

“ओउम्”

भूमि का प्रकार - आवासीय।
 वार्ड/परगना - लोहामण्डी वार्ड आगरा।
 सम्पत्ति का विवरण - प्लॉट नम्बर, स्थित कृष्णा विलास, मोहम्मदपुर
 एवं मौजा दहतोरा व शास्त्रीपुरम फेस सी-2 आगरा।
 विक्रीत प्लॉट का क्षेत्रफल - वर्गमीटर
 सड़क की स्थिति - 9 मीटर चौड़ी।
 सर्किल रेट - 16,000/-रुपया प्रति वर्गमीटर। (प्रारूप 2 पेज नं. 47)
 प्रतिफल की धनराशि -/-रुपया
 सर्किल रेट के अनुसार बाजारी मूल्य-/-रुपया
 अदा किया गया स्टाम्प -/-रुपया जिसमें/-रुपया ई-
 स्टाम्प सर्टिफिकेट नं. IN-UP----- दिनांक व शेष
 ../-रुपया का नॉन जुडिशियल स्टाम्प पेपर के माध्यम से अदा किया जा रहा है।

चौहददी :-

पूरब -
 पश्चिम -
 उत्तर -
 दक्षिण -

जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के प्रारूप 2 पृष्ठ संख्या 47 क्रम संख्या 89
 कॉलम नम्बर 04 जमीन की दर रुपया 16,000/- प्रति वर्गमीटर की दर से निर्धारित है जिसके
 अनुसार विक्रीत जमीन क्षेत्रफल वर्गमीटर की मालियत/- रुपया
 होती है।

प्रथम पक्ष/ विक्रेता

आगरा इन्फ्राप्लानर्स प्रा0 लि0, कार्यालय.....(पेन- -----
 -----) द्वारा निदेशकपुत्र श्रीनिवासी

 मोबाइल नं0

द्वितीय पक्ष/क्रेता

..... पुत्र श्री निवासी

 पेन- -----
 मोबाइल-

(2)

विक्रीत सम्पत्ति का विवरण-

एक किता आवासीय प्लॉट संख्या, स्थित कृष्णा विलास, मौजा दहतोरा व शास्त्रीपुरम फेस सी-2 आगरा पैमाईशी मीटर बाई मीटर क्षेत्रफल ...
.....वर्गमीटर जो साथ लगे मानचित्र में व रंग लाल से दिखाया गया है।

विदित हो कि-

1. यह कि जमीन खसरा नम्बर 306 का भाग क्षेत्रफल 5491.82 वर्गमीटर मौजा मोहम्मदपुर आगरा एवं जमीन खसरा नम्बर 158 का भाग क्षेत्रफल 6012.54 वर्गमीटर मौजा दहतोरा आगरा व जमीन क्षेत्रफल 27171.73 वर्गमीटर स्थित शास्त्रीपुरम योजना फेस सी-2 आगरा यानी कुल जमीन क्षेत्रफल 38676.09 वर्गमीटर को जरिये बैनामा दिनांक ... 09. 2011 जिसकी रजिस्ट्री कार्यालय उप निबंधक द्वितीय आगरा बही नं. 1 जिल्द सफा नम्बर पर व तारीख हुयी है नविश्ता सुबोध कुमार पुत्र श्री नत्थीलाल व तेज सिंह व राधेश्याम व सुख सिंह पुत्रगण श्री मुरली से एसजीपीकेए इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 द्वारा निदेशक सुशील गौतम ने क्रय की और उस पर कब्जा व दखल प्राप्त किया। इस तरीके पर उक्त खरीदकर्दा जमीन की उक्त कम्पनी एसजीपीकेए इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 एक मात्र पूर्ण स्वामी हुयी।
2. यह कि एसजीपीकेए इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 का व्यापार/कार्य जमीनों का क्रय विक्रय करना व उनको विकसित कराना व आवासीय व व्यवसायिक निर्माण कराकर विक्रय करना है। उक्त एसजीपीकेए इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 ने अपनी उक्त खरीदकर्दा जमीन को विकसित करने एवं उस पर दो अलग-अलग आवासीय योजना स्थापित करने हेतु उक्त जमीन को बराबर-बराबर दो भागों में भाग-ए तरफ पूरब क्षेत्रफल 19405 वर्गमीटर में लग्जीरियस निर्माण करने हेतु व भाग-बी तरफ पश्चिम क्षेत्रफल 19405 वर्गमीटर में सामान्य निर्माण कराने हेतु विभाजित कर लिया।
3. यह कि उक्त एसजीपीकेए इन्फ्राटेक प्रा0 लि0 ने उक्त जमीन भाग ए व्यापार को कम्पनी से डीमर्ज करते हुये उक्त प्रथमपक्ष कम्पनी आगरा इन्फ्राप्लानर्स प्रा0 लि0 में मर्ज करने हेतु हाईकोर्ट इलाहाबाद में एक वाद कम्पनी पिटीशन नम्बर 66 सन् 2015 दायर किया और उक्त पिटीशन में आदेश दिनांक 10.02.2016 उक्त जमीन भाग ए व्यापार आगरा इन्फ्राप्लानर्स प्रा0 लि0 में मर्ज हो गया और उक्त मर्ज के अन्तर्गत उक्त भाग ए से सम्बंधित सभी सम्पत्ति व दायित्व उक्त कम्पनी आगरा इन्फ्राप्लानर्स प्रा0 लि0 में मर्ज हो गये। इस तरीके पर विक्रेता प्रथमपक्ष उक्त कम्पनी भाग ए जमीन की स्वामिनी व अधिकारिणी हुयी।
4. यह कि प्रथमपक्ष कम्पनी ने उक्त जमीन का लेआउट प्लान तैयार कराकर आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से योजना का नाम “कृष्णा विलास” कायम करते हुये मानचित्र स्वीकृत कराया है।

5. यह कि उपरोक्त विवरणानुसार विक्रेता प्रथम पक्ष कम्पनी उक्त प्लॉट संख्या की एकमात्र पूर्ण स्वामी व अधिकारी है। सिवाये विक्रेता प्रथमपक्ष कम्पनी के अन्य कोई साझीदार आदि किसी भी प्रकार का नहीं है कि जो प्रथम पक्ष को उक्त प्लॉट को बेचने आदि से रोक सके तथा उक्त प्लॉट आज तक प्रत्येक प्रकार के ऋण, विक्रय, दान, जमानत, आवंटन आदि से पूर्णतः स्वच्छ एवं मुक्त है और उसका कोई भी भाग नजूल या राजकीय आस्थान का नहीं है और न ही किसी भी सीलिंग वाद में अतिरिक्त भूमि घोषित किया गया है और न ही कोई प्रतिकर प्रथम पक्ष या अन्य ने प्राप्त किया है और किसी भी अन्य आड़ या जमानत आदि में नहीं दिये गये हैं।
6. यह कि क्रेता उक्त द्वितीयपक्ष अपनी जरूरत हेतु उक्त आवासीय प्लॉट को क्रय करने को तैयार हैं।

अतः विक्रेता प्रथमपक्ष कम्पनी ने उक्त आवासीय प्लॉट संख्या क्षेत्रफल वर्गमीटर मय समस्त स्वत्व व अधिकार व हित व लाभ व नामांकन व पृथक कर निर्धारण के अधिकारों सहित बिना छोड़े किसी वस्तु व अधिकार आदि के व एवज /-रुपया (..... रुपया) कि आधे जिसके /-रुपया (... रुपया) होते हैं बदस्त उक्त क्रेता द्वितीय पक्ष को गुडटायइटिल से वैय कतई किया और बेच दिया।

विक्रय संविदा इस प्रकार है -

1. यह कि कीमत का /- रुपया विक्रेता प्रथमपक्ष कम्पनी ने क्रेता द्वितीय पक्ष से निम्न प्रकार प्राप्त किये :-

A- /-रुपया बैंक संख्या दिनांक बैंक ...
..... शाखा

B- /-रुपया बैंक संख्या दिनांक बैंक ...
..... शाखा

C- /-रुपया बैंक संख्या दिनांक बैंक ...
..... शाखा

D- /-रुपया बैंक संख्या दिनांक बैंक ...
..... शाखा

कुल योग:- /- रुपया

उक्त कुल प्रतिफल की धनराशि प्राप्ति का इकबाल विक्रेता प्रथमपक्ष करते हैं। अब प्रथम पक्ष कम्पनी का बावत विक्रय मूल्य कोई रुपया पाना बाकी नहीं है और न भविष्य में होगा।

2. यह कि विक्रीत प्लॉट का प्रथम पक्ष ने भौतिक एवं मालिकाना कब्जा व दखल द्वितीय पक्ष को प्रदान कर दिया है एवं द्वितीय पक्ष ने विक्रीत प्लॉट का कब्जा व दखल प्राप्त कर लिया और प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को विक्रीत प्लॉट का पूर्णतः मालिक व काबिज बना दिया तथा गुड टायटिल दे दिया।

3. यह कि अब द्वितीय पक्ष को पूरा अधिकार है कि वह आगरा विकास प्राधिकरण आगरा द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार आवासीय निर्माण करावें व साज-सज्जा आदि करे और आवासीय प्रयोग में लावे व अपने उपयोग के लिये नियमानुसार बिजली व टेलीफोन कनेक्शन सम्बंधित विभागों से अपने खर्चे पर प्राप्त करें। उक्त सम्पत्ति से वहैसियत मालिक व काबिज के चाहे जैसे लाभ उठावे ऋण, विक्रय व रहन आदि जो चाहे सो करे या जिस प्रकार मुनासिब समझे लाभ उठावें।
4. यह कि द्वितीय पक्ष उक्त अपने नाम का नामांकन एवं पृथक कर निर्धारण नगर निगम एवं सम्बंधित विभागों में करा लें, प्रथमपक्ष कम्पनी अपना सहयोग प्रदान करेगी।
5. यह कि विक्रीत प्लॉट के आज तक के कुल बकाया टैक्स आदि, यदि कोई होंगे तो उन्हें प्रथमपक्ष कम्पनी अदा करेगी और आज के बाद के द्वितीय पक्ष अदा करेंगे।
6. यह कि उक्त आवासीय योजना में क्रेता द्वितीयपक्ष आगरा विकास प्राधिकरण आगरा के स्वीकृत मानचित्र के अनुसार ही निर्माण करा सकेंगे एवं विक्रेता प्रथमपक्ष कम्पनी द्वारा जो बाहरी डिजायन निर्धारित की गयी है उसके अनुसार ही क्रेता को बाहर का डिजायन रखना होगा। उसमें क्रेता द्वितीयपक्ष कोई परिवर्तन नहीं कर सकेंगे।
7. यह कि उक्त आवासीय योजना की पानी की लाइन्स, बिजली की लाइन्स, सीवर की लाइन्स आदि में कोई छेड़-छाड़ आदि या कोई परिवर्तन आदि द्वितीयपक्ष या उसके स्थानापन्न नहीं कर सकेंगे।
8. यह कि द्वितीय पक्ष नियत स्थान के अतिरिक्त अन्य किसी भी स्थान पर कूड़ा, गन्दगी, बेकार का सामान आदि न तो रख सकेंगे और न छोड़ेंगे न किसी भी गलत तरीके से फैंक सकेंगे।
9. यह कि द्वितीयपक्ष उक्त योजना में अन्दर की सड़क पर अपना कोई वाहन खड़ा नहीं कर सकेंगे बल्कि द्वितीयपक्ष को अपना वाहन अपनी सम्पत्ति के अन्दर ही खड़ा करना होगा।
10. यह कि विक्रीत प्लॉट पर निर्माण हो जाने के उपरान्त उसको सुरक्षित रखने व उसके सही रख-रखाव व सफाई व पेन्ट, मरम्मत आदि द्वितीय पक्ष निरन्तर अपने व्यय से समय से कराने के पाबन्द हैं व रहेंगे।
11. यह कि सामुहिक एवं शामिलाली प्रयोग के भागों की सुरक्षा, देखभाल, मरम्मत, सफाई आदि के मासिक खर्चे कि जो समय-समय पर निर्धारित होंगे, उन्हें द्वितीय पक्ष माह व माह मांग पर अदा करने के पाबन्द हैं व रहेंगे और इन कार्यों के सम्पादन के लिये बनने वाली समिति का द्वितीय पक्ष को सदस्य बनना अनिवार्य होगा। उक्त समिति के नियमों व आदेशों का पालन करने के लिये द्वितीय पक्ष व उनके स्थानापन्न आदि सदैव पाबन्द हैं व रहेंगे और समिति के द्वारा निर्धारित मासिक खर्चे आदि का प्रथम भार उक्त विक्रीत सम्पत्ति पर रहेगा और जब तक समिति का गठन नहीं होता है तब तक मासिक खर्चे द्वितीयपक्ष प्रथमपक्ष कम्पनी को अदा करने के पाबन्द रहेंगे।
12. यह कि क्रेता व उनके उत्तराधिकारी व स्थानापन्न आदि उक्त सम्पत्ति अन्तरण से पूर्व उक्त समिति का अदेयता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही उक्त सम्पत्ति को हस्तान्तरित करने के अधिकारी होंगे अन्यथा तथाकथित अन्तरण आदि शून्य व निष्प्रभावी होगा।
13. यह कि उक्त आवासीय योजना में प्रथम पक्ष के द्वारा सुनिश्चित किये गये भाग यथा सड़क व पार्क व डालाब घर आदि योजना के सभी धारकों के सामूहिक प्रयोग के लिये हैं और रहेंगे और इसमें क्रेता द्वितीय पक्ष का कोई निजी स्वत्व आदि नहीं होगा।

(5)

14. यह कि क्रेता उक्त आवासीय योजना के अन्तर्गत सम्पत्ति की सुरक्षा के लिए इंश्योरेंस कराना चाहेंगे तो करा सकेंगे।
15. यह कि यदि भविष्य में कभी कोई दावेदार किसी भी किस्म का बेचे गये प्लॉट के सम्बन्ध में पैदा होकर कोई दावा आदि द्वितीय पक्ष से करे और उसके कारण या प्रथमपक्ष कम्पनी के डिफेक्टिव टायटिल से कब्जा या दखल या स्वामित्व पूर्ण या आंशिक रूप से विक्रीत प्लॉट का, द्वितीय पक्ष से निकल जावे तो उन कुल की जबाबदेही व जिम्मेदारी व अदा करना जरे समन का मय सूद हर्जा व खर्चा के जिम्मे प्रथमपक्ष कम्पनी की है।
16. यह कि इस विक्रय पत्र का स्टाम्प शुल्क विक्रेता प्रथमपक्ष कम्पनी ने वहन किया है।
17. इस विक्रय पत्र की एक फोटो स्टेट अपने रिकॉर्ड तथा विधिक आवश्यकता के लिये विक्रेता प्रथमपक्ष कम्पनी ने प्राप्त कर ली है। यह मूल विक्रय पत्र द्वितीय पक्ष के पास रहेगा।

अतः यह विक्रय पत्र लिख दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवे। तहरीर दिनांक ई0 दस्तावेज पक्षकारान के निर्देशानुसार व कथनानुसार तहरीर किया गया। कोई तथ्य छिपाया नहीं गया है। पक्षकारान की पहचान निम्न गवाहान ने की है व मसौदा संजीव अग्रवाल एडवोकेट सदर तहसील आगरा।

गवाह-
मोबाइल-

गवाह-
मोबाइल-