

FORM OF ORDER SHEET

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

[Arbitration Case No.-74/2022]

Madhusudan Khan.....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 सं.-327 Ext के कि.मी. 0 से कि.मी. 33.8 तक के सड़क निर्माण एवं चौड़ीकरण/टूलाईन/फोरलाईन निर्माण हेतु सहरसा जिलान्तर्गत मौजा-बनगाँव (थाना नं.-137) 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। पंचाट के अनुसार 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 ए०)</th><th>कुल मुआवजा</th><th>अभ्युक्ति</th></tr><tr><td>बनगाँव/ 137</td><td>435/ 6588</td><td>0.044998</td><td>कृषि</td><td>18.2.2021</td><td>15.4.2021</td><td>10,40,425/- रु०</td><td>1,90,269.15/- रु०</td><td>पंचाट सं०-375</td></tr></table> दिनांक-13.12.2025 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Saharsa (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Supaul 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 3A अधिसूचना के प्रकाशन के उपरांत उनके द्वारा DLAO, सहरसा एवं अन्य सक्षम प्राधिकार के समक्ष आपत्ति आवेदन समर्पित किया गया, किन्तु आपत्ति आवेदन का सकारण निस्तार नहीं किया गया। उनका कहना है कि आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर टाट-फूस का टीन शेड वाला घर बनाया गया। तथा घर बनाने से पूर्व अधिग्रहित भूमि पर दो से तीन फीट तक मिट्टी भराई का कार्य भी किया गया। तथा यह कि प्रश्नगत अर्जित भूमि पर उनके द्वारा 12 महोगनी के पेड़ लगाये गये हैं। उनका यह भी कहना है कि प्रश्नगत अर्जित भूमि के अगल-बगल के खेसरा-6567 को आवासीय दर्शाया गया है। जबकि सक्षम प्राधिकार के स्तर से उनके प्रश्नगत अर्जित भूमि को कृषि श्रेणी का दर्शाते हुए काफी कम मुआवजा दिया गया है। जो विधिसम्मत नहीं है। उनके द्वारा तदनुसार आवासीय दर पर मुआवजा राशि का भुगतान करने का अनुरोध किया गया है। विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के पत्रांक-980-2/भू-अर्ज., दिनांक-23.9.2024 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि NH Act-1956 के धारा 3A के तहत दिनांक-18.2.2021 को प्रकाशित अधिसूचना में अर्जित खेसरा-6588 का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है। तथा NH Act-1956 की धारा 3D के तहत दिनांक-15.4.2021 को अधिसूचित अधिसूचना में खेसरा सं०-6588 का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है। समाहर्ता, सहरसा के पत्रांक-852-2/भू.-अर्ज. दिनांक-17.12.2020 द्वारा गठित उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति द्वारा मौजा-बनगाँव/137 अन्तर्गत दिनांक-13.1.2021 को स्थल निरीक्षणोंपरांत समर्पित प्रतिवेदन में खेसरा सं०-6588 के भूमि का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है। उनका कहना है कि आवेदक द्वारा अपने आवेदन में उल्लेखित किया गया है कि खेसरा सं०-6588 की भूमि पर 12 अदद महोगनी पेड़ लगाया गया है, जिससे स्पष्ट है कि आवेदक अपने भूमि को कृषि कार्य के लिये उपयोग कर रहे हैं। अतः आवेदक द्वारा दाखिल उक्त वाद को खारिज करने का अनुरोध जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के द्वारा किया गया है।	मौजा/ थाना नं०	खाता/ खेसरा	रकबा (ए०)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति ए०)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	बनगाँव/ 137	435/ 6588	0.044998	कृषि	18.2.2021	15.4.2021	10,40,425/- रु०	1,90,269.15/- रु०	पंचाट सं०-375	
मौजा/ थाना नं०	खाता/ खेसरा	रकबा (ए०)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति ए०)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति													
बनगाँव/ 137	435/ 6588	0.044998	कृषि	18.2.2021	15.4.2021	10,40,425/- रु०	1,90,269.15/- रु०	पंचाट सं०-375													

24.12.2025

विपक्षी NHAH के द्वारा दाखिल जवाब में यह अंकित किया गया है कि प्रस्तुत वाद तथ्यों एवं पक्षकार के दोष ग्रसित होने के कारण पोषणीय नहीं है। उनका कहना है कि समाहर्ता, सहरसा के द्वारा गठित उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति गठित किया गया। जिसके प्रतिवेदन के आधार पर प्रश्नगत अर्जित भूमि के वास्तविक उपयोग के आधार पर किस्म निर्धारित करते हुए तदनुसार मुआवजा राशि की गणना हेतु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के स्तर से अवार्ड का निर्माण किया गया। उनका कहना है कि आवेदक द्वारा तय समय-सीमा के अन्दर सक्षम प्राधिकार-सह-जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के समक्ष आपत्ति दर्ज नहीं किया गया। उनका यह भी कहना है कि Petitioner द्वारा प्रश्नगत अर्जित भूमि के मुआवजा के रूप में अधिक राशि का दावा गलत है। इस प्रकार इनके ओर से प्रस्तुत वाद को खारिज करने का अनुरोध किया गया।

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.

उभय पक्ष के Final बहस को सुनने तथा वाद पत्र, DLAO, Saharsa (CALA) तथा NHAH 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, 4, 5 में उठाये गये Specific बिन्दुओं के संबंध में विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) तथा NHAH (PIU) Supaul द्वारा यथोचित जवाब अंकित नहीं किया गया है। समाहर्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्वरूप निर्धारण हेतु प्रतिवेदन (21.1.2021) के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) के स्तर से Petitioner के अर्जित भूमि का श्रेणी, Market Value तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। कागजातों के अवलोकन से यह 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 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 के श्रेणी तथा Market Value निर्धारण की स्थिति पूर्णरूपेण परिलक्षित नहीं हो रहा है। Petitioner के द्वारा दाखिल Trace Map के अवलोकन से यह परिलक्षित होता है कि Petitioner का प्रश्नगत जमीन मुख्य सड़क के बगल में अवस्थित है। Six Member Committee/(CALA) के स्तर से खेसरा सं0-6567 को अपने विनिश्चय में 'आवासीय+ कृषि' निर्धारित किया गया है, किन्तु निकटवर्ती Petitioner के अर्जित भूमि (खेसरा-6588) को 'कृषि' विनिश्चित करने का वैधानिक अथवा तथ्यात्मक Justification विपक्षी DLAO तथा NHAH की ओर से दाखिल जवाब अथवा बहस में उपस्थापित नहीं किया जा सका है। जबकि दोनों खेसरा बिल्कुल एक समान स्थिति में अवस्थित है।

24.12.2025

उपरोक्त वैधानिक एवं तथ्यात्मक Findings के आधार पर यह स्थापित होता है कि CALA/ Six Member Committee के स्तर से Petitioner के अर्जित भूमि का 'कृषि' श्रेणी 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 '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 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

