Serial No. 14184 Circle:-:Bhagalpur

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

एक हज़ार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR 2014

11147
09-12-14

R 030640

Serial No. 14184

20 NOV 2014

पदाधिकारी
भागलपुर

Deed No. 84

Syed Md. Naqui
S. V. Court Compound
B.G.P. R.L. No 1/87-88

Govt. of Bihar
District Registry Office ,Bhagalpur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on 15/12/2014 by Urmila Devi Sah
A Stamp Duty of Rs. 190980/- and other Fees of Rs. 20440/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. 84 in Book No. 4, Volume No. 2 on pages from 317 to 330 and has been preserved in total 14 pages in C.D. No. 1 / Year 2014

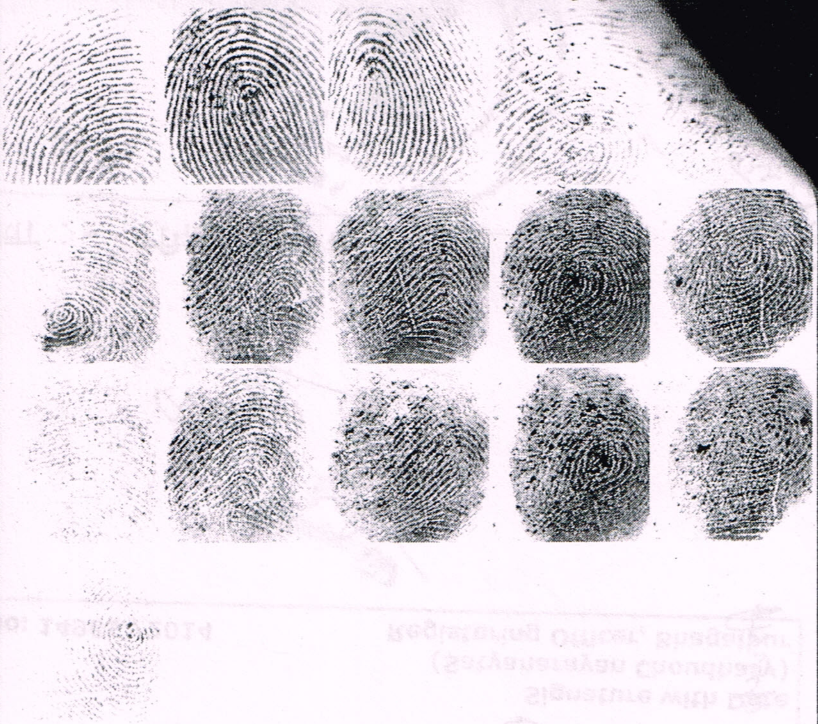
Signature with Date
(Satyanarayan Choudhary)
Registering Officer, Bhagalpur

Date: 15/12/2014 Token No: 14965 /2014

SCROLL CHECKED

(1) लेख्यकारीणी का नाम व पूरा पता :- उर्मिला देवी साह

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring
Claimant	Anup Kumar Bhalotia					
Sig. Anup Kumar Bhalotia 15/12/14						
Presented By	Urmila Devi Sah					
Sig. उर्मिला देवी साह 15/12/14						
Executant	Urmila Devi Sah					
Sig. उर्मिला देवी साह 15/12/14						
Identified By Uttam Kumar Sah						
Sig. उत्तम कुमार साह 15/12/14						



[illegible] वार्ड नं०- 36, होल्डिंग नं० 55 [illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible] 444000/- [illegible]

[illegible signature]
15/12/14

पति स्वर्गीय देवकी नंदन साह एवं पुत्री स्व० महादेव लाल दलानिया, धर्म हिन्दु, पेशा - गृहिणी, जाति- अग्रवाल वैश्य, साकिन / मोहल्ला- डिक्सन रोड, थाना- तिलकामांझी शहर, जिला वो सबरजिष्ट्री- भागलपुर, राष्ट्रीयता- भारतीय ।

उर्मिला देवी शाह
15/12/14

(2) लेख्यधारी का नाम एवं पूरा पता :- अनूप कुमार भालोटिया पेसर स्वर्गीय सज्जन कुमार भालोटिया, धर्म- हिन्दु पेशा- व्यवसाय, जाति- अग्रवाल वैश्य साविक निवासी जमुई, थाना वो शहर वो जिला- जमुई, हाल निवासी- डिक्सन रोड, आर० बाखला गली, थाना- तिलकामांझी, शहर, जिला वो सब-रजिष्ट्री- भागलपुर, राष्ट्रीयता- भारतीय ।

Anup Kumar Bhalotia
15/12/14

(3) लेख्य प्रकार :- डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दस्तावेज ।

(4) लेख्य मूल्य :- (स्टाम्प ड्यूटी एवं रजिष्ट्रेशन फीस हेतु) मोवलग रु० 91,05,000/- (इकानबे लाख पाँच हजार रुपया) जिसका निस्फ रु०- 45,52,500/- (पैतालीस लाख बावन हजार पाँच सौ रुपैया) होता है। मिलान का मूल्य 4,44,000/- चार लाख चौवालीस हजार रुपया यानि कुल मूल्य 95,49,000/- पन्चानवे लाख उनचास हजार रुपया होता है।

उर्मिला देवी शाह

उत्तम कुमार शाह पिता स्व० देवकी नंदन शाह डिक्सन रोड थाना- तिलकामांझी भागलपुर
15/12/14

(5) सम्पत्ति विवरण:- हक हिस्सा सोलह आना मवाजी अराजी 3244·60 वर्गफीट बसोवासी जमीन में जो बराबर 7·46258 डीसमल के होता है एवं जो हाल भागलपुर नगर निगम वार्ड सं० 36 होल्डीग संख्या 55 सम्पूर्ण डिक्सन रोड के वाके है एवं जो भागलपुर नगर पालिका सर्वे वार्ड संख्या 11, जमाबंदी संख्या 575, 572 खाता संख्या 268, खसरा संख्या 61 अन्दर जमीन्दारी बिहार सरकार बजरिये अंचलाधिकारी जगदीशपुर, थाना - तिलकामांझी वो नगर निगम शहर वो जिला वो सब-रजिष्ट्री भागलपुर के वाके है । जिसकी चौहद्दी निम्न है :-

उत्तर :- म्युनिसपल कारपोरेशन लेन

दक्षिण:- संयुक्त रास्ता बाद उसके शिवचन्द राय बृजलाल

पूरब :- सुमन देवी साह

पश्चिम :- म्युनिसपल कारपोरेशन लेन

111' फीट दिवाल लम्बा एवं 8 फीट ऊँचा वो 10" मोटा है जिसकी कीमत 5,44,000/- पांच लाख चौवालीस हजार है

अराजी मुख्य सड़क से हट कर गली में है एवं द्वितीय श्रेणी आवासीय में 12,20,000/- रु० प्रति डि० की दर से मूल्यांकित है ।

यह कि खाना नं० 5 वाली सम्पत्ति मोतीलाल भुवानिया की थी जिसे उन्होंने उचित मूल्य लेकर 1556 वर्गफीट जमीन आत्माराम साह, कौशल साह एवं बिक्रम साह को कलकत्ता रजिष्ट्री में तामिल केबाला संख्या 53 वर्ष 1985-86 के द्वारा हस्तान्तरण कर दिया एवं 1688·6 वर्गफीट जमीन किरण देवी को कलकत्ता रजिष्ट्री में तामिल केबाला संख्या 50 वर्ष 1985-86 के द्वारा हस्तान्तरण कर दिया एवं बाद खरीदगी के उपरोक्त खरीदार अपनी अपनी सम्पत्ति के दखलकार होकर उसका भोग तसरुफ करने लगे। बाद में आत्माराम साह, कौशल साह एवं बिक्रम साह ने बजरिये भागलपुर रजिष्ट्री में तामिल केबाला संख्या 12068 वर्ष 1989 पृष्ठ संख्या-561 से 570 भोल्युम संख्या 14 वास्ते 94 बुक नम्बर- 1 के द्वारा उपरोक्त केबाला से खरीद की गई सम्पत्ति लेख्यकारीणी को हस्तान्तरण कर दिया एवं इसी प्रकार किरण देवी ने भागलपुर रजिष्ट्री औफिस में तामिल केबाला संख्या 11319 वर्ष 1988 पृष्ठ 40 से 48 भोल्युम सं०- 32 वास्ते 1992 बुक नम्बर- 1 के द्वारा हस्तान्तरण कर दिया एवं बाद हस्तान्तरण के लेख्यकारीणी अपना नाम भागलपुर नगर निगम एवं वसिरिस्ते बिहार सरकार

उर्मिला देवी 2113
15/7/14

Anup Kumar Bhalotia
15/7/14

में दर्ज करवा कर बिहार सरकार को मालगुजारी एवं नगर निगम को कर अदा करके उसकी निर्विवाद दखलकार होकर उसका भोग तसरुफ करती चली आ रही है। लेकिन हाल सर्वे में अमलों की गलती से उपरोक्त जमीन सर्वे में ·0156 हेक्टर एवं ·0109 हेक्टर याने कुल ·0265 हेक्टर ही दर्ज हुई याने 2852·43 वर्गफीट ही दर्ज हुई लेकिन वास्तव में 3244·60 वर्गफीट ही खरीद हुई और उतनी ही जमीन लेख्यकारीणी के दखल में है।

यह कि फिलवक्त लेख्यकारीणी उर्मिला देवी ने अपनी खाना नं० 5 वाली जमीन पर एक बहुमंजिला आवासीय भवन बनाने की निर्णय लिया लेकिन पर्याप्त पूंजी के अभाव में लेख्यधारी खाना नं० 2 अनूप कुमार भालोटिया से इस बिषय पर विचार विमर्श किया एवं लेख्यधारी ने लेख्यकारीणी की जमीन पर निम्नांकित एकरारनामा वो शर्तों के आधार पर बहुमंजिला भवन बनाने की अपनी सहमति वो स्वीकृति दे दी।

(1) यह कि उपरोक्त भवन निर्माण हेतु लेख्यकारीणी ने जी प्लस थ्री का एक मल्टी स्टोरी आवासीय भवन नक्शा भी आदेश संख्या 164/13-14 तारीख -

30-04-2013 के द्वारा पास करा लिया है ।

(2) यह कि लेख्यकारीणी जमीन मालिक/भू-स्वामी और लेख्यधारी- बिल्डर जाने जायेंगे और हैं ।

(3) यह कि खाता नं० 5 वाली जमीन पर बनने वाली बहुमंजिला भवन का नाम बाद में दोनों पक्षों की सामुहिक निर्णय से तय होगा ।

(4) यह कि बहुमंजिला भवन में जमीन लेख्यकारीणी की होगी और बहुमंजिला भवन को बनाने से लेकर निर्माण पर खर्च वो निर्माण से संबंधित सभी सरकारी व गैर - सरकारी खर्च की जिम्मेवारी लेख्यधारी की होगी और लेख्यकारीणी के हिस्से में सम्पूर्ण प्रथम तल्ला याने उस तल्ले पर बने दो फ्लैट आयेगा एवं लेख्यधारी बिल्डर के पक्ष में सम्पूर्ण ग्राउण्ड फलोर सम्पूर्ण, द्वितीय तल्ला एवं सम्पूर्ण तृतीय तल्ला होगा याने उनके हिस्से में सम्पूर्ण ग्राउण्ड फलोर, सम्पूर्ण द्वितीय तल्ला याने उस पर बने दो फ्लैट एवं सम्पूर्ण तृतीय तल्ला याने उस पर बना दो फ्लैट होगा ।

(5) यह कि बहुमंजिला भवन पार्किंग सहित चार तल्ला का होगा ।

Anup Kumar Bhalotia 15/12/14

15/12/14

(6) यह कि लेख्यकारीणी- भूस्वामी के हिस्से में सम्पूर्ण प्रथम तल्ला याने उस पर बने दो फ्लैट आयेंगे एवं लेख्यधारी- बिल्डर के हिस्से में सम्पूर्ण ग्राउण्ड फलोर, सम्पूर्ण द्वितीय तल्ला याने उस पर बने दो फ्लैट एवं सम्पूर्ण तृतीय तल्ला याने उस पर बने दो फलैट आयेंगे एवं बहुमंजिला भवन के सबसे उपरी खुली छत पर लेख्यकारी वो लेख्यधारी का अंश 40 व 60 प्रतिशत क्रमश: रहेगा ।

(7) यह कि लेख्यधारी - बिल्डर निमार्ण कार्य इस दस्तावेज के निबंधन की तिथि के 18 माह के भीतर पूर्णरुप से तैयार कर लेंगे एवं लेख्यकारीणी के हिस्से के उपर वर्णित फ्लैट तैयार कर निश्चित रुप से लेख्यकारी -णी- भू-स्वामी को सुपुर्द कर देंगे । निमार्ण में सामग्री बेहतर (आई० एस० आई० मार्क) लगाये जायेंगे साथ ही सारा खर्च लेख्यधारी- बिल्डर करेंगे एवं लेख्यधारी उपर वर्णित अपने हिस्से के निमार्ण को बिक्री, जरव्याना, बंधक, लीज, दान वगैरह का व अपने पक्ष एवं हित में निबंधन अपने मर्जी से वो अपने हस्ताक्षर से निबंधन कार्यालय, भागलपुर वो अन्य सरकारी वो गैर सरकारी

अशिलादेवी २११८
15/5/14

Anup Kumar Bhalotia
15/5/14

संस्थाओं व प्रतिष्ठानों में स्वयं करेंगे वो स्वयं अपने हस्ताक्षर से उक्त जायदाद से संबंधित खरीदार व लोगों के नाम चिरकुट व जरुरी कागजात निर्गत करेंगे एवं लेख्यधारी की मृत्यु पर ये कार्य लेख्यधारी के वारिशान करेंगे। इसमें लेख्यकारीणी को कोई एतराज नहीं होगा।

(8) यह कि भवन की कोमन एरिया कोमन सुविधा, सिढ़ी, लिफ्ट, बिजली की वायरींग स्वीच इत्यादि को बनाना वो व्यवस्था लेख्यधारी- बिल्डर अपने खर्च से करेंगे और कोई भी पदाकार वो उनके खरीदार उसका अतिक्रमण एवं दुरुपयोग नहीं करेंगे एवं और न ही फलैट के बाहरी भाग (दीवाल) में संरचना में किसी प्रकार का परिवर्तन करेंगे।

(9) यह कि लेख्यकारीणी निर्माण सम्बन्धी कार्य में अपना आवश्यक हस्ताक्षर लेख्यधारी के द्वारा प्रस्तुत कागजात पर अबिलम्ब कर देंगे वो साथ ही आवश्यक भवन निर्माण प्रक्रिया व सामग्री का निरीक्षण समय-समय पर करेंगे साथ ही उचित और आवश्यक सुझाव भी लेख्यधारी को देंगे जो निरीक्षक इंजीनियर के तकनीक से भिन्न और अव्यवहारिक वो गलत नहीं हो।

अनिता देवी 21/4/14

Anup Kumar Bhalotia 15/1/14

(10) यह कि लेख्यधारी निर्माणाधीन भवन के अपने अंश भाग की बिक्री हेतु जरव्याना राशि प्राप्त कर सकते हैं व उसकी बिक्री कर कीमत स्वयं प्राप्त करेंगे जो सिर्फ अधिकार लेख्यधारी का होगा लेख्यकारीणी को उसके किसी भी लाभ हानी से कोई मतलब नहीं रहेगा ।

(11) लेख्यधारी बिल्डर खाता नं० 5 वाली जायदाद पर अपने अंश पर जब तक भवन का निर्माण पूर्ण नहीं होगा सरकारी वो गैर सरकारी कर्ज अपने जबाबदेही पर लेंगे जिससे कि खाता नं० 5 बाली सम्पत्ति जमीन को कोई नुकशान न पहुँचे और वह भार लेख्यकारी -णी सहन व वहन नहीं करेंगी ।

(12) यह कि लेख्यकारीणी वो लेख्यधारी अपने अपने निर्मित अंश फलैट की बिक्री वो किसी भी प्रकार का हस्तान्तरण, मोर्गेज, लीज पर इस एकरारनामें के अनुसार स्वतंत्र रुप से अपने अपने हस्ताक्षर से करेंगे इसमें कोई पक्ष किसी का विरोध नहीं करेंगे और न ही विरोध मान्य होगा ।

(13) यह कि अगर लेख्यकारीणी वो लेख्यधारी

उर्मिला देवी 2113
15/1/19

Anup Kumar Bhalotia
15/1/19

के बीच किसी प्रकार का कोई विवाद होता है तो उसका निपटारा आर्बीट्रेशन एक्ट 1995 के तहत होगा जो दोनों पक्षों का मान्य होगा ।

(14) यह कि अगर निर्माण अवधि में बगलगीर से कोई विवाद खड़ा होता है तो उसको सुफ - बुफ से लेख्यधारी एवं लेख्यकारीणी मिलकर निपटायेंगे ।

(15) यह कि लेख्यकारीणी एवं लेख्यधारीणी के बीच यह तय पाया कि अपार्टमेन्ट पूर्ण होने पर उसका मेन्टेनेन्स कार्य लेख्यधारी करेंगे अपार्टमेन्ट के मेन्टीनेन्स व रख-रखाव में जो भी खर्च आयेगा वो सारा खर्च अपार्टमेन्ट के सभी खरीदारों (रहने वालों) को वर्गफीट के हिसाब से वहन करना पड़ेगा ।

(16) यह कि लेख्यकारीणी खाना नं० 1 इस डेभलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दस्तावेज में यह घोषणा करती हैं कि खाना नं० 5 वाली जमीन बिल्कुल निर्विवाद है, और उनके पूर्ण स्वत्व वो दखल कब्जे वाली जायदाद है, उस पर किसी प्रकार का कर्ज भार नहीं है । उसे रेहन, सट्टा, पट्टा वो बंधक पर किसी सरकारी वो गैर सरकारी वित्तीय संस्थाओं और प्रबंधनों में नहीं रखा गया है और न

उर्मिला देवी राम
15/1/14

Anup Kumar Bhalotia
15/1/14

ही उक्त जमीन की बिक्री की गई है और न ही किसी अन्य के हाथ व नाम बिक्री हेतु जरव्याना किया गया है और न ही किसी अन्य को उक्त जमीन से संबंधित किसी भी कार्य के लिए पावर दिया गया है और न ही इस दस्तावेज के लेख्यधारी के अलावे किसी दिगर को दिया जायेगा ।

(17) यह कि उपरोक्त ब्यान उभय पक्षों ने अपने अपने समक्ष लिखवाकर, पढ़ कर वो पढ़वाकर वो समझ बूझ कर बिना किसी जवर दबाव, भय, वो धमकी के, बहकावे वो फुसलावे के, वो लालच के गवाहान के समक्ष अपने-अपने हस्ताक्षर से इस डेभलपमेन्ट एकरारनामा दस्तावेज को अपने अपने हस्ताक्षर से निबंधन कार्यालय, भागलपुर में दाखिल ताखिल वो निबंधित कर दिया ताकि वक्त विशेष पर काम आवे वो प्रमाण रहे ।

मैं प्रतिज्ञा करती हूँ कि उपर वर्णित खेसरा बिहार सरकार, बन्दोवस्त धार्मिक न्यास परिषद एवं सिलिंग के अन्तर्गत नहीं है ।

टंकक :- गोपाल प्रसाद साह

गोपाल प्रसाद साह,
न्यायालय हाता, भागलपुर ।

प्रारुपक,
Viranjan Kr Singh Adv
Bhagalpur.
E.M. 3659/26.09.95
15/12/14

Anup Kumar Bhalotia
15/12/14

उर्मिला देवी भालोटिया
15/12/14

उर्मिला देवी साह
15/12/16

Nirmal kr Singh
15/12/16.

Endorsement of Certificate of Admissibility

Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian ..., Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

...duty paid under Indian Stamp Act **Rs.**	**190980/-**	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	**Rs.**	**1000/-**
...Stamp duty paid under Municipal Act **Rs.**	**0/-**	Amt.paid through Bank Challan	**Rs.**	**210420/-**

Registration Fee

A1	**90**	C	**0**	H1b	**0**	K1a	**0**	Lii	**0**
A8	**0**	D	**0**	H2	**0**	K1b	**0**	Liii	**0**
A9	**0**	DD	**0**	I	**0**	K1c	**0**	Mb	**0**
A10	**0**	E	**20000**	J1	**0**	K2	**0**	Na	**0**
B	**0**	H1a	**0**	J2	**0**	Li	**0**		
								TOTAL-	**20090**

LLR + Proc Fee

LLR	**0**
Proc.Fee	**0**
Total	**0**

Service Charge

350

Total amont paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 20440

Registering Officer
Bhagalpur

Date: 15/12/2014

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Bhagalpur on Monday, 15th December 2014 by Urmila Devi Sah Devki Nandan Sah by profession House Wife. Status - Executant

उर्मिला देवी साह
उ.ह. 15/12/14

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:15/12/2014**

Registering Officer
Bhagalpur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Uttam Kumar Sah' age '39' Sex 'M', 'Devkinandan Sah', resident of 'Dixan Road, Tilkamanjhi, Bhagalpur'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 15/12/2014

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Bhagalpur in Book 4 Volume No. 2 on pages on 317 -330 , for the year 2014 and stored in CD volume No. CD-1 year 2014 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Bhagalpur

Date : 15/12/2014

Token No. : 14965 Year : 2014 S.No. : 14184 SCORE Ver.3.0 Deed No . : 84

Scanned By
Computer Operator