Case No.-86/2024

Schedule XLII-High Court No.(J) 9[Old(M)164]

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA
[Arbitration Case No.-86/2024]

Md. Nisar Ahmad..Petitioner.

Versus

The State of Bihar & Others...Opposite Parties.

Serial No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date
1	2	3	4

13.11.2025

आदेश

यह Arbitration वाद माननीय उच्च न्यायालय, पटना द्वारा रिट याचिका संख्या-7814/2022 में दिनांक-09.1.2024 को पारित आदेश के आलोक में भारतमाला परियोजनान्तर्गत बिहार राज्य के किशनगंज जिले में मेजर डिस्ट्रिक्ट रोड (ग्रीन फील्ड) के कि.मी. 0.000 से कि.मी. 22.600 तक किशनगंज से बहादुरगंज सेक्शन (पैकेज-3) के लिए किये गये भू-अर्जन में Petitioner के प्रश्नगत जमीन के मुआवजा राशि (Compensation Amount) के विरूद्ध National Highway Act. 1956 के धारा-3G(5) के तहत दायर किया गया है।

प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है :-

मौजा/ थाना नं.	खाता/ खेसरा	रकवा (हे.)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डि.)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति
सिंघाड़ी/ 56	88/ 3387	0.1497	विकासशील	15-9-2021	16-2-2022	34,575/-	43,63,664	LA Case No-22-26-22

आयुक्त न्यायालय पूर्णिया प्रमण्डल, पूर्णिया

दिनांक-05.11.2025 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Kishanganj (CALA) तथा PD, NHAI (PIU) Purnea के जवाब तथा प्रश्नगत भूमि अर्जन से संबंधित कागजातों का अवलोकन किया।

Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त वर्णित परियोजना हेतु उनका जमीन (खेसरा संख्या-3387) कुल रकवा-0.1497 हे. अधिग्रहित किया गया। उनका कहना है कि 3A अधिसूचना के प्रकाशन के उपरांत उनके द्वारा DLAO, किशनगंज के समक्ष आपत्ति आवेदन समर्पित किया गया, किन्तु आपत्ति आवेदन का सकारण निस्तार नहीं किया गया। उनका कहना है कि उनके आपत्ति को दरकिनार करते हुए जिला भू-अर्जन कार्यालय, किशनगंज तथा Six Member Committee द्वारा गलत ढ़ंग से Petitioner के अर्जित भूमि को विकासशील श्रेणी में निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि की गणना की गयी है। उनका कहना है कि प्रश्नगत जमीन नगर परिषद, किशनगंज क्षेत्र अंतर्गत मार्केट में अवस्थित है जो टाटा मोटर्स एवं महिन्द्रा शोरूम के बिल्कुल नजदीक है। प्रश्नगत जमीन के वर्तमान स्वरूप को पूर्णतः नजरअंदाज करते हुए जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, किशनगंज (CALA) के स्तर से 34,575/- प्रति डि.(वास्तविक Market Value की तुलना में काफी कम) के दर से मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। जो विधिसम्मत नहीं है। उनके द्वारा तदनुसार आवासीय/व्यवसायिक दर पर मुआवजा राशि का भुगतान करने का अनुरोध किया गया है।

विपक्षी जिला भू-अर्जन कार्यालय, किशनगंज (CALA) द्वारा दाखिल जवाब के अनुसार Six Member Committee के स्थलीय जाँचोपरांत यह अर्जित भूमि विकासशील श्रेणी का पाया गया एवं तदनुसार संगत प्रावधानों के आलोक में दर निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि का विनिश्चय किया गया है। जो विधिसम्मत है। उनका कहना है कि भू-अर्जन की कार्रवाई नियमानुसार की गई है। तदनुसार इस Arbitration वाद को खारिज किया जाय।

विपक्षी NHAI के द्वारा दाखिल जवाब में यह अंकित किया गया है कि प्रस्तुत वाद तथ्यों

13.11.2025

एवं पक्षकार के दोषग्रसित होने के कारण पोषनीय नहीं है। 3A अधिसूचना में प्रश्नगत जमीन का किस्म 'विकासशील' दर्शाया गया है। जिसके विरूद्ध Petitioner के द्वारा कोई आपत्ति दर्ज नहीं किया गया है। Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि को कृषि से गैर-कृषि के प्रयोजन हेतु सक्षम प्राधिकार से सम्परिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया है। समाहर्त्ता, किशनगंज की अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि का दर एवं प्रकृति का निर्धारण किया गया है। जो सही है। Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि हेतु अधिक मुआवजा राशि का दावा नियमानुसार नहीं है। एवं तदनुसार प्रस्तुत वाद खारिज करने योग्य 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, Whichver 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, Kishanganj (CALA) तथा NHAI 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 की कंडिका- G, H, I, J में उठाये गये Specific बिन्दुओं के संबंध में विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, किशनगंज (CALA) तथा NHAI (PIU) Purnea द्वारा यथोचित जवाब अंकित नहीं किया गया है। समाहर्त्ता, किशनगंज की अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि हेतु निर्धारित दर प्रतिवेदन (15.6.2022) के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, किशनगंज (CALA) के स्तर से Petitioner के अर्जित भूमि का श्रेणी, Market Value तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। कागजातों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि Six Member Committee/(CALA) के स्तर से अर्जित भूमि का श्रेणी एवं Market Value निर्धारण में संगत अधिनियम तथा विभागीय अनुदेशों में

आयुक्त न्यायालय पूर्णिया प्रमण्डल, पूर्णिया

R.

13.11.2025

निर्धारित 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 के श्रेणी तथा Market Value निर्धारण की स्थिति परिलक्षित नहीं 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। Six Member Committee/CALA के स्तर से उक्त प्रावधानों को Overlook करते हुए अर्जित भूमि खेसरा-3387(रकवा-0.1497 हे.) का श्रेणी 'विकासशील' निर्धारित किया गया है। Six Member Committee/CALA के स्तर से अर्जित भूमि के Market Place तथा Mahindra एवं TATA Show Room के नजदीक अवस्थित होने के तथ्य को Overlook किया गया है। Petitioner के अर्जित भूमि खेसरा-3387(रकवा-0.1497 हे.) को विकासशील विनिश्चित करने का वैधानिक तथा तथ्यात्मक Justification विपक्षी DLAO तथा NHAI की ओर से दाखिल जवाब अथवा बहस में उपस्थापित नहीं किया जा सका है।

उपरोक्त वैधानिक एवं तथ्यात्मक Findings के आधार पर यह स्थापित होता है कि CALA/ Six Member Committee के स्तर से Petitioner के अर्जित भूमि का 'विकासशील' श्रेणी में निर्धारण विधिमान्य विनिश्चित नहीं होता है। सुनवाई में उपस्थापित साक्ष्यों/कागजातों के आधार पर Petitioner के अर्जित भूमि को 'आवासीय' श्रेणी को मानने का पर्याप्त आधार अभिलेख पर है।

अतः तदनुसार उपस्थापित तथ्यों एवं साक्ष्यों के आधार पर Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि का श्रेणी 'विकासशील' को Rectify करते हुए 'आवासीय' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, किशनगंज (CALA) को आदेश दिया जाता है कि Petitioner के उपरोक्त वर्णित अर्जित भूमि के लिए 'आवासीय श्रेणी' के तत्समय न्यूनतम अधिसूचित M.V.R. दर (3A अधिसूचना की तिथि) 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 Proceeding समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजें।

13/11/25.
आयुक्त,
पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।
-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

13/11/25.
आयुक्त,
पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।
-सह-Arbitrator

आयुक्त न्यायालय
पूर्णिया प्रमण्डल, पूर्णिया