I 8859

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttar Pradesh

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-UP01487529814816Q
Certificate Issued Date	:	05-May-2018 09:22 AM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ upshcil01/ GREATER NOIDA/ UP-GBN
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-UPUPSHCIL0105392430967756Q
Purchased by	:	ROHIT ALLOYS PVT LTD
Description of Document	:	Article 23 Conveyance
Property Description	:	RESIDENTIAL PLOT VILLAGE-CHHAPRAULA G.B.NAGAR
Consideration Price (Rs.)	:	
First Party	:	ROHIT ALLOYS PVT LTD
Second Party	:	DHARAMRAJ CONTRACTS INDIA PVT LTD
Stamp Duty Paid By	:	ROHIT ALLOYS PVT LTD
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	8,53,000 (Eight Lakh Fifty Three Thousand only)

SHCIL NOIDA

------------------Please write or type below this line------------------

TQ 0001467774

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Scanned by TapScanner

Warning

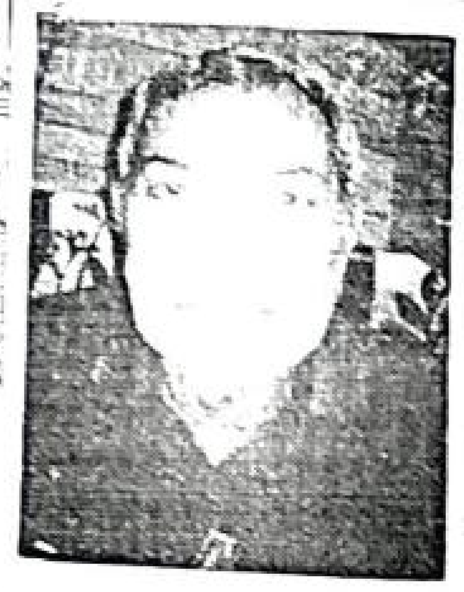
"The contents of this certificate can be verified and authenticated world-wide by any members of the public at www.shcilestamp.com or at any Authorised collection center address displayed at www.shcilestamp.com free of cost."

"Any alteration to this certificate renders it invalid. Use of an altered certificate without all the security features could constitute a criminal offence"

"This document contains security features like coloured background with Lacey Geometric Flexible patterns and Subtle Logo images, Complex ornamental design borders, Anti - copy text, the appearance of micro printing, artificial watermarks and other Overt and Covert features."

Scanned by TapScanner

दस रुपये



रु.10 Rs.10

INDIA

INDIA NON JUDICIAL

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

30AD 995342

2

विक्रय–पत्र

ई–स्टाम्प सं0–UP04487529814816 Q दिनांक–05–05–2018
यूनीक कोड 120225–0751–0–000–12
बैनामा अंकन–1,70,52,500/–रूपये
स्टाम्प अंकन–8,53,000/– रूपये

#-विक्रित प्लाट के विक्रय पर सरकारी दर अंकन–9500/–रूपये प्रति वर्ग मीटर की दर से स्टाम्प अदा किया गया है।

#-विक्रित प्लाट मुख्य सडक जी0 टी0 रोड या रेलवे रोड पर स्थित नही है।

#-विक्रित प्लाट ग्राम समाज भू–दान व पटटे आदि की भूमि मे स्थित नही है।

#-विक्रेता अनुसूचित जाति व जन जाति से नही है।

#- फरीक अव्वल संक्रमणीय भूमिधर मालिक व काबिज है।

#-विक्रित प्लाट मे कोई निर्माण कार्य नही हुआ है प्लाट खाली है।

Scanned by TapScanner

क्रम० संख्या 15
स्टाम्प विक्रय की तिथि ....
स्टाम्प क्रय करने का प्रयोजन ....
स्टाम्प क्रेता का नाम व पूरा पता ....

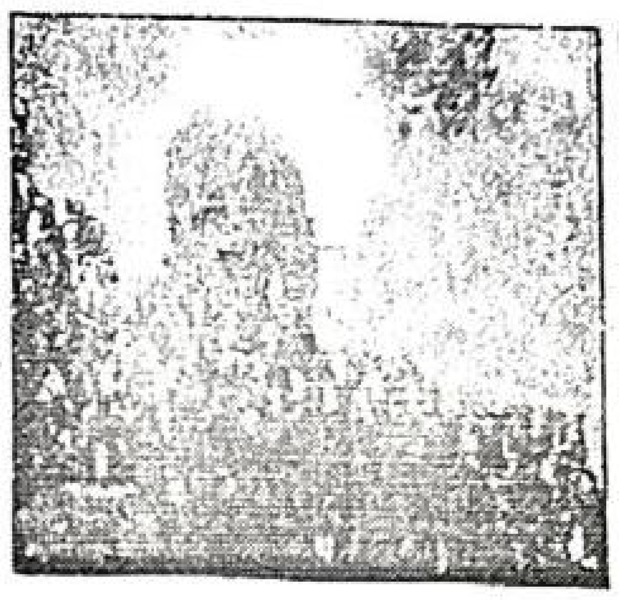
.... 10
....
....
....

5-5-2018

धर्मराज कान्ट्रैक्टस इण्डिया प्रा० लि०
द्वारा डायरेक्टर सिंहराज सिंह

विक्रय पत्र

प्रतिफल- 17052500 स्टाम्प शुल्क- 853000 बाजारी मूल्य - 17053000 पंजीकरण शुल्क - 20000 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 60 योग : 20060



श्री धर्मराज कन्ट्रेक्टस इण्डिया प्रा० लि० द्वारा डायरेक्टर सिंहराज सिंह ,
पुत्र श्री रघुवर सिंह
व्यवसाय : व्यापार
निवासी: अभिषेक प्लाजा थर्ड फलोर पार्ट सेकेण्ड मयूर विहार , नई दिल्ली

ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनाँक 05/05/2018 एवं 04:35:47 PM बजे निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

नरेन्द्र कुमार बैंसल
उप निबंधक :दादरी
गौतम बुद्ध नगर

प्रिंट करें

Scanned by TapScanner

भारतीय गैर न्यायिक

दस रुपये रु.10

TEN RUPEES Rs.10

INDIA NON JUDICIAL

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

30AD 995343

उ0 प्र0 सरकार संस्थागत वित्त कर एवं निबन्धन अनुभाग –5 अधिसूचना संख्या I–सं0 वि0 क0 नि0 –5–2756/11–2008–500(1165) / 2007 लखनऊ दिनांक– 30 जून 2008 के अनुसार, शेडयूल 1 के अनुसार 5 प्रतिशत स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है।

मैं कि **मैसर्स रोहित एलोयज प्रा0 लि0 द्वारा डायरेक्टर मनीष अग्रवाल पुत्र श्री विजय कुमार** निवासी के0 डी0 41, कविनगर गाजियाबाद तहसील व जिला गाजियाबाद मो0 न0–9810156440, पैन कार्ड न0–AAACR4276Q (फरीक अव्वल / विक्रेता)

एवम

धर्मराज कन्ट्रेक्टस इण्डिया प्रा0 लि0 द्वारा डायरेक्टर सिंहराज सिंह पुत्र श्री रघुवर सिंह निवासी अभिषेक प्लाजा थर्ड फ्लोर पार्ट सेकेण्ड, पॉकेट बी, मयूर विहार सेकेण्ड, नई दिल्ली–91 मो0 न0–9910217387, पैन कार्ड सं0–AADCD3348Q (फरीक दोयम/क्रेता)

Scanned by TapScanner

क्रम0 संख्या 16/15
स्टाम्प विक्रय की तिथि........ 5-5-010
स्टाम्प क्रय करने का प्रयोजन........
स्टाम्प लेने वाले का नाम व पूरा पता........
[illegible]

10

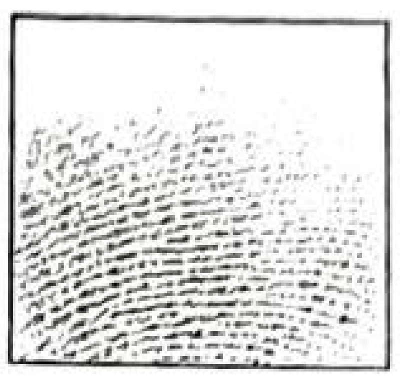
निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमुन व प्राप्त धनराशि रु प्रलेखानुसार उक्त

विक्रेता: 1

श्री मैसर्स रोहित एलोयज प्रा० लि० द्वारा डायरेक्टर मनीष अग्रवाल, पुत्र श्री विजय कुमार

निवासी: के डी 41 कविनगर गाजियाबाद

व्यवसाय: व्यापार



क्रेता: 1

श्री धर्मराज कन्ट्रेक्टस इण्डिया प्रा० लि० द्वारा डायरेक्टर सिंहराज सिंह, पुत्र श्री रघुवर सिंह

निवासी: अभिषेक प्लाजा थर्ड फलोर पार्ट सेकेण्ड मयूर विहार , नई दिल्ली

व्यवसाय: व्यापार

ने निष्पादन स्वीकार किया । जिनकी पहचान

पहचानकर्ता : 1

श्री संजीत सिंह , पुत्र श्री ओमपाल सिंह

निवासी: ग्राम पाली आनन्दगढी जिला बुलन्दशहर

व्यवसाय: अन्य

पहचानकर्ता : 2

श्री चंचल शर्मा , पुत्र श्री दुलीचन्द शर्मा

निवासी: ग्राम खेडा धर्मपुरा माजरा छपरौला दादरी जिला गौतमबुद्धनगर

व्यवसाय: अन्य

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

ने की । प्रत्यक्षत:भद्र साक्षियों के निशान अंगूठे नियमानुसार लिए गए है ।

टिप्पणी :

नरेन्द्र कुमार जैसल
उप निबंधक : दादरी
गौतम बुद्ध नगर

Scanned by TapScanner

भारतीय गैर न्यायिक

भारत

दस रुपये

रु.10

TEN RUPEES

Rs.10

INDIA

INDIA NON JUDICIAL

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

30AD 995344

विदित हो कि मुझ फरीक अव्वल का एक किता खाली आवासीय प्लाट स्थित ग्राम छपरौला परगना व तहसील दादरी जिला गौतमबुद्ध नगर के के खसरा न0–751 मे से रकबा 0.1795 हैक्टेयर यानि कि 1795 वर्ग मीटर को इस बैनामा हाजा मे फरीक दोयम को वास्ते आबादी विक्रय किया गया है। क्रेता ने विक्रित प्लाट का मौका मुआयना व सम्पूर्ण जानकारी प्राप्त कर के ही बैनामा करा रहे है। विक्रय प्लाट आज दिन तक हर प्रकार के आड रहन बय आदि से व किसी प्रकार की लेनदारी व देनदारी आदि से पाक व साफ है कही किसी प्रकार के सरकारी व गैर सरकारी ऋण आदि से ग्रस्त नही है।तथा फरीक अव्वल ही उक्त प्लाट को विक्रय करने के अधिकारी है। अतः मुझ फरीक अव्वल ने स्वेच्छा से शुद्ध बुद्धि व प्रसन्नचित मुद्रा मे बिना किसी दबाव या बहकाव के आज की तारीख मे अपने उपरोक्त प्लाट को फरीक दोयम उपरोक्त को कुल कीमत अंकन–1,70,52,500/रू0 में बेच दिया व कतई बय कर दिया है। समस्त विक्रित धनराशि पूर्व में ही चैकों एवं आर0टी0जी0एस0 आदि के द्वारा वसूल पा ली है। कुछ भी बाकी नही रहा है। उक्त प्लाट का मौके पर कब्जा फरीक दोयम का करा दिया है आज के बाद उक्त प्लाट से फरीक अव्वल मय वारिसान का किसी प्रकार का कोई वास्ता व ताल्लुक नही रहा है। उक्त प्लाट

Scanned by TapScanner

क्रम० संख्या 17
स्टाम्प विक्रय की तिथि........................
स्टाम्प क्रय करने का प्रयोजन........................
स्टाम्प [illegible] का नाम व पूरा पता........................
....
[illegible]
[illegible]
[illegible]
विक्रेता [illegible] स्टाम्प-[illegible], [illegible], [illegible], गोरखपुर

8-5-018

भारतीय गैर न्यायिक

दस रुपये

भारत

TEN RUPEES

रु.10

Rs.10

INDIA

INDIA NON JUDICIAL

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

30AD 995345

का अब से पहले कोई इकरारनामा महायदाबय नही हुआ है आज के बाद उक्त प्लाट का फरीक दोयम मय वारिसान ही हर तरह से मालिकाना हक मे लाकर लाभ उठाने का हकदार होगा, किसी को कोई आपत्ति नही होगी यदि फरीक अव्वल के अधिकार के अभाव के कारण उक्त प्लाट का कुल या कोई अंश फरीक दोयम के कब्जे से निकल जाता है तो ऐसे हालात मे फरीक दोयम को अधिकार होगा कि वह मुझ फरीक अव्वल की चल अचल सम्पत्ति से उस नुकसान की भरपाई कर ले, मुझे व मेरे वारिसान को किसी प्रकार का कोई एतराज नही होगा। बैनामा का समस्त खर्चा <u>विक्रेता</u> द्वारा वहन किया गया है। मसौदाकर्ता ने मौका नही देखा है क्रेता व विक्रेता और गवाहान के कथन पर मसौदा तैयार किया गया है तथा दोनो पक्षो को समक्ष गवाहान बैनामा पढ कर सुनाया गया है।

विक्रित प्लाट की चतुर्थ सीमा निम्न प्रकार है।

पूरब–प्लाट अन्य, पश्चिम–रास्ता 23.5 फुट चौडा कच्चा, उत्तर–भूमि धर्मराज कन्ट्रेक्टस इण्डिया प्रा0 लि0, दक्षिण–प्लाट अन्य का है।

Scanned by TapScanner

क्रमांक संख्या ....
स्टाम्प विक्रय की तिथि 5-5-08
स्टाम्प क्रय करने वाले का [illegible] ....
स्टाम्प [illegible] ....
[illegible] ....
[illegible] 10
[illegible] 10/-

Scanned by TapScanner

भारतीय गैर न्यायिक

दस रुपये

TEN RUPEES

रु.10

Rs.10

INDIA

INDIA NON JUDICIAL

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

30AD 995346

अतः यह बैनामा लिख दिया कि सनद रहे व समय पर काम आवे चस्पा फोटो गवाहान के कथन पर केवल सत्यापित किये है।इति।

....

गवाह–न0–1 संजीत सिंह पुत्र श्री ओमपाल सिंह निवासी ग्राम पाली आनन्दगढी, पोस्ट रघुनाथपुर जिला बुलन्दशहर। मो0 न0–9999857428

गवाह–न0–2 चंचल शर्मा पुत्र श्री दुलीचन्द शर्मा निवासी ग्राम खेडा धर्मपुरा माजरा छपरोला दादरी जिला गौतमबुद्धनगर मो0 न0–9311884427

दिनांक–05–05–2018 मसौदाकर्ता **जयपाल सिंह नागर एडवोकेट**

तहसील कम्पाउंड दादरी गौतमबुद्धनगर।

Scanned by TapScanner

10

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 11818 के पृष्ठ 203 से 218 तक क्रमांक 8859 पर दिनाँक 05/05/2018 को रजिस्ट्रीकृत किया गया ।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

नरेन्द्र कुमार जैसल
उप निबंधक : दादरी
गौतम बुद्ध नगर

प्रिंट करें

Scanned by TapScanner

श्रीमान जी,

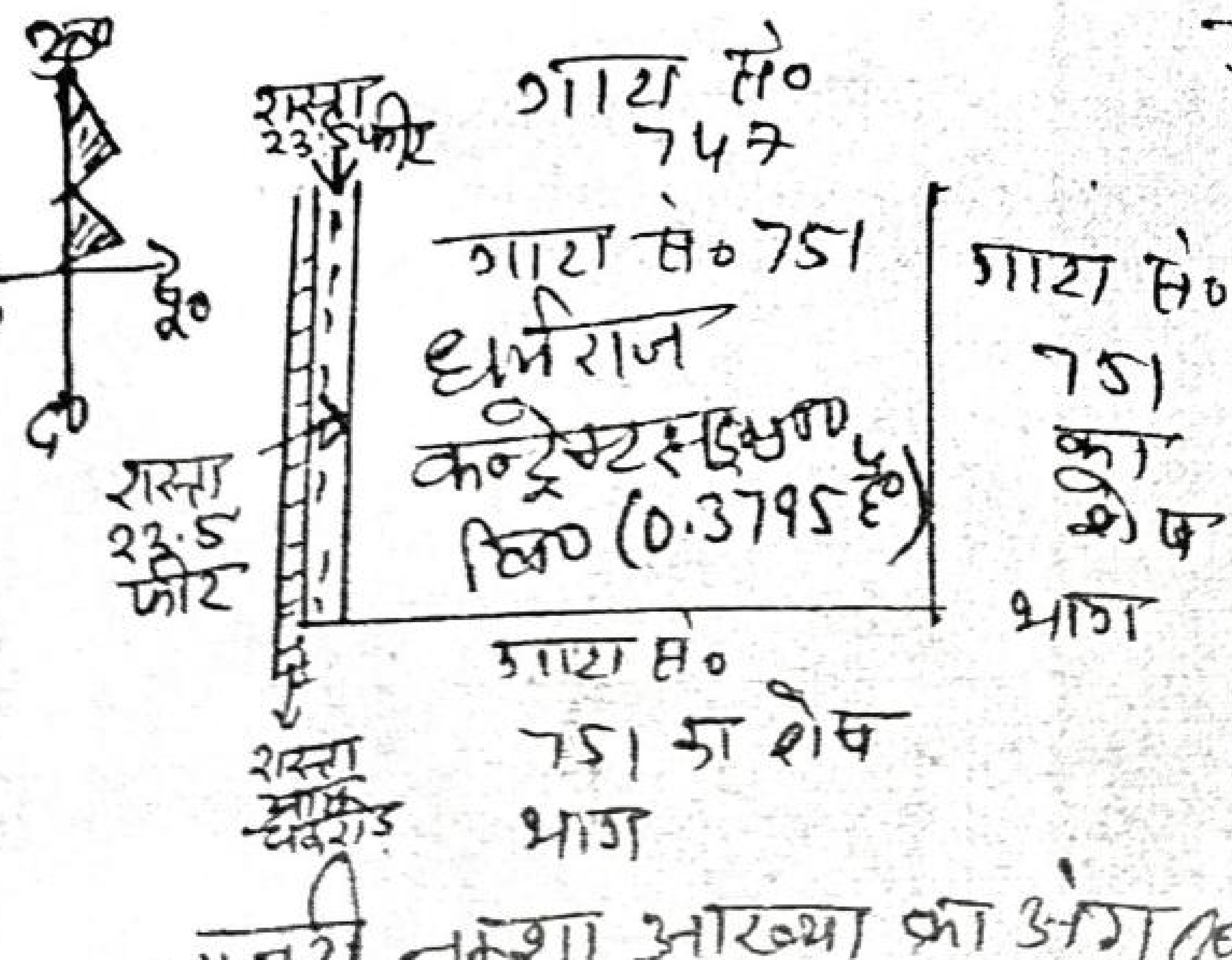
संलग्न प्रार्थना पत्र द्वारा चमन सिंह S/o सिंगराज सिंह नि० D-152 Sec-51 नोएडा की जाँच आख्या आपके आदेशनार्थ निम्नलिखित है।

उपरोक्त विषयक अवगत कराना है कि प्रश्नगत प्रकरण की अभिलेखीय एवं स्थलीय जाँच की गई। भूमि स्थित ग्राम छपरौला खतौनी फ० वर्ष 1424-1429 के खाता सं० 158 गाटा सं० 751 रकबा 1.4290 हे० में से 0.3795 हे० धर्मराज कन्ट्रैक्टर्स इण्डिया प्रा० लि० द्वारा डायरेक्टर सिंहराज पुत्र श्री रघुवर सिंह नि० अभिषेक प्लाजा थर्ड फ्लोर पार्ट सेकण्ड पॉकेट बी मयूर विहार सेकेण्ड नई दिल्ली-91 बतौर संक्रमणीय भूमिधर मालिक काबिज दर्ज कागजात है। संलग्न विक्रयपत्रानुसार उपरोक्त वर्णित भूमि की चतुर दिशाएं निम्नलिखित है। वर्णित भूमि 2 विक्रयपत्रों से क्रय की गई है।

पूरब- प्लाट अन्य   पश्चिम - रास्ता 23.5 फुट

उत्तर- खसरा सं० 747   दक्षिण में - प्लाट अन्य

नजरीनक्शा शजरे अनुसार व अन्य साक्ष्यों के आधार पर आख्या सेवा में नियमानुसार कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।



30/05/2019
सुशील यादव लेखपाल
क्षेत्र छपरौला

सुशील यादव
लेखपाल
तहसील दादरी
क्षेत्र छपरौला

नजरी नक्शा आख्या का अंग है।

30/05/2019

सुशील यादव
लेखपाल
तहसील दादरी
क्षेत्र छपरौला

Scanned with CamScanner

Scanned by TapScanner

न्यायालय उपजिलाधिकारी दादरी गौतमबुद्धनगर

वाद सं0 24 /06

धारा– 143 जं0 वि0अधि0

रोहित ऐलोऐज प्रा0 लि0

बनाम

सरकार आदि
ग्राम– छपरौला तह0
दादरी
जिला गौतमबुद्धनगर।

निर्णय

प्रस्तुत वाद की कार्यवाही वादी के प्रार्थना पत्र के आधार पर जारी किया गया। जिसमें
वादी ने अपने प्रार्थना पत्र मे इंगित किया है कि प्रार्थी रोहित ऐलोऐज प्रा0 लि0 द्वारा मनीष अग्रवाल पुत्र
श्री विजय अग्रवाल के बावत गाटा स0 746 रकबा 0–16–14 पुख्ता, गाटा स0 747 रकबा 1–5–19
पुख्ता गाटा सं0 751 रकबा 1–10–0 पुख्ता और गाटा स0 744 रकबा 2–9–0 पुख्ता कुल पाच किता
रकबा 6–2–3 पुख्ता स्थित ग्राम छपरौला के मालिक व काबिज संक्रमणीय भूमिधर हैं। दौरान चकबन्दी
के चक करसंख्या 20अ के गाटा सं0 पुराना 384 रकबा 2–9–10 पुख्ता मे आबादी/उधोग निर्माण की
अनुमति हेतू धारा 5ग(1) के अन्तर्गत अनुमति संख्या 399 विधिवत प्राप्त कर ली थी साथ दी गई
निर्धारित अवधि में ही मौका पर आबादी का निर्माण कर लिया था। जिसके पश्चात मा0 न्यायालय के
समक्ष धारा 143 ज0 वि0 अधि0 के अन्तर्गत आबादी दर्ज किये जाने की कार्यवाही की। इसके अतिरिक्त
लेखपाल से भी राजस्व अभिलेखों मे नियमानुसार आबादी दर्ज करने को कहा किन्तु इंकार के बाद पुन
मा0 न्यायालय के समक्ष कार्यवाही की जा रही है। इस प्रकार प्रार्थी ने उक्त भूमि को आबादी दर्ज किये
जाने की प्रार्थना की है। प्रार्थना पत्र की जांच तहसीलदार दादरी से कराई गई। तहसीलदार दादरी ने
अपनी जांच आख्या में इंगित किया है कि खाता सं0 761 के खसरा नं0 744 रकबा 0.6260 व 747
रकबा 0.3290 व खाता नं0 784 के खसरा नं0 746 रकबा 0.2100 तथा खाता नं0 191 के खसरा नं0
151ग के क्षेत्रफल पर आवेदक का नाम संक्रमणीय भूमिधर के रूप मे अंकित है। मौके पर उक्त भूमि मे
6 फिट से 8 फिट तक की उंचाई मे चार दीवारी बनी है, तथा 8 कमरे टीन शेड एंव गार्डर पत्थर की
छत के बने हैं। बीच में दो स्थान पर पील्‍र्स के उपर टीन शैड बना है। उपरोक्त भूमि पर किसी भी
प्रकार का कृषि कार्य, बागवानी, पशुपालन, मुर्गी पालन, मतस्य पालन आदि कार्य नहीं हो रहा है। इस
प्रकार उक्त भूमि को धारा 143 अकृषिक/औधोगिक उपयोग घोषित किया जाना उचित होने की आख्या
संस्तुति सहित प्रेषित की है।। नियमानुसार वाद दर्ज रजिस्टर कर पक्षों को नोटिस जारी किये गये।
नोटिस जारी होने के उपरान्त सरकार की ओर से जवाब प्रस्तुत किया गया। जिसमें
इंगित किया गया है कि वादी का प्रार्थना पत्र वास्तविकता तथ्यों व मौका के विरूद्ध है। प्रार्थना पत्र
कानूनन पोषणीय नहीं है। भूमि अकृषिक नही है और न ही कृषि के अयोग्य है। प्रार्थी ने आवश्यक
कागजात नही दिये है। प्रार्थी ने वादग्रस्त खेत का कुल रकबा तथा उसके कितने क्षेत्र में किस तरफ
कितने नापो की किस हद् दरबा की घोषणा चाही गई है, न लिखा है। प्रार्थी प्रार्थना पत्र देने हेतू सक्षम
नही है। प्रार्थना पत्र अनुचित लाभ उठाने के लिये दिया गया है। मौके पर प्रार्थी की आबादी पूरे खेत मे
नही बनी हुई है, और राज्य सरकार को राजस्व हानि करने के लिये प्रार्थना पत्र दिया गया है। क्षेत्र मे
औधोगिक विकास होने के कारण समय–समय पर भूमि का अर्जन राज्य सरकार द्वारा किया जा रहा है।
जिससे आबादी घोषित होने के कारण राज्य सरकार को अधिक प्रतिफल देना पडे, इस कारण से
आबादी घोषित कराई जा रही है। जिसका कोई औचित्य नही है। आबादी की घोषणा होने से राज्य
सरकार को हानि है, आबादी की घोषणा का कोई औचित्य नहीं है। प्रार्थना पत्र निरस्त होने योग्य है।
वाद के सम्बन्ध में जिला शासकीय अधिवक्ता राजस्व से विधिक अभिमत प्राप्त किया गया। जिसमें जिला

9810987964

Scanned by TapScanner

शासकीय अधिवक्ता राजस्व ने अपने विधिक अभिमत में कहा है कि उक्त के सम्बन्ध में मेरा अभिमत है कि रोहित ऐलोऐज प्रा० लि० बनाम सरकार आदि सं० 24/06 धारा 143 ज० वि० अधि० ग्राम छपरौला के वाद को आपके द्वारा निस्तारित करने का क्षेत्राधिकार प्राप्त है। ग्रेटर नौएडा की अधिसूचना जारी होने के पश्चात ज० वि० अधि० में वाद को (अबैट) करने का कोई प्राविधान नहीं है। वाद के सभी पक्षकारों को सुनकर गुण दोष पर निर्णित किया जाना उचित होगा।

पक्षों को सुना गया। नामिका अधिवक्ता (राजस्व) ने अपने तर्क मे कहा है कि यदि उक्त भूमि गैर कृषि भूमि प्रख्यापित की जाती है तो भू-राजस्व की क्षति होगी, और इस प्रकार उक्त वाद की कार्यवाही चलनसार न होने के कारण वाद की कार्यवाही को समाप्त किये जाने पर बल दिया है। वादी ने अपने तर्क मे कहा है कि उक्त भूमि मे राजस्व का हित निहित नाम मात्र का है, चूंकि यदि उक्त भूमि कृषि कार्य मे होने के कारण जो राजस्व प्राप्ति होगी उससे कही अधिक उक्त भूमि अकृषिक होने के बाद वहां के सर्किल रेट में बढोतरी होने के कारण आने वाले समय मे बैनामा आदि होने के कारण स्टाम्प के रूप में राजस्व की प्राप्ति होगी। उक्त भूमि पर निर्माण कार्य होने के बाद अकृषिक रूप मे प्रयोग हो रही है। तहसीलदार दादरी ने अपनी जाच आख्या मे उक्त भूमि पर निर्माण कार्य होकर अकृषिक कार्य होने के कारण उक्त भूमि को अकृषिक भूमि प्रख्यापित किये जाने की आख्या प्रस्तुत की है। वादी के अधिवक्ता ने तर्क दिया है कि अकृषिक भूमि घोषित करने हेतु उसका प्रार्थना पत्र दिनाक 25.01.2006 से विचाराधीन है। मौके पर चार दीवारी बना ली गई है। मौके पर किसी प्रकार का कृषि कार्य, मतस्य पालन, कुक्कुट पालन आदि कार्य नहीं किया जा रहा है। अग्रेतर यह भी कहा है कि ज० वि० अधि० की धारा 143 के अनुसार कार्यवाही परगनाधिकारी द्वारा भूमिधर के प्रार्थना पत्र पर अथवा स्वमेव की जा सकती है। यू० पी० नगर निगम एंव विकास नियोजन 1973 तथा यू० पी० इन्डस्ट्रीयल डवलैपमैन्ट एक्ट 1976 में ऐसा कहीं भी कोई ऐसा प्राविधान नही किया गया है कि इन दोनों अधिनियमो के तहत अधिसूचना जारी होने व उसके उपरान्त उ० प्र० ज० वि० अधि० के तहत कार्यवाही बाधित हो जायेगी। इस प्रकार उक्त भूमि को गैर कृषि भूमि प्रख्यापित किये जाने पर बल दिया है। जिला शासकीय अधिवक्ता दीवानी गौतमबुद्धनगर द्वारा अपनी विधिक राय में भी इंगित किया गया है कि उ० प्र० औधोगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 उ०प्र० शहरी नियोजन एंव विकास अधिनियम 1973 अन्य विकास नियोजन पर ही प्रभावी है तथा पूर्व से प्रचलित अधिनियम यू०पी० जैड० ए० एण्ड एल०आर०एक्ट० पर प्रभावी नहीं है। मा० उच्च न्यायालय द्वारा आर०डी० 205(98) पृष्ठ 707 गैरिनो एक्सपोर्ट प्रा० लि० व अन्य बनाम अपर आयुक्त मेरठ मण्डल व अन्य में निम्न प्रकार मत व्यक्त किया है:-

U.P.Z.A.& L.R. Act 1951, Section 113 U.P.Z.A. Rules 1952-Rules 135- Scope of (Para 8)

"U.P. Urban planning & Development act 1973,- U.P.Z.A.& L.R. Act 1951- field of operate on Totally distinct and different – No overlapping to each other (Para 10)

"U.P.Z.A.& L.R Act 1951-section 143- Application under liable to be considered independently under the provisions of the act and rules and despite the applicability of the provisions of the U.P. Urban planning and development act 1973 to the area (para 13)

"U.P.Z.A.& L.R. Act 1951- Section 143-Proceedings under violation of provisions of U.P. Urban planning and development act 1973. have nothing to with the declaration sought under section 143 of the act-F=Direction issued to Asst. Collector to issue declaration under section 143 the act with in 6th weeks (para 15-17)"

चूंकि विधि का सिद्धान्त उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन व विकास अधिनियम 1973 व उत्तर प्रदेश औधोगिक क्षेत्र विकास अधिनियम 1976 पर समान रूप से लागू होता है। जिस कारण दोनों ही

Scanned by TapScanner

अधिनियमों के प्राविधान उपरोक्तानुसार यू0पी0जैड0ए0 एण्ड एल0आर0एक्ट0 पर प्रभावी नहीं है। जिस
कारण उक्त अधिनियम के अन्तर्गत संचलित न्यायिक प्रक्रिया के अन्तर्गत उक्त प्राधिकरण आवश्यक
पक्षकार नहीं है। जिस कारण उनके द्वारा प्रदत्त अनापत्ति प्रमाण पत्र की विधि अनुसार कोई
आवश्यकता नहीं है, तथा धारा 143 के अन्तर्गत वाद का निस्तारण संक्षिप्त प्रक्रिया के तहत नियम 135
के अन्तर्गत मौके की जांच के अनुसार किया जाता है। ग्राम में चकबन्दी प्रक्रियाओं के प्रारम्भ होने पर
ही दीवानी व अन्य राजस्व न्यायालयों के स्वत्व व आबादी की उदघोषणा से सम्बन्धित वाद चकबन्दी
न्यायालयों को (अवैट) किये जाते हैं। जिस कारण वर्तमान प्रक्रिया में वाद (अवैट) होने का कोई प्रश्न
अन्तरनिहित नहीं है। इसके अतिरिक्त वाद बिन्दू संख्या 3 के सम्बन्ध मे मत है कि धारा 143 मे
उदघोषणा के पश्चात भी उक्त भूमि पर भवन आदि के विकास हेतू ग्रेटर नौएडा इन्डस्ट्रीयल डवलपमेन्ट
ऐरिया बिल्डिंग्स रैगूलेशन 1992 के रैगूलेशन 5 के अन्तर्गत बिल्डिंग प्लान स्वीकृत कराया जाता है।
जैसा कि मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद डिवीजन बैंच द्वारा आर0डी0 1992 पृष्ठ 504 सतीश चन्द व
अन्य बनाम स्टेट व यू0पी0 व अन्य जो कि ग्रेटर नौएडा से ही सम्बन्धित है मे मत व्यक्त किया है कि
जिस कारण बिन्दू संख्या 3 पर भी स्थिति स्पष्ट हो जाती है कि ग्रेटर नौएडा न तो इस प्रकिया के
अन्तर्गत पक्षकार होगा और उसे सुनवाई का अवसर दिया जाना विधि के अन्तर्गत बाध्यकारी नहीं है।
जिस कारण ग्रेटर नौएडा द्वारा जारी किसी प्रमाण पत्र की भी आवश्यकता नही है। उपरोक्तानुसार
विधिक दृष्टि से आपके द्वारा धारा 143 के अन्तर्गत उदघोषणा किये जाने मे कोई विधिक बाधा नही है।

पक्षों को सुनने तथा पत्रावली का अवलोकन करने से स्पष्ट हो जाता है कि उक्त भूमि पर
किसी भी प्रकार का कुक्कुट पालन, मतस्य पालन, बागवानी, कृषि, पशुपालन नही हो रहा है। उक्त भूमि
को यदि गैर कृषि भूमि प्रख्यापित किया जाता है तो उक्त भूमि मे राजस्व का हित निहित नाम मात्र का
है। चूंकि उक्त भूमि कृषि कार्य मे न होने के कारण जो राजस्व प्राप्ति होगी उससे अधिक उक्त भूमि
अकृषिक होने के बाद वहां के सर्किल रेट में बढोतरी होने के कारण आने वाले समय मे बैनामा आदि
होने के कारण स्टाम्प के रूप में राजस्व की प्राप्ति होगी। इस कारण उक्त भूमि को गैर कृषि भूमि
प्रख्यापित किये जाने से भू-राजस्व की क्षति नही है और भू-राजस्व की क्षति भी है तो नाम मात्र की
है। आर0डी0(एच) श्री आर0 के0 शर्मा सदस्य राजस्व परिषद द्वारा निगरानी सं0 146(जैड) वर्ष
1997-1998, 3 नवम्बंर 2000 दिस्प्रिंग मिडोज सर्वोदय रियलटर्स प्रा0 लि0 बनाम स्टेट आफ उ0प्र0 मे
उल्लेख किया है कि धारा 142 अधिनियम के अन्तर्गत भूमिधर अपनी भूमि को किसी भी प्रयोग मे ला
सकता है। इस न्यायालय द्वारा ग्रेटर नौएडा को जारी पत्र सं0 2605/रीडर-एस0डी0एम0-दादरी/06
दिनांक 12.04.2006 के जवाब में ग्रेटर नौएडा की महाप्रबन्धक (नियोजन) श्रीमति रेखा देवानी द्वारा ग्राम
अछैजा व धूममानिकपुर का कोई भी भूअधिग्रहण प्रस्ताव प्राधिकरण द्वारा प्रेषित नही किया गया है। ग्राम
छपरौला के कुछ भूमि को ग्रेटर नौएडा के कब्जे में होना बताया है। प्रार्थना पत्रों एंव आख्या मे उक्त
भूमि पर निर्माण है तथा उक्त भूमि को गैर कृषि प्रख्यापित किये जाने से राजस्व की भी क्षति नहीं है
और क्षति है भी तो नाम मात्र की। यदि उक्त भूमि अकृषिक भूमि प्रख्यापित की जाती है तो उससे वहां
की सर्किल रेट भी बदल जायेगा तथा भविष्य में कय विकय होने पर तथा आने वाले समय मे स्टाम्प की
बढोतरी होगी। मा0 सदस्य राजस्व परिषद उ0प्र0 इलाहाबाद द्वारा भी जारी परिषादेश सं0
8164/5-49ए/03 दिनांक 28.1.2004 द्वारा आदेश दिये गये हैं कि प्रदेश मे बढते शहरीकरण एंव
आबादी के दबाव के कारण काफी बडी मात्रा में कृषि भूमि का उपयोग आबादी के रूप में पूर्णतः अथवा
आंशिक रूप से किया जा रहा है तथा कृषि भूमि का उपयोग आबादी के रूप मे शहरों एवं कस्बों की
सीमा से लगे क्षेत्रों में तेजी से बढ रहा है। परन्तु राजस्व अभिलेखों मे उनकी प्रविष्टियां अद्यावधिक न
किये जाने से स्टाम्प के रूप में राजस्व का अपवंचन हो रहा है। पक्षकार प्रायः भूखण्ड के टुकडे हो जाने
के कारण लेखपत्रों का निबन्धन नहीं कराते हैं और यदि कराते भी हैं तो आवासीय/व्यवसायिक/
औद्योगिक दरों पर स्टाम्प शुल्क न देकर कृषि भूमि की दरों पर स्टाम्प शुल्क अदा कर रहे हैं और
अन्तरित क्षेत्रफल के कृषि भूमि होने की पुष्टि में राजस्व अभिलेखों की पृविष्टियां प्रस्तुत करते हैं।
परगना के सहायक कलेक्टर के द्वारा ऐसी संक्रमणीय भूमिधरी वाली कृषि भूमि जो कृषि से इतर कार्यो
में उपयोग में लाई जा रही है को किसी प्रार्थना पत्र अथवा स्वप्रेरणा से अधिनस्थ राजस्व अधिकारियों
की आख्या प्राप्त कर नियमावली के नियम 137 के अन्तर्गत सुसंगत आदेश पारित कर उसकी एक प्रति

Scanned by TapScanner

सम्बन्धित तहसील के उपनिबन्धक को निबन्धन हेतु भेजेंगे। उक्त धारा के अन्तर्गत अर्जन की प्रक्रिया को कहीं भी बाधित नहीं किया गया है। जैसा कि मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद आर0डी0 707 मा0 इलाहाबाद हाईकोर्ट श्री समाजीत यादव सिविल मिसलेनियस रिट पिटिशन नं0 32391/2003 एवं सह सिविल मिसलेनियस रिट पिटिशन न0 32389/2003 आदेश दिनांक 31.03.2005 मैरिनो एक्सपोर्ट प्रा0 लि0 बनाम अपर आयुक्त मेरठ मण्डल मेरठ आदि में निर्णय पारित किया गया है। तहसीलदार दादरी ने भी अपनी आख्या में उक्त भूमि को अकृषिक भूमि प्रख्यापित किये जाने की आख्या प्रेषित की है और राजस्व की भी कोई क्षति नहीं है और यदि है भी तो वह नाम मात्र की है तथा उक्त भूमि पर निर्माण कार्य होकर अकृषिक प्रयोग में आ रही है और ना ही उक्त भूमि पर कुक्कुट पालन, मत्स्य पालन, कृषि, बागवानी हो रही है। अतः उपरोक्त सभी तथ्यों के आधार पर उक्त भूमि को आवासीय/औद्योगिक/गैरकृषिक भूमि प्रख्यापित किये जाने में कोई विधिक आपत्ति प्रतीत नहीं होती है तथा उक्त भूमि को आवासीय/औद्योगिक/ गैरकृषिक भूमि प्रख्यापित किया जाना न्यायोचित एवं तर्कसंगत है।

आदेश

अतः ग्राम छपरौला के खाता सं0 761 के खसरा नं0 744 रकबा 0.6260 व 747 रकबा 0.3280 व खाता नं0 784 के खसरा नं0 746 रकबा 0.2100 तथा खाता नं0 191 के खसरा नं0 751म रकबा 0.379 हैक्टे0 भूमि को अकृषिक भूमि प्रख्यापित किया जाता है। तहसीलदार दादरी की जांच आख्या एवं नजरी नक्शा आदेश के अभिन्न अंग रहेंगे, जिसके अनुसार यह घोषणा मान्य होगी। आदेश की एक प्रति सम्बन्धित उपनिबन्धक को आवश्यक कार्यवाही हेतु भेजी जावे। तदानुसार परवाना अमलदरामद जारी हो। पत्रावली बाद आवश्यक कार्यवाही दाखिल दफ्तर होवे।

दिनांक-- 7 .05.2007

उपजिलाधिकारी
दादरी

सत्य प्रतिलिपि
पेशकार
उप जिलाधिकारी
दादरी (गौतम बुद्ध नगर)