

## FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA  
[Arbitration Case No.-62/2025]

Juli Devi &amp; Ors.....Petitioner.

Versus

The State of Bihar &amp; 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																		
	02.4.2026	<p style="text-align: center;"><b>आदेश</b></p> <p>यह Arbitration वाद माननीय उच्च न्यायालय, पटना द्वारा रिट याचिका संख्या- 14293/2016 में दिनांक-29.7.2025 को पारित आदेश के आलोक में बिहार राज्य के पूर्णिया जिले में National Highway-57 के 0.000 कि.मी. से 310.000 कि.मी. (मुजफरपुर-पूर्णिया खंड) तक के भूखंड पर निर्माण करने (चौड़ा करने) 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 तहत 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 नं०</th> <th>खाता/खेसरा</th> <th>रकवा (डी०)</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>फतेहपुर / 244</td> <td>198/235</td> <td>2.5</td> <td>कृषि</td> <td>13.7.2005</td> <td>27.12.2005</td> <td>1350/- रु.</td> <td>7547/- रु.</td> <td>----</td> </tr> </tbody> </table> <p>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।</p> <p>Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त वर्णित जमीन का अधिग्रहण NH-57 के चौड़ीकरण परियोजना हेतु किया गया। उनका कहना है कि प्रश्नगत अर्जित जमीन का क्रय आवेदिका के पति एवं अन्य के द्वारा निबंधित केवाला सं.-7382 दिनांक-08.7.1988 के माध्यम से किया गया था। गजट नोटिफिकेशन के उपरान्त NHAI के स्तर से वर्णित 2.5 डी. जमीन के अलावा अन्य 2.5 डी. का अधिग्रहण कर लिया गया। तथा जिसके उपरान्त अधिक अर्जित किये गये जमीन का मुआवजा भी नहीं दिया गया। उनका कहना है कि अधिघोषणा 3D में कुल अर्जित की जाने वाली जमीन का रकवा से अधिक जमीन का अधिग्रहण किया गया है। उनका यह भी कहना है कि उनके प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म व्यवसायिक है, जबकि विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया के स्तर से उनके जमीन का किस्म कृषि निर्धारित करते हुए मुआवजा प्रदान किया गया है। जो उचित नहीं है। उनका यह भी कहना है कि जिला लोक शिकायत निवारण पदाधिकारी, पूर्णिया के द्वारा समर्पित प्रतिवेदन के अनुसार उनके प्रश्नगत अर्जित भूमि का स्वरूप व्यवसायिक कोटि का है। Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म व्यवसायिक निर्धारित करते हुए तदनुसार मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने एवं अधिग्रहित किये गये अन्य जमीन का मुआवजा प्रदान करने हेतु आदेश पारित करने का अनुरोध किया गया है।</p> <p>विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया के पत्रांक-1298/जि.भू.अ. दिनांक-17.11.2025 द्वारा दाखिल जवाब में यह अंकित किया गया है कि प्रस्तुत वाद पोषणीय नहीं है। तथा यह कि गजट नोटिफिकेशन में वर्णित जमीन का मुआवजा आवेदिका को दिया जा चुका है। तथा यह कि आवेदिका के पति द्वारा पूर्व में ही बिना किसी आपत्ति के मुआवजा राशि को ग्रहण किया जा चुका है। उनका यह भी कहना है कि जिला लोक शिकायत निवारण पदाधिकारी उक्त जमीन के किस्म निर्धारण/जाँच हेतु सक्षम प्राधिकार नहीं हैं। तथा यह कि इस मामले के समय छः सदस्यीय समिति के</p>	मौजा/थाना नं०	खाता/खेसरा	रकवा (डी०)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डी०)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	फतेहपुर / 244	198/235	2.5	कृषि	13.7.2005	27.12.2005	1350/- रु.	7547/- रु.	----	
मौजा/थाना नं०	खाता/खेसरा	रकवा (डी०)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डी०)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति													
फतेहपुर / 244	198/235	2.5	कृषि	13.7.2005	27.12.2005	1350/- रु.	7547/- रु.	----													

02.4.2026

द्वारा स्थल निरीक्षण का कोई नियम नहीं था।

सुनवाई में विपक्षी NHA1 के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि प्रस्तुत वाद इस न्यायालय में पोषणीय नहीं है। Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि को कृषि से गैर कृषि के प्रयोजन हेतु सक्षम प्राधिकार से सम्परिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया है। उनका कहना है कि आवेदक द्वारा निर्धारित समय-सीमा के अंदर अपना आपत्ति समर्पित नहीं किया गया। तथा यह कि आवेदक का प्रश्नगत अर्जित जमीन पर अधिक राशि का किया जा रहा दावा विधिमान्य नहीं है। उनके ओर से प्रस्तुत वाद को खारिज करने का अनुरोध किया गया है।

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 NHA1 द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि प्रारंभिक अधिसूचना (3A) एवं अधिघोषणा (3D) में प्रश्नगत खेसरा की जमीन का किस्म कृषि अंकित है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया (CALA) के स्तर से समर्पित प्रतिवेदन के अवलोकन से यह स्पष्ट हो रहा है कि प्रश्नगत मामले के संदर्भ में प्रावधानित Six Member Committee द्वारा स्थलीय जाँच किये बिना ही भू-अर्जन की कार्रवाई की गयी है। जो संगत प्रावधानों के विपरीत है। Petitioner के द्वारा उनके वाद पत्र में अधिघोषणा में वर्णित जमीन से अतिरिक्त 2.5 डी. जमीन के अधिग्रहण से संबंधित तथ्यों का उल्लेख किया गया है। तथा यह कि जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया के पत्रांक-89/भू.अ. दिनांक-22.2.2014 के आधार पर यह स्पष्ट हो रहा है कि 3D गजट में आवेदक के 2.5 डी. जमीन के अधिग्रहण करने के स्थान पर अतिरिक्त 2.5 डी. जमीन सहित कुल 5 डी. जमीन का अधिग्रहण उपरोक्त वर्णित परियोजना हेतु किया गया है। कागजातों के आधार पर यह भी स्पष्ट हो रहा है कि अधिग्रहित की गयी अतिरिक्त जमीन का मुआवजा आवेदक को प्रदान नहीं किया गया है। उपरोक्त दोनों बिन्दुओं के संदर्भ में विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया (CALA) तथा NHA1 के स्तर से सुनवाई में कोई जवाब अथवा साक्ष्य सुनवाई में उपस्थापित नहीं किया जा सका है। जिससे प्रश्नगत भू-अर्जन की कार्रवाई में विभागीय दिशा-निर्देश का पूर्णरूपेण अनुपालन परिलक्षित नहीं हो रहा 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

02.4.2026

पर्याप्त आधार अभिलेख पर है।

अतः तदनुसार जिला भू अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया (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। साथ ही 3D अधिसूचना में अंकित 2.5 डी. जमीन के अतिरिक्त अर्जित की गई 2.5 डी. जमीन (जैसा की जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया के पत्रांक-89 दिनांक-22.2.2014 से स्पष्ट होता है) के संदर्भ में 'आवासीय' श्रेणी के तत्समय अधिसूचित MVR दर के अनुरूप मुआवजा भुगतान किया जाए।

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

लेखापित एवं शुद्धित।

R.K.  
02/4/26  
आयुक्त,

पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।

-सह-Arbitrator

R.K.  
02/4/26  
आयुक्त,

पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।

-सह-Arbitrator