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.-148/2023]
Satyendra Narayan 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

18.3.2026

आदेश

यह Arbitration वाद भारतमाला परियोजना पैकेज-v (सहरसा से उमगाँव) हेतु सुपौल जिलान्तर्गत मौजा-परसरमा परसौनी (थाना नं0-198) 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।

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

मौजा/ थाना	खाता/ खेसरा	रकवा (डी.)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति डी.)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति
परसरमा परसौनी/ 198	827/ 2637	26	कृषि	13.5.2021	06.7.2021	11,326/-	12,89,805/-	अभिलेख संख्या-19
	827/ 2639	7.949					3,64,623/-	अभिलेख संख्या-21

दिनांक-07.3.2026 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।

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 निबंधित दस्तावेज संख्या-7381 दिनांक-06.7.1976 तथा दस्तावेज संख्या-7382 दिनांक-06.7.1976 से Petitioner को प्राप्त है। उनका कहना है कि प्रश्नगत जमीन आवासीय श्रेणी की है। किन्तु समक्ष प्राधिकार के स्तर से कृषि श्रेणी घोषित करते हुए मुआवजा भुगतान हेतु नोटिस निर्गत किया गया है जो सही नहीं है। उनका यह भी कहना है कि प्रश्नगत जमीन के अगल-बगल अवस्थित जमीन को आवासीय दर से मुआवजा राशि का भुगतान किया गया 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।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल के द्वारा दाखिल जवाब में यह अंकित किया गया है कि छः सदस्यीय समिति द्वारा स्थल निरीक्षण के उपरांत समर्पित प्रतिवेदन में प्रश्नगत अर्जित जमीन का प्रकृति कृषि अंकित किया गया है। जिसके आधार पर प्रश्नगत अर्जित भूमि को कृषि श्रेणी मानकर अग्रेतर कार्रवाई की गई है। उनका कहना है कि Petitioner द्वारा प्रश्नगत अर्जित जमीन हेतु आवासीय श्रेणी का दावा सही नहीं 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 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

18.3.2026

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 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, 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 Petitioner की ओर से वाद पत्र में उठाये गये Specific बिन्दुओं के संबंध में जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Madhubani द्वारा यथोचित जवाब अंकित नहीं किया गया। कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्पष्ट होता है कि अपर समाहर्त्ता, सुपौल की अध्यक्षता में गठित Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच प्रतिवेदन (19.2.2021) के आधार पर जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सुपौल (CALA) के स्तर से Petitioner के अर्जित भूमि

का श्रेणी, Market Velue तथा मुआवजा राशि का निर्धारण किया गया है। सुनवाई में विपक्षी (DLAO/NHAI) की ओर से अर्जित भूमि के प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (13.5.2021) को समुचित रूप से कृषि श्रेणी में रहने का बिन्दु प्रमाणित नहीं किया जा सका है। प्रश्नगत अर्जित भूमि के तत्समय वर्तमान Usage के अनुसार श्रेणी निर्धारण में संगत विभागीय प्रावधानों के पूर्ण रूपेण अनुपालन की स्थिति दृष्टिगत नहीं है। सुनवाई में Petitioner के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रश्नगत अर्जित जमीन से संबंधित नजरी नक्शा उपस्थापित करते हुए इस आशय का अभिकथन किया गया है कि अर्जित जमीन के अगल-बगल में कई आवासीय घर-मकान बना हुआ है। तथा यह कि नजदीक में ही पेट्रोल पंप के साथ-साथ स्वास्थ्य केन्द्र भी अवस्थित है। किन्तु सुनवाई में Petitioner के इस अभिकथन को Negate करने के संदर्भ में विपक्षी (DLAO/NHAI) की ओर से समुचित जवाब अथवा 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 पूर्ण रूपेण विधिमान्य विनिश्चित नहीं होता है। सुनवाई में उपस्थापित साक्ष्यों/कागजातों के आधार पर Petitioner के अर्जित भूमि को न्युनतम '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, सुपौल (CALA) को आदेश दिया जाता है कि Petitioner के उपरोक्त वर्णित 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 जाए। मुआवजा राशि की गणना में नियमानुसार ब्याज तथा Solatium के अनुसार Total Compensation Amount का निर्धारण करते हुए Petitoner 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 भेजें।

18/3/2026.
आयुक्त,
कोशी प्रमंडल, सहरसा।
-सह-Arbitrator

आयुक्त न्यायालय
कोशी प्रमण्डल, सहरसा

लेखापित एवं शुद्धित।
18/3/2026.
आयुक्त,
कोशी प्रमंडल, सहरसा।
-सह-Arbitrator