

नमल से 1095

(18)

श्री 05 जोधवाजी

मानागम नमल से 1095 गाजियाबाद

गाजियाबाद।
उपजिलाधिकारी/सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी)
वाद संख्या 17/05-06 अन्तर्गत धारा 161 उ0प्र0 जमींदारी विनाश अधिनियम
ग्राम झुन्डाहेडा परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद

मै0 लिलाक रियल एस्टेट डब्लेपर्स प्रा0लि0 बनाम मै0 सुपरटेक कंस्ट्रक्शन प्रा0लि0

नमल निर्णय दि 29.7.06

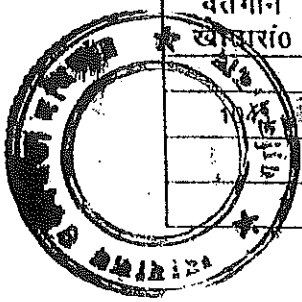
53B
D-1 ③

वादी मै0 लिलाक रियल एस्टेट डब्लेपर्स प्रा0 लि0, वी-47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली द्वारा वरिष्ठ प्रवक्ता की ओर से प्रार्थना पत्र दिनांक 22.04.2006 इस आशय से प्रस्तुत किया है कि इस प्रार्थना पत्र के संलग्नक के पैरा-1, में वर्णित भूमि का प्रार्थी प्रथम पक्ष संतन्त्रणीय भूमिधर खातेदार है। प्रथम पक्ष इस भूमि को द्वितीय पक्ष को विनिमय में देना चाहता है। इस प्रार्थना पत्र के संलग्नक के पैरा-2 में वर्णित भूमि के द्वितीय पक्ष संतन्त्रणीय भूमिधर खातेदार है। इस भूमि को प्रथम पक्ष विनिमय में लेना चाहता है। उ0प्र0 शासन की प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अन्तर्गत उक्त दोनों पक्षों ने ग्राम झुन्डाहेडा परगना लोनी में स्थित नाले के पूर्वी तथा पश्चिमी पार्श्वों में आवासीय योजनाओं के विकास हेतु भूमि अर्जित की है। उ0प्र0 शासन की नीति के सुनियोजित क्रियान्वन के लिए यह पारस्परिक विनिमय आवश्यक है। दोनों पक्ष इस पारस्परिक विनिमय के लिए पूर्णतः सहमत हैं क्योंकि यह दोनों पक्षों के लिए सुविधाजनक है। विनिमय में दी जाने वाली भूमि के लगानी मूल्य तथा विनिमय में ली जाने वाली भूमि के लगानी मूल्य में 10 प्रतिशत से अधिक का अन्तर नहीं है। विनिमय की जाने वाली भूमि किसी को पट्टे पर या बंधक नहीं है और न ही इस पर अन्य कोई भार है। वादी की ओर से ग्राम झुन्डाहेडा की खतोनी फराली वर्ष 1408 ता 1413 बाबत खाता संख्या 490, 2232 व 1043, दाखिल किये हैं।

प्रार्थना पत्र पर तहसीलदार गाजियाबाद से आख्या प्राप्त की गई। तहसीलदार गाजियाबाद की आख्या दिनांक 06-07-2006 प्राप्त हुई। "तहसील आख्या में कहा गया है कि लेखपाल के पारा उपलब्ध जिल्द बन्दोबस्त से प्रश्नगत खसरा संख्याओं से इस भूमि की किरम जमीन के अनुसार उनका परता रेट ज्ञात किया गया तथा दोनों पक्षों की भूमियों का तुलनात्मक विवरण पत्र तैयार किया गया। ग्राम झुन्डाहेडा की भूमि जो प्रथम पक्ष की संतन्त्रणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रस्तावित है।

मै0 लिलाक रियल एस्टेट डब्लेपर्स प्रा0 लि0

वर्तमान खसरा सं०	खसरा सं०	क्षेत्रफल	किरम जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति है०	लगानी मूल्यांकन	विवरण
	2	3	4	5	6	7	8
	905	0.0380	रोवटा रो०	2.41	9.52	0.3617	
	908	0.1770	रोवटा रो०	2.41	9.52	1.685	
						2.047	



ATTESTED

CRIMINAL AHALMAI
to S.D.M. GZR

1. प्रार्थना पत्र दिनांक 18.8.06
2. प्रार्थना पत्र दिनांक 19.8.06
3. प्रार्थना पत्र दिनांक 19.8.06
4. प्रार्थना पत्र दिनांक 19.8.06

कॉपी कहाँ
मुलाना कहाँ

ग्राम झून्डाहेडा की भूमि जो द्वितीय पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रथम पक्ष की भूमि मिलनी है, के खसराओं का विवरण :-

में 0 सुपरटैक कन्स्ट्रक्शन

वर्तमान खसरा सं०	खसरा सं०	क्षेत्रफल	किस्म जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति है०	लगानी मूल्यांकन	विवरण
1	2	3	4	5	6	7	8
2232	1704	0.1445	सेवटा अ०	3.67	10.50	2.0953	
490	1036 / 3	0.0143	सेवटा दो०	2.72	10.74	0.1535	
						2.2488	

प्रथम पक्ष का लगानी मूल्यांकन	2.0470
द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्यांकन	2.2488
अन्तर	0.2018
% मूल्यांकन	9.85%

उपरोक्त तुलनात्मक विवरण से यह स्पष्ट है कि दोनों पक्षों के मध्य किये जाने वाले विनिमय के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओं के परता रेटों में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है। दोनों पक्ष उक्त भूमियों के संक्रमणीय भूमिधर हैं। इसलिये धारा 161 ज०वि०अधि० के अन्तर्गत आवेदक की भूमि का विनिमय किये जाने की संस्तुति सहित आख्या सेवा में प्रेषित है।”

बाद दर्ज कर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद व नगर निगम गाजियाबाद को न्यायालय के पत्र संख्या 479/अहलगद/2006 दिनांक 07.07.2006 के द्वारा उपरोक्त नम्वरों के विनिमय के सम्बन्ध में आपत्ति/आख्या दिनांक 15.07.2006 तक उपलब्ध कराने के लिए नोटिस जारी किया गया किन्तु इनकी ओर से नियत दिनांक तक कोई आपत्ति/आख्या उपलब्ध नहीं कराई गई है। उ०प्र० सरकार को विद्वान नामिका वकील राजस्व के माध्यम से पेश करने हेतु समन जारी किया गया इनकी ओर से भी कोई आपत्ति/आख्या लिखित में प्रस्तुत नहीं की गई।

उक्त पक्षों के अधिवक्तागणों व विद्वान नामिका वकील राजस्व के तर्कों को सुना गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त साक्ष्यों का परीक्षण किया गया। तहसील की जाँच आख्या दिनांक 06.07.2006 से स्पष्ट है कि ग्राम झून्डाहेडा की प्रश्नगत भूमि वादी/प्रतिवादी की संक्रमणीय भूमिधरी भूमि है एवं दोनों पक्षों के मध्य किये जाने वाले विनिमय के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओं के परता रेटों में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है चूंकि ज०वि०अधि० की धारा 161 के प्राविधानों के अनुसार उपरोक्त विनिमय के लिए प्रस्तावित भूमियों के परता रेटों में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है इसके अतिरिक्त तहसील की जाँच आख्या में उपरोक्त भूमि का विनिमय किये जाने की संस्तुति की गई है तथा किसी भी पक्ष को कोई आपत्ति नहीं है अतः पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों के आधार पर वादी का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए प्रश्नगत भूमि को विनिमय किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आदेश

उपरोक्त विवेचना के आधार पर वादी मै० तिलाक रियल एस्टेट डेवेलपर्स प्रा० लि०, वी-47, कनार प्लेस, नई दिल्ली के ग्राम डून्डाहेडा के खाता संख्या 1043 के खसरा नम्बर 905 रकबा 0.0380 व खसरा नम्बर 908 रकबा 0.1770 है० की भूमि का प्रतिवादी मै० सुपरटैक कंस्ट्रक्शन, 331, सैक्टर-4, वैशाली के ग्राम डून्डाहेडा के खाता संख्या 2232 के खसरा संख्या 1704 रकबा 0.1445 व खाता संख्या 490 के खसरा नम्बर 1036/3 रकबा 0.0143 है० की भूमि से विनिमय स्वीकार किया जाता है। आदेश की एक प्रमाणित प्रतिलिपि तहसीलदार गाजियाबाद को इस आशय से भेजी जाये कि वह उपरोक्त आदेशों का राजस्व अभिलेखों में अमल दरागद कराते हुए अनुपालन आख्या एक सप्ताह के अन्दर इस न्यायालय को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।



[Handwritten signature]
29.7.06

(धर्मेन्द्र प्रताप सिंह)
उपजिलाधिकारी/सहायक कलेक्टर
(प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद।