विक्रय विलेख (Absolute Sale Deed)

1. लेख्यकारी का नाम एवं पता:-

मेसर्स महादेव डेवलपर्स, जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अनुसार एक निबंधित पार्टनरशीप फर्म है, जिसका कार्यालय मन्ना सुरति कम्पलेक्स, डाक्टर्स कॉलोनी, कंकड़बाग, पोस्ट- लोहिया नगर, थाना- कंकड़बाग पटना द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री प्रमोद कुमार,** वल्द- स्व० प्रमेश्वर दयाल सिंह, निवासी- बी- 57, हाउसिंग कॉलोनी, कंकड़बाग, पटना- 20, एवं **श्री अविनाश कुमार** वल्द- श्री नन्द किशोर प्रसाद, निवासी- फ्लैट नं.- 503, महादेव कम्पलेक्स, न्यू जगनपुरा, पोस्ट- खेमनीचक, थाना- रामकृष्ण नगर, जिला- पटना, दोनो भारतीय नागरिक, जिन्हें इनके पश्चात् **विकेता/विकासकर्त्ता (प्रथम पक्ष)** कहा गया है। यहाँ विकासकर्त्ता से अभिप्राय यह है कि उनके उत्तराधिकारी, एवं प्राधिकृत एजेन्ट एवं चयनित उत्तराधिकारी से है, जिनका सम्बंध प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से द्वितीय पक्ष से है जिसे सम्मिलित किया जाता है जिसे आगे विक्रेतागण कहा गया है।

2. लेख्यधारी का नाम एवं पता:-

..... पिता- ....., निवासी महल्ला- ....., नागरिकता- भारतीय (इसमें इनके उत्तराधिकारी स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित है) जिसे आगे क्रेता कहा गया है।

3. लेख्य का प्रकार:-

विक्रय विलेख

4. लेख्य सम्पति का मूल्य एवं अवधि:-

कुल कीमत मो०- ...../- (.....) रूपये मात्र मे से मो०- ...../- (.....) रूपये बुकिंग एडवान्स स्वरूप भुगतान।

5. लेख्य सम्पति का विवरण:-

वह आवासीय फ्लैट नं०- ..... जो ..... मंजिल, **''त्रिभुवन कम्पलेक्स''** डाक्टर कॉलोनी (त्रिभुवन नगर) थाना- बाईपास, जिला- पटना में अवस्थित है और उसका कुल क्षेत्रफल ..... वर्गफीट एवं एक कार पार्किंग है, जो मौजा- पहाड़ी, महल्ला- डाक्टर कॉलोनी, सर्वे थाना- आलमगंज, सम्प्रति थाना- बाईपास, थाना नं०- 14 **थाना कोड नं.- 503,** तौजी नं०-15874, खाता नं०- 352, प्लॉट नं०- 368 एवं 369, तौजी नं०-229, खाता नं०- 353, प्लॉट नं०- 370 पर निर्मित है। यह लेख्य सम्पति पटना नगर के अन्दर तथा अवर निबंधन कार्यालय पटना सिटी एवं जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है:-

चौहद्दी

उत्तर :

दक्षिण :

पूरब :

पश्चिम :

त्रिभुवन कम्पलेक्स का चौहद्दी

उत्तर : रोड

दक्षिण : श्रीमती केवला देवी, श्री विजय शर्मा एवं श्रीमती मीना कुमारी

पूरब : सर्वे प्लॉट नं0 368 का अंश

पश्चिम : श्री भगवान शर्मा एवं सुनीता कुमारी

यह निर्विवाद विक्रय पत्र के लिये मनोबंध इस विलेख की कॉडिका-1 में वर्णित विक्रेतागण के द्वारा ,कॉडिका- 2 में वर्णित क्रेता के पक्ष में विक्रय के निश्वत, कॉडिका- 3 में वर्णित विलेख के लिये, कॉडिका- 4 में वर्णित मूल्य पर कॉडिका- 5 में वर्णित सम्पति के लिये सम्पादित हुआ ।

संदर्भ

यह कि कॉडिका 5 में वर्णित सम्पत्ति डा0 राज नन्दन प्रसाद पिता स्व0 भिखम दास, श्रीमती उर्मिला कुमारी जौजे-डा0 राज नन्दन प्रसाद दोनो निवासी हटिया, जिला-रांची, झारखण्ड, वर्तमान निवासी ग्राम- मोमाहिदपुर, पो0 वो थाना-एकंगरसराय, जिला-पटना, श्रीमती सुधा कुमारी, जौजे-श्री राकेश कुमार, श्रीराम नरेश कुमार वल्द- स्व0 राम लखन प्रसाद, श्रीमती मीना कुमारी जौजे-श्री राम नरेश कुमार दोनो निवासी-सुंढ़ी टोला, महेन्द्रु, थाना- पीरबहोर की स्वयं अर्जित सम्पति हैं और उक्त सम्पति पर उपरोक्त भूस्वामी लेख्य सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए सरकार को लगान भुगतान कर रशीद कटाते चले आ रहे हैं। जिसे अपने परिवार के हित में परिवार के कर्ता के रुप में आवश्यक कानूनी खर्चों की पूर्ति हेतू जमीन मालिक ने डेवेलपर के पक्ष में निवंधीत डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक- 31.03.2013 को किया था। जिसक निवंधन जिला निवंधन कार्यालय पटना में पुस्त संख्या- 1, जिल्द संख्या- 255, पृष्ठ संख्या- 410 से 433 तक पर अंकित कर

वसीका संख्या- 11767/ 2013 द्वारा हुआ है। जिसके अनुसार डेवेलपर ने उपरोक्त जमीन पर **त्रिभुवन कम्पलेक्स** का निर्माण किया तब से लेख्यकारी लेख्य सम्पत्ति पर स्वामी के रूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है। तब से लेख्यकारी लेख्य सम्पत्ति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जे में रहते चले आ रहे है। यह कि उपरोक्त सम्पत्ति पूर्ण रूप से अधिकार सम्बन्धी दोष एवं ऋण-भार से पूर्णत: मुक्त है। बिक्रेता ने कंडिका- 5 की सम्पत्ति बेचने का ऐलान किया तथा प्रचार किया वो करवाया तत्पश्चात क्रेता ..... ने उपर्युक्त कंडिका- 5 की आवासीय फ्लैट गराज सहित मो०- ...../- (.....) रूपये मात्र मे क्रय करना स्वीकार किया जिसपर बिक्रेता ने भी अपनी सहमति दी क्योंकि क्रेता के बराबर अथवा इससे अधिक अन्य कोई दूसरा ग्राहक उपरोक्त मूल्य देने को तैयार नही था। फलत: उपर्युक्त कारणों के चलते रूपये की अति आवश्यकता आ पड़ने पर बिक्रेता अपने इच्छा से तन मन और शरीर की स्वस्थ्यता मे बिना किसी जोर दबाव के समझ बुझकर उपर्युक्त क्रेता .... से कुल क्रय की राशि मो०- ....- (.....) रूपये प्राप्त किया । इस तरह विक्रेता का क्रेता के जिम्मे इस विलेख की कंडिका-5 में वर्णित सम्पति का मूल्य का कुछ भी बकाया नही रहा और कंडिका-5 में वर्णित सम्पति पर जो भी स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा आज तक विक्रेता को एवं उनके उत्तराधिकारियों को प्राप्त था या भविष्य में प्राप्त होता वह सम्पूर्ण इस निर्विवाद विक्रय विलेख के निष्पादित आज की तिथि से इस विलेख के माध्यम से इस विलेख की कंडिका-5 में वर्णित सम्पति के मूल्य के बदले क्रेता को हस्तानान्तरित किया, जिसे क्रेता ने ग्रहण किया।

विक्रेता ने यह भी सच्चाई प्रगट किया तथा विश्वास दिलाया है कि कंडिका-5 में वर्णित सम्पति हर तरह से पाक-साफ है और स्वत्वदोष, ऋणभार एवं अन्य प्रकार के विवादों से मुक्त है और विक्रेता ने कंडिका-5 में वर्णित सम्पति के निश्वत इस विलेख के अतिरिक्त कोई अन्य विलेख या दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति या व्यक्तियों के नाम निष्पादित नहीं किया है। यदि भविष्य में इस विलेख से विक्रय सम्पति पर किसी प्रकार का विवाद या झंझट हो अथवा क्रेता या उनके उत्तराधिकारी को बेदखल होना पड़े तो क्रेता या उनके उत्तराधिकारी को अधिकार होगा कि विवाद के फलस्वरुप होने वाले क्षति को पूर्ण हर्जा-खर्चा के साथ सक्षम न्यायालय में समुचित कारवाई कर विक्रेता अथवा उनके उत्तराधिकारियों से उनके चल एवं अचल सम्पतियों से वसूल कर लेगें।

विक्रेता यह भी वचन देते हैं कि क्रेता अथवा उनके उत्तराधिकारियों को यह अधिकार होगा कि वह राजस्व अभिलेख, निकायों एवं निगमों के अभिलेखों पर जहां-जहां जब-जब, जिस-जिस स्थान पर आवश्यक अथवा अनिवार्य समझे वहां-वहां अपना नाम नामांकित करवा लेगें, जिसमें विक्रेता एवं उनके उत्तराधिकारियों या उनके स्थानापन्न को किसी प्रकार का आपत्ति एवं विरोध करने का अधिकार नहीं रहेगा।

प्रमाणित किया जाता है कि इस विलेख में निहित सम्पति/ 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 कि लेख्य सम्पति जमीन मालिक के हिस्से की है।

यह कि लेख्यकारी ने लेख्यधारी के पक्ष में निर्बंधित विकय मनोबंध दिनांक ..... को किया था जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय ..... में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- ....., पृष्ठ संख्या- .... से ..... तक पर अंकित कर में कुल ..... पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या- ..... द्वारा हुआ है। जिस में स्टाम्प शुल्क के रूप में मो0 ..... रूपया जमा किया गया है।

यह कि यह निर्विवाद विक्रय-पत्र लिख दिया कि प्रमाण रहे और समय पर काम आये।

<u>फ्लैट नं०.------, ... मंजिल का मुल्य</u>

1_फ्लैट नं0.------, ...
मंजिल का कुल परम निर्मित
क्षेत्र .....वर्गफीट का मुल्य– ..../–

2. कुल भूमि ..... वर्गफीट पर
परम निर्मित क्षेत्र पर
अनुपातिक हिस्सा ..... वर्गफीट
या ..... दशमलव..... ...../–

3. कुल निर्मित इमारत का क्षेत्र
..... वर्गफीट

4. कार पार्किगं..... ...../–

कुल...../–

<u>गवाहगण</u>: -

1.

लेख्यकारी का हस्ताक्षर

2. लेख्यधारी का हस्ताक्षर