Schedule XLII-High Court No.(J) 9[Old(M)164]

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, KOSHI (SAHARSA)
[Arbitration Case No.-37/2024]
Ambika Devi Sharraf..Petitioner.
Versus
The State of Bihar …...Opposite Parties.

Serial No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date
1	2	3	4
	23.7.2025	(see below)	

23.7.2025

आदेश

यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग 107 (महेशखुट-सोनवर्षा राज-सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिया) के सड़क निर्माण एवं चौड़ीकरण/फोरलाईन निर्माण हेतु मधेपुरा जिलान्तर्गत मौजा-अमानत उत्तरवाड़ी (थाना नं0-68) 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	खाता/ खेसरा	रकवा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति
अमानत उत्तरवाड़ी/ 68	61/ 379	0.3261786	कृषि	17-6-2015	09-6-2016	11,10,729	15,50,627	LA Case No-01/ 15-16

दिनांक-05.7.2025 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Madhepura (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 (NH-107) हेतु Petitioner के उपरोक्त वर्णित जमीन (कुल रकवा-0.3261786 एकड़) जमीन अधिग्रहित किया गया। उनका कहना है कि जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा के भू-अर्जन वाद संख्या-01/2015-16 के पंचाट के अनुसार भूमि का किस्म कृषि निर्धारित कर मुआवजा राशि का निर्धारण करते हुए आवेदक को सूचना निर्गत किया गया। Petitioner द्वारा उक्त सूचना से असंतुष्ट होकर अपना आपत्ति आवेदन भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा तथा समाहर्त्ता, मधेपुरा के समक्ष समर्पित किया गया। तथा बताया गया कि प्रश्नगत अर्जित नया खाता-61, नया खेसरा-377, 359 के साथ अन्य खेसरा-394, 391 मिलाकर एक चक में रहता आया है जिसमें गोदाम बना हुआ है। उनका यह भी कहना है कि Petitioner की अर्जित भूमि नगर परिषद, मधेपुरा के अन्तर्गत आता है, जिस पर वे लोग नगर परिषद को वर्ष 2011 से हॉल्डिंग टैक्स दे रहे हैं तथा व्यवसायिक लगान रसीद अदा करते आ रहे हैं। तथा यह कि प्रश्नगत अर्जित जमीन Petitioner के दखल कब्जे में है एवं वे बिहार सरकार को मालगुजारी अदा कर रसीद रेंट बिल हासिल करते आ रहे हैं। साथ ही Petitioner की प्रश्नगत अर्जित जमीन भूपेन्द्र नारायण मंडल वाणिज्य महाविद्यालय, मधेपुरा के नजदीक NH-107 मुख्य सड़क से नजदीक सटा हुआ है। जबकि सक्षम प्राधिकार जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा द्वारा इनके प्रश्नगत भूमि का प्रकृति कृषि निर्धारित करते हुए मुआवजे का निर्धारण किया गया है, जो सही नहीं है। तथा यह कि प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म व्यवसायिक निर्धारित करते हुए तदनुसार मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने हेतु आदेश पारित किया जाय।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा के पत्रांक 82/भू0अ0, दिनांक 11.4.2025

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमण्डल, सहरसा

23.7.2025

द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि भूमि के अधिग्रहण हेतु अधिसूचना का प्रकाशन दिनांक 17.06.2015 को हुआ, जिसमें मौजा-अमानत उत्तरवाड़ी, थाना नं0-68 का नया खाता-61, नया खेसरा-377, 359 एवं 394 सन्निहित है, कृषि श्रेणी प्रकाशित हुआ। 3A के तहत प्रकाशित उक्त अधिसूचना पर आवेदक भू-धारी के द्वारा निर्धारित 21 दिन की अवधि में आपत्ति नहीं दिया गया। तत्पश्चात 3D के तहत अधिघोषणा का प्रकाशन किया गया एवं उक्त मौजे का बिक्री आँकड़ा निबंधन कार्यालय से प्राप्त कर दर निर्धारण के उपरान्त अवार्ड की घोषणा कर मुआवजा भुगतान हेतु नोटिस निर्गत किया गया। मुआवजा भुगतान की तिथि 31.05.2018 तक आवेदक द्वारा न तो कोई आपत्ति आवेदन दिया गया और न ही उक्त अधिग्रहित भूमि का लगान रसीद व्यवसायिक श्रेणी का होने संबंधी साक्ष्य समर्पित किया गया। साथ ही आवेदक की भूमि भूपेन्द्र नारायण मंडल वाणिज्य महाविद्यालय, मधेपुरा के परिसर से पूरब लगभग 300 मीटर की दूरी पर अवस्थित है। पुरानी PWD सड़क से लगभग 400 मीटर दक्षिण है। वर्तमान में उक्त खेसरा होकर NH-107 सड़क बायपास हेतु अर्जित किया गया है, जो खाली है। उक्त भूमि किसी भी सड़क से सटा हुआ नहीं 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। 3A अधिसूचना में प्रश्नगत जमीन का किस्म कृषि दर्शाया गया है, जिसके विरूद्ध निर्धारित समय-सीमा के अन्दर Petitioner द्वारा कोई आपत्ति दर्ज नहीं किया गया। Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि को कृषि से गैर-कृषि के प्रयोजन हेतु सक्षम प्राधिकार से सम्परिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया है। सक्षम प्राधिकार/6 Member Committee द्वारा संयुक्त रूप से स्थलीय जाँच में प्रश्नगत भूमि को कृषि योग्य पाया गया। साथ ही Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि के मुआवजा के रूप में व्यवसायिक श्रेणी में राशि का दावा गलत एवं मनगढंत है। इस प्रकार इनकी ओर से प्रस्तुत वाद खारिज योग्य बताया 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, Whichver 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.

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमण्डल, सहरसा

सत्यमेव जयते

	23.7.2025	उभय पक्ष के Final बहस को सुनने तथा वाद पत्र, DLAO, Madhepura (CALA) तथा PD, NHAI (PIU) Purnea 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 की कंडिका 3, 4 एवं 8 में उठाए गये specific बिन्दुओं के संबंध में विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Purnea द्वारा यथोचित जवाब अंकित नहीं किया गया है। कागजातों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि समाहर्त्ता, मधेपुरा की अध्यक्षता में गठित 6 Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच (16.4.2016) के प्रतिवेदन के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी (CALA) के स्तर से Petitioner के अर्जित भूमि का श्रेणी, Market Value तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। जबकि उक्त 6 Member Committee के स्थलीय जाँच प्रतिवेदन में प्रश्नगत अर्जित भूमि (मौजा-अमानत उत्तरवाड़ी, खेसरा-379) के श्रेणी निर्धारण का बिन्दु अंकित नहीं है। जिससे यह स्थापित होता है कि DLAO (CALA) के स्तर से प्रावधानित 6 Member Committee के स्थलीय जाँच प्रतिवेदन/अनुशंसा के बिना ही Petitioner के अर्जित भूमि का श्रेणी, Market Value तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। जो विभागीय प्रावधानों के विपरीत कार्रवाई है। Petitioner द्वारा अपने वाद पत्र में अर्जित जमीन को व्यवसायिक किस्म निर्धारित करते हुए मुआवजा की मांग की गई है। किन्तु Petitioner की ओर से सुनवाई में अर्जित भूमि के प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (17.6.2015) को व्यवसायिक श्रेणी का रहने के संबंध में अकाट्य साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया जा सका है। Petitioner की ओर से उपस्थापित नगर परिषद, मधेपुरा के Holding Tax रसीद, भू-लगान रसीद तथा नजरी नक्शा के अवलोकन से अर्जित भूमि के प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (17.6.2015) को आवासीय/व्यवसायिक श्रेणी का रहने की पुष्टि नहीं होती है। सुनवाई में विपक्षी (DLAO/NHAI) की ओर से अर्जित भूमि के प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (17.6.2015) को कृषि श्रेणी में रहने का भी बिन्दु प्रमाणित नहीं हो रहा है। संगत विभागीय प्रावधानों के अनुसार प्रश्नगत अर्जित भूमि का नगर निकाय क्षेत्र के अन्तर्गत अवस्थित रहने तथा Established स्वरूप/Usage के अनुसार प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (17.6.2015) को विकासशील श्रेणी का मानने का पर्याप्त आधार है। उपरोक्त वैधानिक एवं तथ्यात्मक Findings के आधार पर यह स्थापित होता है कि जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा (CALA) के स्तर से Petitioner के अर्जित भूमि (खेसरा-379) का 'कृषि' श्रेणी में निर्धारण विधिमान्य प्रतीत नहीं होता है। सुनवाई में उपस्थापित तथ्यों एवं साक्ष्यों के आधार पर Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म 'कृषि' को Rectify करते हुए 'विकासशील' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा (CALA) को आदेश दिया जाता है कि Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि के लिए 'विकासशील श्रेणी' के तत्समय अधिसूचित M.V.R. दर के अनुरूप मुआवजा का भुगतान करना सुनिश्चित किया जाय। मुआवजा राशि की गणना में निर्धारित 12 प्रतिशत की 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 Proceedings समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजें। Raj K. 23/7/2025. आयुक्त, कोशी प्रमंडल, सहरसा। -सह-Arbitrator लेखापित एवं शुद्धित। Raj K. 23/7/2025. आयुक्त, कोशी प्रमंडल, सहरसा। -सह-Arbitrator	

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमंडल, सहरसा