

नकाश 741

न्यायालय उप जिलाधिकारी/सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद

वाद संख्या : 12/07-08

धारा-161 उ.प्र.जमींदारी विनोश अधिनियम

ग्राम डून्डाहेडा

परगना लोनी

तहसील व जिला गाजियाबाद

मै0 अरेजो डवलपर्स प्रा0लि0

बनाम

मै0 एसोटेक कोन्ट्रक्ट्स (इण्डिया) लि0

S9A

नकाश निर्णय दिनांक 11-8-2008

प्रस्तुत वाद की कार्यवाही मैसर्स अरेजो डवलपर्स प्रा0लि0 बी-47 कनाट पैलेस नई दिल्ली द्वारा उप महाप्रबन्धक गीताराम त्यागी पुत्र श्री दाताराम त्यागी निवासी बी-47 कनाट प्लेस नई दिल्ली के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 16-04-2007 उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम की धारा-161 के अन्तर्गत इस आशय से प्रस्तुत किया गया कि इस प्रार्थना पत्र के संलग्नक के पैरा-1 में वर्णित भूमि का प्रार्थी प्रथम पक्ष संकमणीय 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 संकमणीय भूमिधर खातेदार है। इस भूमि को प्रथम पक्ष विनिमय में लेना चाहता है। उ0 प्र0 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 डून्डाहेडा परगना लोनी में स्थित आवासीय योजनाओं के विकास हेतु भूमि अर्जित की है। उ0 प्र0 शासन की उक्त नीति के सुनियोजित क्रियान्वन के लिए यह वाद 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 लागानी 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 द्वारा उद्धरण खतौनी 1408 ता 1413 फसली ग्राम डून्डाहेडा खाता संख्या 1221, 94 दाखिल की गयी है।

वादी का प्रार्थना पत्र जॉच हेतु तहसीलदार गाजियाबाद को भेजा गया के परिप्रेक्ष्य में जॉच तहसीलदार द्वारा की गयी। तहसीलदार गाजियाबाद द्वारा अपनी आख्या जो उ.प्र.ज.वि. एवं भू.व्य.अधि. की धारा-161 के अनुसार बिना विहित प्रारूप दिनांक रहित प्रस्तुत की गयी। तहसील आख्या में कहा गया कि लेखपाल के पास उपलब्ध जिल्द बन्दोबस्त से प्रशुनगत खसरा संख्याओं की किश्म जमीन के अनुसार उनका परता रेट ज्ञात किया गया। दोनों पक्षों की भूमियों का तुलनात्मक विवरण तैयार किया गया है। ग्राम डून्डाहेडा की भूमि जा प्रथम पक्ष की संकमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा द्वितीय पक्ष को मिलनी है, के खसरो का विवरण :-

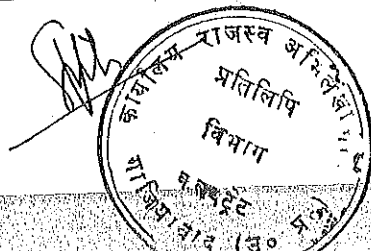
मै0 अरेजो डवलपर्स प्रा0लि0

वर्तमान संख्या	खाता	खसरा संख्या	क्षेत्रफल	किश्म जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति हैक्टेयर	लगानी मूल्यांकन	विवरण
1	2	3	4	5	6	7	10	
1221		829 नि.	0.0680	सेवटा सोयम		9.52	0.64736	विनिमय मालियत अन्तर 10 % से कम है।
			0.1300				0.64736	

ग्राम डून्डाहेडा की भूमि जो द्वितीय पक्ष की संकमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रथम पक्ष को भूमि मिलनी है, के खसरो का विवरण:-

मैसर्स पंचशील प्रमोटर्स लि0

वर्तमान संख्या	खाता	खसरा संख्या	क्षेत्रफल	किश्म जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति हैक्टेयर	लगानी मूल्यांकन	विवरण
1	2	3	4	5	6	7	10	
94		1039	0.0177	सेवटा दोयम		10.74	0.1900	विनिमय मालियत अन्तर 10 % से कम है।
		1042	0.0373	सेवटा दोयम		10.74	0.400602	
			0.0550				0.5906	



प्रथम पक्ष का लगानी मूल्यांकन
द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्यांकन
अन्तर
% मूल्यांकन

0.64736
0.5906
0.05676
9.61 %

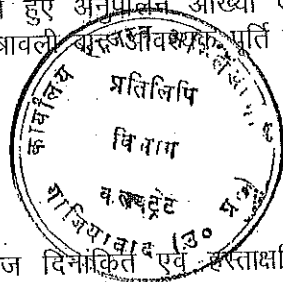
उपरोक्त तुलनात्मक विवरण से यह स्पष्ट है कि दोनों पक्षों के मध्य किये जाने वाले विनिमय के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओं के लगानी रेटो में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है। दोनों पक्ष उक्त भूमिओं संकमणीय भूमिधर है। इसलिए धारा 161 ज०वि०अ० के अन्तर्गत आवेदक की भूमि का विनिमय किये जाने की संस्तुति सहित आख्या सेवा में प्रेषित की गयी है।

वाद दर्ज रजिस्टर कर गाजियाबाद विकास प्राधिरण गाजियाबाद व नगर निगम गाजियाबाद को न्यायालय के पत्र संख्या 2039/अहलमद-राजस्व /उ०जि०/2008 दिनांक 3-3-2008 के द्वारा उपरोक्त नम्बरान के विनिमय के सम्बन्ध में आपत्ति/आख्या नियत दिनांक तक उपलब्ध कराने के लिए नोटिस जारी किया गया। गाजियाबाद विकास प्राधिरण गाजियाबाद की ओर से दिनांक 19.4.2008 को अपनी लिखित आपत्ति दाखिल की गयी जिसमें कहा गया कि वादी द्वारा गैर कृषि /आवासीय उपयोग भूमि को विनिमय का प्रार्थना पत्र दिया गया है जो विधि विरुद्ध है। आपत्ति के अन्त में वाद को खण्डित किये जाने का अनुरोध किया गया। नगर निगम गाजियाबाद की ओर से कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं एवं नामिका वकील राजस्व के द्वारा प्रस्तुत विद्वता पूर्ण कर्ज को सुना गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों का परीक्षण किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध तहसील आख्या से स्पष्ट है कि ग्राम झुन्डाहेडा की प्रश्नगत भूमि वादी/प्रतिवादी की संकमणीय भूमिधरी भूमि है, एवं दोनों पक्षों के मध्य किये जाने वाले विनिमय के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओं के लगानी मूल्य में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है, चूंकि ज०वि०अ० की धारा 161 के प्राविधानों के अनुसार उपरोक्त विनिमय के लिए प्रस्तावित भूमियों के लगानी मूल्य में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है इसके अतिरिक्त तहसील की जाँच आख्या में उपरांत भूमि का विनिमय किये जाने की संस्तुति की गयी 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 अरेजो डवलपर्स प्रा०लि० बी-47 कनाट पैलेस नई दिल्ली द्वारा के ग्राम झुन्डाहेडा के खाता संख्या 1221 के खसरा नम्बर 829 मि. रकबा 0.0680 हैक्टेयर लगानी 9-52 पैसे की भूमि का प्रतिवादी मै० एसोटेक कोन्स्ट्रक्टर्स (इण्डिया) लि० के खाता संख्या 94 के खसरा नम्बर 1039 रकबा 0.0177 लगानी 10-74 पैसे खसरा नम्बर 1042 रकबा 0.0373 लगानी 10-74 पैसे कुल दो किता कुल रकबा 0.0550 हैक्टेयर से विनिमय स्वीकार किया जाता है। आदेश की एक प्रति तहसीलदार गाजियाबाद को इस आशय से भेजी जाये कि वह उपरोक्त आदेशों का राजस्व अभिलेखों में अमल दरामद कराते हुए अनप्राप्त आख्या एक सप्ताह के अन्दर इस न्यायालय को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे। पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों की पूर्ति दाखिल दफ्तर की जावे।
दिनांक - 11-8-2008



(विशाल सिंह)

उप जिलाधिकारी,

सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी)
गाजियाबाद

यह निर्णय व आदेश आज दिनांकित एवं हस्ताक्षरित कर न्यायालय की मुद्रा सहित खुले न्यायालय में उद्घोषित किया गया।

दिनांक 11-8-2008

(विशाल सिंह)

उप जिलाधिकारी,

सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी)
गाजियाबाद

स्टाम्प रुपये 7/75

प्राथमिक देने की दिनांक 11/8/08

नकल तयारी की दिनांक 11/8/08

नकल देने की दिनांक 11-8-08

नकल कर्ता

तुलना कर्ता

सत्यप्रतिनिधि

राजस्व अभिलेखीकार
कलेक्टर, गाजियाबाद