

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA
[Arbitration Case No.-220/2020]

Triloki Nath Keshari & Ors.....Petitioner.

Versus

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

Serial No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date																																						
1	2	3	4																																						
	02.2.2026	आदेश यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग सं.-107 (महेशखूंट-सोनवर्षा राज-सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिया) के 119.100 कि.मी. से 179.000 कि.मी. तक के सड़क निर्माण एवं चौड़ीकरण/फोरलाईन निर्माण हेतु पूर्णिया जिलान्तर्गत मौजा-मधुबनी (थाना नं0-123/1) स्थित Petitioner के प्रश्नगत भूमि अर्जन की कार्रवाई 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 नं.</th><th>खाता/ खेसरा</th><th>रकबा (ए.)</th><th>भूमि की प्रकृति</th><th>Date of 3A</th><th>Date of 3D</th><th>दर (प्रति डि.)</th><th>कुल मुआवजा</th><th>अभ्युक्ति</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">मधुबनी/ 123/1</td><td>456/ 1853</td><td>0.10625</td><td rowspan="6">कृषि</td><td rowspan="6">31.8.2015</td><td rowspan="6">28.4.2016</td><td rowspan="6">4722/-</td><td>1,25,428</td><td>पंचाट-03</td></tr> <tr> <td>456/ 1845</td><td>0.30392</td><td>3,58,778</td><td>पंचाट-04</td></tr> <tr> <td>456/ 1846</td><td>0.01235</td><td>14,580</td><td>पंचाट-05</td></tr> <tr> <td>456/ 1841</td><td>0.00741</td><td>8,748</td><td>पंचाट-11</td></tr> <tr> <td>456/ 1947</td><td>0.04</td><td>47,220</td><td>पंचाट-18</td></tr> <tr> <td>456/ 1947</td><td>0.04648</td><td>54,870</td><td>पंचाट-19</td></tr> </tbody> </table> दिनांक-14.1.2026 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Purnea (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Begusarai के विद्वान अधिवक्ता के जवाब तथा प्रश्नगत भूमि अर्जन से संबंधित कागजातों का अवलोकन किया। Petitioner की ओर से Written Note of Argument दाखिल है। Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त वर्णित परियोजना हेतु Petitioner के उपरोक्त वर्णित जमीन (कुल रकबा-0.51641 एकड़) अधिग्रहित किया गया। उनका कहना है कि प्रश्नगत अर्जित भूमि उनकी खतियानी जमीन है, जिसपर जमाबंदी सं.-159/2C कायम है। तथा यह कि प्रश्नगत जमीन पर निर्धारित मुआवजा के आलोक में उनके द्वारा जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया को आपत्ति आवेदन दिया गया था। उनका कहना है कि उक्त जमीन नगर निगम, पूर्णिया के अंतर्गत आता है एवं मेन रोड से सिर्फ 500 फिट की दूरी पर अवस्थित है। तथा यह कि छः सदस्यीय समिति के स्तर से विभागीय अनुदेशों को नजरअंदाज करते हुए उनके जमीन का मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। उनका यह आरोप है कि पूर्व में दिनांक-16.2.2018 को गठित छः सदस्यीय समिति के द्वारा नगर निगम क्षेत्र में पड़ने वाले जमीन का आवासीय/व्यवसायिक श्रेणी में निर्धारित किया गया था, परन्तु बाद में पुनः दूसरे कमिटी का गठन करते हुए लगभग उक्त सभी जमीन को कृषि श्रेणी के रूप में वर्गीकृत करते हुए तदनुसार मुआवजा का निर्धारण कर दिया गया, जो विधिमान्य नहीं है। साथ ही सक्षम प्राधिकार के स्तर से एक ही खेसरा की जमीन को आवासीय श्रेणी एवं कृषि श्रेणी में निर्धारित किया गया है। जो सही नहीं है। उनका यह भी कहना है कि पंचाट सं.-11 एवं पंचाट सं.-18 में सक्षम प्राधिकार के स्तर क्रमशः खाली एवं बजरंग बली मंदिर दर्शाया गया है, जो गलत है। क्योंकि प्रश्नगत पंचाट में वर्णित जमीन उनकी खतियानी जमीन है। इस प्रकार उनके स्तर से उक्त पंचाट में रैयत के नाम में सुधार करवाने का अनुरोध	मौजा/ थाना नं.	खाता/ खेसरा	रकबा (ए.)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डि.)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	मधुबनी/ 123/1	456/ 1853	0.10625	कृषि	31.8.2015	28.4.2016	4722/-	1,25,428	पंचाट-03	456/ 1845	0.30392	3,58,778	पंचाट-04	456/ 1846	0.01235	14,580	पंचाट-05	456/ 1841	0.00741	8,748	पंचाट-11	456/ 1947	0.04	47,220	पंचाट-18	456/ 1947	0.04648	54,870	पंचाट-19	
मौजा/ थाना नं.	खाता/ खेसरा	रकबा (ए.)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डि.)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति																																	
मधुबनी/ 123/1	456/ 1853	0.10625	कृषि	31.8.2015	28.4.2016	4722/-	1,25,428	पंचाट-03																																	
	456/ 1845	0.30392					3,58,778	पंचाट-04																																	
	456/ 1846	0.01235					14,580	पंचाट-05																																	
	456/ 1841	0.00741					8,748	पंचाट-11																																	
	456/ 1947	0.04					47,220	पंचाट-18																																	
	456/ 1947	0.04648					54,870	पंचाट-19																																	

02.2.2026

भी किया गया है। उनका यह भी कहना है कि उनके प्रश्नगत अर्जित जमीन के संबंध में दर निर्धारण हेतु मौजा गोआसी एवं देवकी मोहनपुर में प्रचलित दर को आधार बनाया गया। जो गलत है। क्योंकि उक्त दोनों मौजा की जमीन ग्रामीण प्रकृति की हैं जबकि प्रश्नगत अर्जित भूमि नगर निगम क्षेत्र के अंतर्गत अवस्थित है, जो शहरी जमीन है। Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म आवासीय निर्धारित करते हुए तदनुसार मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने हेतु आदेश पारित करने का अनुरोध किया गया है।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया के पत्रांक 867/जि.भू.अ., दिनांक-17.11.2023 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि नियमानुसार 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 द्वारा स्थल निरीक्षण के पश्चात वर्णित मौजा का तीन साल का क्रय-विक्रय आंकड़ा एवं M.V.R. में जो अधिकतम राशि है उसी पर दर का निर्धारण किया जाता है, लेकिन नगर निगम क्षेत्र में कृषि किस्म का क्रय-विक्रय आंकड़ा प्राप्त नहीं रहने की स्थिति में विभागीय पत्र के आलोक में पूर्णिया नगरपालिका वार्ड नं.-12 से तत्काल सटे मौजा-गोआसी, थाना नं.-121 का अधिसूचना की तिथि से विगत 03 (तीन) वर्षों का क्रय-विक्रय आंकड़ा लिया गया है। विभागीय निदेशानुसार एम.भी.आर. एवं विक्रय-आंकड़ा औसत में जो उच्चतम राशि है उसी पर दर का निर्धारण किया गया है, जो सही प्रतीत होता है।

विपक्षी NHA 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। Petitioner द्वारा N.H.Act-1956 की धारा 3A (उपधारा-3) के तहत प्रकाशित गजट के विरुद्ध निर्धारित समय सीमा के अंदर कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गयी। सक्षम प्राधिकार के स्तर से NH Act, 1956 के तहत उचित दर का निर्धारण किया गया 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.

02.2.2026

उभय पक्ष के Final बहस को सुनने तथा वाद पत्र, DLAO, Purnea (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Begusarai द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि भू-अर्जन की कार्रवाई में प्रारंभिक अधिसूचना (3A) एवं अधिघोषणा (3D) में प्रश्नगत खेसरो की प्रकृति 'आवासीय' अंकित है। कागजातों के आधार पर यह परिलक्षित होता है कि Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच (11.8.2018) के प्रतिवेदन/विनिश्चय के आधार पर DLAO, Purnea (CALA) के स्तर से अर्जित उक्त खेसरा यथा- 1853, 1845, 1841, 1846, 1947 का कोटि कृषि निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है। कागजातों के आधार पर यह स्थापित होता है कि अधिसूचना (3A) एवं अधिघोषणा (3D) में प्रश्नगत जमीन का श्रेणी 'आवासीय' अंकित था, जबकि Six Member Committee द्वारा इसे Downgrade करते हुए 'कृषि' कोटि का निर्धारित कर दिया गया तथा तदनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया। Six Member Committee के स्थलीय जाँच प्रतिवेदन (11.8.2018) में प्रश्नगत खेसरा की जमीन को 'आवासीय' से 'कृषि' श्रेणी में Downgrade करने का कोई सकारण विनिश्चय अंकित नहीं है। सुनवाई में विपक्षी DLAO/NHAI की ओर से उपरोक्त के संदर्भ में कोई संगत साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया जा सका है।

उभय पक्ष की सुनवाई तथा उपस्थापित कागजातों के आधार पर संगत विभागीय प्रावधानों के अनुसार प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म 'कृषि' के रूप 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 'कृषि' को Rectify करते हुए भू-अर्जन की प्रारंभिक अधिसूचना 3A/अधिघोषणा 3D के अनुसार 'आवासीय' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया (CALA) को आदेश दिया जाता है कि उपरोक्त अर्जित भूमि के लिए 'आवासीय श्रेणी' के तत्समय न्यूनतम अधिसूचित M.V.R. दर (3A अधिसूचना की तिथि) के अनुसार खेसरा-वार देय मुआवजा राशि का निर्धारण करते हुए हितबद्ध रैयत को भुगतान हेतु अनुवर्ती कार्रवाई की जाय।

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

लेखापित एवं शुद्धित।

Raj K.

02/2/2026.

आयुक्त,

पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।

-सह-Arbitrator

Raj K.

02/2/2026.

आयुक्त,

पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।

-सह-Arbitrator

