

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, KOSHI (SAHARSA)
[Arbitration Case No.-117/2024]

Md. Saleem & Others.....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>09.3.2026</u>	<p style="text-align: center;">आदेश</p> <p>यह Arbitration वाद भारतमाला परियोजना पैकेज-V (उमगाँव से सहरसा) हेतु सुपौल जिलान्तर्गत मौजा-सुखपुर सोलहनी (थाना नं0-188) 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>पंचाट के अनुसार प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है :-</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>मौजा/ थाना</th> <th>खाता/ खेसरा</th> <th>रकबा (हे.)</th> <th>भूमि की प्रकृति</th> <th>Date of 3A</th> <th>Date of 3D</th> <th>दर (प्रति हे.)</th> <th>कुल मुआवजा</th> <th>अभ्युक्ति</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>सुखपुर सोलहनी/ 188</td> <td>233/ 1584</td> <td>0.0240</td> <td>कृषि</td> <td>01.10.2018</td> <td>11.1.2019</td> <td>25,81,948/-</td> <td>2,73,887.00/-</td> <td>पंचाट सं0-2</td> </tr> </tbody> </table> <p>दिनांक-19.2.2026 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Supaul (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Madhubani के विद्वान अधिवक्ता के जवाब तथा प्रश्नगत भूमि अर्जन से संबंधित कागजातों का अवलोकन किया।</p> <p>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 जमीन का बिना स्थलीय जाँच किये गैरकानूनी ढंग से कृषि श्रेणी घोषित किया गया है जबकि प्रश्नगत अर्जित जमीन आवासीय श्रेणी की है। तथा यह कि प्रश्नगत अर्जित जमीन के बगल के खेसरा को आवासीय श्रेणी में रखा गया 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 निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने का अनुरोध किया गया है।</p> <p>विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के पत्रांक-2044/भू-अर्जन, दिनांक-07.11.2025 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि छः सदस्यीय समिति द्वारा स्थल निरीक्षण किये जाने के क्रम में प्रश्नगत अर्जित भूमि कृषि कार्य में प्रयुक्त किया जा रहा था। तदनुसार भूमि के उपयोगिता के आधार पर छः सदस्यीय समिति द्वारा प्रश्नगत भूमि का किस्म कृषि प्रतिवेदित किया गया। जिसके आधार पर प्रश्नगत अर्जित भूमि को कृषि श्रेणी मानकर अग्रेतर कार्रवाई की गई है। अतः आवेदक द्वारा दाखिल उक्त वाद को खारिज करने का अनुरोध जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के द्वारा किया गया है। किन्तु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के पत्रांक-2046, दिनांक-15.11.2025 में यह अंकित है कि “भारतमाला परियोजना अन्तर्गत गठित छः सदस्यीय समिति के द्वारा समर्पित प्रतिवेदन में खेसरा सं0-1584 दर्ज नहीं है।”</p> <p>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 अधिसूचना (3A) तथा</p>	मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा (हे.)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति हे.)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	सुखपुर सोलहनी/ 188	233/ 1584	0.0240	कृषि	01.10.2018	11.1.2019	25,81,948/-	2,73,887.00/-	पंचाट सं0-2	
मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा (हे.)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति हे.)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति													
सुखपुर सोलहनी/ 188	233/ 1584	0.0240	कृषि	01.10.2018	11.1.2019	25,81,948/-	2,73,887.00/-	पंचाट सं0-2													

09.3.2026

अधिघोषणा (3D) में प्रश्नगत अर्जित भूमि का श्रेणी कृषि प्रकाशित किया गया था। किन्तु Petitioner के द्वारा निर्धारित समय-सीमा के अन्तर्गत सक्षम प्राधिकार के समक्ष अपना आपत्ति नहीं दिया गया। उनका यह भी कहना है कि Petitioner द्वारा राजस्व अभिलेख में प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म परिवर्तन (Change in Land Use) सक्षम प्राधिकार के स्तर से नहीं कराया गया है। उनका कहना है कि प्रश्नगत अर्जित भूमि को कृषि योग्य पाते हुए दर निर्धारण की कार्रवाई की गई है। साथ ही Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि के मुआवजा के रूप में आवासीय 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, Supaul (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Madhubani द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि विभागीय प्रावधानों के अनुसार गठित Six Member Committee के स्थलीय जांच प्रतिवेदन के बिना ही जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) के स्तर से Petitioner के अर्जित प्रश्नगत खेसरा-1584 का श्रेणी, Market Value तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के पत्रांक-2046, दिनांक-15.11.2025 में यह अंकित है कि "भारतमाला परियोजना अन्तर्गत गठित छः सदस्यीय समिति के द्वारा समर्पित प्रतिवेदन में खेसरा सं0-1584 दर्ज नहीं है।" इस प्रकार जिला भू-अर्जन पदाधिकारी (CALA) के स्तर से वादी के अर्जित खेसरा-1584 के श्रेणी एवं मुआवजा निर्धारण में विभागीय प्रावधानों का उलंघन प्रमाणित होता है। Petitioner के वाद पत्र में प्रश्नगत खेसरा के बगल के खेसरा-1585, 1586, 1587 को आवासीय श्रेणी घोषित करने का तथ्य अंकित किया गया है। समरूप खेसरा का अलग-अलग श्रेणी निर्धारण तथा Petitioner द्वारा वाद पत्र में उठाये गए बिन्दुओं के संबंध में सुनवाई में विपक्षी जिला भू-अर्जन

09.3.2026

पदाधिकारी (CALA) तथा NHAI के स्तर से Specific जबाव उपस्थापित नहीं किया गया 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 विधिमन्य 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 '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 लिए निर्धारित दर के अनुसार 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 भेजे।

R. J. K.
09/3/26.
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

R. J. K.
09/3/26.
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator