

**FORM OF ORDER SHEET****IN THE COURT OF THE DIVISIONAL COMMISSIONER, KOSHI (SAHARSA)****[Arbitration Case No.-44/2020]****Parwati Devi and Others.....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																																		
	<b>10.4.2026</b>	<p style="text-align: center;"><b>आदेश</b></p> <p>यह Arbitration वाद राष्ट्रीय राजमार्ग 107 (महेशखुट-सोनवर्षा राज-सहरसा-मधेपुरा-पूर्णिमा) के चौड़ीकरण हेतु सहरसा जिलान्तर्गत मौजा-सैफाबाद खानपट्टी उर्फ बनगाँव (थाना नं0-137) 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>प्रश्नगत जमीन के भू-अर्जन की विवरणी निम्नानुसार है :-</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>मौजा/थाना</th> <th>खाता/खेसरा</th> <th>रकवा (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="5">सैफाबाद खानपट्टी/ 137</td> <td>685/3295</td> <td>0.61140</td> <td rowspan="5">कृषि</td> <td rowspan="5">06-5-2015</td> <td rowspan="5">02-5-2016</td> <td rowspan="5">11,71,630/-</td> <td>31,79,952/-</td> <td>पंचाट सं0-69</td> </tr> <tr> <td>242/3294</td> <td>0.03</td> <td>1,56,033/-</td> <td>पंचाट सं0-71</td> </tr> <tr> <td>242/3294</td> <td>0.034</td> <td>1,87,511/-</td> <td>पंचाट सं0-72</td> </tr> <tr> <td>242/3294</td> <td>0.03390</td> <td>1,76,317/-</td> <td>पंचाट सं0-73</td> </tr> <tr> <td>1033/3293</td> <td>0.02190</td> <td>1,13,904/-</td> <td>पंचाट सं0-76</td> </tr> </tbody> </table> <p>दिनांक-04.4.2026 को उभय पक्ष के Final Argument को सुना। अभिलेख, वाद पत्र, DLAO, Saharsa (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Begusarai 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 के उपरोक्त वर्णित जमीन अधिग्रहित किया गया। उनका कहना है कि प्रश्नगत खेसरा की जमीन एक ही परिवार की जमीन है। तथा यह कि आवेदकगण द्वारा मौजा-सैफाबाद खानपट्टी उर्फ बनगाँव में प्रश्नगत जमीन खरीदने के उपरांत मिट्टी भरा कर व्यवसाय करने का प्रबंध कर रहे थे। किंतु एन.एच. के चौड़ीकरण व उन्नयन हेतु सरकार द्वारा आवेदकगण की भूमि अर्जित करने हेतु उनके नाम पंचाट तैयार कर नोटिस भेजा गया। उनका कहना है कि प्रश्नगत जमीन आवासीय व व्यवसायिक किस्म की है। किंतु भू-अर्जन कार्यालय द्वारा कृषि अंकित करते हुए बिना स्थल जाँच व नापी किये ही पंचाट निर्गत किया गया है। जो सही नहीं है। उनका कहना है कि आवेदकगण की भूमि पूर्णरूपेण आवासीय व व्यवसायिक किस्म की है। जिसमें आवेदक का कई घर बना हुआ है। उनका कहना है कि पंचाट तैयार करने से पूर्व भू-अर्जन कार्यालय द्वारा सरजमीन का नापी नहीं किया गया। जिसके कारण पंचाट संख्या-72 में कुल रकवा कम अंकित किया गया। तथा यह कि रामविलास साह के नाम से खाता संख्या-242, खेसरा संख्या-3294 में रकवा-0.0339 अंकित करते हुए नोटिस निर्गत किया गया है। जबकि नोटिस मोहन साह के नाम से निर्गत किया जाना चाहिए। उनका कहना है कि यह जमीन मोहन साह एवं उनकी पत्नी पार्वती देवी के स्वामित्व की है। उनका यह भी कहना है कि रामविलास साह व कैलाश साह के नाम से निर्गत पंचाट संख्या-76 में प्रश्नगत जमीन का किस्म कृषि अंकित है। जबकि यह पूर्णरूपेण आवासीय है। उनका कहना है कि पंचाट संख्या-73 की जमीन मोहन साह के खरीदगी की जमीन है। जिसका नोटिस सिर्फ मोहन साह के नाम से होना</p>	मौजा/थाना	खाता/खेसरा	रकवा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति	सैफाबाद खानपट्टी/ 137	685/3295	0.61140	कृषि	06-5-2015	02-5-2016	11,71,630/-	31,79,952/-	पंचाट सं0-69	242/3294	0.03	1,56,033/-	पंचाट सं0-71	242/3294	0.034	1,87,511/-	पंचाट सं0-72	242/3294	0.03390	1,76,317/-	पंचाट सं0-73	1033/3293	0.02190	1,13,904/-	पंचाट सं0-76	
मौजा/थाना	खाता/खेसरा	रकवा (ए0)	भूमि की प्रकृति	Date of 3A	Date of 3D	दर (प्रति एकड़)	कुल मुआवजा	अभ्युक्ति																													
सैफाबाद खानपट्टी/ 137	685/3295	0.61140	कृषि	06-5-2015	02-5-2016	11,71,630/-	31,79,952/-	पंचाट सं0-69																													
	242/3294	0.03					1,56,033/-	पंचाट सं0-71																													
	242/3294	0.034					1,87,511/-	पंचाट सं0-72																													
	242/3294	0.03390					1,76,317/-	पंचाट सं0-73																													
	1033/3293	0.02190					1,13,904/-	पंचाट सं0-76																													



10.4.2026

चाहिए। जबकि नोटिस में रामविलास साह कर दिया गया है। उनका कहना है कि इसी प्रकार मोहन साह, पिता-स्व. ठक्कन साह के नाम से निर्गत पंचाट संख्या-69 में रकवा एवं किस्म गलत दर्शाया गया है। यह जमीन बिल्कुल आवासीय एवं व्यवसायिक है। उनका कहना है कि नोटिस में दर्शाया गया रकवा मोहन साह के एन.एच. में अर्जित भूमि से ज्यादा है। तथा इसमें पार्वती देवी के नाम से खरीद की गयी भूमि का भी अंश है। उनका कहना है कि आवेदकगण के नाम से निर्गत नोटिस से स्पष्ट होता है कि स्थल व जमीन के भौतिक स्वरूप का सही-सही जाँच नहीं किया गया है। जिससे आवेदकगण को आपस में कई प्रकार की समस्या उत्पन्न हो सकती है। अतः तदनुसार उनके द्वारा अर्जित भूमि का सही-सही स्थल जाँच करवाते हुए रकवा के अनुरूप जमीन का किस्म व स्वरूप निर्धारित कर मुआवजा भुगतान हेतु आदेश पारित करने का अनुरोध किया गया है।

विपक्षी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा के पत्रांक-578-2/भू.अर्ज., दिनांक-18.9.2020 द्वारा दाखिल जवाब में अंकित है कि NH Act-1956 के धारा 3A के तहत दिनांक-06.5.2015 को प्रकाशित अधिसूचना में अर्जित खेसरा-3293, 3294 एवं 3295 का किस्म/प्रकृति 'आवासीय' दर्ज है। तथा NH Act-1956 के धारा 3D के तहत दिनांक-02.5.2016 को अधिसूचित अधिसूचना में खेसरा संख्या-3293, 3294 एवं 3295 का किस्म/प्रकृति 'आवासीय' दर्ज है। समाहर्ता, सहरसा के पत्रांक-414-2/ भू.अर्ज. दिनांक-17.8.2018 द्वारा गठित उचित प्रतिकर पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन समिति द्वारा मौजा-बानगाँव/137 अन्तर्गत स्थल निरीक्षणोपरान्त समर्पित प्रतिवेदन में खेसरा संख्या-3293, 3294 एवं 3295 के भूमि का किस्म/प्रकृति 'कृषि' दर्ज है। उक्त के परिप्रेक्ष्य में खेसरा संख्या-3293, 3294 एवं 3295 का किस्म कृषि अंकित है। एवं 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, सहरसा 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 अंकित किया गया है कि समाहर्ता, सहरसा की अध्यक्षता में गठित छः (06) सदस्यीय समिति द्वारा स्थलीय निरीक्षण के उपरांत मौजा-बानगाँव, खेसरा सं०-3293, 3294 एवं 3295 का किस्म 'कृषि' पाते हुए अर्जित भूमि का श्रेणी एवं दर का निर्धारण किया गया है। Petitioner द्वारा प्रश्नगत भूमि को कृषि से गैरकृषि प्रयोजन हेतु सक्षम प्राधिकार से सम्पत्तिवर्तन (Conversion) नहीं कराया गया। उनका यह भी कहना है कि Petitioner 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 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

10.4.2026

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, Saharsa (CALA) तथा PD, NHAI (PIU), Begusarai द्वारा दाखिल जवाब तथा अभिलेख में रक्षित प्रश्नगत भू-अर्जन से संबंधित कागजातों के अवलोकनोपरांत यह स्थिति दृष्टिगत होता है कि भू-अर्जन की कार्रवाई में प्रारंभिक अधिसूचना (3A) में प्रश्नगत खेसरा संख्या-3293 का प्रकृति 'आवासीय' तथा 3294 एवं 3295 का किस्म 'पोखर भिण्डा' तथा अधिघोषणा (3D) में प्रश्नगत खेसरा-3293, 3294 एवं 3295 की प्रकृति 'आवासीय' अंकित है। कागजातों के आधार पर यह परिलक्षित होता है कि Six Member Committee द्वारा अर्जित भूमि के स्थलीय जाँच (23.9.2018) के प्रतिवेदन/विनिश्चय (08.10.2018) के आधार पर DLAO, Saharsa (CALA) के स्तर से अर्जित उक्त खेसरा संख्या-3293, 3294 एवं 3295 का कोटि कृषि निर्धारित करते हुए मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है। कागजातों के आधार पर यह स्थापित होता है कि अधिघोषणा 3D में प्रश्नगत अर्जित जमीन का श्रेणी आवासीय अंकित था, जबकि Six Member Committee द्वारा इसे Downgrade करते हुए कृषि कोटि का निर्धारित करते हुए तदनुसार मुआवजा राशि का भुगतान किया गया है। Six Member Committee द्वारा स्थलीय जाँच (23.9.2018) में प्रश्नगत खेसरा की जमीन को आवासीय से कृषि में Downgrade करने का कोई सकारण विनिश्चय अंकित नहीं है। सुनवाई में विपक्षी (DLAO/NHAI) की ओर से उपरोक्त के संदर्भ में कोई संगत साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया जा सका है। Petitioner के वाद-पत्र के कंडिका-9 में अर्जित भूमि पर कई कच्चा मकान अवस्थित रहने के अभिकथन के संदर्भ में विपक्षी की ओर से कोई Specific उत्तर दाखिल नहीं है।

Petitioner द्वारा अपने वाद पत्र में अधिग्रहित जमीन को आवासीय/व्यवसायिक किस्म निर्धारित करते हुए मुआवजा की मांग की गयी है। किंतु Petitioner की ओर से प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि (06.5.2015) को अर्जित भूमि के व्यवसायिक श्रेणी में रहने के संबंध में अकाट्य साक्ष्य उपस्थापित नहीं किया जा सका है।

उभय पक्ष के सुनवाई तथा उपस्थापित कागजातों के आधार पर संगत विभागीय प्रावधानों के अनुसार प्रश्नगत अर्जित भूमि 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 अर्जित भूमि का श्रेणी 'कृषि' को Rectify करते हुए भू-अर्जन की अधिघोषणा (3D) के अनुसार 'आवासीय' श्रेणी निर्धारित किया जाता है। तथा जिला भू-अर्जन पदाधिकारी, सहरसा (CALA) को आदेश दिया जाता है कि 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 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 समायोजित करते हुए शेष राशि का भुगतान किया जाय।

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

लेखापित एवं शुद्धित।

10/4/2026.  
आयुक्त,

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator

कोशी प्रमंडल, सहरसा।

-सह-Arbitrator