नकल सं० 1097 न्यायालय उपजिलाधिकारी गाजियाबाद 2105 जोरेंके।

न्यायालय उपजिलाधिकारी/सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद।
वाद संख्या 20/05–06 अन्तर्गत धारा 161 उ0प्र0 जमींदारी विनाश अधिनियम
ग्राम डूण्डाहेड़ा परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद

मै0 लिलाक रियल एस्टेट प्रा0लि0 बनाम मै0 सूर्या मर्चेन्ट्स लि0

S3B
D-1(2)

नकल निर्णय दि० 29.7.06

वादी मै0 लिलाक रियल एस्टेट डबलेपर्स प्रा0 लि0, बी–47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली द्वारा वरिष्ठ प्रबन्धक की ओर से प्रार्थना पत्र दिनांक 22.04.2006 इस आशय से प्रस्तुत किया है कि इस प्रार्थना पत्र के सलग्नक के पैरा–1, मे वर्णित भूमि का प्रार्थी प्रथम पक्ष संक्रमणीय 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 संक्रमणीय भूमिधर खातेदार है। इस भूमि को प्रथम पक्ष विनिमय में लेना चाहता है। उ0प्र0 शासन की प्रदेश के नगरीय क्षेत्रो में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओ के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अन्तर्गत उक्त दोनो पक्षो ने ग्राम डून्डाहेडा परगना लोनी में स्थित नाले के पूर्वी तथा पश्चिमी पार्श्वो में अवासीय योजनाओ के विकास हेतू भूमि अर्जित की है। उ0प्र0 शासन की उक्त नीति के सुनियोजित क्रियान्वन के लिए यह पारस्परिक विनियम आवश्यक है। दोनो पक्ष इस पारस्परिक विनिमय के लिए पूर्णतः सहमत है क्योकि यह दोनों पक्षों के लिए सुविधाजनक है। विनिमय में दी जाने वाली भूमि के लगानी मल्य 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 हीं इस पर अंन्य कोई भार है। वादी द्वारा उद्धरण खतौनी 1408 से 1413 फसली ग्राम डून्डाहेडा खाता संख्या 705, 1130, व 2232 दाखिल की गई है।

प्रार्थना पत्र पर तहसीलदार गाजियाबाद से आख्या प्राप्त की गई। तहसीलदार गाजियाबाद की आख्या दिनाँक 06–07–2006 प्राप्त हुई। "तहसील आख्या में कहा गया है कि लेखपाल के पास उपलब्ध जिल्द बन्दोबस्त से प्रश्नगत खसरा संख्याओं से इस भूमि की किस्म जमीन के अनुसार उनका परता रेट ज्ञात किया गया तथा दोनो पक्षो की भूमियों का तुलनात्मक विवरण पत्र तैयार किया गया। ग्राम डून्डाहेडा की भूमि जो प्रथम पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रस्तावित है।

मै0 लिलाक रियल एस्टेट डवलपर्स प्रा0 लि0

वर्तमान खातासं0	खसरा सं0	क्षेत्रफल	किस्म जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति है0	लगानी मूल्यांकन	विवरण
1	2	3	4	5	6	7	8
705	948/1	0.2118	सेवटा दो0	2.72	10.74	2.2747	
	948/2	0.2130	सेवटा दो0	2.72	10.74	2.2876	
						4.5623	

1. आवेदन का दिनांक 18.8.06
2. नकल तैयार होने का दिनांक 19.8.06
3. नकल देने का दिनांक 19.9.06
6.50

ATTESTED
CRIMINAL AHALMAD
To S.D.M. GZB.

ग्राम डून्डाहेड़ा की भूमि जो द्वितीय पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रथम पक्ष को भूमि मिलनी है, के खसरों का विवरण :–

मै0 सूर्या मर्चेन्टस लि0

वर्तमान खातासं0	खसरा सं0	क्षेत्रफल	किस्म जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति है0	लगानी मूल्यांकन	विवरण
1	2	3	4	5	6	7	8
2232	1267 मि0	0.0534	सेवटा दो0	2.72	10.74	0.5735	
	1656	0.0238	सेवटा दो0	2.72	10.74	0.2560	
	1657	0.0300	सेवटा अ0	3.67	14.50	0.4350	
	1658	0.0124	सेवटा अ0	3.67	14.50	0.1798	
	1696	0.0348	सेवटा दो0	2.72	10.74	0.3737	
	1697	0.0506	सेवटा अ0	3.67	14.50	0.7337	
	1701	0.0616	सेवटा अ0	3.67	14.50	0.8932	
	1702	0.0095	सेवटा अ0	3.67	14.50	0.1377	
	1704	0.0695	सेवटा अ0	3.67	14.50	1.0077	
11.30	984	0.0315	सेवटा दो0	2.72	10.74	0.3383	
						4.9283	

प्रथम पक्ष का लगानी मूल्यांकन	4.5623
द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्यांकन	4.9283
अन्तर	0.366
% मूल्यांकन	8.02%

उपरोक्त तुलनात्मक विवरण से यह स्पष्ट है कि दोनो पक्षों के मध्य किये जाने वाले विनिमय के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओं के लगानी रेटों में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है। दोनो पक्ष उक्त भूमियों के संक्रमणीय भूमिधर है। इसलिये धारा 161 ज0वि0अधि0 के अन्तर्गत आवेदक की भूमि का विनिमय किये जाने की संस्तुति सहित आख्या सेवा में प्रेषित है "

वाद दर्ज कर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद व नगर निगम गाजियाबाद को न्यायालय के पत्र संख्या 479/अहलमद/2006 दिनाँक 07.07.2006 के द्वारा उपरोक्त नम्बरो 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 दिनाँक तक कोई आपत्ति/आख्या उपलब्ध नहीं कराई गई है। उ0प्र0 सरकार को विद्वान नामिका वकील राजस्व के माध्यम से पैरवी करने हेतु समन जारी किया गया इनकी ओर से भी कोई आपत्ति/आख्या लिखित में प्रस्तुत नहीं की गई।

उभय पक्षो के अधिवतागणो व विद्वान नामिका वकील राजस्व के तर्को को सुना गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त साक्ष्यो का परीक्षण किया गया। तहसील की जाँच आख्या दिनाँक 06.07.2006 से स्पष्ट है कि ग्राम डून्डाहेडा की प्रश्नगत भूमि वादी/प्रतिवादी की संक्रमणीय भूमिधरी भूमि है एवं दोनो पक्षो के मध्य किये जाने वाले विनिमय के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओं के

लगानी रेटो में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है चूंकि ज0वि0अधि0 की धारा 161 के प्राविधानों के अनुसार उपरोक्त विनिमय के लिए प्रस्तावित भूमियों के लगानी रेटो 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 साक्ष्यो 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 मै0 लिलाक रियल एस्टेट डबलेपर्स प्रा0 लि0, बी–47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली के ग्राम डून्डाहेडा के खाता संख्या 705 के खसरा संख्या 948/1 रकबा 0. 02118 व खसरा नम्बर 948/2 रकबा 0.2130 है0 की भूमि का प्रतिवादी मै0 सूर्या मर्चेन्ट्स लि0 331, सैक्टर–4, वैशाली के ग्राम डून्डाहेडा के खाता संख्या 2232 के खसरा नम्बर 1267मि0 रकबा 0.0534, खसरा नम्बर 1656 रकबा 0.0238, खसरा नम्बर 1657 रकबा 0.0300, खसरा नम्बर 1696 रकबा 0.0348, खसरा नम्बर 1697 रकबा 0.0506, खसरा नम्बर 1701 रकबा 0.0616, खसरा नम्बर 1702 रकबा 0.0095 , खसरा नम्बर 1704 रकबा 0.0695 व खाता संख्या 1130 के खसरा नम्बर 984 के रकबा 0.0315 है0 की भूमि से विनिमय स्वीकार किया जाता है। आदेश की क प्रमाणित प्रतिलिपि तहसीलदार गाजियाबाद को इस आशय से भेजी जाये कि वह उपरोक्त आदेशो का राजस्व अभिलेखों में अमल दरामद कराते हुए अनुपालन आख्या एक सप्ताह के अन्दर इस न्यायालय को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।

29.7.08

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