

FORM OF ORDER SHEET

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

[Arbitration Case No.-153/2023]

Wakil Sah.....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>16.2.2026</u>	<p style="text-align: center;">आदेश</p> <p>यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग 107 (महेशखुट-सोनवर्षा राज-सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिचा) के चौड़ीकरण हेतु सहरसा जिलान्तर्गत मौजा-पड़री (थाना नं0-136) 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।</p> <p>प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है :-</p> <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>पड़री/136</td> <td>752/653</td> <td>0.02802</td> <td>आवासीय</td> <td>06-5-2015</td> <td>02-5-2016</td> <td>52,00,000/-</td> <td>16,62,128/-</td> <td>पंचाट सं0-26</td> </tr> <tr> <td>पड़री/136</td> <td>752/653</td> <td>0.02302</td> <td>कृषि</td> <td>06-5-2015</td> <td>02-5-2016</td> <td>8,17,654/-</td> <td>83,556/-</td> <td>पंचाट सं0-27</td> </tr> </tbody> </table> <p>दिनांक-31.1.2026 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। आवेदक की ओर से Written Note of Argument दाखिल है।</p> <p>Petitioner के विद्वान अधिवक्ता का कहना है कि उपरोक्त वर्णित परियोजना हेतु Petitioner के उपरोक्त वर्णित जमीन अधिग्रहित किया गया। Petitioner का कहना है कि पंचाट संख्या-26 की भूमि पर आवेदक का तीन सटर युक्त पक्की दुकान तथा उठने-बैठने हेतु अलग से हॉलनुमा दो कोठली अवस्थित है। हॉलनुमा कोठली को सत्संग मंदिर बता कर मुआवजे का निर्धारण नहीं किया गया है। जबकि दुकान वाली भूमि को आवासीय घोषित करते हुए अतिनिम्न मुआवजे का निर्धारण किया गया है। उनका यह भी कहना है कि पंचाट संख्या-26 और 27 एक ही खाता खेसरा की भूमि है। किन्तु भू-अर्जन कार्यालय द्वारा पंचाट संख्या-26 में वर्णित भूमि को आवासीय मानते हुए मुआवजे का निर्धारण किया गया है। जबकि पंचाट संख्या-27 जो मकान वाली खेसरा का ही भाग है एवं आवासीय प्रकृति की है उसे कृषि श्रेणी घोषित करते हुए मुआवजा का निर्धारण किया गया है। उनका यह भी कहना है कि पंचाट संख्या-26 में वर्णित जमीन पर दुकान होने के कारण यह व्यवसायिक भूमि है जिसे आवासीय मान कर तथा पंचाट संख्या-27 में वर्णित भूमि जो आवासीय प्रकृति की है जिसे कृषि निर्धारित करते हुए मुआवजे का निर्धारण किया गया है जो सही नहीं है। Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म व्यवसायिक/आवासीय निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने का अनुरोध किया गया है।</p> <p>विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के पत्रांक-126A-2/भू.अर्ज., दिनांक-25.1.2024 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि NH Act-1956 के धारा 3A के तहत दिनांक-06.5.2015 को प्रकाशित अधिसूचना में अर्जित खेसरा-653 का किस्म/प्रकृति आवासीय दर्ज है। तथा NH Act-1956 के धारा 3D के तहत दिनांक-02.5.2016 को अधिसूचित अधिसूचना</p>	मौजा/थाना	खाता/खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	पड़री/136	752/653	0.02802	आवासीय	06-5-2015	02-5-2016	52,00,000/-	16,62,128/-	पंचाट सं0-26	पड़री/136	752/653	0.02302	कृषि	06-5-2015	02-5-2016	8,17,654/-	83,556/-	पंचाट सं0-27	
मौजा/थाना	खाता/खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति																						
पड़री/136	752/653	0.02802	आवासीय	06-5-2015	02-5-2016	52,00,000/-	16,62,128/-	पंचाट सं0-26																						
पड़री/136	752/653	0.02302	कृषि	06-5-2015	02-5-2016	8,17,654/-	83,556/-	पंचाट सं0-27																						



16.2.2026

में खेसरा सं0-653 का किस्म/प्रकृति 'आवासीय' दर्ज है। समाहर्ता, सहरसा के पत्रांक-414-2/ भू.अर्ज. दिनांक-17.8.2018 द्वारा गठित उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति द्वारा मौजा-पड़री/136 अन्तर्गत स्थल निरीक्षणोपरान्त समर्पित प्रतिवेदन में खेसरा सं0-653 का रकवा 0.0441 ए. भूमि आवासीय एवं रकवा-0.0547 ए. भूमि '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 'आवासीय' दर्ज है। जिसके परिपेक्ष्य में खेसरा सं0-653, रकवा-0.02802 ए0 भूमि का किस्म 'आवासीय' एवं रकवा-0.02302 ए0 भूमि का किस्म 'कृषि' अंकित करते हुए तदनुसार दर निर्धारण की कार्रवाई कर मुआवजा भुगतान हेतु नोटिस निर्गत किया गया। उनका यह भी कहना है कि आवेदक के द्वारा अपने आवेदन में किये गये दावा के समर्थन में वर्णित भूमि के सम्परिवर्तन (Change in land use) से संबंधित सक्षम प्राधिकार द्वारा निर्गत कोई प्रमाण-पत्र संलग्न नहीं 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 मौजा-पड़री, खेसरा सं0-653 का किस्म 'आंशिक आवासीय तथा आंशिक कृषि' पाते हुए अर्जित भूमि का श्रेणी एवं दर का निर्धारण किया गया है। समाहर्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित दर निर्धारण समिति की बैठक दिनांक-15.7.2019 को हुई तथा प्रश्नगत अर्जित भूमि के किस्म को आवासीय पाते हुए दर निर्धारण हेतु केन्द्रीय मूल्यांकन समिति को भेजा गया। Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि को कृषि से गैरकृषि प्रयोजन हेतु सक्षम प्राधिकार से सम्परिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया। उनका यह भी कहना है कि Petitioner 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 प्रावधानों 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.



16.2.2026

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 भू-अर्जन की कार्रवाई में प्रारंभिक अधिसूचना (3A) तथा अधिघोषणा (3D) में प्रश्नगत खेसरा-653 की प्रकृति 'आवासीय' अंकित है। कागजातों के आधार पर यह परिलक्षित होता है कि Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच (23.9.2018) के प्रतिवेदन/विनिश्चय (08.10.2018) के आधार पर DLAO, Saharsa (CALA) के स्तर से अर्जित उक्त खेसरा सं0-653 का कोटि अंश आवासीय अंश कृषि निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है। Six Member Committee/जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) के प्रतिवेदन/विनिश्चय में प्रश्नगत खेसरा के अंश को 'आवासीय श्रेणी' से कृषि श्रेणी में Downgrade करने के संदर्भ में यथोचित कारण/विनिश्चय अंकित नहीं है। विपक्षी (DLAO/NHAI) की ओर से एक ही खेसरा (653) का अंश आवासीय एवं अंश कृषि कोटि निर्धारित करने के विधि-सम्मत आधार से संबंधित अभिलेख/कागजात सुनवाई/Final बहस में उपस्थापित नहीं किया जा सका है। प्रारंभिक अधिसूचना (3A) तथा अधिघोषणा (3D) में प्रश्नगत खेसरा-653 की अंकित श्रेणी आवासीय को कृषि में Downgrade करने का आधार अभिलेख पर नहीं है।

Petitioner द्वारा अपने वाद पत्र में पंचाट संख्या-26 से अधिग्रहित जमीन को व्यवसायिक किस्म निर्धारित करते हुए मुआवजा की मांग की गयी है। किन्तु Petitioner की ओर से सुनवाई में प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (06.5.2015) को अर्जित भूमि के व्यवसायिक श्रेणी में रहने के संबंध में संगत साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया जा सका है।

उभय पक्ष के सुनवाई तथा उपस्थापित कागजातों के आधार पर संगत विभागीय प्रावधानों के अनुसार पंचाट संख्या-27 से अर्जित भूमि का किस्म कृषि के रूप 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 उपरोक्त Findings के आधार पर Petitioner के अर्जित भूमि (खेसरा-653, रकवा-0.02302 ए.) का किस्म 'कृषि' को Rectify करते हुए प्रारंभिक अधिसूचना 3A/अधिघोषणा 3D के अनुसार 'आवासीय' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। तथा जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) को आदेश दिया जाता है कि उपरोक्त अर्जित भूमि के लिए 'आवासीय' श्रेणी के तत्समय अधिसूचित 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 समायोजित करते हुए शेष राशि का भुगतान किया जाय।

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

Raj K.
16/2/2026.

आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

Raj K.
16/2/2026.

आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator