

## FORM OF ORDER SHEET

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

[Arbitration Case No.-41/2025]

Kishundeo Prasad Yadav.....Petitioner.

Versus

The State of Bihar and Others.....Opposite Parties.

Serial No.	Date of order of proceeding.	Order with signature of the court.	Office action taken with date																								
1	2	3	4																								
	<u>28.3.2026</u>	<p style="text-align: center;"><b>आदेश</b></p> <p>यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग 107 (महेशखुँट-सोनवर्षा राज-सहरसा- मधेपुरा- पूर्णिया) के चौड़ीकरण हेतु मधेपुरा जिलान्तर्गत मौजा-अधिसूचित क्षेत्र मुरलीगंज (वार्ड नं0-13) 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"> <thead> <tr> <th>मौजा</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">अधिसूचित क्षेत्र मुरलीगंज</td> <td>149/791</td> <td>0.130980</td> <td rowspan="4">कृषि</td> <td rowspan="4">17-6-2015</td> <td rowspan="4">09-6-2016</td> <td rowspan="4">13,39,500/-</td> <td rowspan="4">9,45,374/-</td> <td rowspan="4">अभिलेख संख्या- 1/2015-16</td> </tr> <tr> <td>113/792</td> <td>0.064247</td> </tr> <tr> <td>47/798</td> <td>0.022239</td> </tr> <tr> <td>47/802</td> <td>0.059305</td> </tr> </tbody> </table> <p>दिनांक-07.3.2026 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Madhepura (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Purnea 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 नगर पंचायत मुरलीगंज में पूर्व अवस्थित NH-107 की चौहद्दी में अवस्थित थी। तथा यह कि प्रश्नगत अर्जित जमीन आवासीय उपभोग की जमीन है। उनका यह भी कहना है कि नगर पंचायत क्षेत्र हेतु अधिसूचित MVR/ श्रेणी को नजरअंदाज करते हुये जिला भू-अर्जन पदाधिकारी के स्तर से अर्जित भूमि का कीमत काफी कम अंकित कर भुगतान हेतु नोटिस निर्गत किया गया। जो विधिसम्मत नहीं है। Petitioner की ओर से अर्जित भूमि को आवासीय श्रेणी निर्धारित करते हुये मुआवजा राशि (Compensation Amount) भुगतान करने का अनुरोध किया गया है।</p> <p>विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा द्वारा पत्रांक-105/भू.अ., दिनांक-06.3.2026 से दाखिल जवाब में अंकित किया गया है कि NH Act-1956 के धारा 3A के तहत प्रकाशित अधिसूचना में Petitioner की भूमि का किस्म कृषि प्रकाशित किया गया था। जिसपर भू-धारी द्वारा कोई आपत्ति निर्धारित समय-सीमा के अन्दर दाखिल नहीं किया गया। तत्पश्चात NH Act-1956 के धारा 3D के तहत प्रकाशित अधिसूचना में Petitioner की भूमि का किस्म/प्रकृति 'कृषि' प्रकाशित किया गया है। छः सदस्यीय समिति द्वारा पत्रांक-509 दिनांक-18.10.2016 द्वारा भूमि का स्वरूप संबंधी प्रतिवेदन दिया गया। जिसमें कृषि भूमि को अविकसित श्रेणी का माना गया। उनका कहना है कि छः सदस्यीय समिति द्वारा प्रश्नगत अर्जनाधीन भूमि का किस्म निर्धारित किया गया है। एवं</p>	मौजा	खाता/ खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	अधिसूचित क्षेत्र मुरलीगंज	149/791	0.130980	कृषि	17-6-2015	09-6-2016	13,39,500/-	9,45,374/-	अभिलेख संख्या- 1/2015-16	113/792	0.064247	47/798	0.022239	47/802	0.059305	
मौजा	खाता/ खेसरा	रकबा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति																			
अधिसूचित क्षेत्र मुरलीगंज	149/791	0.130980	कृषि	17-6-2015	09-6-2016	13,39,500/-	9,45,374/-	अभिलेख संख्या- 1/2015-16																			
	113/792	0.064247																									
	47/798	0.022239																									
	47/802	0.059305																									

28.3.2026

दर का निर्धारण जिला मूल्यांकन समिति द्वारा किया गया। जिसका अनुमोदन केन्द्रीय मूल्यांकन समिति से प्राप्त है। उसके उपरांत स्वीकृति हेतु परियोजना निदेशक, NHAI, बेगुसराय को भेजा गया। तत्क्रम में परियोजना निदेशक, NHAI, बेगुसराय ने अपने पत्रांक-378 दिनांक-22.2.2020 द्वारा मुरलीगंज वार्ड नं0-01 एवं 13 में कृषि/अविकसित भूमि हेतु क्रमशः 14,775.00 रु./डी. एवं 13,395.00 रु. प्रति डी. की दर से प्राक्कलन की स्वीकृति दी गई। 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, मधेपुरा 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। उनका कहना है कि समाहर्ता, मधेपुरा की अध्यक्षता में गठित छः (06) सदस्यीय समिति द्वारा संयुक्त रूप से स्थलीय जाँच के उपरांत प्रश्नगत अर्जित भूमि को कृषि योग्य पाते हुए उसका श्रेणी एवं दर निर्धारण किया गया है। उनका कहना है कि 3A अधिसूचना में प्रश्नगत अर्जित भूमि का किस्म कृषि अंकित है। 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 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, Madhepura (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Purnea 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 उठाए गए Specific बिन्दुओं के संबंध में जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा (CALA) तथा PD,

28.3.2026

NHAI (PIU), Purnea के स्तर से यथोचित जवाब अंकित नहीं किया गया है। कागजातों के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि अपर समाहर्ता की अध्यक्षता में गठित छः (06) सदस्यीय समिति द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच के प्रतिवेदन/विनिश्चय (18.10.2016) 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। सुनवाई में Petitioner की ओर से इस Ground को उठाया गया है कि नगर पंचायत, मुरलीगंज, वार्ड नंबर-13 की भूमि का श्रेणी बिहार स्टाम्प नियमावली के तहत तत्समय अधिसूचित M.V.R. के अनुसार विकासशील/आवासीय/व्यवसायिक चिन्हित है। तथा यह कि भू-अर्जन से संबंधित संगत प्रावधानों का उलंघन करते हुये जिला भू-अर्जन पदाधिकारी (CALA) के स्तर से अर्जित भूमि का श्रेणी कृषि निर्धारित किया गया है। 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। सुनवाई में विपक्षी (DLAO/NHAI) की ओर से अर्जित भूमि के प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (17.6.2015) को समुचित रूप से कृषि श्रेणी 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 पूर्णरूपेण अनुपालन की स्थिति दृष्टिगत नहीं 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। संगत विभागीय प्रावधानों के अनुसार प्रश्नगत अर्जित भूमि का नगर निकाय क्षेत्र के अन्तर्गत अवस्थित रहने तथा तत्समय प्रवृत्त M.V.R. अधिसूचना के अनुसार प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (17.6.2015) को विकासशील श्रेणी को मानने का पर्याप्त आधार अभिलेख पर है।

अतः तदनुसार उपस्थापित तथ्यों एवं साक्ष्यों के आधार पर Petitioner के अर्जित भूमि का श्रेणी 'कृषि' को Rectify करते हुए 'विकासशील' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, मधेपुरा (CALA) को आदेश दिया जाता है कि Petitioner के उपरोक्त वर्णित अर्जित भूमि के लिए 'विकासशील' श्रेणी के लिए निर्धारित दर के अनुसार मुआवजा का भुगतान करना सुनिश्चित किया जाए।

उपरोक्त आदेश के साथ इस Arbitration वाद की Proceedings समाप्त की जाती है। आदेश की प्रति सभी संबंधितों को भेजे।

लेखापित एवं शुद्धित।

P. K.  
28/3/26.  
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator



P. K.  
28/3/26.  
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator