

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, KOSHI (SAHARSA)
[Arbitration Case No.-22/2021]

Saif Sallauddin.....Petitioner.

Versus

The State of BiharOpposite Parties.

Serial No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date																		
1	2	3	4																		
	<u>21.1.2026</u>	आदेश यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग 107 (महेशखुँट-सोनवर्षा राज-सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिया) के 30.150 कि.मी. से 83.750 कि.मी. तक के भूखण्ड के निर्माण/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। पंचाट के अनुसार प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है :- <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>बख्तियारपुर /64</td> <td>291/1605</td> <td>3.0246</td> <td>कृषि</td> <td>06-5-2015</td> <td>02-5-2016</td> <td>20,00,000/-</td> <td>1,55,11,359/-</td> <td>पंचाट सं0-78</td> </tr> </tbody> </table> दिनांक-09.1.2026 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 ओर से Written Note of Argument दाखिल किया गया है। Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त वर्णित परियोजना हेतु Petitioner के उपरोक्त वर्णित जमीन (कुल रकबा-3.0246 एकड़) अधिग्रहित किया गया। उनका कहना है कि उनके प्रश्नगत अर्जित जमीन से 200 मीटर की दूरी पर पेट्रोल पम्प एवं कई आवासीय घर-मकान बना हुआ है। उक्त भूमि आवासीय व व्यवसायिक श्रेणी की है। लेकिन भू-अर्जन पदाधिकारी द्वारा उनकी जमीन का किस्म कृषि मानकर वास्तविक मूल्य से कम मूल्य पर मुआवजा का निर्धारण किया गया है, जो न्यायोचित नहीं है। अतः तदनुसार Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म आवासीय/व्यवसायिक निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने का अनुरोध किया गया है। विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के पत्रांक 556-2/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-1605 का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है। तथा NH Act-1956 के धारा 3D के तहत दिनांक-02.5.2016 को अधिसूचित अधिसूचना में खेसरा सं0-1605 का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है। समाहर्ता, सहरसा के पत्रांक-414-2/ भू.अ. दिनांक-17.8.2018 द्वारा गठित उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति द्वारा मौजा-बख्तियारपुर/64 अन्तर्गत स्थल निरीक्षणोपरान्त समर्पित प्रतिवेदन में खेसरा सं0-1605 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 द्वारा आपत्ति आवेदन में वर्णित खेसरा/भूमि का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है। जिसके परिपेक्ष्य में खेसरा	मौजा/थाना	खाता/खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	बख्तियारपुर /64	291/1605	3.0246	कृषि	06-5-2015	02-5-2016	20,00,000/-	1,55,11,359/-	पंचाट सं0-78	
मौजा/थाना	खाता/खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति													
बख्तियारपुर /64	291/1605	3.0246	कृषि	06-5-2015	02-5-2016	20,00,000/-	1,55,11,359/-	पंचाट सं0-78													

21.1.2026

संख्या-1605 का किस्म 'कृषि' अंकित करते हुए तदनुसार दर निर्धारण की कार्यवाही कर मुआवजा भुगतान हेतु नोटिस निर्गत 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 NHAI के द्वारा दाखिल जवाब में यह अंकित किया गया है कि प्रस्तुत वाद तथ्यों एवं पक्षकार के दोष ग्रसित होने के कारण इस न्यायालय में पोषणीय नहीं है। उनके द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि समाहर्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित छः (06) सदस्यीय समिति द्वारा स्थल निरीक्षण के उपरांत मौजा-बख्तियारपुर, खेसरा सं०-1605 का किस्म 'कृषि' निर्धारित किया गया। उनका कहना है कि Petitioner के द्वारा निर्धारित समय-सीमा के अन्तर्गत 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.

21.1.2026

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 में उठाए गए Specific बिन्दुओं के संबंध में जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Begusarai द्वारा यथोचित जवाब अंकित नहीं किया गया है। कागजातों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि अपर समाहर्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित 6 Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच के प्रतिवेदन (19.11.2018) 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। सुनवाई में विपक्षी (DLAO/NHAI) की ओर से अर्जित भूमि के प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (06.5.2015) को समुचित रूप से कृषि श्रेणी में रहने का बिन्दु प्रमाणित नहीं किया जा सका है। प्रश्नगत अर्जित भूमि के तत्समय वर्तमान Usage के अनुसार श्रेणी निर्धारण में संगत विभागीय प्रावधानों के पूर्णरूपेण अनुपालन की स्थिति दृष्टिगत नहीं है। सुनवाई में Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि Petitioner द्वारा प्रश्नगत अर्जित भूमि वर्ष 2012 में निबंधित केवाला दस्तावेज संख्या-5347, दिनांक-30.11.2012 से क्रय किया गया था। सुनवाई में Petitioner के विद्वान अधिवक्ता द्वारा उक्त केवाला को संदर्भित करते हुए बताया गया कि केवाला दस्तावेज में अंकित चौहद्दी में रास्ता अंकित है। चूंकि प्रश्नगत अर्जित भूमि/खेसरा राष्ट्रीय राजमार्ग 107 पर अवस्थित रहा है। उनका यह भी कहना है कि अर्जित खेसरा नगर पंचायत, सिमरी बख्तियारपुर क्षेत्र के सघन बस्ती में अवस्थित है। जो संगत विभागीय प्रावधानों के अनुसार आवासीय/व्यवसायिक कोटि का है। विद्वान अधिवक्ता का यह भी कहना है कि अर्जित जमीन के 200 मीटर की दूरी पर पेट्रोल पम्प अवस्थित रहा है तथा कई आवासीय घर मकान बना हुआ है। नगर निकाय क्षेत्र अंतर्गत सघन बस्ती में अवस्थित जमीन को भू-अर्जन की कार्रवाई में कृषि विनिश्चित किया जाना संगत प्रावधानों का उल्लंघन है। सुनवाई में Petitioner के इस अभिकथन को Negate करने के संदर्भ में विपक्षी DLAO/NHAI की ओर से समुचित जवाब अथवा साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया जा सका है।

Petitioner द्वारा अपने वाद पत्र में अधिग्रहित जमीन को आवासीय/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 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। संगत विभागीय प्रावधानों के अनुसार प्रश्नगत अर्जित भूमि का नगर निकाय क्षेत्र के अन्तर्गत अवस्थित रहने तथा Established स्वरूप/Usage के अनुसार प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (06.5.2015) को आवासीय श्रेणी का मानने का पर्याप्त आधार अभिलेख पर है।

उपरोक्त वैधानिक एवं तथ्यात्मक Findings के आधार पर यह स्थापित होता है कि जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) के स्तर से Petitioner के अर्जित भूमि (खेसरा-1605) का 'कृषि' श्रेणी में निर्धारण विधिमान्य प्रतीत नहीं होता है। सुनवाई में उपस्थापित तथ्यों एवं साक्ष्यों के आधार पर Petitioner के प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म '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। नियमानुसार मुआवजा राशि के साथ Solatium तथा निर्धारित ब्याज की राशि का भुगतान किया जाए।

उपरोक्त आदेश के साथ इस Arbitration वाद की Proceedings समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजे।

Prakash
21/1/2026.
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

Prakash
21/1/2026.
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।