(21)

[illegible] 714   [illegible] 258

न्यायालय   उप जिलाधिकारी / सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद

वाद संख्या [illegible]/07-08   धारा-161 उ.प्र.जमींदारी विनाश अधिनियम

ग्राम कुल्हेड़ा   परगना लोनी   तहसील व जिला गाजियाबाद

मै0 शिवालिक कंस्ट्रक्शन प्रा0लि0   बनाम   मै0 एसोटेक रियेल्टी प्रा. लि0

538

अन्तिम निर्णय दिनांक 11-8-2008

प्रस्तुत वाद की कार्यवाही मै0 शिवालिक कंस्ट्रक्शन प्रा0लि0 बी-47 कनाट प्लेस नई दिल्ली द्वारा [illegible] महाप्रबन्धक [illegible] त्यागी पुत्र श्री [illegible] 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 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। 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 कुल्हेड़ा परगना लोनी में स्थित आवासीय योजनाओं के विकास हेतु भूमि अर्जित की है। उ0प्र0 शासन की उक्त नीति के सुनियोजित विकास के लिए यह वाद पारस्परिक विनिमय आवश्यक है। दोनों पक्ष इस पारस्परिक विनिमय के लिए पूर्णतः सहमत है क्योंकि यह दोनों पक्षों के लिए सुविधाजनक है। विनिमय में दी जाने वाली भूमि के लगानी 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 प्रदत्त नहीं है, और न ही इस पर अन्य कोई भार है। वादी द्वारा सहखाता खतौनी 1408 ता 1413 फसली ग्राम कुल्हेड़ा खाता संख्या 2293, 2242 705, 214, 212 दाखिल की गयी है।

वादी का प्रार्थना पत्र जाँच हेतु तहसीलदार गाजियाबाद को भेजा गया के परिप्रेक्ष्य मे जांच तहसीलदार द्वारा की गयी। तहसीलदार गाजियाबाद द्वारा अपनी आख्या जो उ.प्र.ज.वि.एवं भू.व्य.अधि. की धारा 161 के अनुसार बिना दिनांकित प्रारूप दिनांक सहित प्रस्तुत की गयी। तहसील आख्या मे कहा गया कि लेखपाल के पास उपलब्ध जिल्द बन्दोबस्त से प्रमाणित खसरा [illegible] की किस्म जमीन के अनुसार लगान परता रेट ज्ञात किया गया। दोनों पक्षों की भूमियों का तुलनात्मक विवरण तैयार किया गया है। ग्राम कुल्हेड़ा की भूमि जो प्रथम पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा द्वितीय पक्ष को मिलनी है के खसरों का विवरण :-

मै0 शिवालिक कंस्ट्रक्शन प्रा0लि0

खतौनी खाता संख्या	खसरा संख्या	क्षेत्रफल	किस्म जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति हैक्टेयर	लगानी मूल्यांकन	विवरण
1	2	3	4	5	6	7	10
2293	917	0.0430	[illegible]		10.74	0.46182	विनिमय भूमियोंका अन्तर 10 % से कम है।
2242	895	0.0456	[illegible]		1.38	0.062925	
705	847/[illegible]	0.0690	[illegible]		9.52	0.65688	
योग		0.1576				1.181620	

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

मै0 एसोटेक रियेल्टी प्रा. लि0

खतौनी खाता संख्या	खसरा संख्या	क्षेत्रफल	किस्म जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति हैक्टेयर	लगानी मूल्यांकन	विवरण
1	2	3	4	5	6	7	10
214	1266	0.0250	[illegible]		14.50	0.3625	विनिमय भूमियोंका अन्तर 10 % से कम है।
212	1703	0.0520	[illegible]		14.50	0.7540	
योग		0.0770				1.1165	

[illegible] अधिकृत [illegible]

1.1816

प्रथम पक्ष का लगानी मूल्यांकन 1.1165

द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्यांकन 0.0651

अन्तर 5.83 %

% मूल्यांकन

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 [illegible] भूमिधरी 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 [illegible] गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद व नगर निगम गाजियाबाद को कार्यालय के पत्र संख्या 2039/आई0सी0-राजस्व/[illegible]/2008 दिनांक 3-8-2008 के द्वारा उपरोक्त प्रकरण के विनिमय के सम्बन्ध में आपत्ति/आख्या [illegible] दिनांक तक उपलब्ध कराने के लिए नोटिस जारी किया गया। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण 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 [illegible] भूमि को विनिमय का प्रार्थना पत्र दिया गया है जो विधि विरुद्ध है। आपत्ति के अन्त में वाद को खारिज किये जाने का अनुरोध किया गया। नगर निगम गाजियाबाद की ओर से कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं एवं [illegible] राजस्व के द्वारा प्रस्तुत विस्तृत पूर्ण [illegible] को सुना गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों का परीक्षण किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध [illegible] आख्या से स्पष्ट है कि ग्राम [illegible] की प्रस्तावित भूमि वादी/प्रतिवादी की संक्रमणीय भूमिधरी भूमि है एवं दोनों पक्षों के मध्य किये जाने वाले विनिमय के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओं के लगानी [illegible] ज0वि0अधि0 की धारा 161 के प्राविधानों के अनुसार मूल्य में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है, चूंकि [illegible] 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है इसके उपरोक्त विनिमय के लिए प्रस्तावित भूमियों के लगानी मूल्य [illegible] संस्तुति की गयी है अतिरिक्त तहसीलदार की जांच आख्या में उपरोक्त भूमि का विनिमय किये जाने की [illegible] पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों के आधार पर वादी का [illegible] किसी भी पक्ष को कोई आपत्ति नहीं है। अतः पत्रावली पर [illegible] विनिमय किया जाना उचित प्रतीत होता है। [illegible] वादी स्वीकार करते हुए प्रश्नगत भूमि को [illegible]

आदेश

उपरोक्त विवेचना के आधार पर वादी मै0 [illegible] कन्स्ट्रक्शन प्रा0लि0 [illegible] खाता संख्या 2293 के खसरा नम्बर 917 रकबा 0.0430 [illegible] ग्राम [illegible] के खाता [illegible] नम्बर 705 खसरा नम्बर 947/1 रकबा [illegible] खसरा नम्बर 863 रकबा 0.0430 खाता [illegible] खाता संख्या 214 खाता संख्या 2242 [illegible] की भूमि का प्रतिवादी मै0 [illegible] रकबा 0.0520 हैक्टेयर 0.0490 हैक्टेयर [illegible] खाता नम्बर 212 खसरा नम्बर 1703 [illegible] खसरा नम्बर 1700 रकबा 0.0250 [illegible] विनिमय स्वीकार किया जाता है। आदेश की एक प्रति तहसीलदार गाजियाबाद को इस आशय से भेजी जावे कि वह उपरोक्त आदेशों का राजस्व अभिलेखों में अमल दरामद कराते हुए [illegible] सुनिश्चित करें। पत्रावली बाद [illegible] आवश्यक पूर्ति दाखिल दफ्तर की जावे।

दिनांक- 11-8-2008

(त्रिशील सिंह)
उप जिलाधिकारी/
सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी)
गाजियाबाद

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

दिनांक 11-8-2008

(त्रिशील सिंह)
उप जिलाधिकारी/
सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी)
गाजियाबाद

नकल कर्ता [illegible]

मिलान कर्ता [illegible]

सत्यप्रतिलिपि

[illegible] अभिलेखागार
कलेक्ट्रेट, गाजियाबाद

आवेदन देने की दिनांक [illegible]

नकल तैयार होने की दिनांक [illegible]

नकल देने की दिनांक [illegible]

16

नकल सं० 1092   3(6) जो०ए०(पी)

न्यायालय   उपजिलाधिकारी / सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी)   गाजियाबाद।
वाद संख्या   2 / 05–06   अन्तर्गत धारा 161 उ०प्र० जमींदारी विनाश अधिनियम
ग्राम कूडाहेडा   परगना   लोनी   तहसील   व   जिला गाजियाबाद

मै0 वृद्धि प्रापर्टीज प्रा0लि0   बनाम   मै0 सुपर टैक कन्स्ट्रक्शन

नकल **निर्णय** दि० 15-7-06

वादी मै0 वृद्धि प्रापर्टीज प्रा0लि0, बी–47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली द्वारा वरिष्ठ प्रबन्धक की ओर से प्रार्थना पत्र दिनांक 22.04.2005 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 मे निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओ के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अन्तर्गत उक्त दोनो पक्षो ने ग्राम कूडाहेडा परगना लोनी में स्थित नाले के पूर्वी तथा पश्चिमी भागों में आवासीय योजनाओ के विकास हेतु भूमि अर्जित की है। उ0प्र0 शासन की उक्त नीति के सुनियोजित क्रियान्वन के लिए यह पारस्परिक विनिमय आवश्यक है। दोनो पक्ष इस पारस्परिक विनिमय के लिए पूर्णतः सहमत है क्योंकि यह दोनो पक्षों के लिए सुविधाजनक है। विनिमय में दी जाने वाली भूमि के लगानी 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 से 1413 फसली ग्राम कूडाहेडा खाता संख्या 1123, 2232 1186 व 1057,1657 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 बताया गया है कि लेखपाल के पास उपलब्ध जिल्द बन्दोबस्त से प्रश्नगत खसरा संख्याओं से इस भूमि की किस्म जमीन के अनुसार सनायत परता रेट द्वारा किया गया तथा दोनो पक्षों की भूमियों का तुलनात्मक विवरण पत्र तैयार किया गया। ग्राम कूडाहेडा की भूमि जो प्रथम पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है द्वारा 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	सेंवटा दो	2.72	10.74	0.17	
	845 / 2	0.0250	सेंवटा दो	2.41	9.41	0.24	
	852	0.0030	सेंवटा दो	0.35	1.35	0.11	
1657	316	0.1265	सेंवटा अ0	3.67	14.90	1.0343	
145	309 / 2	0.0885	सेंवटा दो	2.72	10.74	0.9505	

1. दरख्वास्त का दिनांक 12-9-06
2. दरख्वास्त की तलबाना का दिनांक 12-9-06
3. नकल देने का दिनांक 12-9-06
4. स्टाम्प की ... 6.50

जाँच कर्ता ....
मुकाबला कर्ता ....

ATTESTED
(MOHD. NAZIR AHMAD)
for S.D.M. GZB

	604	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	0.0265	सेवटा अ0	3.67	14.50	0.4133	
	790	0.0222	सेवटा दो	2.72	10.74	0.2384	
		0.5783				6.8247	

ग्राम [illegible] की भूमि जो द्वितीय पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रथम पक्ष को भूमि मिलनी है, के खसरों का विवरण :-

मै0 सुपरटेक 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	
	1656	0.2004	सेवटा अ0	3.67	14.50	2.906	
	1690	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 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 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 दिनांक 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 उनकी ओर से नियत दिनांक तक कोई आपत्ति/आख्या उपलब्ध नहीं कराई गई है। उ0प्र0 सरकार को विद्वान नामिका वकील राजस्व के माध्यम से पैरवी करने हेतु सम्मन जारी किया गया उनकी ओर से भी कोई आपत्ति/आख्या लिखित में प्रस्तुत नहीं की गई।

उभय पक्षों के अधिवक्तागणों व विद्वान नामित वकील सरकार के तर्कों को सुना गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त साक्ष्यों का परीक्षण किया गया। तहसील की जाँच आख्या दिनांक 06.07.2008 से स्पष्ट है कि ग्राम दुन्दाहेड़ा 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 ज0वि0अधि0 की धारा 161 के प्राविधानों के अनुसार उपरोक्त विनिमय के लिए प्रस्तावित भूमियों के लगानी रेटों 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 साक्ष्यों के आधार पर वादी का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए प्रश्नगत भूमि का विनिमय किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आदेश

उपरोक्त विवेचना के आधार पर वादी मै0 वृद्धि प्रापर्टीज प्रा0लि0, बी–47, कनॉट 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 310 रकबा 0.1265 खाता संख्या 145 के खसरा नम्बर 309/2 रकबा 0.0805 व खसरा नम्बर 694 रकबा 0.0285 व खाता संख्या 1660 के खसरा नम्बर 793 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 793 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 0.0042, खसरा नम्बर 1650 रकबा 0.2004, खसरा नम्बर 1696 रकबा 0.1158 है0 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 करें।

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

न्यायालय उपजिलाधिकारी / सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद।
वाद संख्या 18/05-06 अन्तर्गत धारा 161 उ0प्र0 जमींदारी विनाश अधिनियम
ग्राम डूण्डाहेड़ा परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद
मै0 अरेजो डवलपर्स प्रा0 लि0 बनाम मै0 हिसिंगर इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0

नकल निर्णय दि0 26.7.06

वादी अरेजो डेवलपर्स प्रा0 लि0, बी-47, कनाट प्लेस नई दिल्ली द्वारा वरिष्ठ प्रबन्धक की ओर से प्रार्थना पत्र दिनांक 22.04.2005 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 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 डूण्डाहेड़ा परगना लोनी में स्थित नाले के पूर्वी तथा पश्चिमी पार्श्व में आवासीय योजनाओं के विकास हेतु भूमि अर्जित की है। उ0प्र0 शासन की उक्त नीति के सुनियोजित क्रियान्वयन के लिए यह पारस्परिक विनिमय आवश्यक है। दोनों पक्ष इस पारस्परिक विनिमय के लिए पूर्णतः सहमत है क्योंकि यह दोनों पक्षों के लिए सुविधाजनक है। विनिमय में दी जाने वाली भूमि के लगानी 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 1400 से 1412 फसली ग्राम डूण्डाहेड़ा खाता संख्या 1002, 1203 1907, 2232, 2242 व 2309 दाखिल की गई है।

प्रार्थना पत्र पर तहसीलदार गाजियाबाद से आख्या प्राप्त की गई। तहसीलदार गाजियाबाद की आख्या दिनांक 06-7-2006 प्राप्त हुई। "तहसील आख्या में कहा गया है कि लेखपाल के पास उपलब्ध विलेज बन्दोबस्त से सम्बन्धित खसरा संख्याओं से इस भूमि की किस्म जमीन के अनुसार लगान परता रेट ज्ञात किया गया तथा दोनों पक्षों की भूमियों का तुलनात्मक विवरण पत्र तैयार किया गया। ग्राम डूण्डाहेड़ा की भूमि जो प्रथम पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रस्तावित है।

मै0 अरेजो डवलपर्स प्रा0 लि0

वर्तमान खाता सं0	खसरा सं0	क्षेत्रफल	किस्म जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति हे0	लगानी मूल्यांकन	विशेष
1	2	3	4	5	6	7	8
1907	718	0.2080	सैयदा दो0	2.72	10.74	2.2330	
	824	0.0600	सैयदा सो0	2.41	9.52	0.7285	
2309	923/1	0.0271	सैयदा दो0	2.72	10.74	0.29105	
2242	923/2	0.0500	सैयदा दो0	2.72	10.74	0.537	

ATTESTED

1002	727	0.1140	सैक्टर ओ	3.67	14.50	1.653	
	776	0.1770	सैक्टर ओ	3.67	14.50	2.5665	
	1006/1	0.2370	सैक्टर ओ	3.67	14.50	3.4365	
	1011	0.3160	सैक्टर ओ	3.67	14.50	4.582	
	792	0.0750	सैक्टर डी	2.72	10.74	0.8055	
		1.2657				16.6931	

ग्राम कुतुबपुर(?) की भूमि जो द्वितीय पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रथम पक्ष को भूमि मिलनी है, के खसरों का विवरण :-

मैo अंसल(?) इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा० लि०

वर्तमान खाता सं०	खसरा सं०	क्षेत्रफल	विवरण जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति है०	लगानी मूल्यांकन	विवरण
1	2	3	4	5	6	7	8
1203	1047	0.1024	सैक्टर ओ	3.67	14.50	9.1090	
2222	1267	0.1956	सैक्टर डी	2.72	10.74	2.1029	
	1060	0.0396	सैक्टर डी	2.72	10.74	0.4253	
	1057	0.1100	सैक्टर ओ	3.67	14.50	1.595	
	1058	0.1016	सैक्टर ओ	3.67	14.50	[illegible]	
	1095	0.1275	सैक्टर डी	2.72	10.74	1.3694	
		1.2065				16.1356	

प्रथम पक्ष का लगानी मूल्यांकन	16.6931
द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्यांकन	16.1356
अन्तर	00.5575
% मूल्यांकन	3.45%

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 दिनाँक 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 दिनाँक तक कोई आपत्ति/आख्या उपलब्ध नहीं कराई गई है। उ०प्र० सरकार को विद्वान नामिका 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।

उक्त पक्षो के अधिवक्तागणो व विद्वान शासकीय अधिवक्ता राजस्व की बहस को सुना गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त साक्ष्यो का परिशीलन किया गया। तहसील की जांच आख्या दिनांक 26.07.2006 से स्पष्ट है कि ग्राम कुल्लाहेड़ा की प्रश्नगत भूमि वादी/प्रतिवादी की संक्रमणीय भूमिधरी भूमि है एवं दोनो पक्षो के मध्य किये जाने वाले विनिमय के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओ के लगान रेटो में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है भूमि 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 का विनिमय किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आदेश

उपरोक्त विवेचना के आधार पर वादी मै0 अरेंजो इंटरप्राइजेज प्रा0 लि0, बी-47, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली के ग्राम कुल्लाहेड़ा के खाता संख्या 1907 के खसरा नम्बर 718 रकबा 0.2080, 924 रकबा 0.0506 व खाता संख्या 2349 के खसरा नम्बर 923/1 रकबा 0.0271, खाता संख्या 2242 के खसरा नम्बर 923/2 रकबा 0.0500 व खाता संख्या 1002 के खसरा नम्बर 727 रकबा 0.1140, खसरा नम्बर 776 रकबा 0.1770, खसरा 1005/1 रकबा 0.2370, खसरा नम्बर 1011 रकबा 0.3160 व खसरा नम्बर 792 रकबा 0.0760 है0 की भूमि का प्रतिवादी मै0 [illegible] इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0, 305, अरुणाचल बिल्डिंग, 19 बाराखम्बा रोड, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली ग्राम कुल्लाहेड़ा के खाता संख्या 1203 के खसरा नम्बर 1047 रकबा 0.06324, खाता संख्या 2232 के खसरा नम्बर 1267 रकबा 0.1950, खसरा नम्बर 1656 रकबा 0.0306, खसरा नम्बर 1657 रकबा 0.01160 खसरा नम्बर 1658 रकबा 0.1010 व खसरा नम्बर 1696 रकबा 0.1275 है0 की भूमि से विनिमय स्वीकार किया जाता है। आदेश की एक प्रमाणित प्रतिलिपि तहसीलदार गाजियाबाद को इस आशय से भेजी जाये कि वह उपरोक्त आदेशो का राजस्व अभिलेखो में अमल दरामद कराते हुए अनुपालन आख्या एक सप्ताह के अन्दर इस न्यायालय को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करे।

25-7-6

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

नकल से 1085 (5) मुकदमा कोर्ट आर्डर

न्यायालय उपजिलाधिकारी गाजियाबाद

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

मै0 लिलाक रियल एस्टेट डवलेपर्स प्रा0लि0 बनाम मै0 एसोटेक रियल्टी प्रा0लि0

5-3 लि

नकल निर्णय दिनांक 19.7.06

वादी मै0 लिलाक रियल एस्टेट डवलेपर्स प्रा0 लि0, बी-47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली द्वारा वरिष्ठ प्रबन्धक की ओर से प्रार्थना पत्र दिनांक 12.04.2006 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 मे देना चाहता है। इस प्रार्थना पत्र के संलग्नक के पैरा-2 में वर्णित भूमि के द्वितीय पक्ष संक्रमणीय भूमिधर खातेदार हैं। 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 कुल्लाहेड़ा परगना लोनी में स्थित नाले के पूर्वी तथा पश्चिमी पार्श्वो मे आवासीय योजनाओ के विकास हेतु भूमि अर्जित की है। उ0प्र0 शासन की उक्त नीति के सुनियोजित क्रियान्वन के लिए यह पारस्परिक विनिमय आवश्यक है। दोनो पक्ष इस पारस्परिक विनिमय के लिए पूर्णतः सहमत है क्योंकि यह दोनों पक्षों के लिए सुविधाजनक है। विनिमय मे दी जाने वाली भूमि के लगानी मूल्य तथा विनिमय मे ली जाने वाली भूमि के लगानी मूल्य मे 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 की ओर से ग्राम कुल्लाहेड़ा की खतौनी फसली वर्ष 1408 ता 1413 बाबत खाता संख्या 214 एवं 705 दाखिल किये हैं।

प्रार्थना पत्र पर तहसीलदार गाजियाबाद से आख्या प्राप्त की गई। तहसीलदार गाजियाबाद की आख्या दिनांक 06-7-2006 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 दर्ज किया गया तथा दोनो पक्षो की भूमियों का तुलनात्मक विवरण पत्र तैयार किया गया। ग्राम कुल्लाहेड़ा की भूमि जो प्रथम पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रस्तावित है।

मै0 लिलाक रियल एस्टेट डवलपर्स प्रा0 लि0

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
705	847मि0	0.089	सेवड़ा सो0	2.41	0.52	0.0472	
						0.0472	

1. आवेदन का दिनांक 19.8.06
2. प्रार्थना की नकल प्राप्ति का दिनांक 19.8.06
3. नकल देने की तिथि 19.9.06
4. स्टाम्प की कीमत 6.10

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

जाँच की ....
मुकाबला किया ....

ग्राम कुल्लाहेड़ा की भूमि जो द्वितीय पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रथम पक्ष को प्राप्त होनी है, के खसरों का विवरण :-

मै0 एसोटेक रियल्टी प्रा0 लि0

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
214	1266	0.064	श्रेणी 30	3.67	14.50	0.9280	
						0.9280	

प्रथम पक्ष का लगानी मूल्यांकन	0.8472
द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्यांकन	0.9280
अन्तर	0.0808
% मूल्यांकन	9.5%

उपरोक्त तुलनात्मक विवरण से यह स्पष्ट है कि दोनो पक्षों के मध्य किये जाने वाले विनिमय के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओं के परता रेटों में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है। दोनों पक्ष उक्त भूमियों के संक्रमणीय भूमिधर हैं। 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 दिनॉंक 07.07.2006 के द्वारा उपरोक्त नम्बरों के विनिमय के सम्बन्ध में आपत्ति/आख्या दिनांक 19.07.2006 तक उपलब्ध कराने के लिए नोटिस जारी किया गया किन्तु इनकी ओर से नियत दिनॉंक 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 पक्षों के अधिवक्तागणों व विद्वान नामिका वकील राजस्व के तर्कों को सुना गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त साक्ष्यों का परिशीलन किया गया। तहसील की जाँच आख्या दिनॉंक 06.07.2006 से स्पष्ट है कि ग्राम कुल्लाहेड़ा 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 परता रेटों में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है चूंकि ज0वि0अधि0 की धारा 161 के प्राविधानों के अनुसार उपरोक्त विनिमय के लिए प्रस्तावित भूमियों के परता रेटों 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 साक्ष्यों के आधार पर वादी का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए प्रश्नगत भूमि का विनिमय किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आदेश

उपरोक्त विवेचना के आधार पर वादी मै0 [illegible] रियल एस्टेट डवलेपर्स प्रा0 लि0 बी-47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली के ग्राम दुन्दाहेड़ा के खाता संख्या 705 के खसरा संख्या 947मि0 रकबा 0.069 है0 की भूमि का प्रतिवादी मै0 एसोटेक प्रा0 लि0 एफ-27/28, सैक्टर-18, नोएडा के ग्राम कुलेसरा के खाता संख्या 214 के खसरा नम्बर 1266 रकबई 0.064 है0 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 करें।

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

नकल सं0 1097 — न्यायालय ... गाजियाबाद — 2705 लोनी

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

नकल निर्णय दि0 29.7.06

वादी मै0 लिलाक रियल एस्टेट डवलेपर्स 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 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 मे 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 डूण्डाहेड़ा परगना लोनी में स्थित नाले के पूर्वी तथा पश्चिमी पार्श्वों में आवासीय योजनाओं के विकास हेतु भूमि अर्जित की है। उ0प्र0 शासन की उक्त नीति के सुनियोजित क्रियान्वन के लिए यह पारस्परिक विनिमय आवश्यक है। दोनो पक्ष इस पारस्परिक विनिमय के लिए पूर्णतः सहमत है क्योंकि यह दोनों पक्षों के लिए सुविधाजनक है। विनिमय में दी जाने वाली भूमि के लगानी 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 बधक नहीं है और न ही इस पर अन्य कोई भार है। वादी द्वारा उद्धरण खतौनी 1408 से 1413 फसली ग्राम डूण्डाहेड़ा खाता संख्या 705, 1130, व 2232 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 मे कहा गया है कि लेखपाल के पास उपलब्ध जिल्द बन्दोबस्त से प्रश्नगत खसरा संख्याओं से इस भूमि की किस्म जमीन के अनुसार चकका गाटा रेट ज्ञात किया गया तथा दोनो पक्षो की भूमियों का तुलनात्मक विवरण पत्र तैयार किया गया। ग्राम डूण्डाहेड़ा की भूमि जो प्रथम पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रस्तावित है।

मै0 लिलाक रियल एस्टेट डवलपर्स प्रा0 लि0

वर्तमान खा0सं0	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	0.2110	रौसली दो0	2.72	10.74	2.2747	
	948/2	0.2130	रौसली दो0	2.72	10.74	2.2676	
						4.5623	

18.8.06

दिनांक 19.8.06

19.8.06

6.5.6

ATTESTED

CRIMINAL ... TO S.D.M. GZB.

ग्राम कुन्डाहेड़ा 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 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	1257 मि0	0.0534	सैयदा दो0	2.72	10.74	0.5735	
	1656	0.0238	सैयदा दो0	2.72	10.74	0.2560	
	1657	0.0300	सैयदा प्र0	3.67	14.50	0.4350	
	1658	0.0124	सैयदा प्र0	3.67	14.50	0.1798	
	1696	0.0348	सैयदा दो0	2.72	10.74	0.3737	
	1697	0.0506	सैयदा प्र0	3.67	14.50	0.7337	
	1701	0.0616	सैयदा प्र0	3.67	14.50	0.8932	
	1702	0.0095	सैयदा प्र0	3.67	14.50	0.1377	
	1704	0.0695	सैयदा प्र0	3.67	14.50	1.0077	
1130	984	0.0315	सैयदा 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 मे 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है। दोनो पक्ष उक्त भूमियो के संक्रमणीय भूमिधर है। इसलिये धारा 161 ज0वि0अधि0 के अन्तर्गत आवेदक की भूमि का विनिमय किये जाने की संस्तुति सहित आख्या सेवा मे 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 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 दिनांक तक कोई आपत्ति/आख्या उपलब्ध नहीं कराई गई है। उ0प्र0 सरकार को विद्वान नामिका 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 तर्कों को सुना गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त साक्ष्यों का परीक्षण किया गया। तहसील की जाँच आख्या दिनाँक 08.07.2006 से स्पष्ट है कि ग्राम कुन्डाहेड़ा 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 रेट में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है चूंकि उ0प्र0ज0वि0अधि0 की धारा 161 के प्राविधानों के अनुसार उपरोक्त विनिमय के लिए प्रस्तावित भूमियों के लगानी रेटों 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 साक्ष्यों के आधार पर वादी का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए प्रश्नगत भूमि के विनिमय किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आदेश

उपरोक्त विवेचना के आधार पर वादी मै0 नेलाक रियल एस्टेट डवलपर्स प्रा0 लि0, बी–47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली के ग्राम कुन्हाहेड़ा के खाता संख्या 705 के खसरा संख्या 948/1 रकबा 0.2118 व खसरा नम्बर 948/2 रकबा 0.2130 है0 की भूमि का प्रतिवादी मै0 सूर्या फर्वेन्ट्स लि0 391, सैक्टर–4, वैशाली के ग्राम कुन्हाहेड़ा के खाता संख्या 2232 के खसरा नम्बर 1267मि0 रकबा 0.0534, खसरा नम्बर 1656 रकबा 0.0236, खसरा नम्बर 1657 रकबा 0.0900, 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 0.0316 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 आदेशों का राजस्व अभिलेखों में अमल दरामद कराते हुए अनुपालन आख्या एक सप्ताह के अन्दर इस न्यायालय को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

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

नकल सं० 1075 (18) श्रावण जोगेश्वरी

कार्यालय ... गाजियाबाद

न्यायालय उपजिलाधिकारी / सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद।
वाद संख्या 17 / 05-06 अन्तर्गत धारा 161 उ0प्र0 जमींदारी विनाश अधिनियम
ग्राम कुन्डहैडा परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद

मै0 तिलक रियल एस्टेट डवलेपर्स प्रा0लि0 बनाम मै0 सुपरटेक कंस्ट्रक्शन प्रा0लि0

नकल निर्णय दि0 25.7.06

वादी मै0 तिलक रियल एस्टेट डवलेपर्स प्रा0 लि. 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 की पैरा–1. में वर्णित भूमि का वादी 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 सर0। की प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अन्तर्गत दोनों पक्षों ने ग्राम कुन्डहैडा परगना लोनी में स्थित गाटों में भूमि तथा प्रतिनिधि गाटों में आवासीय योजनाओं के विकास हेतु भूमि अर्जित की है। उ0प्र0 शासन की [illegible] दि के सुनिश्चित क्रियान्वयन के लिए यह पारस्परिक विनिमय आवश्यक है। दोनों पक्ष इस पारस्परिक विनिमय के लिए पूर्णत: सहमत है क्योंकि यह दोनों पक्षों के लिए सुविधाजनक है। विनिमय में दी जाने वाली भूमि के लगानी 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 के पट्टे पर या बंधक नहीं है और न ही इस पर अन्य कोई भार है। वादी की ओर से ग्राम कुन्डहैडा की खतौनी फसली वर्ष 1408 ता 1413 बाबत खाता संख्या 490, 2232 व 2043, दाखिल किये 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 परम्परागत खसरा संख्याओं से इस भूमि की किस्म जमीन के अनुसार लगान प्रति रेट प्राप्त किया गया तथा दोनों पक्षों की भूमियों का तुलनात्मक विवरण पत्र तैयार किया गया। ग्राम कुन्डहैडा की भूमि जो प्रथम पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रस्तावित है।

मै0 तिलक रियल एस्टेट डवलपर्स प्रा0 लि0

वर्तमान खतौनी सं0	खसरा सं0	क्षेत्रफल	किस्म जमीन	लगानी दर प्रति बीघा	लगानी दर प्रति हैक	लगानी मूल्यांकन	विवरण
1	2	3	4	5	6	7	8
[illegible]	905	0.0380	सैयदा रौ0	2.41	9.52	0.3617	
	908	0.1770	सैयदा रौ0	2.41	9.52	1.685	
		0.2150				2.047	

1. प्रार्थना पत्र दिनांक 18.8.06
2. सूचना की तिथि ... 18.8.06
3. प्रमाणित ... 1950
4. ... 6.50

जांच कर्ता ...
मुकाबला कर्ता ...

ATTESTED
CRIMINAL AHALMAI
To S.D.M. GZB

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

[illegible]

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
2202	1704	0.1445	[illegible]	3.57	10.60	2.0953	
490	1036/3	0.0143	[illegible]	2.72	10.74	0.1535	
						2.2488	

प्रथम पक्ष का लगानी मूल्यांकन	2.0470
द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्यांकन	2.2488
अन्तर	0.2018
% मूल्यांकन	9.85%

उपरोक्त तुलनात्मक विवरण से यह स्पष्ट है कि दोनों पक्षों के मध्य किये जाने वाले विनिमय के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओं के परता रेटों में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है। दोनों पक्ष उक्त भूमियों के संक्रमणीय भूमिधर हैं। 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 470/अहलमद/2006 दिनांक 07.07.2006 के द्वारा उपरोक्त वाद 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। उ0प्र0 सरकार को विद्वान नामिका 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 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 कुल्लाहेड़ा 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 परता रेटों में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है चूंकि ज0वि0अधि0 की धारा 161 के प्राविधानों के अनुसार उपरोक्त विनिमय के लिए प्रस्तावित भूमियों के परता रेटों 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 का 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।

<u>आदेश</u>

उपरोक्त विवेचना के आधार पर वादी मै0 क्विलाक रियल एस्टेट डवलपर्स प्रा0 लि0, सी-47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली के ग्राम कुत्बाहेड़ा के खाता संख्या 1043 के खसरा नम्बर 905 रकबा 0.0360 व खसरा नम्बर 908 रकबा 0.1770 है0 की भूमि का प्रतिवादी मै0 सुपरटैक कन्स्ट्रक्शन 391 सैक्टर 4, वैशाली के ग्राम कुत्बाहेड़ा के खाता संख्या 2232 के खसरा संख्या 1704 रकबा 0.1445 व खाता संख्या 490 के खसरा नम्बर 1036/6 रकबा 0.0143 है0 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 संबंधित अभिलेखों में अमल दरामद करते हुए अनुपालन आख्या एक सप्ताह के अन्दर इस न्यायालय को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

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

248

(11)

नकल सं० 1081 — शब्द (फोटोकापी)

न्यायालय परगनाधिकारी गाजियाबाद

न्यायालय उपजिलाधिकारी / सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद।
वाद संख्या 1/05-06 अन्तर्गत धारा 161 उ०प्र० जमींदारी विनाश अधिनियम
ग्राम कुल्लाहेड़ा परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद

मै० ऐरी प्रापर्टीज प्रा०लि० बनाम मै० सूर्या मर्चेन्ट्स लि०

53B

नकल निर्णय दिनांक 29.7.06

वादी मै० ऐरी प्रोपर्टीज प्रा० लि०, बी–47, कैलाश कॉलोनी, 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 कुल्लाहेड़ा 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 सुनिश्चित क्रियान्वयन के लिए यह 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 लगानी 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 से 1413 फसली ग्राम कुल्लाहेड़ा खाता संख्या 614, 113, 1166, 1135, 1153, 1130, व 2232 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 प्रस्तावित खसरा संख्याओं के इस भूमि की किस्म आदि के अनुसार उनका सरता रेट ज्ञात किया गया तथा दोनों पक्षों की भूमियों का तुलनात्मक विवरण तैयार किया गया। ग्राम कुल्लाहेड़ा की भूमि जो प्रथम पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रस्तावित है।

मै० ऐरी प्रोपर्टीज प्रा० लि०,

वर्तमान खाता 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
614	1029/1 मि०	0.1730	सैवटा औ	3.67	14.50	2.51	
113	720 मि०	0.3470	सैवटा दो	2.72	10.74	3.73	
				6.39	25.24	6.24	

1. प्रार्थना पत्र दिनांक 18.8.06
2. प्रार्थना की तैयारी का दिनांक 19.8.06
3. नकल देने का दिनांक 19.9.06
4. स्टाम्प की सं० 6.59

प्रति कर्ता ...... मिलान कर्ता ......

ATTESTED
CRIMINAL AHALMAD
To S.D.M. GZB

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

मै0 सूर्या मर्केन्टस,

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
1180	1257	0.0658	सेक्टर सी0	2.41	9.52	0.626	
1186	1270/1	0.0402		2.41	9.52	0.0383	
	1249/1	0.0380		2.41	9.52	0.3617	
	1672/1 मि0	0.0164		2.41	9.52	0.156	
	1677	0.0139		2.41	9.52	0.132	
	1682	0.0260		2.41	9.52	0.25	
1185	1681	0.0354		2.41	9.52	0.34	
453	982	0.0095		2.41	9.52	0.09	
1130	984	0.0782		2.41	9.52	0.74	
2232	1658	0.0601	सेक्टर ओ0	3.07	14.50	0.87	
	1701	0.0616		3.07	14.50	0.89	
	1704	0.0648		3.07	14.50	0.94	
	1702	0.0095		3.07	14.50	0.14	
						5.9187	

प्रथम पक्ष की लगानी मूल्यांकन 6.2400
द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्यांकन 5.9187
अन्तर 0.3213
%मूल्यांकन 5.43%

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 है। इसलिये धारा 161 ज0वि0अधि0 के अन्तर्गत आवेदक की भूमि का विनिमय किये जाने की संस्तुति सहित आख्या सेवा में प्रेषित है "

बाद 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 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 दिनांक तक कोई आपत्ति/आख्या उपलब्ध नहीं कराई गई है। उ0प्र0 सरकार को विद्वान नायिका 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 अधिवक्तागणों 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 डून्डाहेड़ा 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 मे 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 विपक्षी पक्ष को कोई आपत्ति नहीं है अतः पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यो के आधार पर वादी का प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए प्रश्नगत भूमि का विनिमय किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आदेश

उपरोक्त विवेचना के आधार पर वादी मै0 ऐरी प्रापर्टीज प्रा0 लि0, बी-47, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली ग्राम डून्डाहेड़ा के खाता संख्या 614 के खसरा नम्बर 1029/1मि0 रकबा 0.1730 व खाता संख्या 113 के खसरा नम्बर 720मि0 रकबा 0.3470 हे0 की भूमि का प्रतिवादी मै0 सूर्या मर्केन्टाइल लि0 131, सैक्टर-4, वैशाली के ग्राम डून्डाहेड़ा के खाता संख्या 1586 के खसरा नम्बर 1257 रकबा 0.0656, खसरा नम्बर 1270/1 रकबा 0.0402, खसरा संख्या 1249/1 रकबा 0.0330 , खसरा नम्बर 1672/1 रकबा 0.0164, खसरा नम्बर 1677 रकबा 0.0139, खसरा नम्बर 1602 रकबा 0.0266, खाता संख्या 1185 के खसरा नम्बर 1681 रकबा 0.0354 तथा खाता संख्या 453 के खसरा नम्बर 982 रकबा 0.0095, खाता संख्या 1130 खसरा नम्बर 984 रकबा 0.0782 तथा खाता संख्या 2232 के खसरा नम्बर 1658 रकबा 0.0601, खसरा नम्बर 1701 रकबा 0.0616, खसरा नम्बर 1704 रकबा 0.0648 तथा खसरा नम्बर 1702 रकबा 0.0095 हे0 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।

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

218/14-01-05

RUPEES 25000 रुपये

भारतीय गैर न्यायिक

INDIA NON JUDICIAL

RUPEES 25000 रुपये

पच्चीस हजार रुपये

03DD 992211

17

<u>विक्रय पत्र अंकन 28,54,840/-रूपये का :-</u>

<u>स्टाम्प अंकन 2,85,500/-रूपये का :-</u>

<u>विक्रय भूमि का विवरण-</u> कृषि भूमि रकबई 4.71875 एकड़ अर्थात 1.911 हैक्टेयर अर्थात 7-11-0 पुख्ता का 1/4 भाग रकबई 1-17-15 पुख्ता स्थित ग्राम डूंडा हैड़ा परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद (उत्तर प्रदेश) जिसे आगे चलकर विक्रय कृषि भूमि कहा गया है । जो कि विक्रय है उपरोक्त भूमि पर कुल भूमि लगान 59/-रूपये 15 पैसे सालाना है जो कि कृषि भूमि है व

VIRENDER PAL SINGH
ADVOCATE
Civil Court Compound
Ghaziabad

13 JAN 2005

M/s [illegible] Properties Pvt. Ltd. N. Delhi

13-1-05

[illegible]

श्री [illegible]

[illegible]

श्री [illegible]

[illegible]

स्वीकार विक्रेता

INDIA NON JUDICIAL

RUPEES 25000

पच्चीस हजार रुपये

03DD 992210

कृषि हेतु क्रेता का निवास है । मेनरोड के मध्य बिन्दु से हटकर 500 मीटर से अधिक दूरी पर है । सरकारी कृषि भूमि दर 9,60,000/- रूपये प्रति एकड़ है, जबकि स्टाम्प इससे अधिक के हिसाब से विक्रय कृषि भूमि की बनी कीमत उपरोक्त पर नियमानुसार अदा किया गया है जो कि निर्धारित दर से अधिक पर अदा है । बैनामा में नक्शा नजरी संलग्न है ।

Civil Court [illegible]

Ghaziabad

13 JAN 2005

15-1-05

[illegible] के रूप में प्रमाणित [illegible] है।

15-1-05

03DD 992209

हम कि श्री प्रहलाद सिंह पुत्र श्री नारायण सिंह निवासी ग्राम खिपियाना बुजुर्ग परगना व तहसील दादरी जिला गौतम बुद्ध नगर प्रथमपक्ष विक्रेता । जिन्हे आगे चलकर विक्रेता कहा गया है ।

INDIA NON JUDICIAL

RUPEES 25000

03DD 992208

एवं मैसर्स एफेयर प्रोपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड, बी-47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली-110001, द्वारा श्री घनानन्द वशिष्ठ पुत्र श्री टेकचन्द वशिष्ठ अथोराईज्ड सिगनेट्री कम्पनी उक्त द्वितीयपक्ष क्रेता। जिसे आगे चलकर क्रेता कहा गया है।

INDIA NON JUDICIAL

भारतीय गैर न्यायिक

RUPEES 25000

पच्चीस हजार रुपये

03DD 992207

इस बैनामें में विक्रेता व क्रेता कम्पनी के समस्त उत्तराधिकारी एवं वैधानिक व न्यायिक प्रतिनिधिगण आदि सम्मिलित समझे जावेगे ।

विदित हो कि कृषि भूमि रकबई 4.71875 एकड़ अर्थात 1.911 हैक्टेयर अर्थात 7-11-0 पुख्ता लगानी 59/-रूपये 15 पैसे सम्बंधित खाता खतौनी नम्बर-141 सम्बंधित खसरा नम्बर-1043 रकबई 1.265 हैक्टेयर, व खसरा नम्बर- 1045/2 रकबई 0.013 हैक्टेयर, व खसरा नम्बर-1262 रकबई 0.304 हैक्टेयर व खसरा नम्बर- 1265 रकबई 0.329 हैक्टेयर योग नम्बरान-4, रकबई 1.911 हैक्टेयर का 1/4

INDIA NON JUDICIAL

Rs.25000 Rs.25000 Rs.25000 Rs.25000

RUPEES 25000

पच्चीस हजार रुपये

03DR 992206

13 JAN

भाग रकबई 1.17 15 मुरब्बा अर्थात 1.17968 एकड़ स्थित ग्राम कुटा हैडा परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद (उत्तर प्रदेश) का प्रथमपक्ष विक्रेतागण मालिक काबिज व संक्रमणीय भूमिधर पुरुस्वामी है उक्त नम्बरान में मुझ विक्रेता के 1/4 भाग की भूमि आज दिन तक हर प्रकार के सेवक भार सरकारी हकदारों व अन्य लाभ भारि आदि से मुक्त है, कहीं अन्य जगह आड़ रहन, बय, हिबे, महायदायम आदि आदि में ग्रस्त नहीं है । विक्रयचन विक्रेता में किसी प्रकार का कोई दोष व त्रुटि नहीं है, इस प्रकार से

INDIA NON JUDICIAL

Rs. 25000 Rs. 25000 Rs. 25000

पच्चीस हजार रुपये

03DD 992205

वाद विवाद से मुक्त है । अतः मुझ विक्रेता ने अपनी खुशी व रजामन्दी शुद्ध बुद्धि व स्वस्थ इन्द्रियों के साथ बिना किसी डर दबाव व बहकावे के प्रभावित होते हुए मय तमाम हक हकूक मालिकाना दाखिली खारिजी रास्ता निकास मय कब्जा आदि आदि को मय हक चहारदीवारी व रास्ता प्रवेश सभी अधिकारों सहित आज की तारीख में बदले अंकन 28,54,840/ रुपये (अट्ठाइस लाख चव्वन हजार आठ सौ चालीस रुपये) आधे जिसके अंकन 14,27,420/-रुपये (चौदह लाख सत्ताईस हजार चार सौ बीस रुपये) होते हैं, मैं बहक द्वितीयपक्ष क्रेता कम्पनी उपरोक्त को विक्रय कर दिया है और

INDIA NON JUDICIAL

RUPEES 25000

पच्चीस हजार रुपये

0303 992204

बेच दिया है तथा कुल धनराशि निम्न प्रकार से वसूल पा ली । कुछ बाकी नहीं रहा है । विक्रय भूमि कृषि है तथा कृषि हेतु [illegible] है, दो फसली है सिंचाई का साधन [illegible] के [illegible] के नलकूप से है । इस समय विक्रय कृषि भूमि में कोई फसल बोई हुई नहीं है, भूमि मौके पर खाली है । कब्जा मौके पर क्रेता कम्पनी को वास्तविक रूप से करा दिया है । जिससे अब क्रेता कम्पनी पूर्ण-मालिक बन गयी है । क्रेता कम्पनी का सर्वथा अधिकार है कि वह उक्त कृषि भूमि को जिस प्रकार चाहे [illegible] प्रयोग में लाये । कृषि भूमि को विक्रय आदि करे, विक्रय का अनुबन्ध करे, इस बैनामे के आधार पर अपना नाम सरकारी [illegible] पर [illegible] व [illegible]

INDIA NON JUDICIAL

RUPEES 25000

पच्चीस हजार रुपये

03DD 992203

आवश्यक कागजात व विभागों आदि में दर्ज करावें, खारिज करें, व अन्य कोई कार्यवाही करें, अर्थात जिस प्रकार चाहें अपने मालिकाना उपयोग में लाकर लाभ उठावें। अब विक्रेता या उसके वारिसान का विक्रय भूमि में कोई मालिकाना हक या सम्बन्ध बाकी नहीं रहा है। शर्त है कि यदि मूल विक्रेता के अनाधिकार से या किसी कानूनी नुक्स या भूल के कारण अगर बेची भूमि का कुल या कुछ अंश क्रेता उपरोक्त क्रेतागण के कब्जा व दखल मालिकाना से

INDIA NON JUDICIAL

RUPEES 25000

03DD 992202

निकल जायेगा तो क्रेता को अधिकार होगा कि वह कब्जे से निकल आने वाली कृषि भूमि की समस्त धनराशि मय ब्याज व हर्जे खर्चे आदि के विक्रेता व विक्रेता के वारिसान की चल अचल सम्पत्ति से जिस प्रकार चाहे वसूल करले । कोई आपत्ति नहीं होगी । 7. राजस्व अधिकारी अथवा अन्य द्वारा इस विक्रय पत्र से सम्बंधित भूमि

Rs.25000 Rs.25000 Rs.25000 Rs.25000 Rs.25000

INDIA NON JUDICIAL

RUPEES 25000

25000 25000

पच्चीस हजार रुपये

03DD 992201

के रजिस्ट्रेशन के दिनांक तक भी कर आदि की किसी भी देनदारी का दायित्व भूमि विक्रेता का रहेगा । और बाद इसके तदर्थ क्रेता उत्तरदायी होगी । मुझ विक्रेता ने उक्त भूभाग में अपना सम्पूर्ण हिस्सा विक्रय किया है । उक्त भूमि ग्राम समाज व सरकार भूदान अथवा पट्टेदार भी नहीं है । विक्रेता अनुसूचित जाति या अनुसूचित जन जाति में नहीं है ।

10000 रु. Rs 10000

भारतीय गैर न्यायिक

10000 रु. Rs 10000

10000 रु. Rs 10000 10000 रु. Rs 10000

दस हजार रुपये RUPEES TEN THOUSAND

10000 रु. Rs 10000

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

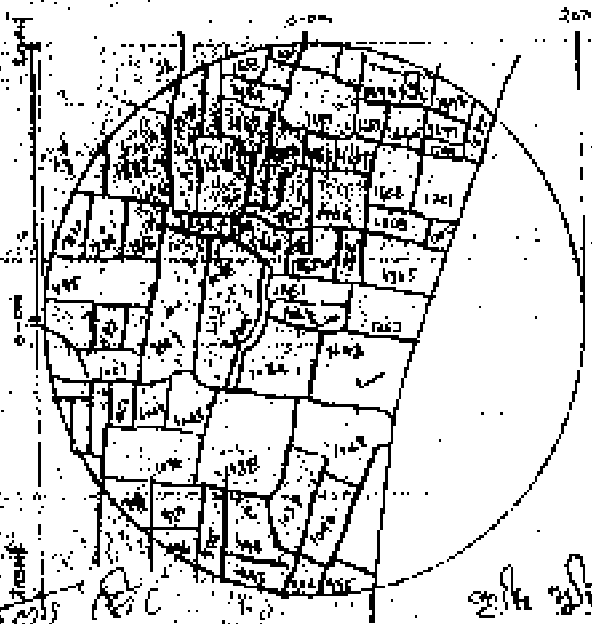
INDIA NON JUDICIAL

0)AA 614207

अत: यह विक्रय पत्र लिख दिया कि प्रमाण रहे और समय पर काम आवे। यह बैनामा विक्रेता के पिछले कागजात अनुसार व विक्रेता व क्रेता के बतायें अनुसार लिखा गया है।

विवरण वसूलयाबी कुल धनराशि यह :

अंकन 28,54,840/-रुपये चैक नम्बर-477846 दिनांक 12-01-2005 पंजाब नैशनल बैंक, कनाट प्लेस, नई दिल्ली द्वारा विक्रेता ने क्रेता कम्पनी से पेशगी वसूल पाये।



MANOJ SHARMA
Architects, Engineers, Valuers
Int. Designers GDA Regd. No.

ARCHITECHNO-COMBINE
CH. NO. 65, TEHSIL COMP, GZB
PH. R-2746133, M-9811504890

500

INDIA NON JUDICIAL

५००रु.

Rs 500

सत्यमेव जयते

भारत

पांच सौ रुपये FIVE HUNDRED RUPEES

[illegible]

गवाह नं0 1 [illegible]

गवाह नं0 2

Mukesh Chandra s/o late Sh. [illegible] Ram
C-4/120, Sanjay Enclave
Uttam Nagar, New Delhi

दिनांक 14-01-2005 प्रमाणित वीरेन्द्र पाल सिंह [illegible]

[illegible]-36, तहसील [illegible] गाजियाबाद ।

Civil [illegible]

13 JAN 2005

बही न० I जिल्द न० 5874 के पृष्ठ 310 नम्बर 318
को आज दिनांक 14/1/05 को रजिस्ट्री की गई।

स० र० प्रथम
गाजियाबाद

217 / 14-01-05

03DD 992176

विक्रय पत्र अंकन 28,54,840/-रुपये का :-

स्टाम्प अंकन 2,85,500/-रुपये का :-

विक्रय भूमि का विवरण- कृषि भूमि रकबई 4.71875 एकड़ अर्थात 1.911 हैक्टेयर अर्थात 7-11-0 पुख्ता का 1/4 भाग रकबई 1-17-15 पुख्ता स्थित ग्राम डूंडा हैडा परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद (उत्तर प्रदेश) जिसे आगे चलकर विक्रय कृषि भूमि कहा गया है । जो कि विक्रय है उपरोक्त भूमि पर कुल भूमि लगान ,59/-रुपये 15 पैसे सालाना है जो कि कृषि भूमि है व

VIRENDRA ... SINGH
VC ... 8
Civil Court Compound
Ghaziabad

13 JAN 200[illegible]

M/s. Lilac Real Estate Developers Pvt. Ltd. | N. Delhi

[illegible] 225450/-

13-1-05

रजि० शुल्क 5000/- प्रतिलिपि शुल्क [illegible]

श्री [illegible]

पुत्र श्री [illegible]

निवासी [illegible] नई दिल्ली

ने यह लेखपत्र [illegible] कार्यालय में

आज दिनांक [illegible] को [illegible] बजे

प्रस्तुत किया।

[illegible] (हस्ताक्षर)

[illegible]

[illegible] [illegible]

[illegible] 225450/-

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

श्री [illegible]

श्री [illegible]

[illegible]

25000

INDIA NON JUDICIAL

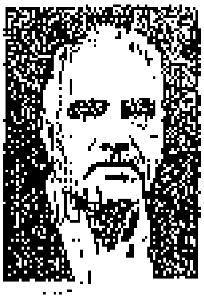
25000

25000 25000

पच्चीस हजार रुपये

0300 992175

कृषि हेतु होता को मिलता है । नैनापौल के मध्य बिन्दु से दरवाज़ा 500 मीटर से अधिक दूरी पर है । सम्बन्धी कृषि भूमि का 9,60,000/ रुपये प्रति एकड़ है, जबकि स्टाम्प इससे अधिक की हिसाब से जितना कृषि भूमि की सभी गणित उपयोग पर नियमानुसार अदा किया गया है जो कि निर्धारित दर से अधिक पर अदा है । शासन को नुकसान नहीं पहुंचा है ।



Civil [illegible]

1 3 JAN 2005

INDIA NON JUDICIAL

RUPEES 25000 रुपये

पच्चीस हजार रुपये

0300 992174

हम कि श्याम सिंह पुत्र श्री [illegible] सिंह निवासी ग्राम [illegible]

सम्पूर्ण [illegible] व [illegible] [illegible] जिला [illegible] [illegible] [illegible] प्रथमपक्ष

[illegible] : [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] है।

INDIA NON JUDICIAL

25000

RUPEES 25000

03DD 992173

एवं मैसर्स लिलिक रियल एस्टेटस डवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड, बी-47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली-110001, द्वारा श्री घनानन्द वशिष्ठ एवं श्री देवराम वशिष्ठ अधोहस्ताक्षरी [illegible] कम्पनी अन्य हितधारक दोनों । जिन्हें [illegible] ऐसा कहा गया है ।

INDIA NON JUDICIAL

RUPEES 25000

पच्चीस हजार रुपये

03DD 992172

इस बैनामे में विक्रेता व क्रेता कम्पनी के समस्त उत्तराधिकारी एवं वैधानिक व न्यायिक प्रतिनिधिगण आदि सम्मिलित समझे जावेंगे ।

विदित हो कि कृषि भूमि रकबई 4.71875 एकड़ अर्थात 1.911 हैक्टेयर अर्थात 7-11-0 पुख्ता लगानी 59/-रुपये 15 पैसे सम्बंधित खाता खतौनी नम्बर-141 सम्बंधित खसरा नम्बर-1043 रकबई 1.265 हैक्टेयर, व खसरा नम्बर-1045/2 रकबई 0,013 हैक्टेयर, व खसरा नम्बर-1262 रकबई 0.304 हैक्टेयर व खसरा नम्बर-1265 रकबई 0.329 हैक्टेयर योग नम्बरान-4, रकबई 1.911 हैक्टेयर का 1/4 भाग रकबई 1-17-15 पुख्ता अर्थात 1.17968 एकड़, स्थित ग्राम डूंडा हैडा परगना लोनी तहसील व

INDIA NON JUDICIAL

25000 RUPEES

पच्चीस हजार रुपये

03DD 992171

जिला गाजियाबाद (उत्तर प्रदेश) पर प्रथमपक्ष विक्रेता मालिक काबिज व संक्रमणीय भूमिधर भूस्वामी है उक्त सम्पत्ति में मुझ विक्रेता का 1/4 भाग की भूमि आज दिन तक हर प्रकार से निष्कंटक भार सरकारी गैरसरकारी व अन्य दान आदि भार से मुक्त है, किसी अन्य जगह आड़, रहन, बय, डिग्री, भरणपोषण आदि आदि में फंसा नहीं है । विक्रीशुदा भूमि में किसी प्रकार का कोई दोष व त्रुटि नहीं है, हर प्रकार की बाधा विवाद से मुक्त है । अतः मुझ विक्रेता ने अपनी खुशी व रजामन्दी शुद्ध बुद्धि व बगैर दुनियावी दबाव के बिना किसी डर दबाव व बहकावे के स्वेच्छा पूर्वक होश हवास में उक्त

INDIA NON JUDICIAL

25000 रुपये

पच्चीस हजार रूपये

03DD 992170

हक हकूक मालिकान दाखिली खारिजी हर किस्म मय कब्जा आदि आदि सभी भार रहित बजरिये व इसके प्राप्त सभी अधिकारों सहित आज की तारीख में बाजारी मूल्य 28,54,840/-रूपये (अट्ठाईस लाख चव्वन हजार आठ सौ चालीस रूपये) अर्थात जिसकी अंकन 14,27,420/-रूपये (चौदह लाख सत्ताईस हजार चार सौ बीस रूपये) होते है, मैं द्वारा द्वितीयपक्ष क्रेता कम्पनी उपरोक्त को विक्रय कर दिया है और बेच दिया है तथा कुल धनराशि निम्न प्रकार से प्राप्त पा लिये। कुछ बाकी नहीं रहा है। विक्रीत भूमि कृषि है तथा

25000 रुपये
INDIA NON JUDICIAL
RUPEES 25000
पच्चीस हजार रुपये
03DD 992169

कृषि हेतु क्रय है, जो फसलों हैं [illegible] का दोनों को [illegible] है । इस प्रकार विक्रय कृषि भूमि में कोई फसल खड़ी नहीं है, भूमि मौके पर खाली है । कब्जा मौके पर क्रेता क्रयकर्ता को वास्तविक रूप से करा दिया है । विक्रेता अब क्रयकर्ता पूर्णतः मालिक बन गये हैं । अब क्रयकर्ता का सर्वथा अधिकार है कि वह उक्त कृषि भूमि को जिस प्रकार चाहे [illegible] उपभोग में लावें । कृषि भूमि का विक्रय आदि [illegible], विक्रय का [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

INDIA NON JUDICIAL

25000

RUPEES 25000

पच्चीस हजार रुपये

03DD 992168

सरकारी गैर सरकारी व अन्य आवश्यक कागजातों व विभागों आदि में दर्ज करावें, नामान्तरण करें, व अन्य कोई कार्यवाही करें, अर्थात जिस प्रकार चाहे अपने मालिकाना हकूक में उपयोग लावे करें । अब विक्रेता या हमारे वारिसान का विक्रय भूमि से कोई मालिकाना वास्ता या सम्बन्ध बाकी नहीं रहा है । शर्त है कि यदि मुझ विक्रेता के स्वामित्व में या किसी कानूनी नुक्स या मालूम के कारण उक्त कृषि भूमि का अंश या कुल भाग क्रेता उपरोक्त क्रेतागणों के कब्जा व दखल । स्वामित्व से निकल जावे या क्षति या हानि [illegible]

INDIA NON JUDICIAL

25000

RUPEES 25000

पच्चीस हजार रुपये

03DD 992167

कि यदि भविष्य में निकल आवे बाकी कृषि भूमि की बाबत बाकिया मय ब्याज व हर्जे खर्चे आदि का विक्रेता व विक्रेता का वारिसान की चल अचल सम्पत्ति से किसी प्रकार आवे वसूल करेंगे। कोई आपत्ति नहीं होगी। पुनः मुजाहिम प्रतिकारी अथवा अन्य द्वारा इस विक्रय पत्र से सम्बन्धित भूमि के रजिस्ट्रेशन के दिनांक तक की बका आदि की किसी भी देनदारी का दायित्व भूमि विक्रेता का होगा।

RUPEES 25000 रुपये

INDIA NON JUDICIAL

25000

पच्चीस हजार रुपये

03DD 992166

और वाद इसके सन्दर्भ उक्त उत्तरदायी होंगे । मुझ विक्रेता ने उक्त नम्बरान में अपना सम्पूर्ण हिस्सा विक्रय किया है । उक्त भूमि ग्राम समाज व सरहद भूदान आदि नजूल की नहीं है । विक्रेता अनुसूचित जाति या अनुसूचित जन जाति से नहीं है ।

10000 रु. Rs 10000

दस हजार रुपये

RUPEES TEN THOUSAND

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

0JAA 614205

13 JAN 2005

अतः यह विक्रय पत्र लिख दिया कि प्रमाण रहे और समय पर काम आवें । यह बैनामा विक्रेता की निजी स्वतन्त्र इच्छा अनुसार व विक्रेता व क्रेता के कथनों अनुसार लिखा गया है ।

विवरण भुगतान [illegible]

अंकन 28,56,840/-रुपये चैक नम्बर-225811 दिनांक 12-01-2005 पंजाब नेशनल बैंक, [illegible] प्लेस, नई दिल्ली द्वारा विक्रेता ने क्रेता कम्पनी से पेशगी वसूल पाये ।

13

MANOJ SHARMA

Engineers & Valuers

ARCHITECHNO CONSULT

CH. NO. 85, TEHSIL COMPLEX

(BASED ON DRG. SUPPLIED BY OWNER) N.T.S.

500Rs.

INDIA NON JUDICIAL

५०० रु.

Rs 500

भारत

पांच सौ रुपये FIVE HUNDRED RUPEES

[illegible]

गवाह नं0 1 [illegible]

गवाह नं0 2

Mahesh Chandra S/o late Ch. Mani Ram

C-1/110 Sanjay

Enclave, Uttam Nagar

New Delhi

दिनांक 14.01.2005 समक्ष वीरेन्द्र पाल सिंह, एडवोकेट चेम्बर

नम्बर 56, महर्षि कम्पलेक्स, फिरोजाबाद।

[illegible] SINGH

[illegible]

बही सं० 1 जिल्द सं० [illegible] के पृष्ठ [illegible] नम्बर [illegible]
को आज दिनांक [illegible] को रजिस्ट्री की गई।

स० र० प्रथम
गाजियाबाद

नकल सं० 1018 (22) शब्द 2165 प्रोसै 1

न्यायालय ... गाजियाबाद

न्यायालय उपजिलाधिकारी / सहायक कलैक्टर (प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद।

वाद संख्या 19/05-06 अन्तर्गत धारा 161 उ0प्र0 जमींदारी विनाश अधिनियम

ग्राम कुन्डाहेला परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद

मै0 सर्व सांझी कन्स्ट्रक्शन प्रा0लि0 बनाम मै0 इनोवेशन प्रमोटर्स प्रा.लि.

नकल निर्णय दि0 1.9.06

उभयपक्षों 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 मे 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 क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अन्तर्गत उक्त दोनों पक्षो ने ग्राम कुन्डाहेला परगना लोनी में स्थित नाले के पूर्वी तथा पश्चिमी पार्श्वों मे आवासीय योजनाओं के विकास हेतु भूमि अर्जित की है। उ0प्र0 शासन की उक्त नीति के सुनियोजित क्रियान्वयन के लिए यह पारस्परिक विनिमय आवश्यक है। दोनो पक्ष इस पारस्परिक विनिमय के लिए पूर्णतः सहमत है क्योंकि यह दोनों पक्षों के लिए सुविधाजनक है। विनिमय में दी जाने वाली भूमि के लगानी मूल्य तथा विनिमय मे 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 नहीं है और न ही इस पर अन्य कोई भार है। वादी द्वारा उद्धरण खतौनी 1408 से 1413 फसली ग्राम कुन्डाहेला खाता संख्या 141, 1019, 1389 व 1460 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 संख्याओ 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 कुन्डाहेला की भूमि जो प्रथम पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय हेतु प्रस्तावित है।

मै0 सर्व सांझी कन्स्ट्रक्शन

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
1460	1034/1	0.2660	सैकन्ड 30	3.67	14.50	3.8570	
	1060	0.2530	सैकन्ड 30	3.67	14.50	3.6685	
1389	1034/2	0.1786	सैकन्ड 30	3.67	14.50	2.5897	
		0.6976				10.1152	

1. आवेदन का दिनांक 18.8.06
2. वांछित की तैयारी का दिनांक 19.8.06
3. नकल देने की तिथि 19.9.06
4. स्टाम्प की कीमत 6.50

ATTESTED
CRIMINAL AHALMAD
To S.D.M. GZB

जाँच कर्ता ...
मिलान कर्ता ...

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 इनोवेशन प्रमोटर्स 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
141	1043	0.5271	सेवटा दो0	2.72	10.74	5.6611	
	1045/2	0.0065	सेवटा दो0	2.72	10.74	0.0698	
	1262	0.1520	सेवटा अ0	3.67	14.50	2.204	
	1265	0.0990	सेवटा अ0	3.67	14.50	1.4355	
						9.3704	

प्रथम पक्ष का लगानी मूल्यांकन 10.1152
द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्यांकन 9.3700
अन्तर 0.7452
% मूल्यांकन 7.95.%

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 अधिवक्तागणो व विद्वान नामिका वकील राजस्व के तर्कों 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 डून्डाहेड़ा 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 विवेचन के आधार पर वादी मै0 सर्व सांझी कन्स्ट्रक्शन्स प्रा0लि0, सी-47 कनॉट प्लेस, नई दिल्ली की ग्राम डूंडाहेड़ा, परगना लोनी, तहसील व जिला गाजियाबाद स्थित भूमि खाता संख्या 1460 के खसरा संख्या 1034/1 रकबा 0.2660 है0 व 1060 रकबा 0.2530 व खाता संख्या 1369 के खसरा संख्या 1034/2 रकबा 0.1786 को मै0 इनोवेशन प्रमोटर्स प्रा0लि0, 9, सैन्ट्रल एवेन्यू, महारानी बाग, नई दिल्ली की ग्राम डूंडाहेड़ा स्थित भूमि खाता संख्या 141 के खसरा संख्या 1043 रकबा 0.5271 है0, 1045/2 रकबा 0.0065 है0, 1262 रकबा 0.1520 है0 व खसरा संख्या 1205 रकबा 0.0990 है0 की भूमि से विनिमय स्वीकार किया जाता है। आदेश की प्रमाणित प्रतिलिपि तहसीलदार गाजियाबाद को इस आशय से भेजी जाये कि वह उपरोक्त आदेशों का सम्बन्धित अभिलेखों में अमल दरामद करते हुए अनुपालन आख्या एक सप्ताह के अन्दर इस न्यायालय को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

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

नकल सं० 1684 [illegible] 2183 फोटो कॉपी

B2B

न्यायालय	उपजिलाधिकारी / सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी)		गाजियाबाद।
वाद संख्या	04/05-06	अन्तर्गत धारा 161 उ0प्र0 जमींदारी विनाश अधिनियम	
ग्राम कुन्डाहेड़ा	परगना लोनी	तहसील व	जिला गाजियाबाद
मै0 अरेजो डवलेपर्स प्रा0 लि0	बनाम	मै0 प्रासिंम्स इन्फ्रास्ट्क्चर्स प्रा0लि0	

नकल निर्णय दि० 29.7.06

वादी अरेजो डेवलेपर्स प्रा0 लि0, डी–47, कनाट प्लेस नई दिल्ली द्वारा वरिष्ठ प्रबन्धक की ओर से प्रार्थना पत्र दिनांक 12.04.2006 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। उ0प्र0 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 कुन्डाहेड़ा परगना लोनी में स्थित नाले के पूर्वी तथा पश्चिमी पार्श्वों में अवासीय योजनाओं के विकास हेतु भूमि अर्जित की है। उ0प्र0 शासन की उक्त नीति के सुनियोजित क्रियान्वयन के लिए यह पारस्परिक विनिमय आवश्यक है। दोनों पक्ष इस पारस्परिक विनिमय के लिए पूर्णतः सहमत है क्योंकि यह दोनों पक्षों के लिए सुविधाजनक है। विनिमय में दी जाने वाली भूमि के लगानी 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 बन्धक नहीं है और न ही इस पर अन्य कोई भार है। वादी द्वारा प्रकरण खतौनी 1408 से 1413 फसली ग्राम कुन्डाहेड़ा खाता संख्या 519 व 1221 दाखिल की गई।

प्रार्थना पत्र पर तहसीलदार गाजियाबाद से आख्या प्राप्त की गई। तहसीलदार गाजियाबाद की आख्या दिनांक 08–7–2006 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 सरल रेट ज्ञात किया गया तथा दोनों पक्षों की भूमियों का तुलनात्मक विवरण पत्र तैयार किया गया। ग्राम कुन्डाहेड़ा की भूमि जो प्रथम पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रस्तावित है।

1. आवेदन का दिनांक 18.8.06
2. नकल की तैयारी का दिनांक 18.8.06
3. नकल देने की तिथि 19.9.06
4. स्टाम्प की कीमत 6-16

नकल नवीस ...
मुकाबला करने वाला ...

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

मै0 अरेजो डब्लेपर्स 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
1221	1022	0.089	सेवटा 30	3.67	14.50	1.2905	
	1063	0.139	सेवटा 30	3.67	14.50	2.0155	
	1064 मि0	0.082	सेवटा 30	3.67	14.50	1.1890	
	1010	0.152	सेवटा 30	3.67	14.50	2.2040	
		0.4620				6.6990	

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 क्रॉसिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर 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
519	1263	0.462	सेवटा 30	3.67	14.50	6.6990	
						6.6990	

प्रथम पक्ष का लगानी मूल्यांकन	6.6990
द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्यांकन	6.6990
अन्तर	0.0000
% मूल्यांकन	0%

उपरोक्त तुलनात्मक विवरण से यह स्पष्ट है कि दोनो पक्षों के मध्य किये जाने वाले विनिम के लिए प्रस्तावित खसरा संख्याओं के लगानी रेटों में 10 प्रतिशत से कम का अन्तर है। दोनो प उक्त भूमियों के संक्रमणीय भूमिधर है। इसलिये धारा 161 ज0वि0अधि0 के अन्तर्गत आवेदक की भू 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/अ0स0न0/2006 दिनांक 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 दिनांक तक कोई आपत्ति/आख्या उपलब्ध नहीं कराई गई है। उ0प्र0 सरकार को विद्वान शासकीय 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 पक्षों के अधिवक्तागणों व विद्वान शासकीय वकील राजस्व के तर्कों को सुना गया एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त साक्ष्यों का परीक्षण किया गया। तहसील की जाँच आख्या दिनांक 08.07.2006 से स्पष्ट है कि ग्राम डूण्डाहेडा 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 मूल्य 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 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 मै0 जरेजा डेवलपर्स प्रा0 लि0, बी–47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली को ग्राम डूण्डाहेडा के खाता संख्या 1221 के खसरा नम्बर 1022 रकबा 0.089, खसरा नम्बर **1063** रकबा 0.139, खसरा नम्बर 1064मि0 रकबा 0.082 व खसरा संख्या 1010 रकबा 0.152 हे0 की भूमि का प्रतिवादी मै0 मारिश्का इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0, 305, अरुणाचल बिल्डिंग, 19 बाराखम्बा रोड, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली के ग्राम डूण्डाहेडा के खाता संख्या 519 के खसरा नम्बर 1263 रकबा 0.462 हे0 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 करें।

15.7.06

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

(1)

मि0 सं0 ---- 1089 ----   3105 दो0रोजगार

न्यायालय परगनाधिकारी गाजियाबाद

न्यायालय उपजिलाधिकारी / सहायक कलेक्टर (प्रथम श्रेणी) गाजियाबाद।
वाद संख्या 09/05-06 अन्तर्गत धारा 161 उ0प्र0 जमींदारी विनाश अधिनियम
ग्राम कूकाहेड़ा परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद
मै0 तिलका रियल एस्टेट बनाम मै0 कारिंगा इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0

निर्णय दिनांक 18-8-06

वादी मै0 तिलाक रियल एस्टेट डवलपर्स प्रा0 लि0, बी-47, कनाट प्लेस, नई दिल्ली द्वारा वरिष्ठ प्रबन्धक की ओर से प्रार्थना पत्र दिनांक 12.04.2006 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 का द्वितीय पक्ष संक्रमणीय भूमिधर खातेदार है। इस भूमि को प्रथम पक्ष विनिमय में लेना चाहता है। उ0प्र0 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 कूकाहेड़ा परगना लोनी में स्थित नाले के पूर्वी तथा पश्चिमी पार्श्व में आवासीय योजनाओं के विकास हेतु भूमि अर्जित की है। उ0प्र0 शासन की उक्त नीति के सुनियोजित क्रियान्वयन के लिए यह पारस्परिक विनिमय आवश्यक है। दोनों पक्ष इस पारस्परिक विनिमय के लिए पूर्णतः सहमत है क्योंकि यह दोनों पक्षों के लिए सुविधाजनक है। विनिमय में दी जाने वाली भूमि के लगानी 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 नही है और न ही इस पर अन्य कोई भार है। वादी द्वारा उद्धरण खतौनी 1408 से 1413 फसली ग्राम कूकाहेड़ा खाता संख्या 705, 519 व 1130 दाखिल की गई है।

प्रार्थना पत्र पर तहसीलदार गाजियाबाद से आख्या प्राप्त की गई। तहसीलदार गाजियाबाद की आख्या दिनॉक 06-7-2006 प्राप्त हुई। "तहसील आख्या में कहा गया है कि लेखपाल के पास उपलब्ध जिल्द बन्दोबस्त से प्रचलित 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 कूकाहेड़ा की भूमि जो प्रथम पक्ष की संक्रमणीय भूमिधरी है तथा विनिमय द्वारा प्रस्तावित है।

तिलाक रियल एस्टेट डवलपर्स प्रा0 लि0

वर्तमान खातेदार	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	947/2	0.158	सेवटा दो0	2.41	9.52	1.3491	
	946/1	0.284	सेवटा दो0	2.72	10.74	3.0501	
	949/1	0.021	सेवटा दो0	2.72	10.74	0.2255	
	948/2	0.004	सेवटा दो0	2.72	10.74	0.0429	
						4.665	

1. मिसिल का दिनांक 18.8.06
2. प्रार्थना की कॉपी ... का दिनांक 19.8.06
3. नकल देने की तिथि 19.8.06
4. स्टाम्प की कीमत 5/6

नकल कर्ता ....
मुकाबला कर्ता ....

ATTESTED
CRIMINAL GHAZIABAD
To S.D.M. GZB

MR. MAHENDER DUTT & SHAKUNTLA SHARMA

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

मै0 क्रासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर 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
519	1263	0.143	सेक्टा 30	3.67	14.50	2.0735	
1138	994	0.284	सेक्टा दो0	2.72	10.74	3.0501	
						5.1235	

प्रथम पक्ष का लगानी मूल्यांकन	4.665
द्वितीय पक्ष का लगानी मूल्यांकन	5.1235
अन्तर	0.4585
% मूल्यांकन	9.82%

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 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 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 अधिवक्तागणो व विद्वान नामिका वकील राजस्व के तर्कों 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 कुन्डाहेड़ा 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 परता 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 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 मै0 सिनाक रियल एस्टेट डवलेपर्स प्रा0 लि0, डी–47, कालका रोड, नई दिल्ली के ग्राम कुन्डाहेडा के खाता संख्या 708 के खसरा नम्बर 947/2 रकबा 0.158, खसरा नम्बर 946/1 रकबा 0.284, खसरा नम्बर 943/1 रकबा 0.021 व खसरा नम्बर 948/2 रकबा 0.104 हे0 की भूमि का प्रतिवादी मै0 ब्राइटस्टेट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0, 305 अरुणाचल बिल्डिंग, 19 बाराखम्बा रोड, कनॉट प्लेस, नई दिल्ली के ग्राम कुन्डाहेडा के खाता संख्या 819 के खसरा नम्बर 1263 रकबा 0.143 व खाता नं0 1130 के खसरा नम्बर 994 रकबई 0.284 हे0 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 करें।

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