

बकल खाल ई 278

इस्य ई दायजिबल

कुल 15 पृष्ठ

न्यायालय उप जिलाधिकारी / सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद

वाद संख्या T 2014/1128014200

अन्तर्गत धारा 143 उ०प्र०ज०वि०अ०

ग्राम-नूरनगर

परगना - लौनी

तहसील व जिला गाजियाबाद

मैसर्स आर.बी. इन्फ्राई स्टैट प्रा. लि.

बनाम

उत्तर प्रदेश सरकार न्यायाधीश न्यायाधीशकारी गाजियाबाद

निर्णय दि 26/11/17

प्रस्तुत वाद की कार्यवाही वादी मैसर्स आर.बी. इन्फ्राई स्टैट प्रा. लि. आफिस 7365 प्रेमनगर शक्तिनगर दिल्ली द्वारा डायरेक्टर विशाल शर्मा पुत्र श्री भगवान दास शर्मा निवासी 7306 प्रेमनगर शक्तिनगर दिल्ली द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 14-03-2014 जो उत्तर प्रदेश जागीदारी विभाग और भूमि व्यवस्था अधिनियम की धारा 143 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थना पत्र के माध्यम से अनुरोध किया है कि वादी द्वारा रिखत ग्राम नूरनगर परगना लौनी तहसील व जिला गाजियाबाद की खतौनी वर्ष 1415 ता 1420 के खाता नम्बर 00074 के खसरा नम्बर-524 मि. रकबा 0.9523 हैक्टेयर के मालिक काबिज संकमणीय भूमिधर के रूप में वादी का नाम दर्ज है। वर्णित भूमि में मौके पर कृषि कार्य नहीं हो रहा है। भूमि का प्रयोग गैर कृषिक प्रयोजन के लिए किया जा रहा है। वर्णित खसरा नम्बर की भूमि को अकृषिक घोषित किये जाने का अनुरोध किया गया है। उपरोक्त खसरा नम्बर से सम्बन्धित खतौनी वर्ष 1415 ता 1420 फसली व चकबन्दी आकार पत्र 41 45 की सत्यप्रति दाखिल की गयी है तथा मौके के चित्र दाखिल किये गये हैं।

वादी का प्रार्थना पत्र जाँच हेतु तहसीलदार गाजियाबाद को भेजा गया, के परिप्रेक्ष्य में जाँच क्षेत्रीय नायब तहसीलदार (मु०) गाजियाबाद द्वारा करके तहसीलदार गाजियाबाद के समक्ष प्रस्तुत किया गया। तहसीलदार गाजियाबाद द्वारा नायब तहसीलदार आख्या को अपनी संस्तुति सहित उ०प्र०ज०वि० एवं भू०व्य० अधि० की धारा 143 के साथ पठित नियम 135 में विहित प्रारूप दिनांकित 28-03-2014 सहित प्रेषित की गयी है तथा जिसमें उद्धरित किया है। कि खतौनी वर्ष 1415 ता 1420 के खाता नम्बर 00074 के खसरा नम्बर 524 मि. रकबा 0.9523 हैक्टेयर के मालिक काबिज संकमणीय भूमिधर के रूप में वादी का नाम दर्ज है। वर्णित भूमि आवासीय झोपडीयुक्त कमरा विद्यमान है। कृषि कार्य काफी वर्षों से नहीं हो रहा है। मत्स्य, सर्वर्धन, पशुपालन भी नहीं हो रहा है। भूमि अकृषिक है। प्रस्तुत आख्या को तहसीलदार गाजियाबाद द्वारा अपनी आख्या दिनांक 29-03-2014 में वर्णित भूमि को अकृषिक घोषित किये जाने की संस्तुति सहित प्रेषित की गयी है, के आधार पर वाद योजित किया गया।

आख्या प्राप्त होने के उपरांत विधिवत् दर्ज रजिस्टर किया गया तथा वादी को साक्ष्य एवं सुनवाई का पूर्ण अवसर प्रदान किया गया। प्रश्नगत भूमि का अकृषिक घोषित किये जाने के सम्बन्ध में न्यायालय के पत्र संख्या 1042/अहलमद-2014 दिनांक 16-04-2014 के द्वारा सचिव गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद को पत्र भेजा गया। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की ओर से अपने पत्र संख्या 589/12/ भू०अ०अ०/2014 दिनांक 21-05-2014 द्वारा अवगत कराया है कि "राजस्व ग्राम नूरनगर परगना लौनी तहसील व जिला गाजियाबाद के खसरा नम्बर 524 कुल क्षेत्रफल 1.1160 हैक्टेयर में से 0.1575 हैक्टेयर भूमि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की मास्टर प्लान सोड हेतु अर्जित की जा चुकी है, जिसका कब्जा अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सचिव गाजियाबाद द्वारा दिनांक 10-01-2014 को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को हस्तगत किया जा चुका है। खसरा नम्बर 524 का अवशेष रकबा 0.9585 हैक्टेयर भूमि का अर्जन आज दिनांक तक गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नहीं कराया गया है। प्राधिकरण की महायोजना 2021 एवं वर्तमान में अनुमोदित सर्कुलेशन प्लान अनुसार यह भूमि 45 मीटर चौड़ी एवं आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत दर्शित है। प्रश्नगत भूमि का उपयोग गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की महायोजना के संगत नियम/विनियम / प्राविधान के अनुसार ही किया जा सकता है। इस भूमि पर किसी भी प्रकार का निर्माण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृति के उपरांत ही किया जा सकता है।"

विद्वानं नामिका वकील राजस्व द्वारा अपने तर्कों में कहा गया कि यदि उक्त भूमि गैर कृषिक भूमि प्रख्यापित की जाती है तो भू-राजस्व की क्षति होगी।

वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा विद्वतापूर्ण प्रस्तुत तर्कों में कथन किया गया कि वाद में वर्णित भूमि में राजस्व का हित नाम मात्र को है। चूँकि यदि उक्त भूमि कृषि कार्य में होने के कारण राजस्व प्राप्ति होगी, उससे कहीं अधिक उक्त भूमि अकृषिक

26/6/17

(2)

होने के बाद वहाँ के सर्किल रेट में बढ़ोत्तरी होने के कारण आने वाले समय में बैनामा आदि होने के कारण स्टाम्प के रूप में राजस्व की प्राप्ति होगी। उक्त भूमि अकृषिक प्रयोग में आ रही है। तहसीलदार गाजियाबाद ने भी उक्त भूमि को अकृषिक घोषित किये जाने की आख्या प्रेषित की है। वादी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह भी तर्क प्रस्तुत किया कि मौके पर किसी प्रकार का कृषि कार्य मत्स्य पालन, कुटकुट पालन आदि कार्य नहीं हो रहा है। यह भी तर्क दिया गया कि जमींदारी विनॉश अधिनियम की धारा 143 उ0प्र0ज0वि0 अधिनियम के अनुसार कार्यवाही उपजिलाधिकारी द्वारा भूमिधर के प्रार्थना पत्र अथवा स्वयं की जा सकती है, उत्तर प्रदेश नगर निगम एवं विकास नियोजन 1973 तथा उत्तर प्रदेश इण्डस्ट्रियल डवलपमेंट एक्ट 1976 में ऐसा कोई प्राविधान नहीं किया गया है कि इन दोनों नियमों के अन्तर्गत अधिसूचना जारी होने व उसके उपरान्त उत्तर प्रदेश जमींदारी विनॉश अधिनियम के अन्तर्गत कार्यवाही बाधित हो जायेगी। तर्कों के अन्त में वर्णित भूमि को गैर कृषिक भूमि प्रख्यापित किये जाने पर बल दिया गया।

सुबद्ध अधिवक्तागणों द्वारा प्रस्तुत तर्कों का अनुश्रवण करने तथा पत्रावली का अध्ययन एवं परिशीलन करने के उपरान्त न्यायालय के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि संदर्भित भूमि में किसी प्रकार का कुटकुट पालन, मत्स्य पालन, बागवानी, कृषि, पशुपालन, नहीं हो रहा है। उक्त भूमि को यदि गैर कृषिक भूमि प्रख्यापित किया जाता है, तो उस भूमि में राजस्व का हित निहित नाम मात्र का है, चूँकि कृषि कार्य में होने के कारण जो राजस्व की प्राप्ति होगी उससे अधिक उक्त भूमि अकृषिक होने के बाद वहाँ के सर्किल रेट में बढ़ोत्तरी होने के कारण आने वाले समय में बैनामों आदि के स्टाम्प के रूप में राजस्व की प्राप्ति होगी। इस कारण उक्त भूमि को गैर कृषिक भूमि प्रख्यापित किये जाने से भू-राजस्व की क्षति नहीं है और भू-राजस्व की क्षति है तो नाम मात्र की है। आर0डी0(एच0) श्री आर0के0 शर्मा सदस्य राजस्व परिषद द्वारा निगरानी संख्या 146 (जेड) वर्ष 1997-1998 03 नवम्बर 2000 विरिप्राग मिडोज सर्वेयर रियलटंस प्रा0लि0 बनाम स्टेट आफ उ0प्र0 में उल्लेख किया गया है कि धारा 142 अधिनियम के अन्तर्गत भूमिधर अपनी भूमि को किसी प्रयोजन में ला सकता है। प्रार्थना पत्र एवं आख्या में उक्त भूमि में कोई कृषि कार्य नहीं हो रहा है, तथा उक्त भूमि को गैर कृषिक भूमि प्रख्यापित किये जाने में राजस्व की भी क्षति नहीं है और क्षति भी है तो नाम मात्र की है। यदि भूमि अकृषिक प्रख्यापित की जाती है तो उससे वहाँ का सर्किल भी बदल जायेगा, तथा भविष्य में कय विक्रय होने पर तथा आने वाले समय में स्टाप्ट बढ़ोत्तरी होगी। मा0 राजस्व परिषद उत्तर प्रदेश इलाहाबाद द्वारा भी जारी परिषदादेश संख्या 2184/5-48ए/2003 दिनांक 28-01-2004 द्वारा आदेश दिये गये हैं कि प्रदेश में बढ़ते हुए शहरीकरण एवं आबादी के दबाव के कारण काफी बड़ी मात्रा में कृषि भूमि का प्रयोग आबादी का प्रयोग पूर्णतया अथवा आंशिक रूप से किया जा रहा है। कृषि भूमि का प्रयोग आबादी के रूप में शहरो एवं कस्बो की सीमा से लगे क्षेत्रों में तेजी से बढ़ रहा है। परन्तु राजस्व अभिलेखों में उनकी प्रविष्टियाँ अध्याविधिक न किये जाने से स्टाम्प के रूप में राजस्व का अपवंचन हो रहा है। पक्षकार प्रा. भूखण्ड टुकड़े होने के कारण लेखपत्रों का निबन्धन नहीं कराते हैं और यदि कराते हैं तो आवासीय / व्यवसायिक / आधोगिक दरो पर स्टाम्प शुल्क ना देकर कृषि भूमि की दरो पर स्टाम्प शुल्क अदा कर रहे हैं और अन्तरिक क्षेत्रफल कृषि भूमि होने की पुष्टि में राजस्व अभिलेखों की प्रविष्टियाँ प्रस्तुत करते हैं। परगना के सहायक कलेक्टर द्वारा ऐसी संकल्पना भूमिधरी वाली भूमि को कृषि से इतर कार्यों के प्रयोग में लाई जा रही है तो किसी भी प्रार्थना पत्र अथवा स्वयं प्रेरणा से अधीनस्थ राजस्व अधिकारियों की आख्या प्राप्त कर नियमावली के नियम 137 के अन्तर्गत सुसंगत आदेश पारित कर उसकी एक प्रति सम्बन्धित तहसील के उपनिबन्धक को निबन्धन हेतु भेजेगा। उक्त धारा के अन्तर्गत अर्जन की प्रक्रिया को कही भी बाधित नहीं किया गया है। जैसा कि माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद 2005(98) आर0डी0 707 मैरीनो एक्सपोर्ट प्रा0लि0 एण्ड पैरा-8 में स्पष्ट इंगित किया गया है कि नियम 135 की रिपोर्ट के आधार पर उत्तर प्रदेश जमींदारी विनॉश अधिनियम की धारा 143 के अन्तर्गत घोषणा की जाय। नियम 135 की रिपोर्ट के आधार पर उत्तर प्रदेश जमींदारी विनॉश अधिनियम की धारा 143 के अन्तर्गत घोषणा हेतु अन्य किसी जाँच की आवश्यकता नहीं है। उक्त के सम्बन्ध में राजस्व अनुभाग -1 के पत्र संख्या 1192/एक-1-2012-24(2) / 2012 लखनऊ दिनांक 24-12-2012 के द्वारा कहा गया है कि वर्तमान में उत्तर प्रदेश जमींदारी विनॉश और भूमि व्यवस्था अधिनियम 1950 की धारा 143 के आधीन प्रख्यापन को कतिपय मामलों में त्रुटिपूर्ण तरीके से

26/5/17

(3)

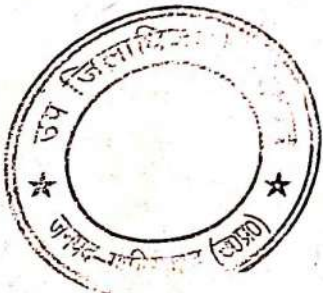
भू-उपयोग परिवर्तन की अनुमति के रूप में व्याख्यापित किया जा रहा है, और ऐसी भ्रान्ति उत्पन्न की जा रही है कि संक्रमणीय भूमिधर वाले भूमिधर की कृषि भूमि के औद्योगिक, शैक्षणिक, आवासीय अथवा अन्य प्रयोजनों हेतु उपयोग के लिए इस धारा के अन्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन की अनुमति आवश्यक है। इस भ्रान्ति के कारण प्रदेश के विकास में बाधा उत्पन्न हो रही है। एतद्वारा यह स्पष्ट किया जाता है कि धारा 143 उत्तर प्रदेश जमींदारी विनॉश और भूमि व्यवस्था अधिनियम 1950 का प्राविधान वास्तविक रूप से भूमि के कृषि से भिन्न प्रयोजनों हेतु प्रयुक्त होने के पश्चांत किये जाने वाले प्रख्यापन से सम्बन्धित है और इस प्रकार यह ऐसे कृषि-से भिन्न प्रयोजन हेतु भूमि उपयोग परिवर्तन की पूर्व अनुमति से सम्बन्धित नहीं है। शासनादेश संख्या 478/एक-14-2012 दिनांक 16 मई 2012 के प्रस्तर -1(5) में धारा 143 के प्रकरण अधिकतम एक गाह की अवधि में निस्तारित किये जाने के स्पष्ट दिशा निर्देश दिये गये हैं। तहसीलदार गाजियाबाद द्वारा अपनी आख्या में वाद में वर्णित भूमि को अकृषिक भूमि प्रख्यापित किये जाने की आख्या प्रेषित की है, जिसे अकृषिक घोषित किये जाने में कोई आपत्ति नहीं है और राजस्व की भी कोई क्षति नहीं है यदि है भी तो वह नाम मात्र की है। उक्त भूमि अकृषिक प्रयोग में है। उक्त भूमि पर कुटकुट पालन, मत्स्य पालन कृषि, बागवानी नहीं हो रही है।

उक्त तथ्य के दृष्टिगत न्यायालय का अभिमत है कि संदर्भित भूमि को इस प्रतिबन्ध के साथ कि विकास प्राधिकरण अथवा स्थानीय निकाय के विकास निर्माण व भू-उपयोग परिवर्तन तथा भू-अर्जन अधिनियम 1894 (अधिनियम संख्या 1 सन् 1984) की धारा 4 की उपधारा (1) संबन्धी प्राविधान पूर्व की भाँति यथावत लागू रहेंगे। यदि प्रश्नगत भूमि के मध्य धारा 132 में वर्णित अथवा अन्य सार्वजनिक भूमि स्थित है। धारा 143 उ०प्र०अ०वि०अ० का प्रख्यापन कराया जा रहा है। तो उस पर इस आदेश का कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। शासनादेशों के अनुपालन एवं स्टाम्प के अपवंचन से राजस्व की क्षति को रोकने के लिए उ०प्र०अ०वि० एवं भू०व्य०अ० की धारा 143 के अन्तर्गत प्रख्यापन किया जाना अभीष्ट एवं न्यायोचित है।

आदेश 18/26/2014

अतः ग्राम नूरनगर परगना लौनी खतौनी वर्ष 1415 ता 1420 के खाता नम्बर 00074 के खसरा नम्बर 524 मि. रकबा 0.9523 हैक्टेयर जिसकी धारा 143 उ०प्र०अ०वि० (1-क) उप धारा (1) के अन्तर्गत प्रभारी कलेक्टर विहित रीति में घोषणा के प्रयोजन के लिए सीमांकन पूर्व में 45 मीटर चौड़ी सड़क पश्चिम में खसरा नम्बर 526 व उत्तर में खसरा नम्बर 538 तथा दक्षिण में खसरा नम्बर 623 वादी के स्वामित्व की संक्रमणीय भूमि को तहसीलदार गाजियाबाद की आख्या शासनादेशों के क्रम में स्टाम्प अपवंचना रोकने के उद्देश्य से इस प्रतिबन्ध के साथ कि विकास प्राधिकरण अथवा स्थानीय निकाय के विकास एवं निर्माण व भू-उपयोग परिवर्तन तथा भूमि अर्जन अधिनियम 1894 (अधिनियम संख्या 1 सन् 1984) की धारा 4 की उपधारा (1) संबन्धी प्राविधान पूर्व की भाँति यथावत लागू रहेंगे अकृषिक घोषित किया जाता है। यदि प्रश्नगत भूमि के मध्य धारा 132 में वर्णित अथवा अन्य सार्वजनिक भूमि स्थित है, या अनुसूचित जाति/जन जाति के व्यक्ति की भूमि को बिना अनुमित कय/विकय करने की नियत से धारा 143 उ०प्र०अ०वि०अ० का प्रख्यापन कराया जा रहा है, तो उस पर इस आदेश का कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। वादी को निर्देशित किया जाता है कि वह कोई भी निर्माण कार्य गाजियाबाद विकास प्राधिकरण/सक्षम प्राधिकारी की अनुमित के बगैर नहीं करेगा तथा भू-उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी अग्रेत्तर कार्यवाही सक्षम प्राधिकारी के समक्ष करेगा। आदेश की प्रतिलिपि तहसीलदार गाजियाबाद को अभिलेखों में अंकित किये जाने हेतु भेजी जावे एवं इस आदेश की एक प्रमाणित प्रति उप निबन्धक गाजियाबाद को उ०प्र०अ०वि० एवं भू०व्य०अ० की धारा 143 सपठित नियम 137 में अपेक्षा के अनुरूप इण्डियन रजिस्ट्रेशन एक्ट 1908 के तहत निबन्धन हेतु इस आशय से भेजी जाय कि अपना अनुलेख लिपिबद्ध करने के बाद कि यथावत निबन्धित (दैनिक रजिस्टर में) कर दिया गया है, अपने हस्ताक्षर सहित इस न्यायालय को लौटा दे। इस न्यायालय की पत्रावली आवश्यक कार्यवाही के उपरान्त अभिलेखागार में संचित हो।

दिनांक:- 26-05-2014



(कुनाल सिल्कू)
उपजिलाधिकारी
सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी)
गाजियाबाद।