अभिनिर्णय आदेश

1. वाद संख्या	:	22 / 2014–15
2. ग्राम	:	धम्मौर
3. परगना व तहसील	:	मीरानपुर, सदर
4. जनपद	:	सुलतानपुर (उत्तर प्रदेश)
5. अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल	:	1.0185 हे0
6. भूमि अधिग्रहण का प्रयोजन	:	राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 232 (टांडा–रायबरेली सेक्शन) के 36.000 कि0मी0 से 78.000 कि0मी0 चौड़ा करने / चार लेन बनाने आदि हेतु।
7. क्या जमींदारी विनाश क्षेत्र है	:	हां।
8. अध्याप्ति निकाय का नाम	:	सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय (भारत सरकार) द्वारा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वयन इकाई रायबरेली।
9. राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत धारा 3A की अधिसूचना प्रकाशन का दिनांक	:	अधिसूचना संख्या–क.अ.2934(अ) भारत का राजपत्र असाधारण, भाग II–खण्ड 3– उपखण्ड (ii) नई दिल्ली, दिनांक 19.12.2012
10. धारा 3A की उपधारा (3) के प्राविधानानुसार स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन का दिनांक	:	1. दैनिक जागरण, दिनांक 22.01.2013 2. इण्डियन एक्सप्रेस, दिनांक 22.01.2013
11. उक्त अधिनियम की धारा 3D की उपधारा (1) के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि	:	अधिसूचना सं0–क.अ.2417 (अ) भारत का राजपत्र असाधारण, भाग II– खण्ड 3– उपखण्ड (ii) नई दिल्ली, दिनांक 07.08.2013
12. उक्त अधिनियम की धारा 3G की उपधारा 3 के अन्तर्गत स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि	:	1. अमर उजाला दिनांक 07.09.2013 2. टाइम्स ऑफ इण्डिया दिनांक 07.09.2013
13. अभिनिर्णय की तिथि	:	दिनांक 21.11.2014

क्रमशः पेज – 2

14. अभिनिर्णय की धनराशि का विवरणः—

1	भूमि के प्रतिकर की धनराशि (रु0)	6,54,000.00
2	परिसम्पत्तियों का प्रतिकर	
	वृक्षों का प्रतिकर धनराशि (रु0)	————
	निर्माण के प्रतिकर की धनराशि (रु0)	96,015.00
	हैण्डपम्प,कूप व नलकूप के प्रतिकर धनराशि (रु0)	————
योग (रु0)		**7,50,015.00**
10 प्रतिशत अतरिक्त धनराशि (रु0)		75,002.00
सम्पूर्ण योग (रु0)		**8,25,017.00**

15. अध्याप्ति व्यय की धनराशि (10 प्रतिशत) : **रु0 82,502.00**

16. पूंजीकृत मूल्य की धनराशि (मालगुजारी का 40 गुना) : **रु0 4.62 ×40 =184.80 या 185 रूपये(मु0 एक सौ पच्चासी रूपये मात्र)**

अभिनिर्णय का औचित्य

भारत सरकार द्वारा घोषित राष्ट्रीय राजमार्ग विकास परियोजना के अन्तर्गत राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 232 के 36.000 कि0मी0 से 78.000 कि0मी0 (टांडा—रायबरेली सेक्शन) के भू—खण्ड के निर्माण (चौड़ा करने/चार लेन बनाने, आदि) अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन के निर्माण के लिए जनपद—सुलतानपुर के ग्राम— धम्मौर, परगना मीरानपुर व तहसील सदर में भूमि अधिग्रहण हेतु भू—अर्जन का प्रस्ताव भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय (परियोजना निदेशक, परियोजना कार्यान्वयन इकाई, रायबरेली) द्वारा सक्षम प्राधिकारी/मुख्य राजस्व अधिकारी सुलतानपुर को प्राप्त कराया गया। इस प्रकरण में राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम—1956 की धारा 3A के अन्तर्गत भारत सरकार का असाधारण राजपत्र, नई दिल्ली में गजट अधिसूचना दिनांक 19. 12.2012 तथा दो समाचार पत्रों 'दैनिक जागरण' एवं 'इण्डियन एक्सप्रेस' में दिनांक 22 जनवरी 2013 को प्रकाशित कराया गया। इस भू—अर्जन प्रस्ताव के सम्बन्ध में ग्राम— धम्मौर के भू—स्वामियों द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 3C के अन्तर्गत एक आपत्ति प्राप्त हुई जिनका निस्तारण किया गया।

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 की धारा 3D के अन्तर्गत भू—अर्जन का प्रस्ताव भारत सरकार के सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय को इस कार्यालय के पत्रांक 91/आठ—उप0भू0अ0अ0 दिनांक 28/05/2013 द्वारा भेजा गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3D के अन्तर्गत इस ग्राम में **1.0185** हे0 भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना भारत का राजपत्र असाधारण में दिनांक 07.09.2013 को प्रकाशित किया गया है।

क्रमशः पेज — 3

राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3G के अन्तर्गत प्रतिकर से सम्बन्धित दावों को प्रस्तुत करने हेतु स्थानीय समाचार पत्रों 'अमर उजाला', एवं 'टाइम्स ऑफ इण्डिया', में दिनांक 07.09.2013 को सर्वसाधारण की जानकारी हेतु सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करायी गयी। उक्त अधिनियम की धारा 3G के अन्तर्गत भू–अर्जन से प्रभावित भू–स्वामियों/हितबद्ध व्यक्तियों द्वारा प्रतिकर के सम्बन्ध में कोई दावा/साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है।

ग्राम– धम्मौर, परगना मीरानपुर व तहसील सदर, जनपद– सुलतानपुर में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 232 के (36.000 कि0मी0 से 78.000 कि0मी0 तक) (टांडा–रायबरेली सेक्शन) के निर्माण (चौड़ा करने/चार लेन बनाने, आदि) अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन के लोक प्रयोजनार्थ अधिग्रहीत भूमि 1.0185 हे0 में से 0.1722 हे0 निजी कृषिक भूमि व 0.8463 हे0 गांवसभा की भूमि है। निजी कृषिक भूमि में से 0.0414 हे0 भूमि प्रस्तावित योजना से दूर अवस्थित है। तत्कारण इस भूमि का अवार्ड किये जाने का कोई औचित्य नहीं है, केवल 0.1308 हे0 भूमि ही अवार्ड घोषित किये जाने योग्य है। निजी कृषिक भूमि का ही प्रतिकर निर्धारण किया जायेगा, गांवसभा की भूमि में से 0.0940 हे0 भूमि परियोजना से दूर है एवं ग्राम सभा भूमि में से ही 0.0762 हे0 मतरूक भूमि है। इस प्रकार ग्राम सभा का पुर्नग्रहण किये जाने वाला क्षेत्रफल मात्र 0.6761 हे0 ही है। जिसके पुर्नग्रहण की कार्यवाही पृथक से अर्जन निकाय द्वारा जिला कलेक्टर के माध्यम से करायी जायेगी। ग्राम सभा एवं प्रस्तावित योजना से दूर अवस्थित भूमि का अवार्ड नहीं किया जाता है। अर्जित की जाने वाली भूमि कृषिक है जिसपर खेती की जा रही है। अधिग्रहीत की जा रही भूमि पर जो भी सम्पत्तियॉ सर्वे के बाद प्राप्त करायी गई हैं, उनका समावेश परिशिष्ट– 3 एवं प्रपत्र– 3 व 4 पर विद्यमान है। अर्जित भूमि पर बृक्ष न होने के कारण परियोजना निदेशक द्वारा डी0 एफ0 ओ0 के माध्यम से मूल्यांकन उपलब्ध नहीं कराया गया। भवन व अन्य परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन मैसर्स यूनिक डिजाइन लखनऊ से कराकर परियोजना निदेशक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, रायबरेली द्वारा अभिनिर्णय में शामिल करने हेतु प्रांप्त कराया गया।

अर्जित भूमि की वर्तमान बाजार दर ज्ञात करने हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा, 3(A) के प्राविधानों के अन्तर्गत धारा 3(A) की अधिसूचना के अन्तिम प्रकाशन की तिथि 22/01/2013 से 3 वर्ष पूर्व के अवधि में निष्पादित विक्रय पत्रों को उपनिबंधक सदर के कार्यालय से श्री शिव बहादुर मौर्य, अमीन एन0 एच0 ए0 आई0, रायबरेली द्वारा संकलित कराया गया है, जिसकी जॉच श्री सत्य नरायन दूबे अमीन भू0 अ0 कार्यालय, सुलतानपुर द्वारा किया गया है। इस निर्धारित अवधि में कुल 13 विक्रय पत्रों को अनुसूची–2 में सूचीबद्ध किया गया है। जो पत्रावली पर संलग्न है।

अधिनियम में दिये गये प्राविधानों के अनुसार प्रतिकर का निर्धारण बाजारु मूल्य पर किया जाना है, अतएव विज्ञप्ति के तीन वर्ष के पूर्व के विक्रय पत्रों के निष्पादन के आधार पर बाजारु मूल्य नियत किया जाना विधिसंगत है। तैयार अनुसूची–2 में उल्लिखित तेरह विक्रय पत्रों का अंकन देखा गया जो पत्रावली में संलग्न है, इनमें से दो विकय विलेख कम संख्या– 07 एवं 08 आवासीय हैं, जो एवार्ड किये जाने हेतु उचित नहीं हैं। शेष ग्यारह बैनामें कृषिक भूमि से सम्बन्धित हैं। अवार्ड के प्रयोजन से कृषिक भूमि के बैनामों में से सर्वाधिक कीमत के बैनामें का ही चयन किया जाना है।

क्रमशः पेज – 4

व्यावसायिक/आवासीय बैनामों के आधार पर अवार्ड अनुमन्य नही है, क्योकि उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार अधिगृहीत की जाने वाली भूमि कृषिक है। जो राष्ट्रीय राजमार्ग के किनारे स्थित है। इसके व्यावसायिक होने का कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है। अनुसूची–2 के क्रमांक– 05 पर अंकित कृषिक भूमि का बैनामा दिनॉक– 04/10/2012 विक्रेता श्री माता फेर पुत्र राम पाल बहक क्रेता श्री हरीराम यादव पुत्र भागीरथी मालियती रू0–47,36,842.00 है। जो सर्वाधिक मूल्यांकन दर का बैनामा है। जो सड़क के किनारे की स्थित भूमि के कलेक्टर की दर रू0–50,00,000.00 (पचास लाख रूपये) प्रति हेक्टेयर की निर्धारित दर से काफी कम है।

अतः अनुसूची–2 पर अंकित बैनामों की मूल्यांकन दर को उपेक्षित करते हुए कलेक्टर सुलतानपुर द्वारा राजमार्ग के किनारे की भूमि का सर्किल रेट रू0–50,00,000.00 (पचास लाख रूपये) प्रति हे0 की दर से अवार्ड हेतु सर्वथा औचित्य पूर्ण दर स्वीकार करते हुए अधिगृहीत भूमि का अवार्ड निर्धारित किया जाता है। निर्धारित दर के आधार पर अर्जित कृषिक भूमि 0.1308 हे0 की प्रगणना निम्नवत् हैः–

1	भूमि के प्रतिकर की धनराशि (रु0)	6,54,000.00
2	परिसम्पत्तियों का प्रतिकर	
	वृक्षों का प्रतिकर धनराशि (रु0)	------
	निर्माण के प्रतिकर की धनराशि (रु0)	96,015.00
	हैण्डपम्प कूप व नलकूप के प्रतिकर धनराशि (रु0)	------
योग (रु0)		**7,50,015.00**
10 प्रतिशत अतरिक्त धनराशि (रु0)		75,002.00
सम्पूर्ण योग (रु0)		**8,25,017.00**

अतएव उपरोक्त निर्धारित दर के आधार पर 0.1308 हे0 अर्जित भूमि की प्रतिकर धनराशि रू0 6,54,000.00 एवं अर्जित भूमि पर स्थित सम्पत्तियों के मूल्यांकन की धनराशि रू0 96,015.00 कुल धनराशि रु0 7,50,015.00 होती है। इस निर्धारित धनराशि पर राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3G (2) के अनुसार 10 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त धनराशि रु0 75,002.00 देय होगी। इस प्रकार कुल अर्जित भूमि की प्रतिकर धनराशि रु0 **8,25,017.00** (मु0 आठ लाख पच्चीस हजार सत्त्रह रुपये मात्र) निर्धारित किया जाता है।

अध्याप्ति व्यय– कुल अभिनिर्णीत धनराशि रु0 **8,25,017.00** पर 10 प्रतिशत की दर से अध्याप्ति व्यय रु0 **82,502.00** अर्जन निकाय से वसूल कर राज्य के निर्धारित लेखा शीर्षक ''0029–भू राजस्व–800 अन्य प्राप्तियॉ 007–भूमि अध्याप्ति संबंधी कार्यवाहियों की वसूली 0704 अन्य संस्थाएं'' में जमा किया जायेगा।

पूंजीकृत मूल्य–अर्जित भूमि के भू–राजस्व रु0 4.62 का 40 गुना रु0 185.00 अध्याप्ति निकाय से वसूल करके राज्य सरकार के निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा किया जायेगा।

क्रमशः पेज – 5

अतः मैं सक्षम प्राधिकारी/मुख्य राजस्व अधिकारी सुलतानपुर 0.1308 हे0 भूमि की माल गुजारी कमी रूपये 4.62 की स्वीकृति प्रदान करते हुए अभिनिर्णय रू0 8,25,017.00 (मु0 आठ लाख पच्चीस हजार सत्रह रूपये मात्र) घोषित करता हूँ। अभिनिर्णीत धनराशि खातावार, गाटावार भू–अर्जन से प्रभावित भू–स्वामियों के नाम पर भूमि अर्जन प्रपत्र–11 में अंकित की जाए।

आज दिनांक 21.11.2014 को अभिनिर्णय घोषित कर पत्रावली में सम्मिलित किया गया है।

(वी0 के0 दोहरे)

सक्षम प्राधिकारी/
मुख्य राजस्व अधिकारी
जनपद–सुलतानपुर