अभिनिर्णय आदेश

न्यायालय विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी(न0म0पा0) आगरा।

1.	भूअर्जन वाद सं0:–01/2025/अन्तर्गत धारा–23 नवीन भूमि अध्याप्ति अधिनियम 30 सन, 2013	
2.	ग्राम का नाम/तहसील/परगना/जिला	:– ककुआ/ आगरा/आगरा।
3.	कुल प्रस्तावित/अर्जित क्षेत्रफल	:– 8.3301198हे0 अथवा 83301.198व.मी.
4.	बैनामा द्वारा क्रय की गई भूमि का क्षेत्रफल	:– 0.00है0
5.	अभिनिर्णय हेतु प्रस्तावित रकबा	:– 8.3301198हे0
6.	अर्जन निकाय का नाम	:– आगरा विकास प्राधिकरण,आगरा।
7.	भूमि अध्याप्ति का प्रयोजन	:– जनपद आगरा की तहसील सदर के ग्राम ककुआ में अटलपुरम् योजना के निर्माण हेतु।
8.	विज्ञप्ति धारा–11 की सं0 व दिनांक	:– 188/वि0भू0अ0अ0/(न0म0पा0) आगरा दिनांक 09.04.2025
(1)	गजट प्रकाशन का दिनांक	:– 05.07.2025
(2)	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन	
	(i) दैंनिक हिन्दुस्तान	:– 16.02.2025
	(ii) दैंनिक अमर उजाला	:– 17.02.2025
(3)	सूचना आम(इस्तहार) दिनांक	:– 11.07.2025
9.	विज्ञप्ति धारा–19 की सं0 व दिनांक	:– 273/वि0भू0अ0अ0/(न0म0पा0) आगरा दिनांक 15.07.2025
(1)	गजट प्रकाशन का दिनांक	:– 19.07.2025
(2)	दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन	
	(i) दैंनिक अमर उजाला	:– 16.07.2025
	(ii) दैंनिक हिन्दुस्तान	:– 16.07.2025
(3)	सूचना आम(इस्तहार) दिनांक	:– 31.07.2025
10.	क्या धारा–40 के प्राविधान लागू हैं	:– नहीं ।
11.	क्या भूमि जमींदारी विनाश क्षेत्र में है।	:– हाँ ।
12.	धारा–21 की सुनवाई की तिथि	:– 04.09.2025
13.	कब्जा परिवर्तन का दिनांक	:– –
14.	अभिनिर्णय (AWARD) घोषित करने की तिथि	:–
15.	अभिनिर्णित क्षेत्रफल	:– 8.3301198हे0 अथवा 83301.198 व.मी.
16.	अभिनिर्णय की धनराशि	
	(क) कृषि दर पर(सर्किल रेट)	:– :1,25,00,000 एवं 1,50,00,000 रू0प्र0हे0 तथा 2,10,00,000 रू0प्र0हे0
	(ख) बाजारू मूल्य	:– रू0 11,18,71,122.00
	(ग) बाजारू मूल्य गुणित(2)	: रू022,37,42,245.00
	(घ) सम्पत्ति(वृक्ष बोरिंग) आदि की धनराशि	:– रू0 1,09,44,510.00
	(ङ) 100 प्रति0 सौलेशियम की धनराशि	:– रू0 22,37,42,245.00
	(च) 12 प्रतिाशत अतिरिक्त प्रतिकर	:– रू0 नियमानुसार देय है।
	योग कालम (ख+ग+घ+ड़)	:– रू0 45,84,29,000.00

Scanned with CamScanner

अभिनिर्णय का औचित्य

अर्जन निकाय **आगरा विकास प्राधिकरण, आगरा द्वारा** तहसील सदर के ग्राम– **ककुआ में अटलपुरम योजना के निर्माण** हेतु **8.3301198 हैक्टेअर** भूमि के अर्जन से पूर्व सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की कार्यवाही पूर्ण कराने हेतु प्रारूप संख्या 1 से 6 पर प्रस्ताव अपने पत्रांक 642/डी/एल0ए0सी/2025 दिनांक 18.01.2025 द्वारा उपलब्ध कराया गया। अर्जन निकाय द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का प्रारम्भिक परीक्षण कर शासनादेश दिनांक 6.8.2014 में दी गयी व्यवस्था के अनुरूप गठित कमेटी से सामाजिक समाघात निर्धारण की रिपोर्ट दिनांक 07.02.2025 को पूर्ण करा ली गयी, जिसका अनुमोदन जिलाधिकारी महोदय द्वारा दिनांक 10.02.2025 किया गया, जिसका प्रकाशन दो समाचार पत्रों अमर उजाला में दिनांक 17.02.2025 व हिन्दुस्तान में दिनांक 16.02.2025 को कराया गया। सामाजिक समाघात निर्धारण की कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात अपर जिलाधिकारी(वि0/रा0) आगरा द्वारा ग्राम **ककुआ** में **8.3301198 हैक्टेअर** भूमि के अर्जन हेतु भूअर्जन प्रस्ताव, भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013(अधिनियम संख्या 30 सन, 2013) के तहत अपने पत्र संख्या **799** /डी/एल0ए0सी/2025 **दिनांक 18.3.2025** के माध्यम से प्राप्त कराया गया। तदोपरान्त प्रस्ताव का परीक्षण कर प्रश्नगत प्रकरण में नवीन अधिनियम 2013 की धारा–11 की अधिसूचना संख्या 188/वि0भू0अ0अ0/न0म0पा0/ आगरा दिनांक 09.04.2025 को जारी की गयी, जिसका प्रकाशन दो समाचार पत्रों "अमर उजाला" में दिनांक 10.04.2025 व "दैनिक हिन्दुस्तान" में दिनांक 10.04.2025 को कराया गया तथा असाधारण गजट में प्रकाशन दिनांक 05.07.2025 को कराते हुए मौंके पर मुनादी दिनांक 11.07.2025 को करायी गयी। धारा–11 की अधिसूचना दिनांक 09.04.2025 के विरूद्व भूस्वामियों द्वारा धारा–15क के अन्तर्गत कोई आपत्ति प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया। तदोपरान्त प्रकरण में धारा–19 की अधिसूचना संख्या **273**/वि0भू0अ0अ0/न0म0पा0/आगरा दिनांक 15.07.2025 को जारी की गई, जिसका प्रकाशन दो समाचार पत्रों "अमर उजाला" में दिनांक 16.07.2025 व "दैनिक हिन्दुस्तान" में दिनांक 16.07.2025 को कराया गया तथा असाधारण गजट में प्रकाशन दिनांक 19.07.2025 को कराते हुए मौंके पर मुनादी दिनांक 31.07.2025 को करायी गयी। एवार्ड हेतु प्रस्तावित भूमि का विवरण निम्नवत है:–

क्रमांक	खसरा संख्या	क्षेत्रफल(हे0)
1	412	0.2090
2	413	0.2090
3	415	0.4180
4	416	0.8440
5	417	0.8440
6	418	0.07317
7	442	0.7170
8	447	0.0304
9	524	0.9070
10	525	0.3020
11	529	0.2000
12	530	0.1000
13	531	0.0870
14	532	0.0870
15	608	0.0416666
16	609	0.3768333
17	610	0.2366666
18	611	0.0783333
19	623	0.0437
20	648	0.0230
21	656	0.0170
22	662	0.7280
23	707	0.0520
24	722	0.2211
25	726	0.9720
26	728	0.04675

Scanned with CamScanner

27	754	0.4455
28	826	0.0200
	योगः 28किता	**8.3301198**

नवीन अधिनियम 2013 की धारा–21 के तहत हितबद्व भूस्वामी को दिनांक 05.08.2025 को नोटिस जारी कर सुनवाई हेतु दिनांक 04.09.2025 नियत की गई। नियत दिनांक पर भूस्वामी द्वारा प्रस्तुत आपत्ति का विवरण एवं उसकी विवेचना निम्नवत हैः–

1– निहाल सिह पुत्र रघुवीर सिंह, विजेन्द्र सिंह पुत्र जवाहर सिह तथा सुनील सिंह पुत्र स्व0 विजेन्द्र सिंह नि0 ग्राम इटौरा जिला आगरा ।

आपत्तिकर्ताओं द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में खसरा संख्या–529, 530,531मि0 तथा 532 के सहखातेदार तथा उक्त खसरा नम्बरानों की भूमि को हाईवे ग्वालियर रोड पर स्थित बताते हुए एवं वाउण्ड्रीवाल स्थित होना बताते हुए व्यावसायिक(कामर्शियल) का मुआवजा तथा 10 प्रतिशत जमीन देने का अनुरोध किया गया है।

आपत्ति कर्ताओं द्वारा अपनी आपत्ति में कामशिर्यल दर के सम्बन्ध में कोई साक्ष्य /सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है। जहॉ तक 10 प्रतिशत जमीन देने का प्रश्न है, तो इस सम्बन्ध में स्पष्ट करना है कि नवीन भू–अर्जन अधिनियम 2013 में जमीन देने का कोई प्राविधान नहीं है। प्रतिकर धनराशि का निर्धारण नवीन अधिनियम 2013 एवं उसके परिपेक्ष्य में जारी सुसंगत शासनादेशों एवं परिषदादेशों में प्राविधानों के अनुरूप किया जायेगा। अतः आपत्ति साक्ष्य के अभाव में निरस्त कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

2– बच्चू सिंह दत्तक पुत्र स्व0 लोटूराम निवासी ग्राम ककुआ।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में खसरा संख्या–43, 44, 45, व 412, 413, 415, 416 व 417 में 1/4 भाग का प्रतिकर दिये जाने अन्यथा की दशा में मा0 उच्च न्यायालय में विचाराधीन रिट याचिका संख्या–18104/1998 के अन्तिम निस्तारण तक प्रतिकर रोकने एवं सहमति न होने की दशा में उपरोक्त गाटाओं की प्रतिकर राशि न्यायालय में जमा किये जाने की मांग की गयी है।

आपत्ति कर्ता द्वारा अपनी आपत्ति में प्रतिकर दर के सम्बन्ध में कोई मांग नहीं की गयी है, केवल अपने हिस्सा 1/4 भाग के प्रतिकर की मांग की गयी है, जो प्रतिकर वितरण के समय नियमानुसार हिस्सा एवं स्वामित्व के आधार पर देय होगी । जहां तक रिट याचिका संख्या–18104/1998 के विचाराधीन होने तक प्रतिकर भुगतान रोकने का प्रश्न है के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा जो भी आदेश किया जायेगा, उसका अनुपालन किया जायेगा। अतः आपत्ति निस्तारित कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

3– राजवीर सिंह पुत्र स्0 गोवर्धन सिंह नि0–34 अलबतिया, शहगंज आगरा।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में खसरा संख्या–608 से 611 में 1/6 भाग लगभग 0.7335है0 भूमि का प्रतिकर 10,000/–रू0 प्रति व0मी0 जिस पर 100 प्रतिशत सोलेशियम, 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर, जमीन पर लगे ट्यूवैल, पेड तथा कोठरी का प्रतिकर दिये जाने एवं रिट संख्या –3071/2025 में पारित आदेश दिनांक 4.2.2025 की संलग्न प्रति का अवलोकन कर प्रतिकर दिये जाने का अनुरोध किया गया है।

आपत्ति कर्ता द्वारा अपनी आपत्ति में 10,000/–रू0 प्रति व0मी0 की से प्रतिकर दिये जाने के समर्थन में कोई साक्ष्य/सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है। भूमि पर स्थित परिसम्पत्ति का मुआवजा तकनीकी विभागों से कराकर नियमानुसार दिया जायेगा। जहां तक रिट याचिका संख्या –3071/2025 का सम्बन्ध है। मा0 उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 04.02.2025 में निस्तारित कर दी गयी है, जिसका अर्जन प्रक्रिया से कोई सम्बन्ध नहीं है। प्रतिकर का भुगतान हिस्सा (अंश)/स्वामित्व के आधार पर नियमानुसार अभिनिर्णय घोषित होने के उपरान्त दिया जायेगा। रिट याचिका 3071/2025 के सम्बन्ध में मा0 न्यायालय का जो भी निर्णय होगा, उसका अनुपालन किया जायेगा ।अतः आपत्ति निस्तारित कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

Scanned with CamScanner

4- लाखन सिंह, हरदम सिंह पुत्र नत्थी निवासी मौजा कुकआ।

आपत्तिकर्ताओं द्वारा अपने आपत्ति प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में खसरा संख्या–525 में 30 वर्ष पुराना 570 व0मी0 में मकान , जानवरों के लिए कोठरी आदि स्थित बताते हुए तथा रिट याचिका संख्या–19640/2025 लम्बित बताते हुए मकान का भूअर्जन निरस्त किये जाने की मांग की गयी है।

प्रश्नगत परियोजना शासन की महत्त्वपूर्ण योजना है, जिसे प्राथमिकता के आधार पर समयबद्ध रूप से पूर्ण किया जाना आवश्यक है। अतः प्रकरण की महत्ता को दृष्टिगत रखते हुए भूमि को अर्जन से मुक्त किया जाना सम्भव नहीं है। रिट याचिका 19040/2025 के सम्बन्ध में मा0 न्यायालय द्वारा जो भी आदेश पारित किया जायेगा उसका अनुपालन किया जायेगा। तदानुसार आपत्ति निरस्त कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

5- सुनहरी लाल पुत्र स्व0 श्री सूरजपाल निवासी मौजा कुकआ।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपने आपत्ति प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में खसरा संख्या–722 रकवा 0.2210है0 भूमि में चकबन्दी विभाग द्वारा की गयी त्रुटि को सुधार कर प्रतिकर दिये जाने का अनुरोध किया गया है।

आपत्ति कर्ता द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में केवल मुआवजा दिये जाने का अनुरोध किया गया है, नियमानुसार अभिनिर्णय घोषित कर प्रतिकर भुगतान की कार्यवाही की जायेगी। अतः आपत्ति निरस्त कर सामिल पत्रावली की जाती है।

6- राजवीर सिंह पुत्र श्री मानिक चन्द व श्रीमती आशा देवी पत्नी योगेन्द्र सिंह निवासी मौजा कुकआ।

आपत्तिकर्ताओं द्वारा अपने आपत्ति प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में कहा गया है कि खसरा संख्या–754 रकवा 0.8910है0, अर्जन से प्रभावित है, मौजा ककुआ एक अर्ध नगरी क्षेत्र है, जिसमें 9मी0 तक चौडे रोड पर 5500/–रू0 प्रति व0मी0 तथा 9 से अधिक चौड़े रोड़ पर सर्किल रेट 10,000/–रू0 प्रति व0मी0 मी0 बताते हुए सर्किल रेट से मुआवजा दिये जाने की मांग की गयी है।

आपत्ति कर्ता द्वारा अपनी आपत्ति में दर के समर्थन में कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया हैं। प्रतिकर का भुगतान नवीन अधिनियम 2013 में निहित प्राविधानों के अनुसार नियमानुसार देय होगा। साक्ष्य/सबूत के अभाव में आपत्ति निरस्त कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

7- श्यामवीर सिंह पुत्र श्री रामदेव निवासी–बाद।

आपत्तिकर्ताओं द्वारा अपने आपत्ति प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में कहा गया है कि खसरा संख्या–529 रकवा 0.200है0, व खसरा संख्या–530 रकवा 0.1000है0 अर्जन से प्रभावित है, मौजा ककुआ एक अर्ध नगरी क्षेत्र है, जिसमें 9मी0 तक चौडे रोड पर 5500/–रू0 प्रति व0मी0 तथा 9 से अधिक चौड़े रोड़ पर सर्किल रेट 10,000/–रू0 प्रति व0मी0 मी0 बताते हुए सर्किल रेट से मुआवजा दिये जाने की मांग की गयी है।

आपत्ति कर्ता द्वारा अपनी आपत्ति में दर के समर्थन में कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया हैं। प्रतिकर का भुगतान नवीन अधिनियम 2013 में निहित प्राविधानों के अनुसार नियमानुसार देय होगा। साक्ष्य/सबूत के अभाव में आपत्ति निरस्त कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

8- बहादुर सिंह पुत्र रामसरन निवासी–ग्राम।

आपत्तिकर्ताओं द्वारा अपने आपत्ति प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में कहा गया है कि खसरा संख्या–530 रकवा 0.1000है0 अर्जन से प्रभावित है, मौजा ककुआ एक अर्ध नगरी क्षेत्र है, जिसमें 9मी0 तक चौडे रोड पर 5500/–रू0 प्रति व0मी0 तथा 9 से अधिक चौड़े रोड़ पर सर्किल रेट 10,000/–रू0 प्रति व0मी0 बताते हुए सर्किल रेट से मुआवजा दिये जाने की मांग की गयी है।

आपत्ति कर्ता द्वारा अपनी आपत्ति में दर के समर्थन में कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया हैं। प्रतिकर का भुगतान नवीन अधिनियम 2013 में निहित प्राविधानों के अनुसार नियमानुसार देय होगा। साक्ष्य के अभाव में आपत्ति निरस्त कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

9- नेत्रपाल सिह पुत्र श्री मेहताब सिंह निवासी–476 ककुआ आगरा।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपने आपत्ति प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 के साथ खसरा संख्या–648 से क्रय की गयी भूमि के बैनामे की प्रति संलग्न कर प्रतिकर भुगतान की मांग की गयी है।

अभिनिर्णय के उपरान्त प्रतिकर की भुगतान हेतु वांछित दस्तावेज जमा कर नियमानुसार प्रतिकर का वितरण गया जायेगा। अतः आपत्ति निरस्त कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

Scanned with CamScanner

10– राजेन्द्र सिंह, सुरेन्द्र सिंह, महेन्द्र सिंह व धर्मेन्द्र सिंह निवासी ग्राम ।

आपत्तिकर्तागणों द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में खसरा संख्या– 412, 413, 415, 416 व 417 से संबंधित मा0 उच्च न्यायालय में सोवरन सिंह बनाम बच्चू सिंह विचाराधीन है। स्थगन आदेश की प्रति संलग्न कर किसी को भुगतान न किये जाने का अनुरोध किया गया है।

आपत्ति कर्ता द्वारा अपनी आपत्ति में प्रतिकर दर के सम्बन्ध में कोई मांग नहीं की गयी है, केवल प्रतिकर भुगतान रोकने की मांग की गयी है। प्रतिकर धनराशि का भुगतान नियमानुसार हिस्सा एवं स्वामित्व के आधार पर किया जायेगा। मा0 न्यायालय द्वारा जो भी निर्णय दिया जायेगा उसका अनुपालन किया जायेगा।आपत्ति निस्तारित कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

11– योगेन्द्र सिंह पुत्र श्री इन्द्रजीत सिंह निवासी–ग्राम ककुआ।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में खसरा संख्या– 529 में से 114.25 व0मी0 भूमि के बैनामा की छायाप्रति संलग्न कर कहा है कि मुझे नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है, मेरा भू–खण्ड ग्वालियर रोड से लगी है, जिसमें दुकानें पुरानी ईट से बनी थी जो अब ध्वस्त हो गयी है। भूमि व्यावसायिक है, जिसका लोक निमार्ण विभाग तथा श्रीमान अपर जिला मजि0/नगर/आगरा से दुकानों की परमीशन एवं नक्शा पास है, व्यावसायिक दर से मुआवजा दिया जाय।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपनी मांग के समर्थन में कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रतिकर धनराशि का निर्धारण नवीन अधिनियम 2013 एवं उसके परिपेक्ष्य में जारी सुसंगत शासनादेशों एवं परिषदादेशों में प्राविधानों के अनुरूप किया जायेगा। अतः आपत्ति साक्ष्य के अभाव में निरस्त कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

12– कंचन सिंह पुत्र स्व0 श्री पदम सिंह निवासी–नगला शिशिया मौजा– कबूलपुर आगरा।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में खसरा संख्या– 529 में से 115.2 व0मी0 भूमि के बैनामा की छायाप्रति संलग्न कर कहा है कि मुझे नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है, मेरा भू–खण्ड ग्वालियर रोड से लगी है, जिसमें दुकानें पुरानी ईट से बनी थी जो अब ध्वस्त हो गयी है। भूमि व्यावसायिक है, जिसका लोक निमार्ण विभाग तथा श्रीमान अपर जिला मजि0/नगर/आगरा से दुकानों की परमीशन एवं नक्शा पास है, व्यावसायिक दर से मुआवजा दिया जाय।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपनी मांग के समर्थन में कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रतिकर धनराशि का निर्धारण नवीन अधिनियम 2013 एवं उसके परिपेक्ष्य में जारी सुसंगत शासनादेशों एवं परिषदादेशों में प्राविधानों के अनुरूप किया जायेगा। अतः आपत्ति साक्ष्य के अभाव में निरस्त कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

13– घूरे लाल पुत्र स्व0 श्री भजन लाल निवासी–नगला शिशिया मौजा– कबूलपुर आगरा।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में खसरा संख्या– 529 में से 115.2 व0मी0 भूमि के बैनामा की छायाप्रति संलग्न कर कहा है कि मुझे नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है, मेरा भू–खण्ड ग्वालियर रोड से लगी है, जिसमें दुकानें पुरानी ईट से बनी थी जो अब ध्वस्त हो गयी है। भूमि व्यावसायिक है, जिसका लोक निमार्ण विभाग तथा श्रीमान अपर जिला मजि0/नगर/आगरा द्वारा दुकानों की परमीशन एवं नक्शा पास है, व्यावसायिक दर से मुआवजा दिया जाय।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपनी मांग के समर्थन में कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रतिकर धनराशि का निर्धारण नवीन अधिनियम 2013 एवं उसके परिपेक्ष्य में जारी सुसंगत शासनादेशों एवं परिषदादेशों में प्राविधानों के अनुरूप किया जायेगा। अतः आपत्ति साक्ष्य के अभाव में निरस्त कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

14– सन्दीप पुत्र श्री ज्ञान सिंह निवासी–कुश कंजनगर चावली आगरा।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में खसरा संख्या– 529 में से 57.61 व0मी0 भूमि के बैनामा की छायाप्रति संलग्न कर कहा है कि मुझे नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है, मेरा भू–खण्ड ग्वालियर रोड से लगी है, जिसमें दुकानें पुरानी ईट से बनी थी जो अब ध्वस्त हो गयी है। भूमि व्यावसायिक है, जिसका लोक निमार्ण विभाग तथा श्रीमान अपर जिला मजि0/नगर/आगरा से दुकानों की परमीशन एवं नक्शा पास है, व्यावसायिक दर से मुआवजा दिया जाये।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपनी मांग के समर्थन में कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रतिकर धनराशि का निर्धारण नवीन अधिनियम 2013 एवं उसके परिपेक्ष्य में जारी सुसंगत शासनादेशों एवं परिषदादेशों में प्राविधानों के अनुरूप किया जायेगा। अतः आपत्ति साक्ष्य के अभाव में निरस्त कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

15– प्रदीप कुमार पुत्र श्री ज्ञान सिंह निवासी–कुश कंजनगर चावली आगरा।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में खसरा संख्या– 529 में से 57.61 व0मी0 भूमि के बैनामा की छायाप्रति संलग्न कर कहा है कि मुझे नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है, मेरा भू–खण्ड ग्वालियर रोड से लगी है, जिसमें दुकानें पुरानी ईट से बनी थी जो अब ध्वस्त हो गयी है। भूमि व्यावसायिक है, जिसका लोक निमार्ण विभाग तथा श्रीमान अपर जिला मजि0/नगर/आगरा से दुकानों की परमीशन एवं नक्शा पास है, व्यावसायिक दर से मुआवजा दिया जाय।

Scanned with CamScanner

आपत्तिकर्ता द्वारा अपनी मांग के समर्थन में कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रतिकर धनराशि का निर्धारण नवीन अधिनियम 2013 एवं उसके परिपेक्ष्य में जारी सुसंगत शासनादेशों एवं परिषदादेशों में प्राविधानों के अनुरूप किया जायेगा। अतः आपत्ति साक्ष्य के अभाव में निरस्त कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

16 व 17 छोटेलाल पुत्र स्व0 श्री पातीराम निवारी–नगला शिशिया मौजा–कबूलपुर आगरा।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में खसरा संख्या– 529 में से 115.2 व0मी0 भूमि के बैनामा की छायाप्रति संलग्न कर कहा है कि मुझे नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है, मेरा भू–खण्ड ग्वालियर रोड से लगी है, जिसमें दुकानें पुरानी ईट से बनी थी जो अब ध्वस्त हो गयी है। भूमि व्यावसायिक है, जिसका लोक निमार्ण विभाग तथा श्रीमान अपर जिला मजि0/नगर/आगरा से दुकानों की परमीशन एवं नक्शा पास है, व्यावसायिक दर से मुआवजा दिया जाये।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपनी मांग के समर्थन में कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रतिकर धनराशि का निर्धारण नवीन अधिनियम 2013 एवं उसके परिपेक्ष्य में जारी सुसंगत शासनादेशों एवं परिषदादेशों में प्राविधानों के अनुरूप किया जायेगा। अतः आपत्ति साक्ष्य के अभाव में निरस्त कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

18– मुरारी लाल, हरीओम, राकेश, राजवीर, विष्णु कुमार पुत्रगण स्व0 श्री रोशनलाल व श्रीमती शिवदेवी पत्नी स्व0 श्री रोशन लाल

आपत्तिकर्तागणों द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में खसरा संख्या– 529 में से 115.2 व0मी0 भूमि के बैनामा की छायाप्रति संलग्न कर कहा है कि हमें नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है, हमाराा भू–खण्ड ग्वालियर रोड से लगा है, जिसमें दुकानें पुरानी ईट से बनी थी जो अब ध्वस्त हो गयी है। भूमि व्यावसायिक है, जिसका लोक निमार्ण विभाग तथा श्रीमान अपर जिला मजि0/नगर/आगरा से दुकानों की परमीशन एवं नक्शा पास है, व्यावसायिक दर से मुआवजा दिया जाय।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपनी मांग के समर्थन में कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रतिकर धनराशि का निर्धारण नवीन अधिनियम 2013 एवं उसके परिपेक्ष्य में जारी सुसंगत शासनादेशों एवं परिषदादेशों में प्राविधानों के अनुरूप किया जायेगा। अतः आपत्ति साक्ष्य के अभाव में निरस्त कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

19 श्रीमती रामबेटी पत्नी रूपेन्द्र कुमार नि0–57सेक्टर बी, न्यू सुरक्षा बिहार रोहता आगरा।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 04.09.2025 में खसरा संख्या– 529 में से 115.2 व0मी0 भूमि के बैनामा की छायाप्रति संलग्न कर कहा है कि मुझे नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है, मेरा भू–खण्ड ग्वालियर रोड से लगी है, जिसमें दुकानें पुरानी ईट से बनी थी जो अब ध्वस्त हो गयी है। भूमि व्यावसायिक है, जिसका लोक निमार्ण विभाग तथा श्रीमान अपर जिला मजि0/नगर/आगरा से दुकानों की परमीशन एवं नक्शा पास है, व्यावसायिक दर से मुआवजा दिया जाय।

आपत्तिकर्ता द्वारा अपनी मांग के समर्थन में कोई ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रतिकर धनराशि का निर्धारण नवीन अधिनियम 2013 एवं उसके परिपेक्ष्य में जारी सुसंगत शासनादेशों एवं परिषदादेशों में प्राविधानों के अनुरूप किया जायेगा। अतः आपत्ति साक्ष्य के अभाव में निरस्त कर सम्मलित पत्रावली की जाती है।

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**

परन्तु बाजार मूल्य के अवधारण की तारीख, वह तारीख होगी, जिसको धारा–11 के अधीन अधिसूचना जारी की गई 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 साभीप्य क्षेत्र में उसी प्रकार के क्षेत्र के लिए रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख या विक्रय के करार को ध्यान में रख कर, अवधारित की जाएगी।

Scanned with CamScanner

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।

अर्जित की जा रही भूमि का प्रतिकर निर्धारण करने हेतु प्रस्तावित ग्राम ककुआ में विज्ञप्ति धारा–11 के प्रकाशन दिनांक 9.4.2025 से तीन वर्ष पूर्व ग्राम में निष्पादित बैनामों का संकलन उप निबन्धक सदर(चतुर्थ) आगरा के कार्यालय से कराया गया। निर्धारित अवधि में कुल 684 विक्रय पत्र निष्पादित होना पाये गये जिनका परीक्षण/अवलोकन किया गया। उक्त विक्रय पत्रों में से अर्जन निकाय आगरा विकास प्राधिकरण आगरा द्वारा धारा–11 की अधिसूचना के समय ग्राम ककुआ में लागू सर्किल दरों, कृषीय भूमि की 125 लाख रू0 प्र0हे0, लिंक मार्ग की 150 लाख रू0 प्रति हे0 एवं मुख्य मार्ग की 210 लाख रू0प्र0हे0 दरों पर रकबा 95.0643802हे0 भूमि क्रय कर 421 विक्रय पत्र निष्पादित कराये गये हैं। शेष 263 बैनामों में से 260 बैनामें मुख्य मार्ग एवं लिंक मार्ग पर लागू सर्किल दर क्रमशः 210 लाख रू0 प्रति हे0 एवं 150 लाख रू0 प्र0हे0 से काफी अधिक दरों पर आवासीय प्लाटों के रूप भूस्वामियों द्वारा जानबूझ कर अपने निजी उददेश्यों की पूर्ति हेतु निष्पादित कराये गये इसलिए इन विक्रय पत्रों में से 50 प्रतिशत उच्चतम दर के बैनामों की औसतन दर भी अधिक आती हैं इसलिए इन दरों पर विचार किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। शेष 3 बैनामों के 50 प्रतिशत उच्चतम बैनामों की दरों की औसतन दर 1,14,40,000/प्र0हे0 अर्थात 1144 रू0प्र0व0मी0 आती है, जो ग्राम ककुआ में धारा–11 की अधिसूचना के समय लागू सर्किल दर 125 लाख रू0 प्र0हे0 अर्थात 1250 रू0प्र0व0मी0 से कम है। इस प्रकार कृषि भूमि की सर्किल दर अधिक है। अभिनिर्णय हेतु कुल प्रस्तावित 8.3301198हे0 भूमि में से खसरा संख्या 529, 530, रकबा 0.3000हे0 भूमि मुख्य मार्ग पर तथा खसरा संख्या 609, 610, 648, 662, 672, 628, 754 रकबा 2.0778499हे0 भूमि लिंक मार्ग पर स्थित हैं एवं शेष रकबा 5.9522699हे0 भूमि सामान्य कृषि भूमि है, जिनकी सर्किल दरें क्रमशः 210 लाख रू0 प्र0हे0, 150 लाख रू0 प्र0हे0 एवं 125 लाख रू0 प्रति हे0 है। चूँकि उक्त दरों पर ही अर्जन निकाय आगरा विकास प्राधिकरण आगरा द्वारा प्रश्नगत योजना हेतु हेतु लगभग 92 प्रतिशत रकबा 95.0643802हे0 भूमि आपसी सहमति से उक्त दरों पर द्वारा बैनामा क्रय की जा चुकी हैं। इसलिए नवीन अधिनियम 2013 की धारा–26(क(,ख) एवं उसके परिपेक्ष्य में जारी सुसंगत शासनादेशों एवं परिषदादेशों के अनुरूप ग्राम ककुआ में धारा–11 के समय जारी कृषि भूमि की सर्किल दर **1,25,00,000/–रू0प्र0हे0** कृषि भूमि तथा की लिंक मार्ग पर स्थित सर्किल दर **1,50,00,000/–रू0प्र0हे0** एवं मुख्य मार्ग पर स्थित सर्किल दर **2,10,00,000/प्र0हे0** को बाजारू दर के रूप में प्रतिकर निर्धारण हेतु चयनित करता हूँ।

चयनित दर **1,25,00,000/–रू0प्र0है0** एवं **1,50,00,000/–रू0प्र0हे0** तथा **2,10,00,000/प्र0हे0** की दर से अर्जित भूमि 8.3301198हे0 हैक्टेअर के प्रतिकर की धनराशि का विवरण निम्नप्रकार है:–

Scanned with CamScanner

एवार्ड की गई धनराशि का विवरणः–

(1)	अर्जित भूमि का क्षेत्रफल	: 8.3301198हे0
(2)	अर्जित भूमि के प्रतिकर की दर	:1,25,00,000एवं1,50,00,000 रू0प्र0हे0 एवं 2,10,00,000 रू0प्र0हे0
(3)	अर्जित भूमि के प्रतिकर की धनराशि,(बजारू मूल्य) कालम(2 x 1)	: 11,18,71,122.00
(4)	बाजारू मूल्य कॉलम–3 गुणित 2(दो)	: 22,37,42,245.00
(5)	अर्जित भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन की धनराशि	1,09,44,510.00
(6)	100 प्रतिशत सोलेशियम की धनराशि कालम 3 पर	: 22,37,42,245.00
	योग कालमसं0 3+4+5+6	: 45,84,29,000.00

अर्जन के समय ग्राम ककुआ के खसरा संख्या 442, 524, 525, 529, 531, 609, 610, 611, 648, एवं 754 से अधिग्रहीत भूमि पर परिसम्पत्ति स्थित पायी गयीं।

(7)12 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि :– उक्त बाजारू मूल्य की धनराशि पर नियमानुसार सामाजिक समाघात निर्धारण अध्ययन की अधिसूचना के प्रकाशन की तारीख **17.02.2025** से कलैक्टर के निर्णय की तारीख तक या भूमि पर कब्जा लेने की तारीख तक, इनमें से जो भी पूर्वत्तर हो, तक अतिरिक्त धनराशि और देय होगी।

(8)पुर्नवास एवं पुर्नस्थापन के लाभ :– नियमानुसार 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 लेखा शीर्षक 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 संख्या 153/एक–13–2019–7–4–(9)/86–114, दिनांक 20 फरवरी,2019 में दी गयी व्यवस्थाओं के अनुसार 40 करोड़ तक की धनराशि के अभिनिर्णय की जाँच एवं पूर्वानुमोदन जिलाधिकारी द्वारा तथा 40 करोड़ से अधिक की धनराशि के अभिनिर्णय की जाँच एवं पूर्वानुमोदन आयुक्त महोदय के स्तर से किया जाना अपेक्षित होता है। प्रश्नगत ग्राम ककुआ की अभिनिर्णित धनराशि रू **45,84,29,000.00** चालीस करोड़ से अधिक है।

6/09/25

(प्रशान्त तिवारी)
अपर जिलाधिकारी(प्रोटो0)/
विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी,
नगर महापालिका आगरा।

आयुक्त महोदय आगरा मण्डल आगरा के अनुमोदन दिनांक 6-9-2025 के अनुक्रम में आज दिनांक 6-9-2025 को ग्राम ककुआ का एवार्ड घोषित कर सम्मलित पत्रावली किया जाता है।

6/09/25

(प्रशान्त तिवारी)
अपर जिलाधिकारी(प्रोटो0)/
विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी,
नगर महापालिका आगरा।

Scanned with CamScanner