Schedule XLII-High Court No.(J) 9[Old(M)164]

FORM OF ORDER SHEET

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

[Arbitration Case No.-134/2023]

Tribhuwan Choudhary..Petitioner.

Versus

The State of Bihar ....Opposite Parties.

Serial No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date
1	2	3	4
	28.2.2026	**आदेश**	

यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग 107 (महेशखुट-सोनवर्षा राज-सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिया) के चौड़ीकरण हेतु सहरसा जिलान्तर्गत मौजा-बनगाँव (थाना नं0-137) स्थित Petitioner के प्रश्नगत भूमि अर्जन की कार्रवाई में निर्धारित की गई मुआवजा राशि (Compensation Amount) के विरूद्ध National Highway Act, 1956 के धारा 3G(5) के अन्तर्गत दायर किया गया है।

कागजातों के अनुसार प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है :-

मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकवा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति
सैफावाद खानपट्टी उर्फ बनगाँव/ 137	1404/ 3902	0.02795	कृषि	06-5-2015	02-5-2016	11,71,630/-	1,45,371/-	पंचाट सं0-13

दिनांक-13.2.2026 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 उपरोक्त वर्णित परियोजना हेतु Petitioner की उपरोक्त वर्णित जमीन का अधिग्रहण किया गया। उनका कहना है कि प्रश्नगत अर्जित भूमि में आवेदक का दो कोठली ईंट-एस्वेस्टस का घर, चापाकल इत्यादि अवस्थित है। जिसमें आवेदक निवास करते आये हैं। उनका यह भी कहना है कि प्रश्नगत अर्जित भूमि Petitioner को निबंधित केवाला दस्तावेज से प्राप्त है। तथा अर्जित भूमि के पूरब चौहद्दी में सड़क का होना प्रमाणित करता है कि प्रश्नगत अर्जित भूमि बेहद महत्वपूर्ण व कीमती है। भू-अर्जन कार्यालय द्वारा उपरोक्त सभी तथ्यों के विपरीत प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म कृषि दर्ज करते हुए मुआवजा भुगतान हेतु पंचाट तैयार कर नोटिस निर्गत किया गया है। जो सही नहीं है। उनका यह भी कहना है कि सक्षम प्राधिकार के समक्ष आपत्ति आवेदन समर्पित किया गया किंतु उनके स्तर से कोई यथोचित कार्रवाई नहीं की गयी। 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 62-2/भू.अर्ज., दिनांक-11.1.2024 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि NH Act-1956 के धारा 3A के तहत दिनांक-06.5.2015 को प्रकाशित अधिसूचना में अर्जित खेसरा-3902 का किस्म/प्रकृति आवासीय दर्ज है। तथा NH Act-1956 के धारा 3D के तहत दिनांक-02.5.2016 को अधिसूचित अधिसूचना में खेसरा सं0-3902 का किस्म/प्रकृति 'आवासीय' दर्ज है। समाहर्त्ता, सहरसा के पत्रांक-414-2/भू. अर्ज. दिनांक-17.8.2018 द्वारा गठित उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति द्वारा मौजा-बनगाँव/137 अन्तर्गत स्थल निरीक्षणोपरान्त समर्पित प्रतिवेदन में खेसरा सं0-3902 के भूमि

	28.2.2026	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 के स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन में खेसरा संख्या-3902 का किस्म 'कृषि' अंकित है। जिसके परिपेक्ष्य में खेसरा सं0-3902 का किस्म 'कृषि' अंकित करते हुए तदनुसार दर निर्धारण की कार्रवाई कर मुआवजा भुगतान हेतु नोटिस निर्गत किया गया। 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 समाहर्त्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित छः (06) सदस्यीय समिति द्वारा स्थलीय निरीक्षण के उपरांत मौजा- सैफावाद खानपट्टी उर्फ बनगाँव, खेसरा सं0-3902 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 प्रावधानों के अनुरूप है। साथ ही Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि के मुआवजा के रूप में व्यवसायिक श्रेणी में राशि का दावा गलत एवं मनगढंत 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 अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि भू अर्जन की कार्रवाई में प्रारंभिक अधिसूचना (3A) में प्रश्नगत खेसरा संख्या-3902 की प्रकृति 'आवासीय' तथा अधिघोषणा (3D) में प्रकृति 'आवासीय' अंकित है। कागजातों के आधार पर यह परिलक्षित होता है कि Six Member	

28.2.2026	Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच (23.9.2018) के प्रतिवेदन/विनिश्चय(08.10.2018) 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। कागजातों के आधार पर यह स्थापित होता है कि अधिसूचना (3A)/अधिघोषणा (3D) में प्रश्नगत जमीन का श्रेणी 'आवासीय' अंकित था, जबकि Six Member Committee द्वारा इसे Downgrade करते हुए 'कृषि' कोटि का निर्धारित कर दिया गया। Six Member Committee के स्थलीय जाँच प्रतिवेदन (8.10.2018) में प्रश्नगत खेसरा की जमीन को आवासीय से कृषि में Downgrade करने का कोई सकारण विनिश्चय अंकित नहीं है। सुनवाई में DLAO/NHAI की ओर से उपरोक्त के संदर्भ में कोई संगत साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया जा सका है। Petitioner द्वारा अपने वाद पत्र में अधिग्रहित जमीन को व्यवसायिक/आवासीय 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 संगत 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। 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 भू-अर्जन की अधिसूचना (3A)/अधिघोषणा (3D) के अनुसार 'आवासीय' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) को आदेश दिया जाता है कि Petitioner के प्रश्नगत 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 भेजें। Sd/- 28/2/2026 आयुक्त, कोशी प्रमंडल, सहरसा। -सह-Arbitrator लेखापित एवं शुद्धित। Sd/- 28/2/2026. आयुक्त, कोशी प्रमंडल, सहरसा। -सह-Arbitrator		

(Seal: आयुक्त न्यायालय, कोशी प्रमंडल, सहरसा)