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.-128/2023]

Md. Eklak Ansari.....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

04.5.2026

आदेश

यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग सं.-327E के कि.मी. 67.80 से कि.मी. 94.00 (बहादुरगंज से अररिया सेक्शन) तक के सड़क निर्माण, चौड़ीकरण/फोरलाईन आदि निर्माण हेतु अररिया जिलान्तर्गत मौजा-हरदार (थाना नं.-105) 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 नं0	खाता/ खेसरा	रकवा (हे0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डी0)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति
हरदार/ 105	300/ 285	0.0243	कृषि	16.8.2021	09.3.2022	10520/- रू0	2,39,108/- रू0	भू-अर्जन अभिलेख सं.- 01/22

दिनांक-22.4.2026 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Araria (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 मौजा-हरदार, थाना नं.-105, खाता सं.-300, खेसरा सं.-285, रकवा-0.0243 हे. (भू-अर्जन अभिलेख सं.-01/2022) की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग सं.-327E के निर्माण/चौड़ीकरण हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, अररिया द्वारा अधिग्रहित करते हुए मुआवजा की कुल राशि 2,38,992.82/-रू0 (दो लाख अड़तीस हजार नौ सौ बेरानवे रू. बेरासी पैसे) मात्र प्राप्त करने हेतु आवेदक को सूचना निर्गत किया गया। Petitioner द्वारा उक्त मुआवजा राशि पर आपत्ति आवेदन जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, अररिया को दिया गया, परन्तु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, अररिया के स्तर से कोई कार्रवाई नहीं की गयी। उनका कहना है कि उनका प्रश्नगत अर्जित भूमि बिल्कुल चौक-चौराहा पर अवस्थित है, जहाँ उनके द्वारा दुकान बनाकर व्यवसाय किया जाता था। उनका कहना है कि भूमि अधिग्रहण करने के पूर्व अतिक्रमण के नाम पर जमीन को खाली कराया गया। तथा यह कि उनका प्रश्नगत जमीन आवासीय/व्यवसायिक प्रकृति का है। परन्तु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, अररिया एवं छः सदस्यीय समिति के स्तर से उनके प्रश्नगत अर्जित भूमि को कृषि श्रेणी का दर्शाया गया है। जो गलत है। Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म आवासीय/व्यवसायिक निर्धारित करते हुए तदनुसार मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने हेतु आदेश पारित करने का अनुरोध किया गया है।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, अररिया के पत्रांक-1416/जि.भू.अ., दिनांक-10.10.2023 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि उपरोक्त परियोजना के लिए भूमि अर्जन का प्रस्ताव परियोजना निदेशक, NHAI, Purnea से प्राप्त हुआ, जिसमें प्रश्नगत अर्जित भूमि का प्रकृति कृषि अंकित है। अधियाची विभाग से प्राप्त अधियाचना प्रस्ताव के आधार पर विभागीय पत्रों में निहित निदेश के आलोक में समाहर्त्ता, अररिया द्वारा अनुमंडल पदाधिकारी, अररिया की अध्यक्षता में संयुक्त जाँच दल का गठन किया गया। अनुमंडल पदाधिकारी, अररिया द्वारा समर्पित प्रतिवेदन में भी प्रश्नगत खाता एवं खेसरा की अर्जित भूमि का प्रकृति कृषि पाया गया। तदनुसार संयुक्त जाँच दल से प्राप्त प्रतिवेदन के आधार पर समाहर्त्ता, अररिया की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति द्वारा उपरोक्त विभागीय मार्गदर्शन के आलोक में

04.5.2026

सर्वसम्मति से प्रश्नगत खाता एवं खेसरा की अर्जित भूमि का प्रकृति कृषि निर्धारित किया गया। उनका यह भी कहना है कि पूर्व में हितबद्ध रैयत द्वारा अर्जित भूमि के प्रकृति में परिवर्त्तन को लेकर आवेदन पत्र समर्पित किया गया था, किन्तु छः सदस्यीय समिति द्वारा इस संबंध में निर्णय लिये जाने के उपरान्त इसमें किसी प्रकार का संशोधन/पुनर्विचारण करना उचित नहीं है। तथा यह कि विभागीय परिपत्रों में निहित मार्गदर्शन के आलोक में छः सदस्यीय समिति द्वारा लिये गये निर्णय के आधार पर ही आवेदक को मुआवजा राशि का भुगतान किया गया 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 कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गयी। सक्षम प्राधिकार द्वारा प्राप्त आपत्तियों के विचारोपरांत धारा 3D के तहत केन्द्रीय सरकार को भूमि अधिग्रहण हेतु प्रतिवेदित किया गया। उनका यह भी कहना है कि सक्षम प्राधिकार के स्तर से NH Act, 1956 में निहित प्रावधानों के आलोक में उचित दर का निर्धारण किया गया है। साथ ही गठित कमिटि के स्तर से निर्धारित श्रेणी एवं मुआवजा राशि का निर्धारण सही है। Petitioner द्वारा प्रश्नगत अर्जित भूमि के मुआवजा के रूप में अधिक राशि का दावा काल्पनिक एवं मनगढंत 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, Araria (CALA) तथा NHAI द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि समाहर्त्ता, अररिया की अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के किस्म/प्रकृति निर्धारण के प्रतिवेदन/विनिश्चय (23.7.2021) एवं दर निर्धारण के प्रतिवेदन/विनिश्चय (19.4.2022) के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, अररिया (CALA) के स्तर से Petitioner के अर्जित भूमि का श्रेणी तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। उभय पक्ष की सुनवाई एवं उपस्थापित कागजातों के आधार पर यह स्थापित हो रहा है कि Six Member Committee/ जिला भू-अर्जन पदाधिकारी (CALA) के स्तर से संगत प्रावधानों के अनुसार अर्जित भूमि का श्रेणी एवं मुआवजा राशि निर्धारण की कार्रवाई की गई है। जो अभिलेख पर है। Petitioner द्वारा अपने वाद पत्र के कंडिका-6 में प्रश्नगत अर्जित भूमि के चौक-चौराहा पर अवस्थित होने तथा उनके व्यवसायिक दुकान

04.5.2026

अवस्थित होने का तथ्य अंकित किया गया है, किन्तु उनके द्वारा उपलब्ध कराये गये नजरी नक्शा के आधार पर यह स्थापित हो रहा है कि प्रश्नगत अर्जित खेसरा किसी चौक-चौराहा पर अवस्थित नहीं है। साथ ही उनके द्वारा वाद पत्र के Grounds के कंडिका-ग में अंचल अधिकारी, जोकिहाट के स्तर से प्रश्नगत जमीन के संबंध में निर्गत भूमि दखल कब्जा प्रमाण पत्र में भूमि के आवासीय श्रेणी का रहने का दावा किया गया है। संबंधित LPC प्रमाण पत्र पर प्रश्नगत जमीन के आवासीय होने का बिन्दु हस्तलिखित है। जबकि Online LPC प्रमाण पत्र जमीन के Possession से संबंधित होता है, न कि जमीन के किस्म/प्रकार निर्धारण से। इस प्रकार Petitioner की ओर से Non Authentic कागजातों के आधार पर उनके प्रश्नगत जमीन का किस्म आवासीय होने का दावा किया जा रहा है। जो कानूनी रूप से स्वीकार्य नहीं है। यह भी उल्लेखनीय है कि उक्त LPC प्रमाण पत्र प्रश्नगत भू-अर्जन की कार्रवाई से संबंधित प्रारंभिक अधिसूचना 3A की तिथि (16.8.2021) के बाद का है। जबकि संगत प्रावधानों के अनुसार अर्जित की जाने वाली भूमि के श्रेणी का निर्धारण प्रारंभिक अधिसूचना 3A की तिथि को प्रश्नगत भूमि के वास्तविक उपयोग के प्रमाणिक साक्ष्य के आधार पर किया जाता है। तदनुसार उक्त कंडिका-ग का दावा/अभिकथन Admissible/कानूनी रूप से मान्य नहीं है।

सुनवाई में Petitioner की ओर से जिला भू-अर्जन पदाधिकारी (CALA) के स्तर से संगत अधिनियम, Rules तथा विभागीय अनुदेशों के अनुसार अर्जित भूमि के मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं करने का अभिकथन उपस्थापित साक्ष्यों के आधार पर प्रमाणित नहीं किया जा सका है। Petitioner की ओर से अपने दावे के समर्थन में अकाट्य साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया जा सका है। प्रश्नगत भू-अर्जन की कार्रवाई में सक्षम प्राधिकार के स्तर से कोई वैधानिक अथवा तथ्यात्मक त्रुटि स्थापित नहीं होता है।

अतः उपरोक्त अंकित Findings के आधार पर इस Arbitration Case को खारिज किया जाता है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजें।

Priye K.
04/5/2026.
आयुक्त,
पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।
-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।
Priye K.
04/5/2026.
आयुक्त,
पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।
-सह-Arbitrator

आयुक्त न्यायालय पूर्णिया प्रमण्डल, पूर्णिया