प्रस्तावित अभिनिर्णय

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

1. भूअर्जन वाद सं0 :– 10 /2013/अन्तर्गत धारा–26
नवीन भूमि अध्याप्ति अधिनियम 30 सन, 2013

2. ग्राम का नाम/तहसील/परगना/जिला :– मुबारिकपुर गुढ़ा/ षिको0 /फिरोजाबाद।

3. कुल प्रस्तावित/अर्जित क्षेत्रफल :– 3.0314है0 अथवा 30,314 व.मी.
4. बैनामा द्वारा क्रय की गई भूमि का क्षेत्रफल :– 3.0237है0
अभिनिर्णय हेतु प्रस्तावित रकबा 0.0077है0

5. अर्जन निकाय का नाम :– उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी, उत्तर प्रदेष औद्योगिक विकास प्राधिकरण, यूपीडा लखनऊ।

6. भूमि अध्याप्ति का प्रयोजन :– जनपद फिरोजाबाद की तहसील शिकोहाबाद के ग्राम **मुबारिकपुर गुढ़ा** में आगरा–लखनऊ प्रवेश नियंत्रित (ग्रीनफील्ड) योजना के निर्माण हेतु

7. विज्ञप्ति धारा–4(1)/16 की सं0 व दिनांक :–सं0 1117/अ0जि0भू0अ0/आगरा दिनांक 7.10.2013

(1) गजट प्रकाशन का दिनांक :– 19.10.2013
(2) दो दैनिक समाचार पत्रो में प्रकाशन
- (i) दैंनिक 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 सं0 व दिनांक :– सं0 1898/77– 3–14–372(एम)/14 लखनऊ
दिनांक 30.10.2014

(1) गजट प्रकाशन का दिनांक :– 30.10.2014
(2) दो दैनिक समाचार पत्रो में प्रकाशन
- (i) दैंनिक अमर उजाला :– 15.12.2014
- (ii) दैंनिक हिन्दुस्तान :– 15.12.2014
- (iii) सूचना आम(इस्तहार) दिनांक :– 20.01.2015

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 :– 24.02.2015

12. कब्जा परिवर्तन का दिनांक :– –
13. अभिनिर्णय (**AWARD**) घोषित करने की तिथि :–

14. अभिनिर्णित क्षेत्रफल :– 0.0077है0 अथवा 77व.मी.
15. अभिनिर्णय की धनराशि

(क) कृषि दर पर(सर्किल रेट) :– रू0 6 लाख रू0 प्र0 हैक्टेअर
(ख) बाजारू मूल्य :– रू 4,620.00
(ग) बाजारू मूल्य गुणित(2) : रू0 9,240.00
(घ) सम्पत्ति(वृक्ष बोरिंग) आदि की धनराशि :– रू0 00
(ड़) 100 प्रति0 सौलेशियम की धनराशि :– रू0 4,620.00
(च़) 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर :– रू0 नियमानुसार देय है।
योग कालम (ख+ग+घ+ड़) :– रू0 18,480.00

क्रमशः..2

अभिनिर्णय का औचित्य

अर्जन निकाय उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी **उत्तर प्रदेष औद्योगिक विकास प्राधिकरण(यूपीडा) लखनऊ''** द्वारा तहसील–शिकोहाबाद के ग्राम– **मुबारिकपुर गुढ़ा** में **आगरा लखनऊ प्रवेष नियंत्रित(ग्रीनफील्ड) एक्सप्रेसवे''** के निर्माण हेतु **3.1284** 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 1117/अ0जि0भू0अ0/आगरा दिनांक 7.10.2013** को जिला कलैक्टर स्तर से जारी की गई, जिसका उ0प्र0 राजकीय गजट में प्रकाशन दिनांक 19.10.2013 तथा अधिसूचना को दो स्थानीय समाचारपत्रों ''दैंनिक जागरण'' व '' ''हिन्दुस्तान'' में प्रकाशन दिनांक 25.10.2013 को हुआ जिसकी मौंके 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 प्रकरणो 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 **सं0 1898/77– 3–14–372(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 मौंके पर सार्वजनिक स्थान पर मुनादी दिनांक **20.01.2015** को चस्पा कराई। जाँचोपरान्त यह पाया गया है कि प्रश्नगत ग्राम **मुबारिकपुर गुढ़ा** में जारी धारा–4 व 6 की अधिसूचना तथा गजट/समचारपत्रों एवं मुनादी में खसरा संख्या 364 का रकबा 0.1620है0 प्रकाशित हुआ है, जिसमें 0.0970है0 बेहड़(सरकारी) भूमि सम्मलित थी, जिसे कम करने पर ग्राम का शुद्व अधिसूचित/अर्जित रकबा **3.0314**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 **24.02.2015** नियत की गई । अर्जन हेतु प्रस्तावित कुल **3.0314 है0** में से **3.0237 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 **0.0077 है0** के **भूस्वामी नियत दिनांक पर न तो उपस्थित हुए और ना ही कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई।**

अर्जन हेतु प्रस्तावित कुल **3.0314** है0 में से **3.0237 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 अभिलेखो में यूपीडा के नाम दर्ज कागजात कराई जा चुकी है। अवशेष **0.0077 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 हैः–

क्र0 सं0	अधिसूचित खसरा सं0	कुल अर्जित रकबा(है0में)	शासनादेश दिनांक 2.9.2013 के तहत यूपीडा के पक्ष में द्वारा बैंनामा क्रय की जा चुकी भूमि रकबा (है0में0)	धारा–26 के तहत एवार्ड हेतु अवशेष रकबा (है0में0)
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1	342	0.1000	0.0952	0.0048
2	351	0.0020	0.0009	0.0011
3	352	0.1005	0.1000	0.0005
4	353	0.3240	0.3240	00
5	354	0.4955	0.4955	00
6	355	0.0200	0.0200	00
7	356	0.0160	0.0160	00
8	357	0.0180	0.0180	00
9	361	0.0150	0.0149	0.0001
10	362	0.0160	0.0160	00
11	363	0.2370	0.2369	0.0001
12	364	0.0650	0.0650	00
13	365	0.3465	0.3465	00

क्रमशः...3

14	366	0.0680	0.0680	00
15	367	0.0300	0.0300	00
16	409	0.0900	0.0900	00
17	410	0.1130	0.1130	00
18	411	0.1420	0.1420	00
19	412	0.2661	0.2661	00
20	413	0.1610	0.1610	00
21	414	0.2590	0.2579	0.0011
22	415	0.0768	0.0768	00
23	416	0.0400	0.0400	00
24	417	0.0300	0.0300	00
	कुल क्षेत्रफल	**3.0314**	**3.0237**	**0.0077**

भूमि अर्जन, पुर्नवास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा–26 में प्राविधानित व्यवस्था के अनुसार भूमि के बाजारू मूल्य का निर्धारण या अवधारण करने में कलैक्टर, निम्नलिखित मापदण्ड आपनाएगा, अर्थातः–

(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 बाजारू 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) प्राईवेट 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 हैः–

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।

क्रमशः...4

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) मे 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 **मुबारिकपुर 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 अर्थात 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 **मुबारिकपुर 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 प्र0है0** की दर से अवशेष अर्जित भूमि **0.0077**हैक्टेअर के प्रतिकर की धनराशि का विवरण निम्नप्रकार हैः–

<u>एवार्ड की गई धनराशि का विवरणः–</u>

(1)	**अर्जित भूमि का क्षेत्रफल**	**: 0.0077है0**
(2)	**अर्जित भूमि के प्रतिकर की दर**	**: 6 लाख रू0 प्र0 है0**
(3)	**अर्जित भूमि के प्रतिकर की धनराशि,(बजारू मूल्य) कालम(2 x 1):**	**4,620.00**
(4)	**बाजारू मूल्य कॉलम–4 गुणित 2(दो)**	**: 9,240.00**
(5)	**अर्जित भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन की धनराशि :**	**00**
(6)	**100 प्रतिशत सोलेशियम की धनराशि कालम 3 पर**	**: 4,620.00**
	योग कालमसं0 3+4+5+6	**: 18,480.00**

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

(7)12 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि :– उक्त बाजारू मूल्य की धनराशि पर **नियमानुसार अतिरिक्त धनराषि 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)<u>ब्याज की धनराशि</u> **:–** नियमानुसार ब्याज देय नहीं है, क्योंकि भूमि का कब्जा नहीं दिया गया है।

(10)भूमि अध्याप्ति व्ययः– 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 ।**

क्रमशः..5

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 **मुबारिकपुर गुढ़ा** की अभिनिर्णित धनराशि **18,480.00** 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 **मुबारिकपुर गुढ़ा** का एवार्ड घोषित कर सम्मलित पत्रावली किया जाता है।

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

<u>अपर जिलाधिकारी(वि0/रा0)/भू0अ0, यूपीडा/जिलाधिकारी फिरोजाबाद।</u>
महोदय,

अर्जन निकाय उप मुख्य कार्यपालक अधिकारी **उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास प्राधिकरण(यूपीडा) लखनऊ''** द्वारा तहसील–शिकोहाबाद के ग्राम– **मुबारिकपुर गुढ़ा में आगरा लखनऊ प्रवेष नियंत्रित(ग्रीनफील्ड) एक्सप्रेसवे''** के निर्माण हेतु **3.1284** 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। जॉचोपरान्त प्रस्ताव में नियमानुसार भू–अर्जन की कार्यवाही करते हुए धारा–4(1)/16 की अधिसूचना सं0 **सं0 1117/अ0जि0भू0अ0/आगरा दिनांक 7.10.2013** को जिला कलैक्टर 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 मौंके 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 प्रकरणो 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 **सं0 1898/77– 3–14–372(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 मौंके पर सार्वजनिक स्थान पर मुनादी दिनांक **20.01.2015** को चस्पा कराई। जॉचोपरान्त यह पाया गया है कि प्रश्नगत ग्राम **मुबारिकपुर गुढ़ा** में जारी धारा–4 व 6 की अधिसूचना तथा गजट/समचारपत्रों एवं मुनादी में खसरा संख्या 364 का रकबा 0.1620है0 प्रकाशित हुआ है, जिसमें 0.0970है0 बेहड़(सरकारी) भूमि सम्मलित थी, जिसे कम करने पर ग्राम का शुद्व अधिसूचित/अर्जित रकबा **3.0314**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 **24.02.2015** नियत की गई । अर्जन हेतु प्रस्तावित कुल **3.0314 है0** में से **3.0237 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 **0.0077 है0** के **भूस्वामी नियत दिनांक पर न तो उपस्थित हुए और ना ही कोई आपत्ति प्रस्तुत की गई।**

अर्जन हेतु प्रस्तावित कुल **3.0314** है0 में से **3.0237 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 अभिलेखो में यूपीडा के नाम दर्ज कागजात कराई जा चुकी है। अवशेष **0.0077 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 हैः–

क्र0 सं0	अधिसूचित खसरा सं0	कुल अर्जित रकबा(हे0में)	शासनादेश दिनांक 2.9.2013 के तहत यूपीडा के पक्ष में द्वारा बैंनामा क्रय की जा चुकी भूमि रकबा (है0में0)	धारा–26 के तहत एवार्ड हेतु अवशेष रकबा (है0में0)
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1	342	0.1000	0.0952	0.0048
2	351	0.0020	0.0009	0.0011
3	352	0.1005	0.1000	0.0005
4	353	0.3240	0.3240	00
5	354	0.4955	0.4955	00
6	355	0.0200	0.0200	00
7	356	0.0160	0.0160	00
8	357	0.0180	0.0180	00
9	361	0.0150	0.0149	0.0001
10	362	0.0160	0.0160	00
11	363	0.2370	0.2369	0.0001
12	364	0.0650	0.0650	00
13	365	0.3465	0.3465	00
				क्रमशः.2.
		––2––		
14	366	0.0680	0.0680	00
15	367	0.0300	0.0300	00

16	409	0.0900	0.0900	00
17	410	0.1130	0.1130	00
18	411	0.1420	0.1420	00
19	412	0.2661	0.2661	00
20	413	0.1610	0.1610	00
21	414	0.2590	0.2579	0.0011
22	415	0.0768	0.0768	00
23	416	0.0400	0.0400	00
24	417	0.0300	0.0300	00
	कुल क्षेत्रफल	**3.0314**	**3.0237**	**0.0077**

भूमि अर्जन, पुर्नवास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा–26 में प्राविधानित व्यवस्था के अनुसार भूमि के बाजारू मूल्य का निर्धारण या अवधारण करने में कलैक्टर, निम्नलिखित मापदण्ड आपनाएगा, अर्थातः–

(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 बाजारू 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) प्राईवेट 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 हैः–

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।

क्रमशः...3

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) मे 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 **मुबारिकपुर 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 अर्थात 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 **मुबारिकपुर 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 प्र0है0** की दर से अवशेष अर्जित भूमि **0.0077**हैक्टेअर के प्रतिकर की धनराशि का विवरण निम्नप्रकार हैः–

एवार्ड की गई धनराशि का विवरणः–

(1)	**अर्जित भूमि का क्षेत्रफल**	**: 0.0077है0**
(2)	**अर्जित भूमि के प्रतिकर की दर**	**: 6 लाख रू0 प्र0 है0**
(3)	**अर्जित भूमि के प्रतिकर की धनराशि,(बजारू मूल्य) कालम(2 x 1)**	**: 4,620.00**
(4)	**बाजारू मूल्य कॉलम–4 गुणित 2(दो)**	**: 9,240.00**
(5)	**अर्जित भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन की धनराशि**	**: 00**
(6)	**100 प्रतिशत सोलेशियम की धनराशि कालम 3 पर**	**: 4,620.00**
	योग कालमसं0 3+4+5+6	**: 18,480.00**

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

(7)12 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि :– उक्त बाजारू मूल्य की धनराशि पर **नियमानुसार अतिरिक्त धनराषि 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)<u>ब्याज की धनराशि</u> :–नियमानुसार ब्याज देय नहीं है, क्योंकि भूमि का कब्जा नहीं दिया गया है।

(10)भूमि अध्याप्ति व्ययः– 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 ।**

क्रमशः..4

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 **मुबारिकपुर गुढ़ा** की अभिनिर्णित धनराशि **18,480.00** दस करोड़ से कम है।

अतः महोदय सहमत हों तो ग्राम **मुबारिकपुर गुढ़ा** की अभिनिर्णित धनराशि रू **18,480.00** पैसे की जाँच एवं पूर्वानुमोदन हेतु जिलाधिकारी महोदय को सुस्तुति करना चाहें।

(अनिल कुमार)
अहलमद

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