

**अभिनिर्णय
करार नियमावली-1997 के अन्तर्गत**

- 1- वाद संख्या 1/2012
 2- ग्राम का नाम/तहसील/जिला शाहपुर तिगरी/मुरादाबाद/मुरादाबाद
 3- अर्जित क्षेत्रफल 28.963 हेक्टेअर
 4- ग्राम समाज व रास्ता की भूमि 0.862 हेक्टेअर
 5- अवशेष अर्जित क्षेत्रफल 28.101 हेक्टेअर
 6- करार पत्रों में निहित क्षेत्रफल 0.36125 है0 अर्थात 3612.50.00 वर्गमीटर
 7- अर्जन निकाय का नाम उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, 104 महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ।
 8- योजना का नाम मंझोला भूमि विकास एवं गृह स्थान योजना संख्या-4 भाग-2 (विस्तार) दिल्ली रोड, मुरादाबाद के स्थाई अर्जन हेतु।
 9- धारा-28 की संख्या/दिनांक संख्या-76/भू0अ0-दो/ दिनांक 10.01.2003 गजट प्रकाशन दिनांक 15.02.2003
 10- अखबार में प्रकाशन दिनांक अमर उजाला दिनांक 27.03.2003
 11- धारा-32 की संख्या/दिनांक संख्या-685/एल0ए0सी0/एच0क्यू0 दिनांक 20.03.2010 गजट प्रकाशन दिनांक 22.05.2010
 12- धारा-32 शुद्धिपत्र संख्या/दिनांक संख्या-1430/एल0ए0सी0/एच0क्यू0 दिनांक 19.06.2010 गजट प्रकाशन दिनांक 17.07.2010
 13- धारा-7 के अन्तर्गत निर्गत स्वीकृति अधिकार पत्र सं0/दि0 संख्या-1207/8-2-11-04एच0क्यू0/2007 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-2 लखनऊ दिनांक 24.05.2011
 14- क्या धारा-17 का प्राविधान लागू है नहीं।
 15- क्या भूमि जर्मीदारी विनाश क्षेत्र में है हाँ।
 16- कब्जा का दिनांक
 17- अभिनिर्णय का दिनांक 3-7-15
 18- समझौता अनुबन्ध-पत्रों में (करार पत्रों में) निहित खसरा संख्या, रकवा एवं दर के आधार पर प्रतिकर का विवरण :-

क. सं.	खाता संख्या	लगान	नाम कृषक वल्दियत	मय	गाटा संख्या	अर्जित क्षेत्र0 है0 में	हिस्से अनुसार क्षेत्रफल वर्गमीटर में	दर प्रति वर्ग मीटर	प्रतिकर
1	2	3	4		5	6	7	8	9
1	307	14.00	रघवर सिंह पुत्र श्री बिशन सिंह, नि0 शाहपुर तिगरी, मुरादाबाद		781	1.445 का 1/4 भाग 0.36125	3612.50	3600.00	1,30,05,000.00
		14.00	योग			0.36125	3612.50		1,30,05,000.00

19- भूमि अध्याप्ति व्यय कुल अभिनिर्णीत धनराशि पर 10 प्रतिशत अर्जन व्यय के रूप में रूपये 13,00,500.00 अर्जन निकाय से वसूल कर सम्बन्धित लेखा शीर्षक में जमा किये जायेंगे।

20- पूँजीकृत मूल्य

-2-
अर्जित भूमि के लगान रूपयें 14.00 पै० का 40 गुना पूँजीकृत मूल्य की धनराशि रूपयें 560.00 अर्जन निकाय से वसूल कर सम्बन्धित लेखा शीर्षक में जमा किये जायेंगे।

21- सम्पत्ति का मूल्य

अर्जित भूमि पर कोई सम्पत्ति नहीं है।

अभिनिर्णय का औचित्य

जनपद मुरादाबाद में उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा मंझोला भूमि विकास एवं गृह स्थान योजना संख्या-4 भाग-2 (विस्तार) दिल्ली रोड मुरादाबाद के निर्माण हेतु स्थायी रूप से ग्राम शाहपुर तिगरी, लाकड़ी फाजलपुर व डिडौरी तहसील मुरादाबाद की भूमि का अर्जन किया गया। अर्जित की गयी भूमि की धारा-28 एवं धारा-32 का प्रकाशन उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा आवास एवं विकास परिषद अधिनियम-1965 के अन्तर्गत कराया गया है। धारा-28 का राजकीय गजट में प्रकाशन दिनांक 22.02.2003 एवं धारा-32 का राजकीय गजट में प्रकाशन दिनांक 22.05.2010 एवं शुद्धि पत्र गजट प्रकाशन दिनांक 17.07.2010 को आवास एवं विकास परिषद द्वारा स्वयं अपने स्तर से कराया गया है। धारा-32 के उपरान्त धारा-9(1)(3) की आपत्ति की सुनवाई एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु पत्रावली विशेष भूमि अध्याप्ति कार्यालय मुरादाबाद को उपलब्ध करायी गई।

ग्राम शाहपुर तिगरी के अर्जन से प्रभावित भूस्वामियों को आपत्ति सुनवाई हेतु 16.05.2012 के लिए विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी मुरादाबाद द्वारा धारा-9(1)(3) के अन्तर्गत नोटिस जारी किये गये। भूस्वामियों द्वारा आपत्तियों प्रस्तुत की गयी जिनमें भूमि को अर्जन से मुक्त करने तथा रू० 20,000.00 प्रति वर्गमीटर की दर से भूमि का प्रतिकर प्राप्त करने सम्बन्धी, व प्रतिकर देने से सम्बन्धित आदि थी। चूँकि अब भूस्वामियों एवं उनके प्रतिनिधियों ने अर्जन निकाय से करार कर लिया है, तो ऐसी स्थिति में प्रस्तुत की गयी आपत्तियों स्वतः ही बलहीन होकर समाप्त हो जाती है। इसलिये आपत्तियों का निराकरण स्वतः ही हो गया है।

शासनादेश संख्या-1718/1-13-2001-20(124)/2001-रा०-13 दिनांक 29.09.2001 के अनुपालन में जिलाधिकारी मुरादाबाद द्वारा अपनी अध्यक्षता में पत्र संख्या-795/ वाई०एम०-3/ दिनांक 19.06.2012 द्वारा समिति गठित की गई। समिति में अपर जिलाधिकारी (वि०/रा०), अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-25, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद मुरादाबाद एवं सब रजिस्ट्रार मुरादाबाद सदस्य हैं। प्रतिकर दर निर्धारण हेतु योजना के प्रभावित काश्तकारों के साथ दिनांक 17.10.13 को हुई बैठक में योजना में समाविष्ट तीनों ग्रामों के काश्तकारों द्वारा एकजुट होकर यह माँग रखी गई कि उनकी भूमि का प्रतिकर निर्धारण नई भूमि अधिग्रहण नीति के अनुसार की किया जाये। साथ ही यह भी अनुरोध किया गया कि प्रतिकर दरें शहरी क्षेत्र के सर्किल रेट के दोगुनी दर से कम न हो तथा ग्रामीण क्षेत्र में सर्किल रेट से चार गुना से कम नहीं होनी चाहियें।

उक्त तीनों ग्रामों में अर्जित भूमि का आपसी समझौता करार नियमावली -1997 के अन्तर्गत भूमि के प्रतिकर दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में जिलाधिकारी महोदय के कैम्प कार्यालय में दिनांक 24.12.2013 को वार्ता की गई। वार्ता के समय अपर जिलाधिकारी (वि०/रा०) मुरादाबाद, अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-25, आवास विकास परिषद मुरादाबाद तथा हितवद्द काश्तकार उपस्थित रहे। वार्ता के

-3-

दौरान काश्तकारों से उनके द्वारा पूर्व में प्रस्तावित की गई दरें कम कराने का काफी प्रयास किया गया, जिसके उपरान्त ग्रामों से सम्बन्धित किसानों द्वारा ग्राम शाहपुर तिगरी में रू0 3600.00 प्रति वर्गमीटर, ग्राम लाकड़ी फाजलपुर में रू0 2700.00 प्रति वर्गमीटर व ग्राम डिडौरी में रू0 2000.00 प्रति वर्गमीटर की दर से भूमि का प्रतिकर दिये जाने की मौखिक सहमति प्रदान की गई।

उपरोक्त दरों की स्वीकृति हेतु तत्कालीन जिलाधिकारी महोदय ने पत्र संख्या-2241/वाई0एम0-3/85/मुरादाबाद/2013 दिनांक 27.12.2013 द्वारा आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद लखनऊ को, दिनांक 24.12.2013 को काश्तकारों से हुई वार्ता जिसमें किसानों द्वारा ग्राम लाकड़ी फाजलपुर में रू0 2700.00 प्रति वर्गमीटर, ग्राम शाहपुर तिगरी में रू0 3600.00 प्रति वर्गमीटर तथा ग्राम डिडौरी में रू0 2000.00 प्रति वर्गमीटर से दरें कम करने को सहमत नहीं हुये तथा आगे से उनसे प्रतिकर की दरें कम करने के सम्बन्ध में वार्ता न की जाये अवगत कराते हुये उक्त दरों के आधार पर अग्रिम कार्यवाही/दिशा निर्देश जारी करने हुये लिखा गया।

आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ के पत्र संख्या-294/एल0ए0सी0/एच0क्यू0 दिनांक 17.06.2014 द्वारा अवगत कराया गया है कि परिषद की मंजोला भूमि विकास एवं गृह स्थान योजना संख्या-4 भाग-2 (विस्तार) दिल्ली रोड मुरादाबाद जिसका अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित कुल रकवा 104.040 हैक्टेअर करार नियमावली-1997 के अन्तर्गत योजना के काश्तकारों से आपसी समझौते के आधार पर प्रतिकर के दरों की स्वीकृति के सम्बन्ध में प्रकरण परिषद के मा0 निदेशक मण्डल की 227वीं बैठक दिनांक 20.02.2014 के समक्ष प्रस्तुत किया गया था जिस पर मा0 निदेशक मण्डल द्वारा निर्देशित किया गया कि भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित नये अधिनियम के सापेक्ष विधिक परीक्षण कराकर अग्रेतर कार्यवाही की जाये। उक्त के सापेक्ष दिनांक 21.05.2014 को बैठक आहुत हुई। बैठक में उपस्थित सदस्यों द्वारा भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित नये अधिनियम के सापेक्ष विधिक परीक्षण हेतु विचार विमर्श किया गया। समिति द्वारा देखा गया कि प्रमुख सचिव उ0प्र0 शासन के पत्रांक 45/1-13-2014-7क(4)/14टीसी राजस्व अनुभाग-13 लखनऊ दिनांक 14 मार्च 2014 में भूमि अर्जन पुर्नवास एवं पुर्नस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 का धारा-24(1)(क) के सम्बन्ध में शासन द्वारा न्याय विभाग के माध्यम से महाधिवक्ता महोदय का विधिक परामर्श प्राप्त किया। परामर्श के अनुसार जिन प्रकरणों में धारा-4 (समतुल्य धारा-28) की अधिसूचना जारी हो गई है उनमें 1894 के अधिनियम के अनुसार विहित प्रक्रिया द्वारा भू-अर्जन की कार्यवाही पूरी की जायेगी किन्तु प्रतिकर का अवधारण नये अधिनियम 2013 के प्राविधानों के अनुसार किया जायेगा।

आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद लखनऊ के पत्र संख्या-294 दिनांक 17.6.2014 द्वारा परिषद के मा0 निदेशक मण्डल द्वारा ग्राम लाकड़ी फाजलपुर में रू0 2700.00 प्रति वर्गमी0, ग्राम शाहपुर तिगरी में रू0 3600.00 प्रति वर्गमी0 एवं ग्राम डिडौरी में रू0 2000.00 प्रति वर्गमीटर की स्वीकृत दरों के आधार पर समिति का कार्यवृत्त संलग्न कर आवश्यक कार्यवाही कराने की मांग की गई है, जो अधिग्रहण की दरों से अधिक है।

शासनादेश संख्या-1718/1-13-2001-20(124)/2001-रा0-13 दिनांक 29.09.2001 के अनुपालन में जिलाधिकारी मुरादाबाद ने कार्यालय के पत्र संख्या-679/आठ-वि0भू0अ0अ0/मुरादाबाद दिनांक 06.09.2014 द्वारा मण्डलायुक्त मुरादाबाद मण्डल मुरादाबाद से जनपद मुरादाबाद में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की मंजोला भूमि विकास एवं गृह स्थान योजना संख्या-4 भाग-2(विस्तार), दिल्ली रोड, मुरादाबाद हेतु ग्राम लाकड़ी फाजलपुर में रू0 2700.00 प्रति वर्गमी0, ग्राम शाहपुर तिगरी में रू0 3600.00 प्रति वर्गमी0 एवं ग्राम डिडौरी में रू0 2000.00 प्रति वर्गमीटर की दर से किसानों से करार निष्पादित करने की अनुमति/अनुमोदन प्रदान करने की मांग की गई।

-4-

समिति द्वारा सहमति के आधार पर चयनित दरों का अनुमोदन आयुक्त महोदय मुरादाबाद मण्डल मुरादाबाद के पत्र संख्या-1638/आठ-13 (2013-14) रा0सहा0-1 दिनांक 15.09.2014 द्वारा प्रदान किया गया, जिसमें परियोजना के अन्तर्गत अर्जित की जाने वाली ग्राम शाहपुर तिगरी में रू0 3600.00 (रू0 छत्तीस सौ) प्रतिवर्गमीटर, ग्राम लाकड़ी फाजलपुर में रू0 2700.00 (रू0 सत्ताईस सौ) प्रति वर्गमीटर व ग्राम डिडौरी में रू0 2000.00 (रू0 दो हजार) प्रतिवर्गमीटर की दर को अनुमोदित कर दिया गया है।

नये भूमि अर्जन सम्बन्धी अधिनियम " भूमि अर्जन पुर्नवास और पुर्नव्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम-2013" के अनुपालन में करार नियमावली-1997 के अन्तर्गत आपसी समझौते के आधार पर प्रतिकर के निर्धारण हेतु किसानों द्वारा दी गयी सहमति दरों में नये भू-अर्जन अधिनियम-2013 के समस्त देय/लाभ सम्मिलित है, इसके अतिरिक्त किसानों को अन्य कोई लाभ देय नहीं होंगे।

प्रभावित भूस्वामियों को न तो कोई ब्याज देय होगा और न ही किसी प्रकार का अनुतोष उक्त दरों के अतिरिक्त प्रदान किया जायेगा। भूस्वामियों को इस अभिनिर्णय के विरुद्ध किसी भी न्यायालय में किसी प्रकार की कोई चाराजोई/विरोध करने का अधिकार नहीं होगा।

अर्जन निकाय व प्रभावित भूस्वामियों के मध्य निष्पादित हुये करार पत्रों को अर्जन निकाय द्वारा प्रेषित किये गये करार पत्रों की जाँच एवं परीक्षण के उपरान्त सही पाये गये, इन करार पत्रों जिनका विवरण उपरोक्तानुसार अंकित किया गया है का अभिनिर्णय जिसमें 0.36125 हेक्टेअर अर्थात् 3612.50 वर्गमीटर भूमि शामिल है। उपरोक्त तालिका में अंकित करार कर्ता/भूस्वामी के अर्जित गाटा संख्या एवं क्षेत्रफल का प्रतिकर धनराशि रू0 1,30,05,000.00 (रू0 एक करोड तीस लाख पाँ हजार मात्र) आयुक्त महोदय द्वारा अनुमोदित दरों के अनुसार सम्मुख अंकित किया गया है, प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

इस अभिनिर्णय में सम्मिलित भूमि के अर्जन व्यय के मद में आवास एवं विकास परिषद से प्रतिकर का 10 प्रतिशत अंकन रूपये 13,00,500.00 (रू0 तेरह लाख पाँच सौ मात्र) वसूल कर लेखा शीर्षक में जमा किया जायेगा।

पूँजीकृत मूल्य के रूप में करार में निहित क्षेत्रफल का लगान रूपये 14.00 का 40 गुना रूपयें 560.00 अर्जन निकाय से वसूल कर सम्बन्धित लेखा शीर्षक में जमा किया जायेगा।

(शैलेन्द्र कुमार)
विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी,
मुरादाबाद।

जिलाधिकारी मुरादाबाद के अनुमोदन दिनांक 1.7.2015 के अनुपालन में उक्त भूमि का अभिनिर्णय आज दिनांक 3.7.2015 को पढकर सुनाने के बाद घोषित किया गया।

3/7/15
विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी,
मुरादाबाद।

मुरादाबाद
24/7/15