

## FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA  
[Arbitration Case No.-237/2022]

Smt. Sanju Kumari.....Petitioner.

Versus

The State of Bihar &amp; 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	<p style="text-align: center;"><b>आदेश</b></p> <p>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।</p> <p>पंचाट के अनुसार प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है :-</p> <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="2">मधुबनी/ 123/1</td> <td>973/ 366</td> <td>0.01887</td> <td rowspan="2">कृषि</td> <td rowspan="2">31.8.2015</td> <td rowspan="2">28.4.2016</td> <td rowspan="2">4722/-</td> <td>22,275</td> <td>पंचाट-50</td> </tr> <tr> <td>973/ 367</td> <td>0.05463</td> <td>64,490</td> <td>पंचाट-38</td> </tr> </tbody> </table> <p>दिनांक-11.2.2026 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Purnea (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Purnea के विद्वान अधिवक्ता के जवाब तथा प्रश्नगत भूमि अर्जन से संबंधित कागजातों का अवलोकन किया।</p> <p>Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त वर्णित परियोजना हेतु Petitioner के उपरोक्त वर्णित जमीन (कुल रकबा-0.0735 एकड़) अधिग्रहित किया गया। उनका कहना है कि प्रश्नगत अर्जित भूमि हेतु सक्षम प्राधिकार के स्तर से जमीन के किस्म को नजरअंदाज करते हुए अवार्ड का निर्माण किया गया। उनका यह भी कहना है कि प्रश्नगत जमीन NH-107 के बगल में सटा हुआ है। तथा यह कि अमीन के रिपोर्ट में उक्त जमीन का किस्म आवासीय अंकित 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।</p> <p>विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया के पत्रांक 97/जि.भू.अ., दिनांक-27.2.2023 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि अर्जित भूमि का वर्तमान स्वरूप अर्थात् किस्म/प्रकार का वर्गीकरण तथा भूमि का मूल्य/उचित मुआवजा विनिश्चित करने हेतु समाहर्ता की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति द्वारा स्थल निरीक्षण के पश्चात किया जाता है। विषयांकित वाद में दाखिल उपर्युक्त विवरण की भूमि समाहर्ता की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति द्वारा किये गये स्थलीय जाँच, भूमि की प्रकृति एवं मुआवजा का निर्धारण किया गया है। जो सही प्रतीत होता है। उनके द्वारा वाद को निस्तारित करने का अनुरोध किया गया है।</p> <p>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। Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि को कृषि से गैर कृषि के प्रयोजन हेतु सक्षम प्राधिकार से सम्परिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया 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 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।</p> <p>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।</p> <p>National Highway Act, 1956 की धारा 3G(7) में वर्णित प्रावधान के अनुसार-</p> <p>(7) The Competent authority or the arbitrator while determining the amount under sub-section (1) or</p>	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	973/ 366	0.01887	कृषि	31.8.2015	28.4.2016	4722/-	22,275	पंचाट-50	973/ 367	0.05463	64,490	पंचाट-38	
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	973/ 366	0.01887	कृषि	31.8.2015	28.4.2016	4722/-	22,275	पंचाट-50																	
	973/ 367	0.05463					64,490	पंचाट-38																	

27.2.2026

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), 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- 366 एवं 367 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। साथ ही अमीन, जिला भू-अर्जन कार्यालय, पूर्णिया के मापी प्रतिवेदन के अनुसार उपरोक्त अर्जित भूमिका श्रेणी विकासशील आवासीय प्रतिवेदित किया गया 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।

*R. K.*  
27/2/2026.  
आयुक्त,

पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।

-सह-Arbitrator



*R. K.*  
27/2/2026.  
आयुक्त,  
पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।  
-सह-Arbitrator