

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA
[Arbitration Case No.-121/2020]
Deobabrata Ghosh & Ors.Petitioner.
Versus
The State of Bihar & 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																		
	03.4.2026	<p style="text-align: center;">आदेश</p> <p>यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग सं.-131A के कि०मी० 6.000 से कि०मी० 55.000 (नरेनपुर-पूर्णिया सेक्शन) तक के सड़क निर्माण एवं चौड़ीकरण/फोरलाईन निर्माण हेतु कटिहार जिलान्तर्गत मौजा-दलन (थाना नं.-77) 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>कागजातों 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>रकबा (ए०)</th> <th>भूमि की प्रकृति</th> <th>Date of 3A</th> <th>Date of 3D</th> <th>दर (प्रति ए०)</th> <th>कुल मुआवजा</th> <th>अभ्युक्ति</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>दलन/77</td> <td>1169/6397</td> <td>0.21170</td> <td>दो फसला</td> <td>23.9.2016</td> <td>22.9.2017</td> <td>30,00,000/- रु०</td> <td>17,92,887.30/- रु०</td> <td>भू.अ.वा.सं.- 22/2016-17</td> </tr> </tbody> </table> <p>दिनांक-17.3.2026 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Katihar (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 मौजा-दलन, थाना नं०-77, खाता सं०-1169, खेसरा सं०-6397, रकबा-21डी.170कड़ी (भू.अ.वा.सं.-22/2016-17) की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-131A के निर्माण/चौड़ीकरण हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार द्वारा अधिग्रहित करते हुए मुआवजा की कुल राशि 17,92,887.30/-रु० (सत्रह लाख बेरानवे हजार आठ सौ सतासी रु. तीस पैसे) मात्र प्राप्त करने हेतु आवेदक को सूचना निर्गत किया गया। Petitioner द्वारा उक्त मुआवजा राशि को दिनांक-04.2.2020 को अपने आपत्ति के साथ प्राप्त किया गया। उनका यह कहना है कि प्रश्नगत जमीन पक्की सड़क से सटा हुआ है। तथा व्यवसायिक उपयोग हेतु सुयोग्य है। उनका यह भी कहना है कि प्रश्नगत खेसरा सं.-6397 में कुल 45डी.725कड़ी में से सरकार द्वारा सिर्फ 21डी.170कड़ी जमीन ही अधिग्रहित किया गया। तथा यह कि उक्त के एवज में Petitioner को 10,00,000/-रु. का Severance Amount दिया जाय। Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म व्यवसायिक 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, कटिहार के पत्रांक 675, दिनांक-25.6.2022 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि त्रियमानुसार राष्ट्रीय राजमार्ग सं.-131A (नरेनपुर-पूर्णिया सेक्शन) तक के सड़क निर्माण एवं चौड़ीकरण/फोरलाईन परियोजना हेतु अर्जित भूमि का मूल्यांकन बाजार दर/प्रचलित दर के अनुसार पर्याप्त मुआवजा दिया गया है। साथ ही, भूमि के रजिस्ट्री कार्यालय में उल्लेखित मूल्यांकन के अनुसार एवं अधिसूचना के तीन (03) साल पहले भूमि की खरीद-बिक्री के अनुसार आवेदक को मुआवजा दिया गया है। तथा यह कि Petitioner का दावा विधिमाम्य नहीं 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 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</p>	मौजा/थाना नं०	खाता/खेसरा	रकबा (ए०)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति ए०)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	दलन/77	1169/6397	0.21170	दो फसला	23.9.2016	22.9.2017	30,00,000/- रु०	17,92,887.30/- रु०	भू.अ.वा.सं.- 22/2016-17	
मौजा/थाना नं०	खाता/खेसरा	रकबा (ए०)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति ए०)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति													
दलन/77	1169/6397	0.21170	दो फसला	23.9.2016	22.9.2017	30,00,000/- रु०	17,92,887.30/- रु०	भू.अ.वा.सं.- 22/2016-17													

03.4.2026

गयी। उनका कहना है कि समाहर्ता, कटिहार की अध्यक्षता में गठित कमिटी द्वारा अर्जित भूमि का किस्म तथा दर निर्धारण किया गया है, जो सही 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, Katihar (CALA) तथा NHAI द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि Petitioner की ओर से वाद पत्र में उठाये गये Specific बिन्दुओं के संबंध में विपक्षी DLAO, Katihar (CALA) तथा NHAI की ओर से यथोचित जवाब अंकित नहीं किया गया है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार (CALA) को प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित सभी कागजात को उपलब्ध कराने का निदेश दिया गया था, परन्तु उनके द्वारा पत्रांक-2931 दिनांक-22.12.2025 के माध्यम से संबंधित भू-अर्जन के संचिका का दो पृष्ठ (दर निर्धारण की विवरणी/आदेश) उपलब्ध कराया गया है। उनके स्तर से प्रावधानिक Six Member Committee 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 से यह स्पष्ट हो रहा है कि Petitioner को दो फसला कृषि श्रेणी के लिए निर्धारित दर पर भुगतान हुआ है। जबकि अधिसूचना-3D दिनांक-22.9.2017 में प्रश्नगत जमीन का कोटि धनहर-2/मकान अंकित है। जिसके संबंध में विपक्षी CALA/NHAI की ओर से कोई यथोचित जवाब सुनवाई में नहीं दिया जा सका है। जिससे यह स्पष्ट होता है कि DLAO, Katihar (CALA) के स्तर से Petitioner के प्रश्नगत जमीन के कोटि निर्धारण/मुआवजा भुगतान की कार्रवाई में संगत प्रावधानों का उल्लंघन किया गया है।

Petitioner द्वारा अपने वाद पत्र में अधिग्रहित जमीन खेसरा-6397 को व्यवसायिक किस्म निर्धारित करते हुए मुआवजा की मांग की गई है। किन्तु Petitioner की ओर से सुनवाई में प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (23.9.2016) को अर्जित भूमि खेसरा-6397 के व्यवसायिक श्रेणी का रहने के संबंध में अकाट्य साक्ष्य (Irrefutable Evidence) उपस्थापित 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/दो फसला' 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।

03.4.2026

अतः तदनुसार उपस्थापित तथ्यों एवं साक्ष्यों के आधार पर Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि का श्रेणी 'दो फसला' को Rectify करते हुए 'आवासीय' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, कटिहार (CALA) को आदेश दिया जाता है कि Petitioner के अर्जित भूमि के लिए भू-अर्जन की कार्रवाई में 'आवासीय' श्रेणी हेतु निर्धारित न्यूनतम दर के अनुसार मुआवजा का भुगतान 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 Proceeding समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजे।

लेखापित एवं शुद्धित।

Ryck.

03/4/2026.
आयुक्ता,

पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।

-सह-Arbitrator

Ryck.

03/4/2026.
आयुक्ता,

पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।

-सह-Arbitrator