

Sale-Main (Hindi) Flat

निर्विवाद विक्रय और हस्तांतरण विलेख

यह निर्विवाद विक्रय विलेख आज दिनांक
ई. को निम्नलिखित पक्षों के बीच सम्पादित किया गया।
मेसर्स, पटना, जो
भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 ई० के अन्तर्गत पंजीकृत
है, जिसका पंजीयन संख्या-....., सन् ई०
और पंजीकृत कार्यालय
....., द्वारा निदेशक श्रीमती, पिता
का नाम, निवासी-
....., जिन्हे यहाँ पर “विकासकर्ता/कम्पनी/बिक्रेता” कहा
गया है जिनके प्रतिनिधि, उत्तराधिकारी, प्रशासक और समुदेशनी
भी जिम्मेवार रहेंगे, जो प्रथम पक्षकार है।

तथा

श्री पिता का नाम श्री .
, निवासी-, पोस्ट-
, थाना-, जिला-पटना,
 नागरिकता-भारतीय जो आगे "क्रेता/खरीदार" के रूप में वर्णित
 है (जो शब्दावली प्रसंग के प्रतिकूल होने अथवा हटाये जाने
 की स्थिति को छोड़कर उनके उत्तराधिकारी, अधिन्यासी,
 प्रतिनिधि एवं हितबद्ध को शामिल करेगी), जिन्हें इसमें द्वितीय
 पक्ष कहा गया है।

(i) प्लॉट नं

तब से विन्दा प्रसाद सिंह निर्विवाद रूप से, शांतिपूर्वक दखल
 कब्जे में रहते हुए दाखिल खारिज वाद संख्या- 594/3 वर्ष
 2009/10 द्वारा दाखिल खारिज करवाकर जमाबंदी संख्या-
 3325 पर अंचलाधिकारी पटना सदर के माध्यम से सरकार को
 लगान करते आ रहे हैं।

विकासकर्ता/कम्पनी/बिक्रेता उपर्युक्त जमीनों पर योजना
 के अन्तर्गत उपर्युक्त जमीन मालिकों से पाँच अलग-अलग
 निबंधित विकास एकरारनामा क्रमशः (1) दस्तावेज संख्या-
, पुस्त संख्या-....., जिल्द संख्या-, सी.
 डी.-....., पृष्ठ संख्या-..... से तक पर
 अंकित कर दिनांक, को कराकर निम्नांकित
 अनुसूची-1 में वर्णित भू-सम्पति को प्राप्त कर पटना क्षेत्रिय
 विकास अधिकार से नक्शा स्वीकृत कराकर बहुमंजिला भवन
 का निर्माण किया है, जिसका प्लान केस नक्शा नं.- पी.आर.
 दिनांक है। जिसका नाम
इन्क्लेव है जो आवासीय रूप से कई फ्लैटों एवं कार
 पार्किंग स्पेशों के साथ सभी तरह के सुविधाओं इत्यादि से
 युक्त है।

यह कि उपरोक्त ईमारत बनकर पूर्ण रूपेण तैयार है और सभी पट्टिदारों का यथा विकासक एवं भू-स्वामियों के हिस्से की संपतियाँ बांटकर दे दी गई है और इस विलेख में निहित संपतियाँ उपरोक्त विक्रेता के हिस्से में मिली है। जिसके अनुसार लेख्य फ्लैट विक्रेता के खास हिस्से में मिली है जिसका विधि सम्मत और निर्विवाद स्वामी है जिसका पूर्ण और सही वर्णन प्रथम अनुसूची में है। उक्त भवन की भूमि का पूर्ण विवरण इस विलेख की दूसरी अनुसूची में है, सम्मिलित खर्च का पूर्ण विवरण तीसरी अनुसूची में और सामुहिक क्षेत्र (Common Area) का पूर्ण विवरण चौथी अनुसूची में है।

यह कि विकासकर्ता पटना नगर निगम से प्लान केश नं.-P/...../20..... dated द्वारा नक्सा स्वीकृति प्राप्त की है।

यह कि बहुमंजिला ईमारत विकास इकरारनामा के अनुरूप बनकर तैयार है, फलस्वरूप बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा-5 एवं अन्य धाराओं के अनुरूप विकासक एवं भू-स्वामी के हिस्से का निर्मित क्षेत्र इत्यादि आवंटित कर दिया गया है और जो इस विलेख के माध्यम से फ्लैट इत्यादि संपतियाँ बिक्री की जा रही है जो विकासक के हिस्से की है। फलतः विक्रेता उक्त संपति बिक्री करने का अधिकार धारित करते हैं।

और यह कि विक्रेता/विकासकर्ता एवं क्रेता के साथ एक निबंधित मनोबंध जिसके अनुसार विक्रेता/विकासक ने कुल तयशुदा राशि मो./- (.....) रुपये में इस विक्रय पत्र की प्रथम अनुसूची में पूर्णतया वर्णित भवन (Flat) को बेचने तथा खरीदार ने खरीदने पर सहमति जतायी, परन्तु सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य मो.-/- (.....) रुपये पर गैर न्यायिक स्टाम्प इत्यादि का भुगतान किया जा रहा है।

और यह कि खरीदार ने इस विलेख की प्रथम अनुसूची में वर्णित उस फ्लैट के लिए तयशुदा राशि मो.

...../- (.....) रुपये मात्र की पूरी राशि का भुगतान कर दिया है। जिसकी पावती विक्रेता/विकासक द्वारा स्वीकार करते हैं। और क्रेता को उक्त इकाई को निम्नवत हस्तांतरित और उसके स्वामित्व ग्रहण को, उसके हर भाग को सदा के लिए दोषमुक्त, विमोचित और स्वतंत्र करते हैं।

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

इस निर्विवाद विक्रय पत्र के निम्नलिखित साक्ष्य हैं: -

कथित मनोबंध के अनुसरण में मो./-

(.....) रुपये मात्र मूल्य क्रेता द्वारा विक्रेता को निम्नलिखित चेक/ड्राफ्ट द्वारा भुगतान किया गया

:-

<i>चेक/डी.डी. नं.</i>	<i>तिथि</i>	<i>बैंक का नाम</i>	<i>रकम</i>
-----------------------	-------------	--------------------	------------

कुल रकम/-

कुल रकम (.....) रुपये मात्र।

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

1. विक्रेता/विकासक स्वस्थ शारीरिक और मानसिक स्थिति में पूर्ण भुगतान से संतुष्ट होकर तथा अंतरण का प्रभाव पूर्ण रूप से समझने के उपरान्त इस विलेख से निर्विवाद विक्रय द्वारा बिना किसी दबाव, भय और प्रलोभन के इस विलेख की प्रथम अनुसूची में वर्णित फ्लैट के सभी अधिकार, स्वत्व और हक क्रेता को पूर्णरूपेण हस्तांतरित करते हैं।

2. कथित फ्लैट में क्रेता को सभी अधिकार स्वत्व और हक पूर्णरूपेण होंगे और बिना किसी अवरोध और बाधा के

उसका उपयोग और संचय करेंगे, तथा किसी अन्य व्यक्ति द्वारा दावा किये जाने अथवा उनके उन अधिकारों एवं हकों के अन्तर्गत जो अब समाप्त हो चुके हैं और उनसे उनका कोई मतलब नहीं है, वे सब क्रेता में समाहित हो गए हैं जिन्हें उक्त फ्लैट निर्विवाद रूप से अंतरित हो चुका है, उसकी मांग तथा दावा विक्रेता/विकासकर्ता से कर सकते हैं।

3. विक्रेता/विकासकर्ता ने क्रेता को विश्वास दिलाया है कि प्रथम अनुसूची में वर्णित फ्लैट हर प्रकार के दोषों से मुक्त है और विक्रेता के अधिकार स्वत्व में किसी भी प्रकार का कोई दोष नहीं है।

4. विक्रेता/विकासकर्ता ने क्रेता को आगे यह विश्वास दिलाया है कि उन्होंने कभी भी कोई ऐसा विलेख अथवा काम नहीं किया है और न उसकी अनुमति दी है जिसके कारण इस विलेख द्वारा अंतरित प्रथम अनुसूची में वर्णित फ्लैट अथवा उसके किसी हिस्से या हक को गिरवी रखा गया है, बेचा गया है, विनिमित किया गया है, उस पर आरोप लगा है अथवा किसी भी तरह हस्तांतरित किया गया है।

5. विक्रेता/विकासकर्ता इस विलेख के द्वारा क्रेता को उनके उपयोग के लिए निर्विवाद रूप से उक्त फ्लैट में रहने तथा उसे रखने के वर्तमान और भावी अधिकारों के साथ-साथ सम्मिलित जगह में अविभाजित आनुपातिक हिस्सा स्वीकृत करते हैं, विक्रय करते हैं, अंतरित, हस्तांतरित, विमोचित और संतुष्ट करते हैं। जो सभी तरह के ऋणभार से मुक्त है, जो केवल उसके भू-लगान, टैक्स और मूल्यांकन तथा अन्य रखरखाव खर्च का देनदार है और क्रेता अबसे शांतिपूर्वक सदैव उक्त फ्लैट को रख सकते हैं, उपभोग कर सकते हैं और हर कानून सम्मत (eviction) गतिरोध, दावा या हक की मांग विक्रेता से कर सकते हैं।

क्रेता को उक्त फ्लैट के सम्मिलित और अविभाजित जमीन के हिस्से के बंटवारे की मांग का अधिकार नहीं होगा। क्रेता विक्रेता अथवा उनके नामित व्यक्ति को नगर निगम टैक्स/आनुपातिक जल-कर (यदि लगता हो) का आनुपातिक

हिस्से का भुगतान करेंगे। साथ ही तृतीय अनुसूची में पूर्ण रूपेण वर्णित प्रत्येक फ्लैट के क्षेत्रफल के आधार पर एपार्टमेंट की प्रबंध समिति द्वारा निर्धारित अन्य कर यथा रख-रखाव खर्च का भुगतान नियमित रूप से तुरंत अधिकृत प्रतिनिधियों को जब जरूरत हो करेंगे और बकाये का भुगतान न होने का जुर्माना उक्त फ्लैट के खर्च का हिस्सा समझा जाएगा।

6. पूर्वोक्त परम निर्मित क्षेत्र में उक्त फ्लैट का दिवाल, स्तंभ सहित निर्मित क्षेत्र शामिल है जिसकी निम्नवत व्यवस्था की गयी है, जो क्रेता की खास (exclusive) सम्पत्ति होगी, सीढ़ीघर, चौताल, सार्वजनिक रास्ता, और हर मंजिल पर बैठका, पम्प रुम, मीटर रुम, जेनरेटर रुम, लिफ्ट इत्यादि उस भवन में क्रेता सहित सभी खरीदारों की संयुक्त सम्पत्ति होगी।

7. उक्त फ्लैट की छत के साथ-साथ उसके उपर निर्मित फ्लैट की फर्श तथा छत के रूप में उपयुक्त होगी। इसी तरह उक्त फ्लैट की फर्श उस फ्लैट की फर्श के साथ-साथ उसके नीचे निर्मित फ्लैट की छत के रूप में उपयुक्त होगी। इस तरह किसी फ्लैट की छत और फर्श संयुक्त रूप से उस फ्लैट के उपर और नीचे के क्रेता और विक्रेता की संयुक्त सम्पत्ति होगी।

8. क्रेता को फ्लैट की रचना, बाहरी स्वरूप अथवा किसी अन्य निर्मित भाग में परिवर्तन करने का अधिकार नहीं होगा तथा फ्लैट के भीतरी हिस्से में मामूली फेर बदल के लिए विक्रेता से पूर्व लिखित अनुमति प्राप्त करनी होगी।

9. विक्रेता/विकासकर्ता उक्त सम्पत्ति को सभी ऋणभार से मुक्त करके हस्तांतरित कर रहे हैं लेकिन क्रेता द्वारा कोई ऋण लिए जाने के लिये विक्रेता जवाबदेह नहीं होंगे, इसकी जवाबदेही मात्र क्रेता की होगी।

10. सरकार अथवा किसी प्राधिकार द्वारा बिक्री किये गए भाग अथवा इसके बाद प्राप्त की गई भूमि पर लगाए गए किसी कर या टैक्स के लिए विक्रेता देनदार नहीं होंगे।

11. क्रेता फ्लैट से संतुष्ट होकर इसे अपने कब्जे में ले चुके हैं और वे बिना किसी संघ या सोसाइटी को उनकी

ओर से कोई बात उठाने के लिए अधिकृत या नियुक्त नहीं करेंगे।

12. उक्त भवन में क्रेता कोई भी ऐसा काम नहीं करेंगे जिससे किसी भी रूप में उस अपार्टमेंट के अन्य खरीदारों को कोई बाधा, अवरोध, कष्ट अथवा प्रदूषण पैदा हो।

13. अगर भविष्य में इस हस्तांतरित प्लैट के किसी भाग या पूरे हिस्से से क्रेता को इस विलेख (deed) में त्रुटि के कारण विक्रेता या उनके उत्तराधिकारी द्वारा इस विलेख के कार्यान्वित होने के पूर्व कोई ऋणभार उत्पन्न, वंशज अथवा द्वितीय उत्तराधिकारी से उस प्लैट के विक्रेता से ऐसे घाटे अथवा नुकसान की शुरुआत की तिथि से तयशुदा कीमत की सम्पूर्ण अथवा अनुपातिक रकम उससे संबंधित कानूनी रूप से मान्य सभी खर्चों के साथ वसूल करने का अधिकार होगा।

14. क्रेता कभी भी उक्त भवन, उक्त भूमि, उक्त आकृति (Complex) अथवा उसके किसी हिस्से में अपने हक के विभाजन की मांग नहीं करेंगे क्योंकि उस भवन, उस भूमि और उस आकृति (Complex) में उनका हित अविभाज्य है।

15. क्रेता को यह अधिकार है कि ये नगर निगम के कर भुगतान के लिए समय-समय पर कर निर्धारण के लिए अलग होल्डिंग के नामांतरण के लिए आवेदन करेंगे।

बिक्री किये गए प्लैट की प्रथम अनुसूची

प्लैट संख्या-....., तल्ला जो
 में निर्माणधीन है जिसका कुल सुपर विल्डअप एरिया
 का पार्किंग स्पेश को छोड़कर वर्गफीट
 वर्गफीट) है एवं एक सुरक्षित कार पार्किंग जो
 में स्थित है, जिसके साथ में सम्मिलित जगह एवं
 अनुपातिक आकृति (कम्प्लेक्स)की भूमि का हिस्सा भी है,
 जो में अवस्थित है,
 और उपर्युक्त अनुसूची-1 में वर्णित भूखण्ड पर निर्माणाधीन
 है। जिसकी चौहद्दी निम्नांकित है:-

प्लेट की चौहद्दी

उत्तर :- .

दक्षिण :- .

पूरब :- .

पश्चिम :- .

2. प्रथम सूची की तयशुदा रकम

मो./- (.....)

रुपये मात्र।

एपार्टमेंट की दूसरी अनुसूची

एपार्टमेंट की कुल भूमि का क्षेत्रफल वर्गमीटर यानि कि वर्गफीट एराजी परती भू-सम्पति, हकियत कास्त रैयती नगदी कायमी, जो मौजा-, वर्तमान महल्ला-, सर्वे थाना-, परगना, थाना-, सम्प्रति थाना-, जिला- पटना है। यह लेख्य सम्पति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, पटना मास्टर प्लान एवं अवर निबंधन कार्यालय पटना सदर क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है जिसका थाना नं.-..... (.....), तौजी नं.-..... (.....), खाता नं.-....., सर्वे खसरा नं. - और सलाना मालगुजारी मो. पैसे अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी के माध्यम से देय है और जो पटना नगर निगम के वार्ड नं. के अन्तर्गत है जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है:-

-:: चौहद्दी ::-

उत्तर :-

दक्षिण :-

पूरब :-

पश्चिम :-

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2013-14 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं.-, जोन- पर अंकित है,

तीसरी अनुसूची :-

पूर्वोक्त सम्मिलित खर्च

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

चतुर्थ अनुसूची :
पूर्वोक्त सम्मिलित क्षेत्र

1. उक्त परिसर में सभी गाड़ियों का आवागमन का रास्ता, पार्किंग क्षेत्र (जिसमें आवंटित/गैर आवंटित आरक्षित पार्किंग स्थान शामिल नहीं है)।
2. सभी बाह्य उपयोगी जल प्रणाली, भूगर्भ एवं शिखर पर स्थित पानी की टंकी जिसमें एपार्टमेन्ट की छत शामिल है।

3. उक्त परियोजना के रख-रखाव एवं सुरक्षा के लिए आवश्यक बाह्य प्रकाश व्यवस्था एवं अन्य सुविधाएं।
4. सभी स्तंभ, मीनार तथा मशीन का कमरा।
5. उक्त परियोजना में उपलब्ध हो तो देखभाल कर्ता का कमरा, बैठका और सीढ़ी घर जो उक्त इकाई का हिस्सा नहीं है।
6. यदि उपर्युक्त परियोजना का भवन रहने लायक न हो जाने पर ध्वस्त कर दिये जाने की स्थिति में उस भवन के सभी स्वामियों को उनके क्षेत्रफल के अनुपात में भूमि का हिस्सा मिलेगा।

..... से संबंधित विवरणियाँ

1.	ईमारत की कुल भूमि	13019.6 वर्गफीट
2.	ईमारत की कुल परम निर्मित क्षेत्र	37790 वर्गफीट
3.	फ्लैट का कुल परम निर्मित क्षेत्र	1054 वर्गफीट
4.	अविभक्त सामान क्षेत्र में फ्लैट की हिस्सेदारी का प्रतिशत	363.12 वर्गफीट
5.	फ्लैट का सरकारी मूल्य/-
6.	कार पार्किंग का सरकारी मूल्य	90,000/-
7.	फ्लैट का जमीन में औसतन हिस्सा का मूल्य/-

कुल सरकारी मूल्य मो./-

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

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

गवाहगणः -

1.

विक्रेता का हस्ताक्षर

2.

क्रेता पक्ष का हस्ताक्षर

विक्रेता के निदेश एवं क्रेता की सहमती पर प्रारूप तैयार किया।

मुद्रित किया:-

(मनोज कुमार)

उद्योगीजी का चैम्बर

समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।

(डा० अनिल कुमार सिन्हा “उद्योगी”)

अधिवक्ता,

“चैम्बर”, समाहरणालय अधिवक्ता संघ,
पटना।