

FORM OF ORDER SHEET**IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, KOSHI (SAHARSA)**
[Arbitration Case No.-125/2021]**Shyama Devi.....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																						
	05.02.2026	आदेश यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग 107 (महेशखुट-सोनवर्षा राज-सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिया) के चौड़ीकरण हेतु सहरसा जिलान्तर्गत मौजा-गम्हारिया (थाना नं0-49) 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। 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 rowspan="2">गम्हारिया/49</td><td>365/6310</td><td>0.005500</td><td rowspan="2">कृषि</td><td rowspan="2">04-3-2021</td><td rowspan="2">28-5-2021</td><td rowspan="2">20,55,577/-</td><td>46,795.31/-</td><td>पंचाट सं0-03</td></tr><tr><td>365/6311</td><td>0.0059310</td><td>50,462.36/-</td><td>पंचाट सं0-04</td></tr></table> दिनांक-19.1.2026 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 विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि आवेदिका द्वारा निबंधित विक्रय पत्र संख्या-418/20 दिनांक-25.7.2020 द्वारा द्रोपदी देवी से प्रश्नगत जमीन का क्रय किया गया है। उनका कहना है कि प्रश्नगत जमीन क्रय कर आवेदिका द्वारा दाखिल खारिज कराकर जमाबंदी कायम कराया गया। उनका कहना है कि आवेदिका द्वारा प्रश्नगत जमीन आवासीय उद्देश्य से खरीदगी की गयी। तथा यह कि निबंधित केवाला में भी उद्देश्य आवासीय दर्ज है। उनका यह भी कहना है कि सक्षम प्राधिकार द्वारा स्थलीय जाँच के उपरांत प्रश्नगत जमीन के आवासीय होने के बावजूद कृषि श्रेणी के रूप में गलत प्रतिवेदित किया गया। 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 878-2/भू.अर्ज., दिनांक-25.5.2022 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि NH Act-1956 के धारा 3A के तहत दिनांक-04.3.2021 को प्रकाशित अधिसूचना में अर्जित खेसरा-6310 एवं 6311 का किस्म/प्रकृति कृषि दर्ज है। तथा NH Act-1956 के धारा 3D के तहत दिनांक-28.5.2021 को अधिसूचित अधिसूचना में खेसरा सं0-6310 एवं 6311 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-गम्हारिया/49 अन्तर्गत दिनांक-08.12.2020 को स्थल	मौजा/थाना	खाता/खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	गम्हारिया/49	365/6310	0.005500	कृषि	04-3-2021	28-5-2021	20,55,577/-	46,795.31/-	पंचाट सं0-03	365/6311	0.0059310	50,462.36/-	पंचाट सं0-04	
मौजा/थाना	खाता/खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति																	
गम्हारिया/49	365/6310	0.005500	कृषि	04-3-2021	28-5-2021	20,55,577/-	46,795.31/-	पंचाट सं0-03																	
	365/6311	0.0059310					50,462.36/-	पंचाट सं0-04																	



05.2.2026

निरीक्षणोपरान्त समर्पित प्रतिवेदन में खेसरा सं.-6310 एवं 6311 के भूमि का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा द्वारा यह भी प्रतिवेदित किया गया है कि उक्त के परिपेक्ष्य में अर्जित खेसरा सं.-6310 एवं 6311 का किस्म 'कृषि' अंकित है। एवं तदनुसार दर निर्धारण की कार्यवाई 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 इस न्यायालय में पोषणीय नहीं है। उनके द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि समाहर्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित छः (06) सदस्यीय समिति द्वारा स्थलीय निरीक्षण के उपरांत प्रश्नगत जमीन को कृषि योग्य पाते हुए अर्जित खेसरा का किस्म एवं दर का निर्धारण किया गया है। 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.

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 अवलोकनोपरान्त यह स्थिति दृष्टिगत 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



05.2.2026

स्पष्ट होता है कि समाहर्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच प्रतिवेदन (15.12.2020) 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 Petitioner के विद्वान अधिवक्ता की ओर से इस Relevant Fact को उठाया गया है कि प्रश्नगत अर्जित भूमि वस्तुतः वर्ष 2020 में निबंधित केवाला दस्तावेज सं0-4821 से दिनांक-07.8.2020 को क्रय किया गया था। जो प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि-4.3.2021 के पूर्व की है। उनका कहना है कि जिला निबंधन कार्यालय, सहरसा के स्तर से उक्त केवाला निबंधन के समय प्रश्नगत जमीन को आवासीय कोटि विनिश्चित करते हुए स्टम्प शूलक आदि लिया गया, जो केवाला दस्तावेज में अवलोकनीय है। तथा यह कि अर्जित भूमि के चौहद्दी में पक्की प्रधान सड़क है, जो केवाला दस्तावेज से अवलोकनीय है। उपरोक्त अभिकथन वाद पत्र में Specific रूप से अंकित रहने के बाबजूद विपक्षीगण की ओर से सुनवाई में यथोचित जवाब उपस्थापित नहीं किया गया है। सुनवाई के उपरान्त यह विदित होता है कि जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) के स्तर से उपरोक्त Relevant Fact को Overlook करते हुए अर्जित भूमि का श्रेणी-कृषि विनिश्चित किया गया है। जो विधिसम्मत नहीं 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 चौहद्दी (केवाला के अनुसार प्रधान सड़क) के अनुसार 'आवासीय श्रेणी' के M.V.R. दर (3A अधिसूचना की तिथि) के अनुरूप मुआवजा 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 Proceeding समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजें।

लेखापित एवं शुद्धित।

Ric k.

05/2/2026.

आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator



Ric k.

05/2/2026.

आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator