(23)

नकल संख्या 742 — प्रार्थना संख्या 2..

न्यायालय उप जिलाधिकारी/सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद

धारा–161 उ.प्र.जमीदारी विनाश अधिनियम

वाद संख्या : 15/07–08

तहसील व जिला गाजियाबाद

ग्राम डून्डाहेडा परगना लोनी

मै0 इन्नोवेशन प्रमोटर्स प्रा. लि0

बनाम

मै0 अरेजो डवलपर्स प्रा0लि0

निर्णय दिनांक 11-8-2008

प्रस्तुत वाद की कार्यवाही मै0 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 जमीदारी विनाश ओर 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 संक्रमणीय भूमिधर खातेदार है। प्रथम पक्ष इस भूमि को द्वितीय पक्ष को विनिमय मे देना चहाता 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 चहाता है। उ0 प्र0 शासन की प्रदेश के नगरीय क्षेत्रो में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अन्तर्गत उक्त दोनो पक्षों ने ग्राम डून्डाहेडा परगना लौनी में स्थित आवासीय योजनाओं के विकास हेतु भूमि अर्जित की है। उ0प्र0 शासन की उक्त नीति के सुनियोजित कियान्वन के लिए यह वाद पारस्परिक विनिमय आवश्यक है। दोनो पक्ष इस पारस्परिक विनिमय के लिए पूर्णत: सहमत है क्योकि यह दोनो पक्षों के लिए सुविधाजनक है। विनिमय मे दी जाने वाली भूमि के लागानी मूल्य तथा विनिमय में ली जाने वाली भूमि के लगानी मूल्य में 10 प्रतिशत से अधिक का अन्तर नही है। विनिमय की जाने वाली भूमि किसी को पट्टे पर या बंधक नही है, और न ही इस पर अन्य कोई भार है। वादी द्वारा उद्धरण खतौनी 1408 ता 1413 फसली ग्राम डून्डाहेडा खाता संख्या 1967, 141, 140 दाखिल की गयी है।

वादी का प्रार्थना पत्र जॉच हेतु तहसीलदार गाजियाबाद को भेजा गया के परिप्रेक्ष्य में जॉच तहसीदार 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 मे कहा गया कि लेखपाल के पास उपलब्ध जिल्द बन्दोबस्त से प्रश्नगत खसरा संख्याओं की किश्म जमीन के अनुसार उनका परता रेट ज्ञात किया गया। दोनों पक्षो की भूमियों का तुलनात्मक विवरण तैयार किया गया है। ग्राम डूडाहेडा 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 खाता संख्या	खसरा संख्या	क्षेत्रफल	किश्म जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति हैक्टेयर	लगानी मूल्याकंन	विवरण
1	2	3	4	5	6	7	10
1967	925	0.2020	सेवटा सोयम		9.52	1.92304	विनिमय मालियत अन्तर 10 % से कम है।
	924/1	0.0154	सेवटा सोयम		9.52	0.146608	
योग		**0.2174**				**2.069648**	

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

मै0 इन्नोवेशन प्रमोटर्स प्रा. लि0

वर्तमान खाता संख्या	खसरा संख्या	क्षेत्रफल	किश्म जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति हैक्टेयर	लगानी मूल्याकंन	विवरण
1	2	3	4	5	6	7	10
141/1265	1265	0.0655	सेवटा अव्वल		14.50	0.94975	विनिमय मालियत अन्तर 10 % से कम है।
140	1705	0.0795	सेवटा अव्वल		14.50	1.15275	
योग		**0.1450**				**2.1025**	

कार्यालय राजस्व अभिलेखागार प्रतिलिपि विभाग कलक्ट्रेट गाजियाबाद (उ० प्र०)

प्रथम पक्ष का लगानी मूल्याकंन 2.0696
द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्याकंन 2.1025
अन्तर 0.0329
% मूल्याकंन 1.59 %

उपरोक्त तुलनात्मक विवरण से यह स्पष्ट है कि दोनो पक्षों के मध्य किये जाने वाले विनिमय के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओं के लगानी रेटो में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है। दोनो पक्ष उक्त भूमिओं संक्रमणीय भूमिधर है। इसलिए धारा 161 ज0वि0अ0 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 /उ0जि0/2008 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 विरूद्ध है। आपत्ति के अन्त में वाद को खण्डित किये जाने का अनुरोध किया गया। नगर निगम गाजियाबाद की ओर से कोई आपत्ति प्राप्त नहीं।

उभय पक्षो के विद्वान अधिवक्ताओं एवं नामिका वकील राजस्व के द्वारा प्रस्तुत विद्वता पूर्ण तर्को को सुना गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यो का परीक्षण किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध तहसील आख्या से स्पस्ट है कि ग्राम डून्डाहेडा की प्रश्नगत भूमि वादी/प्रतिवादी की संक्रमणीय भूमिधरी भूमि है, एवं दोनो पक्षों के मध्य किये जाने वाले विनिमय के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओं के लगानी मूल्य में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है, चूकि ज0वि0अधि0 की धारा 161 के प्राविधानो के अनुसार उपरोक्त विनिमय के लिए प्रस्तावित भूमियों के लागानी मूल्य में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है इसके अतिरिक्त तहसील की जॉच आख्या में उपरांक्त भूमि का विनिमय किये जाने की संस्तुति की गयी है तथा किसी भी पक्ष को कोई आपत्ति नही 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 अरेजो डवलपर्स प्रा0लि0 बी–47 कनाट पैलेस नई दिल्ली द्वारा के ग्राम डून्डाहेडा के खाता संख्या 1967 के खसरा नम्बर 925 रकबा 0.2020 खसरा नम्बर 924/1 रकबा 0.0154 हैक्टेयर लगानी उक्त की भूमि का प्रतिवादी मै0 इन्नोवेशन प्रमोटर्स प्रा. लि. के खाता संख्या 141 के खसरा नम्बर 1265 रकबा 0.0655 खाता नम्बर 140 खसरा नम्बर 1705 रकबा 0.0795 हैक्टेयर लगानी उक्त से विनिमय स्वीकार किया जाता है। आदेश की एक प्रति तहसीलदार गाजियाबाद को इस आशय से भेजी जाये कि वह उपरोक्त आदेशों का राजस्व अभिलेखो में अमलदरामद कराते हुए अनुपालन आख्या एक सप्ताह के अन्दर इस न्यायालय को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे। पत्रावली बाद आवश्यक पूर्ति दाखिल दफ्तर की जावे ।

दिनॉक– 11–8–2008

(विशाल सिह)
उप जिलाधिकारी,/
सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी)
गाजियाबाद

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

दिनॉक– 11–8–2008

(विशाल सिह)
उप जिलाधिकारी,/
सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी)
गाजियाबाद

कार्यालय राजस्व अभिलेखागार प्रतिलिपि विभाग कलक्ट्रेट गाजियाबाद (उ० प्र०)

नकल कर्ता

तुलना कर्ता

सत्यप्रतिलिपि
राजस्व अभिलेखाकार
कलेक्ट्रेट गाजियाबाद

स्टाम्प रूपये 7/75
प्रार्थना पत्र देने की दिनांक
नकल तयारी की दिनांक
नकल देने की दिनांक