न्यायालय श्री राम सिंहासन प्रेम, माननीय सदस्य, राजस्व परिषद, उ0प्र0, लखनऊ
वाद संख्या:- REV/130/2025/अलीगढ़
कंप्यूटरीकृत वाद संख्या :-R2025180200130
सुखवीरी बनाम उ०प्र० सरकार द्वारा जिलाधिकारी जिला अलीगढ
अंतर्गत धारा:- 210, अधिनियम :- उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता - 2006
आदेश तिथि:- 24/04/2025

आदेश

यह निगरानी, विद्वान उप जिलाधिकारी, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़ द्वारा कम्प्यूटरीकृत वाद संख्या-टी802024061173, सुखवीरी बनाम उ0प्र0सरकार आदि, अंतर्गत धारा 80(2) उ0प्र0 राजस्व संहिता-2006 में पारित आदेश दिनांक 27.12.2024 के विरूद्ध माननीय परिषद न्यायालय में योजित की गयी है।

2. प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री मंगला सिंह व श्री विजय पाल सिंह एवं विपक्षी संख्या-01 व 02 की ओर से विद्वान स्थायी अधिवक्ता श्री कृष्णानन्द पाठक तथा विपक्षी संख्या-04 की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री जयेश भूसरेड्डी की बहस सुनी गयी थी। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेखों का सम्यक् अवलोकन किया गया। विपक्षी संख्या-4 की ओर से दिनांक 15.04.2025 एवं विपक्षी संख्या-01 व 02 की ओर से दिनांक 22.04.2025 को अपने-अपने कथन के समर्थन में लिखित बहस दाखिल की गयी को लिखित बहस दाखिल की गयी जो पत्रावली पर रक्षित है, का भी परिशीलन किया गया।

2.1 विपक्षी संख्या-03 हेतु परिषद न्यायालय के आदेश दिनांक 23.01.2025 से पंजीकृत नोटिस जारी किये जाने के आदेश दिये गये थे जिसके अनुपालन में दिनांक 20.02.2025 को पंजीकृत नोटिस निर्गत की गयी थी। परिषद न्यायालय के आदेश दिनांक 24.02.2025 के द्वारा विद्वान स्थायी अधिवक्ता के अनुरोध पर विपक्षी संख्या-05 के रूप में अधिशासी अधिकारी, नगर पंचायत जट्टारी, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़ को पक्षकार बनाया एवं पंजीकृत नोटिस जारी किये जाने के निर्देश दिये गये। इस आदेश के अनुपालन में विपक्षी संख्या-05 हेतु दिनांक 01.03.2025 को पंजीकृत नोटिस निर्गत की गयी किन्तु उनकी ओर से सूचना के बावजूद कोई उपस्थित नहीं हुआ, अतः विपक्षी सं0-03 व 05 के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया।

3. निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता का निगरानी मेमो में मुख्य रूप से कथन है कि:-

3.1 उप जिलाधिकारी के आदेश दिनांक 27.12.2024 के विरूद्ध प्रार्थीगण की प्रथम निगरानी है और इसके अतिरिक्त अन्य कोई निगरानी योजित नहीं की गयी है एवं किसी अन्य न्यायालय में कोई अपील या रिकॉल प्रार्थना पत्र विचाराधीन नहीं है।

3.2 उप जिलाधिकारी का आदेश दिनांक 27.12.2024 विधि एवं तथ्यों के विपरीत है।

3.2 उपजिलाधिकारी द्वारा आदेश दिनांक 27.12.2024 पारित करते समय निहित क्षेत्राधिकार का दुरूपयोग किया है।

3.3 प्रार्थी द्वारा परीक्षण न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र धारा 80(2) राजस्व संहिता के अंतर्गत दिया गया कि प्रार्थी की भूमि ग्राम फाजिलपुर कला, परगना टप्पल, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़ की खाता संख्या-00181 गाटा संख्या-289 रकबा 0.8290 हे0 है। विवादित भूमि अलीगढ़ विकास प्राधिकरण एवं यमुना औद्योगिक विकास प्राधिकरण के अधिसूचित क्ष्ोत्र के अंतर्गत नहीं आता है तथा प्रार्थी इस भूमि का संक्रमणीय भूमिधर है तथा गाटे के सम्पूर्ण भाग को कृषिक से अकृषिक घोषित कराना चाहता है। प्रार्थी की भूमि ग्राम फाजिलपुर कला, परगना टप्पल, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़ की खाता संख्या-00181 गाटा संख्या-289 रकबा 0.8290 हे0 है।

3.4 उप जिलाधिकारी का आदेश दिनांक 27.12.2024 विधि एवं तथ्यों के विपरीत होने के कारण निरस्त होने योग्य है, क्योंकि विपक्षी संख्या-03 ने आदेश पारित करते हुए लिखा कि "ग्राम फालिजपुर कला, परगना टप्पल, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6 उत्तर प्रदेश शासन लखनऊ की अधिसूचना संख्या-324/8-6-08-13 गठन 2007 दिनांक 08.02.2008 के अंतर्गत अलीगढ़ विकास प्राधिकरण के अधिसूचित ग्राम की सूची में नहीं है तथा विपक्षी संख्या-04 ने अपने आदेश दिनांक 08.10.2024 में लिखा है कि ग्राम नियोजन विभाग से आख्या प्राप्त की गयी जिसमें नियोजन विभाग द्वारा अवगत कराया गया है कि ग्राम फाजिलपरु कला, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़ को यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र से अपवर्जित कर दिया गया है। इन तथ्यों पर विपक्षी संख्या-02 उपजिलाधिकारी ने कोई ध्यान नहीं देते हुए आदेश पारित कर दिया गया है जो खण्डित होने योग्य है।

3.5 प्रार्थी द्वारा इस भूमि पर अरसे दराज से कोई फसल नहीं उगाई जा रही है। प्रार्थी इस भूमि का लम्बे से आबादी के रूप में प्रयोग करते आ रहे हैं।

3.6 राजस्व संहिता की धारा 80(2) की कार्यवाही एक न्यायिक प्रक्रिया है परन्तु प्रार्थी के धारा 80(2) के आवेदन पर न्यायिक प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया एवं प्रार्थीगण को बिना आपत्ति एवं सुनवाई का अवसर प्रदान किये ही न्यायिक प्रक्रिया का दुरूपयोग करते हुए प्रश्नगत आदेश दिनांक 27.12.2024 पारित दिया, इस कारण भी प्रश्नगत आदेश निरस्त होने योग्य है।

3.7 माननीय परिषद न्यायालय द्वारा वाद संख्या-677/2021/गौतमबुद्धनगर, अशोक कुमार आदि बनाम उ0प्र0 सरकार, में प्रतिपादित विधि व्यवस्था को उद््धृत किया गया।

3.8 माननीय राजस्व परिषद उ0प्र0 प्रयागराज द्वारा प्रतिपादित विधिक आदेश निगरानी संख्या-1379/2020, गौतमबुद्धनगर रतिराम आदि बनाम सरकार में पारित आदेश दिनांक 04.02.2021, निगरानी संख्या-1096/2021, गौतमबुद्धनगर उदयपाल बनाम सरकार आदि में पारित आदेश दिनांक 26.07.2021, निगरानी संख्या-1946/2021. गौतमबुद्धनगर, हरिओम आदि बनाम उ0प्र0 सरकार आदि में पारित आदेश दिनांक 02.03.2022 तथा माननीय राजस्व परिषद उ0प्र0 लखनऊ द्वारा निगरानी संख्या-1672/2021, गौतमबुद्धनगर, ओ0पी0ए0एस0 लाजिस्टिक एल0एल0पी0 बनाम उ0प्र0 सरकार द्वारा कलेक्टर गौतमबुद्धनगर में पारित आदेश दिनांक 21.01.2022 के प्रकरण से सम्बन्धित उक्त निगरानियों में धारा 80 के अन्तर्गत भूमि अकृषक प्रख्यापित की गयी है जो इस निगरानी पर भी पूर्ण रूप से लागू होते हैं। इस कारण भी प्रश्नगत आदेश निरस्त होने योग्य है।

3.9 सचिव, अलीगढ़ विकास प्राधिकरण को नोटिस जारी किया गया जिस पर अलीगढ़ विकास प्राधिकरण द्वारा दिनंाक 15.10.2024 को प्रस्तुत जवाब में लिखा है कि ग्राम फाजिलपुर कला, परगना टप्पल, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6 उ0प्र0शासन लखनऊ की अधिसूचना दिनांक 08.02.2008 के अंतर्गत अलीगढ़ विकास प्राधिकरण के अधिसूचित ग्राम की सूची में नहीं है तथा विपक्षी संख्या-04 यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण ने अपने पत्र दिनंाक 08.10.2024 में लिखा है कि ग्राम नियोजन विभाग से आख्या प्राप्त की गयी जिसमें नियोजन विभाग ने अवगत कराया कि ग्राम जट्टारी नगर पंचायत के अंतर्गत पड़ने वाले क्षेत्र फाजिलपुर कला, परगना टप्पल, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़ को यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र से अपवर्जित कर दिया गया है। इन तथ्यों पर उप जिलाधिकारी ने कोई ध्यान नहीं देते हुए आदेश पारित किया गया है।

3.10 उप जिलाधिकारी ने आदेश दिनांक 27.12.2024 पारित करते समय राजस्व संहिता की धारा 80(2)

का गलत अर्थ निकालकर पारित किया गया है जो विधिविरूद्ध है।

3.11 प्रार्थी ने राजस्व संहिता की धारा 80(2) के अंतर्गत प्रार्थना पत्र दिया था परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश पारित समय राजस्व संहिता की धारा 80(7) का उल्लेख करते हुए प्रार्थना पत्र को निरस्त किया जो विधिविरूद्ध है और स्थिर रहने योग्य नहीं है।

3.12 राजस्व संहिता तथा उ0प्र0 जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा 142 तथा राजस्व संहिता की धारा 79 के अंतर्गत स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है कि भूमिधर को अपनी सम्पत्ति अर्थात भूमि का किसी भी प्रयोजन के लिए उपयोग करने का अधिकार है तथा राजस्व संहिता की धारा 80 के अंतर्गत घोषणा, राजस्व विभाग द्वारा भूमि को ऐसे प्रयोजन के लिए उपयोग किये जाने की मान्यता के सम्बन्ध में मात्र एक प्रतीकात्मक कार्य है, जो कृषि, मत्स्यपालन, बागवानी या पशुपालन से सम्बन्धित नहीं है, अतः केवल इस आधार पर ऐसी घोषणा किये जाने का कोई प्रतिबन्ध या रोक नहीं लगायी जा सकती कि भूमि विकास प्राधिकरण के दायरे में आती है।

3.13 कृषि भूमि को किसी अन्य प्रयोजन हेतु उपयोग में लाने के लिए उ0प्र0 जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा 143 या उ0प्र0 राजस्व संहिता की धारा 80 के अंतर्गत घोषणा कोई पूर्व शर्त नहीं है, जो कृषि से सम्बन्धित न हो, अतः उप जिलाधिकारी का कर्तव्य है कि वह उ0प्र0 राजस्व संहिता की धारा 90 के आदेशों के अनुसार कार्य करें तथा इसकी प्रकृति मनमाना होने के कारण इस आदेश को निरस्त होना आवश्यक है। अन्त में प्रार्थी द्वारा उपजिलाधिकारी के आदेश को विधि विरूद्ध बताया गया तथा निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

4. अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेखों के अवलोकन से विदित है कि प्रार्थी सुखवीरी निवासी फाजिलपुर कला द्वारा उप जिलाधिकारी न्यायालय के समक्ष दिनांक 19.11.2024 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिसमें उल्लेख किया कि प्रार्थी भूमि ग्राम फाजिलपुर कला, परगना टप्पल, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़ की खाता संख्या-00181 गाटा संख्या-289 रकबा 0.8290 हे0 पर संक्रमणीय भूमिधर के रूप में दर्ज है एवं प्रार्थी बतौर संक्रमणीय भूमिधर दर्ज कागजात मालिक व काबिज है। राजस्व निरीक्षक ने दिनांक 28.11.2024 को आख्या प्रस्तुत की गयी जिसमें विवादित भूमि को सुरक्षित श्रेणी की न होना बताया गया तथा मौके पर भूमि परती के रूप में खाली पड़ी है और भूमि पर कुक्कुट पालन, मत्स्य पालन, बागवानी नहीं है। उक्त भूमि नगर पंचायत, जट्टारी सीमान्तर्गत आती है, आख्या संस्तुति सहित प्रेषित की गयी। इस आख्या को

तहसीलदार ने दिनांक 02.12.2024 को अग्रसारित किया। सचिव, अलीगढ़ विकास प्राधिकारी की ओर से दिनांक 15.10.2024 को पत्र प्रेषित कर विवादित भूमि को नियोजन अनुभाग की आख्या के अनुसार ग्राम फाजिलपुर कलां, पगरना टप्पल, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़, आवास एवं शहारी नियोजन अनुभाग-6, उ0प्र0शासन, लखनऊ की अधिसूचना संख्या-324/आठ-6-08-13गठन-2007,दिनांक 08.02.2008 के अंतर्गत अलीगढ़ विकास प्राधिकरण के अधिसूचित ग्राम न होने के कारण प्राधिकरण से सम्बन्धित नहीं है। यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकारण की ओर से दिनांक 08.10.2024 को उप जिलाधिकारी खैर को पत्र प्रेषित किया गया जिसमें उल्लेख है कि ग्राम नियोजन विभाग से आख्या प्राप्त की गया कि ग्राम नियोजन विभाग से आख्या प्राप्त की गयी जिसमें नियोजन विभाग द्वारा अवगत कराया गया कि “उ0प्र0 शासन की अधिसूचना दिनांक 02.11.2022 के माध्यम से ग्राम जट्टारी नगर पंचायत के अंतर्गत पड़ने वाले क्षेत्र जट्टारी तहसील खैर, जिला अलीगढ़ को यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र से अपवर्जित कर दिया गया है। विद्वान उप जिलाधिकारी के आदेश दिनांक 27.12.2024 के द्वारा प्रार्थी सुखवीरी का प्रार्थना पत्र निरस्त कर दिया गया जिससे क्षुब्ध होकर प्रार्थी सुखवीरी द्वारा निगरानी परिषद न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गयी है।

5. पत्रावली के अवलोकन से यह परिलक्षित होता है कि परीक्षण न्यायालय द्वारा आवेदन-पत्र प्राप्त होने पर आख्या हेतु निर्देशित किया गया। राजस्व निरीक्षक द्वारा आख्या दिनांक 28.11.2024 में उल्लेख किया कि विवादित भूमि ग्राम फाजिलपुर कलां, परगना टप्पल, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़ की खाता खाता संख्या-00181 गाटा संख्या-289 रकबा 0.8290 हे0 सुरक्षित श्रेणी की नहीं है तथा मौके पर भूमि परती के रूप में खाली पड़ी है और भूमि पर कुक्कुट पालन, मत्स्य पालन, बागवानी नहीं है। भूमि नगर पंचायत, जट्टारी सीमान्तर्गत आती है। परोक्ष रूप से यह सूचित कराया गया है कि प्रार्थी उक्त भूमि को आबादी के रूप में प्रयोग कर रहा है और इस भूमि को अकृषक/आवासीय/व्यवसायिक भूमि के रूप में दर्शित कराना चाहता है। रिपोर्ट में इस आशय का स्पष्ट उल्लेख किया गया कि ग्राम फाजिलपुर कलां, परगना टप्पल, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़, नगर पंचायत, जट्टारी सीमान्तर्गत आती है परन्तु पत्रावली पर उपलब्ध तहसील की आख्या से स्पष्ट है कि उक्त भूमि पर किसी भी प्रकार का कुक्कुट पालन, मत्स्य पालन, बागवानी कृषि, पशुपालन नहीं हो रहा है।

6. उ0प्र0 राजस्व सहिता, 2006 की धारा 80 में किसी भूमिधर/भू-धारक को अपनी सम्पत्ति को गैर कृषक घोषित कराने के लिए प्रार्थना पत्र देने की बाध्यता केवल उस प्रकरण में मेन्डेटरी बतायी गयी है जब कि उसे

अपनी भूमि का उपयोग भविष्य में बदलना हो परन्तु यदि उसके द्वारा अपनी सम्पत्ति का भू-उपयोग पूर्व में बदला जा चुका है और किसी कृषिकीय सम्पत्ति को गैर कृषक कार्यो के लिए उपयोग में लाया जा रहा हो तो ऐसे प्रकरण में कृषक द्वारा उपयोग परिवर्तन का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने की कोई विधिक बाध्यता उ0प्र0 राजस्व संहिता, 2006 में नही बतायी गयी है। विधि द्वारा धारा 80 उ0प्र0 राजस्व संहिता, 2006 में इसी कारण से यह स्पष्ट रूप से प्राविधानित है कि यदि किसी भूमिधर द्वारा अपनी सम्पूर्ण कृषि सम्पत्ति अथवा उसके किसी अंश का उपयोग कृषिगत कार्यो के अलावा अन्य प्रयोजनार्थ किया जा रहा है तो ऐसे भू-उपयोग को उपजिलाधिकारी द्वारा स्वंय संज्ञानित कर गैर कृषि कार्यो से आच्छादित भू-भाग/अंश को स्वयं अकृषक घोषित कर दिया जायेगा।

7. उ0प्र0 राजस्व सहिता, 2006 अस्तित्व में आने के पूर्व प्रदेश मे उ0प्र0 जमींदारी उन्मूलन अधिनियम लागू था जिसकी धारा 142 में यह स्पष्ट रूप से प्राविधानित था कि संक्रमणीय अधिकार वाला भूमिधर अपनी समस्त भूमि पर जिसका वह भूमिधर है अथवा उसके अंश भाग का प्रयोग किसी भी प्रयोजनार्थ करने का अधिकारी है। उ0प्र0 राजस्व संहिता, 2006 की धारा 79 के प्राविधान जमींदारी उन्मूलन अधिनियम की धारा 142 के प्राविधानो के समवर्ती है। अतः किसी भूमिधर द्वारा अपनी सम्पत्ति पर गैर कृषक कार्य करना अथवा उसका आवासीय प्रयोजनार्थ प्रयोग किया जाना विधि द्वारा प्रतिबन्धित न होने के कारण अनुचित नहीं माना जा सकता है।

8. माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा प्रतिपादित विधिक सिद्वान्त "मैरिनों एक्सपोर्ट प्रा0लि0 एण्ड अदर्स बनाम अपर आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ व अन्य " (2005(98) आर0डी0 707) के प्रस्तर-8 में स्पष्ट इंगित किया गया है कि रूल 135 की रिपोर्ट के आधार पर उ0प्र0 जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा 143 के अन्तर्गत घोषणा की जानी आवश्यक है और उ0प्र0 जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा 143 के अन्तर्गत घोषणा हेतु रूल-135 की रिपोर्ट के अलावा किसी अन्य जॉच की आवश्यकता नहीं है। उक्त के सम्बन्ध में उल्लेखनीय है कि राजस्व अनुभाग-1 के पत्र संख्या 1192/एक-1-2012-24(2)/2012 लखनऊ, दिनांक 24.12.2012 के प्रस्तर-4 द्वारा कहा गया है कि:-"वर्तमान में उ0प्र0जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम 1950 की धारा 143 के अधीन प्रख्यापन को कतिपय मामलों में त्रुटिपूर्ण तरीके से भू-उपयोग परिवर्तन की अनुमति के रूप में व्याख्यापित किया जा रहा है और ऐसी भ्रांति उत्पन्न की जा रही है कि संक्रमणीय भूमिधर अधिकारों वाले भूमिधर की कृषि

भूमि के औद्योगिक, शैक्षणिक, आवासीय अथवा अन्य प्रयोजनों हेतु उपयोग के लिए इस धारा के अन्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन की अनुमति आवश्यक है। इस भ्रांति के कारण प्रदेश के विकास में बाधा उत्पन्न हो रही है। एतत्द्वारा यह स्पष्ट किया जाता है कि धारा 143 उ0प्र0जमी0वि0 एवं भू0व्यव0 अधिनियम 1950 का प्राविधान वास्तविक रूप से भूमि के कृषि से भिन्न प्रयोजनो हेतु प्रयुक्त होने के पश्चात् किये जाने वाले प्रख्यापन से सम्बन्धित है और इस प्रकार यह ऐसे कृषि से भिन्न प्रयोजन हेतु भूमि उपयोग परिवर्तन की पूर्व अनुमति से सम्बन्धित नहीं है। शासनादेश सं0 478/एक-14-2012, दिनांक 16 मई, 2012 के प्रस्तर 1(5) में धारा 143 के प्रकरण अधिकतम एक माह की अवधि में निस्तारित किये जाने के स्पष्ट दिशा निर्देश दिये गये हैं।"

9. माननीय राजस्व परिषद उ0प्र0 लखनऊ द्वारा पूर्व में निस्तारित प्रकरण निगरानी संख्या 677 वर्ष 2021/ गौतमबुद्धनगर (अशोक कुमार आदि बनाम उ0प्र0 सरकार आदि में पारित निर्णय दिनांक 21.04.2022 तथा एक अन्य निस्तारित प्रकरण राजस्व परिषद लखनऊ द्वारा ही निगरानी संख्या 1672/2021/गौतमबुद्धनगर (ओ0पी0ए0एस0 लॉजिस्टिक एल.एल.पी. बनाम उ0प्र0 सरकार आदि) में पारित आदेश दिनांक 21.01.2022 तथा मा0 राजस्व परिषद इलाहाबाद द्वारा निगरानी संख्या 1286 एवं 1287 वर्ष 2022 (रॉबिन सिंह व अन्य बनाम सरकार आदि) में पारित निर्णय दिनांक 21.06.2022/30.06.2022 एवं मा0 राजस्व परिषद प्रयागराज द्वारा निगरानी संख्या 2072 वर्ष 2021 (सोनवीर सिंह उर्फ श्याम वीर बनाम सरकार) में पारित आदेश दिनांक 23.05.2022 एवं मा0 राजस्व परिषद इलाहाबाद द्वारा निगरानी संख्या 439 एवं 440 वर्ष 2022 (मन्दीप कुमार व अन्य बनाम सरकार आदि) में पारित निर्णय दिनांक 08.06.2022/08.06.2022, मा0 राजस्व परिषद इलाहाबाद द्वारा निगरानी संख्या 1379/2020 (रतीराम आदि बनाम सरकार आदि) में पारित निर्णय दिनांक 04.02.2021 व निगरानी संख्या 1096/2021 (उदयपाल बनाम सरकार आदि) में पारित निर्णय दिनांक 26.07.2021 में भी समवर्ती तथ्यात्मक परिस्थितियों में भूमि अकृषक/ आवासीय/व्यवसायिक भूमि के रूप में उद्घोषणा किये जाने का आदेश पारित किया गया है, जिसकी प्रति पत्रावली पर उपलब्ध है। अतः वर्तमान प्रकरण में भिन्न मत धारित करने का कोई युक्ति-युक्त कारण उपलब्ध होना परिलक्षित नहीं होता है। अधिसूचना संख्या-2164/79-वि-1-20-2(क)24-2020 दिनांक 28.12.2020 से चहारदीवारी की बाध्यता भी समाप्त कर दी गई है। सचिव, अलीगढ़ विकास प्राधिकरण एवं यमुना एक्सप्रेस-वे औद्योगिक प्राधिकरण की ओर से अवगत कराया गया कि ग्राम फाजिलपुर कलां को यमुना एक्सप्रेस-वे औद्यागिक विकास प्राधिकरण के क्षेत्र से अपवर्जित कर दिया गया है। आशय यह

है कि परोक्ष रूप से दोनों विकास प्राधिकरणों द्वारा अनापत्ति दी गयी है। अतः प्रश्नगत भूमि प्राधिकरणों द्वारा किये जा रहे अधिग्रहण/सुनियोजित विकास से आच्छादित नहीं है।

10. धारा 80 उ0प्र0 राजस्व संहिता, 2006 का मुख्य आशय राजस्व निर्धारण से सम्बन्धित है। स्वीकृत रूप से यदि कोई सम्पत्ति कृषिकीय सम्पत्ति के रूप में प्रयोग की जा रही है तो ऐसी सम्पत्ति से सम्बन्धित समस्त भू-अधिकार उ0प्र0 राजस्व संहिता, 2006 से आच्छादित माने जायेंगे परन्तु यदि भू-उपयोग में किसी प्रकार का बदलाव हो गया तो उ0प्र0 राजस्व संहिता की धारा 4 की उपधारा (14) में परिभाषित भूमि की परिधि में न रह जाने के कारण ऐसी भूमि को अकृषक घोषित कर उसे व्यक्तिगत विधि (पर्सनल लॉ) से आच्छादित भूमि माना जायेगा और ऐसी भूमि को यदि गैर कृषि भूमि प्रख्यापित किया जाता है तो उक्त भूमि अकृषिक होने के बाद वहॉ के सर्किल रेट में बढोत्तरी होने के कारण आने वाले समय में बैनामा आदि होने के कारण शासन को स्टाम्प के रूप में अधिक राजस्व की प्राप्ति होगी जब कि यदि कोई भूमि राजस्व अभिलेखों में आवासीय/व्यवसायिक प्रयोजन में इस्तेमाल होने के बावजूद भी कृषि भूमि के रूप में दर्ज रह जायेगी तो माननीय उच्च न्यायालय एवं माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्रतिपादित अनेको विधिक सिद्धान्तो के अनुक्रम में ऐसी भूमि को कृषिकीय माने जाने की बाध्यता लागू रहेगी। अतः किसी भूमि को उसके वास्वविक स्वरूप के अनुसार गैर कृषि भूमि प्रख्यापित किये जाने से भू-राजस्व की क्षति नहीं है।

11. वर्तमान प्रकरण में सचिव, अलीगढ़ विकास प्राधिकारी की ओर से दिनांक 15.10.2024 को उप जिलाधिकारी खैर को पत्र प्रेषित कर विवादित भूमि को नियोजन अनुभाग की आख्या के अनुसार ग्राम जट्टारी, पगरना टप्पल, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़, आवास एवं शहारी नियोजन अनुभाग-6, उ0प्र0शासन, लखनऊ की अधिसूचना संख्या-324/आठ-6-08-13 गठन-2007, दिनांक 08.02.2008 के अंतर्गत अलीगढ़ विकास प्राधिकरण के अधिसूचित ग्राम न होने के कारण प्राधिकरण से सम्बन्धित नहीं है। उत्तर प्रदेश शासन औद्योगिक विकास अनुभाग-3 लखनऊ के पत्र संख्या-1388/77-3-2022-275(एम)/15, दिनंाक 02.11.2022 के माध्यम से ग्राम फाजिलपुर कलां, जट्टारी नगर पंचायत के अंतर्गत पड़ने वाले क्षेत्र फाजिपुर कलां परगना टप्पल, तहसील खैर, जिला अलीगढ़ को यमुना एक्सप्रेसवे औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र से अपवर्जित कर दिया गया है। कार्यालय नगर पंचायत जट्टारी, अलीगढ़ के पत्र दिनांक 24.05.2024 के द्वारा रमेश चन्द्र पुत्र गेंदा सिंह, पूरन चन्द्र पुत्र चतर सिंह, सुखवीरी पत्नी जुगेन्द्र सिंह, किशन सिंह पुत्र प्यारे, रामवीर आदि गाटा संख्या-108, 293, 282/1, 289, 282/2, 294 मोहल्ला/ग्राम फाजिलपुर, नांगल कला, जट्टारी कस्बा,

जट्टारी, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़ के सम्बन्ध में मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की गयी।

12. इस प्रकरण में अवर न्यायालय द्वारा इस आधार पर धारा 80 की घोषणा हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया गया है कि धारा 80 के अन्तर्गत की गयी उद्घोषणा से क्षेत्र का सुनियोजित विकास प्रभावित हो सकता है और उ0प्र0 राजस्व संहिता 2006 की धारा 80 की उपधारा (8) को सन्दर्भित कर प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया गया है परन्तु पूर्व से अस्तित्व में विद्यमान निर्माण को संज्ञानित करने से क्षेत्र का सुनियोजित विकास किस प्रकार प्रभावित हो सकता है इसका कोई वर्णन आलोच्य आदेश में उपलब्ध नही है। अतः अवर न्यायालय द्वारा दिया गया निष्कर्ष आधारहीन/तथ्यहीन होने के कारण स्थिर रहने योग्य परिलक्षित नहीं होता है। प्रश्नगत सम्पत्ति पूर्व से ही गैर कृषक/आवासीय प्रयोजनार्थ प्रयुक्त होने के कारण एवं निर्माण होने के कारण उ0प्र0 राजस्व सहिता, 2006 की धारा 80 के अन्तर्गत उपरोक्त भूमि अकृषिक प्रख्यापित की जाती है। वर्तमान निगरानी में पर्याप्त बल है, जो कि स्वीकार किये जाने योग्य है।

13. समग्र रूप से अवर न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेखों/कागज़ातों का अवलोकन करने तथा उपरोक्तानुसार प्रस्तर-3-12 के मध्य की गयी विवेचना के आधार पर निगरानी स्वीकार की जाती है। अवर न्यायालय/उप जिलाधिकारी-खैर, जनपद अलीगढ़ द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.12.2024 खण्डित किया जाता है। इस निगरानी के लम्बनकाल में यदि कोई अन्तरिम आदेश पारित किया गया हो तो उसे भी समाप्त किया जाता है।

14. प्रार्थी/निगरानीकर्ता द्वारा इस आदेश की प्रमाणित प्रतिलिपि अवर न्यायालय को सूचनार्थ/अनुपालनार्थ एवं धारा 80(9) उ0प्र0 राजस्व संहिता 2006 के अन्तर्गत न्याय शुल्क जमा करवाने के लिए आवश्यक कार्यवाही पूर्ण किये जाने हेतु प्रस्तुत की जाये। प्रश्नगत भूमि स्थित ग्राम फाजिलपुर कलां, परगना टप्पल, तहसील खैर, जनपद अलीगढ़ की खाता संख्या-00181 गाटा संख्या-289 रकबा 0.8290 हे0 जिसका उल्लेख वाद पत्र में अंकित है, को अकृषिक घोषित किया जाता है। इस निगरानी के लम्बनकाल में यदि कोई अन्तरिम आदेश पारित किया गया हो तो उसे भी समाप्त किया जाता है। आदेश की प्रति सहित अवर न्यायालय के अभिलेख वापस किये जाये। बाद आवश्यक कार्यवाही इस न्यायालय की पत्रावली संचित अभिलेखागार हो।

(राम सिंहासन प्रेम)

सदस्य (न्यायिक)

24.04.2025