PROJECT

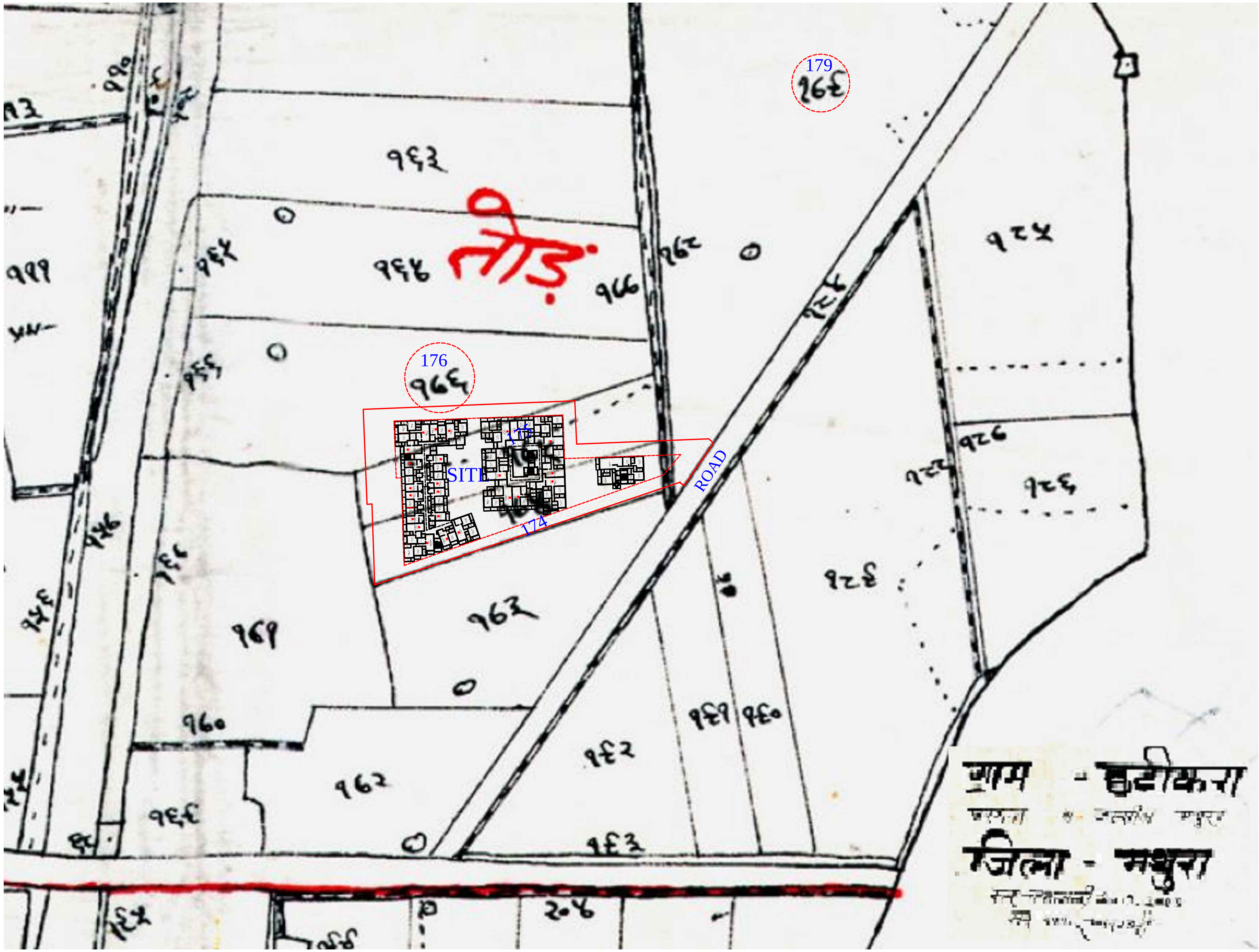
PLAN OF PROPOSED **GROUP HOUSING (SHRI KRISHNARPANAM)** BUILDING SITUATED AT **PART OF KHASRA NO.- 174 , 175 176 ,179 MAUJA. CHHATIKARA** VRINDAVAN TEH. & DISTT. -MATHURA

PROJECT OWNER

M/S GIRIRAJ APARTMENTS PVT . LTD.

R/0- 5, Arora Bhawan, Purana Shahar , Vrindavan Mathura

Ar. Samarth Chaturvedi
CA/2010/49803
1st Floor Nexa Building
68, Maholi NH-2,
MATHURA-281004



कार्यालय जिलाधिकारी नकल-अनुभाग मथुरा

23/1 (1)

न्यायालय उपजिलाधिकारी, मथुरा

वाद सं० 27/2011-12

जे०एन०डी० बिल्डर्स बनाम ग्राम सभा छटीकरा

धारा-161 ज०वि० एवं भू०व्य०अधि०

मौजा- छटीकरा तह० व जिला -मथुरा,

नकल - निर्णय ता-फै० - 20-12-2011

प्रस्तुत वाद जमींदारी विनाशअधिनियम की धारा-161 के अन्तर्गत प्रार्थी जे०एन०डी० बिल्डर्स प्रा० लि०, प्रधान कार्यालय निर्माण विहार, दिल्ली द्वारा डायरेक्टर कम्पनी डॉ० नौनी गोपाल देव पुत्र जे० एन० देव, निवासी- ए-69, निर्माण विहार, दिल्ली ने अपना प्रार्थना पत्र इस कथन के साथ प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी मौजा छटीकरा तहसील व जिला मथुरा के खसरा संख्या 162, 163, 164, 176, 175, 174 व 179 का संक्रमणीय भूमिधर काश्तकार व मौके पर काजिब दखील है। यह कि उसके खसरा संख्या 162, 163, 164, 176, 175, 174 स्थित मौजा छटीकरा व खसरा संख्या 179 के मध्य चक मार्ग खसरा संख्या 177 व नाली खसरा संख्या 178 है। यह उसके उक्त खसरा नंबरान और अन्य किसी के खसरा नंबरान के लिए अवशेष नहीं है। यह कि खसरा नंबरान 180 लगायत 182 के लिए बम्बा से एक अन्य नाली है। नाली का खसरा संख्या 183 है। इस प्रकार से चकरोड संख्या 159 है जो उक्त तीनों चकों के लिए मुख्य मार्ग से सीधा चक रोड मौजूद है। इस प्रकार से नाली संख्या 178 और चकोड संख्या 177 की कोई उपयोगिता नहीं है। प्रार्थी ने खसरा संख्या 177 व खसर संख्या 178 का रकवा को अपने निजी खसरा नंबरान के रकवा से तबादला किएजाने की याचना की है जिससे काश्तकार एवं ग्रम सभा दोनों को ही सुविधा होगी। इसके याथ यह भी याचना की है कि यदि किन्हीं कारणवश ऐसा किया जाना सम्भव न हो तो काश्त हित एवं ग्राम सभा हित में प्रार्थी के खसरा संख्या 179 व खसरा संख्या 180 के मध्य में होकर नाली व चकरोड स्थापित करा दी जाए क्योंकि प्रार्थी के निजी खसरा नम्बरान उपरोक्त के मध्य में नाली व चकरोड बने रहने से काश्त उपज का उचित लाभ लेने में व्यवधान व परेशानी रहेगी। अन्त में प्रार्थी ने काश्त हित एवं ग्राम सभा हित में उपरिवर्णित विनिमय को स्वीकार किए जाने की याचना की है। प्रार्थना पत्र के साथ राजस्व अभिलेख नकल खतौनी व खसरा आदि को संलग्न किया है।

इस प्रकरण का गहन परीक्षण तहसीलदार मथुरा से कराया गया। तहसीलदार मथुरा से प्राप्त जाँच रिपोर्ट दिनांक 18.08.2010 और 19.09.2011 पत्रावली पर उपलब्ध हैं। जाँच आख्या में यह उल्लेख किया गया है कि प्रस्ताव भूमि प्रबन्धक समिति छटीकरा व नक्शा मालियत एवं क्षेत्रीय लेखपाल की आख्यानुसार मौजा छटीकरा के खाता संख्या 507 खसरा संख्या 177 चकरोड रकवा 0.060 है० का विनिमय वादी/प्रार्थी खातेदार के खाता संख्या 459 खसरा संख्या 162 रकवा 0.062 है० से तथा खाता संख्या 503 नाली खसरा संख्या 178 रकवा 0.027 है० का विनियम वादी /प्रार्थी खातेदार के खाता संख्या 98 खसरा संख्या 179 रकवा 0.030 है० से स्वीकार किये जाने की संस्तुति की गई है तथा आख्या में यह स्पष्ट किया है कि विनिमय हेतु प्रस्तावित उपरोक्त भूमियों की मालियत में 10% से अधिक का अन्तर नहीं है और ग्राम सभा को अधिक रकवा प्राप्त हो रहा है। भूमि प्रबन्धक समिति छटीकरा द्वारा उक्त विनिमय को स्वीकार किये जाने के सम्बन्ध में अपना विधिवत प्रस्ताव दिनांक 07.08.2010 को पारित किया है। जाँच अधिकारी ने अपनी जाँच आख्या एवं संस्तुति के साथ विनिमय से सम्बन्धित नक्शा मालियत एवं नजरी नक्शा को संलग्न किया है। जाँच अधिकारी/तहसीलदार मथुरा की आख्या प्राप्त होने के उपरान्त सम्बन्धित पक्षों को नोटिस सम्मन जारी किया

क्रमशः . . . 2 पर

कार्यालय जिलाधिकारी
नकल-अनुभाग
मथुरा

गया। प्रकरण में पूर्व प्रधान/अध्यक्ष, भूमि प्रबन्धक समिति, छटीकरा, क्षेत्रीय लेखपाल ने अपना मौखिक कथन अंकित कराया और वादी/प्रार्थी स्वयं ने भी अपने को न्यायालय में प्रस्तुत कर अपना बयान अंकित कराया है। इसके अलावा उसने अपने दावा में वर्णित कथन एवं बयान के समर्थित अपना शपथ पत्र नोटरी अधिवक्ता से सत्यापित कराकर पत्रावलित किया है।

मैंन पत्रावली पर उपलब्ध जाँच रिपोर्ट, बयानात, भूमि प्रबन्धक समिति के प्रस्ताव एवं नजरी नक्शा और विनिमय हेतु प्रस्तावित भूमियों की मालियत सम्बन्धित विवरण का भली-भाँति अवलोकन किया। प्रार्थी द्वारा परिषदादेश संख्या 963-1/2004-1-1(10)/2002-15-रा-1 दिनांक 30 जून 2004 की छाया प्रति को पत्रावलित किया है, जिसमें यह उल्लेख है कि ऐसे चकरोड/नाली जो संस्था की अंदर से होते हुए उसके बाउण्ड्री से बाहर भी जाते हैं, जिसके कारण वे सार्वजनिक उपयोग में आने योग्य हैं का पुर्नग्रहण सामान्यतः न किया जाए। यदि संस्था सुरक्षा आदि के कारणों से उसका पुर्नग्रहण चाहती है तो इससे पूर्व संस्था से उसकी बाउण्ड्री के किनारे वैकल्पिक चकरोड/नाली सार्वजनिक प्रयोग हेतु प्राप्त कर उनकी बाउण्ड्री के अन्दर आने वाले चकरोड/नाली को विनिमय द्वारा संस्था को उपलब्ध करा दिया जाय। यह विनिमय क्षेत्रफल के आधार पर न होकर उपयोगिता के आधार पर होगा। वर्तमान प्रकरण परिषदादेश की उपरिवर्णित मंशा के अनुरूप है। जाँच अधिकारी/तहसीलदार मथुरा ने अपनी आख्या में मौजा छटीकरा के खाता संख्या 507 खसरा संख्या 177 चकरोड रकवा 0.060 है० का विनिमय वादी खातेदार के खाता संख्या 459 खसरा संख्या 162 रकवा 0.062 है० से तथा खाता संख्या 503 नाली खसरा संख्या 178 रकवा 0.027 है० का विनिमय वादी खातेदार के खाता संख्या 98 खसरा संख्या 179 रकवा 0.030 है० से स्वीकार किये जाने की संस्तुति की गई है और यह भी स्पष्ट किया है कि प्रस्तावित विनिमय की भूमियों की मालियत में 10% से अधिक का अन्तर नहीं है। अतः जाँच अधिकारी की जाँच आख्या पक्षों के हितों को ध्यान में रखते हुए स्वीकार किये जाने योग्य है।

आदेश

एतद्द्वारा तहसीलदार मथुरा की जाँच आख्या/संस्तुति दिनांक 18.08.2010 व 19.09.2011 व भूमि प्रबन्धक समिति, छटीकरा के प्रस्ताव दिनांक 07.08.2010 के आधार पर मौजा छटीकरा के खाता संख्या 507 खसरा संख्या 177 चकरोड रकवा 0.060 है० का विनिमय वादी खातेदार के खाता संख्या 459 खसरा संख्या 162 रकवा 0.062 है० से तथा खाता संख्या 503 नाली खसरा संख्या 178 रकवा 0.027 है० का विनिमय वादी खातेदार के खाता संख्या 98 खसरा संख्या 179 रकवा 0.030 है० से प्रस्तावित विनिमय तद्नुसार स्वीकार किया जाता है। विनिमय में ग्राम सभा को प्राप्त भूमि नाली व चकरोड के ही प्रयोग में लाई जावेगी। तहसीलदार मथुरा की आख्या एवं संस्तुति इस आदेश का अंग रहेगी। इस आदेश की प्रमाणित प्रति तहसीलदार मथुरा को तद्नुसार राजस्व अभिलेख में अमलदरामद हेतु प्रेषित की जाए और वाद आवश्यक कार्यवाही इस वाद पत्रावली को दाखिल दफ्तर कर दिया जाए।

20/12/11
(अमर पाल सिंह)
उपजिलाधिकारी, मथुरा

यह आदेश खुले न्यायालय में हस्ताक्षरित व दिनांकित कर उद्घोषित किया गया।

20/12/11
(अमर पाल सिंह)
उपजिलाधिकारी, मथुरा

कार्यालय जिलाधिकारी नकल-अनुभाग मथुरा

③

उपजिलाधिकारी,
मथुरा।

महोदय,

संलग्न प्रार्थना पत्र जे.एन.डी. बिल्डर्स प्रा.लि. कार्यालय ए -69, निर्माण बिहार, दिल्ली द्वारा डायरेक्टर डॉ. नौनी गोपाल देव पुत्र जे.एन. देव निवासी-ए-69, निर्माण बिहार, दिल्ली के द्वारा अपने भूमि के मध्य आ रहे चकरोड़ व नाली का अन्तरण करने हेतु प्रस्तुत किया गया है के सम्बन्ध में विस्तृत जाँच आख्या निम्न प्रकार है : -

ग्राम छटीकरा, तहसील व जिला मथुरा के खसरा संख्या 162, 163, 164, 174, 175, 176 व 179 पर प्रार्थी जे.एन.डी. बिल्डर्स प्रा.लि. कार्यालय ए-69, निर्माण विहार, दिल्ली द्वारा डायरेक्टर डॉ. नौनी गोपाल देव पुत्र जे.एन. देव, निवासी-ए-69, निर्माण विहार, दिल्ली बतौर सं०भू० दर्ज कागजात है। उक्त भूमि के मध्य होकर चकमार्ग संख्या 177 व नाली 178 निकल रही है। प्रार्थी अपनी उक्त भूमि को आबादी प्रयोजन में लाकर विकसित करना चाहता है तथा इस भूमि के मध्य में से निकल रहे चकमार्ग खसरा संख्या 177 रकवा 0.105 है० में से 0.060 व नाली खसरा संख्या 178 रकवा 0.043 है० में से 0.027 है० का विनिमय अपनी भूमि के खसरा संख्या 162 रकवा 0.809 है० में से 0.062 है० व खसरा संख्या 179 रकवा 2.376 है० में से 0.030 है० से कराना चाहता है। जिसके सम्बन्ध में भू०प्र०स० छटीकरा के द्वारा अपनी बैठक दिनांक 07.08.2010 को प्रस्ताव पारित कर विनिमय को सर्वसम्मति से स्वीकृति प्रदान कर दी गई। जो विधि संगत है, क्षेत्रीय लेखपाल के द्वारा प्रस्तुत नक्शा मालियत के अवलोकन से स्पष्ट है कि विनियमित भूमि की मालियत में 10 प्रतिशत से अधिक का अन्तर नहीं है एवं प्रस्तावित अन्तरण/विनिमय से ग्राम सभा को कोई नुकसान नहीं हो रहा है तथा बदले में ग्राम सभा को अधिक भूमि मिल रही है।

अतः संलग्न आख्या, प्रस्ताव भू०प्र०स० छटीकरा व नक्शा मालियत एवं क्षेत्रीय लेखपाल की आख्यानुसार मौजा छटीकरा के खाता सं० 507, खसरा संख्या 177 चकरोड़ रकवा 0.060 है० का विनिमय खातेदार जे.एन.डी. बिल्डर्स प्रा.लि. कार्यालय ए-69, निर्माण बिहार, दिल्ली द्वारा डायरेक्टर डॉ. नौनी गोपाल देव पुत्र जे.एन. देव निवासी-ए -69, निर्माण बिहार, दिल्ली की भूमि खाता सं० 459, खसरा सं० 162, रकवा 0.062 है० से तथा खाता सं० 503 नाली खसरा संख्या 178 रकवा 0.027 है० का विनिमय खातेदार जे.एन.डी. बिल्डर्स प्रा.लि. कार्यालय ए -69, निर्माण बिहार, दिल्ली द्वारा डायरेक्टर डॉ. नौनी गोपाल देव पुत्र जे.एन. देव निवासी-ए -69, निर्माण बिहार, दिल्ली की भूमि खाता सं० 98, खसरा संख्या 179 रकवा 0.030 है० से अन्तरण स्वीकार करने हेतु आख्या संस्तुति सहित सम्प्रेषित।

तहसीलदार
मथुरा 19.9.11

(4)

महोदय- संलग्न प्रार्थना पत्र जे.एन.डी. बिल्डर्स प्रा०लि० प्रधान कार्यालय ए-69 निर्माण विहार दिल्ली द्वारा डायरेक्टर कम्पनी द्वारा नौनी गोपाल देव पुत्र श्री जे.एन. देव निवासी ए-69 निर्माण विहार दिल्ली पर पारित आदेश दिनांक 30.7.2010 के अनुपालन में भू०प्र०स० छटीकरा की एक आवश्यक बैठक श्रीचन्द प्रधान की अध्यक्षता में दिनांक 7.8.2010 को दिन के 10 बजे आयोजित की गई बैठक का कोरम पूरा है। बैठक पूर्व निर्धारित ऐजेन्डा के मुताबिक की गई बैठक में विनिमय का प्रस्ताव ग्राम सभा भूमि से काश्तकार की भूमि के सम्बन्ध में किया गया है। विनिमय निम्न प्रकार है।

ग्राम सभा छटीकरा के खसरा नं. 177 रकवा 0.105 में से 0.060 हे. तथा खसरा नं. 178 रकवा 0.043 हे. में से रकवा 0.027 हे. जो क्रमशः चकमार्ग व नाली दर्ज कागजात है। का विनिमय - काश्तकार जे.एन.डी. बिल्डर्स प्रा०लि० द्वारा डायरेक्टर द्वारा नौनी गोपाल देव पुत्र श्री जे.एन. देव नि० ए-69 निर्माण विहार दिल्ली की भूमि खसरा सं. 162 रकवा 0.809 हे. में से रकवा 0.062 हे. व खसरा सं. 179 रकवा 2.376 हे. में से रकवा 0.030 हे. से किया गया है। खसरा नं. 162, 179, 177, 178 की किस्म जमीन प.क. तोड है। जिससे मालीयत भी बराबर आती है। लेकिन काश्तकार की भूमि से रकवा ज्यादा लिया गया है क्योंकि छोड़े जाने वाले चकमार्ग की चौड़ाई कम हो रही थी। नकल प्रस्ताव, ऐजेन्डा, मुनादी, नकल खसरा, खतौनी व नक्शा की छाया प्रति व विनिमय प्रारूप भी साथ में संलग्न है। इस विनिमय से ग्राम सभा को कोई हानि नहीं है। तथा नाली आम रास्ते व नाली को रोका गया है। विनिमय होने में किसी प्रकार की आपत्ति किसी को नहीं है—

यदि महोदय सहमत हो तो विनिमय स्वीकार किये जाने हेतु आख्या सेवा में प्रेषित है। [signature] 07-8-2010

[margin:] ...विनिमय सं... 1. ... प्रस्ताव में ... विधिवत परीक्षण ... की नकल सहित ... आख्या दें ... 06/9/11 SDM

महोदय: क्षेत्रीय लेखपाल की उचित आख्या संस्तुति सहित सेवा में सम्प्रेषित है। [signature] राजस्व निरीक्षक 08.08.10

महोदय
RI (4) की आख्या संस्तुति
सहित सम्प्रेषित।
[signature] 11/8/10
तह० (M)

कार्यालय जिलाधिकारी नकल-अनुभाग मथुरा

ह० मिलानकर्ता [signature]
ह० दुरुस्तीकर्ता [signature]
नकलकर्ता [signature]

सत्य प्रतिलिपि
राजस्व अभिलेखागार
कलैक्ट्रेट, मथुरा
29107125.

(1)

प्रार्थना पत्र की संख्या 10549
नाम प्रार्थी..... [illegible]
कीमत स्टाम्प.......13.00/
प्रार्थना पत्र देने का दिनांक 20/7/25
नकल तैयारी का दिनांक 29/7/25
शब्द नकल 100...
राजस्व अभिलेखागार
कलक्टरेट मथुरा 29.7.25