

FORM OF ORDER SHEET**IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA****[Arbitration Case No.-65/2025]****Brajesh Chandra Mishra & Anr.....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																																				
	19.1.2026	आदेश यह Arbitration वाद माननीय उच्च न्यायालय, पटना द्वारा रिट याचिका संख्या-9721/2022 में दिनांक-16.9.2025 को पारित आदेश के आलोक में भारतमाला परियोजना अंतर्गत बिहार राज्य के किशनगंज जिले में मेजर डिस्ट्रिक्ट रोड (ग्रीन फील्ड) के किमी. 0.000 से किमी. 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 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 नं०</th> <th>खाता/खेसरा</th> <th>रकबा (हे०)</th> <th>भूमि की प्रकृति</th> <th>Date of 3A</th> <th>Date of 3D</th> <th>दर (प्रति डी०)</th> <th>कुल मुआवजा</th> <th>अभ्युक्ति</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>सिंघारी/ 56</td> <td>454/ 3386</td> <td>0.1370</td> <td>विकासशील</td> <td>15.9.2021</td> <td>16.2.2022</td> <td>34,575/- रु०</td> <td>2,43,80,866/- रु०</td> <td>भू.अ.वा.सं.- 22-26-2022</td> </tr> <tr> <td>सिंघारी/ 56</td> <td>164/ 3409</td> <td>0.0980</td> <td>विकासशील</td> <td>15.9.2021</td> <td>16.2.2022</td> <td>34,575/- रु०</td> <td>17,72,552/- रु०</td> <td>भू.अ.वा.सं.- 22-26-2022</td> </tr> <tr> <td>सिंघारी/ 56</td> <td>382/ 3408</td> <td>0.0116</td> <td>विकासशील</td> <td>15.9.2021</td> <td>16.2.2022</td> <td>34,575/- रु०</td> <td>2,09,812/- रु०</td> <td>भू.अ.वा.सं.- 22-26-2022</td> </tr> </tbody> </table> दिनांक-08.1.2026 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Kishanganj (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Purnea के विद्वान अधिवक्ता 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 क्रमशः खेसरा सं. 3386 रकबा-0.1370 हे., खेसरा सं. 3409 रकबा-0.0980 हे. एवं खेसरा सं.3408 रकबा-0.0116 हे. कुल रकबा-0.2466 हे. अधिग्रहित किया गया। उनका कहना है कि किशनगंज के अपर समाहर्ता की अध्यक्षता वाली समिति ने दिनांक 27.7.2021 को अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की और बिना किसी उचित और तार्किक स्पष्टीकरण के उनकी भूमि को विकासशील श्रेणी के रूप में दर्शाया गया। जबकि उनकी प्रश्नगत जमीन मौजूदा NH-31 के ठीक बगल में स्थित है। उनका यह भी कहना है कि समिति द्वारा भूमि की प्रकृति का निर्धारण करते समय किराए के पूर्व निर्धारण, निर्मित भवन के लिए लग रहे निर्धारित होल्डिंग टैक्स पर भी विचार नहीं किया गया। उनके द्वारा यह आरोप लगाया गया कि विपक्षी अपर समाहर्ता के द्वारा भूमि मालिकों की आपत्ति सुनने में असमर्थता व्यक्त की गई एवं कहा गया कि भूमि के वर्गीकरण/प्रकृति के संबंध में सिक्स मेन समिति के निष्कर्ष से परे जाने का उनके पास कोई अधिकार नहीं है। उनका कहना है कि एक ही भूमि के भूखंड को राजस्व अर्जन के उद्देश्य से उच्चतम श्रेणी में व्यवसायिक और भूमि अधिग्रहण के उद्देश्य से निम्नतम श्रेणी में विकासशील के रूप में वर्गीकृत किया गया है। जो गलत है। उनका यह भी कहना है कि बिक्री विलेख के पंजीकरण के दौरान भूमि की	मौजा/थाना नं०	खाता/खेसरा	रकबा (हे०)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डी०)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	सिंघारी/ 56	454/ 3386	0.1370	विकासशील	15.9.2021	16.2.2022	34,575/- रु०	2,43,80,866/- रु०	भू.अ.वा.सं.- 22-26-2022	सिंघारी/ 56	164/ 3409	0.0980	विकासशील	15.9.2021	16.2.2022	34,575/- रु०	17,72,552/- रु०	भू.अ.वा.सं.- 22-26-2022	सिंघारी/ 56	382/ 3408	0.0116	विकासशील	15.9.2021	16.2.2022	34,575/- रु०	2,09,812/- रु०	भू.अ.वा.सं.- 22-26-2022	
मौजा/थाना नं०	खाता/खेसरा	रकबा (हे०)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डी०)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति																															
सिंघारी/ 56	454/ 3386	0.1370	विकासशील	15.9.2021	16.2.2022	34,575/- रु०	2,43,80,866/- रु०	भू.अ.वा.सं.- 22-26-2022																															
सिंघारी/ 56	164/ 3409	0.0980	विकासशील	15.9.2021	16.2.2022	34,575/- रु०	17,72,552/- रु०	भू.अ.वा.सं.- 22-26-2022																															
सिंघारी/ 56	382/ 3408	0.0116	विकासशील	15.9.2021	16.2.2022	34,575/- रु०	2,09,812/- रु०	भू.अ.वा.सं.- 22-26-2022																															

19.1.2026

प्रकृति को वाणिज्यिक/आवासीय माना गया था एवं इस वर्गीकरण के अनुसार उनके द्वारा सरकार को पंजीकरण शुल्क और स्टॉप शुल्क का भुगतान किया गया है। उनका यह भी कहना है कि उक्त स्थल पर ब्रजेश ऑटोमोबाइल (महेन्द्रा डीलर) को शोरूम एवं वर्कशॉप विगत 12 साल से स्थित है। तथा यह कि उनके द्वारा G.S.T. का भुगतान किया जा रहा है। उनका यह भी कहना है कि प्रश्नगत जमीन पर उनके द्वारा नगर परिषद को Holding Tax भी दिया जा रहा है। तथा यह कि उसी स्थान पर मकान का मुआवजा Commercial के रूप में दिया गया, लेकिन जमीन का मुआवजा MVR के अनुसार नहीं किया गया है। जो विधिसम्मत नहीं है। उनके द्वारा तदनुसार प्रश्नगत जमीन हेतु व्यवसायिक/आवासीय दर पर मुआवजा राशि का भुगतान करने का अनुरोध किया गया है।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, किशनगंज के पत्रांक 5952/जि.भू-अर्जन दिनांक-16.12.2025 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि 6 सदस्यीय समिति के द्वारा स्थलीय जाँचोपरान्त प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म विकासशील निर्धारित किया गया। जो बिल्कुल सही है। तथा यह कि पंचाट में निर्धारित की गई मुआवजा बिल्कुल सही और वास्तविक है। उनके द्वारा यह भी बताया गया है कि Petitioner की ओर से विपक्षी पर लगाया गया आरोप गलत एवं निराधार है। इस प्रकार इनके ओर से प्रस्तुत वाद को खारिज करने का अनुरोध किया गया।

विपक्षी NHAI के द्वारा दाखिल जवाब में यह अंकित किया गया है कि प्रस्तुत वाद तथ्यों एवं पक्षकार के दोष ग्रसित होने के कारण पोषणीय नहीं है। साथ ही उनका कहना है कि 6 सदस्यीय समिति के द्वारा स्थलीय जाँचोपरान्त प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म विकासशील निर्धारित किया गया। जो बिल्कुल सही है। उनके द्वारा यह भी बताया गया है कि Petitioner की ओर से विपक्षी पर लगाया गया आरोप गलत एवं निराधार है। Petitioner द्वारा प्रश्नगत अर्जित भूमि के मुआवजा के रूप में अधिक राशि का दावा काल्पनिक एवं मनगढ़ंत है। इस प्रकार इनके ओर से प्रस्तुत 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 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.

19.1.2026

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 के वाद पत्र में अर्जित भूमि के वास्तविक उपयोग/कोटि के संदर्भ में विभिन्न कंडिका में उठाये गये Specific बिन्दुओं के संबंध में विपक्षी DLAO, Kishanganj (CALA) तथा NHAI की ओर से यथोचित जवाब अंकित नहीं किया गया है। समाहर्ता, 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 खेसरा-3386 के वास्तविक उपयोग के अनुसार श्रेणी एवं मुआवजा राशि निर्धारण में संगत अधिनियम तथा विभागीय अनुदेशों में निर्धारित मापदंडों का पूर्णरूपेण अनुपालन नहीं 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 खेसरा-3386 (रकवा-0.1370 हे.) के श्रेणी एवं मुआवजा राशि निर्धारण की स्थिति परिलक्षित नहीं है। Six Member Committee/CALA के स्तर से प्रश्नगत अर्जित खेसरा-3386 के अधिसूचित नगर परिषद क्षेत्र में NH-31 पर अवस्थित रहने एवं साथ ही उक्त खेसरा पर कई वर्षों से ब्रजेश ऑटोमोबाइल प्रा.लि. (Mahendra Dealer Showroom) कार्यरत रहने के Admitted facts को नजरअंदाज करते हुए विकासशील श्रेणी में निर्धारण कर तदनुसार मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है। उल्लेखनीय है कि ब्रजेश ऑटोमोबाइल प्रा.लि. (Mahendra Dealer Showroom) के प्रश्नगत खेसरा-3386 में अवस्थित मकान संरचना मद में लगभग 2 करोड़ से अधिक का राशि का मुआवजा पंचाट में अंकित रहने के बावजूद प्रश्नगत खेसरा-3386 को विकासशील श्रेणी निर्धारित किया जाना यथोचित नहीं है। दिनांक-08.1.2026 को वाद की अंतिम सुनवाई में विपक्षी (DLAO, Kishanganj (CALA) तथा NHAI) के विद्वान अधिवक्तागण द्वारा Specific रूप से उपरोक्त बिन्दु को Admit किया गया है।

प्रश्नगत अर्जित खेसरा-3386 पर वर्षों से ब्रजेश ऑटोमोबाइल प्रा.लि. (Mahendra Dealer Showroom) कार्यरत रहने के आधार पर खेसरा-3386, रकवा-0.1370 को व्यवसायिक श्रेणी का निर्धारण किये जाने हेतु पर्याप्त साक्ष्य अभिलेख पर है। चूंकि यह Admitted fact है कि अधिसूचना 3A की तिथि (15.9.2021) को उक्त खेसरा-3386 (रकवा-0.1370 हे.) पर Petitioner का व्यवसायिक प्रतिष्ठान [ब्रजेश ऑटोमोबाइल प्रा.लि. (Mahendra Dealer Showroom)] अवस्थित था। तथा यह कि संरचना मुआवजा के रूप में लगभग 2 करोड़ से अधिक राशि का विनिश्चय जिला भू अर्जन पदाधिकारी (CALA) से स्तर से किया गया है। जो उक्त खेसरा-3386 के व्यवसायिक कोटी का रहने का पर्याप्त साक्ष्य है।

Petitioner द्वारा अपने वाद पत्र में अधिग्रहित जमीन (खेसरा-3408 एवं 3409) को भी व्यवसायिक/आवासीय किस्म निर्धारित करते हुए मुआवजा की मांग की गई है। किन्तु Petitioner की ओर से सुनवाई में प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (15.9.2021) को अर्जित भूमि (खेसरा-3408 एवं 3409) के व्यवसायिक/आवासीय श्रेणी का रहने के संबंध में अकाट्य साक्ष्य (Irrefutable Evidence) उपस्थापित नहीं किया जा सका है।

अतः तदनुसार उपस्थापित तथ्यों एवं साक्ष्यों के आधार पर Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि के खेसरा-3386 (रकवा-0.1370 हे.) के श्रेणी 'विकासशील' को Rectify करते हुए 'व्यवसायिक' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, किशनगंज (CALA) को आदेश दिया जाता है कि Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि के खेसरा-3386 (रकवा-0.1370 हे.) के लिए 'व्यवसायिक 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 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।

Page K.
19/1/2026.
आयुक्त,

पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।

-सह-Arbitrator



Page K.
19/1/2026.
आयुक्त,
पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।
-सह-Arbitrator