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.-128/2021]**

**Sanjeev Kumar Singh.....................................................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 |
| | 16.4.2026 | (see below) | |

**16.4.2026**

## आदेश

यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग सं.-107 के 119.100 कि.मी. से 179.000 कि.मी. तक के भूखंड (महेशखूँट-सोनबरसा राज-सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिया सेक्शन) का निर्माण (चौड़ा करने/फोरलेन निर्माण) के लिए पूर्णिया जिलान्तर्गत मौजा-चांदपुर भंगहा (थाना नं.-351) 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 तहत दायर किया गया है।

पंचाट के अनुसार प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है :-

| मौजा/ थाना नं0 | खाता/ खेसरा | रकवा (ए0) | भूमि की प्रकृति | Date of 3A | Date of 3D | दर (प्रति डी0) | कुल मुआवजा | अभ्युक्ति |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| चंदपुर भंगहा/ 351 | 241/ 2169 | 1.08 | कृषि | 07.4.2015 | 01.4.2016 | 4631/- रू. | 21,20,627/- रू. | पंचाट सं. -20 |

दिनांक-08.4.2026 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 को अधिग्रहित किया गया। उनका कहना है कि विपक्षी के स्तर से प्रश्नगत अर्जित जमीन का गलत मुआवजा निर्धारण किया गया है। तथा यह कि विपक्षी के स्तर से उनके प्रश्नगत अर्जित जमीन को गलत तरीके से कृषि कोटि का दर्शाते हुए मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। जबकि उनका प्रश्नगत जमीन बाजार क्षेत्र के बगल में अवस्थित है एवं व्यवसायिक कोटि का है। उनका यह भी कहना है कि प्रश्नगत जमीन के आस-पास कई दुकान अवस्थित है। तथा यह कि बगल में चावल मिल एवं बी.एस.एन.एल. का ऑफिस भी अवस्थित है। उनका कहना है कि प्रश्नगत जमीन प्रधानमंत्री ग्राम सड़क योजना के तहत निर्मित आम रास्ता के बगल में अवस्थित है। Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म व्यवसायिक निर्धारित करते हुए तदनुसार मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने का अनुरोध किया गया है।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया के पत्रांक-827/जि.भू.अ. दिनांक-14.11.2023 द्वारा दाखिल जवाब में यह अंकित किया गया है 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 उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन प्रक्रिया के द्वारा स्थल निरीक्षण के पश्चात वर्णित मौजा का तीन साल का क्रय-विक्रय आंकड़ा एवं एम.भी.आर. में जो अधिकतम राशि होता है उसी पर दर का निर्धारण किया जाता है। तथा यह कि इस मामले में भी उक्त नियम के तहत ही मुआवजा का निर्धारण किया गया है।

विपक्षी NHAI के द्वारा दाखिल जवाब में यह अंकित किया गया है कि प्रस्तुत वाद इस न्यायालय में पोषणीय नहीं 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 का व्यवसायिक श्रेणी के आधार पर अधिक राशि का किया जा रहा दावा काल्पनिक एवं मनगढ़ंत है। उनका यह भी कहना है कि

16.4.2026 आवेदक द्वारा सक्षम प्राधिकार के स्तर से उनके प्रश्नगत जमीन को कृषि से गैर-कृषि उपयोग हेतु संपरिवर्त्तन नहीं कराया गया है। उनका यह भी कहना है कि सक्षम प्राधिकार के स्तर से N.H. Act. 1956 के प्रावधानों के आलोक में उचित मुआवजा का निर्धारण एवं भुगतान किया गया 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 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 जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया (CALA) तथा NHAI (PIU) Purnea द्वारा यथोचित जवाब अंकित नहीं किया गया है। कागजातों के आधार पर यह स्थापित हो रहा है कि अधिसूचना (3A) में प्रश्नगत जमीन का श्रेणी 'आवासीय' अंकित था, जबकि अधिघोषणा 3D एवं Six Member Committee द्वारा इसे Downgrade करते हुए 'कृषि' कोटि का निर्धारित कर दिया गया तथा तदनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया। सुनवाई में विपक्षी DLAO की ओर से Six Member Committee की स्थलीय जाँच प्रतिवेदन का कागजात उपस्थापित नहीं किया गया है। समाहर्त्ता, पूर्णिया की अध्यक्षता में दिनांक-16.11.2017 को आयोजित बैठक में मौजावार भूमि की प्रकृति एवं निर्धारित दर की कार्यवाही उपस्थापित की गई है, जो खेसरा-वार संधारित नहीं है। इस प्रकार ऐसा मानने का पर्याप्त आधार है कि प्रश्नगत भू-अर्जन की कार्रवाई में संगत प्रावधानों तथा विभागीय दिशानिदेशों का पूर्णरूपेण अनुपालन नहीं हुआ है। Petitioner के वाद पत्र की कंडिका-9 में प्रश्नगत जमीन के आस-पास कई दुकान होने, चावल मिल अवस्थित रहने तथा प्रधानमंत्री ग्राम सड़क योजना के तहत आम रास्ता रहने संबंधी तथ्यों के संदर्भ में विपक्षी की ओर से कोई Counter Evidence उपस्थापित नहीं किया जा सका है। सुनवाई में Petitioner द्वारा उपस्थापित नजरी नक्शा के अवलोकनोपरान्त यह स्थापित हो रहा है कि प्रश्नगत अर्जित जमीन राष्ट्रीय राजमार्ग-107 से सटा अवस्थित है। उपरोक्त के संदर्भ में भी विपक्षी DLAO तथा NHAI के स्तर से कोई Counter Evidence उपस्थापित नहीं किया जा सका है। कागजातों के अवलोकनोपरान्त प्रश्नगत भू-अर्जन की कार्रवाई में संगत प्रावधानों तथा विभागीय दिशानिदेशों के पूर्णरूपेण अनुपालन की स्थिति दृष्टिगत नहीं है।

Petitioner द्वारा अपने वाद पत्र में अधिग्रहित जमीन खेसरा-2169 को व्यवसायिक किस्म निर्धारित करते हुए मुआवजा की मांग की गई है। किन्तु Petitioner की ओर से सुनवाई में प्रारंभिक

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 16.4.2026 | अधिसूचना की तिथि (07.4.2015) को अर्जित भूमि खेसरा-2169 के व्यवसायिक श्रेणी का रहने के संबंध में अकाट्य साक्ष्य (Irrefutable Evidence) उपस्थापित नहीं किया जा सका है।<br>उभय पक्ष की सुनवाई, 3A अधिसूचना 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 मानने का पर्याप्त आधार अभिलेख पर है।<br>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 के अनुसार 'आवासीय' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। जिला भू अर्जन पदाधिकारी, पूर्णिया (CALA) को आदेश दिया जाता है कि प्रश्नगत अर्जित भूमि का राष्ट्रीय राजमार्ग-107 पर सटे/अवस्थित रहने तथा निकटवर्ती खेसरा हेतु निर्धारित श्रेणी/मुआवजा राशि के आलोक में तत्समय अधिसूचित MVR (3A अधिसूचना की तिथि) में वर्णित आवासीय श्रेणी के अधिकतम दर पर Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि का मुआवजा 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।<br>उपरोक्त आदेश के साथ इस Arbitration वाद की कार्यवाही समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजें।<br><br>Rajesh K.<br>16/4/2026.<br>आयुक्त,<br>पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।<br>-सह-Arbitrator<br><br>लेखापित एवं शुद्धित।<br>Rajesh K.<br>16/4/2026.<br>आयुक्त,<br>पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।<br>-सह-Arbitrator<br><br>आयुक्त न्यायालय ★ पूर्णिया प्रमण्डल, पूर्णिया | |