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.-25/2023]
Ramdev Sharma...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

02.4.2026

आदेश

यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग सं.-107 (महेशखूँट-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 विरूद्ध 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 :-

मौजा/ थाना नं.	खाता/ खेसरा	रकवा (ए.)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डि.)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति
मधुबनी/ 123/1	1232/ 2072/3999	0.10872	कृषि	31.8.2015	28.4.2016	4722/- रू.	1,28,345/- रू.	पंचाट सं.- 38

दिनांक-17.3.2026 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।

Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त वर्णित परियोजना हेतु Petitioner के उपरोक्त वर्णित जमीन (कुल रकवा-0.10872 एकड़) अधिग्रहित किया गया। उनका कहना है कि प्रश्नगत जमीन नगर निगम, पूर्णिया के अंतर्गत वार्ड सं. 05 के तहत आता है। तथा यह कि कमिटि के स्तर से उनके जमीन के श्रेणी का निर्धारण कृषि के रूप में किया गया है। जबकि अधिघोषणा 3D में उनके प्रश्नगत जमीन का श्रेणी आवासीय के रूप में दर्शाया गया था। उनका यह भी कहना है कि उक्त जमीन के दर निर्धारण की कार्रवाई में भी नगर निगम से दूर स्थित गांव गोआसी में प्रचलित दर के आधार पर दर निर्धारण किया गया है। जो गलत है। उनका कहना है कि उनके प्रश्नगत अर्जित जमीन में आवासीय घर बना हुआ है। तथा यह कि पूर्णिया नगर निगम में उक्त मकान का होल्डिंग सं. 233 दर्ज है एवं होल्डिंग टैक्स का भुगतान किया जा रहा है। उनका कहना है कि प्रश्नगत जमीन से कुछ दूरी पर महिला कॉलेज, पूर्णिया एवं सरकारी बालिका उच्च विद्यालय अवस्थित है। उनके द्वारा यह आरोप लगाया है कि कमिटि के द्वारा उनकी मौजूदगी में प्रश्नगत जमीन का स्थलीय निरीक्षण नहीं किया गया। तथा यह कि उक्त जमीन पर अवस्थित संरचना आदि हेतु मुआवजा नहीं प्रदान किया गया। तथा यह कि प्रश्नगत भू-अर्जन की कार्रवाई में उनके भूमि के संदर्भ में काफी कम मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। जो गलत 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 873/जि.भू.अ., दिनांक-17.11.2023 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि नियमानुसार सभी परियोजनाओं हेतु अर्जित भूमि का स्वरूप अर्थात किस्म/प्रकार का वर्गीकरण भूमि का मूल्य/उचित मुआवजा विनिश्चित करने हेतु समाहर्त्ता 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

आयुक्त न्यायालय पूर्णिया प्रमण्डल, पूर्णिया

02.4.2026

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 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 विरूद्ध 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.

उभय पक्ष के Final बहस को सुनने तथा वाद पत्र, DLAO, Purnea (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Purnea 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 खेसरा की प्रकृति <u>'आवासीय'</u> 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 प्रश्नगत अर्जित खेसरा संख्या-2072/3999 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

आयुक्त न्यायालय पूर्णिया प्रमण्डल

02.4.2026

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 मुआवजा राशि का निर्धारण करते हुए Petitioner 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 भेजें।

02/4/2026.
आयुक्त,
पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।
-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

02/4/2026.
आयुक्त,
पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।
-सह-Arbitrator

आयुक्त न्यायालय पूर्णिया प्रमण्डल, पूर्णिया