

प्रस्तावित अभिनिर्णय

न्यायालय अपर जिलाधिकारी(वि०/रा०)/भू०अ०,यूपीडा फिरोजाबाद।

1. भूअर्जन वाद सं० :- 03 /2013/अन्तर्गत धारा-26
नवीन भूमि अध्याप्ति अधिनियम 30 सन, 2013
2. ग्राम का नाम/तहसील/परगना/जिला :- आलीपुर/ षिको० /फिरोजाबाद।
3. कुल प्रस्तावित/अर्जित क्षेत्रफल :- 15.3763है० अथवा 1,53,763 व.मी.
4. बैनामा द्वारा क्रय की गई भूमि का क्षेत्रफल :- 15.2972है०
अभिनिर्णय हेतु प्रस्तावित रकबा 0.0791है०
5. अर्जन निकाय का नाम :- उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी, उत्तर प्रदेश
औद्योगिक विकास प्राधिकरण, यूपीडा लखनऊ।
6. भूमि अध्याप्ति का प्रयोजन :- जनपद फिरोजाबाद की तहसील शिकोहाबाद के
ग्राम आलीपुर में आगरा-लखनऊ प्रवेश नियंत्रित
(ग्रीनफील्ड) योजना के निर्माण हेतु
7. विज्ञप्ति धारा-4(1)/16 की सं० व दिनांक :-सं० 1110/अ०जि०भू०अ०/आगरा दिनांक 7.10.2013
 - (1) गजट प्रकाशन का दिनांक :- 19.10.2013
 - (2) दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन
 - (i) दैनिक हिन्दुस्तान :- 25.10.2013
 - (ii) दैनिक जागरण :- 25.10.2013
 - (iii) सूचना आम(इस्तहार) दिनांक :- 06.11.2013
8. विज्ञप्ति धारा-6(1)/16 की सं० व दिनांक :- सं० 1900/77- 3-14-370(एम)/14 लखनऊ
दिनांक 30.10.2014
 - (1) गजट प्रकाशन का दिनांक :- 30.10.2014
 - (2) दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन
 - (i) दैनिक अमर उजाला :- 15.12.2014
 - (ii) दैनिक हिन्दुस्तान :- 15.12.2014
 - (iii) सूचना आम(इस्तहार) दिनांक :- 22.01.2015
9. क्या धारा-17 के प्राविधान लागू हैं
लागू है । :- नहीं ।
10. क्या भूमि जमींदारी विनाश क्षेत्र में है। :- हाँ ।
11. धारा-9 की सुनवाई की तिथि :- 23.02.2015
12. कब्जा परिवर्तन का दिनांक :- --
13. अभिनिर्णय (AWARD) घोषित करने
की तिथि :-
14. अभिनिर्णित क्षेत्रफल :- 0.0791है० अथवा 791व.मी.
15. अभिनिर्णय की धनराशि
 - (क) कृषि दर पर(सर्किल रेट) :- रू० 6 लाख रू० प्र० हैक्टेअर
 - (ख) बाजारू मूल्य :- रू 47,460.00
 - (ग) बाजारू मूल्य गुणित(2) : रू० 94,920.00
 - (घ) सम्पत्ति(वृक्ष बोरिंग) आदि की धनराशि :- रू० 00
 - (ङ) 100 प्रति० सौलेशियम की धनराशि :- रू० 47,460.00
 - (च) 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर :- रू० नियमानुसार देय है।

योग कालम (ख+ग+घ+ङ) :- रू० 1,89,840.00

अभिनिर्णय का औचित्य

अर्जन निकाय उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी **उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास प्राधिकरण(यूपीडा लखनऊ** द्वारा तहसील-शिकोहाबाद के ग्राम- आलीपुर में आगरा लखनऊ प्रवेश नियंत्रित(ग्रीनफील्ड) एक्सप्रेसवे के निर्माण हेतु 15.3763 हैक्टेअर भूमि का भू-अर्जन प्रस्ताव अपने पत्रसं0 219/यूपीडा/13/192 दिनांक 19.7.2013 के माध्यम से इस कार्यालय को उपलब्ध कराया गया था। जाँचोपरान्त प्रस्ताव में नियमानुसार भू-अर्जन की कार्यवाही करते हुए धारा-4(1)/16 की अधिसूचना सं0 सं0 1110/अ0जि0भू0अ0/आगरा दिनांक 7.10.2013 को जिला कलेक्टर स्तर से जारी की गई, जिसका उ0प्र0 राजकीय गजट में प्रकाशन दिनांक 19.10.2013 तथा अधिसूचना को दो स्थानीय समाचारपत्रों "दैनिक जागरण" व " "हिन्दुस्तान" में प्रकाशन दिनांक 25.10.2013 को हुआ जिसकी मौके पर मुनादी दिनांक 06.11.2013 को कराई गई। गई। तत्पश्चात् धारा-5(क) के अन्तर्गत प्राप्त आपत्तियों की सुनवाई हेतु नोटिस जारी कर दिनांक 9.12.2013 नियत की गई। आपत्तियों की सुनवाई के पश्चात दिनांक 10.12.2013 को आपत्तियों का निस्तारण किया गया।

शासनादेश संख्या-15/एक-13-2014-7क(4)14टीसी लखनऊ दिनांक 14.03.2014 में यह प्राविधानित है कि" जिन प्रकरणों में धारा-4 की अधिसूचना जारी हो गयी है, उनमें 1894 के अधिनियम के अनुसार विहित प्रक्रिया द्वारा भू-अर्जन की कार्यवाही पूरी की जायेगी, किन्तु प्रतिकर का अवधारण नये अधिनियम 2013 की धारा-26 से 30 सपटित (प्रथम अनुसूची) के प्राविधानों के अनुसार किया जायेगा और ऐसे मामलो में पुनर्वासन और पुर्नस्थापना से सम्बन्धित शासनादेश दिनांक 17.8.2010, 3.09.2010 एवं 02.06.2011 द्वारा अनुमन्य लाभ देय होंगे। चूँकि प्रश्नगत प्रकरण में धारा-4 व धारा-5ए की कार्यवाहियाँ वर्ष 2013 में पूर्ण हो चुकी थीं तथा नवीन अधिनियम 2013 जो दिनांक 01.01.2014 से लागू हुआ है, इसलिए उक्त शासनादेश के अनुक्रम में धारा-6(1)/16 की अधिसूचना सं0 1900/77- 3-14-370(एम)/14 लखनऊ दिनांक 30.10.2014 को शासन स्तर से जारी की गई, जिसका उ0प्र0 राजकीय गजट में प्रकाशन दिनांक 30.10.2014 को हुआ तथा अधिसूचना का प्रकाशन दो स्थानीय समाचार पत्रों "अमर उजाला व हिन्दुस्तान" में दिनांक 15.12.2014 को हुआ। इसके अतिरिक्त मौके पर सार्वजनिक स्थान पर मुनादी दिनांक 22.01.2015 को चस्पा कराई

भूमि अर्जन से प्रभावित काश्तकारों को धारा-9(1)(3) के अन्तर्गत नोटिस दिनांक 27.01.2015 को भेजकर उनकी आपत्तियाँ सुनने हेतु दिनांक 23.02.2015 नियत की गई । अर्जन हेतु प्रस्तावित कुल 15.3763 है0 में से 15.2972 है0 भूमि शासनादेश दिनांक 2.9.2013 के तहत सम्बन्धित भूस्वामियों से यूपीडा के पक्ष में द्वारा बैनामा सीधे क्रय की जा चुकी है। अवशेष रकबा 0.0791 है0 के भूस्वामी नियत दिनांक पर न तो उपस्थित हुए और ना ही कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई।

अर्जन हेतु प्रस्तावित कुल 15.3763 है0 में से 15.2972 है0 भूमि शासनादेश दिनांक 2.9.2013 के तहत सम्बन्धित भूस्वामियों से यूपीडा के पक्ष में द्वारा बैनामा सीधे क्रय की जा चुकी है, जिनका भुगतान सीधे उनके बैंक खातों में करते हुए भूमि पर कब्जा/दखल प्राप्त किया जा चुका है एवं भूमि राजस्व अभिलेखों में यूपीडा के नाम दर्ज कागजात कराई जा चुकी है। अवशेष 0.0791 है0 भूमि के काश्तकारों द्वारा यूपीडा के पक्ष में बैनामा न किये जाने के कारण धारा-26 के अन्तर्गत एवार्ड हेतु प्रस्तावित है। जिसका विवरण निम्नवत है:-

क्र0 सं0	अधिसूचित खसरा सं0	कुल अर्जित रकबा(है0में)	शासनादेश दिनांक 2.9.2013 के तहत यूपीडा के पक्ष में द्वारा बैनामा क्रय की जा चुकी भूमि रकबा (है0में0)	धारा-26 के तहत एवार्ड हेतु अवशेष रकबा (है0में0)
1	2	3	4	5
1.	102	0.0100	0.0100	00
2.	104	0.3405	0.3405	00
3.	106	0.0303	0.0303	00
4.	107	0.1321	0.1321	00
5.	108	0.7610	0.7610	00
6.	110	0.0700	0.0700	00
7.	111	0.7297	0.7297	00
8.	119	0.0050	0.0050	00
9.	120	0.0920	0.0920	00
10.	121	0.4939	0.4939	00

11.	122	0.5890	0.5890	00
12.	123	0.5180	0.5180	00
13.	125	0.1200	0.1200	00
14.	129	0.4700	0.4700	00
15.	136	0.3785	0.3785	00
16.	137	1.6315	1.6315	00
17.	138	0.3920	0.3920	00
18.	139	0.0250	0.0250	00
19.	147	0.0700	0.0700	00
20.	148	1.2345	1.2345	00
21.	153	0.0380	0.0380	00
22.	157	0.5980	0.5980	00
23.	158	0.5767	0.5767	00
24.	170	0.0423	0.0423	00
25.	171	0.0764	0.0764	00
26.	172	0.0796	0.0796	00
27.	174	0.0100	0.0100	00
28.	175	0.1050	0.1050	00
29.	176	0.0944	0.0944	00
30.	177	0.0020	0.0020	00
31.	178	0.0770	0.0770	00
32.	179	0.0730	0.0730	00
33.	181	0.6625	0.6625	00
34.	183	0.0334	0.0334	00
35.	184	0.0160	0.0160	00
36.	185	0.0160	0.0160	00
37.	186	0.0160	0.0160	00
38.	187	0.0200	0.0200	00
39.	188	0.0450	0.0450	00
40.	189	0.0490	0.0490	00
41.	190	0.0250	0.0250	00
42.	191	0.0048	0.0048	00
43.	192	0.0240	0.0180	0.0060
44.	193	0.0490	0.0490	00
45.	194	0.0450	0.0450	00
46.	195	0.0492	0.0430	0.0062

47.	196	0.0690	0.0690	00
48.	197	0.1235	0.1235	00
49.	198	0.0730	0.0730	00
50.	199	0.0690	0.0690	00
51.	200	0.1380	0.1380	00
52.	201	0.1420	0.1420	00
53.	202	0.2679	0.2010	0.0669
54.	207	0.1772	0.1772	00
55.	208	0.1329	0.1329	00
56.	215	0.2020	0.2020	00
57.	216	0.0730	0.0730	00
58.	217	0.0509	0.0509	00
59.	218	0.0047	0.0047	00
60.	219	0.0573	0.0573	00
61.	220	0.0610	0.0610	00
62.	221	0.0240	0.0240	00
63.	222	0.0280	0.0280	00
64.	223	0.0650	0.0650	00
65.	224	0.0610	0.0610	00
66.	225	0.0730	0.0730	00
67.	226	0.0200	0.0200	00
68.	227	0.0200	0.0200	00
69.	228	0.0200	0.0200	00
70.	229	0.0320	0.0320	00
71.	230	0.2790	0.2790	00
72.	231	0.1420	0.1420	00
73.	232	0.1420	0.1420	00
74.	234	0.2000	0.2000	00
75.	320	0.2800	0.2800	00
76.	321	0.0341	0.0341	00
77.	323	0.1400	0.1400	00
78.	326	0.0300	0.0300	00
79.	327	0.0350	0.0350	00
80.	328	0.2340	0.2340	00
81.	329	0.0810	0.0810	00
82.	330	0.0400	0.0400	00

83.	331	0.1130	0.1130	00
84.	332	0.1130	0.1130	00
85.	333	0.0890	0.0890	00
86.	334	0.0890	0.0890	00
87.	335	0.2030	0.2030	00
88.	336	0.0380	0.0380	00
89.	337	0.0928	0.0928	00
90.	338	0.0917	0.0917	00
91.	361	0.0050	0.0050	00
	योग	15.3763	15.2972	0.0791

भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा-26 में प्राविधानित व्यवस्था के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण या अवधारण करने में कलैक्टर, निम्नलिखित मापदण्ड आपनाएगा, अर्थात:-

- (क) उस क्षेत्र में, जहाँ भूमि स्थित है, यथास्थिति, विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899(1899 का 2) में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य, यदि कोई हो; या
- (ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में स्थित उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत; या
- (ग) प्राइवेट कम्पनियों के लिए या पब्लिक-प्राइवेट भागीदारी परियोजना के लिए भूमि के अर्जन के मामले में धारा-2 की उपधारा(2) के अधीन करार पाए गए प्रतिकर की सम्मत रकम, **जो भी अधिक हो**

स्पष्टीकरण 1-खण्ड(ख) में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत, उस वर्ष के, जिसमें भूमि का ऐसा अर्जन

किया जाना प्रस्तावित है, ठीक पूर्ववर्ती तीन वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती सामीप्य क्षेत्र में उसी प्रकार के क्षेत्र के लिए रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख या विक्रय के करार को ध्यान में रख कर, अवधारित की जाएगी।

स्पष्टीकरण 2- स्पष्टीकरण 1 में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत को अवधारित करने के लिए, ऐसे विक्रय विलेखों या विक्रय करारों की, **जिनमें अधिकतम विक्रय कीमत उल्लिखित है, की कुल संख्या के आधे को विचार में लिया जाएगा।**

स्पष्टीकरण 3- इस धारा के अधीन बाजार मूल्य का तथा स्पष्टीकरण 1 या स्पष्टीकरण 2 में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत का अवधारण करते समय जिले में इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन अर्जित भूमि के लिए **किसी पूर्ववर्ती अवसर पर प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत को विचार में नहीं लिया जाएगा।**

स्पष्टीकरण 4- इस धारा के अधीन बाजार मूल्य का तथा स्पष्टीकरण 1 या स्पष्टीकरण 2 में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत का अवधारण करते समय ऐसी किसी संदत्त कीमत को, जो कलैक्टर की राय में वस्तुतः विद्यमान बाजार मूल्य प्रतीत नहीं होती है, **बाजार मूल्य की गणना करने के प्रयोजनों के लिए कम किया जा सकेगा।**

(2) उपधारा (1) के अनुसार संगणित बाजार मूल्य को पहली अनुसूची में विनिर्दिष्ट कारक से गुणा किया जायेगा, किन्तु शासनादेश संख्या 797/एक-13-2014-5क(25)/2013टी0सी0 लखनऊ दिनांक 22 अक्टूबर 2014 में प्राविधानित व्यवस्था के अनुसार ग्रामीण क्षेत्रों में अर्जित की जाने वाली किसी भूमि की दशा में, शहरी क्षेत्र से परियोजना की किसी भी दूरी के होते हुए भी 2.00(दो) को उस कारक से गुणित किया जाना है।

विशेष रूप से उल्लेखनीय है कि आगरा लखनऊ प्रवेश नियंत्रित(ग्रीनफील्ड) परियोजना के निर्माण हेतु अर्जित भूमि के अभिनिर्णय घोषित करने के सम्बन्ध में मुख्य कार्यपालक अधिकारी, उ0प्र0 एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण(यूपीडा) लखनऊ द्वारा अपने पत्र संख्या 2022/यूपीडा-15/192(08)धारा-6 दिनांक 10 फरवरी, 2015 के माध्यम से अर्जन निकाय/यूपीडा का पक्ष/अभिमत प्रस्तुत किया गया है, जो निम्नवत है:-

1- भूमि के बाजार मूल्य की गणना की व्यवस्था अधिनियम की धारा-26(क),(ख) एवं (ग) के अन्तर्गत प्रदत्त है। इनमें से धारा-26(ग) निजी कम्पनियों या पब्लिक प्राइवेट सहभागिता वाली परियोजनाओं के लिए लागू है, जो कि वर्तमान परियोजना में लागू नहीं होता है।

अतः आगरा से लखनऊ एक्सप्रेसवे परियोजना के ई0पी0सी0 माध्यम से संचालित होने के कारण परियोजना से सम्बन्धित भूमि के बाजार मूल्य की गणना के लिए उक्त में से धारा-26(क) या (ख) के नियमानुसार की जाए।

2— धारा-26 में उल्लिखित है कि बाजार मूल्य का मूल्यांकन धारा-11 की अधिसूचना की तिथि को आधार मानते हुए की जाए। प्रस्तुत प्रकरण में भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही भूमि अर्जन अधिनियम 1894 के अनुसार की जा रही है। अतः उचित होगा कि परियोजना हेतु प्रतिकर के बाजार मूल्य का मूल्यांकन भूमि अर्जन अधिनियम 1894 की धारा-4 की अधिसूचना की तिथि को आधार मानते हुए की जाए।

3— नवीन अधिनियम की धारा-30(3) में निर्दिष्ट है कि धारा-26 के अन्तर्गत बाजार मूल्य के अतिरिक्त बाजार मूल्य के 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ऐसी धनराशि भी प्रदान की जायेगी, जिसकी गणना धारा-4(2) में प्रदत्त सामाजिक प्रभाव मूल्यांकन की अधिसूचना की तिथि से एवार्ड घोषित किये जाने की तिथि तक की अवधि हेतु किया जायेगा।

अर्जित की जा रही भूमि का प्रतिकर निर्धारण करने हेतु प्रस्तावित ग्राम **आलीपुर** में विज्ञप्ति धारा-4(1)/16 की अंतिम प्रकाशन दिनांक **07.11.2013** से तीन वर्ष पूर्व में निष्पादित बैनामों का संकलन सब रजिस्टार शिकोहाबाद से कराने के पश्चात उनका परीक्षण/अवलोकन किया गया। परीक्षणोपरान्त ग्राम में निष्पादित बैनामों की अधिकांशतः दरें, जिलाधिकारी द्वारा जारी सर्किल रेट से कम पाई गईं, इसलिए पूर्ण सम्भाव्य है कि ग्राम में निष्पादित उच्चतम दर के 50 प्रतिशत बैनामों की प्राप्त औसतन दर भी, धारा-4 की अधिसूचना दिनांक 7.10.2013 के समय ग्राम में जिलाधिकारी द्वारा जारी कृषि भूमि की सर्किल रेट **6लाख रू0प्र0है0** से कम ही होगी। इस प्रकार जिलाधिकारी द्वारा जारी सर्किल रेट रू0 **6.00लाख प्र0है0 अर्थात् 60/रू0प्र0व0मी0** सबसे उच्चतम दर है, जो ग्राम में प्रचलित बाजार दर की द्योतक प्रतीत होती है। इसलिए नवीन अधिनियम 2013 की धारा-26(क,ख) एवं उसके परिपेक्ष्य में जारी सुसंगत शासनादेशों एवं परिषदादेशों एवं अर्जन निकाय/यूपीडा द्वारा प्रस्तुत अभिमत के अनुरूप ग्राम **आलीपुर** में धारा-4 के समय जारी सर्किल रेट रू0 **6 लाख/प्र0है0** को बाजार दर के रूप में प्रतिकर निर्धारण हेतु चयनित करता हूँ।

चयनित दर **6 लाख रू0 प्र0है0** की दर से अवशेष अर्जित भूमि **0.0791** हैक्टेअर के प्रतिकर की धनराशि का विवरण निम्नप्रकार है:-

एवार्ड की गई धनराशि का विवरण:-

(1) अर्जित भूमि का क्षेत्रफल	: 0.0791 है0
(2) अर्जित भूमि के प्रतिकर की दर	: 6 लाख रू0 प्र0 है0
(3) अर्जित भूमि के प्रतिकर की धनराशि, (बाजार मूल्य) कालम(2 x 1):	47,460.00
(4) बाजार मूल्य कॉलम-4 गुणित 2(दो)	: 94,920.00
(5) अर्जित भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन की धनराशि :	00
(6) 100 प्रतिशत सोलेशियम की धनराशि कालम 3 पर	: 47,460.00
<hr/>	
योग कालमसं0 3+4+5+6	: 1,89,840.00

अर्जन के समय ग्राम **आलीपुर** के अभिनिर्णय में प्रस्तावित उपरोक्त खसरा नम्बरानों पर कोई परिसम्पत्ति स्थित नहीं पाई गई।

(7) 12 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि :- उक्त बाजार मूल्य की धनराशि पर नियमानुसार अतिरिक्त धनराशि और देय होगी।

(8) पुर्नवास एवं पुर्नस्थापन के लाभ :- शासनादेश दिनांक 17.8.2010, 3.9.2010 एवं 02.06.2011 के तहत अनुमन्य अतिरिक्त लाभ दिये जायेंगे।

(9) ब्याज की धनराशि :- नियमानुसार ब्याज देय नहीं है, क्योंकि भूमि का कब्जा नहीं दिया गया है।

(10) भूमि अध्याप्ति व्यय:- एवार्ड की गई धनराशि की 10 प्रतिशत धनराशि नियमानुसार अर्जन निकाय से वसूल कर भूअर्जन व्यय के रूप में लेखाशीर्षक 0029 भूराजस्व में नियमानुसार जमा किया जायेगा।

(11) पूँजीकृत मूल्य :- लगान की 150 गुना धनराशि पूँजीकृत मूल्य के रूप में अर्जन निकाय से वसूल कर सम्बन्धित लेखाशीर्षक 0029 भूराजस्व में जमा कराई जायेगी।

शासनादेशसं0272/1-13-2010-7-4(9)/86-114 दिनांक 21.4.2010 में दी गई व्यवस्थाओं के अनुसार 10 करोड़ तक की धनराशि के अभिनिर्णय की जाँच एवं पूर्वानुमोदन जिलाधिकारी द्वारा तथा 10 करोड़ से अधिक की धनराशि के अभिनिर्णय की जाँच एवं पूर्वानुमोदन आयुक्त महोदय के स्तर से किया जाना अपेक्षित होता है। प्रश्नगत ग्राम **आलीपुर** की अभिनिर्णित धनराशि **1,89,840.00** दस करोड़ से कम है।

(कर्मेन्द्रसिंह)
अपर जिलाधिकारी(वि0/रा0)/
अपर जिलाधिकारी(भू0अ0)यूपीडा
फिरोजाबाद।

जिलाधिकारी फिरोजाबाद के अनुमोदन दिनांकके अनुक्रम में आज दिनांक.....को ग्राम **आलीपुर** का एवार्ड घोषित कर सम्मलित पत्रावली किया जाता है।

अपर जिलाधिकारी(वि0/रा0)/
अपर जिलाधिकारी(भू0अ0)यूपीडा
फिरोजाबाद।

महोदय,

अर्जन निकाय उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास प्राधिकरण(यूपीडा) लखनऊ" द्वारा तहसील-शिकोहाबाद के ग्राम- आलीपुर में आगरा लखनऊ प्रवेश नियंत्रित(ग्रीनफील्ड) एक्सप्रेसवे" के निर्माण हेतु 15.3763 हैक्टेअर भूमि का भू-अर्जन प्रस्ताव अपने पत्रसं० 219/यूपीडा/13/192 दिनांक 19.7.2013 के माध्यम से इस कार्यालय को उपलब्ध कराया गया था। जाँचोपरान्त प्रस्ताव में नियमानुसार भू-अर्जन की कार्यवाही करते हुए धारा-4(1)/16 की अधिसूचना सं० सं० 1110/अ०जि०भू०अ०/आगरा दिनांक 7.10.2013 को जिला कलैक्टर स्तर से जारी की गई, जिसका उ०प्र० राजकीय गजट में प्रकाशन दिनांक 19.10.2013 तथा अधिसूचना को दो स्थानीय समाचारपत्रों "दैनिक जागरण" व " "हिन्दुस्तान" में प्रकाशन दिनांक 25.10.2013 को हुआ जिसकी मौके पर मुनादी दिनांक 06.11.2013 को कराई गई। गई। तत्पश्चात् धारा-5(क) के अन्तर्गत प्राप्त आपत्तियों की सुनवाई हेतु नोटिस जारी कर दिनांक 9.12.2013 नियत की गई। आपत्तियों की सुनवाई के पश्चात् दिनांक 10.12.2013 को आपत्तियों का निस्तारण किया गया।

शासनादेश संख्या-15/एक-13-2014-7क(4)14टीसी लखनऊ दिनांक 14.03.2014 में यह प्राविधानित है कि" जिन प्रकरणों में धारा-4 की अधिसूचना जारी हो गयी है, उनमें 1894 के अधिनियम के अनुसार विहित प्रक्रिया द्वारा भू-अर्जन की कार्यवाही पूरी की जायेगी, किन्तु प्रतिकर का अवधारण नये अधिनियम 2013 की धारा-26 से 30 सपठित (प्रथम अनुसूची) के प्राविधानों के अनुसार किया जायेगा और ऐसे मामलो में पुनर्वासन और पुर्नस्थापना से सम्बन्धित शासनादेश दिनांक 17.8.2010, 3.09.2010 एवं 02.06.2011 द्वारा अनुमन्य लाभ देय होंगे। चूँकि प्रश्नगत प्रकरण में धारा-4 व धारा-5ए की कार्यवाहियाँ वर्ष 2013 में पूर्ण हो चुकी थीं तथा नवीन अधिनियम 2013 जो दिनांक 01.01.2014 से लागू हुआ है, इसलिए उक्त शासनादेश के अनुक्रम में धारा-6(1)/16 की अधिसूचना सं० 1900/77- 3-14-370(एम)/14 लखनऊ दिनांक 30.10.2014 को शासन स्तर से जारी की गई, जिसका उ०प्र० राजकीय गजट में प्रकाशन दिनांक 30.10.2014 को हुआ तथा अधिसूचना का प्रकाशन दो स्थानीय समाचार पत्रों "अमर उजाला व हिन्दुस्तान" में दिनांक 15.12.2014 को हुआ। इसके अतिरिक्त मौके पर सार्वजनिक स्थान पर मुनादी दिनांक 22.01.2015 को चस्पा कराई

भूमि अर्जन से प्रभावित काश्तकारों को धारा-9(1)(3) के अन्तर्गत नोटिस दिनांक 27.01.2015 को भेजकर उनकी आपत्तियाँ सुनने हेतु दिनांक 23.02.2015 नियत की गई। अर्जन हेतु प्रस्तावित कुल 15.3763 है० में से 15.2972 है० भूमि शासनादेश दिनांक 2.9.2013 के तहत सम्बन्धित भूस्वामियों से यूपीडा के पक्ष में द्वारा बैनामा सीधे क्रय की जा चुकी है। अवशेष रकबा 0.0791 है० के भूस्वामी नियत दिनांक पर न तो उपस्थित हुए और ना ही कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई।

अर्जन हेतु प्रस्तावित कुल 15.3763 है० में से 15.2972 है० भूमि शासनादेश दिनांक 2.9.2013 के तहत सम्बन्धित भूस्वामियों से यूपीडा के पक्ष में द्वारा बैनामा सीधे क्रय की जा चुकी है, जिनका भुगतान सीधे उनके बैंक खातों में करते हुए भूमि पर कब्जा/दखल प्राप्त किया जा चुका है एवं भूमि राजस्व अभिलेखों में यूपीडा के नाम दर्ज कागजात कराई जा चुकी है। अवशेष 0.0791 है० भूमि के काश्तकारों द्वारा यूपीडा के पक्ष में बैनामा न किये जाने के कारण धारा-26 के अन्तर्गत एवार्ड हेतु प्रस्तावित है। जिसका विवरण निम्नवत है:-

क्र० सं०	अधिसूचित खसरा सं०	कुल अर्जित रकबा(है०में)	शासनादेश दिनांक 2.9.2013 के तहत यूपीडा के पक्ष में द्वारा बैनामा क्रय की जा चुकी भूमि रकबा (है०में०)	धारा-26 के तहत एवार्ड हेतु अवशेष रकबा (है०में०)
1	2	3	4	5
92.	102	0.0100	0.0100	00
93.	104	0.3405	0.3405	00
94.	106	0.0303	0.0303	00
95.	107	0.1321	0.1321	00
96.	108	0.7610	0.7610	00
97.	110	0.0700	0.0700	00
98.	111	0.7297	0.7297	00
99.	119	0.0050	0.0050	00
100.	120	0.0920	0.0920	00
101.	121	0.4939	0.4939	00

102.	122	0.5890	0.5890	00
103.	123	0.5180	0.5180	00
104.	125	0.1200	0.1200	00
105.	129	0.4700	0.4700	00
106.	136	0.3785	0.3785	00
107.	137	1.6315	1.6315	00
108.	138	0.3920	0.3920	00
109.	139	0.0250	0.0250	00
110.	147	0.0700	0.0700	00
111.	148	1.2345	1.2345	00
112.	153	0.0380	0.0380	00
113.	157	0.5980	0.5980	00
114.	158	0.5767	0.5767	00
115.	170	0.0423	0.0423	00
116.	171	0.0764	0.0764	00
117.	172	0.0796	0.0796	00
118.	174	0.0100	0.0100	00
119.	175	0.1050	0.1050	00
120.	176	0.0944	0.0944	00
121.	177	0.0020	0.0020	00
122.	178	0.0770	0.0770	00
123.	179	0.0730	0.0730	00
124.	181	0.6625	0.6625	00
125.	183	0.0334	0.0334	00
126.	184	0.0160	0.0160	00
127.	185	0.0160	0.0160	00
128.	186	0.0160	0.0160	00
129.	187	0.0200	0.0200	00
130.	188	0.0450	0.0450	00
131.	189	0.0490	0.0490	00
132.	190	0.0250	0.0250	00
133.	191	0.0048	0.0048	00
134.	192	0.0240	0.0180	0.0060
135.	193	0.0490	0.0490	00
136.	194	0.0450	0.0450	00
137.	195	0.0492	0.0430	0.0062

138.	196	0.0690	0.0690	00
139.	197	0.1235	0.1235	00
140.	198	0.0730	0.0730	00
141.	199	0.0690	0.0690	00
142.	200	0.1380	0.1380	00
143.	201	0.1420	0.1420	00
144.	202	0.2679	0.2010	0.0669
145.	207	0.1772	0.1772	00
146.	208	0.1329	0.1329	00
147.	215	0.2020	0.2020	00
148.	216	0.0730	0.0730	00
149.	217	0.0509	0.0509	00
150.	218	0.0047	0.0047	00
151.	219	0.0573	0.0573	00
152.	220	0.0610	0.0610	00
153.	221	0.0240	0.0240	00
154.	222	0.0280	0.0280	00
155.	223	0.0650	0.0650	00
156.	224	0.0610	0.0610	00
157.	225	0.0730	0.0730	00
158.	226	0.0200	0.0200	00
159.	227	0.0200	0.0200	00
160.	228	0.0200	0.0200	00
161.	229	0.0320	0.0320	00
162.	230	0.2790	0.2790	00
163.	231	0.1420	0.1420	00
164.	232	0.1420	0.1420	00
165.	234	0.2000	0.2000	00
166.	320	0.2800	0.2800	00
167.	321	0.0341	0.0341	00
168.	323	0.1400	0.1400	00
169.	326	0.0300	0.0300	00
170.	327	0.0350	0.0350	00
171.	328	0.2340	0.2340	00
172.	329	0.0810	0.0810	00
173.	330	0.0400	0.0400	00

174.	331	0.1130	0.1130	00
175.	332	0.1130	0.1130	00
176.	333	0.0890	0.0890	00
177.	334	0.0890	0.0890	00
178.	335	0.2030	0.2030	00
179.	336	0.0380	0.0380	00
180.	337	0.0928	0.0928	00
181.	338	0.0917	0.0917	00
182.	361	0.0050	0.0050	00
	योग	15.3763	15.2972	0.0791

भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा-26 में प्राविधानित व्यवस्था के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण या अवधारण करने में कलैक्टर, निम्नलिखित मापदण्ड आपनाएगा, अर्थात:-

- (क) उस क्षेत्र में, जहाँ भूमि स्थित है, यथास्थिति, विक्रय विलेख या विक्रय के करार के रजिस्ट्रीकरण के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899(1899 का 2) में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य, यदि कोई हो; या
- (ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में स्थित उसी प्रकार की भूमि के लिए औसत विक्रय कीमत; या
- (ग) प्राइवेट कम्पनियों के लिए या पब्लिक-प्राइवेट भागीदारी परियोजना के लिए भूमि के अर्जन के मामले में धारा-2 की उपधारा(2) के अधीन करार पाए गए प्रतिकर की सम्मत रकम, **जो भी अधिक हो**

स्पष्टीकरण 1-खण्ड(ख) में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत, उस वर्ष के, जिसमें भूमि का ऐसा अर्जन

किया जाना प्रस्तावित है, ठीक पूर्ववर्ती तीन वर्षों के दौरान निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती सामीप्य क्षेत्र में उसी प्रकार के क्षेत्र के लिए रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख या विक्रय के करार को ध्यान में रख कर, अवधारित की जाएगी।

स्पष्टीकरण 2- स्पष्टीकरण 1 में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत को अवधारित करने के लिए, ऐसे विक्रय विलेखों या विक्रय करारों की, **जिनमें अधिकतम विक्रय कीमत उल्लिखित है, की कुल संख्या के आधे को विचार में लिया जाएगा।**

स्पष्टीकरण 3- इस धारा के अधीन बाजार मूल्य का तथा स्पष्टीकरण 1 या स्पष्टीकरण 2 में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत का अवधारण करते समय जिले में इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन अर्जित भूमि के लिए **किसी पूर्ववर्ती अवसर पर प्रतिकर के रूप में संदत्त किसी कीमत को विचार में नहीं लिया जाएगा।**

स्पष्टीकरण 4- इस धारा के अधीन बाजार मूल्य का तथा स्पष्टीकरण 1 या स्पष्टीकरण 2 में निर्दिष्ट औसत विक्रय कीमत का अवधारण करते समय ऐसी किसी संदत्त कीमत को, जो कलैक्टर की राय में वस्तुतः विद्यमान बाजार मूल्य प्रतीत नहीं होती है, **बाजार मूल्य की गणना करने के प्रयोजनों के लिए कम किया जा सकेगा।**

(2) उपधारा (1) के अनुसार संगणित बाजार मूल्य को पहली अनुसूची में विनिर्दिष्ट कारक से गुणा किया जायेगा, किन्तु शासनादेश संख्या 797/एक-13-2014-5क(25)/2013टी0सी0 लखनऊ दिनांक 22 अक्टूबर 2014 में प्राविधानित व्यवस्था के अनुसार ग्रामीण क्षेत्रों में अर्जित की जाने वाली किसी भूमि की दशा में, शहरी क्षेत्र से परियोजना की किसी भी दूरी के होते हुए भी 2.00(दो) को उस कारक से गुणित किया जाना है।

विशेष रूप से उल्लेखनीय है कि आगरा लखनऊ प्रवेश नियंत्रित(ग्रीनफील्ड) परियोजना के निर्माण हेतु अर्जित भूमि के अभिनिर्णय घोषित करने के सम्बन्ध में मुख्य कार्यपालक अधिकारी, उ0प्र0 एक्सप्रेसवेज औद्योगिक विकास प्राधिकरण(यूपीडा) लखनऊ द्वारा अपने पत्र संख्या 2022/यूपीडा-15/192(08)धारा-6 दिनांक 10 फरवरी, 2015 के माध्यम से अर्जन निकाय/यूपीडा का पक्ष/अभिमत प्रस्तुत किया गया है, जो निम्नवत है:-

1- भूमि के बाजार मूल्य की गणना की व्यवस्था अधिनियम की धारा-26(क),(ख) एवं (ग) के अन्तर्गत प्रदत्त है। इनमें से धारा-26(ग) निजी कम्पनियों या पब्लिक प्राइवेट सहभागिता वाली परियोजनाओं के लिए लागू है, जो कि वर्तमान परियोजना में लागू नहीं होता है।

अतः आगरा से लखनऊ एक्सप्रेसवे परियोजना के ई0पी0सी0 माध्यम से संचालित होने के कारण परियोजना से सम्बन्धित भूमि के बाजार मूल्य की गणना के लिए उक्त में से धारा-26(क) या (ख) के नियमानुसार की जाए।

2— धारा-26 में उल्लिखित है कि बाजार मूल्य का मूल्यांकन धारा-11 की अधिसूचना की तिथि को आधार मानते हुए की जाए। प्रस्तुत प्रकरण में भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही भूमि अर्जन अधिनियम 1894 के अनुसार की जा रही है। अतः उचित होगा कि परियोजना हेतु प्रतिकर के बाजार मूल्य का मूल्यांकन भूमि अर्जन अधिनियम 1894 की धारा-4 की अधिसूचना की तिथि को आधार मानते हुए की जाए।

3— नवीन अधिनियम की धारा-30(3) में निर्दिष्ट है कि धारा-26 के अन्तर्गत बाजार मूल्य के अतिरिक्त बाजार मूल्य के 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ऐसी धनराशि भी प्रदान की जायेगी, जिसकी गणना धारा-4(2) में प्रदत्त सामाजिक प्रभाव मूल्यांकन की अधिसूचना की तिथि से एवार्ड घोषित किये जाने की तिथि तक की अवधि हेतु किया जायेगा।

अर्जित की जा रही भूमि का प्रतिकर निर्धारण करने हेतु प्रस्तावित ग्राम **आलीपुर** में विज्ञप्ति धारा-4(1)/16 की अंतिम प्रकाशन दिनांक **07.11.2013** से तीन वर्ष पूर्व में निष्पादित बैनामों का संकलन सब रजिस्टार शिकोहाबाद से कराने के पश्चात उनका परीक्षण/अवलोकन किया गया। परीक्षणोपरान्त ग्राम में निष्पादित बैनामों की अधिकांशतः दरें, जिलाधिकारी द्वारा जारी सर्किल रेट से कम पाई गईं, इसलिए पूर्ण सम्भाव्य है कि ग्राम में निष्पादित उच्चतम दर के 50 प्रतिशत बैनामों की प्राप्त औसतन दर भी, धारा-4 की अधिसूचना दिनांक 7.10.2013 के समय ग्राम में जिलाधिकारी द्वारा जारी कृषि भूमि की सर्किल रेट **6लाख रू0प्र0है0** से कम ही होगी। इस प्रकार जिलाधिकारी द्वारा जारी सर्किल रेट रू0 **6.00लाख प्र0है0** अर्थात् **60/रू0प्र0व0मी0** सबसे उच्चतम दर है, जो ग्राम में प्रचलित बाजार दर की द्योतक प्रतीत होती है। इसलिए नवीन अधिनियम 2013 की धारा-26(क,ख) एवं उसके परिपेक्ष्य में जारी सुसंगत शासनादेशों एवं परिषदादेशों एवं अर्जन निकाय/यूपीडा द्वारा प्रस्तुत अभिमत के अनुरूप ग्राम **आलीपुर** में धारा-4 के समय जारी सर्किल रेट रू0 **6 लाख/प्र0है0** को बाजार दर के रूप में प्रतिकर निर्धारण हेतु चयनित करता हूँ।

चयनित दर **6 लाख रू0 प्र0है0** की दर से अवशेष अर्जित भूमि **0.0791** हैक्टेअर के प्रतिकर की धनराशि का विवरण निम्नप्रकार है:-

एवार्ड की गई धनराशि का विवरण:-

(1) अर्जित भूमि का क्षेत्रफल	: 0.0791 है0
(2) अर्जित भूमि के प्रतिकर की दर	: 6 लाख रू0 प्र0 है0
(3) अर्जित भूमि के प्रतिकर की धनराशि, (बाजार मूल्य) कालम(2 x 1):	47,460.00
(4) बाजार मूल्य कॉलम-4 गुणित 2(दो)	: 94,920.00
(5) अर्जित भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन की धनराशि :	00
(6) 100 प्रतिशत सोलेशियम की धनराशि कालम 3 पर	: 47,460.00
<hr/>	
योग कालमसं0 3+4+5+6	: 1,89,840.00

अर्जन के समय ग्राम **आलीपुर** के अभिनिर्णय में प्रस्तावित उपरोक्त खसरा नम्बरानों पर कोई परिसम्पत्ति स्थित नहीं पाई गई।

(7) 12 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि :- उक्त बाजार मूल्य की धनराशि पर नियमानुसार अतिरिक्त धनराशि और देय होगी।

(8) पुर्नवास एवं पुर्नस्थापन के लाभ :- शासनादेश दिनांक 17.8.2010, 3.9.2010 एवं 02.06.2011 के तहत अनुमन्य अतिरिक्त लाभ दिये जायेंगे।

(9) ब्याज की धनराशि :- नियमानुसार ब्याज देय नहीं है, क्योंकि भूमि का कब्जा नहीं दिया गया है।

(10) भूमि अध्याप्ति व्यय:- एवार्ड की गई धनराशि की 10 प्रतिशत धनराशि नियमानुसार अर्जन निकाय से वसूल कर भूअर्जन व्यय के रूप में लेखाशीर्षक 0029 भूराजस्व में नियमानुसार जमा किया जायेगा।

(11) पूँजीकृत मूल्य :- लगान की 150 गुना धनराशि पूँजीकृत मूल्य के रूप में अर्जन निकाय से वसूल कर सम्बन्धित लेखाशीर्षक 0029 भूराजस्व में जमा कराई जायेगी।

शासनादेशसं0272/1-13-2010-7-4(9)/86-114 दिनांक 21.4.2010 में दी गई व्यवस्थाओं के अनुसार 10 करोड़ तक की धनराशि के अभिनिर्णय की जाँच एवं पूर्वानुमोदन जिलाधिकारी द्वारा तथा 10 करोड़ से अधिक की धनराशि के अभिनिर्णय की जाँच एवं पूर्वानुमोदन आयुक्त महोदय के स्तर से किया जाना अपेक्षित होता है। प्रश्नगत ग्राम **आलीपुर** की अभिनिर्णित धनराशि **1,89,840.00** दस करोड़ से कम है।

अतः महोदय सहमत हों तो ग्राम **आलीपुर** की अभिनिर्णित धनराशि रु **1,89,840.00** पैसे की जाँच एवं पूर्वानुमोदन हेतु जिलाधिकारी महोदय को सुस्तुति करना चाहें।

(अनिल कुमार)
अहलमद

(कर्मन्द्रसिंह)
अपर जिलाधिकारी(वि0/रा0)/
अपर जिलाधिकारी(भू0अ0)
यूपीडा, फिरोजाबाद।