

निर्विवाद विक्रय और हस्तांतरण विलेख
Absolute (sale- flat)

यह निर्विवाद विक्रय विलेख आज दिनांक ई0 को निम्नलिखित शर्तों के बीच सम्पादित किया गया।

निष्पादक का हस्ताक्षर

_____ उम्र _____ वर्ष पति
 _____, जाति _____, पेशा
 _____, निवासि _____ राष्ट्रीयता
 भारतीय। जिनके प्रतिनिधि उत्तराधिकारी, प्रशासक और समुदेशनी भी जिम्मेवार
 रहेंगे, जो प्रथम पक्षकार है। पेन- _____ आधार नं०
 _____ मो० _____

तथा

श्रीमति _____ उम्र _____ वर्ष पति _____ जाति- _____
 _____, पेशा- _____, निवासिनी _____ वो पास्ट- _____ थाना _____
 _____ जिला _____ वर्तमान निवास स्थान
 _____, थाना _____, सब
 रजिष्ट्री वो जिला _____ राज्य _____
 पिन _____ राष्ट्रीयता भारतीय। पेन-
 _____ आधार नं० _____ मो० _____

उपर्युक्त जमीन प्रथम पक्ष निबंधित विक्रय पत्र द्वारा जिसका प्रथम दस्तावेज
 संख्या- _____, दिनांक _____ ई० को नविस्ते _____ से
 खरीदी गई है एवं अंचल जगदीशपुर एवं नगर निगम भागलपुर में अपना नाम
 दर्ज कराकर जमीन्दारी एवं नगर निगम रसीद हासिल करते चले आ रहे है।
 निम्नांकित अनुसूची-1 में वर्णित भू-सम्पत्ति को प्राप्त कर नगर निगम
 भागलपुर से नक्शा स्वीकृत कराकर बहुमंजिला भव का निर्माण किया है,
 जिसका प्लान केस नक्शा नं०- पी.आर. **149/BMC/AP/2024-25** दिनांक
27/01/2025 है। जिसका नाम **DEBISHREE TOWER** है जो आवासिय रूप से
 कई फ्लैटों एवं कार पार्किंग स्पेशों के साथ सभी तरह के सुविधाओं इत्यादि
 से युक्त है।

यह कि उपरोक्त ईमारत बनकर पूर्ण रूपेण तैयार है और इस विलेख
 में निहित संपत्तियां उपरोक्त लेख्यकारी के हिस्से में मिली है। जिसके अनुसार
 लेख्य मकान विक्रेता विधि सम्मत और निर्विवाद स्वमी हैं जिसका पूर्ण और
 सही वर्णन प्रथम अनुसूची में है। उक्त भवन की भूमि का पूर्ण विवरण इस
 विलेख की दूसरी अनुसूची में है, सम्मिलित खर्च का पूर्ण विवरण तीसरी
 अनुसूची में है।

निष्पादक का हस्ताक्षर

पहचानकर्त्ता का हस्ताक्षर

यह कि बहुमंजिला ईमारत पूर्ण आवासीय के अनुरूप बनकर तैयार है, फलस्वरूप बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा-5 एवं अन्य धाराओं के अनुरूप बिक्रेता एवं भू-स्वामी ने निर्मित क्षेत्र इत्यादि आवंटित कर दिया है और जो इस विलेख के माध्यम से मकान बिक्री की जा रही है वह बिक्रेता के हिस्से की है। फलतः बिक्रेता उक्त संपत्ति बिक्री करने का अधिकार धारित करते हैं।

और यह कि बिक्रेता एवं क्रेता के साथ एक मनोबंध जिसे अनुसार बिक्रेता ने कुल तयशुदा राशि मो० / रुपये में इस विक्रय पत्र की प्रथम अनुसूची में पूर्णतया वर्णित भवन फिफ्त फ्लोर पर फ्लैट नं० (Flat) को बेचने तथा खरीदार ने खरीदने पर सहमति जतायी, परन्तु सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य मो० / रुपये पर गैर न्यायिक स्टाम्प इत्यादि का भुगतान किया जा रहा है।

और यह कि खरीदार ने इस विलेख की प्रथम अनुसूची में वर्णित फिफ्त फ्लोर पर फ्लैट नं० (Flat) के लिए तयशुदा राशि मो० / रुपये मात्र की पूरी राशि का भुगतान कर दिया है। जिसकी पावती बिक्रेता स्वीकार करते हैं। और क्रेता को उक्त इकाई को निम्नवत हस्तांतरित और उसके स्वामित्व ग्रहण को, उसके हर भाग को सदा के लिए दोषमुक्त, विमोचित और स्वतंत्र करते हैं।

और यह कि खरीदार ने बिक्रेता से उन इकाइयों के विक्रय पत्र को स्वीकृत करने तथा कार्यान्वित करने का आग्रह किया है, अतः यह आवश्यक है कि क्रेता के पक्ष में विक्रय पत्र (sale Deed) को निष्पादित कर दिया जाए।

इस निर्विवाद विक्रय पत्र के निम्नलिखित साक्ष्य हैं:-

कथित मनोबंध के अनुसरण में मो० / रुपये मात्र मूल्य क्रेता द्वारा बिक्रेता को बजरिये निम्नलिखित चेक/ड्राफ्ट द्वारा भुगतान किया गया:-

चेक/डी.डी. नं. तिथि बैंक का नाम रकम

कुल रकम / रूपये
मात्र।

इसके साथ विक्रेता द्वारा पावती ज्ञापित की जाती है। अब तक तयशुदा रकम की पूरी राशि विक्रेताओं को भुगतान की जा चुकी है।

1. विक्रेता स्वस्थ शारीरिक और मानसिक स्थिति में पूर्ण भुगतान से संतुष्ट होकर तथा अंतरण का प्रभाव पूर्ण रूप से समझने के उपरान्त इस विलेख से निर्विवाद विक्रय द्वारा बिना किसी दबाव, भय और प्रलोभन के इस विलेख की प्रथम अनुसूची में वर्णित प्लैट के सभी अधिकार, स्वत्व और हक क्रेता को पूर्णरूपेण हस्तांतरित करते हैं।
2. कथित सेकण्ड प्लोर में निर्मित प्लैट में क्रेता को सभी अधिकार स्वत्व और हक पूर्णरूपेण होंगे और बिना किसी अवरोध और बाधा के उसका उपयोग और संचय करेंगे, तथा किसी अन्य व्यक्ति द्वारा दावा किये जाने अथवा उनके उन अधिकारों एवं हकों के अन्तर्गत जो अब समाप्त हो चुके हैं और उनसे उनका कोई मतलब नहीं है, वे सब क्रेता में समाहित हो गए हैं जिन्हें उक्त प्लैट निर्विवाद रूप से अंतरित हो चुका है, उसकी मांग तथा दावा विक्रेता से कर सकते हैं।
3. विक्रेता और क्रेता इस बात से संतुष्ट हैं कि प्रथम अनुसूची में वर्णित प्लैट हर प्रकार के दोषों से मुक्त है और विक्रेता के अधिकार स्वत्व में किसी भी प्रकार का कोई दोष नहीं है।
4. विक्रेता ने क्रेता को आगे यह विश्वास दिलाया है कि उन्होंने कभी भी कोई ऐसा विलेख अथवा काम नहीं किया है और न उसकी अनुमति दी है जिसके कारण इस विलेख द्वारा अंतरित प्रथम अनुसूची में वर्णित प्लैट अथवा उसके किसी हिस्से या हक को गिरवी रखा गया है, बेचा गया है, विनिमित्त किया गया है, उस पर आरोप लगा है अथवा किसी भी तरह हस्तांतरित किया गया है।
5. विक्रेता इस विलेख के द्वारा क्रेता को उनके उपयोग के लिए निर्विवाद रूप से उक्त प्लैट में रहने तथा उसे रखने के वर्तमान और भावी अधिकारों के साथ-साथ सम्मिलित जगह में अविभाजित आनुपातिक हिस्सा स्वीकृत करते हैं, विक्रय करते हैं, अंतरित, हस्तांतरित, विमोचित और संतुष्ट करते हैं। जो सभी तरह के ऋणभार से मुक्त है, जो केवल उसके भू-लगान, टैक्स और मूल्यांकन तथा अन्य रखरखाव खर्च का देनदार है और क्रेता अब से शांतिपूर्वक सदैव उक्त प्लैट में रह सकते हैं, उपभोग

कर सकते हैं और हर कानून सम्मत (eviction) गतिरोध, दावा या हक की मांग विक्रेता से कर सकते हैं।

6. क्रेता को उक्त फ्लैट के सम्मिलित और अविभाजित जमीन के हिस्से के बटवारे की मांग का अधिकार नहीं होगा। क्रेता विक्रेता अथवा उनके नामित व्यक्ति को नगर निगम टैक्स/आनुपातिक जल-कर (यदि लगता हो) का आनुपातिक हिस्से का भुगतान करेंगे। साथ ही तृतीय अनुसूची में पूर्ण रूपेण वर्णित प्रत्येक फ्लैट के क्षेत्रफल के आधार पर एपार्टमेंट की प्रबंध समिति द्वारा निर्धारित अन्य कर यथा रख-रखाव खर्च का भुगतान नियमित रूप से तुरंत अधिकृत प्रतिनिधियों को जब जरूरत हो करेंगे और बकाये का भुगतान न होने का जुर्माना उक्त फ्लैट के खर्च का हिस्सा समझा जाएगा।
7. पूर्वोक्त परम निर्मित क्षेत्र में उक्त फ्लैट का दिवाल, स्तंभ सहित निर्मित क्षेत्र शामिल है जिसकी निम्नवत व्यवस्था की गयी है, जो क्रेता की खास (exclusive) सम्पत्ति होगी, सीढ़ीघर, चौताल, सार्वजनिक रास्ता, और पम्प रूम, मीटर रूम, जेनरेटर रूम, लिफ्ट इत्यादि उस भवन में क्रेता सहित सभी खरीदारों की संयुक्त सम्पत्ति होगी।
8. उक्त फ्लैट नं० की छत के साथ-साथ उसके उपर निर्मित फ्लैट की फर्श तथा छत के रूप में उपयुक्त होगी। इसी तरह उक्त फ्लैट की फर्श उस फ्लैट की फर्श के साथ-साथ उसके नीचे निर्मित फ्लैट की छत के रूप में उपयुक्त होगी। इस तरह किसी फ्लैट की छत और फर्श संयुक्त रूप से उस फ्लैट के उपर और नीचे के क्रेता और विक्रेता की संयुक्त सम्पत्ति होगी।
9. क्रेता को फ्लैट की रचना, बाहरी स्वरूप अथवा किसी अन्य निर्मित भाग में परिवर्तन करने का अधिकार नहीं होगा तथा फ्लैट के भीतरी हिस्से में मामूली फेर बदल के लिए विक्रेता से पूर्व लिखित अनुमति प्राप्त करनी होगी।
10. विक्रेता उक्त सम्पत्ति को सभी ऋणभार से मुक्त करके हस्तांतरित कर रहे हैं लेकिन क्रेता द्वारा कोई ऋण लिए जाने के लिए विक्रेता जवाबदेह नहीं होंगे, इसकी जवाबदेही मात्र क्रेता की होगी।

11. सरकार अथवा किसी प्राधिकार द्वारा बिक्री किये गए भाग अथवा इसके बाद प्राप्त की गई भूमि पर लगाए गए किसी कर या टैक्स के लिए विक्रेता देनदार नहीं होंगे।
12. क्रेता फ्लैट से संतुष्ट होकर इसे अपने कब्जे में ले चुके हैं और वे बिना किसी संघ या सोसाइटी को उनकी ओर से कोई बात उठाने के लिए अधिकृत या नियुक्त नहीं करेंगे।
13. उक्त भवन में क्रेता कोई भी ऐसा काम नहीं करेंगे जिससे किसी भी रूप में उस अपार्टमेंट के अन्य खरीदारों को कोई बाधा, अवरोध, कष्ट अथवा प्रदूषण पैदा हो।
14. अगर भविष्य में इस हस्तांतरित फ्लैट के किसी भाग या पूरे हिस्से से क्रेता को इस विलेख (Deed) में त्रुटि के कारण विक्रेता या उनके उत्तराधिकारी द्वारा इस विलेख के कार्यान्वित होने के पूर्व कोई ऋणभार उत्पन्न, वंशज अथवा द्वितीय उत्तराधिकारी से उस फ्लैट के विक्रेता से ऐसे घाटे अथवा नुकसान की शुरुआत की तिथि से तयशुदा कीमत की सम्पूर्ण अथवा आनुपातिक रकम उससे संबंधित कानूनी रूप से मान्य सभी खर्च के साथ वसूल करने का अधिकार होगा।
15. क्रेता कभी भी उक्त भवन, उक्त भूमि, उक्त आकृति (Tower) अथवा उसके किसी हिस्से में अपने हक के विभाजन की मांग नहीं करेंगे क्योंकि उस भवन, उस भूमि और उस आकृति (Tower) में उनका हित अविभाज्य है।
16. क्रेता को यह अधिकार है कि ये नगर निगम के कर भुगतान के लिए समय-समय पर कर निर्धारण के लिए अलग होल्डिंग के नामांतरण के लिए आवेदन करेंगे।

बिक्री किये गए फ्लैट की प्रथम अनुसूची

फ्लैट संख्या—..... फ्लोर जो वर्गफीट निर्मित है जिसका कुल सुपर विल्टअप एरिया वर्गफीट है एवं एक सुरक्षित कार पार्किंग जो वर्गफीट में स्थित है, जिसके साथ में सम्मिलित जगह एवं आनुपातिक आकृति (Tower) की भूमि का हिस्सा भी है, जो (Budhanath Road) लेन में अवस्थित है, और अपर्युक्त अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित है। जिसकी चौहद्दी निम्नांकित है:—

फलैट की चौहद्दी

उत्तर :-
दक्षिण :-
पूरब :-
दक्षिण :-

2. प्रथम सूची की तयशुदा रकम

मो० / - (..... हजार) रूपये मात्र ।

एपार्टमेन्ट की दूसरी अनुसूची

एपार्टमेन्ट की कुल भुमि का क्षेत्रफल 763.51 वर्गफीट लगभग 8218 वर्गफीट जमीन निर्मित है जो वर्तमान महल्ला- (Budhanath Road) लहेरी टोला, थाना- खलीफाबाग, जिला- भागलपुर है। यह लेख्य सम्पत्ति अवर निबंधन कार्यालय भागलपुर एवं जिला निबंधन कार्यालय भागलपुर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका सर्वे वर्तमान वार्ड नं० 20 होल्डिंग नं० BMC2021-14008181, BMC2021-01008167 का अंश Budhanath Road पथ में अवस्थित है जो द्वितीय श्रेणी में मुल्यांकित है जिसका खाता नं०- 652, 653, खसरा नं०- 406, 407 जिसका जमाबंदी नं० 11346, 11347 है और सलाना मालगुजारी मो० 80.00, 50.00 रूपया अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी जगदीशपुर के माध्यम से देय है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है:-

—:: चौहद्दी ::—

उत्तर :-
दक्षिण :-
पूरब :- न
दक्षिण :-

नोट :- उपर्युक्त सम्पत्ति वर्ष 2020-21 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं०-.....
जोन- पर अंकित है,

तीसरी अनुसूची :-
पूर्वाक्त सम्मिलित खर्च

1. रख रखाव, जिसमें संचालन, मरम्मत, सामान, बदलना, सफेदी कराना, रंगना, पुनर्निर्माण, पुनर्सृजन, साज-सज्जा जिसमें गाड़ी रखने की जगह, चारदीवारी, लिफ्ट, इंटरकॉम, जेनरेटर घर, पानी पम्प, ट्यूब वेल, उपर की पानी टंकी, पानी का पाईप, शौचालय, वर्षा का जल एवं शौचालय पाइप शामिल हैं।
2. सम्मिलित उद्देश्यों के लिए नियुक्त सभी व्यक्तियों के वेतन तथा अन्य खर्च।
3. अगर बीमाकृत हो तो प्रोजेक्ट भवन का भूकम्प, आगलगी, वज्रपात, उग्र भीड़(उवड़ अपवसमदबम) जनान्दोलन के बीमा प्रीमियम का भुगतान।
4. सम्मिलित उपयोग सामग्री की आपूर्ति का खर्च, एच. टी. लाईन एवं/अथवा पी.इ.एस.यू. अथवा अन्य संगठनों एवं प्राधिकारों का शुल्क एवं जमा राशि एवं अन्य मदों का भुगतान।
5. नगर निगम एवं अन्यान्य दरें तथा कर और टैक्स एवं वाहन शुल्क जिनकी किसी ईकाई के संबंध में पृथक निर्धारण अथवा घटित होना संभव नहीं हो, उन्हें छोड़कर।
6. सम्मिलित उद्देश्य से संबंधित भवन निर्माण/संघ/सहकारिता समिति प्राईवेट लिमिटेड/ कम्पनी का खर्च।
7. सम्मिलित हिस्से के बदलने जीर्णोद्धार रंगाई एवं/अथवा पुनः रंगाई अथवा मरम्मत जो आकस्मिक हो अथवा भवन निर्माता/संघ/सहकारिता समिति/निजी कम्पनी द्वारा जरूरी समझा जाय।

चतुर्थ अनुसूची :
पूर्वाक्त सम्मिलित क्षेत्र

1. उक्त परिसर में सभी गाड़ियों का आवागमन का रास्ता, पार्किंग क्षेत्र (जिसमें आवंटित/गैर आवंटित आरक्षित पार्किंग स्थान शामिल नहीं है)।
2. सभी बाह्य उपयोगी जल प्रणाली, भूगर्भ एवं शिखर पर स्थित पानी की टंकी जिसमें अपार्टमेन्ट की छत शामिल है।
3. उक्त परियोजना के रख-रखव एवं सुरक्षा के लिए आवश्यक बाह्य प्रकाश व्यवस्था एवं अन्य सुविधाएं।
4. सभी स्तंभ, मीनार तथा मशीन का कमरा।
5. उक्त परियोजना में उपलब्ध हो तो देखभाल कर्त्ता का कमरा, बैठका और सीढ़ी घर जो उक्त इकाई का हिस्सा नहीं है।
6. यदि उपर्युक्त परियोजना का भवन रहने लायक न हो जाने पर ध्वस्त कर दिये जाने की स्थिति में उस भवन के सभी स्वामियों को उनके क्षेत्रफल के अनुपात में भूमि का हिस्सा मिलेगा।

ईमारत से संबंधित सरकारी मूल गणना की विवरणियाँ

1. ईमारत की कुल भूमि वर्गफीट
2. फ्लैट/एपार्टमेन्ट का कुल परम निर्मित क्षेत्र वर्गफीट
3. अविभक्त सामान क्षेत्र में फ्लैट/एपार्टमेन्ट की हिस्सेदारी का प्रतिशत वर्गफीट जो बराबर
(..... डी0)
4. फ्लैट का कुल रकवा वर्गफीट अपार्टमेन्ट का
सरकारी मूल्य /—
5. कार पार्किंग का सरकारी मूल्य /—
6. फ्लैट/अपार्टमेन्ट का जमीन में औसतन हिस्सा

..... डी0 का सरकारी मूल्य / -
 कुल सरकारी मूल्य मो0 / -

प्रमाणित किया जाता है कि इस विलेख में निहित सम्पत्ति/भूमि सभी प्रकार के ऋण-भार एवं स्वत्व दोष से मुक्त है और न खास महाल, गैर मजरूआ, सिलिंग, भूदान, लाल कार्ड, कैसरे हिन्द, धार्मिक न्यास बोर्ड, वक्फ बोर्ड एवं अन्य किसी प्रकार की सरकारी भूमि है, जो भूमि सरकारी अर्जन एवं निबंधन से रोक मुक्त है, भविष्य में यदि किसी प्रकार की त्रुटि पाई जायेगी तो उसके लिए इस विलेख के लेख्यकारी जिम्मेवार एवं जबावदेह होंगे।

यह विलेख लेख्यकारी एवं लेख्यधारी के निदेश एवं सहमति पर लिपिबद्ध किया गया है।

इस विक्रय विलेख के विक्रेता भली-भांति अपनी लाभ-हानियों को समझ-बुझकर और इसके परिणामों को जानते हुए निम्नलिखित गवाहों के समक्ष निष्पादित कर दिया कि प्रमाण रहे तथा समय पर काम आवे।

हस्ताक्षर सहित गवाहगण का नाम एवं पता:-

गवाहगण :-

1.

लेख्यकारी/विक्रेता का हस्ताक्षर

2.

हस्ताक्षर लेख्यधारी.....