

FORM OF ORDER SHEET

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

[Arbitration Case No.-94/2022]

Omprakash Jha.....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																		
	21.1.2026	आदेश यह Arbitration वाद भारत माला परियोजना पैकेज-v के तहत रा0उ0प0सं0-327 Ext के कि0मी0 0.00 से कि0मी0 33.8 के पथ निर्माण हेतु सहरसा जिलान्तर्गत मौजा-सैफावाद खानपट्टी उर्फ बनगाँव (थाना सं0-137) स्थित Petitioner के प्रश्नगत भूमि के 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। पंचाट के अनुसार 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 ए0)</th><th>कुल मुआवजा</th><th>अभ्युक्ति</th></tr><tr><td>सैफावाद खानपट्टी उर्फ बनगाँव / 137</td><td>—/ 1529</td><td>0.0366</td><td>कृषि</td><td>18.2.2021</td><td>15.4.2021</td><td>10,40,425/-</td><td>1,54,759/-</td><td>पंचाट सं0-217</td></tr></table> दिनांक-09.1.2026 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Saharsa (CALA) तथा PD NHA (PIU), Supaul का जवाब तथा प्रश्नगत भूमि अर्जन से संबंधित कागजातों का अवलोकन किया। Petitioner की ओर से Written Note of Arugment दाखिल है। Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त वर्णित परियोजना (भारत माला परियोजना पैकेज-v के तहत रा0उ0प0सं0-327 Ext.) हेतु Petitioner के उपरोक्त वर्णित जमीन को अधिग्रहित किया गया। उनका कहना है कि प्रश्नगत अर्जित भूमि को कृषि से आवासीय सम्परिवर्तन हेतु Petitioner द्वारा DLAO, Saharsa (CALA) के कार्यालय में आपत्ति आवेदन दिया गया किन्तु आपत्ति आवेदन के आलोक में DLAO, Saharsa (CALA) के पत्रांक-996-2/भू-अर्ज. दिनांक-10.6.2022 के द्वारा मध्यस्थता वाद दायर करने का निदेश दिया गया। साथ ही उनका कहना है कि प्रश्नगत जमीन के आसपास के कई सारे जमीनों को आवासीय श्रेणी निर्धारित करते हुए मुआवजा का भुगतान किया गया है, परन्तु अपीलार्थी के प्रश्नगत अर्जित जमीन को कृषि श्रेणी निर्धारित करते हुए मुआवजा का भुगतान किया गया है, जो न्यायोचित नहीं है। इनका आगे कहना है कि अधिग्रहित जमीन वर्तमान में राष्ट्रीय उच्च पथ सं0-107 के एकदम सटे अवस्थित है। तथा उक्त भूमि पर टीन, चदरा के छत वाला पक्का खंभा से निर्मित लगभग 400 वर्गफीट का घर बना हुआ है। जिसका दरवाजा के रूप में आवासीय उपयोग होता है। तथा विभागीय पत्र के अनुसार राष्ट्रीय उच्च पथ, राज्य उच्च पथ तथा 15 फीट अधिक चौड़ी सड़क से 200 फीट तक के जमीन को 'विकासशील' भूमि माना गया है। तथा यह कि Petitioner का प्रश्नगत अर्जित जमीन उक्त मापदंडों को पूरा करता है। Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म आवासीय निर्धारित करते हुए तदनुसार मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने का अनुरोध सुनवाई में किया गया है। विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के पत्रांक-1553-2/भू-अर्ज. दिनांक-29.8. 2022 द्वारा जवाब दिया गया है कि NH Act. 1956 के धारा-3A गजट प्रकाशन दिनांक-18.2.	मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति ए0)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	सैफावाद खानपट्टी उर्फ बनगाँव / 137	—/ 1529	0.0366	कृषि	18.2.2021	15.4.2021	10,40,425/-	1,54,759/-	पंचाट सं0-217	
मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति ए0)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति													
सैफावाद खानपट्टी उर्फ बनगाँव / 137	—/ 1529	0.0366	कृषि	18.2.2021	15.4.2021	10,40,425/-	1,54,759/-	पंचाट सं0-217													

21.1.2026

2021 में खेसरा-1529 का किस्म/प्रकृति 'कृषि+आवासीय' दर्ज है। 3D अधिसूचना दिनांक-15.4.2021 में खेसरा-1529 का किस्म/प्रकृति 'कृषि+आवासीय' दर्ज है। समाहर्ता, सहरसा का पत्रांक-852-2/भू-अर्ज. दिनांक-17.12.2020 द्वारा गठित उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यस्थापन समिति द्वारा दिनांक-13.1.2021 को स्थल निरीक्षणपरान्त समर्पित प्रतिवेदन में खेसरा सं0-1529 का किस्म/प्रकृति 'कृषि+आवासीय' दर्ज है। तथा यह कि आवेदक अपने अधिग्रहित खेसरा सं0-1529 अर्जित भाग का उपयोग कृषि कार्य के लिए कर रहे थे। उक्त के परिप्रेक्ष्य में आवेदक द्वारा दाखिल आपत्ति आवेदन में खेसरा सं0-1529 का किस्म 'कृषि' अंकित है। एवं तदनुसार दर निर्धारण की कार्यवाई कर मुआवजा भुगतान हेतु नोटिस 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 का कहना है कि NH Act. 1956 के धारा-3A के प्रकाशन के बाद निर्धारित समय-सीमा के अन्दर आवेदक द्वारा आपत्ति आवेदन दर्ज नहीं किया गया। उनका यह भी कहना है कि Six Member committee द्वारा स्थल निरीक्षण के उपरान्त समर्पित Report के आधार पर 3A का प्रकाशन किया गया। तथा यह कि आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि कृषि हेतु प्रयोग किया जा रहा था। Petitioner के द्वारा अधिसूचना 3A प्रकाशन के समय भूमि के आवासीय होने से संबंधित साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया गया। इस आधार पर प्रश्नगत जमीन की श्रेणी कृषि पायी गयी तदनुसार दर का निर्धारण किया गया। उनके द्वारा तथ्यों एवं साक्ष्यों के आधार पर यह वाद खारिज होने 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 (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 PD, NHAI (PIU), Supaul द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित

21.1.2026

कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि समाहर्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच (13.1.2021) के प्रतिवेदन/विनिश्चय 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। उभय पक्ष की सुनवाई एवं उपस्थापित कागजातों के आधार पर यह स्थापित हो रहा है कि Six Member Committee/ जिला भू-अर्जन पदाधिकारी (CALA) के स्तर से संगत प्रावधानों के अनुसार अर्जित भूमि का श्रेणी तथा मुआवजा राशि निर्धारण की कार्यवाई की गई है। जो अभिलेख पर है। Petitioner की ओर से अपने वाद पत्र में अर्जित भूमि के आवासीय उपभोग में रहने तथा तीन चदरा छत वाला पक्का खंभा से निर्मित लगभग 400 वर्ग फीट का घर बना रहने का दावा अंकित किया गया है, किंतु उनकी ओर से सुनवाई में उक्त दावे के प्रमाण स्वरूप कोई संगत साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया जा सका है। सुनवाई में Petitioner की ओर से जिला भू-अर्जन पदाधिकारी (CALA) के स्तर से संगत अधिनियम, Rules तथा विभागीय अनुदेशों के अनुसार अर्जित भूमि के मुआवजा राशि का निर्धारण नहीं करने का अभिकथन उपस्थापित साक्ष्यों के आधार पर प्रमाणित नहीं किया जा सका है। Petitioner की ओर से अपने दावे के समर्थन में अकाट्य साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया जा सका है। प्रश्नगत भू-अर्जन की कार्यवाई में सक्षम प्राधिकार के स्तर से कोई वैधानिक अथवा तथ्यात्मक त्रुटि स्थापित नहीं होता है।

अतः उपरोक्त अंकित Findings के आधार पर इस Arbitration वाद को खारिज किया जाता है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजे।

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

Raj K.
21/1/2026.

आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

Raj K.
21/1/2026.

आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator