

- किस्म दस्तावेज – बैनामा
- भूमि का प्रकार – आवासीय
- मौहल्ला – इण्डस वैली, नगला अक्खे मौजा पथौली तहसील व जिला आगरा
- सम्पत्ति का विवरण – एक किता भवन जो प्लॉट नम्बर ----- पर बना है मिन जुमला खसरा संख्या 262/1
- मापन की इकाई – वर्गमीटर
- सम्पत्ति का क्षेत्रफल – वर्गमीटर यानि वर्गगज
- सड़क की स्थिति –मीटर चौड़ी सड़क
- अन्य विवरण – दो रोड
पार्क फेस
- सम्पत्ति का प्रकार – आवासीय मकान जो मंजिल बना है
- कुल आच्छादित क्षेत्रफल – वर्गमीटर
- विक्रीत कीमत – -----/- रुपया
- सरकारी मालियती – -----/- रुपया
- सर्किल रेट वास्ते जमीन –/- रुपया प्रति वर्गमीटर जो दर सूची पेज नम्बर क्रम संख्या पर दर्ज है। विक्रीत मकान का निर्माण आर सी सी का होने के कारण निर्माण पर 14,500/- रुपया प्रति वर्गमीटर की दर से स्टाम्प अदा किया गया है।
- स्टाम्प –/- रुपया
- प्रथमपक्ष की संख्या – (एक) विक्रेता का विवरण –
- 1- मैसर्स इण्डस बिल्ड जॉन प्रा०लि० आगरा द्वारा डायरेक्टर विजय सिंह पुत्र श्री सन्तोकी राम निवासी एमआईजी 121/6 एफ आवास विकास कोलोनी सिकन्दरा योजना आगरा (पैन – -----) (मो०)
- द्वितीयपक्ष की संख्या – (एक), क्रेता का विवरण –
- 1- पुत्र श्री निवासी (पैन –
.....) (मो०)

जो कि एक किता भवन जो प्लॉट नम्बर ----- पर बना है मिन जुमला खसरा संख्या 262/1 मय जमीन जेरी वतादाद वर्गमीटर जिसका कवर्ड क्षेत्रफल वर्गमीटर है वाके इण्डस वैली, नगला अक्खे मौजा पथौली तहसील व जिला आगरा कि जो संलग्न नक्शे में मय पैमाइश के रंग लाल से साफ तौर पर जाहिर किया गया है मय जुमला हक हकूक मुतालिका भवन हाजा कि जिसकी सीमायें नाप व निम्न है—

दिशा	नाप	सीमा
पूरव		
पश्चिम		
उत्तर		
दक्षिण		

विदित हो कि उपरोक्त भवन की जमीन को अन्य जमीन सहित प्रथमपक्ष ने वजरिये बैनामा नविस्ता शैलेन्द्र गुलाटी पुत्र श्री शान्ती स्वरूप गुलाटी मौसूमा प्रथमपक्ष जिसकी रजिस्टरी कार्यालय उप निवन्धक -2 आगरा के यहां वही संख्या 1 जिल्द 9738 सफा 385/440 नम्बर 6052 पर दिनांक 06-05-2013 को विधिवत दर्ज रजिस्टर्ड है, खरीद की और कब्जा व दखल प्राप्त किया और मालिक व काबिज बने और प्रथमपक्ष ने बाद खरीद के क्रय की गई जमीन पर राजस्व अभिलेखों में अपने नाम का नामांकन वहैसियत 'सक्रमणीय भूमिधर के दर्ज कराया और प्रथमपक्ष ने अपनी योजना इण्डस वैली शुरू की और उक्त भवन का निर्माण कराया । जिसका मानचित्र कार्यालय ए डी ए से पत्रांक संख्या एडीए/एलडी-22-23 /1231 दिनांक 25-11-2023 के द्वारा विधिवत स्वीकृत है।

विदित हो कि इस प्रकार प्रथमपक्ष उक्त भवन के एक मात्र मालिक काबिज चले आते हैं कि जिसमें सिवाय प्रथमपक्ष के अन्य कोई दीगर व्यक्ति हकदार व हिस्सेदार वगैरा किसी प्रकार का नहीं है। उक्त भवन प्रथमपक्ष की तरफ से आज की तारीख तक हर प्रकार के ऋण, बिक्रय, दान, जमानत, सौदे, दावे, झगडे, इक्यूटेविल मोरगेज व हर प्रकार की देनदारियों व जिम्मेदारियों आदि से पाक व साफ है । जिसकी जमीन नजूल या राजकीय आस्थान की सम्पत्ति नहीं है और न ही राज्य सरकार द्वारा किसी योजना में अधिग्रहित है और न कोई मुआवजा प्रथमपक्ष या अन्य ने प्राप्त किया है।

विदित हो कि प्रथमपक्ष को उक्त वर्णित भवन का बिक्रय करना मिलने कीमत माकूल वक्त मौजूदा एवं व फायदा खुद के मन्जूर है, द्वितीयपक्ष उक्त भवन को अपने लिये उपयोगी पाते हुये माकूल कीमत पर क्रय करने को तैयार है जिसमें प्रथमपक्ष का पूरा पूरा लाभ है अतः प्रथमपक्ष को उक्त भवन का विक्रय करना द्वितीयपक्ष के हक में मन्जूर है।

लिहाजा विक्रेता प्रथमपक्ष ने अपनी अपनी राजी व खुशी से खूब सोच व समझकर बिना बहकाये व सिखाये व बिना दवाव किसी नाजायज के इन्द्रियो की ठीक दशा में उक्त वर्णित भवन को साथ तमाम हदूद व हकूक मालिकाना के व बिना छोडे किसी हक व शै व जुज शै के बिल एवज मुवलिंग रुपया कि आधे जिसके होते हैं वदस्त उक्त क्रेता द्वितीयपक्ष के हक में पूर्ण आधिपत्य व स्वामित्व व गुड टायटिल सहित वैय कतई किया और बेच दिया।

विक्रय संविदा निम्न है -

- 1- प्रथमपक्ष विक्रेता ने कीमत का कुल मुवलिंग क्रेता द्वितीयपक्ष से निम्न विवरण के अनुसार प्राप्त कर लिया है-

चैक	दिनांक	तादादी	बैंक
कुल योग रुपया			

- 2- इस तरह अब प्रथमपक्ष को क्रेता द्वितीयपक्ष से कुछ पाना बाकी नहीं रहा और न आयंदा होगा।
- 3- यह कि कब्जा व दखल मालिकाना विक्रीत भवन पर विक्रेता प्रथमपक्ष ने मानिन्द अपने क्रेता द्वितीयपक्ष का करा दिया और द्वितीयपक्ष को विक्रीत भवन का तन्हा मालिक व स्वामी बना दिया ।
- 4- यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष को हक व अधिकार है कि वह विक्रीत भवन से वहैसियत मालिक के चाहे जिस प्रकार लाभ उठावे, और चाहे जैसे अपने इस्तेमाल में लावे, ।
- 5- यह कि विक्रीत भवन को द्वितीयपक्ष वक्त जरूरत रहन, वैय व हिवै आदि जो चाहे सो करे और जरिये बैनामा हाजा अपने नाम का इन्द्राज कागजात सरकारी मे वहैसियत मालिक के दर्ज करा ले, प्रथमपक्ष उक्त विक्रेता अपनी पूर्ण सहमति प्रदान करते हैं।
- 6- यह कि उपरोक्त भवन को क्रेता द्वितीयपक्ष ने भवन का नक्शा, व जमीन के कागजात को देखकर व परखकर व पूर्ण रूप से संतुष्ट होकर क्रय किया है और अगर प्रथमपक्ष के टायटिल में भविष्य में कोई कमी पाई जाती है तो उसको दूर करने का उत्तरदायित्व प्रथमपक्ष का ही होगा।
- 7- यह कि विक्रीत भवन पर आज की तारीख तक बकाया टैक्स व चार्ज को अदा करने की जिम्मेदारी विक्रेता प्रथमपक्ष की है और आज के बाद की द्वितीयपक्ष की होगी।
- 8- यह कि द्वितीयपक्ष उक्त योजना के निर्माणों, विद्युत, पानी आदि की लाइन्स, फिटिंग्स आदि की अबाध सेवाओं व उनकी सुरक्षा को ध्यान में रखते हुये अपने उपयोग के लिये बिजली, टेलीफोन आदि के कनेक्शन सम्बन्धित विभागों से प्राप्त करे और उनके चार्ज आदि अदा करे, और उनके दायित्व आदि से प्रथमपक्ष को सुरक्षित रखे। बिजली के कनेक्शन के सम्बन्ध में सम्बन्धित विभाग से जो भी धनराशि मांगी जायेगी उसको द्वितीयपक्ष वहन करेंगे जिसका भुगतान करना द्वितीयपक्ष के लिये अनिवार्य होगा।

- 9— यह कि विक्रीत भवन आवासीय है और द्वितीयपक्ष उक्त भवन केवल आवासीय रूप में प्रयोग ही करेंगे, कोई व्यापारिक आदि गतिविधि करने का अधिकार द्वितीयपक्ष को नहीं होगा। द्वितीयपक्ष को इण्डस वैली योजना की जो भी नियम व शर्तें होगी उनका पालन करना क्रेता द्वितीयपक्ष को अनिवार्य होगा।
- 10— यह कि सामुहिक प्रयोग के भागों की सुरक्षा, देखभाल, मरम्मत, सफाई आदि के मासिक खर्चे, कि जो समय-समय पर निर्धारित होंगे, उन्हें द्वितीयपक्ष माह व माह व माँग पर अदा करने के पाबन्द हैं व रहेंगे और इन कार्यों के सम्पादन के लिये बनने वाली समिति का द्वितीयपक्ष को सदस्य बनना अनिवार्य होगा। उक्त समिति के नियमों व आदेशों का पालन करने के लिये द्वितीयपक्ष व उनके स्थानापन्न व वारिसान व किरायेदार आदि सदैव पाबन्द हैं व रहेंगे और समिति के द्वारा निर्धारित मासिक खर्चे आदि का प्रथम भार उक्त विक्रीत भवन पर रहेगा। द्वितीयपक्ष मासिक शुल्क हर माह की सात तारीख तक समिति को अदा करेंगे इसके अलावा समिति का सदस्यता शुल्क भी द्वितीयपक्ष अलग से अदा करेंगे। यदि द्वितीयपक्ष मासिक शुल्क अदा नहीं करेगा तो उसे समस्त सुविधाओं से वंचित कर दिया जायेगा और समिति को अधिकार होगा कि वह अपना रूपया मय हर्जा व जुर्माना के द्वितीयपक्ष से प्राप्त करें और समस्त विधिक कार्यवाही द्वितीयपक्ष के विरुद्ध करें। द्वितीयपक्ष भविष्य में उक्त भवन को विक्रय करते हैं तो उससे पूर्व उन्हें समिति से अनापत्ति प्रमाण पत्र व नो ड्यूज सर्टिफिकेट प्राप्त करना अनिवार्य होगा और नवीन क्रेता को भी समिति का सदस्य बनना होगा और सदस्यता शुल्क अदा करना होगा।
- 11— यह कि द्वितीयपक्ष विक्रीत भवन के अन्दर किसी ज्वलनशील व विस्फोटक पदार्थ (सिवाय रोजमर्रा के प्रयोग में आने वाली कुकिंग गैस जैसी जरूरी चीजों को छोड़कर) रखने का अधिकारी नहीं होगा।
- 12— यह कि स्टाम्प एक्ट की धारा 27(1) के प्राविधान का पूर्ण पालन किया गया है।
खर्चा बैनामा हाजा स्टाम्प, फीस व अन्य क्रेता द्वितीयपक्ष ने वहन किया है। विक्रय पत्र की समस्त शर्तों की पाबन्दी द्वितीयपक्ष व उनके वारिसान व स्थानापन्नों पर लाजिमी व बाध्यकारी होगी व रहेगी।

अतः यह बैनामा हस्व हिदायत पक्षकारान के लिख दिया कि सनद रहे व समय पर काम आवे। तहरीर तारीख
वमसौदा रामकृष्ण दत्त उपाध्याय दस्तावेज लेखक सदर तहसील आगरा