Member Committee का स्थलीय जाँच प्रतिवेदन का कागजात उपलब्ध नहीं कराया गया है। ऐसा प्रतीत होता है कि प्रश्नगत मामले में बिना Six Member Committee के स्तर से स्थलीय जाँच प्रतिवेदन के बिना ही संचिका में दर निर्धारण की कार्रवाई की गयी है, जो संगत प्रावधानों के विपरीत है। कागजातों से यह स्पष्ट हो रहा है कि Petitioner को दो फसला कृषि श्रेणी के लिए निर्धारित दर (5572.56 प्रति डी.) के दर पर भुगतान हुआ है। जबकि अधिसूचना-3D दिनांक 28.4.2016 में प्रश्नगत जमीन का कोटि मकान सहन अंकित है। अतः यह स्पष्ट होता है कि DLAO, Katihar (CALA) के स्तर से Petitioner को मुआवजा भुगतान की कार्रवाई में संगत प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है।

अतः तदनुसार जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार (CALA) को आदेश दिया जाता है कि Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि के लिए 'आवासीय श्रेणी' के तत्समय अधिसूचित M.V.R. दर के अनुरूप मुआवजा का भुगतान करना सुनिश्चित किया जाय। साथ ही वादी के मकान के संरचना का नियमानुसार मुआवजा भुगतान किया जाए। कुल 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 Proceeding समाप्त की जाती है।

आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजे।

लेखापित एवं शुद्धित।

Rye K.

08/11/25.

आयुक्त,

पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया

-सह- Arbitrator.

Rye K.

08/11/25.

आयुक्त,

पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया

-सह- Arbitrator.

