

उपजिल्हाधिकारी (भूसंपादन), काटेपूर्णा मोर्णा
 प्रकल्प, अकोला
 भूसंपादन प्रकरण क्रमांक १/४७/२०१२-१३
 मौजा - धामणगांव, तालुका - अकोट,
 जि. अकोला.

(भूमिसंपादन, पुनर्वसन व पुनर्स्थापना करतांना वाजवी भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम,
 २०१३ च्या कलम २३ नुसार)

मागणीकर्ती संस्था :- कार्यकारी अभियंता, अकोला पाटबंधारे विभाग, अकोला.

सुधारित निवाडा

- 1) (भूमिसंपादन पुनर्वसन व पुनर्स्थापना करतांना वाजवी भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३ चे कलम २३ अन्वये दि.१३/०२/२०१५ रोजी पारित, उपजिल्हाधिकारी भूसंपादन काटेपूर्णा मोर्णा प्रकल्प, अकोला यांचे आदेश दिनांक २०/०३/२०१५ नुसार सुधारित)

प्रस्तावना :

प्रस्तुत प्रकरणातील भूसंपादनाचा प्रस्ताव कार्यकारी अभियंता, अकोला पाटबंधारे विभाग, अकोला यांचे पत्र क्र.६३२९/रेशा/भूसं/२०१२, दि. २८/०८/२०१२ नुसार प्रभारी अधिकारी भूसंपादन यांचे कार्यालयास प्राप्त झाला. जिल्हाधिकारी, अकोला यांचे आदेश क्रमांक कक्ष ८ / अ. का. १/ भू. सं. /कावि ६७२/२०१२ दि. २०/०९/२०१२ अन्वये मौजा धामणगांव, ता. अकोट, जि. अकोला येथील शहापूर बृहत ल. पा. योजनेच्या मुख्य धरणाचे बांधकामाकरिता जमीन जनहितास्तव संपादन करण्याचे काम उपजिल्हाधिकारी, भूसंपादन, काटेपूर्णा मोर्णा प्रकल्प यांचेकडे सोपविण्यात आले. हा प्रस्ताव प्राप्त झाल्यावर सदर प्रस्तावाची पडताळणी करून, प्राथमिक चौकशी करून सदर प्रकरणी भूसंपादनाची आवश्यकता आहे याची खात्री करून भूसंपादनाची पुढील कार्यवाही करण्यात येत आहे. सदर प्रस्ताव हा बृहत लघु पाटबंधारे योजनेच्या धरण व बुडीत क्षेत्रा करीता संपादनाचा प्रस्ताव आहे.

प्रस्तुत प्रकरण भूमिसंपादन, पुनर्वसन व पुनर्स्थापना करतांना वाजवी भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३ (ज्यास यापुढे घडनवीन भूसंपादन अधिनियमडड असे संबोधण्यात आले आहे.) अस्तित्वात येण्यापूर्वी सुरु झालेले असल्याने नवीन भूसंपादन अधिनियमाचे कलम २४ (१) (अ) नुसार संपादित जमिनीचे मूल्यांकन वगळता इतर सर्व बाबींमध्ये भूसंपादन अधिनियम १८९४ प्रमाणे कार्यवाही करण्यात आलेली आहे. नवीन भूसंपादन अधिनियमाचे कलम २४ अन्वये प्रस्तुत प्रकरणात या कायद्याच्या कलम २६ ते ३० प्रमाणे संपादित जमिनीचे मूल्यांकन करण्यात आलेले आहे.

संयुक्त मोजणी : उपरोक्त भूसंपादन प्रस्ताव प्राप्त झाल्यानंतर या कार्यालयाचे पत्र क्रमांक अका/भुस/कावि/१७६/२०१२ दिनांक २६/०९/२०१२ अन्वये उपअधीक्षक भूमी अभिलेख, अकोट, मागणीकर्त्या संस्थेचा प्रतिनिधी व सर्व संबंधिताशी पत्रव्यवहार करून मोजणी अहवाल सादर करण्यास सुचविण्यात आले. तदनंतर उपअधीक्षक, भूमी अभिलेख यांचे पत्र दिनांक ६/८/२०१३ नुसार संयुक्त मोजणी अहवाल प्राप्त झाला. या संयुक्त मोजणी अहवालानुसार एकूण २.२२ हेक्टर एवढे क्षेत्र संपादनासाठी प्रस्तावित असल्याचे दर्शविण्यात आले.

भूसंपादन अधिनियम १८९४ च्या कलम ४ नुसार अधिसूचना :

भूसंपादन अधिनियम १८९४ अन्वये कलम ४ ची अधिसूचना (निकडीच्या खंडाशिवाय) मौजा धामणगांव ता. अकोट, जि. अकोला येथील शहापूर बृहत ल. पा. योजनेच्या कामाकरिता खालील प्रमाणे प्रसिध्द करण्यात आली आहे.

- अ. महाराष्ट्र शासन राजपत्र नागपूर दि. २०/१२/२०१२ पान नं १८१६, अ.क्र. ३३४८
- ब. दैनिक अकोला दर्शन दिनांक २६/१२/२०१२
- क. दैनिक नवयुगवाणी दिनांक २७/१२/२०१२
- ड. राजपत्रात शुध्दीपत्रक प्रसिध्दीचा दिनांक २४/१०/२०१३

भूमीसंपादन अधिनियमांच्या कलम ४ (१) अंतर्गत कार्यवाही :

उपरोक्तप्रमाणे कलम ४ ची अधिसूचना प्रसिध्द झाल्यावर अधिनियमाच्या कलम ४ (१) नुसार वैयक्तिक सूचनापत्रे सर्व जमीन मालकांना/हितसंबंधितांना बजावण्यात येऊन संपादित जमिनीबाबत काही आक्षेप असल्यास ते लेखी स्वरूपात देण्याबाबत सूचित करण्यात आले. त्याप्रमाणे त्याच कलमान्वये या विषयाबाबत जाहिरनामा काढून त्यांची मुनादिने व पंचनाम्याद्वारे खालीलप्रमाणे प्रसिध्दी सुध्दा करण्यात आली आहे.

प्रसिध्दीचे ठिकाण	प्रसिध्द केल्याची तारीख
अ. ग्राम पंचायत नोटीस बोर्ड	१०/१२/२०१२
ब. तहसिल कार्यालय नोटीस बोर्ड	१०/१२/२०१२
क. गावाचे चावडीवर	१०/१२/२०१२
ड. राजपत्रात शुध्दीपत्रक प्रसिध्दीचा दिनांक	२४/१०/२०१३

५) कलम ५ क अंतर्गत चौकशी :-

उपरोक्त प्रमाणे सर्व संबंधित जमीन-मालकांना व हितसंबंधित व्यक्तींना भूसंपादन अधिनियम, १८९४ च्या कलम ५ क अंतर्गत वैयक्तिक सूचनापत्रे बजावून जाहिरनामा प्रसिध्द करून दि. ११/११/२०१३ रोजी उपजिल्हाधिकारी (भूसंपादन), काटेपूर्णा मोर्णा प्रकल्प, अकोला यांचे कार्यालय येथे चौकशीसाठी हजर राहण्याचे सूचित करण्यात आले. प्रस्तुत प्रकरणात एकूण सात भूधारक असून त्यापैकी एकही भूधारक हजर नव्हता. संबंधित गांवचे तलाठी हयावेळी हजर होते.

मालकी हक्क : संपादनासाठी प्रस्तावित जमिनीच्या मालकी हक्काबाबत तलाठी दसरी असलेले आवश्यक गांव नमुने तपासून तसेच तलाठी व गावातील इतर संबंधित व्यक्तींकडून चौकशी करून मालकी हक्काबाबत खात्री करण्यात आली व त्यानंतर निवाड्यातील प्रपत्र घर्डड मधील रकाना नं. ६ मधील जमीन मालकाचा मालकी हक्क रकाना नं. २ मध्ये दर्शविलेल्या स.नं./गट नं. मधील संपादनासाठी प्रस्तावित असलेल्या क्षेत्रावर असल्याचे निदर्शनास आले आहे.

कलम ६ ची अधिसूचना प्रसिध्दी :

कलम ६ ची अधिसूचना पुढीलप्रमाणे प्रसिध्द करण्यात आली.

- अ. महाराष्ट्र शासन राजपत्र दि. १६/०१/२०१४ पान ६५, ६६ अ.क्र. ४९
 ब. दैनिक हिंदुस्थान दिनांक २९/०१/२०१४
 क. दैनिक जनमाध्यम दिनांक २९/०१/२०१४

6) कलम ६ ची अधिसूचना प्रसिध्दीनंतर कलम ९ (१) नुसार जाहीर सूचना सार्वजनिक ठिकाणी प्रसिध्द करण्यात आली. त्याचप्रमाणे या कलमाच्या पोटकलम २, ३ व ४ प्रमाणे सर्व जमीन मालकांना व हितसंबंधित व्यक्तींना सूचनापत्रे बजावून हजर राहण्याचे सुचित करण्यात आले. चौकशीसाठी प्रकरणातील ६ पैकी एकही भूधारक हजर झाला नाही.

निवाड्याचे कारण :

मौजे धामणगांव, ता. अकोट जि. अकोला येथील २.२२ हेक्टर खाजगी शहापूर बृहत ल. पा. योजनेच्या मुख्य धरणाचे बांधकामाकरिता मागणीकर्ती संस्था, कार्यकारी अभियंता, अकोला पाटबंधारे विभाग,

अकोला यांनी लोकहितास्तव संपादित करण्याचे ठरविले आहे. या कामासाठी मागणीकर्त्या संस्थेच्या प्रस्तावाला राज्य शासनाकडून मान्यता प्राप्त झाली आहे.

9) स्थानिक परिस्थिती व संपादनासाठी प्रस्तावित क्षेत्र :-

¹⁰⁾

अ) सन १९९१ च्या जनगणेनुसार लोकसंख्या	:-	७८८
आ) तालुका/ मुख्यालयापासुन अंतर	:-	२९ कि. मी.
इ) मुख्य रस्ता	:-	अकोट - अंजनगांव
ई) मुख्य रस्त्यापासून गावाचे अंतर	:-	६ कि. मी.
उ) शैक्षणिक सोयी	:-	प्राथमिक, माध्य. शाळा
ऊ) आठवडी बाजाराचे ठिकाण व अंतर	:-	अकोट, २९ कि. मी.
ए) लोकांचा मुख्य व्यवसाय	:-	शेती
ऐ) संपादित जमीनीचे गावठानापासुन अंतर	:-	--
ओ) ग्राम पंचायत आहे काय	:-	ग्रामपंचायत
औ) सिंचनाच्या सोयी	:-	विहीर, बोअरवेल

१०) भूसंपादना खालील क्षेत्र :- २.२२ हेक्टर

कलम ६ ची अधिसूचना प्रसिध्द केल्यानंतर अंतिमरित्या संपादित करावयाच्या जमिनीचा तपशिल खालील प्रमाणे आहे :

अ. क्र.	सर्व्हे नं./गट नंबर	एकूण क्षेत्र हेक्टर	प्रति हेक्टरी आकार	मौजा वर्ग	संपादनाखालील क्षेत्र हेक्टर	भूधारकाचे नाव
१	२	३	४	५	६	७
१	८९	१.१५	६.५४	४	०.४५	महादेव शामराव अकोटकर
२	९०	०.८१	६.८६	४	०.४५	संजय प्रकाश अकोटकर
३	९१	४.७७	६.८६	४	०.१३	विलास गंगाधर चोरे
४	९९	१.२१	६.९४	४	०.४०	सागर बाळकृष्ण भगत
५	१००	०.६१	६.९४	४	०.०४	पुरुषोत्तम उकडीजी अकोटकर
६	१००	०.४०	६.९४	४	०.४०	बाळकृष्ण तुकाराम भगत
७	१०१	०.८७	७.३८	४	०.३५	भास्कर नामदेव डिके
			एकूण		२.२२	

जमिनीचे गटानुसार वर्गीकरण :

संपादित जमिनीचे प्रती हेक्टरी मुल्यांकन निश्चित करण्याकरिता खालील प्रमाणे संपादनासाठी प्रस्तावित जमिनीचे आकारगट पाडण्यात आले :

आकारगट नंबर	शेतसारा दर रुपये प्रति हेक्टर	सर्व्हे नंबर / गट नंबर
१	२	३
१	१.०१ ते १.२५	

२	१.२६ ते २.५०	
३	२.५१ ते ५.००	
४	५.०१ ते ७.५०	८९, ९०, ९१, ९९, १००, १०१
५	७.५१ ते १०.००	
६	१०.०१ ते १२.५०	

मुल्यांकन :-

सदर भूसंपादन प्रकरण नवीन भूसंपादन कायदा अंमलात येण्यापूर्वी सुरु झाले असले तरीही त्यात भूसंपादन अधिनियम, १८९४ च्या कलम ११ अन्वये निवाडा पारित न झाल्यामुळे नवीन भूसंपादन अधिनियमाच्या कलम २४ (१) (अ) मधील तरतुदीनुसार भूसंपादनाच्या भरपाईची रक्कम नवीन कायद्याच्या कलम २८ मधील तरतुदीनुसार परिगणित करण्यात आली आहे. नवीन भूसंपादन कायद्याच्या कलम २८ अंतर्गत तरतुदीपैकी संबध्द तरतुदी भरपाई देतांना विचारात घेण्यात आल्या आहेत.

या भूसंपादन प्रकरणात संपादित जमिनीचे बाजारमूल्य निश्चित करण्यासाठी नवीन भूसंपादन कायद्याचे कलम २६ आणि कायद्यासोबतची अनुसूची १ मधील तरतुदींचा वापर करण्यात आला आहे.

नवीन भूसंपादन कायद्याच्या कलम २६ (१) प्रमाणे नमूद केल्यानुसार

अ) भारतीय मुद्रांक अधिनियम, १८९९ अन्वये या क्षेत्रातील नोंदणीकृत खरेदी-विक्री व्यवहारांसाठी ठरविण्यात आलेले बाजारमूल्य; आणि

ब) ही जमीन असलेले किंवा लगतचे गांव यातील त्याच प्रकारच्या जमिनीच्या विक्री मूल्यांची सरासरी

या प्रकरणातील जमिनीचे बाजारमूल्य ठरवितांना विचारात घेण्यात आली आहे.

अ) भारतीय मुद्रांक अधिनियम, १८९९ अंतर्गत तयार केलेल्या शीघ्रसिध्द गणकानुसार :

भूसंपादन अधिनियम कलम २६ (१) (अ) अन्वये जमिनीचे बाजारमूल्य निश्चित करतांना भारतीय मुद्रांक अधिनियम १८९९ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेले बाजारमूल्य लक्षात घेणे आवश्यक आहे. तथापी महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग चार - अ, दिनांक २७/०८/२०१४ व्दारे प्रसृत भूमिसंपादन, पुनर्वसन व पुनर्स्थापना करतांना वाजवी भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क (महाराष्ट्र) नियम, २०१४ मधील नियम क्रमांक १७ (६) प्रमाणे महाराष्ट्रातील जमिनीबाबत जमिनीचे बाजारमूल्य निश्चित करतांना मुंबई मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तविक मूल्य निश्चित करणे) नियम, १९९५ जे महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ मधील तरतुदीखाली तयार करण्यात आलेले आहेत, लागू होतात. त्यामुळे सदर निवाड्यात महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ अंतर्गत तयार करण्यात आलेल्या शीघ्र सिध्द गणकानुसार जमिनीचे बाजारमूल्य विचारात घेण्यात आले आहे.

जुन्या भूसंपादन अधिनियमाच्या कलम ४ च्या अधिसूचनेची अंतिमतः प्रसिध्दी दिनांक २४/१०/२०१३ रोजी झाली असल्याने हा दिनांक मूल्यतिथी म्हणून निश्चित करण्यात आलेला आहे. मौजे धामणगांव, ता. अकोट, जि. अकोला हे गांव सन २०१३ च्या शीघ्रसिध्द गणकानुसार प्रभाव क्षेत्रात येत असून संपादित क्षेत्र हे आकारगट क्र. ४ मध्ये मोडते, सन २०१३ मध्ये या आकारगटासाठी रुपये ४,७०,०००/- प्रति हेक्टर बाजारमूल्य दर्शविले गेले आहे.

उक्त परिच्छेदातील बाजारमूल्य हे जिरायत जमिनीसाठी असून शीघ्र सिध्द गणकातील सूचनांनुसार हंगामी बागायती जमिनीसाठी या दराच्या दीड पट व बारमाही बागायती जमिनीसाठी दुप्पट दर देणे आवश्यक आहे. त्यानुसार हे दर अनुक्रमे रुपये ७,०५,०००/- व रुपये ९,४०,०००/-एवढे येतात.

ब) खरेदी-विक्री व्यवहार पध्दतीनुसार :

जुन्या भूसंपादन कायद्याचे कलम ४ ची अधिसूचना अंतिमरित्या दिनांक २४/१०/२०१३ रोजी प्रसिध्द करण्यात आली. नवीन भूसंपादन कायद्याचे कलम २६ प्रमाणे जमिनीचे बाजारमूल्य निश्चित करण्यासाठी नवीन भूसंपादन कायद्याच्या कलम २६ मधील पोटकलम अ, ब, क मधील तरतुदींचा अवलंब करण्यात आला आहे. कलम ४ ची अधिसूचना अंतिमरित्या प्रसिध्द झाली तो दिनांक म्हणजेच मूल्यतिथी (२४/१०/२०१३) पूर्वीचे ३ वर्षांचे खरेदी विक्री व्यवहार या ठिकाणी विचारात घेणे आवश्यक आहे. त्या अनुषंगाने आवश्यक खरेदी व्यवहाराची सविस्तर माहिती संबंधित तालुक्याचे सहाय्यक निबंधक, हयांचेकडून प्राप्त करण्यात आली ती खालील प्रमाणे आहे.

अ. क्र.	गट नं.	आकार दर हेक्टरी	खरेदीचा दिनांक	खरेदीचे क्षेत्रफळ हे. आर	खरेदी किंमत रुपये	दर हे. किंमत रु. पैसे	आ कार गट	बागायती / जिरायती	शे रा
१	१६७	६.६२	०४/०३/२०११	०.८१	२३१०००	२८५१८५	४	जिरायती	
२	१०८	७.३६	०७/०६/२०११	१.०६	३२५०००	३०६६०३	४	जिरायती	
३	९५	८.५८	१८/११/२०११	१.२३	३५००००	२८४५५३	५	जिरायती	
४	९६	६.९३	१८/११/२०११	१.१३	२१५०००	१९०२६५	४	जिरायती	
५	९५	७.३६	१८/११/२०११	१.२३	३५००००	२८४५५३	४	जिरायती	
६	२१२	६.८२	९/२/२०११	०.४१	१२५०००	३०४८७८	४	जिरायती	
७	२०१	७.०५	२२/०४/२०१३	२.४२	११४००००	४७१०७४	४	जिरायती	
८	२०१	७.०५	२२/०४/२०१३	२.४२	११४००००	४७१०७४	४	जिरायती	

उपरोक्त प्रमाणेच सहाय्यक निबंधक, अकोट यांचेकडून विदर्भ विकास महामंडळाने भूधारकांकडून खाजगी सरळ खरेदीने करण्यात आलेले व्यवहार देखील या कार्यालयास प्राप्त झाले असून सदर व्यवहार खालील प्रमाणे दर्शविण्यात आले आहेत.

अ. क्र.	गट नं.	आकार दर हेक्टरी	खरेदीचा दिनांक	खरेदीचे क्षेत्रफळ हे. आर	खरेदी किंमत रुपये	दर हे. किंमत रु. पैसे	आ कार गट	बागायती / जिरायती	शे रा
१	९८	६.९५	१७/०३/२०१२	०.४३	४६३०२४	१०७६८००	४	जिरायती	
२	१००	६.९४	१९/०३/२०१२	०.२२	१४५२०९	६६००४१	४	जिरायती	
३	९८	६.९५	१७/०३/२०१२	०.४३	४६३०२४	१०७६८००	४	जिरायती	

उपरोक्त जमिनी ह्या विदर्भ विकास महामंडळ, नागपुर तर्फे कार्यकारी अभियंता अकोला पाटबंधारे विभाग अकोला यांनी खाजगी वाटाघाटीने (सरळ खरेदीने) खरेदी केल्या असून कार्यकारी अभियंता, अकोला पाटबंधारे विभाग, अकोला यांनी सरळ खरेदी केलेले व्यवहार निवाड्यात विचारात न घेण्याबाबत त्याचे पत्र क्रमांक ७९३२/ रेशा/२०१२ दिनांक २९/१०/२०१२ नुसार या कार्यालयास कळविले आहे. याचे कारण नमुद करतांना या पत्रात स्पष्ट करण्यात आले आहे की, भूधारकांशी खाजगी वाटाघाटी करून विकत घेण्यात आलेल्या या जमिनीचे अंतिम मूल्य ठरवितांना त्या जमिनीच्या बाजारमूल्यात ३०% दिलासा रक्कम, १२ % अतिरिक्त व्याज तसेच भूधारकाकडे उर्वरित राहिलेल्या क्षेत्रानुसार ७५% ते १००% या प्रमाणे पुनर्वसन अनुदान मिळविण्यात आले आहेत. यावरून हे स्पष्ट होते की सदर व्यवहारात नमुद केलेले जमिनीचे मूल्य हे बाजारमूल्य म्हणून विचारात घेता येणार नाही. सबब प्रस्तुत निवाडा तयार करतांना हे व्यवहार विचारात घेण्यात आलेले नाहीत.

नवीन भूसंपादन अधिनियमाचे कलम २६ प्रमाणे संपादित जमिनीचे मुल्य निश्चित करतांना कलम २६ मधील अ, ब, व क मधील तरतुदींचा विचार करून खालीलप्रमाणे तक्ता तयार करण्यात आला आहे. कलम २६ (१) ब प्रमाणे व या कलमात दिलेल्या स्पष्टीकरणप्रमाणे संपादित जमिनीची सरासरी किंमत विचारात घेतांना प्राथमिक अधिसूचना प्रसिध्द झाली त्या दिनांकापूर्वीचे ३ वर्षांचे खरेदी विक्री व्यवहार विचारात घेण्यात आले. या व्यवहारांपैकी सर्वात जास्त खरेदी अथवा विक्री किंमत असणारे व संपादन क्षेत्राच्या जवळचे उपलब्ध व्यवहारांपैकी ५०% जास्तीत जास्त खरेदी अथवा विक्री किंमत असणारे व्यवहार विचारात घेवून विक्री झालेल्या जमिनीचे एकूण प्रचलित बाजारमूल्य काढून त्यानुसार संपादित होणाऱ्या जमिनीची सरासरी बाजारमूल्य काढण्यात आले आहे. याकरीता खरेदी विक्री व्यवहाराचे उपरोक्त नमुद तक्त्यातील ५०% व्यवहार (जास्तीत जास्त किंमत व संपादन क्षेत्राच्या जवळचे) क्र. २,३,४ व ५ हे विचारात घेण्यात आलेले आहेत. या चार व्यवहारांमधील एकूण विक्री केलेली जमीन ४ हे. ६५ आर असून त्यांच्या विक्रीची एकूण किंमत ₹२,४०,०००/- एवढी आहे. याप्रमाणे संपादित जमिनीचे सरासरी बाजारमूल्य ₹२,६६,६६७/- एवढे येत आहे. संपादित जमीन ही आकारगट ४ मधील असून जमिनीची बाजारमूल्य निश्चित करण्यासाठी विचारात घेण्यात आलेले व्यवहार आकारगट क्र. ४, ५, ४ आणि ४ मधील असल्याने त्याचा सरासरी आकारगट क्र. ४ येतो. त्यानुसार या पध्दतीने काढलेले जमिनीचे दर हेक्टरी बाजारमूल्य रुपये ₹२,६६,६६७/- एवढे येते.

खाजगी कंपनी करिता किंवा खाजगी व सार्वजनिक भागिदारीतील उद्योगाकरीता संपादित जमिनीचे क्षेत्राजवळील जमीन संपादित केल्याप्रकरणी सहमतीने देण्यात आलेल्या जमीन संपादनातील मोबदल्याचे व्यवहार या भागात नसल्याने कलम २६ (१) क प्रमाणे मुल्यांकन विचारात घेण्यात आले नाही. भूमिसंपादन, पुनर्वसन व पुनर्स्थापना करतांना वाजवी भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३ च्या अनुसूची १ मध्ये दिलेल्या पध्दतीनुसार एकूण मोबदला रक्कम परिगणीत करण्यात आली आहे. या अनुसूचीतील अनुक्रमांक २ अन्वये जमिनीच्या बाजारमूल्यास गुणण्यासाठी समुचित शासनाने गुणक ठरविणे आवश्यक आहे. त्यानुसार महाराष्ट्र शासनाचे असाधारण प्राधिकृत प्रकाशन क्रमांक १८३ दिनांक १३ ऑगस्ट, २०१४ अन्वये महानगर पालिका क्षेत्रापासून २५ कि. मी. पेक्षा जास्त हवाई अंतर असणा-या क्षेत्रासाठी १.१० हा गुणक ठरविण्यात आला आहे.

जमिनीची प्रति हेक्टरी अंतिम किंमत (मुल्यांकन) : तुलनात्मकदृष्ट्या प्रस्तावित संपादन क्षेत्राची प्रति हेक्टरी देय भरपाई पुढील प्रमाणे येते :

अ. क्र.	संपादित जमिनीचा आकारगट	जमिनीचा सिंचनाधारीत प्रकार	मुद्रांक नोंदणी कायदा १९५८ प्रमाणे संपादित जमिनीचे बाजारमूल्य प्रति हेक्टर	संपादित जमिनीच्या जवळचे गावामध्ये अथवा संपादित जमिनीच्या जवळच्या जमिनीचे सरासरी बाजारमूल्य प्रति हेक्टर	जमिनीच्या महत्तम बाजारमूल्यास १.१० ने गुणून येणारे प्रति हेक्टरी मूल्य (जमिनीचे बाजारमूल्य १.१०)	नवीन भूसंपादन अधिनियमातील तरतुदीनुसार निश्चित होत असलेला दर
१	४	जिरायती	४,७०,०००/-	२,६६,६६७/-	५,१७,०००/-	५,१७,०००/-
२	४	हंगामी बागायती	७,०५,०००/-	--	७,७५,०००/-	७,७५,०००/-
३	४	बारमाही बागायती	९,४०,०००/-	--	१०,३४,०००/-	१०,३४,०००/-

पोटखराब क्षेत्राचे मूल्यांकन :- निरंक

झाडांचे मूल्यांकन :- निरंक

विहिरीचे मूल्यांकन :- निरंक

13) दिलासा रक्कम :- भूमिसंपादन पुनर्वसन व पुनर्स्थापना करतांना वाजवी भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३ चे कलम ३० प्रमाणे दिलासा रक्कम परिगणित करावयाची आहे. उपरोक्त कलमाप्रमाणे संपादित केलेल्या जमिनीच्या एकूण मोबदल्यावर १००% दिलासा रक्कम द्यावयाची आहे. ती सोबत जोडलेल्या प्रपत्र घड्ड मध्ये दर्शविलेली आहे.

14) अतिरिक्त घटक :- कलम ४ च्या अधिसूचनेची अंतिमतः प्रसिध्दी दि. २४/१०/२०१३ ला अंतिम प्रसिध्द करण्यात आली असल्यामुळे भूमिसंपादन पुनर्वसन व पुनर्स्थापना करतांना वाजवी भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३ चे कलम ३० मधील पोटकलम ३ प्रमाणे दरशेकडा १२% अतिरिक्त घटकाची रक्कम निवाड्याचे दिनांकापर्यंत म्हणजे दिनांक २४/१०/२०१३ पासून ते दि. १२/०२/२०१५ पर्यंत एकूण १६ महिन्याची आकारण्यात आली असून ती सोबत जोडलेल्या प्रपत्र घड्ड मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे आहे.

भूमिसंपादन पुनर्वसन व पुनर्स्थापना करतांना वाजवी भरपाई मिळण्याचा व पारदर्शकतेचा हक्क अधिनियम, २०१३ चे कलम २९ प्रमाणे जमिनीशी संलग्न असलेल्या बाबींचे मुल्यांकन जमिनीच्या एकूण किंमतीत समाविष्ट करावयाचे आहे. परंतु संयुक्त मोजणी अहवालाप्रमाणे अशा प्रकारच्या

कोणत्याही बाबी संपादित जमिनीशी संलग्न असल्याची बाब नमुद नाही. त्यामुळे जमिनीच्या बाजारमुल्यावर कलम २९ प्रमाणे कोणत्याही अतिरिक्त बाबींचा उदा:- जसे इमारती, फळझाडे, वनझाडे इत्यादींचा मोबदला देय नाही.

तसेच सदर निवाडा हा महाराष्ट्र शासन निर्णय क्र. संकिर्ण - ०५/२०१४/प्र.क्र. ४०/अ-२ महसूल व वनविभाग, मंत्रालय मुंबई दिनांक १८ ऑक्टोबर २०१४ चे नुसार रिट याचिका क्र. ४२७४/२०१४, रिट याचिका क्रमांक २६१४/२०१४ व रिट याचिका क्र. ३९१९/२०१४ यामध्ये होणाऱ्या मा. न्यायालयाच्या अंतिम निर्णयास अधीन राहिल.

शासकीय व निमशासकीय रकमेची वसुली :- संपादित होत असलेल्या जमीन मालकाकडे शासकीय अथवा निमशासकीय बयाणा रक्कम घेणे असल्यास तसे संबंधितास कळविण्यात येईल.

भोगवटदार वर्ग २ च्या जमिनीबद्दल :-

15) म. ज. म. अधिनियम १९६६ चे कलम २९ अन्वये भोगवटदार वर्ग २ ची जमीन संपादित होत असल्यावर १०% कपात करावी लागते. सदर भूसंपादन प्रकरणातील कोणताही भूधारक हा वर्ग २ चा भोगवटदार नसल्यामुळे, भूधारकांचे मोबदला रक्कमेतून १०% कपात करण्यात आली नाही.

16

आगाऊ मोबदला वसुली :-

सदरहू भूसंपादन प्रकरणात ज्या भूधारकांना आगाऊ मोबदला देण्यात आलेला नाही.

मुल्यांकनाचा तपशील :-

सर्व प्रकारच्या मूल्यांकनाचा तपशील खालील प्रमाणे आहे.

अ.	जमिनीची किंमत	:-	१६,१३,०४०/-
ब.	फळझाडे / वनझाडे यांची किंमत	:-	---
क.	विहिरीची किंमत	:-	---
ड.	बांधकामाची किंमत	:-	---
फ.	१००% दिलासा रक्कम	:-	१६,१३,०४०/-
ग.	१२% अतिरिक्त घटकांची रक्कम	:-	२,५८,०६८/-
			३४,८४,१६६/-
	एकूण		३४,८४,१६६/-

कपात :-

अ)	वर्ग २ च्या जमिनीबद्दल	:-	---
ब)	भूमिधारी वरून भुमी स्वामी करीता	:-	----
ब)	आगाऊ मोबदल्याची रक्कम	:-	----

क) फक्त वाटप करण्याची रक्कम (१८-१९) :- ३४,८४,१६६/-

निवाडा :-

यावरून मी, शरद पाटील, उपजिल्हाधिकारी (भूसंपादन), काटेपूर्णा मोर्णा प्रकल्प, अकोला भूसंपादन, पुनर्वसन व पुनर्स्थापना अधिनियम, २०१३ च्या कलम २३ अन्वये दिलेल्या अधिकारानुसार पुढीलप्रमाणे निवाडा जाहीर करित आहे.

१. संपादित जमीनीचे खरे व नक्की असे क्षेत्र २.२२ हे. आर. आहे.
२. निवाड्याची एकूण निश्चित केलेली रक्कम रुपये ३४,८४,१६६/- (अक्षरी रुपये चौतीस लाख, चौ-याऐंशी हजार, एकशे सहासष्ट फक्त)
३. सर्व प्रकारची कपात वजा जाता निवाड्याच्या निव्वळ रक्कमेचे वाटप जमीन-मालकांना प्रपत्र घड्ड मध्ये दर्शविल्यानुसार करावयाचे आहे.

दिनांक :- १३/०२/२०१५

स्वा
उपजिल्हाधिकारी, भूसंपादन

का.पु.मो.प्र., अकोला.