

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, PURNEA
[Arbitration Case No.-172/2023]

Abdul Hakim.....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																		
	<u>15.5.2026</u>	<p>आदेश</p> <p>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-अररिया बस्ती (थाना नं.-214/1) 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>पंचाट के अनुसार प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है :-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>मौजा/ थाना नं.</th> <th>खाता/ खेसरा</th> <th>रकबा (हे.)</th> <th>भूमि की प्रकृति</th> <th>Date of 3A</th> <th>Date of 3D</th> <th>दर (प्रति डी.)</th> <th>कुल मुआवजा</th> <th>अभ्युक्ति</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>अररिया बस्ती/ 214/1</td> <td>495/ 3240</td> <td>0.1599</td> <td>कृषि</td> <td>16.8.2021</td> <td>09.3.2022</td> <td>11680/- रु.</td> <td>18,85,180/- रु.</td> <td>भू-अर्जन वाद सं.- 02/2021</td> </tr> </tbody> </table> <p>दिनांक-07.5.2026 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।</p> <p>Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि मौजा-अररिया बस्ती, थाना नं.-214/1, खाता सं.-495, खेसरा सं.-3240, रकबा-0.1599 हे. (भू-अर्जन वाद सं.-02/2021) की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग सं.-327E के निर्माण/चौड़ीकरण हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, अररिया द्वारा अधिग्रहित किया गया। तथा कि प्रश्नगत जमीन पर उनका शांतिपूर्ण दखल रहा है, जिस पर वे सरकार को अद्यतन भू-लगान अदा कर रहे हैं। उनका कहना है कि उनके द्वारा पूर्व में आपत्ति आवेदन दिया गया, किन्तु बिना उनके पक्ष को सुने ही उनके आपत्ति आवेदन को खारिज कर दिया गया। तथा यह कि विपक्षी की ओर से गलत एवं मनमाने ढंग से उनके प्रश्नगत अर्जित जमीन के संदर्भ में मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया। उनका कहना है कि विपक्षी की ओर से उनके अर्जित जमीन को कृषि श्रेणी का दर्शाते हुए मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया, जबकि उनका प्रश्नगत जमीन व्यवसायिक कोटि का है। तथा यह कि प्रश्नगत जमीन मार्केट प्लेस के मध्य में पड़ता है। इसके आसपास कई दुकान एवं पेट्रोल पंप अवस्थित है। साथ ही प्रश्नगत अर्जित जमीन से लगभग 50 मी. के अंतर्गत कई पक्का एवं फूस की मकान संरचना अवस्थित है। उनका यह भी कहना है कि विभागीय पत्र में आवासीय संरचना से लगभग 200 मी. की दूरी पर अवस्थित जमीन को आवासीय किस्म मानने का प्रावधान है। तथा यह कि विपक्षी की ओर से गलत तरीके से उनके प्रश्नगत अर्जित जमीन का किस्म कृषि निर्धारित किया गया है। उनका यह भी कहना है कि प्रावधानों के अनुसार छः सदस्यीय समिति के स्तर से प्रश्नगत अर्जित जमीन का स्थल निरीक्षण नहीं किया गया। 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, अररिया के पत्रांक-1577/जि.भू.अ., दिनांक-22.11.2023 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,</p>	मौजा/ थाना नं.	खाता/ खेसरा	रकबा (हे.)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डी.)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	अररिया बस्ती/ 214/1	495/ 3240	0.1599	कृषि	16.8.2021	09.3.2022	11680/- रु.	18,85,180/- रु.	भू-अर्जन वाद सं.- 02/2021	
मौजा/ थाना नं.	खाता/ खेसरा	रकबा (हे.)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डी.)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति													
अररिया बस्ती/ 214/1	495/ 3240	0.1599	कृषि	16.8.2021	09.3.2022	11680/- रु.	18,85,180/- रु.	भू-अर्जन वाद सं.- 02/2021													

15.5.2026

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 समाहर्ता, अररिया की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति द्वारा उपरोक्त विभागीय मार्गदर्शन के आलोक में 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 परिवर्तन 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 NHAİ 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 कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गयी। सक्षम प्राधिकार द्वारा प्राप्त आपत्तियों के विचारोपरान्त 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 कमिटी 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 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, Araria (CALA) तथा NHAİ द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरान्त यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि Petitioner के वाद पत्र में अर्जित भूमि के कोटि के संदर्भ में विभिन्न कंडिका में उठाये गये Specific बिन्दुओं के संबंध में विपक्षी DLAO, Araria (CALA) तथा NHAİ की ओर से Specific जवाब अंकित नहीं किया गया है। समाहर्ता, अररिया की अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि हेतु किस्म/प्रकृति निर्धारण प्रतिवेदन (23.7.2021) एवं दर निर्धारण

15.5.2026

प्रतिवेदन (19.4.2022) के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, अररिया (CALA) के स्तर से Petitioner के अर्जित भूमि का श्रेणी, Market Value तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। कागजातों के अवलोकन से यह परिलक्षित हो रहा है कि Six Member Committee/CALA के स्तर से अर्जित भूमि के श्रेणी एवं मुआवजा राशि निर्धारण में संगत अधिनियम तथा विभागीय अनुदेशों में निर्धारित मापदंडों का पूर्णरूपेण अनुपालन नहीं किया गया है। राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग (भू-अर्जन निदेशालय) के पत्रांक-450 दिनांक-12.4.2017, पत्रांक-150 दिनांक-15.2.2018 तथा पत्रांक-871 दिनांक-06.8.2018 में निहित अनुदेशों के आलोक में अर्जित खेसरा-3240 का श्रेणी एवं मुआवजा राशि निर्धारण की स्थिति पूर्णरूपेण परिलक्षित नहीं है। वाद पत्र के कंडिका-10 में निबंधन विभाग के पत्रांक-5021, दिनांक-18.12.2017 के अनुसार आवासीय क्षेत्र से 200 मीटर के अंतर्गत जमीन को आवासीय श्रेणी निर्धारित करने के प्रावधान का अनुपालन नहीं करने के अभिकथन के संदर्भ में विपक्षीगण की ओर से कोई जवाब अथवा Counter Evidence प्रस्तुत नहीं किया गया है। सुनवाई में Petitioner की ओर से उपस्थापित नजरी नक्शा से यह स्पष्ट हो रहा है कि प्रश्नगत अर्जित जमीन (खेसरा-3240) राष्ट्रीय राजमार्ग पर पेट्रोल पंप(55 मीटर)/ढाबा(5 मीटर)/अन्य आवासीय संरचना(20 मीटर) क्षेत्र के बिलकुल निकट अवस्थित है। इस संबंध में वाद पत्र में अंकित दावा/अभिकथन के बिन्दु पर विपक्षी DLAO, Araria (CALA) तथा NHA की ओर से सुनवाई में कोई प्रत्युत्तर अथवा कोई Counter Evidence उपस्थापित नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में वाद पत्र में अंकित अर्जित भूमि के आवासीय श्रेणी रहने के वादी के दावा को Negate करने का पर्याप्त आधार विपक्षीगण की ओर से सुनवाई में उपस्थापित नहीं किया जा सका है।

Petitioner द्वारा वाद पत्र में उनके प्रश्नगत जमीन का व्यवसायिक कोटि का होने का दावा किया गया है। किन्तु उनकी ओर से भू-अर्जन की कार्रवाई से संबंधित प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (16.8.2021) को प्रश्नगत अर्जित भूमि का व्यवसायिक उपयोग में रहने का अकाट्य साक्ष्य सुनवाई में उपस्थापित नहीं किया जा सका है।

अतः उपस्थापित तथ्यों एवं साक्ष्यों के संदर्भ में उपरोक्त विवेचना के आधार पर Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि के श्रेणी 'कृषि' को Rectify करते हुए 'आवासीय' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, अररिया को आदेश दिया जाता है कि Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि के लिए 'आवासीय श्रेणी' के लिए भू-अर्जन हेतु निर्धारित 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।

P. K.

15/5/2026.

आयुक्त,

पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।

-सह-Arbitrator

P. K.

15/5/2026.

आयुक्त,

पूर्णिया प्रमंडल, पूर्णिया।

-सह-Arbitrator

