

FORM OF ORDER SHEET

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

[Arbitration Case No.-34/2023]

Maheshwari Prasad Yadav.....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																														
	09.3.2026	<p style="text-align: center;">आदेश</p> <p>यह Arbitration वाद भारतमाला परियोजना पैकेज-V (उमगाँव से सहरसा) हेतु सुपौल जिलान्तर्गत मौजा-सिहे (थाना नं0-177) 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>खेसरा</th> <th>रकबा (डी.)</th> <th>भूमि की प्रकृति</th> <th>Date of 3A</th> <th>Date of 3D</th> <th>दर (प्रति डी.)</th> <th>कुल मुआवजा</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">सिहे/ 177</td> <td>11</td> <td>28.406</td> <td>कृषि</td> <td>01.10.2018</td> <td>11.1.2019</td> <td>5,702/-</td> <td>7,09,433/-</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>503</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के पत्रांक-424 दिनांक-02.3.2026 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि खेसरा संख्या-14 एवं 503 का मिलजुमला रकबा होने तथा अन्य कारणों के आलोक में उक्त खेसरा का भुगतान Petitioner को नहीं किया गया है।</p> <p>दिनांक-19.2.2026 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Supaul (CALA) 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 किस्म गलत तरीके से कृषि दर्ज किया गया है। जबकि चकबंदी खतियान में प्रश्नगत जमीन का किस्म फिरनी (आवासीय) दर्ज है। उनका कहना है कि प्रश्नगत अर्जित जमीन के नजदीक आवासीय घर, मकान एवं दुकान अवस्थित है। जिससे स्पष्ट होता है कि अधिग्रहित भूमि आवासीय किस्म की है। उनका यह भी कहना है कि प्रश्नगत अर्जित जमीन खेसरा संख्या-11, 14, 503 की है तथा सभी आवासीय श्रेणी की है। तथा यह कि सक्षम प्राधिकार द्वारा कृषि योग्य दर्शाया गया है जो सही नहीं है। उनका यह भी कहना है कि गजट प्रकाशन में उक्त भूमि को आवासीय श्रेणी का दर्शाया गया किंतु मुआवजा का निर्धारण कृषि श्रेणी के आधार पर किया गया है। उनका यह भी कहना है कि Petitioner द्वारा सक्षम प्राधिकार के समक्ष अपना आपत्ति दिया गया। किंतु उनके स्तर से कोई यथोचित कार्रवाई नहीं की गयी है। 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-977/भू.अर्जन, दिनांक-30.5.2025 द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि आवेदक द्वारा वाद पत्र में चकबंदी खतियान में दर्ज किस्म भूमि एराजी फिरनी का अर्थ आवासीय भूमि बताया गया है जो गलत है। उनका कहना है कि किस्म भूमि एराजी फिरनी का तात्पर्य वैसी कृषि भूमि से है जो गाँव के सीमा रेखा या गाँव के परिधि के पास की जमीन हो। उनका कहना है कि प्रश्नगत भूमि की प्रविष्टि चकबंदी खतियान में</p>	मौजा/ थाना	खेसरा	रकबा (डी.)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डी.)	कुल मुआवजा	सिहे/ 177	11	28.406	कृषि	01.10.2018	11.1.2019	5,702/-	7,09,433/-	14							503							
मौजा/ थाना	खेसरा	रकबा (डी.)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डी.)	कुल मुआवजा																										
सिहे/ 177	11	28.406	कृषि	01.10.2018	11.1.2019	5,702/-	7,09,433/-																										
	14																																
	503																																



09.3.2026

दर्ज होना स्वयं स्पष्ट करता है कि प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि है। क्योंकि चकबंदी खतियान कृषि भूमि के बावत ही तैयार की जाती है। उनका यह भी कहना है कि अर्जित जमीन के नजदीक आवासीय घर एवं दुकान अवस्थित मात्र होने से प्रश्नगत भूमि का किस्म परिवर्तित नहीं हो जाता है। तथा यह कि छः सदस्यीय समिति द्वारा स्थलीय निरीक्षण के उपरांत समर्पित प्रतिवेदन के आधार पर निर्धारित मूल्यांकन अनुरूप आवेदक को देय उचित प्रतिकर की राशि की गणना कर भुगतान हेतु नोटिस निर्गत किया गया है। अतः आवेदक द्वारा दाखिल उक्त वाद को खारिज करने का अनुरोध जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के द्वारा किया गया है।

विपक्षी NHAI के विद्वान अधिवक्ता का अभिकथन है कि आवेदक द्वारा दाखिल प्रस्तुत वाद इस न्यायालय में पोषणीय नहीं है। उनके द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि अधिसूचना (3A) 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 छः सदस्यीय समिति द्वारा स्थलीय निरीक्षण के उपरांत प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म निर्धारण किया गया। 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) द्वारा दाखिल जवाब एवं NHAI के विद्वान अधिवक्ता को सुनने तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत है कि Petitioner की ओर से वाद पत्र में उठाये गये Specific बिन्दुओं के संबंध में जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) तथा

09.3.2026

NHAI द्वारा यथोचित जवाब अंकित नहीं किया गया है। कागजातों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि समाहर्ता, सुपौल की अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच के प्रतिवेदन/विनिश्चय के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) के स्तर से Petitioner के अर्जित भूमि का श्रेणी, Market Value तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। प्रश्नगत भूमि अर्जन की अधिघोषणा (3D) में खेसरा संख्या-11 का किस्म कृषि/आवासीय दर्ज है। स्थलीय निरीक्षण प्रतिवेदन में खेसरा संख्या-11 को अंश आवासीय तथा आवास से खेसरा की दूरी 20 फीट से अधिक को कृषि श्रेणी घोषित किया गया है। किन्तु उक्त विनिश्चय का वैधानिक आधार प्रतिवेदन में अंकित नहीं है। 3A अधिसूचना की तिथि (01.10.2018) को प्रवृत्त मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग के पत्रांक-5021 दिनांक-18.12.2017 के अनुसार ग्रामीण क्षेत्र के ऐसे भूमि/भूखंड जहाँ गाँव बसा हुआ हो उस गाँव के अंतिम घर से चारो ओर सामान्य स्थिति में लगभग 200 मी. तक की परिधि में अवस्थित क्षेत्र की भूमि को आवासीय भूमि माना जायेगा। Six Member Committee द्वारा उक्त विभागीय प्रावधान को अपने विनिश्चय में संदर्भित नहीं किया गया है। कागजातों के आधार पर यह स्पष्ट होता है कि भूमि अर्जन अधिघोषणा 3D में अर्जित खेसरा सं०-11 का श्रेणी कृषि/आवासीय अंकित है किन्तु जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) के स्तर से Petitioner के उक्त खेसरा-11 के सम्पूर्ण रकवा-28.406 डी० को कृषि श्रेणी निर्धारित करने का सकारण विनिश्चय संगत भूमि अर्जन अभिलेख/कागजातों में अंकित नहीं है। संगत प्रावधानों के अनुसार सामान्य स्थिति में बिना संगत एवं अभिलिखित कारणों के एक ही खेसरा के भूमि के लिए अलग-अलग श्रेणी निर्धारण किया जाना यथोचित स्थिति नहीं है।

Petitioner की ओर से आपने वाद पत्र में खेसरा संख्या-14 और 503 के जमीन के अधिग्रहण का बिन्दु अंकित किया गया है। किन्तु सुनवाई में उक्त खेसरा हेतु किस्म एवं दर निर्धारण तथा अन्य संगत कागजात सुनवाई में उपस्थापित नहीं किया जा सका है। साथ ही विपक्षी DLAO द्वारा प्रतिवेदित किया गया है कि Petitioner को उक्त खेसरा हेतु भुगतान नहीं किया गया है।

उभय पक्ष की सुनवाई तथा उपस्थापित कागजातों के आधार पर संगत विभागीय प्रावधानों के अनुसार प्रश्नगत अर्जित भूमि (खेसरा संख्या-11, रकवा-28.406 डी.) 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 (खेसरा संख्या-11, रकवा-28.406 डी.) 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।

P. K.
09/3/2026.
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

लेखापित एवं शुद्धित।

P. K.
09/3/2026.
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

