भू–अर्जन अधिनियम 2013 के अनतर्गत अभिनिर्णय

1. वाद संख्या	:	02 / 2015–16
2. ग्राम	:	गोरावारिक।
3. परगना व तहसील	:	मीरानपुर, सदर
4. जनपद	:	सुलतानपुर (उत्तर प्रदेश)
5. अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल	:	0.9585 हे0
6. भूमि अधिग्रहण का प्रयोजन	:	राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 56 (सुलतानपुर–वाराणसी सेक्शन) के 134.700 कि0मी0 से 178.300 कि0मी0 तक चौड़ा करने / चार लेन बनाने आदि हेतु।
7. क्या जमींदारी विनाश क्षेत्र लागू है?	:	हाँ।
8. अध्याप्ति निकाय का नाम	:	सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय (भारत सरकार) द्वारा भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, परियोजना कार्यान्वयन इकाई वाराणसी।
9. राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत धारा 3A की अधिसूचना प्रकाशन का दिनांक	:	अधिसूचना संख्या–क.अ.2648(अ) भारत का राजपत्र असाधारण, भाग II–खण्ड 3– उपखण्ड (ii) नई दिल्ली, दिनांक 23.10.2012
10. धारा 3A की उपधारा (3) के प्राविधानानुसार स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन का दिनांक	:	1. अमर उजाला दिनांक 12.12.2012 2. हिन्दुस्तान दिनांक 12.12.2012
11. उक्त अधिनियम की धारा 3D की उपधारा (1) के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि	:	अधिसूचना सं0–क.अ.3219 (अ) भारत का राजपत्र असाधारण, भाग II– खण्ड 3– उपखण्ड (ii) नई दिल्ली, दिनांक 22.10.2013
12. उक्त अधिनियम की धारा 3G की उपधारा 3 के अन्तर्गत स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि	:	1.हिन्दुस्तान दिनांक 14.11.2013 2. टाइम्स ऑफ इण्डिया दिनांक 14.11.2013
13. अभिनिर्णय की तिथि	:	दिनांक ,2015

क्रमशः पेज – 2

14. अभिनिर्णय की धनराशि का विवरणः–

1	भूमि के प्रतिकर की धनराशि (रु0)	2,23,68,379.00

2	परिसम्पत्तियों का प्रतिकर	
	वृक्षों का प्रतिकर धनराशि (रु0)	—
	भवन आदि निर्माण के प्रतिकर की धनराशि (रु0)	26,05,694.00
3	12% अतिरिक्त प्रतिकर (898 दिन)	73,73,167.00
4	योग=	3,23,47,240.00
5	प्रतिफल 100%	3,23,47,240.00
6	नगरीय क्षेत्र में एक गुना	3,23,47,240.00X1 =3,23,47,240.00
7	ग्रामीण क्षेत्र में दो गुना	—
सम्पूर्ण योग (रु0)		**9,70,41,720.00**

15. अध्याप्ति व्यय की धनराशि (10 प्रतिशत) : **रु0 97,04,172.00**

16. पूंजीकृत मूल्य की धनराशि (मालगुजारी का 40 गुना): **रु0 13.09 ×40 =523.60**

यानि=524.00

अभिनिर्णय का औचित्य

भारत सरकार द्वारा घोषित राष्ट्रीय राजमार्ग विकास परियोजना के अन्तर्गत राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 56 के 134.700 कि0मी0 से 178.300 कि0मी0 (सुलतानपुर–वाराणसी सेक्शन) के भू–खण्ड के निर्माण (चौड़ा करने/चार लेन बनाने, आदि) अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन के निर्माण के लिए जनपद–सुलतानपुर के ग्राम–गोरावारिक 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, वाराणसी) द्वारा सक्षम प्राधिकारी/अपर उप जिलाधिकारी, सदर 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 23.10.2012 तथा दो समाचार पत्रों 'अमर उजाला' एवं 'हिन्दुस्तान' में दिनांक 12 दिसम्बर, 2012 को प्रकाशित कराया गया। इस भू–अर्जन प्रस्ताव के सम्बन्ध में ग्राम गोरावारिक के भू–स्वामियों द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 3C के अन्तर्गत छाछठ (66) आपत्तियां प्रस्तुत की गयी जिसका नियमानुसार 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 द्वारा भेजा गया। राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3D के अन्तर्गत इस ग्राम में 0.9585 हे0 भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना भारत का राजपत्र असाधारण में दिनांक 22.10.2013 को प्रकाशित किया गया है, तथा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3D के प्रकाशन के उपरान्त इस ग्राम में **0.9585** हे0 भूमि अधिग्रहण हेतु दो दैनिक समाचार पत्र में दिनांक 14.11.2013 को प्रकाशित किया गया है।

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–गोरावारिक, परगना मीरानपुर व तहसील सदर, जनपद–सुलतानपुर में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 56 के (134.700 कि0मी0 से 178.300 कि0मी0 तक) (सुलतानपुर–वाराणसी सेक्शन) के निर्माण (चौड़ा करने / चार लेन बनाने, आदि) अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन के लोक प्रयोजनार्थ गजट के आधार पर अधिग्रहीत भूमि गाटा संख्या 833,रकबा 0.0042हे0,गाटा संख्या 867 रकबा 0.0284हे0, गाटा संख्या 1804 रकबा 0.0409हे0 गाटा संख्या 1836 रकबा 0.0167 हे0 व गाटा संख्या 2011 रकबा 0.2033 कुल रकबा 0.2935हे0 में अर्जित रकबे का सरकारी / गांवसभा भूमि का गजट प्रकाशन हुआ है, में अर्जित रकबे का सरकारी / गांवसभा भूमि का पुर्नग्रहण की कार्यवाही अध्यापित्त निकाय द्वारा की जानी है। संयुक्त सर्वेक्षण के आधार पर गाटा संख्या 868 रकबा 0.0399 हे0, गाटा संख्या 1072 रकबा 0.0140 हे0 गाटा संख्या 1073 रकबा 0.0088 हे0, गाटा संख्या 1074 रकबा 0.0126 हे0, गाटा संख्या 1075 रकबा 0.0129 हे0, गाटा संख्या 1076 रकबा 0.0087 हे0, गाटा संख्या 1077 रकबा 0.0305 हे0, गाटा संख्या 1079 रकबा 0.0302 हे0, गाटा संख्या 1080 रकबा 0.0314हे0, गाटा संख्या 1781 रकबा 0.0512 हे0, गाटा संख्या 835 रकबा 0.0047 हे0, गाटा संख्या 836 रकबा 0. 0078हे0 गाटा संख्या 1810 रकबा 0.0071 हे0, गाटा संख्या 1811मिं0 रकबा 0.0034+0.0031+0. 0069=0.0134हे0, गाटा संख्या 849 / 1 रकबा 0.0155 हे0, गाटा संख्या 849 / 2 रकबा 0.0026हे0, गाटा संख्या 1833 / 2 रकबा 0.0019हे0, गाटा संख्या 1833 / 2 रकबा 0.0015हे0, गाटा संख्या 1833 / 2 रकबा 0.0023हे0, गाटा संख्या 1833 / 2 रकबा 0.0026+0.0021+.0012 +0.0011+0. 0009=0.0079हे0, गाटा संख्या 1833 / 2 रकबा 0.0011हे0, गाटा संख्या 1071 रकबा 0.0084हे0 कुल रकबा 0.3144 हे0 का अभिनिर्णय किया जाना है। भूमि पर सर्वे के उपरान्त भवनों आदि की स्ट्रक्चर आख्या सुगम इण्टर नेशनल एजेन्सी, गोमती नगर लखनऊ से प्राप्त हुई हैं, जिसका समावेश प्रपत्र नमूना–11 पर विद्यमान है। 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 23.10.2012 से 3 वर्ष पूर्व के अवधि में निष्पादित विक्रय पत्रों को उपनिबंधक सदर, सुलतानपुर के कार्यालय से देखा गया। उक्त अवधि में ग्राम गोरावारिक कुल 190 विक्रय पत्र उपलब्ध पाये गये। गोवारिक में अर्जित की जाने वाली सुलतानपुर शहर की भूमि है, जो व्यवसायिक एवं भौमिक क्षमता वाली मकानों से आच्छादित कीमती भूमि है। अतः प्राप्त उपरोक्त विक्रय पत्रों एवं जिलाधिकारी महोदय के स्टाम्प डियुटी रेट में से किसी एक को प्रतिनिधि मानते हुए विद्यमान उच्च दर पर प्रतिकर की गणना किया जाना समीचीन होगा। चूँकि जिलाधिकारी स्टाम्प डियुटी रेट में ग्राम गोरावारिक की दर राष्ट्रीय / प्रांतीय मार्ग पर मध्य सड़क से 50मीटर तक 5500रू0 प्रति वर्गमीटर की दर अंकित है तथा प्राप्त बिक्रय विलेख संख्या 125 में उससे अधिक की दर प्रदर्शित कर रहा है, जिसे प्रतिकर की गणना हेतु आधार माना जाना उपयुक्त प्रतीत होता है, जिसके आधार पर प्रतिकर का निर्धारण किया जाना उचित प्रतीत होता है। विक्रय विलेख संख्या 01 से 124 एवं 126 से 190 तक की दरों का बाजार भाव समतुल्य प्रतीत नही होता है। अतः विक्रय विलेख संख्या 01 से 124 एवं 126 से 190 तक के बिक्रय विलेखों को औचित्यपूर्ण न पाते हुए निरस्त किया जाता हैं तथा बिक्रय विलेख संख्या 125 बाजार भाव के समतुल्य पाते हुए प्रतिकर के निर्धारण हेतु उपयुक्त प्रतीत होता है, जिसके आधार पर प्रतिकर की गणना की जाती है। सर्वेक्षण के आधार पर अध्यापित्त निकाय द्वारा अन्य नये गाटों व अन्य गाटों का पुनः गजट करावे तथा गांवसभा / सरकारी नम्बरों का पुर्नग्रहण की कार्यवाही किया जाएगा। आबादी व अन्य गाँवसभा के नम्बरों पर मकान आदि का निर्माण किया गया है तो उस सम्पत्ति का भुगतान अध्यापित्त निकाय द्वारा प्राप्त स्ट्रक्चर आख्या के आधार पर नियमानुसार स्वयं किया जाएगा।

(04)

अधिनियम में दिये गये प्राविधानों के अनुसार प्रतिकर का निर्धारण बाजारु मूल्य पर किया जाना है, अतएव बिक्रय विलेख संख्या 125 के आधार पर बाजारु मूल्य का निर्धारण किया जाना विधिसंगत है। उपरोक्तानुसार ग्राम गोरावारिक के सर्वेक्षण के आधार पर अर्जित रकबे का अभिनिर्णय हेतु प्रतिकर का निर्धारण औचित्य पूर्ण पाते हुए निजी भूमि 0.3144 हे0 का अभिनिर्णय निर्धारित किया जाता है। निर्धारित दर के आधार पर अर्जित भूमि की प्रगणना निम्नवत हैः–

1	भूमि के प्रतिकर की धनराशि (रु0)	2,23,68,379.00
2	परिसम्पत्तियों का प्रतिकर	
	वृक्षों का प्रतिकर धनराशि (रु0)	—
	भवन आदि निर्माण के प्रतिकर की धनराशि (रु0)	26,05,694.00
3	12% अतिरिक्त प्रतिकर (898 दिन)	73,73,167.00
4	योग=	3,23,47,240.00
5	प्रतिफल 100%	3,23,47,240.00
6	नगरीय क्षेत्र में एक गुना	3,23,47,240.00X1 =3,23,47,240.00
7	ग्रामीण क्षेत्र में दो गुना	—
सम्पूर्ण योग (रु0)		**9,70,41,720.00**

अतएव उपरोक्त निर्धारित दर के आधार पर 0.3144 हे0 अर्जित भूमि की प्रतिकर धनराशि रू0 2,23,68,379.00 होता है तथा परिसम्पत्तियों के रूप में भवनों का मूल्यांकन रू0 26,05,694.00 होता है। है। इस निर्धारित धनराशि पर भू–अर्जन अधिनियम 2013 में दी गयी व्यवस्था के अनुसार 12% अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि रू0 73,73,167.00 देय है इस प्रकार कुल अर्जित भूमि की प्रतिकर धनराशि रू0 3,23,47,240.00 पर 100% प्रतिफल (तोषण) की धनराशि रू0 3,23,47,240.00 देय होगी एवं ग्राम गोरावारिक नगरीय क्षेत्र होने के कारण फैक्टर के रूप में कुल धनराशि रू 3,23,47,240.00X1=3,23,47,240.00 भी देय है। इस प्रकार कुल धनराशि रू0 **9,70,41,720.00** (रू0 नौ करोड़, सत्तर लाख, इक्तालीस हजार, सात सौ, बीस मात्र) निर्धारित किया जाता है।

अध्याप्ति व्यय– कुल अभिनिर्णीत धनराशि रु0 **9,70,41,720.00** पर 10 प्रतिशत की दर से अध्याप्ति व्यय रु0 **97,04,172.00** 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।

(5)

पूंजीकृत मूल्य – अर्जित भूमि में भू–राजस्व 13.09 का 40 गुना रूपया 524.00 अध्याप्ति निकाय से वसूल करके राज्य सरकार के निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा किया जाएगा।

अतः मैं सक्षम प्राधिकारी/अपर उप जिलाधिकारी, सदर सुलतानपुर 0.3144 हे0 भूमि का अभिनिर्णय ग्राम–गोरावारिक, परगना–मीरानपुर व तहसील सदर, में रु0 **9,70,41,720.00** (रू0 नौ करोड़, सत्तर लाख, इक्तालीस हजार, सात सौ, बीस 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 ,2015 को अभिनिर्णय घोषित कर पत्रावली में सम्मिलित किया गया है।

(राम चन्द्र सरोज)
सक्षम प्राधिकारी/अपर
उप जिलाधिकारी, सदर
सुलतानपुर।

<u>सक्षम प्राधिकारी (अपर उप जिलाधिकारी, सदर) महोदय,</u>

कृपया पत्रावली पर दांयी ओर रक्षित भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण परियोजना कार्यान्वयन इकाई लखनऊ द्वारा भारत सरकार द्वारा घोषित राष्ट्रीय राजमार्ग विकास परियोजना के अन्तर्गत राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 56 के 134.700कि0मी0 से 178.300 कि0मी0 (सुलतानपुर–वाराणसी सेक्शन) के भू–खण्ड के निर्माण (चौड़ा करने/चार लेन बनाने, आदि) अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन के निर्माण के लिए जनपद–सुलतानपुर के ग्राम–गोरावारिक, 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, वाराणसी) द्वारा सक्षम प्राधिकारी/अपर उप जिलाधिकारी, सदर, सुलतानपुर को प्राप्त कराया गया है, जिसके संबंध में धारा 3ए एवं 3डी के अन्तर्गत अधिसूचना भारत सरकार के असाधारण गजट में प्रकाशित हुई है। तदोपरान्त दो दैनिक समाचार पत्रों के माध्यम से स्थानीय प्रकाशन कराया गया है। ग्राम में नौ (09) आपत्तियां प्राप्त हुईं हैं, जिनका नियमानुसार निस्तारण किया गया है। तहसील सदर से अंतिम प्रकाशन की तिथि के तीन वर्ष पूर्व के बिक्रय पत्र को उपनिबंधक कार्यालय से नोट कराया गया है, जिसके अनुसार तैयार की गयी अनुसूची–2 दांयी ओर संलग्न है। विक्रय विलेख के अनुसार बाजार भाव स्पष्ट होने के अनुसार दर का निर्धारण दिये गये निर्देश के क्रम में किया गया। सर्वेक्षण में अधिग्रहीत भूमि पर वृक्ष, भवन व अन्य परिसम्पत्तियॉ प्रभावित हो रही अर्जित भूमि में मालगुजारी रू0 23.93 के कमी की स्वीकृति प्राप्त होनी है। अतः दिये गये नये अधिनियम 2013 के अनुसार निर्देश में आपकी ओर से अभिनिर्णय आदेश कम्प्यूटरीकृत टंकित कर पत्रावली पर दायीं ओर संलग्न है, कृपया इसका अवलोकन करते हुए, सहमत होने के पश्चात हस्ताक्षर करना चाहें।