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.-95/2023]

Md. Ashfaque.....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
	27.2.2026	**आदेश**	

यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग सं.-131A फोरलेन निर्माण हेतु कटिहार जिलान्तर्गत मौजा-बौलिया (थाना नं0-297) स्थित Petitioner के प्रश्नगत भूमि अर्जन की कार्रवाई में निर्धारित की गई मुआवजा राशि (Compensation Amount) के विरूद्ध National Highway Act, 1956 के धारा 3G(5) के अन्तर्गत दायर किया गया है।

कागजातों के आधार पर प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है :-

मौजा/ थाना नं.	खाता/ खेसरा	रकवा	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डि.)	कुल मुआवजा
बौलिया/ 297	616/ 1123	8 डी.	भीठ-2 मकान सहन	08.1.2016	28.4.2016	...../-	11,81,208 (मकान)

दिनांक-11.2.2026 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Katihar (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Sahibganj 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 उनकी प्रश्नगत भूमि (मौजा-बौलिया, थाना नं.-297, खाता सं.-616, खेसरा सं.-1123, रकवा-8 डी.) का अधिग्रहण जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार सह सक्षम प्राधिकार द्वारा करते हुए मुआवजा की कुल राशि मात्र 52,302/-रू. (बावन हजार तीन सौ दो) 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 8 डी. 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। उनका यह भी कहना है कि सक्षम प्राधिकार के स्तर से गलत अवार्ड का निर्माण कर तदनुसार काफी कम मुआवजा का निर्धारण किया गया है। जो न्यायोचित नहीं है। अतः Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का विधिमान्य श्रेणी निर्धारित करते हुए तदनुसार मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने का अनुरोध किया गया है।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया के पत्रांक 385, दिनांक-08.3.2025 द्वारा जवाब दाखिल है। उनके जवाब के अनुसार प्रश्नगत वाद इस न्यायालय में पोषणीय नहीं है। उनका कहना है कि आवेदक के प्रश्नगत अर्जित भूमि के लिए सरकार की ओर से पर्याप्त मुआवजा का भुगतान किया गया है। तथा यह कि आवेदक का दावा विधिमान्य नहीं है।

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। उनका कहना है कि समाहर्त्ता, कटिहार की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति के द्वारा स्थलीय जाँचोपरान्त आवेदक के प्रश्नगत जमीन का स्वरूप आवासीय पाते हुए तदनुसार Market Value का निर्धारण किया गया। Petitioner द्वारा N.H.Act-1956 की धारा 3A (उपधारा-3) के तहत प्रकाशित गजट के विरूद्ध निर्धारित समय सीमा के अंदर कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गयी। उनका यह भी कहना है कि प्रश्नगत भू-अर्जन की कार्रवाई में सक्षम प्राधिकार के स्तर से सरकार के पत्रों के आलोक में उचित दर एवं मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। तथा यह कि आवेदक की ओर से उनके अर्जित भूमि एवं मकान के मुआवजा राशि में परिवर्तन किया जाना गलत है। सक्षम प्राधिकार के स्तर से NH Act,1956 के प्रावधानों 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।

आयुक्त न्यायालय पूर्णिया प्रमण्डल, पूर्णिया

27.2.2026

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.

उभय पक्ष के Final बहस को सुनने तथा वाद पत्र, DLAO, Purnea (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Sahibganj द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि अपर समाहर्त्ता, कटिहार की अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के दर निर्धारण के प्रतिवेदन/विनिश्चय (11.7.2016) के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार (CALA) के स्तर से Petitioner के अर्जित भूमि का श्रेणी तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। Petitioner के वाद पत्र में अंकित किया गया है कि उन्हें प्रश्नगत अर्जित भूमि के लिए मुआवजा के रूप में 52,302/- रू0 की राशि का भुगतान जिला भू-अर्जन पदाधिकारी के द्वारा किया गया है। जबकि दिनांक-11.2.2026 की सुनवाई में Petitioner के द्वारा उपस्थापित कागजात में यह स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि उनको कुल 11,81,208/- रू0 का मुआवजा का भुगतान किया गया है। तथा यह कि उनके द्वारा मकान मद में कम राशि प्राप्त होने का दावा किया गया है। Petitioner के द्वारा उपस्थापित कागजात में कार्यपालक अभियंता, भवन प्रमंडल, कटिहार के पत्रांक-485 दिनांक 07.6.2021 के द्वारा Petitioner के उपरोक्त भवन का मूल्यांकन प्रतिवेदन के अवलोकन से यह परिलक्षित हो रहा है कि उक्त मकान के लिए शुद्ध भुगतेय राशि 5,21,141/- रू0 है। जबकि विपक्षी DLAO के स्तर से मकान मद में 5,90,604/-रू0 का भुगतान किया गया है। जिससे स्पष्ट हो रहा है कि विपक्षी DLAO के स्तर से प्रश्नगत अर्जित भूमि पर अवस्थित मकान संरचना के लिए उचित मुआवजा का भुगतान किया गया है। विपक्षी जिला भू अर्जन पदाधिकारी, कटिहार के स्तर से उपलब्ध कराये गये कागजातों के आधार पर यह स्पष्ट नहीं हो पा रहा है कि Petitioner के अर्जित भूमि हेतु किस श्रेणी के आधार पर मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। साथ ही उनके द्वारा उपस्थापित किये गये कागजात के आधार पर मुआवजा के रूप में मकान मद में 5,90,604/- रूपये तथा Solatium के रूप में 5,90,604/- रूपये निर्धारित किया गया है। जिससे यह मानने का स्पष्ट आधार है कि विपक्षी DLAO के द्वारा मकान का मुआवजा दिया गया, किन्तु प्रश्नगत अर्जित भूमि के लिए मुआवजा का निर्धारण नहीं किया गया। जिला भू अर्जन पदाधिकारी, कटिहार (CALA) को भू अर्जन से संबंधित सभी कागजात को उपलब्ध कराने का निदेश दिया गया था। किन्तु उनके स्तर से संबंधित भू अर्जन की संचिका का दो पृष्ठ (दर निर्धारण की विवरणी/आदेश) उपलब्ध कराया गया है। उनके स्तर से प्रावधानिक Six Member Committee द्वारा 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 गई है, जो संगत प्रावधानों के विपरीत है। कागजातों के आधार पर यह स्पष्ट है कि Petitioner को उपरोक्त वर्णित जमीन वासगीत पर्चा के द्वारा प्राप्त हुआ जिससे यह स्थापित होता है कि Petitioner के उपरोक्त वर्णित जमीन का किस्म आवासीय 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।

आयुक्त न्यायालय पूर्णिया प्रमण्डल

27.2.2026

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 MVR दर 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 कार्यवाही समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजें।

Sd/- 27/2/26.
आयुक्त,
पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।
-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

Sd/- 27/2/26.
आयुक्त,
पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।
-सह-Arbitrator

आयुक्त न्यायालय पूर्णिया प्रमण्डल, पूर्णिया