न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी (भूमि पुनर्ग्रहण)
नगर विकास न्यास भिवाडी

प्रकरण संख्या [illegible] दर्ज दिनांक [illegible] निर्णय दिनांक 9/2/10

01. मैसर्स जे.आर.सी. ग्रिड इंजीनियर्स प्रा० लि० पता सी–2/398, जनकपुरी नई दिल्ली–58

------- प्रार्थी

कार्यवाही अन्तर्गत धारा 90बी (3) राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 एवं सहपठित राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 63 (1) (ii) के अन्तर्गत नगर विकास न्यास, भिवाडी के हक में भूमि समर्पित किए जाने के क्रम में।

निर्णय

पत्रावली पेश हुई प्रकरण संक्षेप मे इस प्रकार है कि नगर विकास न्यास के पत्रांक 2074 दिनांक 20.07.2010 द्वारा ग्राम मोहलडिया तहसील बहरोड के खसरा नम्बर 217 से 220 व 246 कुल किता 05 रकबा 3.51 हैक्टेयर खातेदार मैसर्स जे.आर.सी. ग्रिड इन्जिनियरिंग प्रा0 लि0 की भूमि का कृषि से अकृषि प्रयोग हेतु 90बी (3) की कार्यवाही हेतु आवेदन किया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत किए गए प्लान को सक्षम स्तर पर मुख्य नगर नियोजक/ले–आउट प्लान समिति द्वारा अनुमोदन किया जाएगा। शाहजहांपुर–बहरोड–नीमराणा मास्टर प्लान 2031 मास्टर प्लान जारी हो चुका है, जिसमे भूमि का भू–उपयोग कार्यालय की आयोजना शाखा के अनुसार आवासीय दर्शाया है। राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक प.10 (50) नविवि/3/ 2000 पार्ट–2 दिनांक 28.05.09 द्वारा नगर विकास न्यास, का क्षेत्राधिकार 229 ग्राम किया जा चुका है, जिसमे ग्राम मोहलडिया भी सम्मिलित है। नगर विकास न्यास, भिवाडी क्षेत्र के ग्राम मोहलडिया तहसील बहरोड के खसरा नम्बर 217 से 220 व 246 कुल किता 05 रकबा 3.51 हैक्टेयर वाके ग्राम मोहलडिया तहसील बहरोड भूमि आवेदक के स्वयं की खातेदारी की है। आवेदक ने भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ख (3) सहपठित राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 63 (1) (ii) के अन्तर्गत कार्यवाही कर भूमि का समर्पणनामा स्वीकार करने की प्रार्थना की है। समर्पणनामे में खातेदारी अधिकारों का पर्यावसान कर राज्य सरकार में पुर्नग्रहित करने का अनुरोध किया है। समर्पणनामा मे ग्राम मोहलडिया तहसील बहरोड के खसरा नम्बर 217 से 220 व 246 कुल किता 05 रकबा 3.51 हैक्टेयर वाके ग्राम मोहलडिया तहसील बहरोड जो आवेदक मैसर्स जे.आर.सी. ग्रिड इन्जिनियरिंग प्रा0 लि0 के खातेदारी की आराजी है, को अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग किए जाने के लिए अनुज्ञात किया है। समर्पणनामा मे यह भी अंकित किया है कि प्रश्नगत भूमि विवाद रहित है तथा किसी प्रकार का प्रभार नही है। राजस्थान भूमि सुधार एवं भू–स्वामी की सम्पदा अर्जन अधिनियम 1963/नगरीय भूमि अधिकतम सीमा एवं विनियमन अधिनिमय 1976/राजस्थान कृषि जोत अधिकतम सीमा अधिरोपण अधिनियम 1973 के प्रावधानो से प्रभावित नही है। इस सम्बन्ध मे कोई विवाद न्यायालय मे लम्बित नहीं है। प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र 90बी के साथ ग्राम मोहलडिया तहसील बहरोड की जमाबन्दी सम्वत् 2063 से 2066 की सत्य प्रतिलिपि व सर्वे प्लान की प्रति पेश की है।

प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत राजस्व रिकार्ड के अनुसार ग्राम मोहलडिया तहसील बहरोड के खसरा नम्बर 217 से 220 व 246 कुल किता 05 रकबा 3.51 हैक्टेयर की 90बी कार्यवाही पर आक्षेप/आपत्तिया प्राप्त करने हेतु प्रार्थी को एवं पब्लिक नोटिस जारी किया गया जो दैनिक समाचार पत्र दैनिक भास्कर मे 21.07.2010 व दैनिक नवज्योति में दिनांक 22.07.2010 के अंक मे प्रकाशित हुआ है। सुनवाई व आक्षेप/आपत्तियो की सुनवाई हेतु दिनांक 10.08.2010 नियत की गई। आक्षेप व आपत्तिया हेतु नियत दिनांक 10.08.2010 तक कोई आपत्ति व आक्षेप प्राप्त नही हुआ है।

सचिव
नगर विकास न्यास
भिवाडी (अलवर)

प्रकरण को दर्ज रजिस्टर किया जाकर तहसीलदार बहरोड को भूमि की विस्तृत मौका रिपोर्ट हेतु लिखा गया। तहसील कार्यालय के पत्रांक भू.रू./10/1069 दिनांक 06.08.2010 से विस्तृत रिपोर्ट प्राप्त हुई है। मैसर्स जे.आर.सी. ग्रिड इन्जिनियरिंग प्रा0 लि0 वाके ग्राम मोहलडिया तहसील बहरोड के खसरा नम्बर 217 से 220 व 246 कुल किता 05 रकबा 3.51 हैक्टेयर की रिपोर्ट बिन्दुवार निम्न प्रकार है:-

1. मंदिरमाफी किसी राजकीय विभाग देवस्थान किसी सार्वजनिक ट्रस्ट, किसी धार्मिक या चेरीटेबल संस्थान वक्फ न्यास के स्वामित्व की भूमि हाल राजस्व रिकार्ड मे दर्ज नहीं है। एन.सी.आर. जयपुर द्वारा एस.एन.बी. अरबन काम्पलेक्स जिला अलवर में मास्टर प्लान के अन्तर्गत आती है।
2. निर्धारित सडक सीमा एवं रेल्वे सीमा के अन्तर्गत नही आती है।
3. पुरातत्व/सांस्कृतिक/ऐतिहासिक महत्व के भवन व भूमि शवदाहगृह/कब्रिस्तान के उपयोग की भूमि नही है।
4. नदी/नाले/तालाब व उनका केचमेन्ट क्षेत्र की भूमि नही है।
5. राज्य सरकार द्वारा प्रतिबन्धित भूमि नही है
6. किसी न्यायालय का स्थगन आदेश नही है ।
7. राज्य सरकार द्वारा अवाप्ताधीन/अवाप्तशुदा भूमि नही है ।
8. आवेदक सहखातेदार की दशा मे नही है। सम्पूर्ण ख0 नम्बरान आवेदक नाम राजस्व रिकार्ड दर्ज है।
9. गैर खातेदारी का आराजी नहीं है।
10. राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42 (बी) के प्रावधानों के विपरीत अन्तरण की भूमि नहीं है।
11. खातेदारी की भूमि आराजी खसरा नम्बर 217 किस्म गैर मुमकिन चाह रकबा 0.02 हैक्टेयर राजस्व रिकॉर्ड दर्ज होकर मौके पर स्थित है एवं मकान बने हुए हैं। शेष खसरा नम्बरों की भूमि जिसकी किस्म नाला जोहड पायदान तालाब अथवा गैर मुमकिन नदी ऐसे स्थल जहॉ संग्रहण हो ऐसी स्थिति की भूमि नही है।
12. भूमि का रिकॉर्ड पहुँच मार्ग उपलब्ध है जिसकी चौडाई 20 मीटर है।
13. खातेदार का मौके पर कब्जा है।
14. नहीं है।
15. प्रार्थी स्वयं पेश करें।
16. प्रस्तावित भूमि में खसरा नम्बर 217 में 11 के.वी. की विद्युत लाईन गुजर रही है तथा खम्बे गडे हुए हैं। टेलीफोन लाईन नहीं है।
17. खसरा नम्बरो में गैस/तेल लाईन नही गुजर रही है।
18. कोई बिन्दु नहीं है।

तहसीलदार बहरोड द्वारा अपने पत्र मे कोई विपरीत बिंदु अंकित नहीं किया है। रीको के पत्रांक 2398 दिनाक 04.08.2010 के अनुसार प्रकरण मे ईकाई की राय निम्नलिखित अनुसार है :-

1. यह है कि आवेदित खसरा नम्बर इस इकाई के औद्योगिक क्षेत्र ई.पी.आई.पी. नीमराना की सीमा से एक किलोमीटर से भी कम दूरी पर स्थित है।
2. यह है कि आवेदित खसरा नम्बर वर्तमान मे इकाई द्वारा किसी भी योजना में अवाप्ति हेतु प्रस्तावित नही है।
3. यह कि राज्य सरकार द्वारा घोषित मास्टर प्लान अनुसार कार्यवाही किया जाना उचित रहेगा।
4. यह है कि निगम के कार्यालय आदेश (6/2010) दिनाक 26.02.2010 की संलग्न छाया प्रति के अनुसार कार्यवाही अपेक्षित है।

सचिव
नगर विकास न्यास
भिवाड़ी (अलवर)

रीको ने पत्र के साथ कार्यालय आदेश क्रमाक 6/2010 दिनांक 26.02.2010 की प्रति संलग्न की है।

राजस्थान आवास्न मण्डल ने भी अपने पत्राक 203 दिनांक 27.07.2010 द्वारा प्रकरण में अनापत्ति प्रदान की है।

अधिशाषी अभियन्ता सार्वजनिक निर्माण विभाग खण्ड बहरोड के पत्राक 2993 दिनाक 30.08.10 के अनुसार उक्त खसरा नम्बर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 से बिचपुरी ग्रामीण सडक पर स्थित है, जिसका Right of Way 18 मीटर है अगर सडक के मध्य से बिल्डिंग लाईन तक 15 मीटर भूमि छोडकर भूमि रूपान्तरण किया जाता है तो इस विभाग को आपत्ति नहीं है।

पत्रावली मे वरिष्ठ प्रारूपकार, पटवारी, कनिष्ठ अभियंता, सहायक नगर नियोजक तथा तहसीलदार की सयुक्त मौका रिपोर्ट ली गई जिसमें कोई विपरीत टिप्पणी अंकित नहीं की गई है। शाहजहापुर–बहरोड–नीमराणा मास्टर प्लान 2031 प्रकाशित हो चुका है, जिसमें कार्यालय की आयोजना शाखा की टिप्पणी अनुसार भूमि का भू–उपयोग आवासीय उपयोग है।

हमने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों, रिपोर्ट तहसीलदार बहरोड, रीको, राजस्थान आवासन मण्डल व नगर विकास न्यास, भिवाडी, के पत्राक 2074 दिनांक 20.07.2010 का अवलोकन किया। उपरोक्त रिपोर्टो मे कोई विपरीत टिप्पणी उल्लेखित नहीं है । आवेदक के नाम पूर्ण हिस्सा दर्ज है और आवेदक ही खातेदार है। खातेदारी अधिकारों बाबत कोई विवाद नहीं है कार्यालय प्लान शाखा की कार्यालय टिप्पणी के अनुसार उक्त भूमि का भी मास्टर प्लान 2031 में आवासीय भू–उपयोग बताया गया है एवं प्रस्तावित भू–उपयोग आवासीय है। आवेदक मैसर्स जे. आर.सी. ग्रिड इन्जिनियरिंग प्रा० लि० पता सी–2/398, जनकपुरी नई दिल्ली–58 द्वारा प्रार्थना पत्र मय समर्पणनामा, शपथ पत्र एवं क्षतिपूर्ति बंधपत्र प्रस्तुत कर आराजीयात को राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ख (3) सहपठित राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 63 (1) (ii) के अन्तर्गत उपरोक्त भूमि के खातेदारी अधिकारों का पर्यावसान कर अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि के समस्त अधिकार पुनर्ग्रहित करने का अनुरोध किया है। उपरोक्त खसरा नम्बर 218, 219, 220 एवं 246 की खातेदारी पटवारी कार्यालय हाजा एवं तहसीलदार बहरोड की रिपोर्ट अनुसार सम्पूर्ण खातेदारी प्रार्थी के नाम है।

अतः उपरोक्त विवेचना अनुसार राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90'बी' एवं सहपठित राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 63 (1) (ii) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए उपरोक्त आराजी में प्रार्थीगण (खातेदार) के खातेदारी अधिकारों को समाप्त कर ख.नं. 217 रकबा 0.02 है0 राजस्व रिकार्ड में गै.मु. चाह दर्ज होने के कारण ख.नं. को कम करते हुए खसरा नम्बर 218 से 220 व 246 कुल किता 04 रकबा 3.49 हैक्टेयर वाके ग्राम मोहलडिया तहसील बहरोड के सम्पूर्ण के खातेदार आवेदक मैसर्स जे.आर.सी. ग्रिड इन्जिनियरिंग प्रा0 लि0 पता 1सी–2/398, जनकपुरी, नई दिल्ली–58 के अधिकारों का पर्यावसान कर भूमि को पुनर्ग्रहित करने का आदेश प्रदान किए जाते हैं एवं भूमि नगर विकास न्यास भिवाडी के नाम राजस्व रिकार्ड मे दर्ज हो। उपरोक्त भूमि में कोई सैक्टर रोड प्रस्तावित की जाती है तो न्यास को नियमानुसार निःशुल्क भूमि सर्मपण करनी होगी। तहसीलदार बहरोड की रिपोर्ट मे दर्शायी गयी विद्युत लाईनो का समायोजन नियमानुसार किया जावेगा। सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा दर्शायी गयी सडक की चौडाई में आने वाली भूमि को निःशुल्क समर्पित किया जावेगा।

निर्णय आज दिनांक 08.09.2010 को टकण कराया जाकर सुनाया गया। निर्णय की प्रति तहसीलदार बहरोड को राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद हेतु प्रेषित हो। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील नम्बर से कम हो।

प्राधिकृत अधिकारी (भूमि पुनर्ग्रहण)
नगर विकास न्यास, भिवाड़ी

सचिव
नगर विकास न्यास
भिवाड़ी (अलवर)