सवाल नं०- 239/2020 शाखा ह०- [illegible]

मण्डल:- मेरठ,जनपद:- गाजियाबाद,तहसील:- मोदीनगर

न्यायालय उपजिलाधिकारी

वाद संख्या:- 01689/2020

मै0 सोवती इंजीनियरिंग वर्क्स प्रा0लि0 बनाम उत्तर प्रेदश सरकार

कंप्यूटरीकृत वाद संख्या :-T202011280201689

अंतर्गत धारा:- 80,उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता - 2006

आदेश तिथि:- 11/08/2020

अंतिम आदेश

नकल - निर्णय ह०- 11/08/2020

प्रस्तुत वाद की कार्यवाही मैं0 सोवती इंजीनियरिंग वक्र्स प्रा0लि0 द्वारा डायरेक्टर श्री अनुराग त्यागी पुत्र सुधीर त्यागी व सत्यम सोवती पुत्र सुनील सोबती निवासी 102/1 मॉडल टाउन वैस्ट गाजियाबाद द्वारा ग्राम भादौली तहसील मोदीनगर स्थित भूमि खाता संख्या 631 खसरा संख्या 946क रकबा 0.607है0 भूमि को अकृषिक घोषित किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र पर प्राप्त तहसीलदार मोदीनगर की आख्या दिनंाक 27.02.2020 के आधार पर दर्ज होकर आरम्भ हुई। तहसीलदार मोदीनगर द्वारा उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता,2006 की धारा 80 के अन्तर्गत प्रस्तुत अपनी आख्या में उल्लेख किया गया है कि वादीगण ग्राम भादोली परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद स्थित भूमि खाता सं0 631 के गाटा सं0 946क रकबा 0.607है0 भूखण्ड का संक्रमणीय भूमिधर मालिक है जिसमें कृषि कार्य, मत्स्य पालन, कुटकुट पालन, बागवानी नही हो रही है। मौके पर वर्तमान में चार दिवारी बनी हुई है तथा एक कमरा निर्मित है। प्रश्नगत भूमि ग्रामीण सम्पर्क मार्ग पर स्थित है। ग्राम भादौली की कृषक भूमि होने के कारण कृषिक भूमि का वर्तमान सर्किल रेट 1,10,00,000/-रूपये प्रति हैक्टे0 है। इस प्रकार वादग्रस्त भूमि की कीमत 66,77,000/-रूपये बनती है जिसका एक प्रतिशत उदघोषणा शुल्क 66770/-रूपये होता है। अतः ग्राम भादौली तहसील मोदीनगर के गाटा संख्या 946क रकबा 0.6070है0 को गैर कृषिक/आबादी घोषित किये जाने हेतु संस्तुति की गयी है। रिपोर्ट के साथ उक्त भूमि से सम्बन्धित खतौनी नकल, जोत चकबन्दी आकार पत्र 45, सर्किल रेट की सूची प्रस्तुत की गयी है।

प्रार्थी के द्वारा उ0प्र0 राजस्व संिहता 2006 की धारा 80 के अन्तर्गत उद्वरण खतौनी एंव अन्य पत्रों के साथ प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व तहसीलदार मोदीनगर की आख्या दिनंाक 27.02.2020 के आधार पर वाद दर्ज किया गया। उत्तर प्रदेश राजस्व सहिंता 2006 की धारा 80 के नियम 85(2) में प्रावधान है कि जिले के कलेक्टर द्वारा कृषि प्रयोजन के लिये निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार आगणित रकम का एक प्रतिशत अथवा समय समय पर राज्य सरकार द्वारा नियत दर के अनुसार आवेदक को उदघोषणा शुल्क की आवश्यक रकम जमा करनी होगी। चूँकि प्रश्नगत भूमि उद्घोषणा के समय राजस्व अभिलेखों में कृषि भूमि दर्ज है इसलिये तत्समय लागू होने वाली कलक्टर द्वारा कृषि प्रयोजन के लिये निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार कृषि भूमि की दरों का एक प्रतिशत ही उद्घोषणा शुल्क लिया जायेगा। ग्राम सभा की ओर से नामिका वकील(माल) को नोटिस जारी किया गया तथा वादी को वादग्रस्त भूमि का उत्तर प्रदेश राजस्व सहिंता अधिनियम के अन्तर्गत सर्किल रेट की दर से कृषि का एक प्रतिशत उद्घोषणा शुल्क लेखाशीर्षक 0602-गैर कृषिक भूमि घोषणा शुल्क भारतीय स्टेट बैंक में जमा किये जाने हेतु निर्देशित किया गया। उक्त आदेश के अनुपालन में वादी द्वारा 01 प्रतिशत न्यायालय शुल्क जमा कर वादग्रस्त भूमि उत्तर प्रदेश राजस्व सहिंता अधिनियम के अन्तर्गत सर्किल रेट की दर से एक प्रतिशत उदघोषणा शुल्क अंकन 66770/-(छियासठ हजार सात सौ सत्तर रू0) भू-राजस्व शीर्षक में भारतीय स्टेट बैंक में जमा कराकर चालान की एक प्रति पत्रावली पर दाखिल की गयी। प्रतिवादी की ओर से नामिका वकील (माल) द्वारा लिखित प्रतिवाद पत्र दाखिल किया गया है जिसमें वाद ग्रस्त भूमि को अकृषिक घोषित किये जाने के सम्बन्ध में अनापत्ति प्रस्तुत की गयी है।

मैंने पत्रावली का भली भाँति अवलोकन एवं अध्ययन किया गया तथा वादी के विद्वान अधिवक्ता के विद्वतापूर्ण तर्क सुने। पत्रावली का अवलोकन एंव परिशीलन करने के उपरान्त मैं इस निष्कर्ष पर पहुँचा हूँ कि संदर्भित भूमि का उपयोग कृषि कार्य के रूप में नही हो रहा है, बल्कि बायो गैस प्लांट/जैव उर्जा उत्पादन व्यवसाय हेतु प्रस्तावित है। साक्ष्य में शपथ पत्र एंव ले-आउट प्लॉन साथ संलग्न है।

इस प्रकार उत्तर प्रदेश राजस्व सहिता 2006 की धारा 80 की उप धारा 4 जिसमें उल्लेख किया गया है कि इस धारा के अधीन उपजिलाधिकारी द्वारा कोई घोषणा जारी नही की जायेगी यदि उसका समाधान हो जाये की भूमि का उपयोग उस प्रयोजन के लिए किया जाना हो जिससे सार्वजनिक न्यूसैन्स होने की सम्भावना है या सार्वजनिक व्यवस्था, सार्वजनिक स्वास्थ, सुरक्षा या सुविधा पर प्रतिकूल प्रभाव पडने की सम्भावना है। इस प्रकार वादी द्वारा दाखिल साक्ष्य एवं पत्रावली पर दाखिल तहसीलदार मोदीनगर की आख्या के अवलोकन से मेरा समाधान हो गया है कि सम्पूर्ण जोत पर कृषि से सम्बंधित कार्य नही हो रहा है और धारा 80(4) में उल्लेखित शर्ते पूरी हो रही है। इसलिये वादग्रस्त भूमि ग्राम भादौली तहसील मोदीनगर के गाटा संख्या 946क रकबा 0.607है0 को उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता 2006 की धारा 80 के तहत अकृषिक घोषित किया जाना ही उचित है, परन्तु स्थानीय गाजियाबाद विकास प्राधिकरण/निकाय के प्राविधान बाधक न हो तो इस

हेतु संदर्भित भूमि में किसी भी प्रकार का विकास व निर्माण तथा भू-उपयोग परिवर्तन करने से पूर्व विकास प्राधिकरण अथवा स्थानीय निकाय से अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक है, उक्त तथ्य को दृष्टिगत रखते हुये न्यायालय का मत है कि संदर्भित भूमि को इस प्रतिबन्ध के साथ कि विकास प्राधिकरण अथवा स्थानीय निकाय के विकास/निर्माण व भू-उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्राविधान पूर्व की भाँति लागू रहेंगे, अकृषिक घोषित किया जाना ही उचित होगा।

आदेश

उपरोक्त विश्लेषण के आधार पर ग्राम भादौली तहसील मोदीनगर के गाटा संख्या 946क रकबा 0.6070है0 भूमि जो कि मैं0 सोवती इंजीनियरिंग वर्क्स प्रा0लि0 द्वारा डायरेक्टर श्री अनुराग त्यागी पुत्र सुधीर त्यागी व सत्यम सोवती पुत्र सुनील सोबती निवासी 102/1 मॉडल टाउन वैस्ट गाजियाबाद की संक्रमणीय भूमिधरी की भूमि है, को तहसीलदार मोदीनगर की आख्या दिनंाक 27.02.2020 के क्रम में एंव शासनादेशों के क्रम में स्टाम्प अपवंचना रोकने के उददेश्य से इस प्रतिबन्ध के साथ कि विकास प्राधिकरण अथवा स्थानीय निकाय के विकास/निर्माण व भू-उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्राविधान पूर्व की भाँति यथावत लागू रहेंगे, अकृषिक घोषित की जाती है। तहसीलदार मोदीनगर की आख्या दिनंाक 27.02.2020 इस आदेश का अंग रहेगी। यदि वादग्रस्त भूमि में नाली, चकरोड, तालाब या किसी प्रकार की सार्वजनिक भूमि इस प्रयोजन के अन्दर आती है तो उसका उपयोग पूर्व की भाँति सदैव खुला रहेगा, उपयोग में किसी भी प्रकार की बाधा उत्पन्न होने पर अथवा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की किसी योजना से आच्छादित होने या किसी न्यायालय में वाद विचाराधीन होने/3डी होने पर यह आदेश स्वतः ही शून्य समझा जायेगा। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की महायोजना में निर्दिष्ट भू-उपयोग के विरूद्व किया गया कोई भी निर्माण विधि विरूद्ध है जिसे नियमानुसार ध्वस्त करने का पूर्ण अधिकार प्राधिकरण को प्राप्त है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की पूर्वानुमति के बिना अथवा प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत कराये बिना निर्दिष्ट भू-उपयोग के अनुसार किया गया निर्माण/विकास कार्य भी अनुमन्य नही है। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता,2006 की धारा 80 के अन्तर्गत प्रख्यापन मात्र से भू-उपयोग परिवर्तन नही हो जाता है। यदि किसी स्तर पर धारा 80 के अन्तर्गत प्रख्यापन भू-उपयोग परिवर्तन के रूप में स्वीकार किया जाता है तो यह विधि विरूद्ध होगा। वादी को निर्देशित किया जाता है कि वह कोई भी निर्माण कार्य विकास प्राधिकरण/सक्षम अधिकारी की अनुमति उपरान्त करेगा तथा भू-उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी अग्रेतर कार्यवाही सक्षम प्राधिकारी के समक्ष करेगा। आदेश की प्रमाणित प्रतिलिपि तहसीलदार मोदीनगर को अभिलेखों में इन्द्राज हेतु भेजी जाये और आदेश की एक प्रमाणित प्रति उप निबन्धक मोदीनगर को उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता 2006 की धारा 80 के तहत सहपठित नियम 137 में अपेक्षा के अनुरूप इण्डियन रजिस्ट्रेशन एक्ट 1906 के तहत निबन्धन हेतु इस आश्य से भेजी जाये कि वह अपना अनुलेख लिपिबद्ध करने के उपरान्त यथावत नियमित (दैनिक पंजिका) में कर दिया गया है, जिस पर उपनिबन्धक के हस्ताक्षर होंगे, न्यायालय को लौटा दे। इस न्यायालय की पत्रावली आवश्यक कार्यवाही उपरान्त राजस्व अभिलेखागार में संचित की जाये।

दिनांकः-11.08.2020

(आदित्य प्रजापति)
परगनाधिकारी/सहायक कलेक्टर
(प्रथम श्रेणी) मोदीनगर।

आज यह निर्णय/आदेश मेरे द्वारा खुले न्यायालय में पढकर सुनाया गया तथा सतिथि हस्ताक्षरित किया गया।

(आदित्य प्रजापति)
परगनाधिकारी/सहायक कलेक्टर
(प्रथम श्रेणी) मोदीनगर।

नकल सवाल क्रमांक सं० व दिनांक 239/13/8/2020
नकल तैयारी का दिनाक 13/8/2020
नकल जारी का दिनाक 13/8/2020
तादात स्टाम्प 13.00
तुलना कर्ता फोटोस्टेट
नकल कर्ता

सत्य प्रतिलिपि
पेशकार
S.D.O/S.D.M.
मोदीनगर
13/8/2020

2रु.
कोर्ट फी
Rs.2
COURT FEE
भारत
INDIA
दो रुपये TWO RUPEES