

FORM OF ORDER SHEET

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

[Arbitration Case No.-37/2021]

Deepak Kumar Jaiswal & Others.....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																		
	09.12.2025	आदेश यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग 107 (महेशखुट-सोनवर्षा राज-सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिया) के चौड़ीकरण हेतु सहरसा जिलान्तर्गत मौजा-बख्तियारपुर (थाना नं0-64) स्थित Petitioner के प्रश्नगत 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 । प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है :- <table><tr><th>मौजा/ थाना</th><th>खाता/ खेसरा</th><th>रकबा (ए0)</th><th>भूमि की प्रकृति</th><th>Date of 3A</th><th>Date of 3D</th><th>दर (प्रति एकड़)</th><th>कुल मुआवजा</th><th>अभ्युक्ति</th></tr><tr><td>बख्तियारपुर /64</td><td>728/ 5132</td><td>0.065600</td><td>कृषि</td><td>06-5-2015</td><td>02-5-2016</td><td>21,37,415/-</td><td>3,59,537.83/-</td><td>पंचाट सं0-132</td></tr></table> दिनांक-29.11.2025 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 Petitioner के उपरोक्त वर्णित जमीन अधिग्रहित किया गया । उनका कहना है कि प्रश्नगत जमीन आवेदक को निबंधित विक्रय पत्र विलेख दिनांक-30.1.2016 से प्राप्त है । तथा विक्रय पत्र दस्तावेज में उपरोक्त जमीन का किस्म आवासीय पक्की सड़क दर्ज है । साथ ही अवर निबंधन कार्यालय, सिमरी बख्तियारपुर के द्वारा आवासीय श्रेणी की भूमि घोषित करते हुए निबंधन शुल्क लिया गया है । उनका कहना है कि प्रश्नगत जमीन व्यवसायिक श्रेणी की है । एवं अर्जित खेसरा से सटे अन्य खेसरा में पेट्रोल पम्प एवं अन्य व्यवसायिक प्रतिष्ठान वर्तमान में अवस्थित है । जबकि Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म कृषि निर्धारित करते हुए मुआवजे का निर्धारण किया गया है, जो न्यायोचित नहीं है । उनका यह भी कहना है कि Petitioner द्वारा सक्षम प्राधिकार के समक्ष अपना आपत्ति आवेदन समर्पित किया गया । किन्तु उनके स्तर से कोई यथोचित कार्यवाई नहीं की गयी है । अतः तदनुसार Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म व्यवसायिक निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने का अनुरोध किया गया है । विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के पत्रांक 570-2/भू-अर्ज., दिनांक-07.6.2021 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि NH Act-1956 के धारा 3A के तहत दिनांक-06.5.2015 को प्रकाशित अधिसूचना में अर्जित खेसरा-5132 का किस्म/प्रकृति आवासीय दर्ज है । तथा NH Act-1956 के धारा 3D के तहत दिनांक-02.5.2016 को अधिसूचित अधिसूचना में खेसरा सं0-5132 का किस्म/प्रकृति 'आवासीय' दर्ज है । समाहर्ता, सहरसा के पत्रांक-414-2/भू-अर्ज. दिनांक-17.8.2018 द्वारा गठित उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं	मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	बख्तियारपुर /64	728/ 5132	0.065600	कृषि	06-5-2015	02-5-2016	21,37,415/-	3,59,537.83/-	पंचाट सं0-132	
मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति													
बख्तियारपुर /64	728/ 5132	0.065600	कृषि	06-5-2015	02-5-2016	21,37,415/-	3,59,537.83/-	पंचाट सं0-132													

09.12.2025

पुनर्व्यवस्थापन समिति द्वारा मौजा-बख्तियारपुर/64 अन्तर्गत स्थल निरीक्षणोपरान्त समर्पित प्रतिवेदन में खेसरा सं०-5132 के भूमि का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा द्वारा यह भी प्रतिवेदित किया गया है कि छः (06) सदस्यीय उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति के स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में खेसरा सं०-5132 का किस्म कृषि अंकित है। आवेदक के द्वारा अपने आवेदन में किये गये दावा के समर्थन में वर्णित भूमि के सम्पत्तिवर्तन (Change in Land use) से संबंधित सक्षम प्राधिकार द्वारा निर्गत कोई प्रमाण-पत्र संलग्न नहीं किया गया है। अतः आवेदक द्वारा दाखिल उक्त वाद को खारिज करने का अनुरोध जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के द्वारा किया गया है।

विपक्षी NHA 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 समाहर्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित छः (06) सदस्यीय समिति द्वारा स्थलीय निरीक्षण के उपरांत मौजा-बख्तियारपुर, खेसरा सं०-5132 का किस्म निर्धारित किया गया। उनका कहना है कि Petitioner के द्वारा निर्धारित समय-सीमा के अन्दर सक्षम प्राधिकार के समक्ष अपना आपत्ति नहीं दिया गया। तथा यह कि सक्षम प्राधिकार द्वारा निर्धारित मुआवजा राशि न्यायोचित/नियमानुकूल एवं NH Act, 1956 के अनुरूप है। साथ ही Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि के मुआवजा के रूप में व्यवसायिक श्रेणी में राशि का दावा गलत एवं मनगढ़ंत 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, 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.

09.12.2025

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 सं०-5132 की प्रकृति 'आवासीय' अंकित है। कागजातों के आधार पर यह परिलक्षित होता है कि Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच (27.10.2018) के प्रतिवेदन/विनिश्चय (19.11.2018) के आधार पर DLAO, Saharsa (CALA) के स्तर से अर्जित उक्त खेसरा सं०-5132 का कोटि कृषि निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है। कागजातों के आधार पर यह स्थापित होता है कि प्रारंभिक अधिसूचना (3A) तथा अधिघोषणा (3D) में प्रश्नगत जमीन का श्रेणी आवासीय अंकित था, जबकि Six Member Committee द्वारा इसे Downgrade करते हुए कृषि कोटि का निर्धारित कर दिया गया। एवं तदनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया। Six Member Committee द्वारा स्थलीय जाँच प्रतिवेदन (19.11.2018) में प्रश्नगत खेसरा की जमीन को आवासीय श्रेणी से कृषि श्रेणी में Downgrade करने का कोई सकारण विनिश्चय अंकित नहीं है। सुनवाई में विपक्षी DLAO/NHAI की ओर से उपरोक्त के संदर्भ में कोई संगत साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया जा सका है।

Petitioner द्वारा अपने वाद पत्र में अधिग्रहित जमीन को व्यवसायिक किस्म निर्धारित करते हुए मुआवजा की मांग की गई है। किन्तु Petitioner की ओर से सुनवाई में प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (06.5.2015) को अर्जित भूमि के व्यवसायिक श्रेणी का रहने के संबंध में कोई संगत साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया जा सका है।

उभय पक्ष की सुनवाई तथा उपस्थापित कागजातों के आधार पर संगत प्रावधानों के अनुसार प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म 'कृषि' के रूप में निर्धारण विधिमान्य विनिश्चित नहीं होता है। सुनवाई में उपस्थापित साक्ष्यों/कागजातों के आधार पर Petitioner के अर्जित भूमि को 'आवासीय' श्रेणी को मानने का पर्याप्त आधार अभिलेख पर है।

अतः तदनुसार उपस्थापित तथ्यों एवं साक्ष्यों के आधार पर Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि का श्रेणी 'कृषि' को Rectify करते हुए भू-अर्जन की अधिसूचना (3A/3D) के अनुसार 'आवासीय' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) को आदेश दिया जाता है कि Petitioner के उपरोक्त वर्णित अर्जित भूमि के लिए 'आवासीय श्रेणी' के तत्समय न्यूनतम अधिसूचित M.V.R. दर (3A अधिसूचना की तिथि) के अनुरूप मुआवजा का भुगतान करना सुनिश्चित किया जाए। मुआवजा राशि की गणना में निर्धारित दर से ब्याज तथा 100 प्रतिशत Solatium के अनुसार Total Compensation Amount का निर्धारण करते हुए Petitioner 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 भेजे।

Page k.
09/12/2025.
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

Page k.
09/12/2025.
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator