

प्रस्तावित अभिनिर्णय

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

1. भूअर्जन वाद सं० :- 26/2013/अन्तर्गत धारा-26  
नवीन भूमि अध्याप्ति अधिनियम 30 सन, 2013
2. ग्राम का नाम/तहसील/परगना/जिला :- गुढ़ा/ षिको० /फिरोजाबाद।
3. कुल प्रस्तावित/अर्जित क्षेत्रफल :- 15.5316है० अथवा 1,55,316 व.मी.
4. बैनामा द्वारा क्रय की गई भूमि का क्षेत्रफल :- 15.5298है०  
अभिनिर्णय हेतु प्रस्तावित रकबा 0.0018है०
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 गुढ़ा में आगरा-लखनऊ प्रवेश नियंत्रित  
(ग्रीनफील्ड) योजना के निर्माण हेतु
7. विज्ञप्ति धारा-4(1)/16 की सं० व दिनांक :-सं० 1133/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 1899/77- 3-14-371(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 :- नहीं ।  
लागू है ।
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 :- 0.0018है० अथवा 18 व.मी.
15. अभिनिर्णय की धनराशि
  - (क) कृषि दर पर(सर्किल रेट) :- रू० 6 लाख रू० प्र० हैक्टेअर
  - (ख) बाजारू मूल्य :- रू० 1,080.00
  - (ग) बाजारू मूल्य गुणित(2) : रू० 2,160.00
  - (घ) सम्पत्ति(वृक्ष बोरिंग) आदि की धनराशि :- रू० 00
  - (ङ) 100 प्रति० सौलेशियम की धनराशि :- रू० 1080.00
  - (च) 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर :- रू० नियमानुसार देय है।

---

योग कालम (ख+ग+घ+ङ) :- रू० 4,320.00

**अभिनिर्णय का औचित्य**

अर्जन निकाय उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी **उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास प्राधिकरण(यूपीडा) लखनऊ** द्वारा तहसील-शिकोहाबाद के ग्राम- **गुढा** में **आगरा लखनऊ प्रवेश नियंत्रित(ग्रीनफील्ड) एक्सप्रेसवे** के निर्माण हेतु **15.6146** 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 1133/अ०जि०भू०अ०/आगरा दिनांक 7.10.2013** को जिला कलेक्टर 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 मॉके पर मुनादी दिनांक **06.11.2013** को कराई 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 सपटित (प्रथम अनुसूची) के प्राविधानों के अनुसार किया जायेगा और ऐसे मामलो में पुनर्वासन और पुनर्स्थापना 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 **1899/77- 3-14-371(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 मॉके पर सार्वजनिक स्थान पर मुनादी दिनांक **22.01.2015** को चस्था कराई। जाँचोपरान्त यह पाया गया है कि प्रश्नगत ग्राम **गुढा** में जारी धारा-4 व 6 की अधिसूचना तथा गजट/समचारपत्रों एवं मुनादी में खसरा संख्या 89 का रकबा 0.1660 है प्रकाशित हुआ है, जबकि शासनादेश दिनांक 2.9.13 के तहत गठित कमेटी की आयोजित बैठक दिनांक 22.4.2015 में कमेटी द्वारा गाटा सं० 89 से रकबा 0.0830 है भूमि को उ०प्र० ज० वि० एवं भू० व्य० अधिनियम, 1950 का उल्लंघन मानते हुए राज्य सरकार में निहित किये जाने की संस्तुति की गई है, इसलिए अधिक प्रकाशित रकबा 0.0830 है को कम करने पर ग्राम का शुद्ध अधिसूचित/अर्जित रकबा **15.5316** हैक्टेअर आता है।

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 **15.5316 है०** में से **15.5298 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 **0.0018 है०** के भूस्वामी नियत दिनांक पर न तो उपस्थित हुए और ना ही कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई।

अर्जन हेतु प्रस्तावित कुल **15.5316 है०** में से **15.5298 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 **0.0018 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
1	80	0.0053	0.0053	000
2	81	0.0330	0.0330	000
3	82	0.0660	0.0660	000
4	83	0.0940	0.0940	000
5	85	0.0740	0.0740	000
6	87	0.0100	0.0100	000
7	88	0.0080	0.0080	000
8	89	0.0830	0.0830	00
9	90	0.0920	0.0920	000
10	92	0.0650	0.0650	000
11	93	0.1040	0.1040	000
12	94	0.0650	0.0650	000

13	95	0.0980	0.0980	000
14	96	0.2080	0.2080	000
15	97	0.1110	0.1110	000
16	98	0.0360	0.0360	000
17	99	0.0400	0.0400	000
18	100	0.0370	0.0370	000
19	101	0.0810	0.0810	000
20	113	0.2650	0.2650	000
21	116	0.3510	0.3510	000
22	117	0.2750	0.2750	000
23	118	0.1810	0.1810	000
24	120	0.2500	0.2500	000
25	121	0.0510	0.0510	000
26	122	0.0510	0.0510	000
27	123	0.5130	0.5130	000
28	124	0.0180	0.0180	000
29	128	0.0890	0.0890	000
30	129	0.2160	0.2160	000
31	130	0.2010	0.2010	000
32	131	0.0820	0.0820	000
33	134	0.2640	0.2640	000
34	138	0.0680	0.0680	000
35	171	0.1500	0.1500	000
36	172	0.1200	0.1200	000
37	173	0.1140	0.1140	000
38	174	0.2230	0.2230	000
39	175	0.0720	0.0720	000
40	176	0.4400	0.4400	000
41	177	0.2000	0.2000	000
42	178	0.1770	0.1770	000
43	179	0.0130	0.0130	000
44	180	0.0200	0.0192	0.0008
45	184	0.5500	0.5500	000
46	185	0.3480	0.3480	000
47	186	0.0580	0.0580	000
48	187	0.0500	0.0500	000
49	188	0.0105	0.0105	000
50	194	0.0660	0.0660	000
51	384	0.0708	0.0708	000
52	385	0.0720	0.0720	000
53	386	0.0760	0.0760	000
54	387	0.0750	0.0750	000
55	388	0.0750	0.0750	000
56	393	0.1800	0.1800	000
57	413	0.0111	0.0111	000
58	414	0.0756	0.0756	000
59	415	0.6800	0.6800	000
60	416	0.0970	0.0970	000
61	417	0.6330	0.6330	000
62	418	0.0210	0.0210	000
63	423	0.0900	0.0900	000
64	425	0.0800	0.0800	000
65	427	0.0290	0.0290	000

66	428	0.0330	0.0330	000
67	429	0.0340	0.0340	000
68	430	0.0710	0.0710	000
69	431	0.3200	0.3200	000
70	432	0.0610	0.0610	000
71	433	0.1960	0.1960	000
72	434	0.2070	0.2070	000
73	438	0.0200	0.0200	000
74	439	0.1950	0.1950	000
75	440	0.0300	0.0300	000
76	445	0.0130	0.0130	000
77	446	0.0560	0.0560	000
78	447	0.0600	0.0600	000
79	450	0.0010	0.0010	000
80	451	0.1400	0.1400	000
81	452	0.0850	0.0850	000
82	453	0.0800	0.0800	000
83	456	0.2440	0.2440	000
84	457	0.2480	0.2480	000
85	458	0.2550	0.2550	000
86	459	0.4260	0.4260	000
87	461	0.0850	0.0850	000
88	462	0.0280	0.0280	000
89	463	0.0280	0.0280	000
90	464	0.1270	0.1270	000
91	476	0.0660	0.0660	000
92	478	0.0010	0.0010	000
93	536	0.1000	0.1000	000
94	537	0.0050	0.0050	000
95	590	0.9800	0.9800	000
96	591	1.0100	1.0100	000
97	592	0.0400	0.0400	000
98	593	0.0060	0.0060	000
99	602	0.0900	0.0896	0.0004
100	603	0.1150	0.1150	000
101	604	0.0850	0.0848	0.0002
102	605	0.1050	0.1050	000
103	606	0.0506	0.0506	000
104	607	0.1460	0.1460	000
105	608	0.1660	0.1656	0.0004
106	609	0.0370	0.0370	000
107	610	0.3980	0.3980	000
108	628	0.0157	0.0157	000
109	629	0.0100	0.0100	000
	<b>योग</b>	<b>15.5316</b>	<b>15.5298</b>	<b>0.0018</b>

भूमि अर्जन, पुर्नवास 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 बाजारू 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 बाजारू 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 बाजारू मूल्य प्रतीत नहीं होती है, बाजारू मूल्य की गणना करने के प्रयोजनों के लिए कम किया जा सकेगा।

(2) उपधारा (1) के अनुसार संगणित बाजारू 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 बाजारू 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 बाजारू मूल्य की गणना के लिए उक्त में से धारा-26(क) या (ख) के नियमानुसार की जाए।

2- धारा-26 में उल्लिखित है कि बाजारू 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 बाजारू 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 बाजारू मूल्य के अतिरिक्त बाजारू 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 गुढ़ा 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 गई, 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 बाजारू 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 गुढ़ा में धारा-4 के समय जारी सर्किल रेट रू0 6 लाख/प्र0है0 को बाजारू दर के रूप में प्रतिकर निर्धारण हेतु चयनित करता हूँ।

चयनित दर 6 लाख रू0 प्र0 है0 की दर से अवशेष अर्जित भूमि 0.0018 हैक्टैअर के प्रतिकर की धनराशि का विवरण निम्नप्रकार है:—

एवार्ड की गई धनराशि का विवरण:—

(1) अर्जित भूमि का क्षेत्रफल	: 0.0018 है0
(2) अर्जित भूमि के प्रतिकर की दर	: 6 लाख रू0 प्र0 है0
(3) अर्जित भूमि के प्रतिकर की धनराशि, (बाजारू मूल्य) कालम (2 x 1):	1,080.00
(4) बाजारू मूल्य कॉलम-3 गुणित 2(दो)	: 2,160.00
(5) अर्जित भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन की धनराशि :	00
(6) 100 प्रतिशत सोलेशियम की धनराशि कालम 3 पर	: 1,080.00

---

योग कालमसं0 3+4+5+6 : 4,320.00

---

अभिनिर्णय हेतु प्रस्तावित उपरोक्त खसरा नम्बरानों की अवशेष भूमि पर अर्जन के समय कोई परिसम्पत्ति स्थित नहीं थी।

(7) 12 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि :— उक्त बाजारू 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 गुढ़ा की अभिनिर्णित धनराशि रू 4,320.00.00 दस करोड़ से कम है।

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

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

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

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

महोदय,

अर्जन निकाय उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी **उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास प्राधिकरण(यूपीडा) लखनऊ** द्वारा तहसील-शिकोहाबाद के ग्राम- गुढा में **आगरा लखनऊ प्रवेश नियंत्रित(ग्रीनफील्ड) एक्सप्रेसवे** के निर्माण हेतु **15.6146** 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 1133/अ०जि०भू०अ०/आगरा दिनांक 7.10.2013** को जिला कलेक्टर 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 मॉके पर मुनादी दिनांक **06.11.2013** को कराई 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 सपटित (प्रथम अनुसूची) के प्राविधानों के अनुसार किया जायेगा और ऐसे मामलों में पुनर्वासन और पुनर्स्थापना 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 **1899/77- 3-14-371(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 मॉके पर सार्वजनिक स्थान पर मुनादी दिनांक **22.01.2015** को चस्पा कराई। जाँचोपरान्त यह पाया गया है कि प्रश्नगत ग्राम **गुढा** में जारी धारा-4 व 6 की अधिसूचना तथा गजट/समचारपत्रों एवं मुनादी में खसरा संख्या 89 का रकबा 0.1660 है० प्रकाशित हुआ है, जबकि शासनादेश दिनांक 2.9.13 के तहत गठित कमेटी की आयोजित बैठक दिनांक 22.4.2015 में कमेटी द्वारा गाटा सं० 89 से रकबा 0.0830 है० भूमि को उ०प्र०ज०वि० एवं भू०व्य० अधिनियम, 1950 का उल्लंघन मानते हुए राज्य सरकार में निहित किये जाने की संस्तुति की गई है, इसलिए अधिक प्रकाशित रकबा 0.0830 है० को कम करने पर ग्राम का शुद्ध अधिसूचित/अर्जित रकबा **15.5316** है० आता है।

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 **15.5316 है०** में से **15.5298 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 **0.0018 है०** के भूस्वामी नियत दिनांक पर न तो उपस्थित हुए और ना ही कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई।

अर्जन हेतु प्रस्तावित कुल **15.5316 है०** में से **15.5298 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 **0.0018 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
1	80	0.0053	0.0053	000
2	81	0.0330	0.0330	000
3	82	0.0660	0.0660	000
4	83	0.0940	0.0940	000
5	85	0.0740	0.0740	000
6	87	0.0100	0.0100	000
7	88	0.0080	0.0080	000
8	89	0.0830	0.0830	00
9	90	0.0920	0.0920	000
10	92	0.0650	0.0650	000
11	93	0.1040	0.1040	000
12	94	0.0650	0.0650	000

क्रमशः...2

13	95	0.0980	0.0980	000
14	96	0.2080	0.2080	000
15	97	0.1110	0.1110	000
16	98	0.0360	0.0360	000
17	99	0.0400	0.0400	000
18	100	0.0370	0.0370	000
19	101	0.0810	0.0810	000
20	113	0.2650	0.2650	000
21	116	0.3510	0.3510	000
22	117	0.2750	0.2750	000
23	118	0.1810	0.1810	000
24	120	0.2500	0.2500	000
25	121	0.0510	0.0510	000
26	122	0.0510	0.0510	000
27	123	0.5130	0.5130	000
28	124	0.0180	0.0180	000
29	128	0.0890	0.0890	000
30	129	0.2160	0.2160	000
31	130	0.2010	0.2010	000
32	131	0.0820	0.0820	000
33	134	0.2640	0.2640	000
34	138	0.0680	0.0680	000
35	171	0.1500	0.1500	000
36	172	0.1200	0.1200	000
37	173	0.1140	0.1140	000
38	174	0.2230	0.2230	000
39	175	0.0720	0.0720	000
40	176	0.4400	0.4400	000
41	177	0.2000	0.2000	000
42	178	0.1770	0.1770	000
43	179	0.0130	0.0130	000
44	180	0.0200	0.0192	0.0008
45	184	0.5500	0.5500	000
46	185	0.3480	0.3480	000
47	186	0.0580	0.0580	000
48	187	0.0500	0.0500	000
49	188	0.0105	0.0105	000
50	194	0.0660	0.0660	000
51	384	0.0708	0.0708	000
52	385	0.0720	0.0720	000
53	386	0.0760	0.0760	000
54	387	0.0750	0.0750	000
55	388	0.0750	0.0750	000
56	393	0.1800	0.1800	000
57	413	0.0111	0.0111	000
58	414	0.0756	0.0756	000
59	415	0.6800	0.6800	000
60	416	0.0970	0.0970	000
61	417	0.6330	0.6330	000
62	418	0.0210	0.0210	000
63	423	0.0900	0.0900	000
64	425	0.0800	0.0800	000
65	427	0.0290	0.0290	000
				क्रमशः...3
—3—				
66	428	0.0330	0.0330	000



67	429	0.0340	0.0340	000
68	430	0.0710	0.0710	000
69	431	0.3200	0.3200	000
70	432	0.0610	0.0610	000
71	433	0.1960	0.1960	000
72	434	0.2070	0.2070	000
73	438	0.0200	0.0200	000
74	439	0.1950	0.1950	000
75	440	0.0300	0.0300	000
76	445	0.0130	0.0130	000
77	446	0.0560	0.0560	000
78	447	0.0600	0.0600	000
79	450	0.0010	0.0010	000
80	451	0.1400	0.1400	000
81	452	0.0850	0.0850	000
82	453	0.0800	0.0800	000
83	456	0.2440	0.2440	000
84	457	0.2480	0.2480	000
85	458	0.2550	0.2550	000
86	459	0.4260	0.4260	000
87	461	0.0850	0.0850	000
88	462	0.0280	0.0280	000
89	463	0.0280	0.0280	000
90	464	0.1270	0.1270	000
91	476	0.0660	0.0660	000
92	478	0.0010	0.0010	000
93	536	0.1000	0.1000	000
94	537	0.0050	0.0050	000
95	590	0.9800	0.9800	000
96	591	1.0100	1.0100	000
97	592	0.0400	0.0400	000
98	593	0.0060	0.0060	000
99	602	0.0900	0.0896	0.0004
100	603	0.1150	0.1150	000
101	604	0.0850	0.0848	0.0002
102	605	0.1050	0.1050	000
103	606	0.0506	0.0506	000
104	607	0.1460	0.1460	000
105	608	0.1660	0.1656	0.0004
106	609	0.0370	0.0370	000
107	610	0.3980	0.3980	000
108	628	0.0157	0.0157	000
109	629	0.0100	0.0100	000
	<b>योग</b>	<b>15.5316</b>	<b>15.5298</b>	<b>0.0018</b>

भूमि अर्जन, पुर्नवास 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 कलेक्टर, 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 बाजारू 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 बाजारू 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 बाजारू मूल्य प्रतीत नहीं होती है, बाजारू मूल्य की गणना करने के प्रयोजनों के लिए कम किया जा सकेगा।

- (2) उपधारा (1) के अनुसार संगणित बाजारू 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 बाजारू 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 बाजारू मूल्य की गणना के लिए उक्त में से धारा-26(क) या (ख) के नियमानुसार की जाए।

2- धारा-26 में उल्लिखित है कि बाजारू 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 बाजारू 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 बाजारू मूल्य के अतिरिक्त बाजारू 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 गुढ़ा 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 बाजारू 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 गुढ़ा में धारा-4 के समय जारी सर्किल रेट रू0 6 लाख/प्र0है0 को बाजारू दर के रूप में प्रतिकर निर्धारण हेतु चयनित करता हूँ।

क्रमशः...5

चयनित दर 6 लाख रू0 प्र0 है0 की दर से अवशेष अर्जित भूमि 0.0018 हैक्टैअर के प्रतिकर की धनराशि का विवरण निम्नप्रकार है:-

**एवार्ड की गई धनराशि का विवरण:-**

(1)	अर्जित भूमि का क्षेत्रफल	: 0.0018 है0
(2)	अर्जित भूमि के प्रतिकर की दर	: 6 लाख रू0 प्र0 है0
(3)	अर्जित भूमि के प्रतिकर की धनराशि, (बाजारू मूल्य) कालम (2 x 1):	1,080.00
(4)	बाजारू मूल्य कॉलम-3 गुणित 2(दो)	: 2,160.00
(5)	अर्जित भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन की धनराशि :	00
(6)	100 प्रतिशत सोलेशियम की धनराशि कालम 3 पर	: 1,080.00

---

योग कालम सं 0 3+4+5+6 : 4,320.00

---

अभिनिर्णय हेतु प्रस्तावित उपरोक्त खसरा नम्बरानों की अवशेष भूमि पर अर्जन के समय कोई परिसम्पत्ति स्थित नहीं थी।

(7) 12 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि :- उक्त बाजारू 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।

शासनादेश सं 0272/1-13-2010-7-4(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 गुढ़ा की अभिनिर्णित धनराशि रू 4,320.00.00 दस करोड़ से कम है।

अतः महोदय सहमत हों तो ग्राम गुढ़ा की अभिनिर्णित धनराशि रू 4,320.00 रुपये की जाँच एवं पूर्वानुमोदन हेतु जिलाधिकारी महोदय को सुस्तुति करना चाहें।

( अनिल कुमार )  
अहलमद

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