

FORM OF ORDER SHEET

IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, KOSHI (SAHARSA)
[Arbitration Case No.-115/2024]

Hitler Sahi.....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																																	
	18.3.2026	<p style="text-align: center;">आदेश</p> <p>यह Arbitration वाद करामा-आलमनगर पथ सुधार हेतु मधेपुरा जिलान्तर्गत मौजा-आलमनगर (थाना नं0-72/1) 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>कागजातों के अनुसार 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 rowspan="4">आलमनगर/ 72/1</td> <td>1472/ 1153</td> <td>0.050</td> <td rowspan="4">आवासीय</td> <td rowspan="4">30-3-2023</td> <td rowspan="4">17-7-2023</td> <td>82,44,377/-</td> <td>8,45,049/-</td> <td>पंचाट सं0-02</td> </tr> <tr> <td>1472/ 1154</td> <td>0.020</td> <td>82,44,377/-</td> <td>3,38,019/-</td> <td>पंचाट सं0-03</td> </tr> <tr> <td>1472/ 1155</td> <td>0.055</td> <td>82,44,377/-</td> <td>9,81,719/-</td> <td>पंचाट सं0-04</td> </tr> <tr> <td>1472/ 1159</td> <td>0.025</td> <td>82,44,377/-</td> <td>4,35,918/-</td> <td>पंचाट सं0-05</td> </tr> </tbody> </table> <p>दिनांक-07.3.2026 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Madhepura (CALA) तथा अधीक्षण अभियंता, पथ निर्माण विभाग, पथ अंचल सहरसा 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 का उपरोक्त वर्णित जमीन अधिग्रहित किया गया। उनका कहना है कि प्रश्नगत जमीन आवेदक को निबंधित केवाला के माध्यम से प्राप्त है। उनका कहना है कि कुमार अरुण सिंह द्वारा पेट्रोल पंप खोलने हेतु Petitioner के प्रश्नगत जमीन को 29 वर्ष के लिए लीज पर लिया गया। तथा यह कि लीज एग्रीमेंट के अनुसार अरुण सिंह द्वारा प्रश्नगत जमीन पर मकान बना कर पेट्रोल पंप का संचालन किया जाने लगा। उनका कहना है कि भू-अर्जन कार्यालय, मधेपुरा द्वारा भू-अर्जन हेतु उन्हें नोटिस दिया गया। जिसके उपरांत Petitioner संगत कागजात के साथ पेट्रोल पंप हेतु किया गया लीज एग्रीमेंट भी भू-अर्जन कार्यालय में जमा किया गया। उनका कहना है कि प्रश्नगत जमीन व्यवसायिक श्रेणी की है। किंतु सक्षम प्राधिकार द्वारा प्रश्नगत जमीन को आवासीय घोषित करते हुए मुआवजा राशि भुगतान हेतु नोटिस निर्गत किया गया है। उनका यह भी कहना है कि Petitioner द्वारा सक्षम प्राधिकार के समक्ष अपना आपत्ति आवेदन समर्पित किया गया किन्तु उनके स्तर से कोई यथोचित कार्रवाई नहीं की गयी। Petitioner की ओर से प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म व्यवसायिक निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने का अनुरोध किया गया है।</p> <p>विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा के पत्रांक 114/भू.अ., दिनांक-23.3.2025 द्वारा दाखिल जवाब के अनुसार आवेदक द्वारा अधिसूचना की तिथि से आपत्ति की</p>	मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	आलमनगर/ 72/1	1472/ 1153	0.050	आवासीय	30-3-2023	17-7-2023	82,44,377/-	8,45,049/-	पंचाट सं0-02	1472/ 1154	0.020	82,44,377/-	3,38,019/-	पंचाट सं0-03	1472/ 1155	0.055	82,44,377/-	9,81,719/-	पंचाट सं0-04	1472/ 1159	0.025	82,44,377/-	4,35,918/-	पंचाट सं0-05	
मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति																												
आलमनगर/ 72/1	1472/ 1153	0.050	आवासीय	30-3-2023	17-7-2023	82,44,377/-	8,45,049/-	पंचाट सं0-02																												
	1472/ 1154	0.020				82,44,377/-	3,38,019/-	पंचाट सं0-03																												
	1472/ 1155	0.055				82,44,377/-	9,81,719/-	पंचाट सं0-04																												
	1472/ 1159	0.025				82,44,377/-	4,35,918/-	पंचाट सं0-05																												

18.3.2026

निर्धारित तिथि तक अपने भूमि लीज पर देने अथवा अपनी भूमि के व्यवसायिक श्रेणी में संपरिवर्तन संबंधी कोई सूचना/साक्ष्य कार्यालय को नहीं दिया एवं निर्धारित आवासीय श्रेणी का मुआवजा राशि का भुगतान भी प्राप्त कर लिये। उनका कहना है कि अधिग्रहित भूमि का किस्म आवासीय छः सदस्यीय समिति द्वारा निर्धारित है। छः सदस्यीय समिति के निर्णय दिनांक-06.3.2023 के उपरांत अधिग्रहण हेतु अधिसूचना प्रकाशित हुआ। जिसमें आवेदक की भूमि खेसरा संख्या-1153, 1154, 1155 एवं 1159 का किस्म आवासीय निर्धारित किया गया है। जिसके अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण कर भुगतान किया गया है। उनका कहना है कि Petitioner के उक्त अर्जित खेसरा में से 1155 एवं 1159 पर कुछ वृक्ष प्रतिवेदित किया गया है। जिसका मुआवजा भी Petitioner को भुगतान किया जा चुका है। अतः आवेदक द्वारा दाखिल उक्त वाद को खारिज करने का अनुरोध जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा के द्वारा किया गया है।

विपक्षी अधीक्षण अभियंता, पथ निर्माण विभाग, पथ अंचल, सहरसा के पत्रांक-706 दिनांक-09.6.2025 द्वारा दाखिल जवाब के अनुसार आवेदक द्वारा अधिसूचना की तिथि से आपत्ति की निर्धारित तिथि तक अपने भूमि लीज पर देने अथवा अपनी भूमि के व्यवसायिक श्रेणी में संपरिवर्तन संबंधी कोई सूचना/साक्ष्य कार्यालय को नहीं दिया एवं निर्धारित आवासीय श्रेणी का मुआवजा राशि का भुगतान भी प्राप्त कर लिये। उनका कहना है कि अधिग्रहित भूमि का किस्म आवासीय छः सदस्यीय समिति द्वारा निर्धारित है। छः सदस्यीय समिति के निर्णय दिनांक-06.3.2023 के उपरांत अधिग्रहण हेतु अधिसूचना प्रकाशित हुआ। जिसमें आवेदक की भूमि खेसरा संख्या-1153, 1154, 1155 एवं 1159 का किस्म आवासीय निर्धारित किया गया है। जिसके अनुसार मुआवजा राशि का निर्धारण कर भुगतान किया गया है। उनका कहना है कि Petitioner के उक्त अर्जित खेसरा में से 1155 एवं 1159 पर कुछ वृक्ष प्रतिवेदित किया गया है। जिसका मुआवजा भी Petitioner को भुगतान किया जा चुका 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,

18.3.2026

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, Madhepura (CALA) तथा अधीक्षण अभियंता, पथ निर्माण विभाग, पथ अंचल, सहरसा द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि अपर समाहर्ता, मधेपुरा की अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच (06.3.2023) के प्रतिवेदन/विनिश्चय के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा (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 एवं मुआवजा राशि निर्धारण की कार्रवाई की गई है। जो अभिलेख पर है। Petitioner द्वारा अपने वाद पत्र के कंडिका-3 में अधिग्रहित भूमि के व्यवसायिक श्रेणी का होने एवं उक्त भूमि को पेट्रोल पंप हेतु लीज पर देने का दावा अंकित किया गया है, किन्तु 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 श्रेणी निर्धारण नहीं करने का दावा उपस्थापित साक्ष्यों के आधार पर प्रमाणित नहीं किया जा सका है। Petitioner की ओर से अपने दावे के समर्थन में कोई अकाट्य साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया जा सका है। प्रश्नगत भू-अर्जन की कार्रवाई 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।

R.K.

18/3/2026

आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

R.K.

18/3/2026

आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator