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.-147/2022]
Premlata Devi.....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
	03.11.2025	**आदेश** यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग 107 (महेशखुट-सोनवर्षा राज-सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिया) के चौड़ीकरण हेतु सहरसा जिलान्तर्गत मौजा-चैनपुर (थाना नं0-135) 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। जिला भू-अर्जन कार्यालय से निर्गत नोटिस 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
चैनपुर/135	247/ 3349	0.02091	कृषि	06-5-2015	02-5-2016	764513	70802	LA Case No-11/14-15

दिनांक-24.10.2025 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Saharsa (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Begusarai 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 उनके खेसरा संख्या-3349, रकवा-2.091 डिसमिल जमीन अधिग्रहित किया गया। Petitioner का कहना है कि प्रश्नगत खेसरा अधिसूचना में आवासीय श्रेणी का था किन्तु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा-सह-CALA के स्तर से अंश कृषि एव अंश आवासीय में बदल दिया। जो नियमानुकूल नहीं है। उनका कहना है कि भू-अर्जन वाद संख्या-11/2014-15 में पंचाट संख्या-31 में अर्जित भूमि को कृषि निर्धारित किया गया है जबकि पंचाट संख्या-32 में आवसीय दर्ज करते हुए भुगतान किया गया है। Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि एक ही खेसरा को दो प्रकार कोटि का निर्धारण किया जाना विधिसम्मत नहीं है।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के पत्रांक 1021-2/भू0अ0, दिनांक-30.10.2025 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि NH Act-1956 (48 of 1956) के धारा 3A के तहत दिनांक-06.5.2015 को प्रकाशित अधिसूचना में अर्जित खेसरा-3349 का किस्म/प्रकृति आवासीय दर्ज है। तथा NH Act-1956 के धारा 3D के तहत दिनांक-02.5.2016 को अधिसूचित अधिसूचना (07.6.2016 को प्रकाशित) में खेसरा सं0-3349 का किस्म/प्रकृति 'आवासीय' दर्ज है। समाहर्त्ता, सहरसा के पत्रांक-414-2/भू0अ0 दिनांक-11.9.2018 द्वारा गठित उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति द्वारा मौजा-चैनपुर/135 अन्तर्गत स्थल निरीक्षणोपरान्त समर्पित प्रतिवेदन (जो समाहर्त्ता, सहरसा द्वारा दिनांक-08.10.2018 को संपुष्ट है) में खेसरा सं0-3349 के भूमि का किस्म/प्रकृति 'आवासीय+कृषि' दर्ज है। छः सदस्यीय उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमंडल, सहरसा सत्यमेव जयते

	03.11.2025	समिति से प्राप्त स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन के आलोक में विहित रीति से मूल्य की गणना कर NH Act-1956 के धारा 3G के तहत मौजा-चैनपुर/135 के अंकित खेसरों/भूमि का संशोधित प्राक्कलन दिनांक-02.11.2018 को NHAI से स्वीकृति हेतु भेजा गया, जिसकी NHAI के द्वारा दिनांक-05. 12.2018 को स्वीकृति उपरांत पंचाट तैयार कर सभी रैयतों को दिनांक-27.5.2019 को नोटिस निर्गत किया गया। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा द्वारा यह भी प्रतिवेदित किया गया है कि छः (06) सदस्यीय उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति द्वारा समर्पित प्रतिवेदन में वर्णित खेसरा/भूमि का किस्म/प्रकृति 'अवासीय+कृषि' दर्ज है। छः (06) सदस्यीय समिति द्वारा स्थल निरीक्षण कर उपयोगिता के आधार पर अर्जित भूमि का किस्म 'कृषि' दर्शाया गया है। एवं तदनुसार दर निर्धारण की कार्रवाई कर मुआवजा भुगतान हेतु नोटिस निर्गत किया गया। तथा यह कि आवेदिका द्वारा किस्म परिवर्त्तन हेतु दायर वाद को खारिज किया जा सकता है। विपक्षी NHAI के द्वारा दाखिल जवाब में यह अंकित किया गया है कि प्रस्तुत वाद इस न्यायालय में पोषणीय नहीं है। उनके द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि समाहर्त्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित छः (06) सदस्यीय समिति द्वारा स्थलीय निरीक्षण के उपरांत मौजा-चैनपुर, खेसरा सं0-3349 का किस्म आंशिक रूप से 'आवासीय तथा कृषि' पाया गया। उक्त खेसरा के अन्तर्गत Petitioner के प्रश्नगत अर्जित जमीन कुल रकवा-0.02091 एकड़ को उपयोगिता के आधार पर 'कृषि' श्रेणी में रखा गया। समाहर्त्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित दर निर्धारण समिति की बैठक दिनांक-15.7.2019 को हुई तथा प्रश्नगत अर्जित भूमि के किस्म को कृषि पाते हुए दर निर्धारण हेतु केन्द्रीय मूल्यांकण समिति को भेजी गयी। Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि को कृषि से गैर-कृषि के प्रयोजन हेतु सक्षम प्राधिकार से सम्परिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया है। साथ ही Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि के मुआवजा के रूप में आवासीय 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.	

03.11.2025

उभय पक्ष के Final बहस को सुनने तथा वाद पत्र, DLAO, Saharsa (CALA) तथा PD, NHAI (PIU) Begusarai द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि भू-अर्जन की कार्रवाई में प्रारंभिक अधिसूचना (3A) तथा अधिघोषणा (3D) में प्रश्नगत खेसरा सं0-3349 की प्रकृति 'आवासीय' अंकित है। कागजातों के आधार पर यह परिलक्षित होता है कि Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच (11.9.2018) के प्रतिवेदन/विनिश्चय के आधार पर DLAO, Saharsa (CALA) के स्तर से अर्जित उक्त खेसरा सं0-3349 का कोटि अंश आवासीय (1.61D) अंश कृषि (2.091 D) निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है। Six Member Committee/जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) के प्रतिवेदन/विनिश्चय में प्रश्नगत खेसरा के अंश (2.091D) को 'आवासीय श्रेणी' से कृषि श्रेणी में Downgrade करने के संदर्भ में यथोचित कारण/विनिश्चय अंकित नहीं है। विपक्षी (DLAO/NHAI) की ओर से एक ही खेसरा (3349) का अंश आवासीय एवं अंश कृषि कोटि निर्धारित करने के विधि-सम्मत आधार से संबंधित अभिलेख/कागजात सुनवाई/Final बहस में उपस्थापित नहीं किया जा सका है। सुनवाई में विपक्षी (DLAO, Saharsa (CALA) तथा NHAI) की ओर से इस बिन्दु पर Petitioner के दावा को Disprove करने हेतु संगत साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया गया है। प्रारंभिक अधिसूचना (3A) तथा अधिघोषणा (3D) में प्रश्नगत खेसरा-3349 की अंकित श्रेणी आवासीय को कृषि में Downgrade करने का आधार अभिलेख पर नहीं है। प्रासंगिक भू-अर्जन की कार्रवाई में पंचाट संख्या-31, खेसरा-3349, रकवा-2.091D की श्रेणी प्रारंभिक अधिसूचना (3A) (6.5.2015) को 'आवासीय' श्रेणी का मानने का पर्याप्त आधार अभिलेख पर है।

अतः उपरोक्त Findings के आधार पर Petitoner के अर्जित भूमि (खेसरा सं0-3349, रकवा-2.091D) की Category को Rectify करते हुए 'आवासीय' श्रेणी का निर्धारित किया जाता है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) को आदेश दिया जाता है कि उपरोक्त अर्जित भूमि के लिए 'आवासीय श्रेणी' के तत्समय अधिसूचित M.V.R. दर के अनुरूप मुआवजा का भुगतान करना सुनिश्चित किया जाए। 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 Petitoner के पूर्व में भुगतान किये गये मुआवजा राशि को समयोजित 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।

आयुक्त न्यायालय कोशी प्रमंडल, सहरसा
सत्यमेव जयते

Raje K.
03/11/25.
आयुक्त,
कोशी प्रमंडल, सहरसा।
-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

Raje K.
03/11/25.
आयुक्त,
कोशी प्रमंडल, सहरसा।
-सह-Arbitrator