भू–अर्जन अधिनियम 2013 के अन्तर्गत पारित अभिनिर्णय

1. वाद संख्या	:	03/2015–16
2. ग्राम	:	पयागीपुर।
3. परगना व तहसील	:	मीरानपुर, सदर
4. जनपद	:	सुलतानपुर (उत्तर प्रदेश)
5. अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल	:	4.0040 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)	14,77,35,293.00
2	परिसम्पत्तियों का प्रतिकर	
	वृक्षों का प्रतिकर धनराशि (रु0)	2,53,566.00
	भवन आदि निर्माण के प्रतिकर की धनराशि (रु0)	17,87,12,299.00
3	योग=	22,67,06,158.00
4	प्रतिफल 100%	22,67,06,158.00
5	अतिरिक्त प्रतिकर (896दिन) का 12%	6,69,31,111.00
6	नगरीय क्षेत्र में एक गुना	14,77,35,293.00X1 =14,77,35,293.00
7	ग्रामीण क्षेत्र में दो गुना	—
8	सम्पूर्ण योग—	66,80,78,720.00
सम्पूर्ण योग (रु0)		**66,80,78,720.00**

15. अध्याप्ति व्यय की धनराशि (10 प्रतिशत) : **रु0 6,68,07,872.00**

16. पूंजीकृत मूल्य की धनराशि (मालगुजारी का 40 गुना): **रु0 80.11 ×40 =3,204.40**

यानि=3,204.00

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—पयागीपुर 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 पयागीपुर के भू—स्वामियों द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 3C के अन्तर्गत सतहत्तर (77) आपत्ति 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 4.0040 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 **4.0040** 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–पयागीपुर, 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 9, 6, 10, 13मिं0, 18क, 28, 30, 85, 76, 69, 113, 111, 112, 119, 128, 146, 284, 291, 292, 373, 415, 436, 437, 439, एवं 438 कुल रकबा 1.1795हे0 में अर्जित रकबे का सरकारी/गांवसभा भूमि का गजट प्रकाशन हुआ है, में अर्जित रकबे का सरकारी/गांवसभा भूमि का पुर्नग्रहण की कार्यवाही अध्याप्ति निकाय द्वारा की जानी है। संयुक्त सर्वेक्षण के आधार पर गाटा संख्या 5 रकबा 0.0419 हे0, गाटा संख्या 12क रकबा 0.0124 हे0 गाटा संख्या 12ग रकबा 0.0232 हे0, गाटा संख्या 29मिं0 रकबा 0.0820 हे0, गाटा संख्या 29मिं0 रकबा 0. 0685 हे0, गाटा संख्या 104 रकबा 0.0010 हे0, गाटा संख्या 106 रकबा 0.0599 हे0, गाटा संख्या 107 रकबा 0.0111 हे0, गाटा संख्या 109 रकबा 0.0380हे0, गाटा संख्या 97मिं0 रकबा 0.0194 हे0, गाटा संख्या 97मिं0 रकबा 0.0130 हे0, गाटा संख्या 97मिं0 रकबा 0.0308हे0 गाटा संख्या 97मिं0 रकबा 0.0072 हे0, गाटा संख्या 97मिं0 रकबा 0.0060हे0, गाटा संख्या 97मिं0 रकबा 0.0145 हे0 गाटा संख्या 97मिं0 रकबा 0.0350हे0 गाटा संख्या 96 रकबा 0.1076 हे0 गाटा संख्या 88 रकबा 0. 1110 हे0 व गाटा संख्या 86 रकबा 0.0403 हे0 गाटा संख्या 79 रकबा 0.0760 हे0 गाटा संख्या 78 रकबा 0.0250 हे0 गाटा संख्या 77 रकबा 0.0250 हे0 गाटा संख्या 72 रकबा 0.0072 हे0 गाटा संख्या 71 रकबा 0.0080 हे0 गाटा संख्या 70 रकबा 0.0880 हे0 गाटा संख्या 114मिं0 रकबा 0.0230 हे0 गाटा संख्या 114मिं0 रकबा 0.0227 हे0 गाटा संख्या 123मिं0 रकबा 0.0306हे0 गाटा संख्या 122 रकबा 0.0167 हे0, गाटा संख्या 145 रकबा 0.1686 हे0, गाटा संख्या 147 रकबा 0.0727 हे0, गाटा संख्या 148 रकबा 0.0068 हे0, गाटा संख्या 281 रकबा 0.0907 हे0, गाटा संख्या 281मिं0 रकबा 0.0190 हे0, गाटा संख्या 293 रकबा 0.0725 हे0, गाटा संख्या 294 रकबा 0.0532 हे0, गाटा संख्या 295 रकबा 0.0235 हे0, गाटा संख्या 295 रकबा 0.0452 हे0, गाटा संख्या 295 रकबा 0.0117 हे0, गाटा संख्या 295 रकबा 0.0285 हे0, गाटा संख्या 289 रकबा 0.1415 हे0, गाटा संख्या 297मिं0 रकबा 0.0314 हे0, गाटा संख्या 297मिं0 रकबा 0.0164 हे0, गाटा संख्या 382क रकबा 0. 0013 हे0, गाटा संख्या 382ख रकबा 0.0060+0.0015+0.0008+0.0008 +0.0172+0.0130+0. 0125+0.0140+0.0135हे0=0.0793 हे0, गाटा संख्या 375 रकबा 0.0137 हे0, गाटा संख्या 383 रकबा 0.0052 हे0, गाटा संख्या 374 रकबा 0.0250 हे0, गाटा संख्या 381 रकबा 0.0212 हे0, गाटा संख्या 376 रकबा 0.0380 हे0, गाटा संख्या 377 रकबा 0.0077 हे0, गाटा संख्या 411 रकबा 0.0250 हे0, गाटा संख्या 410 रकबा 0.0089+0.0247+0.0126+0.0137+0.0074 +0.0050=0.0723हे0, गाटा संख्या 409 रकबा 0.0370 हे0, गाटा संख्या 404 रकबा 0.0094 हे0, गाटा संख्या 414 रकबा 0.0890 हे0, गाटा संख्या 413क रकबा 0.0130 हे0, गाटा संख्या 416मिं0 रकबा 0.0155 हे0, गाटा संख्या 419 रकबा 0.0111 हे0, गाटा संख्या 420/3 रकबा 0.0201 हे0, गाटा संख्या 420ब रकबा 0. 0246 हे0, गाटा संख्या 435 रकबा 0.0130 हे0, गाटा संख्या 434 रकबा 0.0380 हे0, गाटा संख्या 440मिं0 रकबा 0.0357 हे0, गाटा संख्या 440मिं0 रकबा 0.0210 हे0, गाटा संख्या 8 रकबा 0. 0223+0.0140+0.0095+0.0229=0.0687 हे0 कुल रकबा 2.5115 हे0 का अभिनिर्णय किया जाना है। भूमि पर सर्वे के उपरान्त बृक्षों की मूल्यांकन आख्या प्रभागीय निदेशक सामाजिक वानिकी वन प्रभाग/जिला उद्यान अधिकारी सुलतानपुर से तथा 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 पयागीपुर कुल 176 विक्रय पत्र उपलब्ध पाये गये। पयागीपुर 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 के आधार पर विद्यमान उच्च दर पर प्रतिकर की गणना किया जाना समीचीन होगा। चूँकि जिलाधिकारी स्टाम्प डियुटी रेट में ग्राम पयागीपुर की दर राष्ट्रीय/प्रांतीय मार्ग पर मध्य सड़क से 50मीटर तक 5000रू0 प्रति वर्गमीटर की दर अंकित है। जिलाधिकारी स्टाम्प डियुटी रेट से अधिक की दर विक्रय विलेख संख्या 04 में विद्यमान है, जिसके आधार पर प्रतिकर का निर्धारण किया जाना उचित प्रतीत होता है। विक्रय विलेख संख्या 01 से 03 एवं 05 से 176 तक की दरों का बाजार भाव समतुल्य प्रतीत नही होता है। अतः विक्रय विलेख संख्या 01 से 03 एवं 05 से 176 तक के बिक्रय विलेखों को औचित्यपूर्ण न पाते हुए निरस्त किया जाता है। विक्रय विलेख संख्या 04 नये भू–अर्जन अधिनियम 2013 की धारा 26ए0 के मानक के अनुरूप है अतः बिक्रय विलेख संख्या 04 को प्रतिनिधि विक्रय विलेख के रूप में चयन करते हुए प्रतिकर की गणना की जाती है सर्वेक्षण के आधार पर अध्याप्ति निकाय द्वारा अन्य नये गाटों का पुनः गजट करावे व अन्य गाटों तथा गांवसभा/सरकारी नम्बरों का पुर्नग्रहण की कार्यवाही किया जाएगा।

अधिनियम में दिये गये प्राविधानों के अनुसार प्रतिकर का निर्धारण बाजारु मूल्य पर किया जाना है, अतएव बिक्रय विलेख संख्या 04 के आधार पर बाजारु मूल्य का निर्धारण किया जाना विधिसंगत है। उपरोक्तानुसार ग्राम पयागीपुर के सर्वेक्षण के आधार पर अर्जित रकबे का अभिनिर्णय हेतु प्रतिकर का निर्धारण औचित्य पूर्ण पाते हुए निजी भूमि 2.5115 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)	14,77,35,293.00
2	परिसम्पत्तियों का प्रतिकर	
	वृक्षों का प्रतिकर धनराशि (रु0)	2,53,566.00
	भवन आदि निर्माण के प्रतिकर की धनराशि (रु0)	17,87,12,299.00
3	योग=	22,67,06,158.00
4	प्रतिफल 100%	22,67,06,158.00
5	अतिरिक्त प्रतिकर (896दिन) का 12%	6,69,31,111.00
6	नगरीय क्षेत्र में एक गुना	14,77,35,293.00X1 =14,77,35,293.00
7	ग्रामीण क्षेत्र में दो गुना	–
8	सम्पूर्ण योग–	66,80,78,720.00
सम्पूर्ण योग (रु0)		**66,80,78,720.00**

अतएव उपरोक्त निर्धारित दर के आधार पर 2.5115 हे0 अर्जित भूमि की प्रतिकर धनराशि रू0 14,77,35,293.00 होता है तथा परिसम्पत्तियों के रूप में भवनों का मूल्यांकन रू0 7,87,17,299.00 एवं बृक्षों की मूल्यांकन आख्या 2,53,566.00 होता है। इस

निर्धारित धनराशि पर भू–अर्जन अधिनियम 2013 में दी गयी व्यवस्था के अनुसार 100ः सोलेसियम रू 22,67,06,158.00 एवं 12% अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि रू0 6,69,31,111. 00 देय है। इस प्रकार कुल अर्जित भूमि की प्रतिकर धनराशि रु0 29,36,37,269.00 एवं ग्राम

पयागीपुर नगरीय क्षेत्र होने के कारण फैक्टर के रूप में कुल धनराशि रू0 14,77,35,293.00X1=14,77,35,293.00 भी देय है। इस प्रकार उपरोक्तानुसार कुल धनराशि रू0 66,80,78,720.00 (रू0 छाछठ करोड़, अस्सी लाख, अठहत्तर हजार, सात सौ बीस मात्र) निर्धारित किया जाता है तथा गांव सभा व आबादी भूमि पर स्ट्रक्चर प्राप्त हुआ है तो अध्याप्ति निकाय उसका भुगतान करेगा।

अध्याप्ति व्यय– कुल अभिनिर्णीत धनराशि रु0 66,80,78,720.00 पर 10 प्रतिशत की दर से अध्याप्ति व्यय रु0 6,68,07,872.00 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 में भू–राजस्व 80.11 का 40 गुना रूपया 3,204.00 अध्याप्ति निकाय से वसूल करके राज्य सरकार के निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा किया जाएगा।

अतः मैं सक्षम प्राधिकारी/अपर उप जिलाधिकारी, सदर सुलतानपुर 2.5115 हे0 भूमि का अभिनिर्णय ग्राम–पयागीपुर, परगना–मीरानपुर व तहसील सदर, में रू0 66,80,78,720.00 (छाछठ करोड़, अस्सी लाख, अठहत्तर हजार, सात सौ बीस रू0 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–पयागीपुर, 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 सतहत्तर (77) 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 नये अधिनियम 2013 के अनुसार कार्यवाही की गयी। सर्वेक्षण में अधिग्रहीत भूमि पर वृक्ष, भवन व अन्य परिसम्पत्तियॉ प्रभावित हो रही अर्जित भूमि में मालगुजारी रू0 80.11 के कमी की स्वीकृति प्राप्त होनी है। अतः दिये गये निर्देश के क्रम 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।