भू–अर्जन अधिनियम 2013 के अन्तर्गत पारित अभिनिर्णय

1. वाद संख्या	:	06 / 2015–16
2. ग्राम	:	रंकेडीह
3. परगना व तहसील	:	मीरानपुर, सदर
4. जनपद	:	सुलतानपुर (उत्तर प्रदेश)
5. अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल	:	1.2240 हे0
6. भूमि अधिग्रहण का प्रयोजन	:	राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 56 (लखनऊ–सुलतानपुर सेक्शन) के 113.670 कि0मी0 से 135.000 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 लखनऊ।
9. राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 के अन्तर्गत धारा 3A की अधिसूचना प्रकाशन का दिनांक	:	अधिसूचना संख्या–क.अ.1469(अ) भारत का राजपत्र असाधारण, भाग II–खण्ड 3– उपखण्ड (ii) नई दिल्ली, दिनांक 04.07.2012
10. धारा 3A की उपधारा (3) के प्राविधानानुसार स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन का दिनांक	:	1. दैनिक जागरण, दिनांक 19.07.2012 2. टाइम्स आफ इण्डिया दिनांक 19.07.2012
11. उक्त अधिनियम की धारा 3D की उपधारा (1) के अन्तर्गत अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि	:	अधिसूचना सं0–क.अ.1037 (अ) भारत का राजपत्र असाधारण, भाग II– खण्ड 3– उपखण्ड (ii) नई दिल्ली, दिनांक 25.04.2013
12. उक्त अधिनियम की धारा 3G की उपधारा 3 के अन्तर्गत स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशन की तिथि	:	1. अमर उजाला दिनांक 12.06.2013 2. टाइम्स ऑफ इण्डिया दिनांक 12.06.2013
13. अभिनिर्णय की तिथि	:	दिनांक मार्च,2015

14. अभिनिर्णय की धनराशि का विवरणः–

1	भूमि के प्रतिकर की धनराशि (रु0)	96,97,200.00
2	परिसम्पत्तियों का प्रतिकर	
	वृक्षों का प्रतिकर धनराशि (रु0)	1,24,700.00
	भवन आदि निर्माण के प्रतिकर की धनराशि (रु0)	6,92,294.00
3	12% अतिरिक्त प्रतिकर (960 दिन)	33,18,453.00
4	योग=	1,38,32,647.00
5	प्रतिफल 100%	1,38,32,647.00
6	नगरीय क्षेत्र में एक गुना	–
7	ग्रामीण क्षेत्र में दो गुना	2,76,65,294.00X2 =5,53,30,588.00
8	सम्पूर्ण योग–	5,53,30,588.00
9	पूर्व घोषित अभिनिर्णय के आधार पर प्राप्त धनराशि	1,15,65,613.00
10	वांक्षित अवशेष धनराशि	4,37,64,975.00
सम्पूर्ण योग (रु0)		**4,37,64,975.00**

15. अध्याप्ति व्यय की धनराशि (10 प्रतिशत) : **रु0 43,76,497.00**

16. पूंजीकृत मूल्य की धनराशि (मालगुजारी का 40 गुना) : **रु0 26.83 ×40 =1,073.20**

यानि=1,073.00

अभिनिर्णय का औचित्य

भारत सरकार द्वारा घोषित राष्ट्रीय राजमार्ग विकास परियोजना के अन्तर्गत राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 56 के 113.670 कि0मी0 से 135.00 कि0मी0 (लखनऊ–सुलतानपुर सेक्शन) के भू–खण्ड के निर्माण (चौड़ा करने/चार लेन बनाने, आदि) अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन के निर्माण के लिए जनपद–सुलतानपुर के ग्राम–रंकेडीह 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, लखनऊ) 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 04.07.2012 तथा दो समाचार पत्रों 'दैनिक जागरण' एवं टाइम्स आफ इण्डिया, में दिनांक 19 जुलाई, 2012 को प्रकाशित कराया गया।

इस भू–अर्जन प्रस्ताव के सम्बन्ध में ग्राम–रंकेडीह के भू–स्वामियों द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 3C के अन्तर्गत नौ आपत्ति उपलब्ध हुई, जिसे नियमानुसार दिनांक 10.12.2012 को निस्तारित 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 1.2240 हे0 भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना भारत का राजपत्र असाधारण में दिनांक 25.04.2013 को प्रकाशित किया गया है, तथा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956 की धारा 3D के प्रकाशन के उपरान्त इस ग्राम में **1.2240** हे0 भूमि अधिग्रहण हेतु दो दैनिक समाचार पत्र में दिनांक 12.06.2013 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–रंकेडीह परगना मीरानपुर व तहसील सदर, जनपद–सुलतानपुर में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 56 के (113.670 कि0मी0 से 135.000 कि0मी0 तक) (लखनऊ–सुलतानपुर सेक्शन) के निर्माण (चौड़ा करने/चार लेन बनाने, आदि) अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन के लोक प्रयोजनार्थ अधिग्रहीत भूमि हेतु इस ग्राम में कुल 1.2240 हे0 रकबे का गजट कराया गया, जिसमें 1.1234 हे0 निजी कृषि भूमि व 0.0820हे0 भूमि गांवसभा/सरकार की भूमि है, जिस कारण गांवसभा भूमि का अभिनिर्णय घोषित किया जाना उपयुक्त नही पाया जाता है। गाटा संख्याः 1070 में कुल रकबा 0.0757हे0 का प्रकाशन हुआ है, जवकि गाटा संख्या 1070 खाता संख्या 00358 पर 1070क रकबा 0.0570हे0 दर्ज है तथा खाता संख्या 00485 पर रकबा 0.0950ह तालाब के खाते में अंकित है। इस प्रकार गाटा संख्या 1070 में 0.0187 हे0 रकबा अधिक तालाब के खाते से प्रभावित है। मात्र 0.1234 हे0 भूमि का ही अभिनिर्णय घोषित कर प्रतिकर का निर्धारण किया जाएगा। गांवसभा भूमि 0.0820 हे0 का अध्याप्ति निकाय द्वारा अलग से पुर्नग्रहण की कार्यवाही की जाएगी। तथा तालाब में प्रभावित रकबे के सम्बन्ध में भी अध्याप्ति निकाय अलग से नियमानुसार कार्यवाही करेगा। अर्जित की जानी वाली भूमि कृषि भूमि एवं राष्ट्रीय राजमार्ग से सटी हुई होने के कारण भूमि की उपयोगी है। उक्त अर्जित भूमि पर खेती की जा रही है। अधिग्रहीत की जा रही भूमि पर सर्वे के अनुसार गाटा संख्याः 996, 997, 1069, 1070क एवं 1073 पर बृक्ष पड़ रहे हैं जिनकी धनराशि का मूल्यांकन प्रभागीय, निदेशक, सामाजिक वानिकी वन प्रभाग सुलतानपुर द्वारा कराया गया, जिसका उल्लेख प्रपत्र–03 पर किया गया है तथा प्रतिकर भुगतान के समय प्रपत्र–11 पर भी उल्लेख करते हुए भुगतान किया जाएगा। Unique Design Consultants द्वारा प्रस्तुत ग्राम–रंकेडीह के Joint Measurement Survey में भवन आदि गाटा संख्याः 954, 987, 990, 999 एवं 1003 में पड़ रहे हैं, जिनकी स्ट्रेक्चर आख्या प्राप्त हुई है।स्ट्रेक्चर आख्या की आंकलित धनराशि भी प्रतिकर भुगतान के समय प्रपत्र–11 पर भी उल्लेख करते हुए भुगतान किया जाएगा।

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 19.07.2012 से 3 वर्ष पूर्व के अवधि में निष्पादित विक्रय पत्रों को उपनिबंधक सदर, सुलतानपुर के कार्यालय से संकलित कराया गया। अधिनियम में दिये गये प्राविधानों के अनुसार प्रतिकर का निर्धारण बाजारु मूल्य पर किया जाना है, अत

एव विज्ञप्ति के तीन वर्ष के पूर्व के विक्रय पत्रों के निष्पादन के आधार पर बाजारु मूल्य नियत किया जाना विधिसंगत है। अन्तिम प्रकाशन दिनांक 19.07.2012 के तीन वर्ष पूर्व के बैनामों की जॉच करायी गयी। उपनिबन्धक कार्यालय सदर में उक्त अवधि में ग्राम रंकेडीह में कुल 13बिक्रय विलेख प्राप्त हुए हैं। विक्रय विलेख संख्या 01 से 13 तक के विक्रय विलेखों के अवलोकन व परीक्षण से यह पाया गया कि विक्रय विलेख संख्या 01 लगायत 13 तक की दरे वर्तमान बाजार भाव से काफी कम प्रदर्शित कर रही हैं। उचित दर प्रदर्शित न होने के कारण किसी भी एक को प्रतिनिधि विक्रय पत्र के रूप में चयन किया जाना बाजार दर के अनुरूप नही है। अतः विक्रय पत्र संख्या 01 लगायत 13 के विक्रय विलेखों को कम दर प्रदर्शित करने

के कारण निरस्त किया जाता है। भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम—1956 की धारा—3जी के उप नियम—7(ए)में दिये गये प्राविधानो के अनुसार बाजार भाव करा निर्धारण किया जाना समीचीन है। धारा 3ए की उप धारा (3) के प्राविधानानुसार स्थानीय समाचार पत्रों में अन्तिम प्रकाशन का दिनांक 19.07.2012 है। अतः तत्समय प्रभावी जिलाधिकारी के स्टाम्प ड्यूटी रेट दिनांक 10.07.2012 के अनुसार ग्राम रंकेडीह जो अन्य विशिष्ट ग्रामों की श्रेणी में आता है के अनुसार अर्जित भूमि के प्रतिकर को दिया जाना उचित प्रतीत होता है। जिलाधिकारी के स्टाम्प डृयूटी रेट में ग्राम रंकेडीह के गाटा संख्या 1015, 943, 1019, 1003, 990, 994, 1004, 988, 989, 956, 1084, 1020, 996, 954, 1021, 957, 987, 997, 1069, 1072, 999, 1081, 1076क, 938, 942, 1073, एवं 1076ख में अर्जित होने वाले रकबे को निर्धारित दर रू0 10,000.00 एवं गाटा संख्या 1016, 1082, 1075, 1017, 1018, 1074, 1077, 944, 1070क में अर्जित होने वाले रकबे को निर्धारित दर 8,000.00 (प्रति0. 001हे) एवं गाटा संख्या 941 में अर्जित होने वाले रकबे को 3,500.00 जो क्रमशः 1,000,00,00, एवं 80,000,00, व 35,000,00 प्रति हेक्टेयर होता है के अनरूप दिये जाने का निर्णय लिया जाता है। उपरोक्त सभी नम्बरान राष्ट्रीय राजमार्ग में प्रभावित हो रहे है, जिस कारण से दर औचित्य पूर्ण होने के कारण स्वीकार करते हुए निजी भूमि 1.1234 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)	96,97,200.00
2	परिसम्पत्तियों का प्रतिकर	
	वृक्षों का प्रतिकर धनराशि (रु0)	1,24,700.00
	भवन आदि निर्माण के प्रतिकर की धनराशि (रु0)	6,92,294.00
3	12% अतिरिक्त प्रतिकर (960 दिन)	33,18,453.00
4	योग=	1,38,32,647.00
5	प्रतिफल 100%	1,38,32,647.00
6	नगरीय क्षेत्र में एक गुना	—
7	ग्रामीण क्षेत्र में दो गुना	2,76,65,294.00X2 =5,53,30,588.00

8	सम्पूर्ण योग–	5,53,30,588.00
9	पूर्व घोषित अभिनिर्णय के आधार पर प्राप्त धनराशि	1,15,65,613.00
10	वांक्षित अवशेष धनराशि	4,37,64,975.00
सम्पूर्ण योग (रू0)		**4,37,64,975.00**

अत एव उपरोक्त निर्धारित दर के आधार पर 1.1234 हे0 अर्जित भूमि की प्रतिकर धनराशि रू0 96,97,200.00होती है तथा गाटा संख्याः 996, 997, 1069, 1070क एवं 1073 (निजी भूमि पर) बृक्ष पडने के कारण धनराशि 1,24,700.00 रूपये का मूल्यांकन प्रभागीय, निदेशक, सामाजिक वानिकी वन प्रभाग सुलतानपुर द्वारा कराया गया। Unique Design Consultants द्वारा प्रस्तुत ग्राम रंकेडीह में Joint Measurement Survey के अनुसार भवनो आदि की स्ट्रेक्वर आख्या की धनराशि 6,92,294.00 प्रस्तुत की गयी है।

नये अधिनियम के अनुसार 12% अतिरिक्त प्रतिकर एवं 100% सोलिसियम भी देय है। इस प्रकार कुल अर्जित भूमि रकबा 1.1234 के प्रतिकर की धनराशि रु0 5,53,30,588.00 निर्धारित की जाती है पूर्व घोषित अभिनिर्णय के आधार पर प्राप्त धनराशि रू0 1,15,65,613.00 के उपरान्त रू0 **4,37,64,975.00** (रू0 चार करोड़,सैतीस लाख, चौसठ हजार, नौ सौ, पचहत्तर मात्र) की मांग की जाती है।

अध्याप्ति व्यय– कुल अभिनिर्णीत धनराशि रु **4,37,64,975.00** पर 10 प्रतिशत की दर से अध्याप्ति व्यय रु0 **43,76,497.00** 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 26.83 का 40 गुना रूपया 1,073.00 अध्याप्ति निकाय से वसूल करके राज्य सरकार के निर्धारित लेखा शीर्षक में जमा किया जाएगा।

अतः मैं सक्षम प्राधिकारी/अपर उप जिलाधिकारी, सदर सुलतानपुर 1.1234 हे0 भूमि रंकेडीह का अभिनिर्णय, नये भू–अर्जन अधिनिय 2013 रू0 5,53,30,588.00 घोषित करता हूँ तथा उपरोक्तानुसार रु0 **4,37,64,975.00** (रू0 चार करोड़,सैतीस लाख, चौसठ हजार, नौ सौ, पचहत्तर मात्र) की मांग की जाती है। अभिनिर्णीत धनराशि खातावार, गाटावार भू–अर्जन से प्रभावित भू–स्वामियों के नाम पर भूमि अर्जन प्रपत्र–11 में धनराशि अंकित की जाए।

आज दिनांक ,2015 को ग्राम रंकेडीह परगना मीरानपुर तहसील सदर का अभिनिर्णय घोषित कर पत्रावली में सम्मिलित किया गया।

(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 113.670कि0मी0 से 135.000 कि0मी0 (लखनऊ–सुलतानपुर सेक्शन) के भू–खण्ड के निर्माण (चौड़ा करने/चार लेन बनाने, आदि) अनुरक्षण, प्रबंध और प्रचालन के निर्माण के लिए जनपद–सुलतानपुर के ग्राम–रंकेडीह, 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, लखनऊ) 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 कुल नौ आपत्तियां प्राप्त हुईं हैं, जिसका नियमानुसार निस्मारण किया जा चुका है। तहसील सदर से अंतिम प्रकाशन की तिथि के तीन वर्ष पूर्व के बिक्रय पत्र को उपनिबंधक कार्यालय से नोट कराने हेतु सम्बन्धित सहायक को भेजा गया। अभिलेखानुसार कुल 13 विक्रय विलेख प्राप्त हुए जो वर्तमान बाजार भाव के अनुरूप न होने के कारण उपयुकत नही पाये गये। सर्वेक्षण में अधिग्रहीत भूमि पर वृक्ष/भवन आदि के रूप में परिसम्पत्ति प्रभावित हो रही है, जिनकी धनराशि का मूल्यांकन प्रभागीय, निदेशक, सामाजिक वानिकी वन प्रभाग सुलतानपुर द्वारा कराया गया। Unique Design Consultants द्वारा प्रस्तुत ग्राम रंकेडीह में Joint Measurement Survey के अनुसार भवनो आदि की स्ट्रेक्वर आख्या प्रस्तुत की गयी है। भूमि के प्रतिकर निर्धारण के संबंध में आप द्वारा दिये गये निर्देश के क्रम में कलेक्टर द्वारा निर्धारित दर के अनुसार ही प्रतिकर निर्धारण के बिन्दु पर निर्णय लिया गया है। अर्जित भूमि में मालगुजारी रू0 26.83 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 करते हुए कमी लगान की स्वीकृति प्रदान करने की कृपा करें।