विक्रय पत्र

लेख पत्र का संक्षिप्त विवरण

1. भूमि का प्रकार :– आवासीय
2. वार्ड, परगना :– मेरठ
3. मौहल्ला/ ग्राम :– ''गोल्फ ग्रीन'' निकट गोल्फ लाईव कॉलोनी, राजस्व ग्राम दतावली गेसूपुर परगना तहसील व जिला मेरठ।
4. सम्पत्ति का विवरण :– जो कि एक आवासीय प्लाट नम्बर .... क्षेत्रफल .... वर्ग मीटर अर्थात .... वर्ग गज मध्ये खसरा नं0 .... निम्न सीमित व मापानुसार स्थित ''गोल्फ ग्रीन कॉलोनी'' निकट गोल्फ लाईव कॉलोनी, राजस्व ग्राम दतावली गेसूपुर परगना तहसील व जिला मेरठ।
5. मापन की इकाई :– वर्ग मीटर
6. सम्पत्ति का क्षेत्रफल :– .... वर्ग मीटर
7. सड़क की स्थिति (परिशिष्ट के अनुसार) :– रास्ता .... मीटर चौड़ा
8. अन्य विवरण (9 मीटर रोड/कार्नर इत्यादि) :– लागू नहीं
9. सम्पत्ति का प्रकार :– प्लाट
   (प्लाट/फ्लैट/मकान/दुकान/कृषि)
10. सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल (बहुमंजिले भवन की स्थिति मे) :– लागू नहीं
11. कुल आच्छादित क्षेत्रफल :– लागू नहीं
12. स्थिति फिनिश्ड/सेमी फिनिश्ड/अन्य :– लागू नहीं
13. पेडों का मूल्याकंन :– लागू नहीं
14. बोरिंग कुंआ अन्य :– लागू नहीं
15. निर्मित क्षेत्रफल :– लागू नहीं
16. निर्माण का वर्ष :– लागू नहीं
17. सहकारी आवास समिति के सदस्य से सम्बन्धित है :– लागू नहीं
18. प्रतिफल की धनराशि :– ..../– रूपये।
19. स्टाम्प शुल्क मय आवास शुल्क अंकन :– ..../– रूपये।

माप व चर्तुसीमाए विक्रीत प्लाट नं0 .... क्षेत्रफल .... वर्ग मीटर, मध्ये खसरा नं0 ....

पूरब :–
पश्चिम :–
उत्तर :–
दक्षिण :–

प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी की संख्या :– 1

प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी का नाम :– गेटवे ग्लोबल बिल्ड वैल प्रा0 लि0 (जो कम्पनीज एक्ट 1956 के अन्तर्गत कम्पनी है) पंजीकृत कार्यालय जी–10, सिद्धार्थ बिल्डिंग, 96, नेहरू पैलेस नई दिल्ली द्वारा डायरेक्टर श्री देवेन्द्र ढींगरा पुत्र श्री रघुनाथ सहाय ढींगरा निवासी ए–64, गुरूनानकपुरा मोदीनगर जिला गाजियाबाद उ0प्र0 (पैन नं0 ए0ए0एक्स0पी0डी0 6334ए) (मो0नं0 9837074627)

व्यवसाय :– व्यापार

द्वितीय पक्ष क्रेत्री की संख्या :– 1

क्रेत्री का नाम :– श्रीमती ....धर्मपत्नी .... निवासी .... (पैन नं0 ....) (आधार कार्ड नं0 ....) (मो0नं0 ....)

व्यवसाय :– गृहणी

विक्रय पत्र

विक्रय मूल्य अंकन : ..../– रूपये।
मालियत बाजारी स्टाम्प प्रयोजन हेतु अंकन : ..../–रुपये।
स्टाम्प शुल्क मय आवास शुल्क अंकन : ..../– रूपये।

अन्य विवरण :–

1. विक्रीत प्लाट आवासीय है एवं आवासीय प्रयोजन हेतु ही विक्रय किया जा रहा है।
2. विक्रीत प्लाट पूर्णतया रिक्त है जिसमें किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं है।
3. विक्रीत प्लाट मुख्य सड़क से हटकर अन्दर के क्षेत्र में स्थित है।
4. विक्रीत प्लाट ''गोल्फ ग्रीन कॉलोनी'' निकट गोल्फ लाईव कॉलोनी, राजस्व ग्राम दतावली गेसूपुर परगना तहसील व जिला मेरठ में स्थित है। विक्रीत प्लाट 9 मीटर चौड़े रास्ते पर स्थित है और 9 मीटर चौड़े रास्ते पर स्थित होने

के कारण विक्रीत प्लाट की आवासीय दर माननीय जिलाधिकारी महोदय मेरठ द्वारा निर्धारित मूल्य सूची के अनुसार अंकन 13,600/– तेरह हजार छः सौ रूपये प्रति वर्ग मीटर निर्धारित है जिसके अनुसार विक्रीत प्लाट की कीमत अंकन ..../– रूपये होती है लेकिन द्वितीय पक्ष ने प्रथम पक्ष कम्पनी से उपरोक्त प्लाट अंकन ..../– रूपये में क्रय किया है इसलिये विधान अनुसार अंकन ..../– रूपये की मालियत पर स्टाम्प शुल्क चुकता किया जा रहा है।

5. विक्रीत प्लाट की भूमि सहित अन्य भूमि को विक्रय करने के लिये कम्पनी के बोर्ड ऑफ डायरेक्टर्स की मीटिंग दिनांक ....ई0 को एक रेजूलेशन पारित किया गया है जिसमें कम्पनी के डायरेक्टर श्री देवेन्द्र ढींगरा को कम्पनी की ओर से उपरोक्त प्लाट को विक्रय आदि सम्बन्धित सभी कार्यवाही करने के लिये अधिकृत किया गया है।
6. प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी के डायरेक्टर व द्वितीय पक्ष क्रेत्री बांगलादेश के नागरिक नहीं हैं।
7. प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी के डायरेक्टर विकलांग अथवा दृष्टिहीन नहीं हैं।
8. इस विकय पत्र पर उ0 प्र0 सरकार की अधिसूचना संख्या सं0वि0क0नि0 5–2756/11–2008–500 (165)/2007 लखनऊ दिनांक 30–6–2008ई0 के अनुसार स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है।
9. विकीत प्लाट में 50 मीटर की त्रिज्या में कोई व्यवसायिक गतिविधियां नहीं हैं तथा विक्रीत प्लाट पार्क फेसिंग/कॉर्नर पर स्थित नहीं है।
10. विक्रय पत्र में स्टाम्प अधि0 की धारा 27(ए) का पूर्णतया पालन किया गया है।

विक्रय पत्र ओर से गेटवे ग्लोबल बिल्ड वैल प्रा0 लि0 (जो कम्पनीज एक्ट 1956 के अन्तर्गत कम्पनी है) पंजीकृत कार्यालय जी–10, सिद्धार्थ बिल्डिंग, 96, नेहरू पैलेस नई दिल्ली द्वारा डायरेक्टर श्री देवेन्द्र ढींगरा पुत्र श्री रघुनाथ सहाय ढींगरा निवासी ए–64, गुरूनानकपुरा मोदीनगर जिला गाजियाबाद उ0प्र0 ....प्रथम पक्ष/विक्रेता कम्पनी।।

व

श्रीमती .... धर्मपत्नी श्री .... निवासी ....द्वितीय पक्ष /क्रेत्री।

जो कि एक आवासीय प्लाट नम्बर .... क्षेत्रफल .... वर्ग मीटर अर्थात .... वर्ग गज मध्ये खसरा नं0 .... स्थित "गोल्फ ग्रीन कॉलोनी" निकट गोल्फ लाईव कॉलोनी, राजस्व ग्राम दतावली गेसूपुर परगना तहसील व जिला मेरठ की प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी व्यक्तिगत स्वामी एवं वास्तविक अधिकारी है और उपरोक्त खसरा नम्बर की बाबत प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी का नाम राजस्व अभिलेखों में व्यक्तिगत स्वामी के रूप में दर्ज है। उपरोक्त खसरा नम्बर की भूमि को क्रय करने के पश्चात प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी ने एक कॉलोनी का निर्माण/डवलप किया है जो "गोल्फ ग्रीन" के नाम से विख्यात है उपरोक्त कॉलोनी का मानचित्र मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ से तलपट मानचित्र सं0 .... दिनांक ....ई0 स्वीकृत कराया जा चुका है। प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी को उपरोक्त प्लाट नं0 .... के सम्बन्ध में समस्त मालिकाना तथा हस्तान्तरित आदि करने के समस्त अधिकार प्राप्त हैं। उपरोक्त प्लाट आज की तिथि तक प्रत्येक प्रकार के ऋण, भार, आदि से उऋण एवं वैधानिक त्रुटियों एवं दोषों आदि से मुक्त तथा रहित है और प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी को व्यक्तिगत स्वामी होने के नाते उपरोक्त प्लाट को विक्रय तथा हस्तान्तरित करने के समस्त स्वामित्व एवं अधिकार प्राप्त हैं, कोई वैधानिक त्रुटि अथवा दोष विक्रय में बाधक नहीं है प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी ने उपरोक्त प्लाट की जमानत पर कोई कर्जा या उधार किसी बैंक, सोसाईटी या किसी वित्तीय संस्था सरकारी या गैर सरकारी से प्राप्त नहीं कर रखा है और ना ही उपरोक्त प्लाट के सम्बन्ध में कोई वाद–विवाद किसी न्यायालय में विचाराधीन है। प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी को उपरोक्त प्लाट की कीमत अंकन ..../– .... रूपये द्वितीय पक्ष क्रेत्री से प्राप्त हो रही है कि जो अति उचित हैं और बाजारी मूल्य के अनुकूल है, इससे अधिक कीमत मिलने की वर्तमान समय में कोई आशा नहीं की जा सकती जिसको विकय करने में प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी का हर प्रकार से लाभ दृष्टिगत है। अतः एक आवासीय प्लाट नम्बर .... क्षेत्रफल .... वर्ग मीटर अर्थात .... वर्ग गज मध्ये खसरा नं0 .... उपरोक्त को उससे सम्बन्धित समस्त अधिकार स्वामित्व एवं अधिपत्य आदि सहित अर्थात बिला छोड़े हुए किसी भी स्वत्व एवं अधिकार के चाहे उसका वर्णन इस विक्रय विलेख में किया गया हो या ना किया गया हो, स्थिर मस्तिष्क व निर्मल इन्द्रियों की अवस्था में अंकन ..../– .... रूपये कि जिसके आधे अंकन ..../– .... रूपये होते है, विक्रय मूल्य के उपलक्ष में हस्ते श्रीमती .... धर्मपत्नी श्री.................................. निवासी .... के विक्रय कर दिया और बेच डाला और समस्त विक्रय मूल्य प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी ने द्वितीय पक्ष क्रेत्री से निम्न प्रकार प्राप्त करके विक्रीत प्लाट को अपने स्वामित्व व अधिकार व आधिपत्य आदि से निकालकर द्वितीय पक्ष क्रेत्री के पूर्ण स्वामित्व अधिकार व आधिपत्य आदि में देकर द्वितीय पक्ष क्रेत्री को विक्रीत प्लाट का पूर्ण स्वामी

वास्तविक अधिकारी एवं विक्रय अधिकारी बना दिया है। अब प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी का कोई स्वत्व एवं अधिकार विक्रीत प्लाट से शेष नहीं रहा और ना ही भविष्य में होगा। अतः द्वितीय पक्ष क्रेत्री उपरोक्त प्लाट को अपने प्रयोग में लाने तथा उसमें अपना आवास निर्माण कराने की अधिकारी रहेंगी। वास्तविक परिवर्तन कार्यान्वित हुआ यह विक्रय पत्र पूर्णतया उचित, वैधानिक, एवं सर्वमान्य है और प्रयोग होने योग्य है।

अतः यह विकय पत्र निम्न तथ्यों का साक्षी होता है :–

1. यह कि कब्जा स्थल पर विकीत प्लाट का प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी ने द्वितीय पक्ष क्रेत्री को प्रदान कर दिया है और द्वितीय पक्ष क्रेत्री ने मौके पर विक्रीत प्लाट पर कब्जा प्राप्त कर लिया है।
2. यह कि आज की तिथि के उपरान्त विक्रीत प्लाट पर बनने वाले निर्माण पर समस्त प्रकार के टैक्स ड्यूज इत्यादि का भुगतान द्वितीय पक्ष क्रेत्री करेंगी। इसके अतिरिक्त निर्माण शुल्क व मानचित्र शुल्क व मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ द्वारा निर्धारित अन्य शुल्क आदि समस्त खर्चा भी द्वितीय पक्ष क्रेत्री वहन करेंगी।
3. यह कि द्वितीय पक्ष क्रेत्री उपरोक्त प्लाट में ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगी जिससे प्रदूषण पैदा हो या गन्दगी पैदा हो तथा द्वितीय पक्ष क्रेत्री विकीत प्लाट में कोई पशुपालन या डेयरी आदि का कार्य व अन्य कोई वाणिज्यिक कार्य नहीं करेंगी केवल विकीत प्लाट को अपने आवासीय प्रयोग में ही लायेगी।
4. यह कि द्वितीय पक्ष क्रेत्री को उपरोक्त प्लाट के अतिरिक्त अन्य कोई विषय वस्तु विकय नहीं की गयी है तथा उपरोक्त प्लाट के अतिरिक्त अन्य किसी सम्पत्ति पर द्वितीय पक्ष क्रेत्री का कोई अधिकार स्वामित्व या आधिपत्य नहीं होगा।
5. यह कि उपरोक्त कॉलोनी में जो खुले स्थान पार्क सडके इत्यादि छोडे गये हैं उनसे सम्बन्धित प्रयोग का अधिकार द्वितीय पक्ष क्रेत्री को प्राप्त रहेगा तथा किसी भी खुले स्थान पर द्वितीय पक्ष क्रेत्री कोई निर्माण व अतिकमण नहीं करेंगी, वरना प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी को उसे हटा देने व हटाने का खर्चा द्वितीय पक्ष क्रेत्री से वसूल करने का अधिकार प्राप्त रहेगा, जिसमें द्वितीय पक्ष क्रेत्री को कोई आपत्ति नहीं होगी।
6. यह कि द्वितीय पक्ष क्रेत्री उपरोक्त वर्णित रास्ते को छोडकर अन्य किसी और दिशा में ओर कोई दरवाजा, खिडकी, परनाली व रोशनदान आदि नहीं निकालेंगी तथा बरसाती पानी का बहाव अथवा अपने निर्माण के पानी का बहाव सडक पर नहीं करेंगी तथा सडक पर क्रेत्री कोई नाली नहीं बनायेंगी तथा अपने मकान का निर्माण मेरठ विकास प्राधिकरण मेरठ के नियमानुसार ही करायेंगी।
7. यह कि द्वितीय पक्ष क्रेत्री भविष्य में जब भी उपरोक्त प्लाट में अपना निर्माण करायेंगी तो द्वितीय पक्ष क्रेत्री कोई भी छज्जा या बालकॉनी अपने प्लाट की सीमा के अन्तर्गत ही निर्माण कराने की अधिकारी होंगी अर्थात कोई भी छज्जा अथवा बालकॉनी अपने प्लाट की सीमा के आंगे के रास्ते की ओर निकालने की अधिकारी नहीं होंगी। यदि भविष्य में द्वितीय पक्ष क्रेत्री कोई भी छज्जा या बालकॉनी अपने प्लाट की सीमा को छोड़कर सड़क की सीमा में निकालती हैं तो प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी को उस छज्जा/बालकॉनी को ध्वस्त कराने का पूर्ण अधिकार होगा और ध्वस्त कराने का खर्चा द्वितीय पक्ष क्रेत्री से प्राप्त कर लेने का अधिकार प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी को होगा जिसमें द्वितीय पक्ष क्रेत्री को कोई आपत्ति नहीं होगी।
8. यह कि प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी/रेजीडेन्स वेलफेयर एसोसियेशन (आर0डब्लू0ए0) ने उपरोक्त गोल्फ ग्रीन कॉलोनी के विकास एवं रख रखाव के लिये जो भी मैन्टीनेन्स शुल्क निर्धारित कर रखा है उस मैन्टीनेन्स शुल्क को द्वितीय पक्ष क्रेत्री चुकता करने के पाबन्द व जिम्मेदार रहेंगी जिसमें द्वितीय पक्ष क्रेत्री को कोई आपत्ति नहीं होगी।
9. यह कि द्वितीय पक्ष क्रेत्री अपने भवन के निर्माण के समय किसी ऐसे रैम्प का निर्माण नहीं करेंगी जिसके कारण से उसके सामने के रास्ते की प्रभावी चौडाई कम होती हो तथा द्वितीय पक्ष क्रेत्री अपने प्लाट के समक्ष किसी भी प्रकार का कोई घेराव, जाल, जाली आदि लगाकर सडक के प्रभावी चौडाई को कम नहीं करेगी तथा कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगी जिससे अन्य प्लाट/मकान धारकों को कोई असुविधा हो।
10. यह कि द्वितीय पक्ष क्रेत्री भविष्य में उपरोक्त प्लाट को किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय करते हैं तो द्वितीय पक्ष क्रेत्री विक्रय करने तक उपरोक्त प्लाट के सम्बन्ध में जो भी टैक्स/डयूज इत्यादि शेष होंगे उन टैक्स/डयूज को प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी/रेजीडेन्स वैलफेयर एसोसियेशन (आर0डब्लू0ए0) को चुकता करने के उपरान्त उपरोक्त प्लाट को विक्रय करने की अनुमति प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी/रेजीडेन्स वैलफेयर एसोसियेशन (आर0डब्लू0ए0) से प्राप्त करके विक्रय करने के अधिकारी होंगे जिसमें द्वितीय पक्ष क्रेत्री को कोई आपत्ति नहीं होगी। उपरोक्त विक्रय पत्र की समस्त शर्तो का पालन करना आगामी क्रेत्री/क्रेत्रीगण के लिये भी अनिवार्य होगा।
11. यह कि यदि भविष्य में प्रथम पक्ष उपरोक्त कॉलोनी का एक्सटेंशन करेंगें तो उपरोक्त वर्णित रास्तों का उपयोग प्रथम पक्ष आगे की ओर एक्सटेंशन कॉलोनी में करने के पूर्ण अधिकारी होंगें जिसमें द्वितीय पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी। परन्तु यदि भविष्य में उपरोक्त वर्णित कॉलोनी का एक्सटेंशन प्रथम पक्ष के अतिरिक्त अन्य कोई व्यक्ति करेगा तो ऐसी दशा में उपरोक्त वर्णित रास्तों का अधिकार प्रथम पक्ष का होगा जिसमें द्वितीय पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।
12. यह कि प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी ने उपरोक्त समस्त कॉलोनी की एक बाउण्ड्री वाल कॉलोनी की सुरक्षा के कारणो

से जनहित में करा दी है उपरोक्त सम्पूर्ण बाउण्ड्री वाल प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी की स्वामित्व की भूमि पर बनी हुई है, भविष्य में उपरोक्त कोई भी प्लाट धारक/मकान धारक उपरोक्त बाउण्ड्री वाल को किसी भी प्रकार से प्रयोग करने व उपरोक्त बाउण्ड्री वाल पर अपना निर्माण करने व कराने व उपरोक्त बाउण्ड्री वाल को ध्वस्त करने व उपरोक्त बाउण्ड्री वाल को अपने निर्माण/प्लाट में समायोजित करने की अधिकारी नहीं होंगी, उपरोक्त सम्पूर्ण बाउण्ड्री वाल के समस्त अधिकार प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी के होंगे और प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी उपरोक्त बाउण्ड्री वाल को जिस प्रकार भी चाहे अपने प्रयोग में लाने की पूर्ण अधिकारी होगी जिसमें द्वितीय पक्ष क्रेत्री व उनके उत्तराधिकारीगण को कोई आपत्ति नहीं होगी।

13. यह कि द्वितीय पक्ष क्रेत्री को आज उपरोक्त प्लाट उपरोक्त विक्रय पत्र के द्वारा विक्रय किया गया है उपरोक्त प्लाट को किसी भी सूरत में द्वितीय पक्ष क्रेत्री/अन्य व्यक्ति रास्ते के रूप में प्रयोग करने के अधिकारी नहीं होंगे और ना ही द्वितीय पक्ष क्रेत्री एवं उनके उत्तराधिकारीगण उपरोक्त प्लाट को प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी द्वारा निर्मित बाउण्ड्री वाल के पीछे की अन्य व्यक्तियों के खसरा नम्बर की भूमि में समायोजित करने के अधिकारी होंगे जिसमें द्वितीय पक्ष क्रेत्री व उनके उत्तराधिकारीगण को कोई आपत्ति नहीं होगी।

14. यह कि द्वितीय पक्ष क्रेत्री भविष्य में उपरोक्त प्लाट को किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय करती हैं तो उपरोक्त विक्रय पत्र की समस्त शर्तों व नियमों का पालन करना आगामी क्रेत्री/क्रेता के लिये भी अनिवार्य होगा चाहे उपरोक्त नियमो व शर्तो का विवरण अन्य व्यक्ति के विक्रय पत्र में दिया गया हो या ना दिया गया हो। जिसमे द्वितीय पक्ष क्रेत्री व अन्य व्यक्ति को कोई आपत्ति नहीं होगी।

15. यह कि यदि अब अथवा भविष्य में उपरोक्त प्लाट अथवा उसका अंश किसी वैधानिक त्रुटिवश अथवा दोषवश द्वितीय पक्ष क्रेत्री के अधिकार स्वामित्व एवं अधिपत्य आदि से निकल जायेगा या कोई ऋण या भार विक्रीत प्लाट पर पाया जायेगा और द्वितीय पक्ष क्रेत्री को अपने अधिकारों की सुरक्षा के लिये चुकता करना पड़ जायेगा या विक्रय पत्र मिलकियत में कमी पाये जाने के कारण किसी न्यायालय द्वारा गलत सिद्ध हो जायेगा तो ऐसी प्रत्येक वैधानिक दशा में द्वितीय पक्ष क्रेत्री के समस्त विक्रय मूल्य अथवा उसका अंश जैसी कि दशा हो क्षति व खर्चा बैनामा व प्रचलित कानूनी ब्याज व वाद व्यय सहित वापिस चुकता करने का भार प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी एवं उनके उत्तराधिकारीगण एवं चल व अचल सम्पति समस्त प्रकार पर रहेगा किसी को कोई आपत्ति नहीं होगी। उपरोक्त विक्रय पत्र में जहाँ कहीं भी प्रथम पक्ष विक्रेता कम्पनी व द्वितीय पक्ष क्रेत्री लिखा गया है उनके साथ उनके उत्तराधिकारीगणों के लिये यह समस्त शर्ते मान्य होंगी। अतः यह विक्रय पत्र लिख दिया कि प्रमाणित तथा उपयोगी हो और समय पर काम आवे। इति।

<u>विवरण प्राप्ति समस्त विक्रय मूल्य</u>

1. अंकन