विक्रय पत्र

(Sale Deed)

(1) लेख्यकारी (विक्रेता) का नामः–

टी0सी0डब्लू0 रियलटी प्राईवेट लिमिटेड ब्राण्ड नाम (दि सांई ग्रीन्स) फ्लैट नं0–402, तीसरा तल्ला, ओझा अपार्टमेन्ट एच0 डी0एफ0सी0 बैंक के पीछे 56/57, एस0पी0 मार्ग, सिविल लाईन्स इलाहाबाद (उत्तर प्रदेश) बजरिय डाईरेक्टर श्री ....उम्र ..... वर्ष पिता–श्री .....पता–..... ..... पेशा–व्यवसाय भारतीय। PAN-AADCC5248E मो0नं0– ..... वो हाल मोकामी मौजे वो पोस्ट लाटबसेपुरा परगणा सरैसा थाना मुसरीघरारी सदर रजिस्ट्री के जिला समस्तीपुर पिन नं0–848101

(2) लेख्यधारी (क्रेता) का नामः–

श्री/श्रीमती ..... उम्र ..... वर्ष पिता /पति श्री ..... पेशा–गृह कार्य निवास स्थान ग्राम– ..... पो0– ....., थाना–..... वो सदर रजिस्ट्री वो जिला ....., पिन–..... राज्य .....राष्ट्रीयता ..... मो0नं0–.....

(3) विलेख का प्रकार–

निर्विवाद विक्रय पत्र (Absolute sale deed)

(4) कुल विक्री मूल्यः–

अंकेन् ...../– (..... रुपया मात्र)

(5) (क) विक्रीत सम्पति का विवरणः–

रकवा ..... डिसमिल (..... वर्गफीट) एराजी भूमि अवस्थित ग्राम– ..... परगना ..... एलाके थाना– ....., अंचल– ..... अवर निबंधन कार्यालय वो जिला ..... राज्य .....तौजी नं0– ...., थाना नं0– ....., हल्का नं0–....., खेसरा– .... है, जमाबंदी नं0– ..... लेख्यकारी के नाम पर दर्ज है।

तफसिल चौहद्दी एराजी शै मवैया हाजा

खाता	खेसरा	रकवा	चौहद्दी
पु0	पु0मी0	डि0 आवासीय संरचना सहित	उत्तर– दक्षिण– पूरब– पश्चिम–

कम्पनी का प्रस्तावित प्लॉट नं0– .....
डेमिनेशन ..... वर्गफीट
एराजी– ..... वर्गफीट सैय मवाजी हाजा
..... वर्गफीट प्रति कट्ठा के हिसाब से
लगान– ..... रुपया

यह निर्विवाद विक्रय–पत्र इस विलेख की कंडिका– ..... में वर्णित विक्रेता के द्वारा कंडिका– ..... में वर्णित क्रेता के पक्ष में विक्रय के निस्वत कंडिका– ..... में वर्णित विलेख के लिए कंडिका– ..... में वर्णित मूल्य पर कंडिका– ..... में वर्णित सम्पति के लिए संपादित हुआ।

संदर्भ

यह कि लेख्य सम्पति कंडिका– ..... में वर्णित है जिसे विक्रेता क्रेता के पक्ष में विक्रय हेतु इस विलेख का निष्पादन करते हैं। लेख्य सम्पति जो बजरिये खरीदगी केवाला टोकेन नं0–..... दस्तावेज नं0– ..... दिनांक–..... ई0 नविस्ते .... बनाम लेख्यकारी के नाम से हासिल है। इस तरह विक्रेता अपने परिवार के हित में परिवार के कर्त्ता की हैसियत से परिवार के आवश्यक खर्चों की पूर्ति हेतु लेख्य सम्पति विक्रय करने का पूर्ण अधिकार विक्रेता धारित करते हैं। विक्रेता सम्पति को तत्काल, आवश्यक खर्चों की पूर्ति करने हेतु दूसरा कोई विकल्प नहीं रहने के कारण अपने परिवार के अन्य कनीय तथा वरीय सदस्यों के हित में इस विलेख की सम्पति का विवरण शीर्षक में वर्णित सम्पति के विक्रय करने की घोषणा कर प्रचार किया। जिस

पर अन्य ग्राहकों के साथ क्रेता से भी बातें हुई लेकिन इस विलेख के क्रेता के बराबर अथवा इससे अधिक मूल्य देने के लिए अन्य कोई दूसरा ग्राहक तैयार नहीं हुए। फलतः बिना किसी लोभ, प्रलोभन, दवाब, धमकाव के तथा पूर्ण मानसिक संतुलन एवं शारीरिक स्वस्थता की स्थिति में कंडिका– ..... में वर्णित प्रतिफल, रुपये में अपनी लाभ–हानियों को भली–भाँति समझ–बुझकर क्रेता के साथ विक्रय की बातचीत पक्की की है। जो प्रचलित बाजार मूल्य के समतुल्य है। उपरोक्त सम्पति किसी भी प्रकार के विध्न, प्रतिबंध, ऋण भार एवं बाधा आदि से पूर्णतया मुक्त एवं स्वतंत्र है तथा विक्रेता इसे क्रेता को बेचने एवं हस्तांतरित करने हेतु सहमत हो चुके हैं और इस सम्पति को विक्रय करने के लिए पूर्ण रुप से सक्षम है। विक्रेता को प्रतिफल के रुप में ...../– (..... रुपये) प्राप्त होना निश्चित हुआ है। विक्रेता क्रेता से उक्त प्रतिफल की धनराशि बजरिये वो मार्फत चेक/NEFT/RTGS नं0–.....
.....
के द्वारा दिनांक– ..... ई0 को रुपया अग्रिम प्राप्त कर चुके हैं।

यह विक्रय विलेख साक्ष्य है किः–

1. यह कि उक्त वर्णित ढंग से प्रतिफल की धनराशि प्राप्त कर लेने के पश्चात् विक्रेता क्रेता को सम्पति का विवरण कंडिका–..... में अंकित भू–खण्ड हमेशा के लिए मूल्य के बदले विक्रय एवं हस्तांतरित करते हैं। इस सम्पति से संबंधित सभी सुखाधिकार तथा धन प्राप्ति के अधिकार या अन्य वे सभी अधिकार जो विक्रेता को प्राप्त थे या भविष्य में होते वो सभी क्रेता को प्राप्त हो गये हैं।

2. यह कि उक्त सम्पति (कंडिका– ..... में वर्णित) को धारण एवं भोग करने का अधिकार का त्याग क्रेता के पक्ष में करते हुए सम्पति क्रेता को सौंप दी है तथा कब्जा प्रदान कर दिया है। क्रेता अब इस सम्पति को बिना किसी प्रतिबंध विध्न, ऋण भार एवं बाधा रहित सम्पति का उपभोग स्वामी के रुप में स्वेच्छानुसार कर सकेगा।

3. यह कि विक्रेता या अन्य कोई व्यक्ति विक्रेता के माध्यम से विक्रय सम्पति के संबंध में किसी प्रकार के अधिकार, उन्मुक्ति या विशेषाधिकार का दावा करता है तो, वह दावा इस विलेख के आधार पर अवैधानिक अमान्य व शून्य होगा।

4. यह कि यदि विक्रय विलेख में किसी प्रकार की त्रुटि होने के कारण क्रेता को संबंधित सम्पति अथवा उसके कुछ भाग अथवा उसके साम्पत्तिक अधिकारों से वंचित होना पड़ता है तो विक्रेता, क्रेता को उस सीमा तक हानि या हानियों, जो वास्तविक रुप में होगी, की क्षतिपूर्ति अपनी तत्कालीन अन्य अस्तित्व में रहने वाली चल या अचल या दोनों सम्पतियों के द्वारा करने का उत्तरदायी होगा। वो विदित हो कि लेख्य पत्र एव संलग्न नजरी नक्सा में जो भी तथ्य उललेखित किया गया है वह सत्य एवं सही है यदि इस में कोई कमी पायी जाती है तो उसकी पुर्ण जिम्मेदारी लेख्यकारी के उपर होगी । एवं राजस्व की भरपाई करेंगे । विक्रय पत्र निष्पादन के पश्चात विकास प्राधिकरण / आवास परिषद द्वारा अन्य किसी भी प्रकार का विकास शुल्क लिया जाता है तो उसकी पुर्ण जिम्मेंदारी द्वितीय पक्ष के उपर होगी ।

5. यह कि विक्रेता, इस सम्पति को क्रेता द्वारा धारण या उपभोग करने के संबंध में भविष्य में समय–समय पर किये जाने वाले आवश्यक कार्यों का दायित्व क्रेता को हस्तांतरित करते हैं।

6. यह विक्रय विलेख के पंजीकरण के पश्चात् किसी प्रकार की देयता विक्रय तिथि के पूर्व की इस सम्पति पर निकलती है अथवा किसी व्यक्ति, संस्था अथवा शासन द्वारा किसी प्रकार का शुल्क, टैक्स लगान, किराया अथवा अन्य देय उस अवधि के मांगे जाते हैं, तब विक्रेता उक्त राशि को स्वयं जमा करेगा। ऐसा न करने पर क्रेता उक्त राशि विक्रेता अथवा उसकी सम्पति से वसूल लेंगे।

7. यह कि लेख्य सम्पति किसी प्रकार से न तो विवादग्रस्त और न सरकार द्वारा अर्जित ही है, यह पूर्णरुपेण निर्विवाद है।

8. यदि किसी कारण यह विक्रय विलेख सक्षम अधिकारी, न्यायालय, फोरम अथवा अन्य द्वारा निरस्त अथवा शून्य घोषित कर दिया जाता है तब क्रेता विक्रेता से प्रतिफल की राशि वसूल पाने का अधिकारी होंगे।

9. यह कि इस अनुच्छेद से पूर्व उल्लिखित 'विक्रेता' एवं 'क्रेता' शब्द का वर्तमान तथा सदैव भविष्य में अर्थ जब तक कि वे प्रासंगिक रुप से विरोधी न हो विक्रेता तथा क्रेता ही होगा एवं उनमें उनके प्रतिनिधि, उत्तराधिकारी, उत्तरजीवी, विधिक प्रतिनिधिपत्रधारी एवं अन्य संबंधित व्यक्ति भी सम्मिलित होंगे। हमलोग निम्न साक्षियों की उपस्थिति में नामांकित, विक्रेता, क्रेता के पक्ष में विक्रय विलेख के समस्त

विवरणों एवं अनुच्छेदों के प्रति विलेख में अंकित आज की तिथि को अपना हस्ताक्षर बनाता हूँ।

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 मजरुआ, 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 पायी जायेगी तो उसके लिए इस विलेख के लेख्यकारी स्वयं जवाबदेह होंगे। इस प्रकार लेख्यकारी ने अपने तन–मन की पूर्ण स्वस्थता में अपनी स्वेच्छा से विक्रय पत्र लिख दिया कि प्रमाण रहे।

अतएव उपरोक्त शर्तो के साक्ष्य स्वरुप दोनों पक्षकारों ने बिना किसी दवाब के तथा अपने पूर्ण होशो–हवास में निम्नलिखित गवाहों के समक्ष हस्ताक्षर किये हैं।

गवाहगणः–

विक्रेता का हस्ताक्षर

क्रेता का हस्ताक्षर

प्रारुपकर्त्ता का हस्ताक्षर

अवर निबंधन कार्यालय, समस्तीपुर

विक्रय की गई जमीन का नजरी नक्शा

मौजा का नाम–

थाना नं0–

तौजी नं0–

उत्तर

पश्चिम पूरब

दक्षिण

खाता नं0–

सर्वे नं0–

रकवा–

विक्रेता का नाम– क्रेता का नाम–