

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, KOSHI (SAHARSA)

[Arbitration Case No.-118/2021]

Banarsi Yadav and Others.....Petitioner.

Versus

The State of BiharOpposite Parties.

Serial No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date																										
1	2	3	4																										
	<u>30.8.2025</u>	आदेश यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग-327A (सुपौल-भपटियाही खण्ड) के कि०मी० 23.00 से कि०मी० 25.00 तक के भू-खण्ड पर ROB के निर्माण हेतु सुपौल जिलान्तर्गत मौजा-सरायगढ़ (थाना सं०-58) स्थित Petitioner के प्रश्नगत भूमि के भूमि अर्जन की कार्यवाई में निर्धारित की गई मुआवजा राशि (Compensation Amount) के विरुद्ध 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 :- <table border="1"> <thead> <tr> <th>मौजा/ थाना</th><th>खाता/ खेसरा</th><th>रकबा (हेक्टेयर)</th><th>भूमि की प्रकृति</th><th>Date of 3A</th><th>Date of 3D</th><th>दर (प्रति हेक्टेयर)</th><th>कुल मुआवजा</th><th>अभ्युक्ति</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">सरायगढ़/ 58</td><td>164/ 8633</td><td>0.0692</td><td>कृषि</td><td>19.2.2020</td><td>03.9.2020</td><td>3897014</td><td>11,42,361.44</td><td>मू०अ० अभिलेख सं०-11</td></tr> <tr> <td>164/ 8634</td><td>0.101</td><td>कृषि</td><td>19.2.2020</td><td>03.9.2020</td><td>3897014</td><td>16,60,078.73</td><td>मू०अ० अभिलेख सं०-12</td></tr> </tbody> </table> दिनांक-23.8.2025 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Supaul (CALA) तथा कार्यपालक अभियंता, राष्ट्रीय उच्च पथ प्रमंडल, मधेपुरा के जवाब तथा प्रश्नगत भूमि अर्जन से संबंधित कागजातों का अवलोकन किया। Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त वर्णित परियोजना (NH-327A के सुपौल-भपटियाही खण्ड पर ROB निर्माण) हेतु Petitioner के मौजा-सरायगढ़, थाना नं.-58, खाता-164, खेसरा-8633 (कुल रकबा-0.0692 हे०) एवं खेसरा सं०-8634 (कुल रकबा-0.101 हे०) अधिग्रहित किया गया। तथा DLAO, Supaul (CALA) के ज्ञापांक-1211-2 दिनांक-08.12.2020 तथा ज्ञापांक-55 दिनांक-12.1.2021 के माध्यम से मुआवजा राशि निर्धारित करते हुए Petitioner को सूचना निर्गत किया गया। उनका कहना है कि प्रश्नगत अर्जित भूमि बसो-बास की जमीन है। जिस पर पक्का मकान बना हुआ है। तथा यह कि भारत सरकार के राजपत्र द्वारा 3D में जमीन का किस्म आवासीय दिखाया गया था। तथा सरकार के भू-अर्जन पोर्टल पर भी खेसरा सं०-8633 एवं 8634 को आवासीय श्रेणी का दिखाया गया था। उनका यह भी कहना है कि Six Member committee द्वारा बिना किसी कारण के प्रश्नगत जमीन का किस्म आवासीय से काट कर कृषि कर दिया गया है। जिसके विरुद्ध समाहर्ता, सुपौल के समक्ष आपत्ति आवेदन दिया गया। किन्तु आपत्ति आवेदन पर कोई कार्यवाई नहीं की गयी। उनका यह भी कहना है कि प्रश्नगत भूमि से सटे खेसरा सं०-8628, 8629 व 8630 की जमीन को आवासीय श्रेणी का मानकर उस पर स्थित घर-मकान का भी कार्यपालक अभियंता, भवन निर्माण से मूल्यांकन कराकर मुआवजा का भुगतान किया गया है। जबकि प्रश्नगत भूमि का किस्म कृषि निर्धारित करते हुए मुआवजे का निर्धारण किया गया है जो न्यायोचित नहीं है। Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म आवासीय निर्धारित करते हुए उस पर बने मकान का मूल्यांकन कर तदनुसार मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने का अनुरोध सुनवाई में किया गया है।	मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा (हेक्टेयर)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति हेक्टेयर)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	सरायगढ़/ 58	164/ 8633	0.0692	कृषि	19.2.2020	03.9.2020	3897014	11,42,361.44	मू०अ० अभिलेख सं०-11	164/ 8634	0.101	कृषि	19.2.2020	03.9.2020	3897014	16,60,078.73	मू०अ० अभिलेख सं०-12	
मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा (हेक्टेयर)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति हेक्टेयर)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति																					
सरायगढ़/ 58	164/ 8633	0.0692	कृषि	19.2.2020	03.9.2020	3897014	11,42,361.44	मू०अ० अभिलेख सं०-11																					
	164/ 8634	0.101	कृषि	19.2.2020	03.9.2020	3897014	16,60,078.73	मू०अ० अभिलेख सं०-12																					

30.8.2025

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के पत्रांक-1900/भू-अर्जन दिनांक- 30.12.2021 द्वारा अमीन एवं प्रभारी कानूनगो का संयुक्त प्रतिवेदन प्राप्त है। उनके द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि खेसरा सं0-8633, 8634, 8628, 8629 एवं 8630 का स्थल जाँच किया गया। स्थल जाँच के क्रम में पाया गया कि परिवारी बनारसी यादव व सूर्यनारायण यादव व गुगली यादव का खेसरा सं0-8633 एवं 8634 ROB परियोजना अन्तर्गत अर्जित है। जिसमें ROB के एलायनमेंट से सटे पूरब अंश रकवा में पक्का मकान अवस्थित है। पुनः जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के पत्रांक-1611/भू-अर्जन दिनांक-07.8.2025 द्वारा जवाब दिया गया है कि विभागीय निर्देशन में गठित छः सदस्यीय समिति के द्वारा प्रश्नगत भूमि के स्थलीय निरीक्षणोपरांत कृषि कार्य में प्रयुक्त पाकर कृषि भूमि के रूप में प्रतिवेदित किया गया तदनुसार वादी को उचित प्रतिकर का भुगतान किया गया। उनके द्वारा प्रस्तुत वाद को खारिज योग्य बताया गया है।

विपक्षी कार्यपालक अभियंता, राष्ट्रीय उच्च पथ प्रमंडल, मधेपुरा के पत्रांक-1008 (अनु0) दिनांक-02.07.2025 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि आवेदक द्वारा वर्णित भूमि जिला-सुपौल, अंचल-सरायगढ़ भपटियाही, मौजा-सरायगढ़, खेसरा नं0-8633, 8634 राष्ट्रीय उच्च पथ सं0-327A के 24वें किमी (सरायगढ़) में अवस्थित है। जिला पदाधिकारी, सुपौल की अध्यक्षता में गठित छः सदस्यीय समिति द्वारा भूमि की प्रकृति एवं दर का निर्धारण करने के उपरांत मुआवजा राशि के भुगतान का अग्रेत्तर कार्रवाई किया जाता है। आवेदक को भूमि के मुआवजे का भुगतान समिति द्वारा स्वीकृत दर के अनुसार गणना कर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल द्वारा किया गया है। तथा यह कि उक्त अर्जित भूमि पर ROB, Approach Road, Service road and Drain का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका 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 (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.



30.8.2025

उभय पक्ष के Final बहस को सुनने तथा वाद पत्र, DLAO, Supaul (CALA) तथा कार्यपालक अभियंता, राष्ट्रीय उच्च पथ प्रमंडल, मधेपुरा 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 अर्जित भूमि के वास्तविक उपयोग/स्वरूप के संदर्भ में उठाए गए specific बिन्दुओं तथा अंकित तथ्यों के संबंध में विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) तथा कार्यपालक अभियंता, राष्ट्रीय उच्च पथ प्रमंडल, मधेपुरा द्वारा जवाब अंकित नहीं किया गया है। कागजातों के अनुसार 6 Member committee द्वारा अर्जित भूमि के प्रतिवेदन (05.12.2020) के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) के स्तर से Petitioner की अर्जित भूमि का श्रेणी, Market Value तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। कागजातों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि 6 Member committee/CALA के स्तर से अर्जित भूमि का श्रेणी एवं Market Value निर्धारण में संगत अधिनियम एवं विभागीय अनुदेशों में निर्धारित कतिपय मापदंडों को Overlook 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 भूमि का श्रेणी तथा Market Value निर्धारण की स्थिति पूर्णरूपेण परिलक्षित नहीं हो रहा है।

Petitioner की ओर से प्रारंभिक अधिसूचना 3A एवं अधिघोषणा 3D में अर्जित भूमि 'आवासीय' श्रेणी अंकित रहने के बावजूद Six Member committee/CALA के स्तर से अनुवर्ती कार्रवाई में 'कृषि' श्रेणी निर्धारित करने का प्रश्न उठाया गया है। इस बिन्दु पर विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) तथा कार्यपालक अभियंता, राष्ट्रीय उच्च पथ प्रमंडल, मधेपुरा की ओर से यथोचित जवाब दाखिल नहीं है। Six Member committee/CALA के स्तर से अधिसूचना में अंकित श्रेणी-'आवासीय' को downgrade करते हुए 'कृषि' निर्धारित करने के संदर्भ में कागजातों में सकारण विनिश्चय की स्थिति परिलक्षित नहीं है। इस Arbitration Case की सुनवाई में प्रारंभिक अधिसूचना 3A/अधिघोषणा 3D में अंकित Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि की श्रेणी (आवासीय) को downgrade करते हुए 'कृषि' निर्धारित करने के संदर्भ में Admissible Reasons विपक्षीगण की ओर से उपस्थापित नहीं किया जा सका है। उपस्थापित भू-अर्जन से संबंधित कागजातों में उपरोक्त कार्रवाई के संबंध में सकारण विनिश्चय अभिलिखित नहीं है। Petitioner के मामले में Six Member committee/CALA के स्तर से अर्जित भूमि के श्रेणी तथा मुआवजा राशि निर्धारण में भू-अर्जन की कार्रवाई हेतु निरूपित प्रावधानों के समुचित अनुपालन नहीं होने की स्थिति परिलक्षित हो रहा है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के पत्रांक-1900 दिनांक-30.12.2021 से प्राप्त भू-अर्जन अमीन एवं प्रभारी कानूनगो के स्थलीय जाँच प्रतिवेदन में भी यह अंकित है कि Petitioner के खेसरा सं0-8633 एवं 8634 ROB परियोजना अन्तर्गत अर्जित है जिसमें ROB के एलायनमेंट से सटे पूरब अंश रकवा में पक्का मकान अवस्थित है।

उपरोक्त वैधानिक एवं तथ्यात्मक Findings के आधार पर Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म 'कृषि' को Rectify करते हुए प्रारंभिक अधिसूचना 3A/अधिघोषणा 3D के अनुसार 'आवासीय' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। तथा जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) को निदेश दिया जाता है कि Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि के लिए तत्समय प्रभावी उक्त मौजा के अधिसूचित MVR में आवासीय श्रेणी के लिए निर्धारित न्यूनतम दर के अनुरूप मुआवजा भुगतान हेतु अनुवर्ती कार्रवाई की जाय। मुआवजा राशि की गणना में नियमानुसार 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 Proceeding समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजें।

Rye k.

30/8/2025.

आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

Rye k.

30/8/2025.

आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

