



अन्तिम आदेश
न्यायालय : उपजिलाधिकारी
मण्डल : मेरठ, जनपद : मेरठ, तहसील : मेरठ सदर
वाद संख्या :- 18187/2024
कंप्यूटरीकृत वाद संख्या :- T202411520118187
मैसर्स रैपिड बिल्डटैक प्रा० लि० आदि बनाम उ० प्र० सरकार
अंतर्गत धारा :- 101, अधिनियम :- उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता - 2006
ग्राम मलियाना परगना तहसील व जिला मेरठ ।

न्यायालय निर्णय दि० - 19/12/24

प्रस्तुत वाद की कार्यवाही मा० आयुक्त महोदया, मेरठ मण्डल, मेरठ के आदेश पत्र संख्या 199/378-06/2024-26 दिनांक 06-11-2024 के अन्तर्गत "मैसर्स रैपिड बिल्डटैक प्रा० लि० एवं सहभागी कम्पनियों द्वारा ग्राम मलियाना तहसील व जिला मेरठ में विकसित की जाने वाली आवासीय कॉलोनी/योजना के मध्य आने वाली ग्रामसभा/स्थानीय प्राधिकरण के प्रबंधन में निहित भूमि के विनिमय, विषयक इस न्यायालय द्वारा जिलाधिकारी महोदय को प्रेषित आख्या दिनांक 11-09-2024 एवं 26-09-2024 के सन्दर्भ में जिलाधिकारी मेरठ महोदय के कार्यालय के पत्र संख्या 881/सात डी०एल०आर०सी०/2024 दिनांक 08-10-2024 द्वारा मा० आयुक्त, महोदया, मेरठ मण्डल, मेरठ को प्रेषित श्रेणी परिवर्तन एवं विनिमय प्रस्ताव को सशर्त अनुमति प्रदान की है, के क्रम में जिलाधिकारी मेरठ महोदय द्वारा इस न्यायालय को प्रेषित पत्र संख्या 968/सात-डी०एल०आर०सी०/2024, दिनांक 16-11-2024 के आधार पर प्रचलित की गयी।

जिलाधिकारी महोदय मेरठ द्वारा आयुक्त मेरठ मण्डल, मेरठ महोदय को प्रेषित विनिमय प्रस्ताव दिनांक 08-10-2024 के क्रम में मा० आयुक्त मेरठ मण्डल, मेरठ के कार्यालय आदेश संख्या 199/आठ-06/2024-26, दिनांक 06-11-2024 द्वारा श्रेणी परिवर्तन करते हुए विनिमय की अनुमति सशर्त प्रदान की गयी है, जिसके सम्बन्ध में मा० आयुक्त महोदया, मेरठ मण्डल, मेरठ ने अपने कार्यालय आदेश में उल्लिखित किया है कि :-

"जिलाधिकारी मेरठ के पत्रांक-881/सात-डी०एल०आर०सी०/2024, दिनांक 08-10-2024 के द्वारा मैसर्स बिल्डटैक प्रा० लि० 11 वां तल, पारस दिवन टावर्स, सेक्टर-54, गुरुग्राम (हरियाणा) एवं उसकी सहभागी कम्पनियों की निजी भूमि के मध्य आ रही ग्राम सभा मलियाना, परगना, तहसील व जिला मेरठ की भूमि खसरा संख्या 1737 रकबा 00310 है० (नाली), खसरा संख्या 1780 रकबा 0.0380 है० (नाली), खसरा संख्या 1786 रकबा 0.1900 है० (नाली), खसरा संख्या 1801 रकबा 0.1010 है० (नाली), खसरा संख्या 1815 रकबा 0.0102 है० (नाली), खसरा संख्या 1730 रकबा 0.0440 है० (चकमार्ग), खसरा संख्या 1797 रकबा 0.0005 है० (चकमार्ग), कुल रकबा 0.4207 है० का आवेदक संस्था एवं उसकी सहभागी कम्पनियों की उसी ग्राम में स्थित निजी भूमि खसरा संख्या 1288 रकबा 0.2530 है०, खसरा संख्या 1289 रकबा 0.1184 है०, खसरा संख्या 1292 रकबा 0.1070 है०, खसरा संख्या 1798 मि० रकबा 0.0240 है०, खसरा संख्या 1814 रकबा 0.0134 है०, खसरा संख्या 1812 रकबा 0.0080 है०, खसरा संख्या 1807 रकबा 0.0032 है०, कुल रकबा 0.5270 है० से विनिमय किये जाने का प्रस्ताव उपलब्ध कराते हुए उ० प्र० राजस्व संहिता 2006 की धारा-101 के अन्तर्गत विनिमय की अनुज्ञा मांगी गयी।

उ० प्र० राजस्व संहिता 2006 की धारा 101 के अन्तर्गत विनिमय की मांगी गयी अनुज्ञा/संस्तुति के क्रम में उ० प्र० राजस्व संहिता 2006 (उ० प्र० अधिनियम संख्या-8, सन 2012) की धारा-77 की उपधारा-2 संपादित धारा-101 की उपधारा-2 के परन्तुक में प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए एवं उत्तर प्रदेश शासन, राजस्व अनुभाग- लखनऊ के कार्यालय ज्ञाप (संशोधन) संख्या-प्र०स०-45/एक-1-2023-रा०-1, दिनांक 15-03-2023 के प्राविधानों के अनुसार मैसर्स रैपिड बिल्डटैक प्रा० लि०, 11 वां तल, पारस दिवन टावर्स, सेक्टर-54, गुरुग्राम (हरियाणा) की निजी भूमि के मध्य आ रही ग्राम सभा मलियाना, परगना, तहसील व जिला मेरठ के खसरा संख्या 1737 रकबा 0.0310 है० (नाली), खसरा संख्या 1780 रकबा 0.0380 है० (नाली), खसरा संख्या 1786 रकबा 0.1900 है० (नाली), खसरा संख्या 1801 रकबा 0.1010 है० (नाली), खसरा संख्या 1815 रकबा 0.0102 है० (नाली), खसरा संख्या 1736 रकबा 0.0440 है० (चकमार्ग), खसरा संख्या 1797 रकबा 0.0065 है० (चकमार्ग), कुल रकबा 0.4207 है० का श्रेणी परिवर्तन करते हुए उसी ग्राम में स्थित संस्था एवं उसकी सहभागी कम्पनियों की निजी भूमि खसरा संख्या 1288 रकबा 0.2530 है०, खसरा संख्या 1289 रकबा 0.1184 है०, खसरा संख्या 1292 रकबा 0.1070 है०, खसरा संख्या 1798 मि० रकबा 0.0240 है०, खसरा संख्या 1814, रकबा 0.0134 है०, खसरा संख्या 1812 रकबा 0.0080 है०, खसरा संख्या 1807 रकबा 0.0032 है०, कुल रकबा

क्र०शे०पू०सं० 2 पर



Handwritten signature

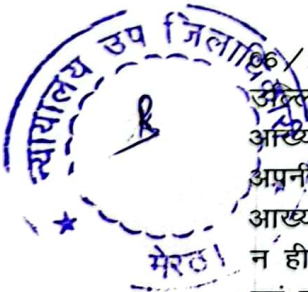


0.5270 है, जिसका कुल मूल्य उपनिबन्धक के मूल्यांकन के हिसाब से 2,74,69,220.00 है, से विनियम की अनुमति विभिन्न प्रतिबंधों के अधीन इस अभ्युक्ति के साथ प्रदान की जाती है कि प्रकरण में अप्रार कार्यवाही सुसंगत शासनादेशों तथा उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता की धारा 101 के प्रावधानों के अन्तर्गत कराने का दायित्व जिलाधिकारी मेरठ/सकाम अधिकारी का होगा।

- (1) जिलाधिकारी मेरठ द्वारा आवेदक संस्था मै0 रैपिड बिल्डटेक प्रा०लि०, 11वां तल, पारस दिवन टावर्स, सेक्टर-54 गुरुग्राम (हरियाणा) एवं उसकी सहभागी कम्पनियों के स्वामित्व की निजी भूमि स्थित ग्राम मलियाना, परगना, तहसील व जिला मेरठ से विनियम के माध्यम से ग्राम सभा/स्थानीय निकाय को प्राप्त संस्था की भूमि को सार्वजनिक उपयोग/नाली व चकमार्ग के रूप में दर्ज करने की कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी ताकि उक्त भूमि पर किसी प्रकार का अवैध कब्जा आदि न हो सके।
- (2) उप जिलाधिकारी (सदर), मेरठ द्वारा यह सुनिश्चित किया जाएगा कि विनियम में प्राप्त होने वाली भूमि खसरा संख्या 1288 रकबा 0.2530 है0, खसरा संख्या 1289 रकबा 0.1184 है0, खसरा संख्या 1292 रकबा 0.1070 है, खसरा संख्या 1798मि० रकबा 0.0240 है0, खसरा संख्या 1814 रकबा 0.0134 है0, खसरा संख्या 1812 रकबा 0.0080 है0, खसरा संख्या 1807 रकबा 0.0032 है0, कुल रकबा 0.5270 है0 पर आवेदक संस्था का स्वामित्व निर्विवादित हो तथा आवेदक संस्था द्वारा विनियम में दी जाने वाली भूमि पर किसी सहखातेदार की आपत्ति न हो।
- (3) विनियम में दी जाने वाली भूमि एवं विनियम में प्राप्त होने वाली भूमि के सम्बन्ध में उप जिलाधिकारी प्रभावी सर्किल दर के आधार पर भूमि मूल्य का निश्चय कर अग्रिम कार्यवाही करेंगे।
- (4) विनियम के सापेक्ष संस्था से प्राप्त होने वाली भूमि का राजस्व अभिलेखों में ग्राम सभा के नाम इन्द्राज होने के उपरान्त ही ग्रामसभा की प्रस्तावित भूमि का कब्जा आवेदित संस्था को दिया जाये साथ ही संस्था से प्राप्त होने वाली भूमि के राजस्व अभिलेखों में अमल दरामद की खतौनी फोटोग्राफ सहित उपलब्ध करायी जाये।
- (5) विनियम हेतु प्रस्तावित भूमि की कब्जा संस्था को दिये जाने से पूर्व इस आशय की भी पुष्टि कर ली जाये कि प्रश्नगत ग्राम सभा की प्रस्तावित भूमि (नाली व चकमार्ग) के संबंध में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति लम्बित न हो।
- (6) आवेदक संस्था की निजी भूमि के मध्य आने वाली ग्राम सभा की भूमि खसरा संख्या 1737 रकबा 0.0310 है0 (नाली), खसरा संख्या 1780 रकबा 0.0380 है0 (नाली), खसरा संख्या 1785 रकबा 0.1900 है0 (नाली), खसरा संख्या 1801 रकबा 0.1010 है0 (नाली), खसरा संख्या 1815 रकबा 0.0102 है0 (नाली), खसरा संख्या 1736 रकबा 0.0440 है0 (चकमार्ग), खसरा संख्या 1797 रकबा 0.0065 है0 (चकमार्ग), कुल रकबा 0.4207 है0 स्थित ग्राम मलियाना परगना व तहसील मेरठ का उपयोग शजरे के अनुसार जिन काश्तकारों द्वारा किया जा सकता था। उनसे इस आशय की अनापत्ति प्राप्त कर लिया जाए कि उनके लिए विनियम के लिए प्रस्तावित नाली व चकमार्ग की उपयोगिता समाप्त हो गयी, इनकी भविष्य में आवश्यकता नहीं होगी।
- (7) जिलाधिकारी मेरठ द्वारा यह भी सुनिश्चित किया जाये कि प्रश्नगत विनियम के उपरान्त ग्रामसभा मलियाना, परगना, तहसील व जिला मेरठ की प्रश्नगत भूमियों को प्रस्ताव में उल्लिखित तालिका क्रमांक 03 के अनुसार ही रैपिड बिल्डटेक एवं उसकी सहभागी कम्पनियों के नाम दर्ज कराया जाये।
- (8) लोक प्रयोजन की भूमि का श्रेणी परिवर्तन तथा विनियम का आदेश प्राप्त होने पर जिलाधिकारी मेरठ द्वारा अभिलेख (खतौनी) और मानचित्र में तदनुसार संशोधन की कार्यवाही 15 दिन में पूर्ण किया जाएगा।
- (9) जिलाधिकारी मेरठ द्वारा कृत कार्यवाही की पूर्ण सूचना शासन तथा आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद एवं अधोहस्ताक्षरी को 30 दिन में उपलब्ध कराना सुनिश्चित करेंगे।"

मा0 आयुक्त मेरठ मण्डल, मेरठ महोदया के कार्यालय आदेश संख्या 199/आठ-2024-26, दिनांक 06-11-2024 के अन्तर्गत तहसीलदार सदर मेरठ को उक्त आदेश में उल्लिखित बिन्दु संख्या 01 ता 09 में निर्दिष्ट बिन्दुओं के सापेक्ष वांछित अभिलेखों सहित स्पष्ट अस्थि प्राप्त किये जाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया। जिसके अनुपालन में तहसीलदार मेरठ ने अपनी आख्या दिनांक 26-11-2024 को प्रेषित की गयी। तहसीलदार सदर मेरठ ने अपनी आख्या में उल्लिखित किया है कि प्रश्नगत भूमि पर किसी प्रकार का अवैध कब्जा नहीं है और न ही किसी न्यायालय में वाद विचाराधीन है तथा विनियम में प्राप्त होने वाली भूमि पर आवेदक एवं उनकी सहभागी कम्पनियों के स्वामित्व निर्विवादित हैं। राजस्व अभिलेखों में इनके अतिरिक्त कोई सहखातेदार अंकित नहीं है तथा राजस्व अभिलेखों में प्रविष्टि परवाना अमलदरामद प्राप्त होने के पश्चात् किया गया जायेगा तत्समय सही संस्था से विनियम की भूमि का दखल प्राप्त

क्र०शे०पु०सं० 3 पर



Handwritten signature



॥ ३ ॥

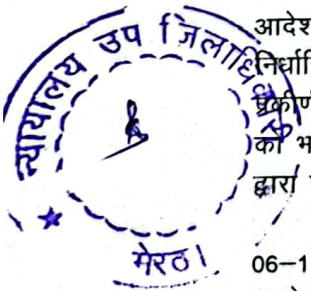
कर लिया जायेगा तथा उक्त के सम्बन्ध में पूर्व में वाद संख्या टी202411520107274, मैसर्स रैपिड बिल्डटैक प्रा0लि0, धारा 101 उ0प्र0रा0सं0 2006, ग्राम मलियाना परगना तहसील व जिला मेरठ दिनांक 27-05-2024 के अनुपालन में स्थानीय समाचार पत्र दैनिक जागरण व राष्ट्रीय समाचार पत्र जनसत्ता में दिनांक 30-05-2024 को विज्ञापित प्रकाशित की गयी, जिसकी प्रति पत्रावली पर संलग्न की गयी है। आख्या के बिन्दु संख्या 6 में वर्णित किया गया है कि आवेदक एवं उसकी सहभागी कम्पनियों के द्वारा विकसित की जा रही कालोनी का तलपट मानचित्र मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ द्वारा स्वीकृत किया जा चुका है। विनिमय हेतु प्रस्तावित नाली व चकरोड का सार्वजनिक उपयोग एवं लोक उपयोगिता नहीं रही है। क्योंकि उसके चारों ओर मैसर्स रैपिड बिल्ड टैक प्रा0लि0 व उसकी सहभागी कम्पनियों की भूमि है। उक्त भूमि किसी अन्य काश्तकार के प्रयोग में नहीं आ रही है ना ही भविष्य में उक्त नाली व चकरोड का प्रयोग किया जायेगा। वाद दर्ज कर पक्षकारों को नोटिस जारी किये गये। प्रस्तावित विनिमय के सम्बन्ध में किसी भी पक्ष की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है, जिससे स्पष्ट है कि मा0 आयुक्त महोदया, मेरठ मण्डल, मेरठ के आदेश के क्रम में तहसीलदार सदर मेरठ से प्राप्त आख्या के आधार पर प्रस्तावित विनिमय हेतु अग्रिम कार्यवाही किये जाने में किसी प्रकार से कोई वैधानिक त्रुटि होना परिलक्षित नहीं हो रहा है।

जिलाधिकारी महोदय मेरठ को प्रेषित विनिमय प्रस्ताव आख्या दिनांक 11-09-2024/26-09-2024 में नगर निगम मेरठ के स्वामित्व की भूमि का मूल्यांकन त्रुटिवश अंकन 1,77,21,600/- रु अंकित हो गया था। मा0 आयुक्त महोदया, मेरठ मण्डल, मेरठ के कार्यालय आदेश दिनांक 06-11-2024 के अनुपालन में तहसीलदार सदर मेरठ को पत्र प्रेषित किया गया। तहसीलदार सदर मेरठ ने अपनी आख्या पत्रांक संख्या 3116/आर0सी0, दिनांक 30-11-2024 में अवगत कराया है कि नगर निगम मेरठ के प्रबंधन की भूमि का शुद्ध मूल्यांकन अंकन 2,35,91,100/- रु है, जो सहवन त्रुटिवश पूर्व प्रेषित आख्या में भूलवश दर्ज हो गया था, जिसको शुद्ध किये जाने हेतु आख्या प्रेषित की गयी। जिसके क्रम में जिलाधिकारी महोदय मेरठ को इस न्यायालय द्वारा पत्र संख्या 1608/पेशकार/आर0ए0, दिनांक 30-11-2024 प्रेषित किया गया। जिसके आधार पर जिलाधिकारी महोदय मेरठ ने अपने पत्रांक 1030/सात-डी0एल0आर0सी0/2024, दिनांक 05-12-2024 को मा0 आयुक्त महोदया, मेरठ मण्डल, मेरठ को उक्त मूल्यांकन संशोधन स्वीकार करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया। तदक्रम में नगर निगम मेरठ प्रबंधन की भूमि का शुद्ध मूल्यांकन अंकन 2,35,91,100/- रु होता है। शासनादेश संख्या-33/745/एक-1-2016-20(5)/2016 दिनांक 03 जून, 2016 के बिन्दु संख्या-04(8) में दिये गये प्राविधान के अन्तर्गत निजी क्षेत्र में लोक उपयोगिता की भूमि का श्रेणी परिवर्तन कर सशुल्क विनिमय किये जाने की व्यवस्था दी है। जिसके आलोक में शासनादेश अनुसार नगर निगम प्रबंधन की विनिमय हेतु प्रस्तावित भूमि के मूल्यांकन अंकन 2,35,91,100/- रु की 25 प्रतिशत धनराशि निर्धारित कोष में जमा किये जाने के लिए आवेदक को निर्देशित किया गया। आदेश के क्रम में आवेदक द्वारा श्रेणी परिवर्तन एवं विनिमय शुल्क अंकन 58,98,000/- रु निर्धारित लेखा शीर्षक-0029-भू-राजस्व-800-अन्य प्राप्तियाँ-08- मालिकाना राजस्व-0806-प्राप्तियाँ के नाम जमा कराकर चालान संख्या एल0एच0 56673 दिनांक 17-12-2024 को भारतीय स्टेट बैंक, शाखा मेरठ कैंट में जमा कर दिये हैं। चालान की मूल प्रति आवेदक द्वारा पत्रावली पर दाखिल की गयी।

अतः मा0 आयुक्त महोदया, मेरठ मण्डल, मेरठ द्वारा पारित कार्यालय आदेश दिनांक 06-11-2024 के अनुपालन में राजस्व अभिलेख खतौनी में प्रस्तावित भूमि का श्रेणी परिवर्तन करते हुए भूमि का विनिमय निम्न तालिका अनुसार राजस्व अभिलेखों में अंकित किये जाने हेतु तहसीलदार सदर मेरठ को परवाना अमलदरामद जारी किया जाना उचित प्रतीत होता है।

क्र0शे0पू0सं0 4 पर

W





॥ 4 ॥

तालिका अ

नगर निगम/उ०प्र० राज्य के स्वामित्व की धारा 77 उ०प्र०रा०सं० की भूमि, जिसे मा० आयुक्त महोदया मेरठ मण्डल, मेरठ के आदेश दिनांक 06-11-2024 के अनुपालन में आवेदकगण की भूमि से विनियम किया जाना है।					अभियुक्ति/ विनियम के पर्याप्त अभिलेखों में अंकित किये जाने वाले खातेदार का नाम
गाटा संख्या	क्षेत्रफल (है०मे)	प्रकृति/श्रेणी	विनियम भूमि का क्षेत्रफल	वर्तमान राजस्व अभिलेखों में किसके नाम दर्ज है।	
1737	0.0310	नाली	0.0310	नगर निगम मेरठ के प्रबंधन	मै० सिडिकेट विल्डवैल प्रा०लि०
1780	0.0380	नाली	0.0380		
1785	0.1900	नाली	0.1900		
1801	0.1010	नाली	0.1010		
1815	0.0280	नाली	0.0102		
योग			0.3702		
1736	0.0440	चकरोड़	0.0440	नगर निगम मेरठ के प्रबंधन	मैसर्स उपवन प्रमोटर्स मैसर्स वन्दरफुल रियलेटर्स प्रा०लि० मैसर्स रैपिड विल्डटैक प्रा०लि० (भागनुसार)
1797	0.0570	चकरोड़	0.0065	नगर निगम मेरठ के प्रबंधन	मै० सिडिकेट विल्डवैल प्रा०लि०
योग			0.0505		
कुल योग			0.4207 है०		

तालिका ब

आवेदक एवं उसकी सहभागी कम्पनियों के स्वामित्व की भूमि जिसका विनियम ग्रामसभा की धारा 77 के अन्तर्गत नाली एवं चकरोड़ से किया जाना है।					अभियुक्ति/ विनियम के पर्याप्त अभिलेखों में अंकित किये जाने वाले खातेदार का नाम
गाटा संख्या	क्षेत्रफल (है०मे)	प्रकृति/श्रेणी	विनियम भूमि का क्षेत्रफल	वर्तमान राजस्व अभिलेखों में किसके नाम दर्ज है।	
1288	0.2530	कृषि	0.2530	मै० सिडिकेट विल्डवैल प्रा०लि०	सार्वजनिक उपयोग/नाली व चकमार्ग, प्रबंधन नगर निगम, मेरठ। (मा० आयुक्त महोदया, मेरठ मण्डल, मेरठ के आदेश पत्र संख्या 199/378-06/2024-26 दिनांक 06-11-2024)
1289	0.2530	कृषि	0.1194	मै० सिडिकेट विल्डवैल प्रा०लि०	सार्वजनिक उपयोग/नाली व चकमार्ग, प्रबंधन नगर निगम, मेरठ। (मा० आयुक्त महोदया, मेरठ मण्डल, मेरठ के आदेश पत्र संख्या 199/378-06/2024-26 दिनांक 06-11-2024)
1292	0.3160	कृषि	0.1060	मै० सिडिकेट विल्डवैल प्रा०लि०	सार्वजनिक उपयोग/नाली व चकमार्ग, प्रबंधन नगर निगम, मेरठ। (कुल रकबे में से 0.2100 है० का विनियम बंजर भूमि से किया जा चुका है। अवशेष सम्पूर्ण भाग 0.1060 है० को विनियम किया जा रहा है।) (मा० आयुक्त महोदया, मेरठ मण्डल, मेरठ के आदेश पत्र संख्या 199/378-06/2024-26 दिनांक 06-11-2024)
			0.4784		
1798मि०	1.0620	कृषि	0.0240	मैसर्स उपवन प्रमोटर्स	नाली (वैकल्पिक रूप से नाली के रूप में ही प्रयोग किया जाना है, जिसे नक्शे में लाल मसि से दर्शाया गया है।)
1814	0.6490	कृषि	0.0134	मैसर्स रैपिड विल्ड टैक प्रा०लि०	नाली (वैकल्पिक रूप से नाली के रूप में ही प्रयोग किया जाना है, जिसे नक्शे में लाल मसि से दर्शाया गया है।)
1812	0.2150	कृषि	0.0080	मैसर्स वन्दरफुल रियलेटर्स प्रा०लि०	नाली (वैकल्पिक रूप से नाली के रूप में ही प्रयोग किया जाना है, जिसे नक्शे में लाल मसि से दर्शाया गया है।)
1807	0.7970	कृषि	0.0032	मैसर्स रैपिड विल्डटैक प्रा०लि०	नाली (वैकल्पिक रूप से नाली के रूप में ही प्रयोग किया जाना है, जिसे नक्शे में लाल मसि से दर्शाया गया है।)
योग			0.0486		
कुल योग			0.5270 है०		



क्र०श०पू०सं० 5 पर



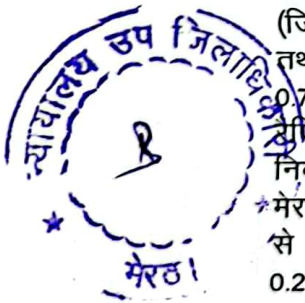
॥ ६ ॥
आदेश

अतः उपरोक्तानुसार मा० आयुक्त महोदया, मेरठ मण्डल, मेरठ के कार्यालय आदेश दिनांक 06-11-2024 द्वारा आवेदक मैसर्स रैपिड बिल्डटैक प्रा०लि०, गुडगांव द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी बिजेन्द्र कुमार पुत्र सत्यनारायण शर्मा निवासी सिकन्दरपुर बद्धा 109 गुडगांव एवं उसकी सहभागीदार कम्पनियो द्वारा प्रस्तुत विनिमय आवेदन पत्र स्वीकार करते हुए नगर निगम मेरठ के प्रबंधन की उ०प्र० राज्य स्वामित्व की भूमि का विनिमय एवं श्रेणी परिवर्तन हेतु अनुमति प्रदान की है, जिसके क्रम में "ग्राम मलियाना परगना तहसील व जिला मेरठ स्थित भूमि खसरा संख्या 1737 रकबा 0.0310 है०, खसरा संख्या 1780 रकबा 0.0380 है०, खसरा संख्या 1785 रकबा 0.1900 है०, खसरा संख्या 1801 रकबा 0.1010 है०, खसरा संख्या 1815 रकबा 0.0280 है० में से 0.0102 है०, कुल नम्बरान 05 कुल क्षेत्रफल 0.3702 है० से "नाली, प्रबंधन नगर निगम मेरठ" का नाम निरस्त करते हुए "मैसर्स सिडिंकैट बिल्डवैल प्रा०लि० रजि०आ० दुकान नं० 1, ग्राउण्ड फ्लोर बी 1/8 अप्सरा आर्कड पूसरोड नई दिल्ली द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि राकेश कुमार कटारिया पुत्र ईश्वरचन्द्र कटारिया निवासी 182 शंकर भवन आबूलेन मेरठ" का नाम "श्रेणी 1-क, भूमि जो संक्रमणीय भूमिधरो के अधिकार में हो।" अंकित किये जाने तथा भूमि खसरा संख्या 1736 रकबा 0.0440 है० से "चकरोड, प्रबंधन नगर निगम, मेरठ" का नाम निरस्त करते हुए "मैसर्स उपवन प्रमोटर्स प्रा०लि० रजि० कार्यालय 9 कस्तूरबा गांधी मार्ग न्यू दिल्ली द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि चरनजीत पुत्र रोशनलाल, निवासी कोठी गेट हापुड गाजियाबाद व मैसर्स रैपिड बिल्डटैक प्रा०लि०, गुडगांव द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी बिजेन्द्र कुमार पुत्र सत्यनारायण शर्मा निवासी सिकन्दरपुर बद्धा 109 गुडगांव व मै० वन्दरफुल रियलेटर्स प्रा०लि० रजि० आ० दुकान नं० 1, ग्राउण्ड फ्लोर बी 1/8 अप्सरा आर्कड पूसरोड नई दिल्ली द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि राकेश कुमार कटारिया पुत्र ईश्वरचन्द्र कटारिया निवासी 182 शंकर भवन आबूलेन मेरठ।" का नाम भागानुसार अंकित होने तथा भूमि खसरा संख्या 1797 रकबा 0.0570 है० में से रकबा 0.0065 है० से "चकरोड, प्रबंधन नगर निगम, मेरठ" का नाम निरस्त करते हुए "मैसर्स सिडिंकैट बिल्डवैल प्रा०लि० रजि०आ० दुकान नं० 1, ग्राउण्ड फ्लोर बी 1/8 अप्सरा आर्कड पूसरोड नई दिल्ली" का नाम "श्रेणी 1क भूमि संक्रमणीय भूमिधरो के अधिकारो में हो", अंकित किये जाने।

तथा

ग्राम मलियाना परगना तहसील व जिला मेरठ स्थित भूमि खसरा संख्या 1288 रकबा 0.2530 है०, खसरा संख्या 1292 रकबा 0.3160 है० में से अवशेष रकबा 0.1060 है० व खसरा संख्या 1289 रकबा 0.2530 है० में से रकबा 0.1194 है०, कुल नम्बरान 03 कुल क्षेत्रफल 0.4784 है० से "मैसर्स सिडिंकैट बिल्डवैल प्रा०लि० रजि०आ० दुकान नं० 1, ग्राउण्ड फ्लोर बी 1/8 अप्सरा आर्कड पूसरोड नई दिल्ली द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि राकेश कुमार कटारिया पुत्र ईश्वरचन्द्र कटारिया निवासी 182 शंकर भवन आबूलेन मेरठ" का नाम निरस्त करते हुए "सार्वजनिक उपयोग/नाली व चकमार्ग, प्रबंधन नगर निगम, मेरठ का नाम (भागानुसार 0.0631 है० पर चकमार्ग तथा 0.4153 है० पर नाली) "श्रेणी 6-1/अकृषिक भूमि-जलमग्न भूमि" में अंकित किये जाने तथा खसरा संख्या 1798मि० रकबा 1.0620 है० में से रकबा 0.0240 है० से "मैसर्स उपवन प्रमोटर्स प्रा०लि० रजि० कार्यालय 9 कस्तूरबा गांधी मार्ग न्यू दिल्ली द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि चरनजीत पुत्र रोशनलाल, निवासी कोठी गेट हापुड गाजियाबाद" का नाम निरस्त करते हुए "नाली, प्रबंधन नगर निगम, मेरठ का नाम "श्रेणी 6-1/अकृषिक भूमि-जलमग्न भूमि" (जिसका वैकल्पिक उपयोग मूलरूप से नाली के रूप में ही किया जायेगा।) अंकित किये जाने तथा खसरा संख्या 1814 रकबा 0.6490 है० में से 0.0134 है० व खसरा संख्या 1807 रकबा 0.7970 है० में से 0.0032 है० से इस प्रकार कुल नम्बरान 02 कुल रकबा 0.0166 है० से "मैसर्स रैपिड बिल्डटैक प्रा०लि०, गुडगांव द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी बिजेन्द्र कुमार पुत्र सत्यनारायण शर्मा निवासी सिकन्दरपुर बद्धा 109 गुडगांव" का नाम निरस्त करते हुए "नाली (प्रबंधन नगर निगम, मेरठ) का नाम "श्रेणी 6-1/अकृषिक भूमि-जलमग्न भूमि" (जिसका वैकल्पिक उपयोग मूलरूप से नाली के रूप में ही किया जायेगा।) अंकित किये जाने तथा खसरा संख्या 1812 रकबा 0.2150 है० में से 0.0080 है० से "मै० वन्दरफुल रियलेटर्स प्रा०लि० रजि० आ० दुकान नं० 1, ग्राउण्ड फ्लोर बी 1/8 अप्सरा आर्कड पूसरोड नई दिल्ली द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि राकेश कुमार कटारिया पुत्र ईश्वरचन्द्र कटारिया निवासी 182 शंकर भवन आबूलेन मेरठ" का नाम

क्र०शे०पु०सं० 6 पर



॥



॥ ० ॥

निरस्त करते हुए "नाली (प्रबंधन नगर निगम, मेरठ) का नाम "श्रेणी ६-१/अकृषिक भूमि-जलमग्न भूमि" (जिसका वैकल्पिक उपयोग मूलरूप से नाली के रूप में ही किया जायेगा।) अंकित किये जाने के सम्बन्ध में मा० आयुक्त महोदया, मेरठ मण्डल, मेरठ के कार्यालय आदेश दिनांक ०६-११-२०२४ में उल्लिखित शर्तों के अधीन तहसील सदर मेरठ को परवाना अमलदरामद जारी हो। तहसीलदार सदर मेरठ निम्न शर्तों के अधीन कार्यवाही सुनिश्चित करें :-

- (1) तहसीलदार सदर मेरठ द्वारा आवेदक संस्था मै० रैपिड बिल्डटेक प्रा०लि०, ११वां तल, पारस दिवन टावर, सेक्टर-५४ गुरुग्राम (हरियाणा) एवं उसकी सहभागी कम्पनियों के स्वामित्व की निजी भूमि स्थित ग्राम मलियाना, परगना, तहसील व जिला मेरठ से विनियम के माध्यम से ग्राम सभा/स्थानीय निकाय को प्राप्त संस्था की भूमि को सार्वजनिक उपयोग/नाली व चकमार्ग के रूप में दर्ज करने की कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी ताकि उक्त भूमि पर किसी प्रकार का अवैध कब्जा आदि न हो सके।
- (2) तहसीलदार सदर मेरठ द्वारा यह सुनिश्चित किया जाएगा कि विनियम में प्राप्त होने वाली भूमि खसरा संख्या १२८८ रकबा ०.२५३० है०, खसरा संख्या १२८९ रकबा ०.११८४ है०, खसरा संख्या १२९२ रकबा ०.१०७० है०, खसरा संख्या १७९८मि० रकबा ०.०२४० है०, खसरा संख्या १८१४ रकबा ०.०१३४ है०, खसरा संख्या १६१२ रकबा ०.००८० है०, खसरा संख्या १८०७ रकबा ०.००३२ है०, कुल रकबा ०.५२७० है० पर आवेदक संस्था का स्वामित्व निर्विवादित हो तथा आवेदक संस्था द्वारा विनियम में दी जाने वाली भूमि पर किसी सहखातेदार की आपत्ति न हो।
- (3) विनियम के सापेक्ष संस्था से प्राप्त होने वाली भूमि का राजस्व अभिलेखों में ग्राम सभा के नाम इन्द्राज होने के उपरान्त ही ग्रामसभा की प्रस्तावित भूमि का कब्जा आवेदित संस्था को दिया जाये साथ ही संस्था से प्राप्त होने वाली भूमि के राजस्व अभिलेखों में अमल दरामद की खतौनी फोटोग्राफ सहित उपलब्ध करायी जाये।
- (4) विनियम हेतु प्रस्तावित भूमि की कब्जा संस्था को दिये जाने से पूर्व इस आशय की भी पुष्टि कर ली जाये कि प्रश्नगत ग्राम सभा की प्रस्तावित भूमि (नाली व चकमार्ग) के संबंध में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति लम्बित न हो।
- (5) आवेदक संस्था की निजी भूमि के मध्य आने वाली ग्राम सभा की भूमि खसरा संख्या १७३७ रकबा ०.०३१० है० (नाली), खसरा संख्या १७८० रकबा ०.०३८० है० (नाली), खसरा संख्या १७८५ रकबा ०.१९०० है० (नाली), खसरा संख्या १८०१ रकबा ०.१०१० है० (नाली), खसरा संख्या १८१५ रकबा ०.०१०२ है० (नाली), खसरा संख्या १७३६ रकबा ०.०४४० है० (चकमार्ग), खसरा संख्या १७९७ रकबा ०.००६५ है० (चकमार्ग), कुल रकबा ०.४२०७ है० स्थित ग्राम मलियाना परगना व तहसील मेरठ का उपयोग शजर के अनुसार जिन कारखानों द्वारा किया जा सकता था। उनसे इस आशय की अनापत्ति प्राप्त कर लिया जाए कि उनके लिए विनियम के लिए प्रस्तावित नाली व चकमार्ग की उपयोगिता समाप्त हो गयी, इनकी भविष्य में आवश्यकता नहीं होगी।
- (6) तहसीलदार सदर मेरठ द्वारा यह भी सुनिश्चित किया जाये कि प्रश्नगत विनियम के उपरान्त ग्रामसभा मलियाना, परगना, तहसील व जिला मेरठ की प्रश्नगत भूमियों को प्रस्ताव में उल्लिखित तालिका के अनुसार ही रैपिड बिल्डटेक एवं उसकी सहभागी कम्पनियों के नाम दर्ज कराया जाये।
- (7) लोक प्रयोजन की भूमि का श्रेणी परिवर्तन तथा विनियम का आदेश प्राप्त होने पर तहसीलदार सदर मेरठ द्वारा अभिलेख (खतौनी) और मानचित्र तदनुसार संशोधन की कार्यवाही ०२ कार्यदिवस में पूर्ण किया जाएगा।
- (8) तहसीलदार सदर मेरठ द्वारा कृत कार्यवाही की पूर्ण सूचना न्यायालय उप जिलाधिकारी मेरठ/अधोहस्ताक्षरी को ३ दिन में उपलब्ध कराना सुनिश्चित करेंगे।"

दिनांक : १९-१२-२०२४

(कंडारकर कमलकिशोर देशभूषण)
ज्वाइंट मजिस्ट्रेट/उप जिलाधिकारी,
मेरठ।

आज यह निर्णय/आदेश मेरे द्वारा हस्ताक्षरित एवं दिनांकित कर खुले न्यायालय में उद्घोषित किया गया।

- (1) आदेश की एक प्रति सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु नगर आयुक्त, नगर निगम, मेरठ महोदय को प्रेषित की जाये।

दिनांक : १९-१२-२०२४

(कंडारकर कमलकिशोर देशभूषण)
ज्वाइंट मजिस्ट्रेट/उप जिलाधिकारी,
मेरठ।

13 र
नवि प्रार्थना एवं 20/12/2024
नवि नोटिस .. 20/12/2024
नवि जारी करने 20/12/2024

सत्यप्रतिलिपि
पेशकार/अहलमद
न्यायालय उपजिलाधिकारी
मेरठ



सत्यप्रतिलिपि सं० - 57
शब्द लागू - 3500/



आदेश पत्रक
न्यायालय : उपजिलाधिकारी
मण्डल : मेरठ, जनपद : मेरठ, तहसील : मेरठ सदर
वाद संख्या :- 12687/2024
कंप्यूटरीकृत वाद संख्या :- T202411520112687
मैसर्स रैपिड बिल्डटेक प्रा०लि० आदि बनाम नगर निगम मेरठ
अंतर्गत धारा:- 101, अधिनियम :- उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता - 2006
ग्राम मलियाना परगना तहसील व जिला मेरठ ।

पत्रक निर्णय दि० - 05/12/2024

प्रस्तुत वाद की कार्यवाही कन्सॉटियम एग्रीमेंट के आधार पर प्रार्थी/आवेदक मैसर्स रैपिड बिल्डटेक प्रा०लि०, 11, पलोर पारस टिविंग टावर्स, सैक्टर-54 गुरुग्राम (हरियाणा) द्वारा प्रस्तुत विनियम प्रार्थना-पत्र दिनांक 24-06-2023 एवं सहआवेदक मैसर्स सिडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि० द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र दिनांक 05-07-2024 के आधार पर फर्म मैसर्स सिडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि० के स्वामित्व की भूमि का विनियम उ०प्र० राज्य के स्वामित्व में निहित भूमि (प्रबंधन नगर निगम) से किये जाने की याचना की गयी है।

उ०प्र० राज्य के स्वामित्व की विनियम हेतु प्रस्तावित भूमि				
ग्राम का नाम	गाटा संख्या	क्षेत्रफल हेक्टेयर में	विनियम हेतु प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल हेक्टेयर में	भूमि की श्रेणी
1	2	3	4	5
मलियाना	1802	0.0740	0.0740	बंजर
	1804	0.0630	0.0630	बंजर
योग		0.1370	0.1370	

आवेदक की भूमि जिसका विनियम उ०प्र० राज्य की भूमि से किया जाना है।			
गाटा संख्या	क्षेत्रफल हेक्टेयर में	विनियम हेतु प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल	प्रकृति/श्रेणी
6	7	8	9
1292	0.3160	0.2090	कृषि

प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र में कथन किया गया है कि "मै० सिडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि० जो प्रार्थी की कन्सॉटियम द्वारा विकसित की जा रही आवासीय कालोनी का एक सदस्य है एवं इस सम्बन्ध में सिडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि० द्वारा अनापत्ति भी प्रदान करते हुए खसरा संख्या 1292 ग्राम मलियाना परगना तहसील व जिला मेरठ के अपने स्वामित्व की भूमि को शासकीय स्वामित्व की बंजर भूमि खसरा संख्या 1802, 1804 स्थित ग्राम मलियाना से विनियम करने हेतु सहमति प्रदान की गयी है एवं इस सम्बन्ध में मै० सिडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि० का आवेदन-पत्र भी संलग्न है।

मैसर्स रैपिड बिल्डटेक प्रा०लि०, 11, पलोर पारस टिविंग टावर्स, सैक्टर-54 गुरुग्राम (हरियाणा) द्वारा विकसित की जा रही कालोनी के मध्य आ रही उपरोक्त शासकीय भूमि की लोक उपयोगिता समाप्त हो चुकी है और वर्तमान में यह नगर निगम, मेरठ के प्रबंधन में अवस्थित है। सम्बन्धित बंजर भूखण्ड भिन्न-भिन्न टुकड़ों में है, जो मैसर्स रैपिड बिल्डटेक प्रा०लि० द्वारा विकसित की जा रही कालोनी के मध्य आ रही है, जिसके सापेक्ष विनियम हेतु प्रस्तावित भूमि खसरा संख्या 1292 स्थित ग्राम मलियाना के अन्तर्गत मै० सिडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि० के नाम दर्ज है और मै० सिडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि० आवेदक द्वारा विकसित की जा रही आवासीय कालोनी के कन्सॉटियम का सदस्य है एवं इस सम्बन्ध में पृथक आवेदन भी मै० सिडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि० द्वारा संलग्न कर शासकीय स्वामित्व की भूमि के सापेक्ष समान रोड पर 600मी० आगे एकजाई करते हुए भूमि उपलब्ध करायी जा रही है, जिसके आधार पर आवेदक द्वारा उपरोक्त विनियम प्रार्थना-पत्र को स्वीकार करने की याचना की गयी है एवं विनियम प्रक्रिया के तहत उपरोक्त सारणी के आधार पर प्रार्थी/आवेदक की आवासीय कालोनी के अन्तर्गत आ रही बंजर भूमि खसरा संख्या 1802 व 1804 के प्रस्तावित क्षेत्रफल से शासकीय भूमि के स्थान पर मै० सिडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि० का नाम विनियम प्रक्रिया के अन्तर्गत दर्ज करने की याचना की गयी है।

क्र०श०पू०सं० 2 पर



Handwritten signature



उक्त के सम्बन्ध में मैसर्स सिडिकोट बिल्डवेल प्रा०लि० द्वारा भी दिनांक 05-07-2024 को विनियम हेतु प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थना-पत्र के साथ प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावित तलपट मानचित्र की प्रति एवं सहआवेदकगण की ओर से शपथ-पत्र भी दाखिल किये गये हैं।

प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र पर तहसीलदार भेरठ से जांच आख्या प्राप्त की गयी। तहसीलदार भेरठ द्वारा प्रेषित आख्या पत्रांक 2396बी, दिनांक 03-09-2024 में मुख्य रूप से उल्लिखित किया गया है कि "उपरोक्त विनियम के सम्बन्ध में अभिलेखीय व स्थलीय निरीक्षण किया गया तथा संगत विधिक प्राविधानों व शासनादेशों का अवलोकन किया गया, जिससे विदित हुआ कि "ग्राम मलियाना परगना व तहसील व जिला भेरठ स्थित भूमि खसरा संख्या 1737 क्षेत्र 0.0310 है, 1780 क्षेत्र 0.0380 है, 1785 क्षेत्र 0.1900 है, 1801 क्षेत्र 0.1010 है, 1815 क्षेत्र 0.0102 है नाली व 1736 क्षेत्र 0.0440 है, 1797 क्षेत्र 0.0065 है चकरोड़ व 1802 क्षेत्र 0.0740 है व 1804 क्षेत्र 0.0630 है बंजर कुल नम्बर 09 कुल क्षेत्रफल 0.5577 है के बदले अपनी फर्म की भूमि खसरा संख्या 1288 क्षेत्र 0.2530 है, 1289 क्षेत्र 0.1100 है, 1292 क्षेत्र 0.3160 है, 1798 क्षेत्र 0.0240 है, 1814 क्षेत्र 0.0134 है, 1812 क्षेत्र 0.0080 है, 1807 क्षेत्र 0.0032 है कुल नम्बर 07 कुल क्षेत्रफल 0.7358 है के विनियम विषयक है।

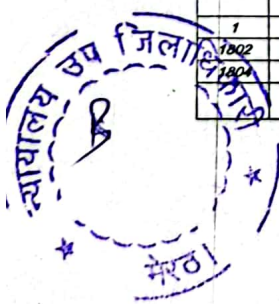
उपरोक्त निर्देशानुपालन के क्रम में प्रकरण का अभिलेखीय व स्थलीय निरीक्षण किया गया तथा संगत विधिक प्राविधानों व शासनादेशों का अवलोकन किया गया। जिससे विदित हुआ कि आवेदक के आवेदन पत्र में उसके स्वामित्व भूमि खसरा संख्या 1733, 1734, 1735, 1739, 1704, 1798, 1799, 1803/1, 1803/2, 1805, 1806, 1807, 1812, 1813, 1814 स्थित ग्राम मलियाना परगना व तहसील भेरठ के परिधि के अन्दर खसरा संख्या 1737 क्षेत्र 0.0310 है, 1780 क्षेत्र 0.0380 है, 1785 क्षेत्र 0.1900 है, 1801 क्षेत्र 0.1010 है, 1815 क्षेत्र 0.0102 है नाली व 1736 क्षेत्र 0.0440 है, 1797 क्षेत्र 0.0065 है चकरोड़ व 1802 क्षेत्र 0.0740 है व 1804 क्षेत्र 0.0630 है बंजर कुल नम्बर 09 कुल क्षेत्रफल 0.5577 है शासकीय भूमि फर्म मैसर्स रेपिड बिल्डिंग प्रा०लि०, 11 प्लोर पारस दिवन टावर्स, सेक्टर-54 गुरुग्राम (हरियाणा) के मध्य आ रही है तथा खसरा संख्या 1737 क्षेत्र 0.0310 है, 1780 क्षेत्र 0.0380 है, 1785 क्षेत्र 0.1900 है, 1801 क्षेत्र 0.1010 है, 1815 क्षेत्र 0.0102 है नाली व 1736 क्षेत्र 0.0440 है, 1797 क्षेत्र 0.0065 है चकरोड़ कुल नम्बरान 07 कुल क्षेत्रफल 0.4207 हैक्टेयर जो धारा 77 उपप्र०राजस्व संहिता यानि सार्वजनिक उपयोग की भूमि है तथा खसरा संख्या 1802 क्षेत्र 0.0740 है व 1804 क्षेत्र 0.0630 है बंजर कुल नम्बर 02 कुल क्षेत्रफल 0.1370 है जो धारा 59 उपप्र०राजस्व संहिता की भूमि है।

शासनादेश संख्या-4/2021/221/एक-1-2021-20(5)/2016 दिनांक 06 अप्रैल, 2021 (विषय-उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता, 2006 उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता नियमावली, 2016 में किये गये संशोधन तथा राज्य सरकार द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार कार्यवाही किये जाने के सम्बन्ध में) के खण्ड-क(3) राजस्व संहिता की धारा 101 में संशोधन-अधिसूचना संख्या 1551/79-वि-1-20-1(क)-36-20 दिनांक 31-08-2020 द्वारा ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण में निहित भूमि के विनियम की प्रक्रिया को सहज बनाने की दृष्टि से उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता (संशोधन) अधिनियम, 2020 की धारा 101 में भी संशोधन कर यह व्यवस्था की गयी है कि निजी भूमि का मूल्यांकन यदि सार्वजनिक भूमि के मूल्यांकन से 10 प्रतिशत अधिक हो तथा निजी भूमि का क्षेत्रफल सार्वजनिक भूमि से 25 प्रतिशत से अधिक होने की दशा में भी विनियम पर विचार किया जा सकता है तथा खण्ड-ख (2) (विनियम हेतु भूमि प्रबंधक समिति के प्रस्ताव की अनिवार्यता को समाप्त किया जाना) में उल्लिखित किया गया है कि अधिसूचना संख्या-1500/एक-1-2020-रा०-1 दिनांक 29-12-2020 द्वारा उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता (तृतीय संशोधन) नियमावली, 2020 के नियम-101 में संशोधन कर भूमि प्रबंधक समिति का प्रस्ताव अथवा कलेक्टर द्वारा अनुमोदित उपजिलाधिकारी के स्वप्रेरणा प्रस्ताव के आधार पर कार्यवाही किये जाने की व्यवस्था की गयी है।

खसरा संख्या 1802 क्षेत्र 0.0740 है व 1804 क्षेत्र 0.0630 है बंजर कुल नम्बर 02 कुल क्षेत्रफल 0.1370 है जो धारा 59 उपप्र०राजस्व संहिता की भूमि होने के कारण उक्त भूमि का विनियम हेतु शासनादेश संख्या 32/744/एक-1-2016-20(5)/2016 दिनांक 03 जून, 2016 व शासनादेश संख्या-33/745/एक-1-2016-20(5)/2016 दिनांक 03 जून, 2016 व शासनादेश संख्या-4/2021/221/एक-1-2021-20(5) /2016 दिनांक 06 अप्रैल, 2021 में दिये गये प्राविधान के अन्तर्गत वैकल्पिक व्यवस्था का उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता की धारा-101 व उत्तर प्रदेश राजस्व नियमावली के नियम-101 के अनुसार तुलनात्मक विवरण निम्नवत है :-

ग्राम पंचायत की धारा 59 उपप्र०राजस्व भूमि, जिसे कृषक की भूमि से विनियम किया जाना है						कृषक की भूमि जिसका ग्राम पंचायत की धारा 59 उपप्र०राजस्व भूमि आने पर विनियम किया जाना है					
गाटा संख्या	क्षेत्रफल (है०में)	प्रकृति/श्रेणी	विनियम भूमि का क्षेत्रफल	सर्किल रेट	भूमि का मूल्यांकन	गाटा संख्या	क्षेत्रफल (है०में)	प्रकृति/श्रेणी	विनियम भूमि का क्षेत्रफल	सर्किल रेट	भूमि का मूल्यांकन
1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
1802	0.0740	बंजर	0.0740	3,73,00,000.00 प्रति हैक्टेयर	51,10,100.00	1292	0.3160	कृषि	0.2090	3,73,00,000.00 प्रति हैक्टेयर	77,95,700.00
1804	0.0630	बंजर	0.0630								
		योग	0.1370								

क्र०श०प०सं० 3 पर



Handwritten signature



01- ग्राम मलियाना परगना व तहसील मेरठ जिला मेरठ स्थित खसरा संख्या 1802 क्षेत्रफल 0.0740 है व 1804 क्षेत्र 0.0630 है बंजर कुल नम्बर 02 कुल क्षेत्रफल 0.1370 है सार्वजनिक उपयोग की भूमि नहीं है। जिसका विनियम फर्म मैसर्स रैपिड बिल्टक प्रा०लि०, 11 प्लोर पारस टिविंग टावर्स, सेक्टर-54 गुरुग्राम (हरियाणा) खसरा संख्या 1292 क्षेत्रफल 0.3160 हैक्टेयर से 0.2090 हैक्टेयर भूमि जो राजस्व अभिलेख में मै० सिडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि०रजि० आ० दुकान नं०-1 ग्राउन्ड प्लोर बी-1/8 अप्परा आर्केड पूसा रोड़ नई दिल्ली द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि राकेश कुमार कटारिया पुत्र ईश्वरचन्द्र कटारिया निवासी 182 शंकर भवन आबूलेन, मेरठ के नाम अंकित है, से विनियम हेतु प्रस्तावित की गयी है। तदोपरान्त आख्या में मैसर्स सिडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि० के सम्बन्ध में अडैन्डम एग्रीमेंट की विषय वस्तु का उल्लेख किया गया है।

02- 5. Subject to the terms of the Contract, It is the intention of the Parties that this Agreement, and all suits and special proceedings under this Agreement, be construed in accordance with and governed, to the exclusion of the law of any other forum, by the laws of the State, without regard to the jurisdiction in which any action or special proceeding may be instituted.

M/s Syndicate Bulldwell Pvt.Ltd. द्वारा भूमि के सम्बन्ध में पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उल्लेख किया है कि-

We are authorising M/s Rapid Bulldtech Private Limited to exchange the above-mentioned land on our behalf so as to complete the formalities as required by the concerned authorities.

We are ready to provide the above-mentioned land under the provision of exchange of land for the NOC in the name of Rapid Bulldwell Private Limited. We have already submitted the affidavits in support of the same to the concerned authorities.

M/s Syndicate Bulldwell Pvt.Ltd. एवं M/s Daemond Finance Ltd, and M/s Elixir Exports Pvt. Ltd. and M/s Wonderful Realtors Pvt. Ltd. and M/s Upvan Promoters Pvt. Ltd. and Neevish Realtors Pvt. Ltd के नाम पर राजस्व अभिलेखों में अंकित सम्पत्ति हेतु समस्त कम्पनी द्वारा संयुक्त रूप से कालोनी विकसित करने हेतु शासकीय एवं समस्त परियोजना विकास कार्य की कार्यवाही करने के लिये Rapid Bulldwell Private Limited को अधिकृत किया है और प्रश्नगत भूमि पर सभी संयुक्त रूप से कालोनी विकसित कर रहे हैं।

03- मै० सिडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि०रजि० आ० दुकान नं०-1 ग्राउन्ड प्लोर बी-1/8 अप्परा आर्केड पूसा रोड़ नई दिल्ली द्वारा उपरोक्त उसके स्वामित्व की भूमि से विनियम करने हेतु अनापत्ति शपथ-पत्र प्रस्तुत किया है।

04- शासकीय भूमि (प्रबन्धन नगर निगम मेरठ) की भूमि खसरा संख्या 1802 रकबा 0.0740 है व खसरा संख्या 1804 रकबा 0.0630 है कुल नम्बरान 2 कुल रकबा 0.1370 है (नगर निगम प्रबंधन) की है तथा मैसर्स रैपिड बिल्टक प्रा०लि०, 11 प्लोर पारस टिविंग टावर्स, सेक्टर-54 गुरुग्राम (हरियाणा) की परिधि में आने के कारण उसकी लोक उपयोगिता समाप्त हो गयी है।

05- फर्म द्वारा विनियम की जाने वाली भूमि उपयुक्त एवं चकमार्ग से सम्बद्ध है, जिसका नगर निगम व ग्रामवासी सुविधाजनक ढंग से उपयोग कर सकते हैं।

06- विनियम की जाने वाली की भूमि उ०प्र०ज०वि० एवं भू०व्य० अधिनियम, 1950 की धारा 143 व उ०प्र०राजस्व संहिता-2006 की धारा-80 के अन्तर्गत अकृषिक घोषित नहीं की गई है।

07- विनियम से प्रस्तावित भूमियाँ नॉन जेड०ए० की नहीं हैं।

10- गुगल मैप (नक्शा सुपर इम्पोज) बाउन्ड्री क्षेत्र तैयार कर संलग्न है।

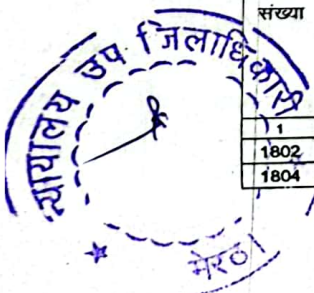
11- जिलाधिकारी महोदय द्वारा निर्धारित सर्किल रेट 3,73,00,000/- रुपये यानि 3730/- रुपये प्रति वर्गमीटर है, जिससे फर्म की विनियम किये जाने भूमि क्षेत्रफल 2090 वर्गमीटर की मूल्यांकन 77,95,700/- रुपये होते हैं तथा बंजर आदि विनियम वाली भूमि क्षेत्रफल 1370 वर्ग मीटर की मूल्यांकन 51,10,100/- रुपये होते हैं।

12- संस्था द्वारा जो भूमि विनियम हेतु प्रस्तावित की गयी है, संस्था की भूमि खसरा संख्या 1292 क्षेत्र 0.3150 है व 0.2090 हैक्टेयर, जो प्रश्नगत गांव सभा/नगर निगम की सम्पत्ति से लगभग 500 मीटर की दूरी पर पक्की सड़क पर है।

उप निबन्धक (तृतीय), मेरठ द्वारा विनियम भूमि के प्रेषित मूल्यांकन आख्या के आधार पर विनियम हेतु प्रस्तावित भूमि का तुलानात्मक विवरण निम्नवत है:-

ग्राम सभा/नगर निगम की धारा 59 उ०प्र०ज०वि० भूमि, जिसे फर्म की भूमि से विनियम किया जाना है।					फर्म की भूमि जिसका ग्राम पंचायत/नगर निगम की धारा 59 उ०प्र०राज०सं० भूमि से विनियम किया जाना है।				
गाटा संख्या	क्षेत्रफल (है० में)	प्रकृति/श्रेणी	विनियम हेतु प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल (है०में)	उप तृतीय मेरठ की आख्या अनुसार मूल्यांकन	गाटा संख्या	क्षेत्रफल (है० में)	प्रकृति/श्रेणी	विनियम हेतु प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल (है०में)	उप निबन्धक तृतीय मेरठ की आख्या के अनुसार मूल्यांकन
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1802	0.0740	बंजर	0.0740	48,36,000	1292	0.3160	कृषि	0.2090	1,01,34,410
1804	0.0630	बंजर	0.0630	44,07,000					

क्र०श०प०सं० 4 पर



Handwritten signature



अतः शासनादेश संख्या 32/744/एक-1-2018-20 (h)/2018 दिनांक 03 जून, 2018 व शासनादेश संख्या-33/745/एक-1-2018-20(h)/2018 दिनांक 03 जून, 2018 व शासनादेश संख्या-4/2021/221/एक-1-2021-20(h)/2018 दिनांक 08 अप्रैल, 2021 तथा उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता की धारा-101 में दिये गये प्रावधान के अन्तर्गत प्रश्नगत भूमि का विनियम किये जाने में कोई विधिक बाधा प्रतीत नहीं होती है।" तदनुसार संस्तुति सहित आख्या संगत प्रावधानों के आलोक में अग्रेत्तर कार्यवाही हेतु इस कार्यालय को प्रेषित की गयी है। तहसील आख्या के साथ प्रस्तावित भूमि खसरा संख्या 1292 का नजरी नक्शा एवं शजरे की छायाप्रति एवं उद्धरण खतौनी 1427 ता 1432 फसली के खाता संख्या 528 के खसरा संख्या 1292 एवं खाता संख्या 919 के खसरा संख्या 1802 व 1804 की खतौनी तथा जोत चकबन्दी आकार पत्र 41 व जोत चकबन्दी आकार पत्र 45 की छायाप्रति संलग्न की गयी हैं।

पूर्व में प्रार्थी मैसर्स रैपिड बिल्ड टैक प्रा0लि0 के विनियम प्रार्थना-पत्र दिनांक 24-06-2023 के क्रम में सहायक नगर आयुक्त, नगर निगम मेरठ को पत्र संख्या 423/एस0टी0-एस0डी0एम0, दिनांक 29-08-2023 प्रेषित किया गया, जिसके अन्तर्गत कार्यालय नगर निगम मेरठ ने पत्र संख्या 330/आ0लि0-स0न0आ0/2023, दिनांक 05 अक्टूबर, 2023 जो उप जिलाधिकारी मेरठ को सम्बोधित है, के द्वारा अवगत कराया गया है कि ग्राम मलियाना परगना तहसील व जिला मेरठ के कतिपय गाटा संख्या 1736, 1797, 1737, 1780, 1785, 1801, 1800, 1802, 1804 एवं 1815 के विनियम के सम्बन्ध में गाटा संख्याओं के अन्तर्गत भूमि का स्वामित्व राजस्व विभाग का है एवं सम्पत्ति उक्त का प्रबंधन मात्र नगर निगम मेरठ का है। इस कारण प्रश्नगत संदर्भ में नगर निगम मेरठ स्तर से कोई कार्यवाही किया जाना नियमानुसार सम्भव नहीं है। नगर निगम मेरठ स्तर से पूर्व में भी इस प्रकार के विनियम के सम्बन्ध में निर्णय लेने का कोई दृष्टान्त नहीं है।" की आख्या प्रेषित की गयी है।

प्रार्थी का प्रार्थना-पत्र नियमानुसार दर्ज रजिस्टर कर अपर नगर आयुक्त, नगर निगम मेरठ को पुनः इस न्यायालय के पत्र संख्या 11/आर0ए0/2024, दिनांक 21-09-2024 द्वारा एक पत्र विनियम हेतु प्रस्तावित भूमि का विवरण अंकित करते हुए इस आशय से प्रेषित किया गया कि "यदि इस विनियम के सम्बन्ध में नगर निगम को कोई आपत्ति है तो सम्बन्धित को निर्देशित करने का कष्ट करें कि अधोहस्ताक्षरी के न्यायालय में दिनांक 09-10-2024 तक किसी भी कार्यदिवस में आपत्ति प्रस्तुत करें।" जिसके सम्बन्ध में नगर निगम से कोई आपत्ति/प्रतिवाद-पत्र इस न्यायालय में प्रस्तुत नहीं किया गया।

उक्त प्रस्तावित विनियम के सम्बन्ध में न्यायालय द्वारा जारी नोटिस दिनांक 21-09-2024 की एक प्रति सार्वजनिक सूचना हेतु राष्ट्रीय व लोकल समाचार-पत्र में इस आशय से दिये जाने के आदेश किये गये कि यदि इस विनियम के सम्बन्ध में नगर निगम अथवा अन्य किसी को कोई आपत्ति है, तो सम्बन्धित नोटिस अधोहस्ताक्षरी/उप जिलाधिकारी, मेरठ के न्यायालय में दिनांक 09-10-2024 तक कोई भी कार्यदिवस में आपत्ति प्रस्तुत कर सकते हैं एवं उक्त नोटिस को तहसील मेरठ, पेशकार न्यायालय उप जिलाधिकारी, मेरठ एवं नाजिर सदर कलेक्ट्रेट, मेरठ को नोटिस बोर्ड पर चस्पा कर न्यायालय को सूचित करने हेतु प्रेषित किये गये।

जिसके क्रम में आवेदक द्वारा राष्ट्रीय समाचार पत्र जनसत्ता में दिनांक 26 सितम्बर, 2024 एवं मेरठ के क्षेत्रीय समाचार पत्र दैनिक जागरण मेरठ में दिनांक 25 सितम्बर, 2024 को उक्त सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करायी गयी, जिसकी मूल प्रति पत्रावली पर दाखिल की गयी।

प्रस्तावित विनियम के सम्बन्ध में सार्वजनिक सूचना दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन के उपरान्त भी नियत दिनांक तक किसी प्रकार की कोई आपत्ति/प्रतिवाद-पत्र इस न्यायालय को प्राप्त नहीं हुआ।

नियत दिनांक पर आवेदक की ओर से अधिकृत हस्ताक्षरी श्री बिजेन्द्र कुमार एवं शासकीय अधिवक्ता को सुना गया तथा पत्रावली का गहनतापूर्वक अवलोकन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से विदित हो रहा है कि आवेदक कम्पनी के द्वारा पूर्व में आवेदकगण द्वारा विकसित की जा रही आवासीय कालोनी की भूमि के मध्य आ रही शासकीय स्वामित्व की समस्त भूमि यथा नाली, चकरोड व बंजर के विनियम के सम्बन्ध में प्राप्त आवेदन के क्रम में वाद संख्या टी-202411520107274, मैसर्स रैपिड बिल्ड टैक प्रा0लि0 बनाम नगर निगम मेरठ, ग्राम मलियाना में इस न्यायालय द्वारा जारी आदेश दिनांक 28-06-2024 के विनियम सम्बन्धी कार्यवाही पर जिलाधिकारी महोदय के पत्र संख्या 654/सत-डी0एल0आर0सी0/2024, दिनांक 04-07-2024 के अन्तर्गत स्पष्ट किया है कि "उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता की धारा 59 की भूमियों के विनियम की शक्ति उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता 2006 की धारा 101 के अनुसार उप जिलाधिकारी में निहित है तथा धारा 77(1) में वर्णित भूमियों के विनियम

क्र0श0पू0सं0 5 पर



W



के सम्बन्ध में उप जिलाधिकारी के स्तर से कार्यवाही अपेक्षित है। जिसके क्रम में प्रार्थी/आवेदक द्वारा प्रस्तुत उपरोक्त आवेदन पत्रों दिनांकित 05-07-2024 के अन्तर्गत बंजर भूमि के विनिमय की कार्यवाही अग्रसारित हुई। जिसके क्रम में तहसीलदार सदर से उपरोक्त वर्णित आख्या प्राप्त की गयी है। तहसीलदार सदर मेरठ ने विनिमय हेतु अपनी आख्या संस्तुति सहित प्रेषित की गयी है।

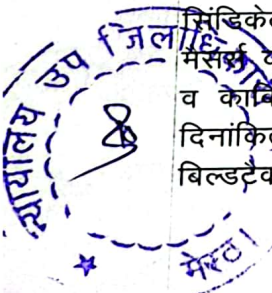
प्रकरण में ग्राम मलियाना परगना तहसील व जिला मेरठ स्थित प्रस्तावित भूमि खतीनी 1427, ता 1432 के खाता संख्या 00919 खसरा संख्या 1802 रकबा 0.0740 है0 व खसरा संख्या 1804 रकबा 0.0630 है0, कुल नम्बरान 02, कुल रकबा 0.1370 है0, राजस्व अभिलेख में श्रेणी 5-3-ड/अन्य कृषि योग्य बंजर भूमि "बंजर/(प्रबंधन नगर निगम, मेरठ)" के रूप में दर्ज है, जिसका स्वामित्व उ0प्र0 राज्य में निहित है एवं ग्राम मलियाना के ही खाता संख्या 00528 के खसरा संख्या 1292 रकबा 0.3160 है0 पर मै0 सिंडिकेट बिल्डवैल प्रा0लि0रजि0आ0दुकान नं0 1/ग्रा0 प्लोर बी1/8 अप्सरा आर्केड पूसरोड नई दिल्ली/द्वारा अधि0प्रति0 राकेश कुमार कटारिया पुत्र ईश्वरचन्द्र कटारिया नि0 182 शंकरभवन आबूलेन मेरठ का नाम श्रेणी 1-क/भूमि जो संक्रमणीय भूमिधरो के अधिकारों में हो।" दर्ज है।

प्रार्थी/आवेदक मैसर्स सिंडिकेट बिल्डवैल प्रा0लि0 ने दिनांक 27-11-2024 को एक प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया है कि "विनिमय हेतु प्रस्तावित भूमि खसरा संख्या 1292 क्षेत्रफल 0.3160 है0 में से 0.2090 है0, स्थित ग्राम मलियाना को उ0प्र0 राज्य की भूमि खसरा संख्या 1802 व 1804 कुल क्षेत्रफल 0.1370 है0 से विनिमय हेतु प्रस्तावित है, जिसके सम्बन्ध में माननीय न्यायालय में सुनवाई के दौरान ज्ञात हुआ है कि प्रार्थी/आवेदक की भूमि का भू-राजस्व (लगान) 110 प्रतिशत से कम है, जिसको शासनादेश के अनुसार 110 प्रतिशत से अधिक सुनिश्चित करने के लिए कुल 0.2090 है0 के स्थान पर आवेदक की 0.2100 है0 भूमि दिया जाना आवश्यक है, जिसके लिए प्रार्थी अपनी पूर्ण सहमति देने के लिए तैयार है।" जिसके आधार पर आवेदक ने अपनी भूमि खसरा संख्या 1292 क्षेत्रफल 0.3160 है0 में से 0.2090 है0 के स्थान पर 0.2100 है0 भूमि स्थित ग्राम मलियाना का विनिमय उ0प्र0 राज्य की प्रस्तावित भूमि से किये जाने का अनुरोध किया है। जिसके आधार पर विनिमय हेतु प्रस्तावित भूमि का मूल्यांकन किया जा रहा है।

प्रश्नगत उ0प्र0 राज्य की बंजर भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में इस न्यायालय के पत्र संख्या 1061/आर0ए0/2024, दिनांक 19-06-2024 के अन्तर्गत उप निबंधक तृतीय, मेरठ से मूल्यांकन आख्या प्राप्त की गयी। उप निबंधक (तृतीय), मेरठ द्वारा अपनी आख्या पत्रांक 650 फर्स्ट/उपनिबंधक तृतीय, मेरठ, दिनांक 21-06-2024 इस कार्यालय को प्रेषित की गयी है, जिसमें क्रम संख्या 08 पर खसरा संख्या 1802 रकबा 0.0740 है0 का मूल्यांकन अंकन 48,36,000 व क्र0सं0 09 पर खसरा संख्या 1804 रकबा 0.0630 है0 का मूल्यांकन 44,07,000/- रु अंकित किया है, जिसके अनुसार प्रस्तावित भूमि का कुल मूल्यांकन अंकन 92,43,000/- होता है।

आवेदक की विनिमय हेतु प्रस्तावित भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में इस न्यायालय के पत्र संख्या 1062/आर0ए0/2024, दिनांक 21-06-2024 के अन्तर्गत उप निबंधक तृतीय, मेरठ से मूल्यांकन आख्या प्राप्त की गयी। उप निबंधक (तृतीय), मेरठ द्वारा अपनी आख्या पत्रांक 650 सैकिण्ड/उपनिबंधक तृतीय, मेरठ, दिनांक 21-06-2024 इस कार्यालय को प्रेषित की गयी है, जिसके क्रम संख्या 03 पर खसरा संख्या 1292 रकबा 0.3160 है0 का मूल्यांकन अंकन 4,84,90,000/- रु प्रति है0 की दर से किया गया है, जिसके अनुसार विनिमय हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल 0.2100 है0 का मूल्यांकन अंकन 1,01,82,900/- होता है।

पत्रावली पर उपलब्ध तहसीलदार आख्या एवं अभिलेखों से स्पष्ट हो रहा है कि प्रार्थी/आवेदक मैसर्स रैपिड बिल्डटैक प्रा0लि0 द्वारा ग्राम मलियाना स्थित खसरा नम्बरान 1733, 1734, 1735, 1737, 1784, 1798, 1799, 1803/1, 1803/2, 1805, 1806, 1807, 1812, 1813, 1814 में आवासीय कालोनी विकसित की जा रही है। उक्त आवासीय कालोनी की भूमि में मैसर्स रैपिड बिल्ड टैक प्रा0लि0, मैसर्स सिंडिकेट बिल्ड वैल प्रा0लि0, मैसर्स डायमंड फाईनैन्स लि0, मैसर्स एलैक्सीयर एक्सपोर्ट प्रा0लि0, मैसर्स कन्डरफुल रियलटर्स प्रा0लि0, मैसर्स उपवन प्रमोटर्स, मैसर्स निवीश रियलटर्स, सहस्रभाभी, सादिक व कोविज हैं। कालोनी को विकसित करने के लिए सभी कम्पनियों द्वारा एक कन्सोर्टियम दिखेख दिनांकित 13-01-2023 एवं पंजीकृत अड्डेन्डम एग्रीमेंट दिनांक 01-05-2024 द्वारा मैसर्स रैपिड बिल्डटैक प्रा0लि0 को कालोनी विकसित करने के लिए सभी विधिक एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु



Handwritten signature or mark.



॥ 6 ॥

अधिकृत किया गया है, जिसके आधार पर ही मैसर्स रैपिड बिल्डटेक प्रा०लि० द्वारा न्यायालय में आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

प्रस्तावित विनिमय हेतु उ०प्र० राज्य के स्वामित्व की बंजर भूमि खसरा संख्या 1802 व 1804 आवेदक/प्रार्थी एवं उसके सहभागी कम्पनियों द्वारा विकसित की जा रही कालोनी की भूमि की परिधि के अन्दर आ रही है। निजी फर्म/संस्था मैसर्स रैपिड बिल्डटेक प्रा०लि० एवं सहआवेदक मैसर्स सिंडिकेट बिल्डटेक प्रा०लि० आदि द्वारा ग्राम मलियाना में विकसित की जा रही आवासीय कालोनी की परिधि में अन्दर आने के कारण उक्त बंजर भूमि की लोक उपयोगिता समाप्त हो गयी है तथा शासकीय भूमि अपनी मूल प्रकृति में भी नहीं है। उक्त भूमि का उपयोग नगर वासियों/ग्रामवासियों के लिए सुलभ नहीं रहा है। उक्त सम्पूर्ण क्षेत्र ग्राम मलियाना सम्पूर्णतया आवासीय क्षेत्र में परिवर्तित हो चुका है, जो नगर निगम मेरठ क्षेत्र में अवस्थित है। फर्म संस्था द्वारा मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ द्वारा स्वीकृत तलपट मानचित्र के आधार पर आवासीय कालोनी विकसित करने हेतु विनिमय की आवश्यकता है। तदनुसार उपरोक्त अपरिहार्य कारणों से प्रस्तावित विनिमय किया जाना लोक/जनहित में आवश्यक हो गया है। आवेदक की विनिमय हेतु प्रस्तावित भूमि में अविभाजित हित सम्मिलित नहीं है। किसी भी पक्षकार को प्रस्तावित विनिमय किये जाने में कोई आपत्ति नहीं है। शासकीय अधिवक्ता राजस्व ने उक्त प्रस्तावित विनिमय के सम्बन्ध में प्राप्त तहसीलदार मेरठ की आख्या स्वीकार किये जाने में कोई विधिक बाधा न होने का कथन किया है। विनिमय में आवेदक द्वारा दी जाने वाली भूमि का मूल्यांकन राज्य सरकार द्वारा आवेदक को दी जाने वाली भूमि के मूल्यांकन से 10 प्रतिशत से अधिक है। विनिमय में आवेदक द्वारा दी जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल उ०प्र० राज्य द्वारा आवेदक को दिये जाने वाले क्षेत्रफल से 25 प्रतिशत से अधिक है। विनिमय हेतु आवेदक द्वारा उ०प्र० राज्य को दी जाने वाली भूमि की परस्पर दूरी लगभग 600 मी० है। फर्म द्वारा विनिमय में दी जाने वाली भूमि पक्की सड़क पर है जिसका नगर निगम व ग्रामवासी सुविधाजनक ढंग से उपयोग कर सकते हैं। इस प्रकार प्रार्थी कम्पनी के द्वारा विनिमय के सापेक्ष प्रस्तावित भूमि शासकीय स्वामित्व की उक्त बंजर भूमि से 25 प्रतिशत से अधिक है एवं भू-राजस्व मूल्यांकन के दृष्टिकोण से 10 प्रतिशत से ज्यादा है एवं विनिमय हेतु प्रस्तावित भूमि आबादी क्षेत्र के निकट है एवं उक्त विनिमय हेतु प्रस्तावित भूमि आबादी क्षेत्र की 200मी० त्रिज्या के अन्तर्गत पक्की सड़क पर होने के कारण इसकी लोक उपयोगिता अधिक है। अतः उ०प्र० राज्य के स्वामित्व की बंजर भूमि (प्रबंधन नगर निगम, मेरठ) खसरा संख्या 1802 रकबा 0.0740 है० व खसरा संख्या 1804 रकबा 0.0630 है०, कुल नम्बरान 02 कुल रकबा 0.1370 है० का विनिमय आवेदक मैसर्स सिंडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि० की भूमि खसरा संख्या 1292 रकबा 0.3160 है० में से 0.2100 है० से किये जाने हेतु तहसीलदार आख्या स्वीकार किया जाना उचित प्रतीत हो रहा है।

:: आदेश ::

उपरोक्तानुसार आवेदक मैसर्स सिंडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि० द्वारा प्रस्तुत विनिमय प्रार्थना-पत्र दिनांक 05-07-2023 के क्रम में तहसीलदार मेरठ से प्राप्त विनिमय आख्या दिनांक 03-09-2024 स्वीकार की जाती है। तहसीलदार मेरठ की आख्या आदेश का अंग रहेगी। भविष्य में यदि कोई ऐसा तथ्य संज्ञान में आता है कि प्रार्थी द्वारा कोई गलत तथ्य प्रस्तुत किया गया है, तो यह आदेश स्वतः ही निरस्त समझा जायेगा। अतः "ग्राम मलियाना परगना तहसील व जिला मेरठ स्थित भूमि खतौनी 1427 ता 1432 के खाता संख्या 00919 खसरा संख्या 1802 रकबा 0.0740 है० व खसरा संख्या 1804 रकबा 0.0630 है०, कुल नम्बरान 02 कुल रकबा 0.1370 है० से श्रेणी 5-3-ड/अन्य कृषि योग्य बंजर भूमि "बंजर/(प्रबंधन नगर निगम, मेरठ)" का नाम निरस्त कर मै० सिंडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि०रजि०आ० दुकान नं० 1/ग्रा० फ्लोर बी१/8 अप्सरा आर्कड पूसरोड नई दिल्ली/द्वारा अधि०प्रति० राकेश कुमार कटारिया पुत्र ईश्वरचन्द्र कटारिया नि० 182 शंकरभवन आबूलेन मेरठ का नाम "श्रेणी 1-क/भूमि जो संक्रामणीय भूमिधरो के अधिकारों में हो" तथा खाता संख्या 00528 खसरा संख्या 1292 रकबा 0.3160 है० में से 0.2100 है० पर मै० सिंडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि०रजि०आ०दुकान नं० 1/ग्रा० फ्लोर बी१/8 अप्सरा, आर्कड पूसरोड नई दिल्ली/द्वारा अधि०प्रति० राकेश कुमार कटारिया पुत्र ईश्वरचन्द्र कटारिया

क्र०श०पू०सं० 7 पर



Handwritten signature



:: 7 ::

नि० 182 शंकरभवन आबूलेन मेरठ का नाम निरस्त किया जाकर "श्रेणी 5-3-ड/अन्य कृषि योग्य बंजर भूमि "बंजर/(प्रबंधन नगर निगम, मेरठ)" अंकित किये जाने हेतु तहसीलदार मेरठ को निम्नानुसार निर्देशित किया जाता है कि :-

विनिमय की अनुमति निम्न शर्तों के अधीन इस अभियुक्ति के साथ प्रदान की जाती है कि प्रकरण में अग्रेत्तर कार्यवाही सुसंगत शासनादेशों तथा उ०प्र० राजस्व संहिता की धारा 101 के प्राविधानों के अन्तर्गत कराने का दायित्व तहसीलदार मेरठ का होगा।

- 1- प्रार्थी/आवेदक मैसर्स सिडिकेट बिल्डवैल प्रा०लि० रजि०आ० दुकान नं० 1, ग्राउण्ड फ्लोर बी 1/8 अप्सरा आर्कड पूसरोड नई दिल्ली द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि राकेश कुमार कटारिया पुत्र ईश्वरचन्द्र कटारिया निवासी 182 शंकर भवन आबूलेन मेरठ के स्वामित्व की निजी भूमि स्थित ग्राम मलियाना परगना तहसील व जिला मेरठ में विनिमय के माध्यम से ग्रामसभा/स्थानीय निकाय को प्राप्त संस्था की भूमि को सार्वजनिक उपयोग/बंजर के रूप में दर्ज करने की कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी, ताकि उक्त भूमि पर किसी प्रकार का अवैध कब्जा आदि न हो सके।
- 2- तहसीलदार मेरठ द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि विनिमय में प्राप्त होने वाली भूमि खसरा संख्या 1292 क्षेत्रफल 0.3160 में से 0.2100 है० पर आवेदक संस्था का स्वामित्व निर्विवादित हो।
- 3- विनिमय के सापेक्ष संस्था से प्राप्त होने वाली भूमि का राजस्व अभिलेखों में ग्रामसभा के नाम इन्द्राज होने के उपरान्त ही ग्रामसभा की प्रस्तावित बंजर भूमि का कब्जा आवेदित संस्था को दिया जाये। साथ ही संस्था से प्राप्त होने वाली भूमि के राजस्व अभिलेखों में अमलदरामद की खतौनी फोटोग्राफ सहित उपलब्ध करायी जाये।
- 4- तहसीलदार मेरठ द्वारा यह सुनिश्चित किया जाये कि प्रश्नगत विनिमय के उपरान्त ग्रामसभा ग्राम मलियाना परगना तहसील व जिला मेरठ की प्रश्नगत भूमियों को प्रस्ताव में उल्लिखित प्रार्थी/आवेदक का नाम दर्ज कराये जाये।

तदनुसार परवाना अमलदरामद जारी हो। आदेश की एक प्रति नगर आयुक्त, नगर निगम मेरठ महोदय को प्रेषित की जाये। पत्रावली बाद आवश्यक कार्यवाही दाखिल दफ्तर हो।

दिनांक : 5-12-2024

(कंडारकर कमलकिशोर देशभूषण)
ज्वाइंट मजिस्ट्रेट/उप जिलाधिकारी,
मेरठ।

आज यह निर्णय/आदेश मेरे द्वारा हस्ताक्षरित एवं दिनांकित कर खुले न्यायालय में उद्घोषित किया गया।

दिनांक : 5-12-2024

(कंडारकर कमलकिशोर देशभूषण)
ज्वाइंट मजिस्ट्रेट/उप जिलाधिकारी,
मेरठ।



13 रु
तयि प्रावण्ड वड 09/12/2024
तयि नोटिस ... 09/12/2024
तयि जारी करने 09/12/2024

सत्यप्रतिलिपि
पेशकार/अहलमद
न्यायालय उपजिलाधिकारी
मेरठ

