16

नकल सं० 1082 — 2105 फौजदारी

न्यायालय उपजिलाधिकारी/सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद।
वाद संख्या 2/05—06 अन्तर्गत धारा 161 उ0प्र0 जमींदारी विनाश अधिनियम
ग्राम डूण्डाहेड़ा परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद

मै0 वृद्धि प्रापर्टीज प्रा0लि0 बनाम मै0 सुपर टैक कन्स्ट्रक्शन

नकल निर्णय दिनांक 29.7.06

वादी मै0 वृद्धि प्रापर्टीज प्रा0लि0, 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 संलग्नक 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 हेतु 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 अन्य कोई भार है। वादी द्वारा उद्धरण खतौनी 1408 से 1413 फसली ग्राम डून्डाहेडा खाता संख्या 1123, 2232 1186 व 1657, 1657 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 वृद्धि प्रोपर्टीज 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
1123	855/1	0.0160	सेवटा दो	2.72	10.74	0.17	
	845/2	0.0250	सेवटा सो	2.41	9.41	0.24	
	852	0.0630	सेवटा दो	0.35	1.35	0.11	
1657	316	0.1265	सेवटा अ0	3.67	14.50	1.8343	
145	309/2	0.0885	सेवटा दो	2.72	10.74	0.9505	

1. प्रार्थना पत्र प्रस्तुत 18.8.06
2. प्रार्थना की डेवती का दिनांक 19.8.06
3. नकल देने 19.9.06
4. स्टाम्प की 6.50

प्रति कर्ता ....
तुलना कर्ता ....

ATTESTED
CRIMINAL AHALMAD
To S.D.M. GZB

	694	0.0285	सेवटा अ0	3.67	14.50	0.4132	
1659	790	0.0190	सेवटा दो	2.72	10.74	0.2041	
	347	0.0252	सेवटा अ0	3.67	14.50	0.365	
	582/2	0.0157	सेवटा दो	2.72	10.74	0.1686	
	741	0.1202	सेवटा अ0	3.67	14.50	1.7429	
	747	0.0285	सेवटा अ0	3.67	14.50	0.4133	
	790	0.0222	सेवटा दो	2.72	10.74	0.2384	
		0.5783				6.8247	

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

मै0 सुपरटैक कन्सट्रक्शन

वर्तमान खाता सं0	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	1267/1	0.1779	सेवटा दो0	2.72	10.74	1.9106	
	1657	0.0842	सेवटा अ0	3.67	14.50	1.45	
	1658	0.2004	सेवटा अ0	3.67	14.50	2.906	
	1696	0.1158	सेवटा दो0	2.72	10.74	1.2437	
		0.5783				7.2811	

प्रथम पक्ष का लगानी मूल्यांकन	6.8247
द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्यांकन	7.2811
अन्तर	0.4564
% मूल्यांकन	6.69%

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। दोनों 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 दिनॉक 07.07.2006 के द्वारा उपरोक्त नम्बरों 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 दिनॉक तक कोई आपत्ति/आख्या उपलब्ध नहीं कराई गई है। उ0प्र0 सरकार को विद्वान नागिका वकील राजस्व के माध्यम से पैरवी करने हेतु सम्मन जारी किया गया इनकी ओर से भी कोई आपत्ति/आख्या लिखित में प्रस्तुत नहीं की गई।

उभय पक्षो के अधिवक्तागणो 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 वृद्धि प्रापर्टीज प्रा0लि0, बी–47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली के खाता संख्या 1123 के खसरा नम्बर 855/1 रकबा 0.0160, खसरा नम्बर 845/2 रकबा 0.0250, खसरा नम्बर 852 रकबा 0.0630, खाता संख्या 1657 के खसरा नम्बर 316 रकबा 0.1265 खाता संख्या 145 के खसरा नम्बर 309/2 रकबा 0.0885 व खसरा नम्बर 694 रकबा 0.0285 व खाता संख्या 1659 के खसरा नम्बर 790 रकबा 0.0190, खसरा नम्बर 347 रकबा 0.0252 व खसरा नम्बर 582/2 रकबा 0.0157, खसरा 741 रकबा 0.1202, खसरा 747 रकबा 0.0285, खसरा 790 रकबा 0.0222 है0 की भूमि का प्रतिवादी मै0 सुपर टैक कन्स्ट्रक्शन, 331, सैक्टर–4, वैशाली गाजियाबाद के खाता संख्या 2232 के खसरा 1267/1 रकबा 0.1779, खसरा नम्बर 1657 रकबा 0.0842, खसरा नम्बर 1658 रकबा 0.2004, खसरा नम्बर 1696 रकबा 0.1158 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।

25.7.06

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