

FORM OF ORDER SHEET

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

[Arbitration Case No.-150/2023]

Rita 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																		
	24.12.2025	आदेश यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग 107 (महेशखुट-सोनवर्षा राज-सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिया) के चौड़ीकरण हेतु सहरसा जिलान्तर्गत मौजा-पटुआहा शहरी क्षेत्र (थाना नं0-187) 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। 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>पटुआहा (शहरी क्षेत्र) /187</td><td>219/ 633</td><td>0.087200</td><td>कृषि</td><td>04-8-2020</td><td>28-5-2021</td><td>90,34,034/-</td><td>17,08,904.61/-</td><td>पंचाट सं0-04</td></tr></table> दिनांक-12.12.2025 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। आवेदक की ओर से Written Note of Argument दाखिल है। 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 अर्जित जमीन का किस्म कृषि दिखाया गया है जो कि बिल्कुल गलत है। तथा यह कि अर्जित भूमि पूर्णरूपेण आवासीय श्रेणी की है। उनका कहना है कि प्रश्नगत अर्जित खेसरा-633 से सटे खेसरा सं0-631 का किस्म भू-अर्जन वाद सं0-04/2014-15 से 19/2014-15 में आवासीय दर्ज है। उनका यह भी कहना है कि Petitioner की प्रश्नगत अर्जित जमीन मौजा-पटुआहा की NH-107 मुख्य मार्ग से सटे बेसकिमती जमीन है। तथा यह कि प्रश्नगत भूमि का किस्म कृषि निर्धारित करते हुए मुआवजे का निर्धारण किया गया है, जो न्यायोचित नहीं है। अतः तदनुसार Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म आवासीय निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने का अनुरोध किया गया है। विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के पत्रांक 15-2/भू.अर्ज., दिनांक-09.1.2025 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि NH Act-1956 के धारा 3A के तहत दिनांक-04.8.2020 को प्रकाशित अधिसूचना में अर्जित खेसरा-633 का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है। तथा NH Act-1956 के धारा 3D के तहत दिनांक-28.5.2021 को अधिसूचित अधिसूचना में खेसरा सं0-633 का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है। समाहर्ता, सहरसा के पत्रांक-817-2/भू.अर्ज. दिनांक-08.12.2020 द्वारा गठित उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति द्वारा मौजा-पटुआहा/187 अन्तर्गत स्थल निरीक्षणोपरान्त समर्पित प्रतिवेदन में खेसरा सं0-633 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	मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	पटुआहा (शहरी क्षेत्र) /187	219/ 633	0.087200	कृषि	04-8-2020	28-5-2021	90,34,034/-	17,08,904.61/-	पंचाट सं0-04	
मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति													
पटुआहा (शहरी क्षेत्र) /187	219/ 633	0.087200	कृषि	04-8-2020	28-5-2021	90,34,034/-	17,08,904.61/-	पंचाट सं0-04													

24.12.2025

निरीक्षण प्रतिवेदन में खेसरा-633 का किस्म 'कृषि' अंकित है। उक्त के परिपेक्ष्य में खेसरा सं0-633 का किस्म कृषि अंकित है एवं तदनुसार दर निर्धारण की कार्यवाई कर मुआवजा भुगतान हेतु नोटिस निर्गत किया गया है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा द्वारा तदनुसार इस Arbitration वाद को खारिज करने का अनुरोध किया गया 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 है कि Petitioner द्वारा NH Act, 1956 की धारा-3A (उप धारा-3) के तहत प्रकाशित गजट के विरुद्ध निर्धारित समय सीमा के अन्दर कोई आपत्ति दर्ज नहीं की गयी है। Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि का कृषि से गैर कृषि के परियोजन हेतु सक्षम प्राधिकार से सम्परिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया है। उनके द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि समाहर्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित छः (06) सदस्यीय समिति द्वारा स्थलीय निरीक्षण (15.12.2020) के उपरांत मौजा-पटुआहा, खेसरा सं0-633 का किस्म कृषि पाया गया। तदनुसार समाहर्ता, सहरसा की अध्यक्षता में मूल्यांकन समिति द्वारा अर्जित भूमि को कृषि योग्य मानते हुए MVR एवं Highest rate of sale deeds की तुलना के आधार पर दर निर्धारण हेतु केन्द्रीय मूल्यांकन समिति को भेजा गया। 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.



24.12.2025

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 Petitioner की ओर से वाद पत्र के कंडिका-4, 5, 6, 9 एवं 10 में उठाये गये Specific बिन्दुओं के संबंध में विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) तथा PD, NHAI (PIU) Begusarai द्वारा यथोचित जवाब अंकित नहीं किया गया है। समाहर्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच (15.12.2020) के प्रतिवेदन/विनिश्चय के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) के स्तर से अर्जित भूमि का श्रेणी एवं Market Value तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। कागजातों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि Six Member Committee/CALA के स्तर से अर्जित भूमि का श्रेणी एवं Market Value 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 भूमि के श्रेणी तथा Market Value निर्धारण की स्थिति परिलक्षित नहीं है। Six Member Committee/ CALA के स्तर से उक्त प्रावधानों को Overlook करते हुए अर्जित भूमि का श्रेणी कृषि निर्धारित किया गया है। Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित खेसरा-633 से सटे खेसरा-631 (उपस्थापित नजरी नक्सा के अनुसार) का श्रेणी "आवासीय" विनिश्चित किये जाने संबंधी अभिकथन के संदर्भ में विपक्षी DLAO, Saharsa (CALA) तथा PD, NHAI (PIU) Begusarai की ओर से समुचित जवाब सुनवाई में उपस्थापित नहीं किया जा सका है।

Petitioner द्वारा अपने वाद पत्र में अधिग्रहित जमीन को आवासीय किस्म निर्धारित करते हुए मुआवजा की मांग की गई है। किन्तु Petitioner की ओर से सुनवाई में प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (04.08.2020) को अर्जित भूमि के आवासीय श्रेणी का रहने के संबंध में अकाट्य साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया जा सका है।

उभय पक्ष की सुनवाई तथा उपस्थापित कागजातों के आधार पर संगत विभागीय 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 'विकासशील' 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 'विकासशील' 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 'विकासशील श्रेणी' का समानुपातिक दर निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि 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 भेजें।

Rmk k.

24/12/2025.

आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

Rmk k.

24/12/2025.

आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator