Sch. XIV—F. No. 180V.

V

449784

1067
Vol-XII

0977

बोत का सालाना भांग मय तफसील (बकाया वो हाल) मौजूदा साल का।

| बोत बाबत | सालाना | बकाया | | | | हाल |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | तीन वर्ष से ज्यादा। | ३रा वर्ष। | २रा वर्ष। | १ला वर्ष। | |
| मालगुजारी (नगदी) | | | | | | |
| मालगुजारी (मावली) | | | | | | |
| सेस ... | | | | | | |
| सूद ... | | | | | | |
| मुतफरकात ... | | | | | | |
| मीजान | | | | | | |

तफसील अदायगारी।

| अदायगारी बाबत। | बकाया | | | | मोताबल हाल। | फाजिल |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | तीन वर्ष से ज्यादा। | ३रा वर्ष। | २रा वर्ष। | १ला वर्ष। | | |
| मालगुजारी (नगदी) | | | | | | |
| मालगुजारी (मावली) | | | | | | |
| सेस ... | | | | | | |
| सूद ... | | | | | | |
| मुतफरकात ... | | | | | | |
| मीजान अदायगी | | | | | | |

(१) मीजान मुद्दआ (जमा में)—
(२) नाम दोहिन्दा —
(३) कुल बकाया—

बतारीख वो तारीख बकाया तहसील कुनिन्दे।

खास महाल का बकाया मालगुजारी पर लिखा ऐसे अलामों पर जिन पर कि डाक्टिकेट लगती हो, सूद नहीं लिया जाता है।

02/08/17

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR





अपीलवाद भूमि सुधार उपसमाहर्ता, पटना सदर

वादिक- अपील वाद नं0-55/2010-11

सुनील कुमार सिंह बनाम् अंचलाधिकारी, पटना सदर एवं अन्य।

## आदेश

प्रस्तुत अपील वाद मौजा- मोहरमपुर, खाता नं0-[illegible]/अंश/ तथा 261, अंश/रकबा लगभग 43 कट्ठे 7 धूर जमीन से संबंधित है। सुनील कुमार सिंह, निदेशक, मे0बी0एस0 ज्वलर्स प्रा0 लि0 सह पावर ऑफ अर्टानी होल्डर बैपटिस्ट चर्च ट्रस्ट एसोसिएशन (बी0सी0टी0ए0) के द्वारा प्रश्नगत भूखंड का लगान बी0सी0टी0ए0 के नाम से जमाबंदी कायम कर वसूल करने हेतु आदेश देने का आवेदन दिया था, जिसे अंचलाधिकारी, पटना सदर ने अपने दाखिल खारिज वाद संख्या-488/2 वर्ष 2010-11 के तहत दिनांक-22.12.2010 को आदेश पारित करते हुए वाद को स्थगित कर दिया। फलतः अपीलार्थी ने अंचलाधिकारी, पटना सदर के उक्त आदेश को निरस्त कर प्रश्नगत भूखंड का लगान बी0सी0टी0ए0 से प्राप्त करने के आदेश हेतु अपील आवेदन इस न्यायालय के समक्ष दाखिल किया।

अंचलाधिकारी, पटना सदर से दाखिल खारिज वाद संख्या-488/2-2010-2011 के अभिलेख की मांग की गई, जो इस न्यायालय को प्राप्त है। संबंधित पक्षकारों के नाम से इस न्यायालय द्वारा नोटिस जारी किया गया। हेनरी हारून, सचिव बैपटिस्ट यूनियन चर्च बाकरगंज, पटना तथा अंचलाधिकारी, पटना सदर अपने अधिवक्ता के माध्यम से विपक्षी के रूप में उपस्थित हुए एवं आपत्ति पत्र दाखिल किया। तदोपरान्त उभय संबंधित पक्षों को विस्तार से सुना।

अपीलार्थी के कथन का सार यह है कि प्रश्नगत दाग प्लॉट नं0-866 तथा 261 मूलतः बैपटिस्ट मिशनरी सोसाइटी, लंदन की संपत्ति थी और पटना म्यूनिसिपल खतियान में बैपटिस्ट मिशनरी सोसाइटी, लंदन के नाम से दर्ज है, जिनके द्वारा दिनांक 19.8.1955 को निबंधित बसीका नं0-3837 एवं दिनांक 22.8.1958 को निबंधित बसीका संख्या-3608 के द्वारा उक्त सम्पत्ति का स्वामित्व, अधिकार, कब्जा बैपटिस्ट चर्च ट्रस्ट एसोसिएशन को सुपूर्द कर दिया, और उस दिन से प्लॉट नं0-866 और 261 के पूर्ण रकबा पर

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

[redacted] का स्वागतेय एवं दखल कब्जा [redacted] के निमित्त ट्रस्ट [redacted] इस भूखंड में से 65 कट्ठा 12 धुर 15 टरकी [redacted] वित्त पत्र दस्तावेज के तहत दिनांक 10.4.1989 [redacted] हिन्दुस्तान कंक्रीट एलाईड इंडस्ट्रीज कंस्ट्रक्शन को [redacted] जिस पर वर्तमान में खेतान सुपर मार्केट अवस्थित है, [redacted] हाते से अलग है। दिनांक–18.10.95 को बैपटिस्ट [redacted] एसोसिएशन ने मेसर्स ए0बी0एम0 डेवलपर्स प्रा0 लि0 [redacted] सर्वे प्लॉट नं0–866 और 261 के भाग रकबा [redacted] 43 कट्ठा 7 धूर जमीन पर व्यवसायिक एवं आवासीय [redacted] के निर्माण हेतु निबंधित विकास एकरारनामा निष्पादित [redacted] है और संबंधित विषयों एवं कार्यों के लिए सरकारी [redacted] न्यायालय तथा निम्न–निम्न न्यायालय में बी0सी0टी0ए0 के [redacted] तरफ से आवेदन प्रस्तुत करने, पैरवी करने के लिए निबंधित [redacted] पावर ऑफ अटार्नी भी ए0बी0एम0 डेवलपर्स के पक्ष में [redacted] बी0सी0टी0ए0 ने दिनांक 1810.95 को निष्पादित किया है और [redacted] इसी अधिकार के तहत अपीलार्थी ने प्रश्नगत भूखंड 43 कट्ठा [redacted] धूर का बी0सी0टी0ए0 के नाम से जमाबंदी कायम करने एवं [redacted] मू–लगान वसूल करने हेतु आवेदन दाखिल किया है, जिसे [redacted] स्वीकार करने का अनुरोध किया गया है।

अपीलार्थी का आगे कहना है कि उक्त भूखंड (प्लॉट नं0–866 एवं 261) पर कई मुकदमें मसलन स्वत्व वाद संख्या 510/1990, स्वत्व वाद संख्या 614/1992 दायर किए गए, जो अंततः खारिज हो चुके है और जिसका फैसला बी0सी0टी0ए0 के पक्ष में हुआ है। टी0एस0 नं0–510/1990 का मामला तो सुप्रीम कोर्ट तक गया था और सुप्रीम कोर्ट तथा पटना उच्च न्यायालय के आदेश पर जिलाधिकारी, पटना द्वारा उक्त भूखंड को गैर कानूनी निवास करने वाले व्यक्तियों से खाली भी करवाया जा चुका है और अंततः वाद अवर न्यायाधीश–XIII द्वारा खारिज किया गया और इसके विरूद्ध ऊपरी न्यायालय में कोई अपील नही दायर किया गया। टी0एस0 614/1992 हनरी हारून, सचिव बैपटिस्ट यूनियन चर्च, बाकरगंज द्वारा दायर किया गया था, जो दिनांक 22.05.1999 को अवर न्यायाधीश–8 द्वारा खारिज किया गया और उस आदेश के विरूद्ध में कोई अपील दायर नही किया गया। इसके अलावे कई जांच जिला प्रशासन द्वारा उक्त भूखंड संबंधित किए गए हैं और सारे जांच प्रतिवेदन बी0सी0टी0ए0 के पक्ष में है। इतना ही नही, न्यायालय उप–समाहर्त्ता भूमि सुधार, [redacted] वाद संख्या–15/94–95 द्वारा सर्वे प्लॉट नं0–866 एवं 261 के अंश भाग का लगान निर्धारण बी0सी0टी0ए0 के लीज होल्डर के पक्ष में किया जा चुका हैं।

अंततः अपीलार्थी का कथन है कि प्रश्नगत भूखंड सर्वे प्लॉट नं0–866 एवं 261 का पूर्ण रकबा निर्विवाद

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

ः बी0सी0टी0ए0 का है। अतः अपीलार्थी का प्रावेदन ...ार करने योग्य है तथा अंचलाधिकारी, पटना सदर का ...नगत आदेश निरस्त करने लायक है। अपीलार्थी ने अपने ...दे के समर्थन में निम्न कागजात प्रस्तुत किए:—

1. विक्रय पत्र दिनांक—13.12.1843 की छायाप्रति, जिसके द्वारा बैप्टिस्ट मिशनरी सोसाईटी लंदन ने प्रश्नगत जमीन को ...
2. प्लॉट नं0—366 और 261 का म्यूनिसिपल खतियान वर्ष 1933 की छायाप्रति।
3. वसीका नं0—3837 दिनांक—19.8.1955 तथा वसीका नं0—3606 दिनांक—22.8.1958 की छायाप्रति जिसके द्वारा बैप्टिस्ट मिशनरी सोसाईटी, लंदन ने विषयगत भूखंड का स्वामित्व अधिकार एवं दखल कब्जा बी0सी0टी0ए0 को सुपूर्द किया।
4. एस0डी0ए0, पटना सदर का जांच प्रतिवेदन दिनांक—16.4.1992 की छायाप्रति।
5. पटना उच्च न्यायालय का मिशलेनियस अपील संख्या—344/92 और सिविल रिविजन 1329/92 में पारित आदेश दिनांक—25.5.1993 की छायाप्रति।
6. सुप्रीम कोर्ट का एस0एल0पी0 संख्या—9013—93 में पारित आदेश दिनांक—17.6.1993 की छायाप्रति।
7. सुप्रीम कोर्ट का एस0एल0पी0 संख्या 9013—14/93 में पारित आदेश दिनांक—16.8.1993 की छायाप्रति।
8. अवर न्यायाधीश 13, पटना द्वारा टी0एस0नं0—510/90 में पारित आदेश दिनांक—9.9.1993 की छायाप्रति।
9. उप—समाहर्त्ता भूमि सुधार, पटना सदर द्वारा वाद संख्या—15/94—95 में पारित आदेश दिनांक—15.7.1995 की छायाप्रति।
10. अवर न्यायाधीश 8, पटना द्वारा टी0एस0 नं0—614/92 में पारित आदेश दिनांक—22.5.1999 की छायाप्रति।
11. बी0सी0टी0ए0 द्वारा निष्पादित निबंधित पावर ऑफ अर्टानी दिनांक—18.10.1995 की छायाप्रति।

इसके विपरीत विपक्षी हेनरी हारून, सचिव बैपटिस्ट यूनिटेन चर्च का कथन यह है कि बैपटिस्ट चर्च एसोसिएशन सन् 1958 से अवैध हो चुकी है, क्योंकि उनके 'मेमोरन्डम ऑफ एसोसिएशन' में किए गए संशोधन को स्वीकार नही किया गया है। इनका कथन है कि टाईटिल सूट संख्या—416/96, जो वर्तमान में तीस हजारी कोर्ट, दिल्ली में

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.

MANAGING DIRECTOR

दिया गया है। साथ ही पटना उच्च न्यायालय द्वारा भी भूखंड [illegible] के संबंध में जाँच करने का आदेश दिया गया है अतः अंचलाधिकारी, पटना सदर का आदेश बिल्कुल न्यायोचित है।

विपक्षी द्वारा अपने दावे के समर्थन, मे C.W.J.C No-3048/2006 की आवेदन की प्रति एवं पारित आदेश दिनांक--22.2.11, उच्च न्यायालय, नई, दिल्ली द्वारा वाद सं0 -416/1996 में पारित आदेश की छायाप्रति दाखिल किया गया है।

अंचलाधिकारी पटना सदर के तथ्य में विद्वान अधिवक्ता का कथन यह है कि टी0एस0 नं0--614/1992 संभवतः पटना उच्च न्यायालय में लंबित है तथा कर्मचारी के जांच प्रतिवेदन से प्रतीत होता है के स्थल पर चर्च का दखल कब्जा है। अतः स्वत्व वाद लम्बित है तथा दखल कब्जा विवादग्रस्त है। पुनः सरकारी अधितक्ता द्वारा राजस्व अभिलेख के आधार पर सही हकियत प्राप्त पक्ष के जमाबंदी कायम करने की बात कही गई।

सभी पक्षों को कई तिथियों में विस्तार से सुना। निम्न न्यायालय के अभिलेख तथा पक्षकारों द्वारा उपस्थापित कागजातों के अवलोकन से निम्नलिखित तथ्य प्रकाश में आते हैं:— करीब 6 बीघा जमीन भवन के साथ बैपटिस्ट मिशनरी सोसाईटी, लंदन ने ईस्ट इंडिया कम्पनी से क्रय किया था। म्युनिसिपल सर्वे खतियान में प्लॉट संख्या--261 एवं 866 में बैपटिस्ट मिशनरी सोसाईटी, लंदन का नाम अंकित है। बैपटिस्ट मिशनरी सोसाईटी, लंदन ने एक ट्रस्ट कायम किया और बैपटिस्ट चर्च ट्रस्ट एसोसिएशन को इस जमीन का ट्रस्टी बनाया और अपना पूर्ण अधिकार एवं हकीयत निबंधित वसीका नं0--3837 दिनांक--19.8.1955 और वसीका नं0--3608 दिनांक--22.8.1958 द्वारा बैपटिस्ट चर्च ट्रस्ट एसोसिएशन को सुपूर्द कर दिया। बी0सी0टी0ए0 ने एक निबंधित लीज डीड 10.4.1989 के द्वारा 3 बीघा 5 कट्टा 12 धुर 15 धूरकी जमीन उक्त प्लॉट के अंश रकबे का लीज कर दिया। इस संबंध में टी0एस0 510/1990 अवर न्यायाधीश 13, पटना के न्यायालय में दायर किया गया। पटना उच्च न्यायालय ने मिसलेनियस अपील नं0--344/92 तथा सी0आर0 नं--1929/92 के तहत पारित आदेश तथा सुप्रीम कोर्ट द्वारा एस0एल0पी0 9013--14/93 में पारित आदेश के तहत प्रश्नगत जमीन का दखल कब्जा का निर्णय हुआ। अंततः टी0एस0 नं0--510/90 [illegible] कोर्ट में दायर नहीं किया गया है। हेनरी हारून, सचेव बैपटिस्ट यूनियन चर्च द्वारा भी बी0सी0टी0ए0 तथा बी0सी0टी0ए0 लेसी के विरुद्ध टी0एस0 नं0--614/92 अवर न्यायाधीश--8, पटना के न्यायालय में दायर किये, जो दिनांक--22.5.1999 को अंततः खारिज हो चुका [illegible]

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

अटार्नी ए0बी0एम0 डेवलपर्स के पक्ष में निष्पादित एवं निबंधित किए है, जिसमें बी0सी0टी0ए0 ने उक्त प्लॉट में 43 कट्ठा 7 धूर के रकबे से संबंधित विषयों के निपटारे के लिए विभिन्न न्यायालयों तथा सरकारी कार्यालयों में बी0सी0टी0ए0 के तरफ से आवेदन दाखिल करने, दरवी करने आदि का अधिकार ए0बी0एम0 डेवलपर्स को दिया है और उसी अधिकार के तहत सुनील कुमार सिंह, निदेशक ए0बी0एम0 डेवलपर्स (अपीलार्थी) ने अंचलाधिकारी, पटना के समक्ष बी0सी0टी0ए0 के नाम से जमाबंदी काटन कर लगान प्राप्त करने हेतु आदेश प्रदान करने के लिए आवेदन दाखिल किया था।

निम्न न्यायालय के अभिलेख से स्पष्ट है कि अंचलाधिकारी पटना सदर ने सुनील कुमार सिंह, के उक्त आवेदन पर कार्रवाई हेतु दाखिल खारिज वाद संख्या–488/2–2010–2011 की कार्यवाही शुरू की और दिनांक–22.12.2010 को वाद स्थगित करने का आदेश पारित किया है। निम्न न्यायालय के अभिलेख से स्पष्ट है कि हेनरी हारून सचिव बैपटिस्ट यूनियन चर्च ने भी इन्ही प्लॉटों मे रकबा 55 कट्ठा जमीन का जमाबंदी कायम करने का आवेदन दिया है, लेकिन किसी तरह का दस्तावेज, जो बैपटिस्ट मिशनरी सोसाईटी लंदन या बैपटिस्ट चर्च ट्रस्ट एसोसिएशन द्वारा निष्पादित हो और चर्च के पक्ष में हो, निम्न न्यायालय में प्रस्तुत नहीं किया है। निम्न न्यायालय के अभिलेख में नापी वाद संख्या–62/2009–2010 का अभिलेख तथा अंचल अमीन को नापी प्रतिवेदन की छायाप्रति मौजूद है, जिससे स्पष्ट है कि वर्तमान में अभी उक्त प्लॉट की नापी 1.6324 एकड़ है। राजस्व कर्मचारी का स्थल जांचोपरान्त प्रतिवेदन भी अभिलेख में मौजूद है, जिसमें स्पष्ट किया गया है कि जमीन चर्च बैपटिस्ट यूनियन चर्च बाकरगंज के दखल कब्जा में है।

लेकिन विपक्षी हेनरी हारून सचिव, बैपटिस्ट यूनियन चर्च बाकरगंज ने इस न्यायालय में समर्पित आपत्ति पत्र में अंचलाधिकारी के आदेश को सही एवं न्यायोचित बताया है, लेकिन अपने पक्ष में दाखिल खारिज करने का कोई अनुरोध नहीं किया है। उनका पुनः कथन है बी0सी0टी0ए0 अवैध हो चुकी हैं, लेकिन इन्होंने इस बावत कोई आदेश, जो सक्षम न्यायालय का हो, प्रस्तुत नहीं किया है, यह केवल उनका मौखिक कथन है।

अपीलार्थी ने टी0एस0 नं0–614/1992 के आदेश अपर न्यायाधीश–8 दिनांक–22.5.1999 तथा डिग्री की प्रति दाखिल किया है। आदेश से स्पष्ट है कि हेनरी हारून सचिव, बैपटिस्ट यूनियन चर्च द्वारा दायर मुकदमा खारिज किया जा चुका है और उस आदेश के विरूद्ध कोई अपील हेनरी हारून ने उपरी न्यायालय में नहीं दायर किया है। ऐसी

AZULA BUILDING CONSTRUCTION PVT LTD

MANAGING DIRECTOR

आच्छादित है अभिन्न न्यायालय से पारित आदेशों से विवादगत भूखंड पर बैपटिस्ट चर्च ट्रस्ट एसोसिएशन का स्वत्व निर्विवाद रूप से प्रतीत होता है। इस तक दखल कब्जा का प्रश्न है, उक्त प्लॉट के 65 कट्टा 12 धूर 15 धूरकी जमीन पर बी0सी0टी0ए0 का लम्बी काल से दखल कब्जा काफी पूर्व से रहा है, उसे [illegible] प्रतिवेदन दिनांक-16.04.1992 से भी बिल्कुल स्पष्ट है। शेष रकबा पर दखल कब्जा बैपटिस्ट चर्च ट्रस्ट एसोसिएशन का है, जिसकी मापी अंचल अमीन द्वारा किया जा चुका हैं। इसी रकबा में से अंश भाग पर चर्च स्थित है, जिसका एरियां बैपटिस्ट मिशनरी सोसाईटी, लंदन द्वारा वसीका नं0-3837 दिनांक -19.8.1955 में निश्चित कर दिया गया है, जो इस प्रकार है:- पूरब से पश्चिम 150 फीट एवं उत्तर से दक्षिण 106 फीट। चर्च के इस भूखंड को छोड़कर ही शेष 43 कट्टा 7 धूर रकबा का जमाबंदी कायम करते हुए भू-लगान वसूल करने का आवेदन अपीलार्थी द्वारा दिया गया है। अतः राजस्व कर्मचारी का जांच प्रतिवेदन सही नहीं प्रतीत होता है, साथ ही दाखिल कागजातों एवं विभिन्न न्यायालयों में पारित आदेशों से विषयगत भूखण्ड का स्वत्व बी0सी0टी0ए0 का प्रतीत होता हैं। अतः बी0सी0टी0ए0 के नाम से जमाबंदी कायम करने हेतु अपीलार्थी के आवेदन को स्वीकृत किया जाता है तथा अंचलाधिकारी, पटना सदर के आदेश को निरस्त करते हुए राजस्व वसूली हित में बैपटिस्ट चर्च ट्रस्ट एसोसिएशन के नाम से प्लॉट सं0-261 तथा 866 में शेष 43 कट्टा 7 धूर रकबा जमीन का जमाबंदी कायम कर अद्यतन मालगुजारी प्राप्त करने का आदेश दिया जाता है। माननीय उच्च न्यायालय पटना द्वारा CWJC No.3048/2006 में पारित आदेश 22.02.2011 के आलोक में जाँच-प्रतिवेदन भिन्न होने या किसी उच्चतर न्यायालय द्वारा भिन्न आदेश पारित होने की स्थिति में तदनुसार कार्रवाई की जायेगी।

इस आदेश की प्रति अंचलाधिकारी, पटना सदर को दी जाय।

लेखापित एवं संशोधित।

भू-सुधार उप-समाहर्त्ता,
पटना सदर।

पटना सदर।
ज्ञापांक 1408 दिनांक 27/10/2011
प्रतिलिपि: अंचल अधिकारी, पटना सदर
को सूचनार्थ एवं अनुपालनार्थ प्रेषित। साथ में नामांतरण अभिलेख सं 458/10-11 मूल में अग्रसारित कर वापसी

प्रमाणित सच्ची प्रतिलिपि

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

Book No. 1 Page 30 No. 184.3/44

No 111

44

Book B Book 35 Page 111 No 44

Registered for record this 29 Dec 1944 Baskt Mbr

Witness
Lt. H. Hubbard
H.W. Boddy Jnr

Samuel Davey
Registrar

Patna

The Property within described
by purchase deed, for the Lahore
Baptist Mission Society for the purposes
of a proposed Girls & Lahore female orphan Refuge
Home we claim to the premises thereby granted
and do sign for myself heirs Executors &c

H. Boddy

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.

MANAGING DIRECTOR

Know all men by these presents that I James Davies Civil Surgeon of Patna Behar in the East Indies in the Service of the Honble East India Company do by and with the authority vested in me as Secretary to the Patna Dispensary Committee, Make over sell and Consign to him the said Henry Beddy for himself his heirs executors administrators and assigns all and singular the Premises Buildings Outoffices &c &c together with Six Bigahs of land more or less on which the said Premises stand hitherto known by the name of the Charity Hospital situated and being at Buriakpur alias Mohuddypore Patna having the high road leading to the Insane Asylum for its boundary to the South forming in consideration of the Sum of Two Thousand Eight Hundred Rupees do hereby make over sell and Consign the said Premises with the Six Bigahs of land as aforesaid to Henry Beddy Esq. Dispensary of Patna Missionary of the London Baptist Missionary Society, And do hereby resign, renounce, and relinquish for ever all and every claim or claims on the part of the said Patna Dispensary Committee or others on its behalf to the said premises and land as aforesaid And I do further declare and acknowledge that I have received from the said Henry Beddy, as aforesaid the said purchase money to wit the Sum of Two Thousand Eight Hundred Rupees lawful money of the Honble East India Company.

In witness whereof I have hereunto annexed my Hand and Seal this twenty ninth day of December in the Year of our Lord One Thousand Eight Hundred and Forty three.

Witness
C. Lindsay

James Davies

**English Version**

Book-1 of Vol.- 55, page no. 188 no. 66

Registered before me this 29th day Dec. 1843 at 4 P.M.

Registrar

Sd. Illegible

(I.Z. Kalaebarar)

A.M. Beddsy Jind)

Sammual Davies

Registrar

Patna

The property within deed of sale executed as purchaser of land by me, further location Bapptis Church Society for the families of being appointed to a alive female orphan refugees.

I, have no claim to the previously there by any presence,

All back for my self heirs, executor assigns.

A.M. Baddsy.

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

KNOWN ALL MEN BY THESE PRESENTS that I Samuel Davies, civil surgeon of Patna, in the state of Bihar, India in the service of the Honourable east India company do hereby and with the authority vested in me as secretary to the Patna dispensary committee make over all and consider without get hindrance or restriction of any kinds whatever all and singular the premises building out offices get (together with six Bighas of land more or less on which the said premises stand with thereto known by the name of the charity Hospital situated and being at Durriahpoor alias Muradpur, Patna having the high road leading to the Insane Hospital for its boundary to the south for and inconsideration of the sum of two thousand eight hundred rupees do hereby make over by these presences sell and consign the land premises of the six bighas of land as aforesaid to Henry Bedsy of Patna Dispencery of the London Baptist Missionary Society and do hereby resign renounce and or relinquish forever all and every claim or claims on the part of the said Patna Dispensary committee or others on its behalf of the said premises and land as aforesaid and I do further declare acknowledge that I have received from the said Henry Bedsy as aforesaid paid purchase money to quit the sum of Two thousand eight hundred Rupees lawfully money of the Honble East India company.

In witnesses where of I have hereunto annexed my hand and seal this 29th day of Dec the year aforesaid One thousand eight hundred and forty three.

Sd. Illegible

Samual Devics

Sd. Illegible

Types By

Sd. Illegable

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

3209 Circle: NA Book No. :- 4 Deed No. 249

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

एक हजार रुपये ONE THOUSAND RUPEES

रु.1000 Rs.1000

INDIA

बिहार BIHAR

Serial No. 3209

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

This document was presented for registration on **30/03/2017** by **Naushad Alam (M.D)**
A Stamp Duty of Rs. **10000/-** and other Fees of Rs. **1500/-** 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. **249** in Book No. **4**, Volume No. **6** on pages from **270** to **282** and has been preserved in total **13** pages in C.D. No. **1** / Year **2017**

Signature with Date
(**Prashant Kumar**)
Registering Officer, **Patna**

Date: 30/03/2017 Token No: 3390 /2017

# PARTNERSHIP DEED

## MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

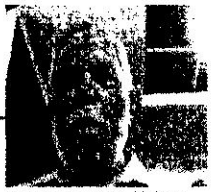
This Partnership Deed (Memorandum of Understanding) is made on the 15 Day of September 2016, at Patna.

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD
MANAGING DIRECTOR

For A.B.M. DEVELOPER PVT. LTD.
Managing Director

## District Registry Office,Patna

Token Number 3390 Reg. Year 2017 Serial Number 3209 Deed

| PresType | Name | Photo | Thumb | Index | Middle |
|---|---|---|---|---|---|
| Presented By | Naushad Alam (M.D) |  |  |  |  |
| Sig. | 30/03/17 | | | | |
| Executant | Naushad Alam (M.D) | × Photo | × Thumb | × Index | × Middle |
| Sig. | 30/03/17 | | | | |
| Executant | Sachidanand Singh |  |  |  |  |
| Sig. | Sachidanand Singh 30/3/2017 | | | | |
| Identified By | Sunil Kumar Singh |  |  | | |
| Sig. | Sunil Kumar Singh 30/3/2017 | | | | |

SCORE Ver.4.0 Powered by IL&FS Technologies Ltd. Biometric Capture

30/03/17

**BETWEEN**

**M/S AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.**, A company registered under companies act 1956, Bearing corporate identity No. U45201BR2012PTC01864 OF 2012-13. HAVING REGISTERED OFFICE AT House No. 506A/1, NEW AZIMZBAD COLONY , P.O.- Mahendru, P.S.- Bahadurpur, PATNA 80006, **THROUGH ITS MANAGING DIRECTOR NAUSHAD ALAM S/O Mr. Adalat Husain**, Resident of House No. 506A/1, NEW AZIMZBAD COLONY , P.O.- Mahendru, P.S.- Bahadurpur, PATNA 80006, AUTHORISED BY THE RESOLUTION PASSED UNANIMOUSLY BY THE BOARD OF DIRECTORS OF THE COMPANY HELD ON 08.09.2016 (VIDE RESOLUTION No. 07/2016-2017) AND IS TERMED Which the expression unless repugnant to the context of terms of the MOU shall include its other directors , assigns, authorized representative, successors and /or other person having interest in the business directly or indirectly, hereinafter called the First party

**Mob. 9431025397**

**PAN. AAKCA7323D**

**AND**

**M/S ABM DEVELOPER PVT. LTD.**, A company registered under companies act 1956, Bearing Registration No. 03-04959 of 1992-93, at present- CINU00500BR1992PTCO13625 HAVING REGISTERED OFFICE AT PUNAICHAK, P.S. SHASTRI NAGAR , PATNA 800023, Represented **through its Managing Director Mr. Sachida Nand SINGH, S/O Late Ram swarup Singh** R/O A/1 Prince Apartment, Christion Colony, Lodipur, P.O.- G.P.O P.S.- Budha Colony Distt.- Patna, Bihar, AUTHORISED BY THE RESOLUTION PASSED COMPANY HELD ON 29.08.2016 (VIDE RESOLUTION No. 02/2016-2017) AND IS TERMED Which the expression unless repugnant to the context of terms of the MOU shall include

For A.B.M. DEVELOPER PVT. LTD.
Managing Director

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT.
MANAGING DIRECTOR

its other directors, assigns, authorized representative, successors and /or other person having interest in the business directly or indirectly, hereinafter called the second party

**Mob. 9334330475**

**PAN . AAGCA4300A**

**AND**

This document constitutes a MOU between M/S AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT LTD (EXPRESSLY) M/S A.B.M DEVELOPERS PVT LTD (EXPRESSLY)

1. **The objective** of this MOU is to express the willingness of both the parties to CONSTRUCT A COMMERCIAL COMPLEX ON THE LANDED PROPERTY AT BAKARGANJ KNOWN AS COLLIER MEMORIAL HOSTEL VESTED IN AND HELD BY THE BAPITIST CHURCH TRUST ASSICIATION. THE DETAILES OF WHICH HEREIN BELOW:-

Landed property admeasuring about 43 Kathas, 7 Dhurs bearing Part of M.S. Plot No. 866 & 261, Circle No. 14, Sheet No. 62 & 63, Ward No. 12/6, Holding NO. 314/232/154 & 315/232/154, situated at Mohalla Bakarganj, Baripath, P.S.- Pirbahore, Patna under the jurisdiction of P.M.C Patna and Sub & Sadar registry office Patna.

**DESCRIPTION OF PARTNER AGENCIES**

2. History of Relationship

3.1 Two parties one THE BAPITIST CHURCH ASSOICIATION, and M/S ABM DEVELOPERS PVT. LTD. (second party) entered into Development Agreement Dt. 18-10-1995 for the purpose of development and construction of building complex on above mentioned Landed Property as per para 3 & 4 of development agreement Dt. 18-10-1995.

3.2 That the shares and all other conditions were discussed categorically between the parties named above (vide development agreement dt. 18/10/1995 between THE

For A.B.M. DEVELOPER PVT. LTD.

Managing Director

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

BAPTIST CHURCH TRUST ASSOCIATION AND M/S ABM DEVELOPERS PVT. LTD.) (Second party)

3.3 The developer company (M/S ABM DEVELOPERS PVT. LTD.) Could not develop the property on time and hence period for the completion / development agreement was extended mutually.

3.4 Now in the light of privileges/immunities and liberties , the developer company approached to the first party for the construction / development of the said property .

3.5 Both the parties gathered together and mutually decided and gave their free consent for the purpose of development of Building/Complex on the property mentioned above and hence this M.O.U has been prepared in between the Second Party i.e. M/S ABM DEVELOPERS PVT. LTD.,and First Party i.e. M/S AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.

3.6 IT is note worthy to state here that this M.O.U has been made for the determination of the role, share, activity and execution /fund management for the development of the said land in question and hence the share and right of each of the parties was mutually decided i.e. THE BAPTIST CHURCH TRUST ASSOCIATION shall be 32% M/S ABM DEVELOPERS PVT. LTD. 18% AND M/S AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD. 50%.

3.7 That the share stated above shall be irrevocable and absolute immediately after sanction of MAP by statutory authority and shall be deemed to have been existent ab-initio.

3.8 The parties shall be free to claim the share after completion of the project / development of the property out of their absolute and irrevocable share stated herein above.

4. Development of Application

This **M.O.U** is being made for a particular project to be constructed on the aforesaid landed property and other work

For A.B.M. DEVELOPERS Pvt. Ltd.
Managing Director

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD
MANAGING DIRECTOR

right responsibilities business shall not be questioned by any party from any part.

5 Roles and Responsibilities

First party to this agreement i.e. AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT LTD takes the responsibility to construct / develop the property in the manner agreed upon between THE BAPTIST CHURCH TRUST ASSOCIATION and ABM DEVELOPERS PVT LTD (vide development agreement Dated 18/10/1995 between THE BAPTIST CHURCH TRUST ASSOCIATION AND A B M DEVELOPERS PVT LTD) Though time limit shall be changed.

5.1 The finance and management for the construction of the proposed building/complex mentioned above shall be exclusive responsibility of the first party. The second party (ABM DEVELOPERS PVT LTD) shall enjoy only an opportunity gain and nothing else. Neither it will play any active/ passive role in development process nor shall Intervene/object the process but shall be only entitled to claim its right in share after completion of the project in all respect.

5.2 This will be exclusive responsibility of the second party i.e M/S ABM DEVELOPERS PVT LTD to get NOC or any legal documents regarding this MOU for development and construction of proposed commercial complex on the aforesaid landed property ( 43 Khata7 dhuar) such as assignment of first party share (50%) in the proposed commercial complex etc from the land owner i.e Baptist Church Trust association and such documents shall be signed by The SECRETARY OR AUTHORISED PERSON OF THE BAPTIST CHURCH TRUST ASSOCIATION.

5.3 This will be the exclusive responsibility of all the parties to discharge all the statutory obligations for the furtherance of development of the property such as sanction of map, approval from municipal corporation/ fire safety department,

15/09/16

For A.B.M. DEVELOPER PVT. LTD.
Managing Director

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD
MANAGING DIRECTOR

pollution control if necessary and all other govt./ semi govt/or statutory bodies.

5.4 That this is agreed by all the parties that all the documents concerned for the promotion and development of the project / property including sanction of MAP and approval/ licensing from statutory / judicial body which is / are mandatory in nature shall be signed collectively by all the parties.

5.5 It is further agreed by both the parties unanimously that capacity to appear before statutory/ judicial authority having jurisdiction shall be vested in all parties to this M.O.U.

5.6 That all the parties having right of share in fully completed project/ property described herein above in this MOU shall have their exclusive right and title to sell as per their will to any person in new property sharing ration;-

| **Party** | **Share** |
|---|---|
| **M/S AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT LTD** | **50%(Fifty Percent)** |
| **M/S ABM DEVELOPERS PVT LTD** | **18%(Eighteen Percent)** |
| **THE BAPTIST CHURCH TRUST ASSOCIATION** | **32%(Thirty Two Percent)** |
| TOTAL | **100% (Hundred Percent)** |

5.7 New scenario;- after entering into this MOU the share of the parties shall be as follow;-

**The Baptist Church Trust Association 32% (Thirty Two Percent) Remaining (68%)** shall be divided into two parts i.e. **M/S AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT LTD 50%(Fifty Percent)**

**M/S ABM DEVELOPERS PVT LTD 18%(Eighteen Percent)**

| | |
|---|---|
| TOTAL | **100% (Hundred Percent)** |

5.8 That it has been agreed upon amongst the party hereto that on account situation as warrant the First Party **M/S. AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.** building paid lum-sum amount to **M/S ABM DEVELOPERS**

For A.B.M. DEVELOPERS PVT. LTD.
Managing Director

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD
MANAGING DIRECTOR

**PVT. LTD.** i.e. Second Party at the time of Memorandum of Understanding dated 15.09.2016 through instrument which is also included the said partnership firm to satisfy the % of interest of second party as mention in paragraph 3.6 of this deed thus the Second Party **M/S ABM DEVELOPERS PVT. LTD.** hereby acknowledge the same.

5.9 **The second party (M/S ABM DEVELOPERS PVT. LTD.) assured the first party (M/S AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.) that the Baptist Church Trust Association** through its managing trustee has given its/his consent to enter into this MOU on the above terms and conditions and for this the second party ( M/S ABM Developers Pvt. Ltd.) will take NOC or any other legal document if so required from land owner (The Baptist Church Trust association and same shall be handed over to the first party ( M/S Azalfa Building Construction Pvt. Ltd.)

6.0 Timeline

6.1 The roles and responsibilities described above are contingent on Cooperation of both the parties and contrary to that the first party shall not be responsible to discharge his responsibilities accepted by it.

6.2 That by/ through this MOU second party i.e M/S ABM DEVELOPERS PVT. LTD. declare that they have never been entered into any M.O.U/AGREEMENT/CONTRACT for this intention/purpose
with any other entity nor they will do the same after this M.O.U entered into with the first party i.e. M/S AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT LTD.

6.3 That if the Second party would have entered into any M.O.U or agreement or like relation with any entity that shall be treated to be null and void or shall be treated void ab-initio after entering into this MOU with first party and there shall be no liability will be of the First party with regard to that.

6.4 That all the liability in case of point 6.3 shall be that of the Second Party and First party shall not be effected in any manner.

For A.B.M. DEVELOPER P...
Managing Director

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD
MANAGING DIRECTOR

6.5 That all the parties have mutually agreed to divide their respective shares as mentioned in this M.O.U soon after sanction of map by the competent authority by entering into another M.O.U. which shall be absolute after completion of the project.

7. Commitment to Parties

Through this **M.O.U** both the parties commit to discharge their responsibility to the greater interest of all and for the development of the property and nothing else. They shall bear their own personal responsibility without disturbing the development of the property.

8. Compensation:- If any party willfully/knowingly/ deliberately interfere in such a way that the work of the development shall be effected shall be penalized by the quantum agreed by the remaining parties .

9. That in case any dispute is not settled in spite of of both partners, it will be settled by the efforts Arbitrator choosen by both the parties And during the period of pendency of the dispute no partner will be entitled individually to lockup the business premises, freeze the Bank Account and/or close the business activities. However this may be done by the Arbitrator so appointed.

10. That the terms and conditions of this partnership can be amended by the partners with the mutually consent of the partners by way of supplementary partnership deed or by way of resolution.

11. We, the undersigned have read and agree with this MOU. Further, we have reviewed the proposed project and approve it.

NOTE:- THE CONDITIONS LAID DOWN IN THIS M.O.U SHALL BE BINDING UPON BOTH THE PARTIES TO THIS M.O.U.

For A.B.M. DEVELOPER PVT. LTD.
Managing Director

AZULA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD
MANAGING DIRECTOR

IN WITNESS WHEREOF the First Party & Second Party have signed this Partnership Deed (Memorandum of Understanding) in the presence of the following witnesses:-

15/09/16



M/S Azalfa Building Pvt. Ltd.
Managing Director
(Naushad Alam)
**SIGNATURE OF THE FIRST PARTY**

For A.B.M. DEVELOPER PVT. LTD.
Sachida Nand Singh
Managing Director 15/09/2016.



M/S ABM Developer Pvt. Ltd.
Managing Director
(S.N. Singh)
**SIGNATURE OF THE SECOND PARTY**

**SIGNATURE OF THE WITNESSES**

(1) Sumit Kumar Singh.
S/o Late Ram Sawroop Singh
V- Kumhari 15/9/2016
P.O- Parsoni
P.S. Gitkhori
Dist. Chatra. Jharkhand

Sachida Nand Singh

(2) Umesh Kanth Prasad
S/o Late Shivjee Prasad
Kunji Bazar
Dighi Patro 10

As per statement of the Parties I have drafted this deed.

Anwar Alam
Advocate
15/9/2016
Dist Patna

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.

MANAGING DIRECTOR

## Endorsement of Certificate of Admissibility

[illegible] stamp duty) under the [illegible] Schedule [illegible] of the B. [illegible] Act.

| | | | |
|---|---|---|---|
| [illegible] Under Indian Stamp | Rs. 10000/- | Amt.Paid By N.J Stamp Paper | Rs. 1000/ |
| [illegible] Under Municipal | Rs. 0/- | Amt.paid through Bank Challan | Rs. 10500/ |

**Registration Fee**

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | 0 | C | 0 | H1b | 0 | K1a | 0 | Lii | 0 |
| [illegible] | 0 | D | 0 | H2 | 0 | K1b | 0 | Liii | 0 |
| [illegible] | 0 | DD | 1000 | I | 0 | K1c | 0 | Mb | 0 |
| [illegible] | 0 | E | 0 | J1 | 0 | K2 | 0 | Na | 0 |
| [illegible] | 0 | H1a | 0 | J2 | 0 | Li | 0 | | |
| | | | | | | | | TOTAL- | 1000 |

| LLR + Proc Fee | | Service Charge |
|---|---|---|
| LLR | 0 | |
| Proc.Fee | 0 | 500 |
| Total | 0 | |

**Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 1500**

Registering Officer
Patna

**Date: 30/03/2017**

## Endorsement under section 52

[illegible]ted for registration at Registration Office, Patna on Thursday, 30th March 2017 by Naushad Alam (M.) [illegible] Adalat Hussain by profession Others. Status - Executant

30/03/17

Registering Officer
Patna

**Signature/L.T.I. of Presentant** **Date:30/03/2017**

## Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person ( Identified by 'Sunil Kumar Singh' age '40' Sex 'M', 'Late Ramswarup Singh', resident of 'Itkhori,kumhari,jharkhand' ), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument

Registering Officer
Patna

**Date : 30/03/2017**

## Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 4 Volume No. 6 on pages on 270 - 282, for the year 2017 and stored in CD volume No. CD-1 year 2017 .The document no. is printed on the Front Page of the document

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.

MANAGING DIRECTOR

Registering Officer
Patna

**Date : 30/03/2017**

**Token No. : 3390 Year : 2017 S.No. : 3209 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 249**

Unique Identification Authority of India

4355 7397 2672

- आम आदमी का अधिकार

4355 7397 2672

1947
1800 300 1947

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION

MANAGING DIRECTOR

M/S ABM Developers Pvt. Ltd.
PUNAICHAK, P.S. SHASTRI NAGAR , PATNA 800023
At Present – 101 Hardi Estate, Bank Road Patna 800001

## Resolution No. 02/2016-17

## Board Meeting Dt. 29-08-2016

Resolved that pursuant to the provision of Companies Act 1956(Old)/ Companies Act 2013(New) and other allied provision of the said act board of directors of the company passed resolution in duly convened board meeting at the registered office of the company for making M.O.U with M/S Azalfa Building Construction Pvt. Ltd. for construction of commercial complex on the Baptist church Trust Association land situated at Mohalla – Bakerganj, Bari path, P.S Pirbahore , Patna admeasuring 43 katha 7 dhur bearing M/S plot no 866 & 261 circle no, 14 sheet no.62 &63 ward no. 12/6 ,Holding no. 314/232/154 & 315/2323/154 on the basis of Development agreement dated 18-10-1995 between M/S ABM developers pvt. Ltd & the Baptist Church Trust Association. The decision for making MOU with M/S Azalfa Building Construction Pvt. Ltd. for construction of commercial complex has also been confirmed by the Baptist Church Trust Association.

Further resolved that Mr. Sachida Nand Singh (M.D. M/S ABM Developers Pvt. Ltd.) has been unanimously authorized/empowered/appointed as attorney by the directors present in duly convened board meeting to look after the above stated affairs minutely and for this Mr. Sachida Nand Singh is authorized to sign/execute/proceed/alter/modify/correct/add or delete any thing in greater interest of the company.

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD
MANAGING DIRECTOR

(1) (2) Sumul kumar Singh (3)

(4)

For A.B.M. DEVELOPER PVT. LTD.

Managing Director

# M/S ABM Developers Pvt. Ltd.

PUNAICHAK, P.S. SHASTRI NAGAR , PATNA 800023
At Present – 101 Hardi Estate, Bank Road Patna 800001

2.

Names & signature of the Director

1. Mr. Sachida Nand Singh

(Sachida Nand Singh)

2. Sunil Kumar Singh

Sunil Kumar Singh

For A.B.M. DEVELOPER PVT. LTD.

Sachida Nand Singh
Managing Director

3. Gopal Sharan Bhartiya

4. Mala Bhartiya

## Resolution No. 07/2016-17

## Board Meeting Dt. 25-08-2016

Resolved that pursuant to the provision of Companies Act 1956(Old)/ Companies Act 2013(New) and other allied provision of the said act board of directors of the company passed resolution in duly convened board meeting at the registered office of the company for making M.O.U with M/S ABM Developers Pvt. Ltd. conformed by the Baptist Church Trust Association.

Further resolved that Mr. Naushad Alam( M.D. M/S Azalfa Building Construction Pvt. Ltd.) has been unanimously authorized/empowered/appointed as attorney to look after the above stated affair minutely and for this is authorized to sign/execute/proceed/alter/modify/correct/add or delete any thing to do the things in greater interest of the company.

**Names & signature of the Director**

**(1) Naushad Alam**

**(2) Nikhat Fatima**

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD
MANAGING DIRECTOR

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

ABM DEVELOPERS PRIVATE LIMITED



03/07/1992

Permanent Account Number

AAGCA4300A

For A.B.M. DEVELOPER PVT. LTD.

Managing Director

AZMERA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR


आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT
भारत सरकार
GOVT. OF INDIA
AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED
14/05/2012
Permanent Account Number
AAKCA[redacted]D
28/07/2012

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

अन्दर रु० ..... शब्दों में (रु० .....) मात्र

चतुर्थ प्रति
(कोषागार कार्यालय हेतु)

**बिहार सरकार**
**निबंधन विभाग**

गैरमानक

दस्तावेजों के निबंधन के लिए जमा किए जाने वाले स्टाम्प शुल्क/निबंधन शुल्क एवं भूस्वामी के निबंधन शुल्क के भुगतान के लिए बैंक चालान

1. पक्षकार का नाम/पता M/S Azalfa Building Construction P. Ltd
(जिसकी ओर से जमा किया जा रहा है).....
2. दस्तावेज का प्रकार .....
3. निबंधन कार्यालय .....
4. बैंक का नाम एवं शाखा .....
5. भुगतान की जानेवाली राशि का विवरण .....

| क्र०सं० | भुगतान का मद एवं शीर्ष | रकम |
|---|---|---|
| (क) | स्टाम्प शुल्क-मुख्य शीर्ष--0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण-उप-मुख्य शीर्ष 02-स्टाम्प गैर न्यायिक लघु शीर्ष-103 दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क लगाया-उप शीर्ष 0001, सकल प्राप्तियाँ प्राथमिक इकाई-7549 सकल प्राप्तियाँ<br>विपत्र कोड-R003002103000 1 64 | 9000 |
| (ख) | [illegible] मुख्य शीर्ष-0030-स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क-उप मुख्य [illegible] शुल्क, लघु शीर्ष-104 दस्तावेजों का पंजीकरण शुल्क-उप [illegible] इकाई-7549. सकल प्राप्तियाँ<br>विपत्र कोड-R003003 1040001 65 | 1000 |
| (ग) | [illegible] -मुख्य शीर्ष--0029 भू राजस्व लघु शीर्ष-800 -अन्य [illegible] शीर्ष-0006 अन्य मदें-प्राथमिक इकाई-7549 भूमि [illegible] से आय<br>विपत्र कोड-R0029008000006 | / |
| | [illegible] का माध्यम : नगद/चेक/ड्राफ्ट<br>[illegible] शब्दों में Ten thousand कुल योग | 10,000 |

जमकर्त्ता का नाम एवं हस्ताक्षर

चेक/ड्राफ्ट का विवरण पीठ पर अंकित कर दें।
[illegible] ड्राफ्ट की राशि अन्तरित होने के पश्चात ही मान्य होगी।

**FOR USE OF THE BANK**

[illegible] ..... तारीख ..... उपर्युक्त कॉलम [illegible] यं विवरण के अनुसार रु० 10,000/
..... प्राप्त किया।

प्राधिकृत पदाधिकारी का हस्ताक्षर एवं मुहर

**[illegible]न हेतु सर्विस चार्ज जमा करने का विवरण**

../शब्दों में .....
..... एस्को लेखा सं० :

बैंक की प्राप्ति एवं मुहर

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

...ted for registration at 15 A...
Calcutta Registration office
30th day of April 1958
E. G. Hodge
Assistant.

...r of Assurances
...lcutta.
30/4/58

THE SEAL OF THE REGISTRAR OF CALCUTTA

E. G. Hodge

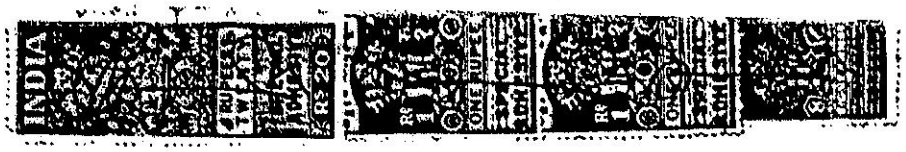
Examined by
T. Hodge Esq 44
Ballygunge Road Calcutta
Solicitors acting for
the Missionary Society
Named of him.

E. G. Hodge
Authorised attorney for
the Baptist Missionary Society

Received from
Messrs Ratcliffe & Co. of
Lower Circular
Road Calcutta Secretary
Baptist Missionary
Society

Ambassadors.

30/4/58



Admissible under Rule 21, duly stamped under the Indian Stamp Act 1899, Schedule 1A No. 4A

STAMP AFFIXED BY.
28.4.58
STAMP SUPERINTENDENT.
CALCUTTA COLLECTORATE.

I — 1

Rs. paid as under,

Registrar of Assurances
Calcutta.
30/4/58

THIS DECLARATION OF TRUST made the 30th day of April in the year 1958 by the Baptist Missionary Society (whose office is at present situated at 93, Gloucester Place, London), hereinafter called the Society, and acting through its duly appointed Attorney .. .. Ernest George Taylor Kemp of 44 Lower Circular Road, Calcutta .. .. witnesseth that WHEREAS the immoveable properties more particularly described in the Schedule hereto are properly vested in and held by the said Society, and WHEREAS it is desirable to make clear the purposes for which the said Society is possessed of the said properties, IT IS HEREBY DECLARED that all the said immoveable properties are HELD IN TRUST by the said Society for the purpose of aiding and furthering the work of the Baptist Missionary Society and the Baptist Churches in India, and the said properties or any one of them or the sale proceeds of them or any one of them shall not be alienated from that purpose and IT IS FURTHER DECLARED that the said Society as Trustee of the said properties will not dispose of them or any one of them by sale or otherwise except with the previous knowledge and consent signified in writing of the General Committee of the Baptist Missionary Society or its successors or assignees or such other Body or Bodies as the said General Committee may declare appointed to act in its place either permanently or as a temporary measure, and IT IS YET FURTHER DECLARED that in the event of the said Baptist Missionary Society desiring at any time to relinquish the Trust set out in this Declaration of Trust, it may, with the approval of the said General Committee or its successor, as aforesaid, appoint another Trustee or other Trustees in its place to hold the said immoveable properties for the same purpose and on the same Trusts.

IN WITNESS WHEREOF the said Baptist Missionary Society hath by its duly constituted Attorney set its hand and seal this Thirtieth day of April in the year 1958

AZAD BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.

MANAGING DIRECTOR

Sch. XIX. F.No. 180 V.

V

वि०स०मु०. पटना
फरद मालगी / फरद रेगती।
नाम रैयत मय वल्दियत जमाबन्दी
वो राकुबा नम्बर।

X

1047
Vol-XII
103-P-1(बुद्ध)
पटी

00680977

जिला नगदी 13 अराजी [illegible] तफसील हिसाब रकबा भावली।

जोत का सालाना भोग मय तफसील (बकाया वो हाल) मौजुदा साल का।

| 2015-2016 सन् बाबत | सालाना | बकाया | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | तीन वर्ष से ज्यादा। | 3रा वर्ष। | 2रा वर्ष। | 1ला वर्ष। | हाल |
| मालगुजारी (नकदी) | 167.50 | | | | 625.50 | 167.50 |
| मालगुजारी (भावली) | 541.30 | | | | 165.70 | 541.30 |
| सेस | 1082.80 | | | | 3251.40 | 1082.80 |
| *सुद | 1083.80 | | | | 3251.40 | 1083.80 |
| पुनफरकात | 133.40 | | | | 1800.40 | 133.40 |
| मौजान अदायकारी | | | | | 1578.10 | 5310.50 |
| | 5310.50 | | | | | |

तफसील अदायकारी।

| 2015-2016 अदायकारी बाबत | बकाया | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | तीन वर्ष से ज्यादा। | 3रा वर्ष। | 2रा वर्ष। | 1ला वर्ष। | मोतालबा हाल | फाजिल |
| मालगुजारी (नकदी) | | | | 625.50 | 167.50 | |
| मालगुजारी (भावली) | | | | 165.70 | 541.30 | |
| सेस | | | | 3251.40 | 1082.80 | |
| *सुद | | | | 3251.40 | 1083.80 | |
| पुनफरकात | | | | 1800.40 | 133.40 | |
| मौजान अदायकारी | | | | 1578.10 | 5310.50 | |

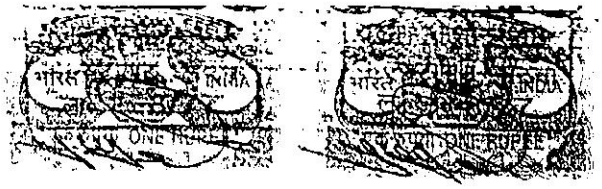
(1) मौजान कुल (लफजन रु) — [illegible]
(2) नाम दोहेन्दा — [illegible]
(3) कुल बकाया — [illegible]

दस्खत वो तारीख [illegible]

[illegible] पर (सेवाय ऐसे बकाया पर [illegible]

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR



4/62/11
3.6.10-11

[illegible] पटना सदर

[illegible] अपील अभि0 वाद सं0-65, 2010-11

[illegible] अंचलाधिकारी, पटना सदर एवं अन्य।

## आदेश

संयुक्त अपील वाद मौजा- मोहम्मदपुर, [illegible] 1931 अंश/रकबा लगभग 43 [illegible] श्री सुशील कुमार सिंह, निदेशक, [illegible] मे0 लि0 एवं अदर ऑफ अर्टानी होल्डर [illegible] एसोसिएशन बी0सी0टी0ए0) के द्वारा [illegible] बी0सी0टी0ए0 के नाम से जमाबंदी जायम कर दर्ज करने हेतु आदेश देने का आवेदन दिया था, जिसे अंचलाधिकारी, पटना सदर ने अपने दाखिल खारिज वाद संख्या-468, 2 वर्ष 2010-11 के तहत दिनांक-22.12.2010 का आदेश पारित करते हुए वाद को स्थगित कर दिया। फलतः [illegible] श्री से अंचलाधिकारी, पटना सदर के उक्त आदेश को [illegible] कर [illegible] भूखण्ड का लगान बी0सी0टी0ए0 से प्राप्त [illegible] के [illegible] हेतु अपील आवेदन इस न्यायालय के समक्ष दाखिल किया।

अंचलाधिकारी पटना सदर से दाखिल [illegible] [illegible] 468/2-2010-2011 के अभिलेख की [illegible] [illegible] न्यायालय को प्राप्त है। संबंधित पक्षकारों के नाम से [illegible] द्वारा नोटिस जारी किया गया। इनकी ओर से [illegible] सर्विस कैपिटल यूनियन बार्य बाकरगंज, पटना तथा अंचलाधिकारी पटना सदर अपने अधिवक्ता के माध्यम से उपस्थित हुए एवं आपत्ति पत्र दाखिल किया। [illegible] उपस्थित उक्त संबंधित पक्षों को विस्तार से सुना।

अपीलार्थी के कथन का सार यह है कि [illegible] [illegible] नं0-866 तथा 261 मूलतः कैपिटल [illegible] [illegible] श्री सर्वे श्री अंचल पटना म्यूनिसिपल [illegible] [illegible] निगमसी राजपुरी, लंदन के नाम से दर्ज [illegible] [illegible] दिनांक 19.9.1956 को निबंधित बसीका सं0- 3837 एवं दिनांक 22.8.1956 को निबंधित बसीका संख्या-3604 के द्वारा उक्त सम्पत्ति का स्वामित्व, अधिकार, [illegible] [illegible] ट्रस्ट एसोसिएशन को सुपुर्द कर दिया, [illegible] [illegible] नं0-866 और 261 के पूर्ण रकबा पर

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

...भूखण्ड में से 85 कट्ठा 1 धुर ...
...दस्तावेज ... दिनांक 10.4.1989 ...
...एलाईड इंडस्ट्रीज कंस्ट्रक्शन को ...
...खेतान सुपर मार्केट अवस्थित है, ...
...दिनांक 18.10.95 को डेक्लरेशन ...
...मेसर्स ए0बी0एम0 डेवलपर्स प्रा0 लि0 ...
...प्लॉट नं0–866 और 261 ... रकबे ... से ...
...43 कट्ठा ... भूमि पर व्यवसायिक एवं आवासीय ... निर्माण हेतु निर्बंधित विक्रय एकरारनामा निष्पादित ... और सम्बन्धित विषयों एवं कार्यों के लिए सरकारी ... पटना सिविल न्यायालय में ...टी0एस0 के ... आवेदन प्रस्तुत करने, पैरवी करने के लिए निर्बंधित ... अॉफ अटॉर्नी भी ए0बी0एम0 डेवलपर्स के पक्ष में ...टी0ए0 ने दिनांक 18.10.95 को निष्पादित किया है और ... अधिकार को प्रयुक्त अपीलार्थी ने प्रश्नगत भूखण्ड 43 कट्ठा ... पर बी0सी0टी0ए0 के नाम से जमाबंदी कायम करने एवं ... दाखिल खारिज हेतु आवेदन दाखिल किया है जिसे ... करने का अनुरोध किया गया है।

अपीलार्थी का आगे कहना है कि उक्त ... प्लॉट नं0–866 एवं 261) पर कई मुकदमें मसलन स्वत्व ... संख्या 510/1990, स्वत्व वाद संख्या 614/1992 दायर ... जो अंततः खारिज हो चुके है और जिसका फैसला ...टी0ए0 के पक्ष में हुआ है। टी0एस0 नं0–510/1990 ... मामला तो सुप्रीम कोर्ट तक गया था और सुप्रीम कोर्ट तथा ... न्यायालय के आदेश पर जिलाधिकारी, पटना द्वारा ... भूखंड को गैर कानूनी निवास करने वाले व्यक्तियों से ... की करवाया जा चुका है और अंततः वाद अवर ... XIII द्वारा खारिज किया गया और इसके विरूद्ध ... न्यायालय में कोई अपील नही दायर किया गया। ... 614/1992 इन्तरी हारून राचिव बैपरिस्टरस् सुनियन ... बाकरगंज द्वारा दायर किया गया था, जो दिनांक 22.05. ...9 को अवर न्यायाधीश–8 द्वारा खारिज किया गया और ... आदेश के विरूद्ध मे कोई अपील दायर नही किया गया। ...के अलावे कई जांच जिला प्रशासन द्वारा उक्त भूखंड ... किए गए है और सारे जांच प्रतिवेदन बी0सी0टी0ए0 के ... में है। इतना ही नही, न्यायालय उप–समाहर्ता भूमि सुधार ...

... 15/94–95 द्वारा सर्वे प्लॉट नं0–866 एवं 261 के अंश ... का लगान निर्धारण बी0सी0टी0ए0 के लीज होल्डर के पक्ष ... किया जा चुका है।

अंततः अपीलार्थी का कथन है कि प्रश्नगत ... सर्वे प्लॉट नं0–866 एवं 261 का पूर्ण रकबा निर्विवाद

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.

MANAGING DIRECTOR

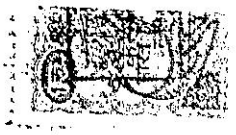
के तहत बी0सी0टी0ए0 का है तथा अपीलार्थी के अधिवक्ता स्वीकार करने योग्य है तथा उपजिलाधिकारी, पटना सदर को अग्रसारित आदेश निरस्त करने लायक है। अपीलार्थी ने अपने दावे के समर्थन में निम्न कागजात प्रस्तुत किए:—

1. विक्रय पत्र दिनांक 13.12.1843 की छायाप्रति, जिसके द्वारा बैप्टिस्ट मिशनरी सोसाईटी लंदन ने प्रश्नगत जमीन को खरीदा है।
2. प्लॉट नं0-146 और 201 का म्यूनिसिपल खतियान वर्ष 1933 की छायाप्रति।
3. बसीका नं0-383 दिनांक-19.8.1955 तथा बसीका नं0-3606 दिनांक-2.8.1956 की छायाप्रति जिसके द्वारा बैपटिस्ट मिशनरी सोसाईटी लंदन ने विषयगत भूखंड का स्वामित्व अधिकार एवं दखल कब्जा बी0सी0टी0ए0 को सुपुर्द किया।
4. एस0डी0एम0 पटना सदर का जांच प्रतिवेदन दिनांक—16.4.1992 की छायाप्रति।
5. पटना उच्च न्यायालय का निशलेनियस अपील संख्या—344/92 और सिविल रिविजन 1329/92 में पारित आदेश दिनांक—25.5.1993 की छायाप्रति।
6. सुप्रीम कोर्ट का एस0एल0पी0 संख्या—9013—93 में पारित आदेश दिनांक-17.6.1993 की छायाप्रति।
7. सुप्रीम कोर्ट का एस0एल0पी0 संख्या 9013—14/93 में पारित आदेश दिनांक—16.8.1993 की छायाप्रति।
8. अवर न्यायाधीश 3 पटना द्वारा टी0एस0नं0—510/90 में पारित आदेश दिनांक—9.9.1993 की छायाप्रति।
9. उप—समाहर्ता भूमि सुधार, पटना सदर द्वारा वाद संख्या 15/94-95 में पारित आदेश दिनांक—15.7.1995 की छायाप्रति।
10. अवर न्यायाधीश 6, पटना द्वारा टी0एस0 नं0—614/92 में पारित आदेश दिनांक—22.5.1999 की छायाप्रति।
11. बी0सी0टी0ए0 द्वारा निष्पादित निबंधित पावर ऑफ अर्टानी दिनांक—18.10.1995 की छायाप्रति।

इसके विपरीत विपक्षी हेनरी हारून, सचिव बैपटिस्ट यूनियन बक्सर का कथन यह है कि बैपटिस्ट चर्च एसोसिएशन अन् 1958 से अवैध हो चुकी है, क्योंकि उनके 'मेमोरन्डम ऑफ एसोसिएशन' में किए गए संशोधन को स्वीकार नहीं किया गया है। इनका कथन है कि टाईटिल सूट संख्या—416/96, जो वर्तमान में तीस हजारी कोर्ट, दिल्ली में

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

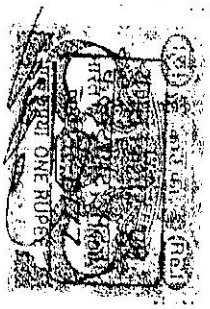
MANAGING DIRECTOR



गया है। साथ ही पटना उच्च न्यायालय द्वारा भी मुखंड [illegible] के अंतर्गत के अंचल पदाधिकारी को आदेश दिया गया है कि अंचलाधिकारी पटना सदर का आदेश बिल्कुल न्यायोचित है।

विपक्षी द्वारा अपने दावे के समर्थन में C.W.J.C No-3048/2006 की आवेदन की प्रति एवं पारित आदेश दिनांक-22.2.11, उच्च न्यायालय नई दिल्ली द्वारा वाद सं 416/1996 में पारित स्टाफ का छायाप्रति दाखिल किया गया है।





अंचलाधिकारी पटना सदर के तथ्य में विद्वान अधिवक्ता का कथन यह है कि टी0एस0 नं0-614/1992 संबंधित पटना उच्च न्यायालय में लंबित है तथा कर्मचारी के द्वारा प्रतिवेदन से प्रतीत होता है कि स्थल पर वर्ष का दखल कब्जा है। अतः स्वत्व वाद लम्बित है तथा दखल कब्जा विवादग्रस्त है। पुनः सरकारी अधिवक्ता द्वारा राजस्व अभिलेख के आधार पर सही हकियत उक्त पक्ष को जमाबंदी कायम करने की बात कही गई।

सभी पक्षों को कई तिथियों में विस्तार से सुना। निम्न न्यायालय के अभिलेख तथा पक्षकारों द्वारा उपस्थापित कागजातों के अवलोकन से निम्नलिखित तथ्य प्रकाश में आते हैः- कि 6 बीघा जमीन भवन के साथ बैपटिस्ट मिशनरी सोसाईटी लंदन ने ईस्ट इंडिया कम्पनी से क्रय किया था। म्युनिसिपल सर्वे खतियान में प्लॉट संख्या-261 एवं 866 में बैपटिस्ट मिशनरी सोसाईटी, लंदन का नाम अंकित है। बैपटिस्ट मिशनरी सोसाईटी, लंदन ने एक ट्रस्ट कायम किया और बैपटिस्ट चर्च ट्रस्ट एसोसिएशन को इस जमीन का ट्रस्टी बनाया और अपना पूर्ण अधिकार एवं हकीयत निबंधित बसीका नं0-3837 दिनांक-19.8.1955 और बसीका नं0-3608 दिनांक-22.8.1958 द्वारा बैपटिस्ट चर्च ट्रस्ट एसोसिएशन को सुपूर्द कर दिया। बी0सी0सी0ए0 ने एक निबंधित लीज डीड 10.4.1989 के द्वारा 3 बीघा 5 कट्ठा 12 धुर 15 धूरकी जमीन उक्त प्लॉट के अंश रकबे का लीज कर दिया। इस संबंध में टी0एस0 510/1990 अवर न्यायाधीश 13, पटना के न्यायालय में दायर किया गया। पटना उच्च न्यायालय ने मिसलेनियस अपील नं0-344/92 तथा सी0आर0 नं-1329/92 के तहत पारित आदेश तथा सुप्रीम कोर्ट द्वारा एस0एल0पी0 9013-14/93 में पारित आदेश के तहत प्रश्नगत जमीन का दखल कब्जा का निर्णय हुआ। अंततः टी0एस0 नं0-510/90 [illegible] दायर नहीं किया गया है। हेनरी हारून, सचिव बैपटिस्ट यूनियन चर्च द्वारा भी बी0सी0टी0ए0 तथा बी0सी0टी0ए0 सेसी के विरूद्ध टी0एस0 नं0-614/92 अवर न्यायाधीश-8, पटना के न्यायालय में दायर किये, जो दिनांक-22.5.1999 को अंततः खारिज हो चुका [illegible]

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

[illegible] किए है, जिसमे बी0सी0टी0ए0 ने उक्त प्लॉट मे 43 कट्ठा 7 धुर के स्थान पर संशोधित विवरणों के निपटारे के लिए विभिन्न न्यायालयों तथा सरकारी कार्यालयों में बी0सी0टी0ए0 के तरफ से आवेदन दाखिल करना, पैरवी करने आदि का अधिकार ए0टी0एम0 डेवलपर्स को देय है और इसी अधिकार के तहत सुनील कुमार सिंह, निदेशक ए0टी0एम0 डेवलपर्स (अपीलार्थी) ने अंचलाधिकारी, पटना के समक्ष बी0सी0टी0ए0 के नाम से जमाबंदी कायम कर लगान प्राप्त करने हेतु आदेश प्रदान करने के लिए आवेदन दाखिल किया था।

निम्न न्यायालय के अभिलेख से स्पष्ट है कि अंचलाधिकारी पटना सदर ने सुनील कुमार सिंह, के उक्त आवेदन पर कार्रवाई हेतु दाखिल खारिज वाद संख्या--188/2-2010--2011 को कार्यवाही शुरू की और दिनांक--22.12.2010 को वाद स्थगित करने का आदेश पारित किया है। निम्न न्यायालय के अभिलेख से स्पष्ट है कि हेनरी हारून सचिव बैपटिस्ट यूनियन चर्च ने भी इन्ही प्लॉटों मे रकबा 55 कट्ठा जमीन का जमाबंदी कायम करने का आवेदन दिया है, लेकिन किसी तरह का दस्तावेज, जो बैपटिस्ट मिशनरी सोसाईटी लंदन या बैपटिस्ट चर्च ट्रस्ट एसोसिएशन द्वारा निष्पादित हो और चर्च के पक्ष मे हो, निम्न न्यायालय मे प्रस्तुत नहीं किया है। निम्न न्यायालय के अभिलेख में नापी वाद संख्या--62/2009--2010 का अभिलेख तथा अंचल अमीन को नापी प्रतिवेदन की छायाप्रति मौजूद है, जिससे स्पष्ट है कि वर्तमान में अर्जी उक्त प्लॉट की नापी 1.6324 एकड़ है। राजस्व कर्मचारी का स्थल जांचोपरान्त प्रतिवेदन भी अभिलेख में मौजूद है, जिसमे स्पष्ट किया गया है कि जमीन चर्च बैपटिस्ट यूनियन चर्च बाकरगंज के दखल कब्जा में है।

लेकिन विपक्षी हेनरी हारून साविच, बैपटिस्ट यूनियन चर्च बाकरगंज ने इस न्यायालय में समर्पित आपत्ति पत्र मे अंचलाधिकारी के आदेश को सही एवं न्यायोचित बताया है, लेकिन अपने पक्ष में दाखिल खारिज करने का कोई अनुरोध नहीं किया है। उनका पुनः कथन है बी0सी0टी0ए0 अवैध हो चुका है, लेकिन इन्होंने इस बाबत कोई आदेश, जो सक्षम न्यायालय का हो, प्रस्तुत नहीं किया है, यह केवल उनका मौखिक कथन है।

अपीलार्थी ने टी0एस0 नं0--614/1932 का आदेश [illegible] दिनांक 22.5.1999 तथा डिक्री की प्रति दाखिल किया है। आदेश से स्पष्ट है कि हेनरी हारून सचिव, बैपटिस्ट यूनियन चर्च द्वारा दायर मुकदमा खारिज किया जा चुका है और उस आदेश के विरूद्ध कोई अपील हेनरी हारून ने उपरी न्यायालय में नहीं दायर किया है। ऐसी

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

[illegible] से पारित आदेशों के [illegible] बैपटिस्ट चर्च [illegible] एसोसिएशन का स्वत्व [illegible] है। [illegible] खेसरा पर्चा का [illegible] है, जबकि खेसरा के 65 कट्ठा 16 धूर 13 एकमी जमीन पर सी०सी०टी०ए० का इसी का दखल कहना काफी पूर्व से रहा है [illegible]

[illegible] 16.04.1992 का [illegible] बिल्कुल स्पष्ट है। शेष [illegible] का दखल कहना बैपटिस्ट चर्च ट्रस्ट एसोसिएशन का है, जिसकी अपनी अचल अमीन द्वारा नापी करा ली गयी है। इसी [illegible] में से इस भाग पर कब्जा है जिसका एरिया [illegible] सिटीजन कोऑपरेटिव सोसाइटी, लिमिटेड द्वारा अमीन सं0--3837 [illegible] 19.8.1955 में निश्चित कर दिया गया है जो इस [illegible] पूरब से पश्चिम 150 फीट स्वयं पुनपुन से दक्षिण 100 [illegible] के इस भूखंड को छोड़कर ही शेष 43 कट्ठा 7 धूर [illegible] जमाबंदी कायम कराने हेतु भू-स्वामित्व अधिकारी द्वारा दिया गया है अतः राजस्व [illegible] की जांच प्रतिवेदन सही नहीं प्रतीत होता है, साथ ही [illegible] कागजातों एवं विभिन्न न्यायालयों में पारित आदेशों से विवादित भूखण्ड का स्वत्व सी०सी०टी०ए० का प्रतीत होता है। अतः सी०सी०टी०ए० के नाम से जमाबंदी कायम करने हेतु [illegible] के आवेदन को स्वीकृत किया जाता है तथा अपर समाहर्ता, पटना सदर के आदेश को निरस्त करते हुए राजस्व अदालती हित में बैपटिस्ट चर्च ट्रस्ट एसोसिएशन के नाम से प्लॉट सं0--261 तथा 866 में शेष 43 कट्ठा 7 धूर रकबा [illegible] की जमाबंदी कायम कर अधतन मालगुजारी प्राप्त करने का आदेश दिया जाता है। माननीय पटना उच्च न्यायालय पटना द्वारा CWJC No.3048/2006 में पारित आदेश 22.02.2011 के [illegible] में जाँच प्रतिवेदन मिला होने या किसी उच्चतर न्यायालय द्वारा भिन्न आदेश पारित होने की स्थिति में यथानुसार कार्रवाई की जायेगी।

इस आदेश की प्रति अं० अ०, पटना सदर को दी जाय।

लेखापाल एवं सशोधित।

[illegible]

[illegible] सुधाकर सिंह, सामाहर्ता
[illegible] सदर।

पटना सदर।
दिनांक 27/10/2011

प्रति निम्नांकित को सूचनार्थ एवं अनुपालनार्थ प्रेषित। सूचना प्रतिलिपि [illegible]

प्रमाणित सच्ची प्रतिलिपि

AZMI BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR




DEVELOPMENT AGREEMENT

THIS AGREEMENT made this 17th day of October one thousand nine hundred and ninetyfive BETWEEN THE BAPTIST CHURCH TRUST ASSOCIATION an existing company under section 25 of the Companies Act 1956 having its registered office at 44 Acharya Jagdish Chandra Bose Road, Calcutta - 700 017 through its secretary Sri Madhu Singh S/o Late Sri Padam Singh, 44, Jagdish Chandra Bose Road, P.S. Park Street, Calcutta-700 017, hereinafter referred to as the "OWNER" [which expression shall unless excluded by or repugnant to the context be deemed to include its successors, successors in office and/or assigns] of the ONE PART AND M/S ABM DEVELOPERS PRIVATE LIMITED a company incorporated under the Companies Act 1956 having its registered office at Punaichak, P.S. Shastri Nagar, Patna - 800 023 through its Director Sri Sunil Kumar Singh son of Sri Ram Swarup Singh hereinafter referred to as the "DEVELOPER" [which expression shall unless excluded by or repugnant to the context be deemed to include its successors and/or assigns] of the OTHER PART.

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

contd...[2].

30 OCT 1995

8678 17-10-95

18.10.95

(MADHU SINGH)

18.10.95

Sumit Kumar Singh
18/10/95

Ex. 82 w.r.t. 84/95 -

Ex. 83 w.r.t. 84/95 -

Satinder Kumar Biswas
S/o. Late Sudhendu Biswas.
18th October '95.

Ex. 84 w.r.t. 84/95 -

WHEREAS :

[A] By a Declaration of Trust dated 30th April, 1958 registered with the Registrar of Assurances, Calcutta in Book No. I Volume No. 57 pages 163 to 166 Being No. 1793 of 1958 Baptist Missionery Society, London declared and made it clear that various immovale properties described in the schedule there to including the property comprised in plot nos. 866 and 261 Holding Nos. 314/232/154 and 315/233/154 respectively Ward No. 12/6 Circle No. 14 at Bakerganj Road, Patna known as Collier Memorial Hostel were vested in and held by the said Society for the purpose of aiding and furthering work of the said Baptist Missionery Society and the Baptist Chruches in India.

[B] By an Indenture dated 22nd August, 1958 registered with the Registrar of Assurances, Calcutta in Book No. I Volume No. 90 pages 223 to 226 Being No. 3608 for the year 1958 the said Society appointed the owner herein as Trustee in respect of the properties as detailed and described in the said Declaration of Trust as also in the said Indenture dated 22nd August, 1958.

[C] By an Indenture dated 15th February 1989 duly registered with the Sub Registrar, Patna Sadar in Book No. I Volume No. 36 Pages 187 to 313 Being deed No. 3044 for the year 1989 the Owner granted lease of a portion of the said property known as Collier Memorial Hostel in Favour of M/S Hindusthan Concrete and Allied Industries [Construction] for the duration and on the terms and conditions contained in the said Indenture.

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

contd...[3].

[D] The remaining portion of the said property excluding Baptist Union Church, Bakerganj and appurtenant Land forming part of church compound measuring 150' East to West and 106' North to South inclusive of church Building, is lying unutilised and taking advantage of this fact several unauthorised persons are trying to encroach upon the said land.

[E] The Owner being religious and charitable organisation is facing shortage of funds required for fulfilling its objects and is also unable to take necessary steps for protection of the said property from the persons threatening to encroach and tresspass thereon.

[F] In the circumstances aforesaid at the request of the Developer the Committee of Management of the Owner by its Resolution dated 24th August 1995 has agreed to develop the said property in collaboration with the Developer on the terms and conditions mutually agreed and stated hereinafter.

**NOW THIS AGREEMENT WITNESSETH AS UNDER :**

1] The Developer has satisfied itself regarding the right title and interest of the owner to the property agreed to be Developed under this Agreement hereinafter referred as 'said property'. The owner has declared to the Developer that the said property has neither been mortgaged in any manner nor the owner has entered into any agreement with any other party affecting the said property in any way.

contd...[4].

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

2] The Developer before entering into this Agreement has taken Physical inspection of the said property.

3] Keeping in mind the aforesaid understanding the parties have agreed that the Developer shall develop South-western portion of the property of the owner at Holding Nos. 314/232/154 and 315/233/154 at Bakerganj Road, Moha la Bakerganj Bhanwar Pokhar P.S. Pir Bahor within the municipal limits of Patna Municipal Corporation as fully described in the Schedule written and also shown in the plan annexed hereto and bordered in yellow and Red thereon hereinafter referred to as the said property, and excluding the church compound consisting of church Building, and apurtenant land measuring 150' East to West and 106' North to South as shown bordered in green in annexed map.

4] The Developer has agreed to develop the said property by constructing new building/buildings thereon from its own resources and its own costs and expenses after obtaining requisite clearance, permissions, sanctions and approvals from the Patna Regional Development Authority, Patna Municipal Corporation and/or other appropriate authorities from whom such clearance, permissions, sanctions and approvals are required to be obtained.

5] The Developer has made it known to the owner that the total area of the said property being 43 Kathas and 7 Dhurs, i.e., 59000' Square feet more or less as per the regulations prescribed by Patna Regional Development Authority there is likelihood of construction of New building/buildings containing

contd...[5].

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

super-built area of 1,47,500' [one lac forty seven thousand five hundred square feet] the FAR allowed being 2.5. The Developer has further made it clear that the aforesaid Super built area is based on the present prescribed FAR and is subject to any change that may be made by the Patna Regional Development Authority or any other appropriate authority in that behalf.

6] The Developer has further made it known to the owner that as per the Master Plan for the city of Patna the said area is earmarked for Commercial Project and it is possible to construct both residential as well as commercial buildings at the said property.

7] It is agreed by and between the parties that the super built area in the building/buildings to be constructed at the said property will be shared by the owner and the Developer in the following manner.

a] The owner shall be entitled to 33% of the super Built-Area on the Eastern side of Building to be constructed in the plot bordered in 'Yellow' in the annexed plan adjoining the church compound and the Developer will be entitled to 67% of the super Built area therein.

b] The owner shall be entitled to 31% of the super Built Area on the extreme Northern side adjoining Bhanwar Pokhar Road to be accomodated in one suparate Building for the owner and the Developer shall be entitled to 69% of the super Built area available for construction in the portion of the 'said property' shown in the annexed plan bordered in Red therein.

Sunil Kumar Singh 18/10/95

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD
MANAGING DIRECTOR

contd...[6].

8] The Building plan that will be prepared by the Developer shall be prepared in the manner so as to accomodate the sharing arrangment stated herein before.

9] The Developer shall deposit a sum of Rs. 500000/- [Rupees Five Lacs only] with the owner as interest free Security Deposit. The said Security deposit shall be refundable to the Developer without any interest after successful completion of work of development of the said property as agreed hereby.

10] The Developer shall at the earliest possible time arrange to have suitable Building plan prepared for the proposed project and for this purpose the Developer may engage and employ Architects and Consultants at its own expenses and responsibility and submit the said plan in the name of the Owner for sanction by Patna Regioanal Development Authority and/or other Government departments and/or authorities for requisite clearances permissions, sanctions and approvals. The Developer shall be entitled to make or agree to such variation or modification in the building plan as may be required or considered necessary for obtaining sanction thereof. The said Building Plan shall be prepared for construction of Buildings as agreed hereby and shall be submitted for sanction and/or approval of authorities concerned after obtaining consent of owner thereto. The owner shall if so required by the developer sign the application for sanction of building plan and other related documents and papers including those required for obtaining no objection certificates, consents and/or

11] The buildings to be constructed by the Developer at the said property shall be strictly in accordance with the plan that may be sanctioned by the Patna Regional Development Authority and / or other Government Departments or authorities.

12 ] For the purpose of consruction the Developer will be entitled to engage Contractors, Engineer/ and Consultants at its own costs and expenses. All costs and expense for preparation of building plan obtaining sanction thereof and for construction of buildings at the said property including costs of materials inputs labourers, supervision charges shall be borne and paid by the Developer without any claim for reibursement of any part thereof from the owner.

13] The Developer shall also bear and pay all costs charges and expenses that may be necessary for getting the said property vacated by encroachment and / or trespassers, intruders, if any .

14] As from the date of this Agreement the said Property shall be deemed to be in possession of the Developer for the purpose of development thereof under this Agreement and security and protection thereof as also of the new Buildings shall be the responsibility of the Developer. The Developer will be entitled to appoint Darwans and / or Security Guards for the said purpose and shall be entitled to enter upon and have free access to the said property for the purpose for the purpose of development.

15] The Developer shall defend all litigations and / or Court

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

contd [8]

cases Criminal or Civil that may be initiated by anybody hereafter which may have the effect of delaying and/or stopping the construction work or if any way interfering with the development of the said property irrespective of the fact whether such proceedings are initiated against the owner and/or their office bearers or the Developer. The owner shall provide all such documents and papers as may be available with them to enable the Developer to contest and defend such proceedings.

16] The municipal taxes, if any, water charges and electricity charges and all other charges and levied during the period of construction shall be borne and paid by the Developer. The municipal Taxes, water charges all other charges and levies relating to the period to this agreement will be borne and paid by the owner.

17] On the South-East side of the 'said property' there are some existing structures in a dilapidated condition and the Developer will be entitled to demolish the same without any objection by the owner.

18] The owner shall grant necessary power of Attorney to the Developer to represent the owner before Patna Regional Development Authority and/or other Government Departments and authorities for the purpose of obtaining sanction of building plan and other permissions sanctions and No Objection Certificate for the purpose of construction of buildings in terms of the said building plan and for other purposes relating to the development of the said property including obtaining of water, sewerage and electric connections.

18/10/95

Sunil Kumar Singh
18/10/95

AZAD BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD
MANAGING DIRECTOR

contd...[9].

19]. The Developer shall be exclusively entitled to the Developer's share in the super-built area as aforsaid. The owner agrees to transfer the undivided proportionate share in land comprised in the said ——— property and/or grant lease thereof for Nintynine [ 99 ] years ——— in favour of the transferees of the superbuilt area forming part of the Developer's share . The owner also agrees to join as confirming party if required in the agreement that the Developer may enter into agreement with its transferees .

20] Similarly the owner shall be exclusively entitled to the owner's share in the superbuilt area as aforesaid and shall also be entitled to deal with or dispose of the same as its absolute owner on such terms and conditions and for such consideration as the owner may decide in its absolute discretion. The developer agrees to join as Confirming Party if required in the Agreements that the owner may enter into with its transferees relating to owner's share .

21 ] The Developer has assured the owner that the work of construction of new building/buildings at the said property in terms of this Agreement shall be completed within a period of three years from the date of sanctions, approval of the map & plan by PRDA and possession of owner's share as agreed herein shall also be made over to the owner within that period in habitable condition and that sanction of the Building plan will be avilable within 6 [ six ] months from the date of this agreement baring unforeseen circumstances .

22 ] In the event of delay in making over possession of the owner's share within the period stipulated the Developer shall

conted [ 10 ]

AZALFA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

be liable to pay Penalty @ Rs. 75000/- per year of delay.

23] The Developer shall ensure the due completion of the construction of the building with the time as stipulated in this agreement and it is clearly understood that :-

a] It will be the obligation and liability of the Developer to abide by all statutory provisions regarding the employment of workers and labourers and payment of their dues in time in respect of wages, costs of construction or any incidental expenses of any amount due to any account whatsoever;

b] That in case any claim is made by any worker or employee or by third party against the Owner regarding the construction of the building/buildings then the Developer will indemnify the owner and keep the Owner saved harmless of all such claims;

c] If during the construction any injury is caused to any person or property then the Developer alone will be responsible and liable to pay the damages or compensation. In case any claim is made against the owner and the owner is made to pay any amount on this account then the Developer shall be liable to reimburse the same to the owner and the Developer shall keep the owners indemnified and saved harmless against all such claims/charges/ demands on any account whatsoever.

24] With effect from the date of the parties taking over their respective share of the said building/buildings the parties shall be responsible for the maintanance and upkeep of their

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

contd...[11].

respective share in the said property. However, the exponses and maintanance for the common are and common facilities shall be borne proportionately by the parties or their nominees in proportion to their share in the property.

25] It is agreed to by and between the parties that by this agreement they do not intend to enter into a partnership and none of the parties shall be bound by any agreement which the other party may enter into with any other party unless such agreement is counter signed by such party.

26] All claims whatsoever made by any other party including supplier of building materials, equipments, used for construction including all claims for damages or otherwise made by any shall be borne and paid by the Developer alone and the Developer shall keep the Owner indemnified and saved harmless.

27] That the lossess, if any, such as damages and/or destruction during the course of construction and until possession of the owner's share is made over to the owner resulting from any natural calamity or for any other reason beyond the control of the parties hereto shall be borne by the Developers exclusively. However, the Developer shall be at liberty to take out insurance cover and the premium for such insurances shall be borne and paid by the Developer solely.

28] It is clearly understood that the owner shall execute and register sale deed/deeds or lease deeds in favour of the Developer and/or their nominee or nominees in respect of the Developer's share either by way of one sale/lease deed or various

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

contd...[12].

sale /lease/ deeds as and when called upon by the Developers on completion of the buildings at the costs and expenses of the Developer and/or their nominee/s .

29 ] The Developer shall entirely and solely be responsible and liable for any deviation made from the approved plans and shall bear and pay all charges, fees, and penalties that may be demanded or incurred for regularisation or rectification of any deviation of the sanctioned plans.

29 ] The legal possession of the said permises shall always be deemed to be with the owner till possession of respective shares of Developer and the Owner is given .

31 ] All disputes or differences that may arise between the parties with respect or the agreement of its terms of interp - retation thereof or its performance and execution shall be decided by the reference to arbitration by a single arbitrator to be appointed by the parties jointly . However in the event the parties, are not agreeable for a sole Arbitiator the matter can be referred to the Arbitiators one to be appointed by each of the parties in accordance with provisions of the Indian Arbitration Act, 1940 and whose decision shall be final and binding on the parties hereto and venue of the Arbitration shall be at Calcutta.

Sunil Kumar Singh 18/10/95

**THE SCHEDULE ABOVE REFERRED TO**

**ALL THAT** the plot of land measuring about 43 [Forty - three] Kathas and [7] Seven Dhurs equivalent to 59000' Square

contd [13]

AZALEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD.

MANAGING DIRECTOR

feet be the same a little more or less together with structures standing thereon being South-Western portion of Plot Nos. 866 and 261 Holding Nos. 314/232/154 and 315/233/154 Ward No. 12/6 Circle No. 14, Sheet No. 62 & 63 at Bakerganj Road, Mohalla Bakergaj Bhanwar Pokhar, P.S. Pir Bahor, Patna and also shown in the annexed plan delineated in yellow and Red borded thereon and butted and bounded in the following manner :

ON THE NORTH : By Bhawar Pokhar Road and Khaitan Super Market.

ON THE SOUTH : By Bakerganj Road, [Bari Path] & Baptist Union Church.

ON THE EAST : By Baptist Church, Birla Mandir Road and Khaitan Super Market.

ON THE WEST : By Hathuwa Market and Private House.

18/10/05

ASHLEA BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD

MANAGING DIRECTOR

contd...[14]

IN WITNESS WHEREOF the parties hereto have set and subscribed their respective hands and seals the day month and year first above written.

SIGNED SEALED AND DELIVERED

by the within named Owner

at ...Patna..... in

presence of : Witness

① N Dawra 18/X/95, 13, Raj Niwas Marg, Delhi-110054.

② S K Bose 18/10/95 14/11, THOWTALA ROAD CALCUTTA-700017

for and on behalf of
THE BAPTIST CHURCH TRUST ASSOCIATION
Secretary 18/10/95

SIGNED SEALED AND DELIVERED

by the within named Developer

at ...Patna.....in

presence of : Witness

① Raj Kishore Sharma. A.D.M. (Retd) Sultanpokhar

② Sachida Nand Singh At+Po. Rorbagany Dist. Arwal 18/10/95.

Punaichak

P.S. Shastri nagar

Patna 23

For ABM DEVELOPERS PVT. LTD.
Sunil Kumar Singh
18/10/95 Director

ABM BUILDING CONSTRUCTION PVT. LTD
MANAGING DIRECTOR