

—: ओउम :-

भूमि का प्रकार — आवासीय भूमि
 वार्ड परगना — सदर तहसील व जिला आगरा।
 मोहल्ला — कृष्णा रायल, मौजा मौहम्मदपुर, तहसील व जिला आगरा।
 सम्पत्ति का विवरण — एक किता प्लाट नं० जिसका क्षेत्रफल वर्ग मीटर है पैमायशी जो खसरा नं० 141 मि० में से है वाकै कृष्णा रायल मौजा मौहम्मदपुर तहसील व जिला आगरा जो साथ लगे मानचित्र में रंग लाल से दिखाया गया है। निम्न सीमांकित:-

—: सीमाएं :-

पूरब :-
 पश्चिम :-
 उत्तर :-
 दक्षिण :-

अन्य विवरण — बिक्रीत प्लाट कॉर्नर का व पार्क फेस का नहीं है जिस पर किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं है जिस पर नियमानुसार स्टाम्प निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार अदा किया गया है जिसका सर्किल रेट उपनिबंधक द्वितीय के यहां प्रारूप 2 पेज नं० पर दर्ज है।

प्रतिफल की धनराशि — /—रुपया।
 सरकारी मालियत — /—रुपया।
 सर्किल रेट जमीन — 10,000/—रुपया प्रति वर्ग मीटर
 स्टाम्प तादादी — /—रुपया का ई स्टाम्प नं० IN-UP.....

नाम विक्रेता :-

निपुन इन्फ्राडवलपर्स प्रा०लि०, यू. जी. 09, माधव पैलेस, प्लाट नं. 4,5, सैक्टर 3 बी, आवास विकास कालौनी, सिकन्दरा, आगरा (कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत गठित) द्वारा डायरेक्टर श्री नितिन अग्रवाल पुत्र श्री दिनेश कुमार अग्रवाल निवासी 39-40, नार्थ विजय नगर कालौनी, आगरा (PAN ADCPA4650P) (Mo. 9897966666) व डायरेक्टर श्री शारदुल गर्ग पुत्र श्री प्रमोद कुमार गर्ग निवासी 104, नार्थ विजय नगर कालौनी, आगरा (PAN ASCPG1734H) (Mo. 9557110611)
 फरीक अब्बल

नाम क्रेता :-

1. (PAN) (Mo.) फरीक दायम।

प्रलेख

जो कि फरीक अब्बल उक्त कम्पनी ने आराजी वाकै मौजा मौहम्मदपुर तहसील व जिला आगरा खसरा नं० 141 मि० वजरिये 17 किता बैनामा जात के क्रय की है जिसकी तहसील इस प्रकार है:-

1. बैनामा नविस्ता महालक्ष्मी सहकारी आवास समिति लि० आगरा मुवरिखा 25.07.2011 व मुसदिदका 25.07.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं० 1 जिल्द 7950 के सफा 273/408 में नं० 8335 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
2. बैनामा नविस्ता श्रीमती मनु गोयल मुवरिखा 25.07.2011 व मुसदिदका 25.07.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं० 1 जिल्द 7949 के सफा 125/160 में नं० 8312 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
3. बैनामा नविस्ता सूर्यकान्त अग्रवाल मुवरिखा 24.05.2011 व मुसदिदका 28.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं० 1 जिल्द 7791 के सफा 1/38 में नं० 5765 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।

4. बैनामा नविस्ता श्रीमती मधू अग्रवाल मुवरिखा 20.04.2011 व मुसदिदका 21.04.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 7685 के सफा 369/418 में नं0 4112 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
5. बैनामा नविस्ता रेनू सिंघल मुवरिखा 24.05.2011 व मुसदिदका 28.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 7790 के सफा 369/406 में नं0 5764 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
6. बैनामा नविस्ता देवेन्द्र सोलंकी मुवरिखा 19.07.2011 व मुसदिदका 19.07.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 7933 के सफा 265/308 में नं0 8046 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
7. बैनामा नविस्ता डा0 दीपक महाजन मुवरिखा 21.04.2011 व मुसदिदका 21.04.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 7688 के सफा 1/36 में नं0 4142 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
8. बैनामा नविस्ता लोकेन्द्र कुमार मुवरिखा 15.04.2011 व मुसदिदका 15.04.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 7672 के सफा 223/258 में नं0 3894 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
9. बैनामा नविस्ता राम प्रकाश मुवरिखा 07.07.2011 व मुसदिदका 07.07.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 7906 के सफा 21/35 में नं0 7616 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
10. बैनामा नविस्ता संजीव कुमार शर्मा आदि मुवरिखा 08.03.2011 व मुसदिदका 11.03.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 7590 के सफा 29/64 में नं0 2577 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
11. बैनामा नविस्ता श्रीमती सीमा गोयल आदि मुवरिखा 05.05.2011 व मुसदिदका 11.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 7739 के सफा 383/416 में नं0 4991 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
12. बैनामा नविस्ता पदमचन्द्र अग्रवाल मुवरिखा 12.05.2011 व मुसदिदका 16.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 7753 के सफा 351/386 में नं0 5202 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
13. बैनामा नविस्ता पदमचन्द्र अग्रवाल मुवरिखा 12.05.2011 व मुसदिदका 16.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 7753 के सफा 315/350 में नं0 5201 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
14. बैनामा नविस्ता श्रीमती रेखा बंसल मुवरिखा 12.05.2011 व मुसदिदका 16.05.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 7753 के सफा 279/314 में नं0 5200 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
15. बैनामा नविस्ता सुभाष चन्द गोयल मुवरिखा 11.07.2011 व मुसदिदका 11.07.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 7719 के सफा 55/98 में नं0 7762 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
16. बैनामा नविस्ता फूल सिंह आदि मुवरिखा 14.07.2011 व मुसदिदका 16.07.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 7930 के सफा 63/98 में नं0 7993 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।
17. बैनामा नविस्ता कमल शर्मा मुवरिखा 11.07.2011 व मुसदिदका 15.07.2011 जिसकी रजिस्ट्री बही नं0 1 जिल्द 7928 के सफा 263/424 में नं0 7937 पर दर्ज रजिस्टर्ड श्रीमान सब रजिस्ट्रार साहब आगरा हुई है।

और बाद खरीदारी जमीन के विक्रेता उक्त कम्पनी का नाम खतौनी वर्ष लगायत में दर्ज हो चुका है और विक्रेता उक्त कम्पनी को उपरोक्त क्रय की गयी जमीन की बावत पूर्ण हक

मालिकाना तनहा हासिल है तथा उक्त कॉलोनी का लेआउट प्लान आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से पत्रावली संख्या एडीए/एलडी/20-21/0467 दिनांक 29.07.2021 के स्वीकृत हो चुका है जिसका विकास कम्पनी द्वारा कराया गया है और विक्रेता उक्त कम्पनी को उक्त प्लॉट की बावत पूर्ण हक मालिकाना मिस्ल वैय वगैरा हर किस्म के तनहा हासिल है। सिवाय विक्रेता उक्त कम्पनी के अन्य कोई हकदार व हिस्सेदार वगैरा उक्त प्लॉट में नहीं है जो माने किसी तरह के इन्तकाल वगैरा का हो और जो आज तक हर प्रकार से पाक व साफ है और उक्त प्लॉट आज तक किसी भी योजना में अधिग्रहण नहीं हुई है तथा उक्त जमीन राजकीय आस्थान व ग्राम सभा की नहीं है और जिसकी बावत आज तक कोई वाद विवाद किसी भी न्यायालय आदि में पैण्डिंग नहीं है जो पूर्ण रूप से निर्विवाद है। उक्त लेआउट शुदा कॉलोनी में से उक्त प्लॉट क्रेता को एलौट किया गया है और क्रेता कम्पनी की निम्नलिखित शर्तों के अनुसार उक्त खाली भूखण्ड को कम्पनी की शर्तों के अनुसार क्रय करने को तैयार है। अतः अब विक्रेता को वहैसियत डायरेक्टर उक्त कम्पनी के उक्त भूखण्ड जिसका पूर्ण विवरण ऊपर दर्ज है का विक्रय करना मिलने माकूल कीमत वक्त मौजूदा के मंजूर है।

लिहाजा विक्रेता ने वहैसियत डायरेक्टर उक्त कम्पनी के उक्त प्लॉट जिसका पूर्ण विवरण ऊपर दर्ज है को अपनी राजी खुशी से बिना बहकाये सिखाये बिना दबाव किसी नाजायज के मय जुमला हक हकूक दाखिली व खारिजी के बिल एवज मुवलिंग..... रूपया कि जिसके आधे रूपया होते है में बदस्त क्रेता को वैय कतई किया और बेच दिया। कीमत का कुल रूपया विक्रेता उक्त कम्पनी ने क्रेता से हस्व तफसील जैल वसूल पाना तय करार पाया है और उक्त रूपया प्राप्त हो जाने के पश्चात् विक्रेता उक्त कम्पनी का क्रेता से कीमत में कुछ पाना शेष नहीं रहा और न आयंदा होगा।

लिहाजा कब्जा व दखल वाकई मालिकाना उक्त प्लॉट पर विक्रेता कम्पनी ने क्रेता को दे दिया और क्रेता को आज के बाद उक्त प्लॉट का एकमात्र तनहा मालिक कामिल व काबिज व दखील बना दिया। अब क्रेता को अधिकार है कि वह प्लॉट मजकूर से वहैसियत मालिक चाहे जैसे लाभान्वित हो व रहन वैय आदि जो चाहे सो करे तथा उस पर स्वीकृत मानचित्र के अनुसार निर्माण कराये। कुल अख्यारात निस्वत प्लॉट मजकूर तनहा खरीदार को हक मालिकाना हासिल है और आयंदा रहेंगे। क्रेता अपने नाम का दाखिल खारिज जरिये बैनामा हाजा कागजात सरकार में दर्ज करा लें।

अगर सानी उलहाल कोई वारिस या दावेदार कौमी या खानदानी या नीज दीगर किसी तरह का किफालतदार बिक्रीत प्लॉट मजकूर में पैदा होकर दावा-झगड़ा क्रेता से करे और उसकी वजह या किसी दीगर वजह से प्लॉट मजकूर का जुज या कुल कब्जा व दखल क्रेता से निकल जावे या किसी को कुछ रूपया अदा करने पड़ें तो ऐसी जुमला सूरतों में उसकी वजह कुल जवाबदेही व जिम्मेदारी व अदायगी जरे समन मजकूर मय सूद हर्जे व खर्चे व लागत के विक्रेता उक्त कम्पनी व कायम मुकामान उनके के है और होगी और क्रेता को अधिकार होगा कि वह कुल रूपया जरिये अदालत वसूल कर ले इसमें विक्रेता उक्त कम्पनी व उनके कायम मुकामान को कुछ उज्र नहीं होगा।

संविदा जो कम्पनी द्वारा निर्धारित की गयी है और जिसका अनुपालन करना क्रेता व उसके स्थानापन्नो पर सदैव बाध्यकारी होगा इस प्रकार है:-

1. यह कि उक्त कॉलोनी जिसका नाम कृष्णा रॉयल है का ले आउट आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से पत्रावली सं० एडीए/एलडी/20-21/0467 दिनांक 29.07.2021 के स्वीकृत है जिसमें से उक्त प्लॉट क्रेता को दिया गया है। जिसकी बावत सम्पूर्ण विकास व्यय जो भी आगरा विकास प्राधिकरण आगरा द्वारा निर्धारित है आगरा विकास प्राधिकरण में जमा किये जा चुके है।
2. यह कि उक्त कॉलोनी में नियमानुसार पार्क डवलप किये गये हैं तथा अन्य विकास कार्य जो भी निर्धारित है पूर्णतः किये गये है क्रेता द्वारा उक्त भूखण्ड का मानचित्र आगरा विकास प्राधिकरण आगरा से स्वीकृत कराया जायेगा जिसके तहत वह भवन निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार करेगें तथा कम्पनी द्वारा जो डिजायन एलीवेशन का होगा उसी के अनुसार भवन निर्माण किया जायेगा।

3. यह कि क्रेता द्वारा कॉलोनी की सड़को नालियों एवं पार्क व अन्य सुविधाओं का उपयोग इस प्रकार किया जायेगा कि उससे कॉलोनी के अन्य भूखण्ड-धारकों/भवन स्वामियों /आवासियों को किसी प्रकार की कोई असुविधा या अड़चन उत्पन्न न हो यदि क्रेता या उसका कर्मचारी अथवा उसकी लेबर द्वारा कॉलोनी की सड़को, नालियों व पार्कों को क्षतिग्रस्त किया जाता है तो ऐसी स्थिति में यह क्रेता का दायित्व होगा कि उन्हें वह अपने व्यय पर पुर्ननिर्मित करें।
4. यह कि क्रेता द्वारा ऐसा कोई कार्य नहीं किया जायेगा जो कि उत्तर प्रदेश नगर नियोजक एवं विकास अधिनियम 1973 के प्राविधानों अथवा भवन उपविधियों या शासनादेशों की शर्तों के विपरीत हो।
5. यह कि उक्त कॉलोनी में कम्पनी द्वारा सीवर लाइन नियमानुसार डाली गयी है जिसका समस्त व्यय कम्पनी द्वारा किया गया है तथा भविष्य में जो भी सीवर टैक्स निर्धारित होंगे उनको क्रेता देने के लिये पाबन्द होंगे।
6. यह कि क्रेता द्वारा सम्बन्धित विभाग में अपनी लागत पर व्यक्तिगत जल व विद्युत संयोजन लेना होगा और उसके लिये जो भी प्रतिभूति व व्यय आदि होंगे वह क्रेता द्वारा वहन किये जायेंगे। विक्रेता कम्पनी द्वारा ओवर हैड टैंक का निर्माण किया गया है। जिससे पानी लेने का दायित्व एवं टैंक, पानी की लाइन व पम्प के रख-रखाव का कल उत्तरदायित्व क्रेता पक्ष तथा कॉलोनी के अन्य भूखण्ड धारक, भवन स्वामियों व अध्यासियों को होगा। क्रेता तथा अन्य भूखण्ड/भवन स्वामियों द्वारा ओवर हैट टैंक सुरक्षा के लिये चौकीदार, पानी की पाइप लाइन सड़के, नाली एवं पार्क आदि की सुचारु रूप से व्यस्थित करने में जो खर्च आयेगा वह नियमित रूप से भूखण्ड धारक /भवन स्वामियों की रैजिडेंट वेलफेयर एसोसिएशन या बिल्डर को भुगतान किया जायेगा, और उक्त वेलफेयर सोसायटी बनाने एवं बनाने में सहयोग करने की जिम्मेदारी क्रेता पक्ष पूर्ण करेगा, विक्रेता का इससे कोई सम्बन्ध अथवा सरोकार नहीं होगा।
7. यह कि आवश्यकता होने पर कॉलोनी के विन्यास मानचित्र में परिवर्तन/संशोधन करने के लिये विक्रेता कम्पनी स्वतन्त्र होगी और उसमें क्रेता द्वितीयपक्ष अथवा उसके स्थानापन्नों को कोई आपत्ति नहीं होगी।
8. यह कि अन्तरित भवन अथवा भूखण्ड पर सीमांकन किये जाने पर यदि उसके क्षेत्रफल में कमी अथवा वृद्धि होती है तो ऐसी दशा में क्रेता द्वितीयपक्ष को किसी प्रकार की कोई आपत्ति का आधार नहीं होगा। यदि बिक्रीत भूखण्ड/भवन का क्षेत्रफल कम होगा तो ऐसी स्थिति में कम क्षेत्रफल के मूल्य को विक्रेता विलेख में दर्शित प्रतिफल की राशि के आधार पर होगी। क्रेता को किसी भी स्थिति में सड़क अथवा पार्क को प्रभावित करने का अधिकार नहीं होगा।
9. यह कि विक्रेता द्वारा बनाये गये भवनों के अलावा क्रेता द्वारा भूखण्ड पर जो भवन बनाया जायेगा उसमें प्रवेश द्वार पर कोई भी रैम्प का निर्माण सड़क पर नहीं होगा। क्योंकि भूखण्ड अथवा भवन स्वामियों द्वारा सड़क पर रैम्प बनाये जाने की स्थिति में सड़क की प्रभावी चौड़ाई कम हो जाती है और कॉलोनी के अन्य निवासियों को आवागमन में कठिनाई उत्पन्न हो जाती है। ऐसा करने पर रैम्प को तुड़वाने का अधिकार विक्रेता का होगा।
10. यह कि क्रेता द्वारा कॉलोनी का विकास कार्य अथवा भवन निर्माण कार्य देख व समझ लिया गया है। अतः क्रेता द्वारा विकासकर्ता अथवा भवन निर्माणकर्ता के विरुद्ध शिकायत अथवा वाद प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं होगा। क्यों कि बिक्रीत भूखण्ड अथवा भवन जैसा है जहाँ है के आधार पर विक्रय किया गया है।
11. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष को बिक्रीत भूखण्ड अथवा भवन में गाय, भैंस, भेड़-बकरी या ऊँट आदि रखने का अधिकार नहीं होगा जिससे कॉलोनी की शान्ती भंग ना हो।

12. यह कि क्रेता द्वारा भवन निर्माण करायेजाने पर भवन निर्माण नियमावली का ध्यान में रखते हुये निर्माण कराया जायेगा तथा क्रेता का अस्थाई निर्माण करने का अधिकार नहीं होगा क्यों कि अस्थाई निर्माण से कॉलोनी की छवि दूषित होती है और पड़ोसियों के कठिनाई उत्पन्न होती है।
13. यह कि क्रेता द्वितीयपक्ष पर्यावरण का ध्यान में रखते हुये हरियाली विकसित करने में पूर्ण सहयोग करेगा और विक्रेता द्वारा लगाई गई हरियाली की सुरक्षा एवं सेवा का ध्यान रखेगा तथा विकसित करने के उपायों पर ध्यान देते हुये अमल करेगा। क्यों कि स्वस्थ जीवन के लिये पर्यावरण को शुद्ध रखना अत्यन्त आवश्यक है और हरियाली का इसमें महत्वपूर्ण योगदान होता है।
14. यह कि क्रेता द्वितीय पक्ष इसके लिये भी सहमत है कि उसके द्वारा भविष्य में ऐसा कोई भी निर्माण नहीं किया जायेगा जिसको प्रोजेक्शन/छज्जा सड़क के किसी भी भाग के ऊपर आये।
15. यह कि क्रेता भविष्य में खुद, सम्बन्धी किरायेदार अथवा अन्तरी ऐसा कोई कार्य करने की इजाजत/संरक्षण नहीं देगा। जिसको भारतीय दण्ड संहिता अथवा उत्तर प्रदेश शासन द्वारा अपराध की श्रेणी में रखा गया हो।
16. यह कि उक्त भूखण्ड पर कब्जा व दखल क्रेता को दिया जा चुका है भविष्य में कब्जे के सम्बन्ध में विक्रेता कम्पनी से किसी भी प्रकार का कोई विवाद करने का अधिकार क्रेता को हासिल नहीं होगा।
17. यह कि आज तक के कोई भी ड्यूज उक्त कॉलोनी की बावत होंगे उनको विक्रेता कम्पनी अदा करेगी।
18. यह कि क्रेता को भवन निर्माण करने के पश्चात् उस पर नगर निगम, जलकल विभाग, विद्युत विभाग के कनेक्शन लेने का अधिकार हासिल होगा तथा जो भी व्यय उसमें होंगे वह क्रेता स्वयं करेगा तथा जो भी बिल उसमें निर्धारित होंगे उनको अदा करने का उत्तरदायित्व क्रेता का होगा तथा अन्य किसी भी प्रकार की मनोरंजन की सुविधायें प्राप्त करने का अधिकार क्रेता को हासिल होगा।
19. यह कि उक्त कॉलोनी की जो भी समिति होगी उसका सदस्य क्रेता व उसके स्थानापन्नों को बनना अनिवार्य होगा।

तफसील वसूल यावी जरे समन इस प्रकार है :-

लिहाजा यह बैनामा फरीकेन के कथनानुसार व उनके द्वारा उपलब्ध कराये हुये साक्ष्यों के आधार पर लिख दिया कि सनद रहे और समय पर काम आवे व मसौदा शकुन बंसल दस्तावेज लेखक सदर तहसील जिला आगरा दिनांक 28.09.2021 ई0 को प्रिन्ट कराया।

गवाह :-

गवाह :-