

FORM OF ORDER SHEET

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

[Arbitration Case No.-49/2020]

Rajesh Kumar Gupta.....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 उच्च पथ सं.-106 के कि.मी. 0.00 से कि.मी. 106.000 तक के सड़क चौड़ीकरण एवं मजबूतीकरण कार्य हेतु सुपौल जिलान्तर्गत मौजा-पिपराही (थाना नं.-120) 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 नं०</th><th>खाता/ खेसरा</th><th>रकबा (ए०)</th><th>भूमि की प्रकृति</th><th>Date of 3A</th><th>Date of 3D</th><th>दर (प्रति डी०)</th><th>कुल मुआवजा</th></tr><tr><td>पिपराही/ 120</td><td>56/ 114</td><td>0.02500</td><td>आवासीय</td><td>13.6.2013</td><td>10.3.2015</td><td>1,00,000/- ₹०</td><td>10,62,500/- ₹०</td></tr></table> दिनांक-13.12.2025 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Supaul (CALA) तथा कार्यपालक अभियंता, राष्ट्रीय उच्च पथ प्रमंडल, मधेपुरा 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 का जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल द्वारा अधिग्रहित करते हुए मुआवजा की कुल राशि 10,62,500/-₹० (दस लाख बासठ हजार पाँच सौ) मात्र प्राप्त करने हेतु आवेदक को सूचना निर्गत किया गया । Petitioner द्वारा उक्त मुआवजा राशि के विरोध में अपना आपत्ति आवेदन सक्षम प्राधिकार के समक्ष दिया गया । सक्षम प्राधिकार के स्तर से उनके आपत्ति आवेदन को छः सदस्यीय समिति को जाँच हेतु दिया गया, परन्तु उक्त समिति के द्वारा बिना प्रश्नगत जमीन के भौतिक सत्यापन के गलत रूप से प्रश्नगत जमीन को आवासीय किस्म का निर्धारित करते हुए प्रतिवेदन दिया गया । उनका यह कहना है कि प्रश्नगत जमीन NH-106 से सटा हुआ है एवं जिसपर आवेदक फर्नीचर का दुकान करते आ रहे हैं । तथा यह कि प्रश्नगत अर्जित भूमि व्यवसायिक कार्य हेतु उपयोग में लाया जा रहा है । उनका यह भी कहना है कि प्रश्नगत खेसरा सं.-114 की कई जमीन का किस्म व्यवसायिक निर्धारित करते हुए अन्य लाभुकों को मुआवजा दिया गया है । Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म व्यवसायिक निर्धारित करते हुए तदनुसार मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने हेतु आदेश पारित करने का अनुरोध किया गया है ।	मौजा/ थाना नं०	खाता/ खेसरा	रकबा (ए०)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डी०)	कुल मुआवजा	पिपराही/ 120	56/ 114	0.02500	आवासीय	13.6.2013	10.3.2015	1,00,000/- ₹०	10,62,500/- ₹०	
मौजा/ थाना नं०	खाता/ खेसरा	रकबा (ए०)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डी०)	कुल मुआवजा												
पिपराही/ 120	56/ 114	0.02500	आवासीय	13.6.2013	10.3.2015	1,00,000/- ₹०	10,62,500/- ₹०												

24.12.2025

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के पत्रांक-701/भू-अर्जन, दिनांक-29.4.2025 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि प्रश्नगत भूमि समेत अन्य भू-खंडों का अधिग्रहण राष्ट्रीय उच्च पथ सं.-106 के चौड़ीकरण/मजबूतीकरण एवं टू-लेन उन्नयन कार्य हेतु किया गया एवं अधिग्रहित भूमि के बावत विस्तृत विवरण राष्ट्रीय उच्च पथ अधिनियम, 1956 के धारा-3D के तहत समाचार पत्र में प्रकाशन किया गया। उक्त प्रकाशन के उपरांत हितबद्ध रैयतों से भूमि का किस्म परिवर्तन से संबंधित छः सदस्यीय समिति द्वारा भू-खंडों का स्थलीय निरीक्षण किया गया व निरोक्षणोपरान्त समर्पित प्रतिवेदन के आधार पर मुआवजा राशि निर्धारित की गयी। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के द्वारा तदनुसार इस वाद को खारिज करने का अनुरोध किया गया है।

विपक्षी कार्यपालक अभियंता, राष्ट्रीय उच्च पथ प्रमंडल, मधेपुरा के पत्रांक-662 दिनांक-29.4.2025 के द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि आवेदक द्वारा वर्णित भूमि राष्ट्रीय उच्च पथ प्रमंडल संख्या-106 के 28 वें किमी (चैनेज 27.750) में सड़क के पश्चिम में अवस्थित है। आवेदक द्वारा करीब 10 वर्ष पूर्व से ही उक्त भूमि पर लकड़ी फर्नीचर का रोजगार दुकान चलाया जा रहा है, इसका साक्ष्य उपलब्ध नहीं है। उनका कहना है कि सक्षम प्राधिकार-सह-जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल द्वारा स्थल जाँच के उपरान्त भू-अर्जन की अग्रेतर कार्रवाई की जाती है। तथा यह कि जिला पदाधिकारी, सुपौल की अध्यक्षता में छः सदस्यीय समिति का गठन किया जाता है एवं समिति द्वारा प्रतिवेदन दिया गया है एवं स्वीकृत 3(जी) के अनुसार अर्जित भूमि के मुआवजा की राशि का भुगतान सक्षम प्राधिकार-सह-जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल द्वारा आवेदक को किया 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, 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 की कंडिका-2, 3, 4, 5, 6, 7 में उठाये गये Specific बिन्दुओं के संबंध में विपक्षी DLAO, Supaul (CALA) तथा कार्यपालक अभियंता, राष्ट्रीय उच्च पथ प्रमंडल, मधेपुरा की ओर से यथोचित जवाब अंकित नहीं किया गया है। Petitioner द्वारा अर्जित भूमि पर फर्नीचर दुकान संचालित रहने के अभिकथन को Negate करने हेतु विपक्षी की ओर से कोई जवाब अथवा साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया गया है। समाहर्ता, सुपौल की अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच (09.8.2014) के प्रतिवेदन/विनिश्चय (17.9.2014) के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) के स्तर से अर्जित भूमि का श्रेणी एवं Market Value तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। Six Member Committee के प्रतिवेदन के अवलोकन से यह परिलक्षित होता है कि उक्त प्रतिवेदन में Petitioner का नाम अंकित नहीं है। जिससे यह स्पष्ट होता है कि Petitioner के प्रश्नगत जमीन का स्थलीय जाँच किये बिना ही भू-अर्जन की कार्रवाई की गई है। कागजातों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) के स्तर से अर्जित भूमि का श्रेणी एवं Market Value निर्धारण में संगत अधिनियम तथा विभागीय अनुदेशों में निर्धारित मापदंडों को Overlook किया गया है। Six Member Committee/CALA के स्तर से प्रश्नगत खेसरा 114 के अन्य जमीन को 'व्यवसायिक' निर्धारित किया गया है। किन्तु Petitioner के अर्जित भूमि (खेसरा-114) को 'आवासीय' विनिश्चित करने का वैधानिक अथवा तथ्यात्मक Justification विपक्षी DLAO तथा NH Division की ओर से दाखिल जवाब अथवा बहस में उपस्थापित नहीं किया जा सका है।

अतः तदनुसार उपस्थापित तथ्यों एवं साक्ष्यों के आधार पर Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि का श्रेणी 'आवासीय' को Rectify करते हुए खेसरा-114 के अन्य भू-खण्ड हेतु विनिश्चित 'व्यवसायिक' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) को आदेश दिया जाता है कि Petitioner के उपरोक्त वर्णित अर्जित भूमि के लिए 'व्यवसायिक श्रेणी' के तत्समय न्यूनतम अधिसूचित M.V.R. दर (3A अधिसूचना की तिथि) के अनुरूप मुआवजा का भुगतान करना सुनिश्चित किया जाय। मुआवजा राशि की गणना में निर्धारित 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 भेजे।

Rye K.

24/12/2025.

आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

Rye K.

24/12/2025.

आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator