

कल सं 109।

19

शह जौरी

गाजियाबाद जिलाधिकारी गाजियाबाद

न्यायालय उपजिलाधिकारी/सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद।
वाद संख्या 12/05-06 अन्तर्गत धारा 161 उ०प्र० जमींदारी विनाश अधिनियम
ग्राम डून्डाहेड़ा परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद

मै० अरेजो डबलेपर्स प्रा० लि० बनाम मै० एसोटेक कान्ट्रेक्ट्स(इण्डिया) लि०

निल निर्णय दिनांक 29.7.06

वादी मै० अरेजो डबलेपर्स प्रा० लि०, 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, में 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। उ०प्र० 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 डून्डाहेड़ा परगना लोनी में स्थित नाले के पूर्वी तथा पश्चिमी पार्श्वों में आवासीय योजनाओं के विकास हेतु भूमि अर्जित की है। उ०प्र० शासन की उक्त नीति के सुनियोजित क्रियान्वन के लिए यह पारस्परिक विनियम आवश्यक है। दोनों पक्ष इस पारस्परिक विनियम के लिए पूर्णतः सहमत हैं क्योंकि यह दोनों पक्षों के लिए सुविधाजनक है। विनियम में दी जाने वाली भूमि के लगानी मूल्य तथा विनियम में ली जाने वाली भूमि के लगानी मूल्य में 10 प्रतिशत से अधिक का अन्तर नहीं है। विनियम 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 से 1413 फसली ग्राम डून्डाहेड़ा खाता संख्या 94, 1006, 1426 व 2389 दाखिल की गई है।

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 पास उपलब्ध जिल्द बन्दोबस्त से प्रश्नगत खसरा संख्याओं से इस भूमि की किस्म जमीन के अनुसार उनका परता रेट ज्ञात किया गया तथा दोनों पक्षों की भूमियों का तुलनात्मक विवरण पत्र तैयार किया गया। ग्राम डून्डाहेड़ा की भूमि जो प्रथम पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनियम द्वारा प्रस्तावित है।

मै० अरेजो डबलेपर्स प्रा० लि०

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
1426	919	0.0890	सेवटा दो०	2.72	10.74	0.9558	
	1004	0.1140	सेवटा दो०	2.72	10.74	1.2245	
2389	923/1	0.0169	सेवटा दो०	2.72	10.74	0.1815	
1006	893/1	0.05775	खादर दो०	0.35	1.38	0.0796	

ATTESTED

1. कल सं 18.8.06
2. कल सं 19.8.06
3. कल सं 19.9.06
4. कल सं 6.5.0

परीक्ष कर्ता
तुलना कर्ता

CRIMINAL AHARMA
V. I.D.M. O.B.

878/2/1	0.00275	खादर दो0	0.35	1.38	0.0038	
					2.4794	

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

मै0 एसोर्टैक कन्ट्रैक्टस (इण्डिया) लि0

वर्तमान खातारं0	खसरा सं0	क्षेत्रफल	किसम जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति है0	लगानी मूल्यांकन	विवरण
1	2	3	4	5	6	7	8
94	1039	0.0803	सेवटा दो0	2.72	10.74	0.8624	
	1041	0.0775	सेवटा सी0	2.41	9.52	0.7378	
	1042 मि0	0.0711	सेवटा दो0	2.72	10.74	0.7636	
	1042	0.0338	सेवटा दो0	2.72	10.74	0.3630	
						27268	

प्रथम पक्ष का लगानी मूल्यांकन	2.4794
द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्यांकन	2.9169
अन्तर	0.2474
मूल्यांकन	9.97:

उपरोक्त तुलनात्मक विवरण से यह स्पष्ट है कि दोनों 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 हैं। इसलिये धारा 161 ज०वि०अधि० 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 दिनांक 07.07.2006 के द्वारा उपरोक्त नगरों 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 पैरवी करने हेतु समन जारी किया गया इनकी ओर से भी कोई आपत्ति/आख्या लिखित में प्रस्तुत नहीं की गई।

उभय 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 डून्डाहेडा 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 लगानी रेटों में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है चूंकि ज०वि०अधि० की धारा 161 के प्रावधानों के अनुसार उपरोक्त विनिमय के लिए प्रस्तावित भूमियों के लगानी रेटों में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर

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 अरेजो डबलेपर्स प्रा० लि०, बी-47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली के ग्राम डून्डाहेडा के खाता संख्या 1426 के खसरा नम्बर 919 रकबा 0.0890, खसरा नम्बर 1004 रकबा 0.1140 व खाता संख्या 2389 के खसरा नम्बर 923/1 रकबा 0.0169 व खाता संख्या 1006 के खसरा नम्बर 893/1 रकबा 0.05775, खसरा नम्बर 878/2/1 रकबा 0.00275 है० की भूमि का प्रतिवादी मै० एसोटेक कान्टेक्ट्स (इण्डिया) लि० एफ-27/28, सैक्टर-18, नोएडा ग्राम डून्डाहेडा के खाता संख्या 94 के खसरा नम्बर 1039, रकबा 0.0803, खसरा नम्बर 1041 रकबा 0.0775, खसरा नम्बर 1042 गि० रकबा 0.0711 व खसरा नम्बर 1042 रकबा 0.0338 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 दरामद कराते हुए अनुपालन आख्या एक सप्ताह के अन्दर इस न्यायालय को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।



[Handwritten signature] 29.7.1

(धर्मेन्द्र प्रताप सिंह)

उपजिलाधिकारी/सहायक कलेक्टर
(प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद।