

भूखण्ड का विक्रय विलेख

यह विक्रय विलेख सन् 2018 ई० के माह अप्रैल के 19 वें दिवस को मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ जिसका मुख्यालय मेरठ में है तथा जिसका सगरस्त कार्य उसके उपाध्यक्ष के माध्यम से होता है तथा जिस शब्द में जब तक कि प्रसंग से प्रतिकूल न हो, उत्तराधिकारी समनुदेशित तथा अभ्यापिति सम्मिलित होंगे, जिन्हें विलेख में आगे चलकर 'प्रथम पक्ष' विक्रेता उल्लिखित किया गया है एवं मैसर्स अन्सल लैण्ड मार्क टाउनशिप्स प्रा०लि० [रजिस्टर्ड-अन्तर्गत कम्पनी अधिनियम 1956 (1956 का 1) रजिस्ट्रेशन सं० U45201DL2004PTC129188 1925-1926] पंजीकृत कार्यालय बी-47, कनाट प्लैस, नई दिल्ली-110001 जिसका दूसरा कार्यालय 210, अन्सल भवन, 16, कस्तूरबा गाँधी मार्ग, नई दिल्ली-110001 में है, द्वारा मैनेजर श्री ब्रजपाल सिंह पुत्र स्व० श्री त्रिलोक चन्द, निवासी बी-673, सैनिक विहार, मेरठ कैंट जिनको कम्पनी की बोर्ड ऑफ डायरेक्टरों की दिनांक 02-05-2013 की बैठक में कम्पनी के पक्ष में आवंटित भूमि के विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर करने हेतु अधिकृत करने का प्रस्ताव पारित हो चुका है तथा जिस शब्द में जब तक कि प्रसंग से प्रतिकूल न हो उनके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रतिनिधि तथा अनुमति प्राप्त नामित एवं अभ्यापिति सम्मिलित होंगे जिसे आगे चलकर इस विलेख में 'द्वितीय पक्ष', आवंटी-बिल्डर/कम्पनी, क्रेता शब्द से उल्लिखित किया गया है, के मध्य निम्नानुसार निष्पादित किया जाता है।

1. यह कि प्रथम पक्ष-मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा वेद व्यासपुरी योजना की सैक्टर 3, 4, 5 व 7 की 300 एकड़ भूमि का बल्क में आवंटन हेतु दिनांक 20-01-2005 को निविदा-राह-नीलामी का आयोजन किया गया था जिसके द्वारा द्वितीय पक्ष आवंटी-कम्पनी "मैसर्स अन्सल लैण्ड मार्क टाउनशिप्स प्रा०लि०, बी-47, कनाट प्लैस, नई दिल्ली-110001" के पक्ष में रुपये 1501/- प्रति वर्ग मीटर की दर से आवंटन हुआ है तथा जिसका आवंटन-कम-किश्त पत्रांक-बल्क/कर्णवीर सिंह/2005-2006/860-1 दिनांक 20-6-2005 जारी किया गया है जिसके स्थलीय मापानुसार प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को आवंटित की गयी भूमि का क्षेत्रफल 270.247 एकड़ आता है जिसकी सूचना प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को कार्यालय के पत्र सं० 726-1 दिनांक 21-08-2007 के माध्यम से दी जा चुकी है। तत्पश्चात् द्वितीय पक्ष-आवंटी/कम्पनी के अनुरोध पर मेरठ विकास प्राधिकरण कार्यालय द्वारा पुनरीक्षित किश्त पत्र सं० 1103-1 दिनांक 01-10-2007 व रिशैड्यूलिंग किश्त पत्र सं० 988-1 दिनांक 10-11-2009 जारी है।
2. यह कि द्वितीय पक्ष के पक्ष में आवंटित 270.247 एकड़ भूमि में से सैक्टर 3, 5 व 7 की भूमि का विक्रय विलेख पूर्व में निष्पादित हो चुका है। वेद व्यासपुरी योजना, सैक्टर 4ए की बल्क में आवंटित 61.485 एकड़ (अर्थात् 250276.46 वर्ग मीटर) भूमि का कब्जा अनुबन्ध दिनांक 28-01-2006 को निष्पादित है। इस भूमि का कब्जा अनुबन्ध सब रजिस्ट्रार तृतीय, मेरठ के कार्यालय के बही नं० प्रथम जिल्द 3177 के पृष्ठ 399 से 452 पर क्रमांक 1085 पर व जिसकी द्वितीय प्रति बही नं० प्रथम जिल्द 3178 के पृष्ठ 01 से 56 पर क्रमांक 1086 पर सब रजिस्ट्रार मेरठ के यहाँ दिनांक 28-01-2006 को रजिस्ट्रीकृत है। उक्त कब्जा अनुबन्ध के पंजीयन के पश्चात् भूमि का कब्जा प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष को सौंपा जा चुका है।

P. P. Singh

B. Singh



पंजीकृत
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

3. यह कि वेद व्यासपुरी योजना के सेक्टर 4ए की अनुबन्धशुदा 61.845 एकड़ भूमि में से 3014.90 वर्ग मीटर इन्स्ट्यूशनल भूमि का विक्रय विलेख दिनांक 04-04-2014 को द्वितीय पक्ष-आवंटी/कम्पनी के पक्ष में पंजीकृत है। इस प्रकार इस विक्रय विलेख के निष्पादन के दिनांक को वेद व्यासपुरी योजना के सेक्टर 4ए की अनुबन्धशुदा भूमि में उक्त पंजीयनशुदा "इन्स्ट्यूशनल भूमि" का क्षेत्रफल कम करने पर शेष 61.10 एकड़ भूमि ऐसी है जिसके सापेक्ष आवंटी-कम्पनी द्वारा देय धनराशि अदा नहीं कर पाया है जिसके परिणामस्वरूप आवंटी-कम्पनी अपने पक्ष में उक्त भूमि का विक्रय विलेख निष्पादित नहीं करा पाया है।
4. यह कि वेद व्यासपुरी योजना के सेक्टर 4 की उपर्युक्त अनुबन्धशुदा भूमि पर द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष से रवीकृत कराये गये तलपट मानचित्र के अनुसार नियोजित सम्पत्तियों का निर्माण/विकास किया गया है। द्वितीय पक्ष द्वारा उक्त अनुबन्धशुदा बल्क भूमि की देयता का भुगतान न करने के कारण द्वितीय पक्ष अपने पक्ष में भूमि का विक्रय विलेख निष्पादित नहीं करा सका है जिसके कारण द्वितीय पक्ष द्वारा अपने आवंटियों के पक्ष में भी नियोजित/विकसित सम्पत्तियों का विक्रय/हस्तान्तरण विलेख निष्पादित नहीं हो पा रहा है।
5. यह कि द्वितीय पक्ष आवंटी-कम्पनी एवं द्वितीय पक्ष के आवंटियों द्वारा प्रथम पक्ष उपाध्यक्ष, मेरठ विकास प्राधिकरण के साथ कई दौर की वार्ता की गयी जिसमें दिनांक 12-01-2018 को उपाध्यक्ष, मेरठ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में यह निर्णय हुआ कि इस समय वेदव्यासपुरी योजना के सेक्टर 4ए की बल्क में आवंटित भूमि के सापेक्ष लगभग तीस करोड़ रुपये की देनदारी है, इस देय धनराशि के सापेक्ष 15-15 दिन के अन्तराल पर रुपये पाँच-पाँच करोड़ जमा कराने का निर्णय लिया गया तथा एसक्रो अकाउन्ट खोले जाने के सम्बन्ध में निर्णय लेकर शीघ्र ही कार्यवाही की जायेगी। द्वितीय पक्ष आवंटी-कम्पनी मैसर्स अन्सल लैण्डमार्क टाउनशिप प्रा०लि० के पत्र दिनांकित 24-01-2018 के क्रम में दिनांक 05-02-2018 को एसक्रो अकाउन्ट खोले जाने के सम्बन्ध में मैसर्स अन्सल लैण्डमार्क टाउनशिप प्रा०लि० व इलाहाबाद बैंक, मेरठ विकास प्राधिकरण परिसर शाखा, मेरठ तथा मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ के मध्य "त्रिपक्षीय अनुबन्ध" वेद व्यासपुरी योजना सेक्टर 4ए की बल्क में आवंटित भूमि के 6 भाग करते हुए इस शर्त के साथ निष्पादित हुआ कि मैसर्स अन्सल लैण्डमार्क टाउनशिप प्रा०लि० एवं उनके आवंटियों को प्रत्येक भाग के सापेक्ष 15-15 दिन की वजाय 21-21 दिन के अन्तराल पर पाँच-पाँच करोड़ रुपये की धनराशि "एसक्रो अकाउन्ट" में जमा करानी होगी। प्रत्येक भाग के सापेक्ष रुपये पाँच करोड़ की धनराशि का भुगतान "एसक्रो अकाउन्ट" के माध्यम से मेरठ विकास प्राधिकरण को कर दिया जाने पर उस भाग की द्वितीय पक्ष (मैसर्स अन्सल लैण्ड मार्क टाउनशिप प्रा०लि०) के पक्ष में रजिस्ट्री कर दी जायेगी तथा इस प्रकार प्रत्येक भाग के सापेक्ष धनराशि जमा की जायेगी तथा सम्बन्धित भाग का विक्रय विलेख द्वितीय पक्ष के पक्ष में किया जायेगा एवं अन्तिम भाग (छठा भाग) का विक्रय विलेख सेक्टर 4ए में बल्क में आवंटित भूमि व्याज सहित देय धनराशि का "फुल एण्ड फाईनल" भुगतान प्राप्त हो जाने के पश्चात् द्वितीय पक्ष के पक्ष में किया जायेगा।

P. P. Singh

[Handwritten Signature]

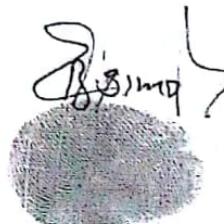


प्राथमिकी अधिकारी सम्पत्ति
मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ

6. यह कि वर्तमान में द्वितीय पक्ष आवंटी-कम्पनी (मैसर्स अन्राल लैण्डगार्क टाउनशिप प्रा०लि०) द्वारा सेक्टर 4ए की भूमि के प्रथम भाग जिसका क्षेत्रफल 41953.94 वर्ग मीटर (10.367 एकड़) है, के सापेक्ष पाँच करोड़ रुपये का भुगतान कर दिया गया है। तदक्रम में वेद व्यासपुरी योजना के सेक्टर 4ए के प्रथम भाग क्षेत्रफल 41953.94 वर्ग मीटर (10.367 एकड़) का विक्रय विलेख द्वितीय पक्ष के पक्ष में दिनांक 28-01-2006 पंजीयन हुए कब्जा अनुबन्ध के क्रम में निष्पादित किया जा रहा है।
7. यह कि द्वितीय पक्ष के पक्ष में सेक्टर 4ए की अनुबन्धशुदा भूमि जिसका क्षेत्रफल 61.845 एकड़ (अर्थात् 250276.46 वर्ग मीटर) में से इन्स्टीट्यूशनल भूमि क्षेत्रफल 3014.90 वर्ग मीटर (0.745 Acre) भूमि का दिनांक 04-04-2014 को विक्रय विलेख निष्पादित है और वेद व्यासपुरी योजना के सेक्टर 4ए की भूमि के प्रथम भाग जिसका क्षेत्रफल 41953.94 वर्ग मीटर (10.367 Acre) है तथा जो बिन्दु A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N & O से घिरी आकृति है, का विक्रय विलेख का पंजीयन हो जाने के पश्चात् सेक्टर 4ए की अनुबन्धशुदा उपर्युक्त भूमि में से 50.733 एकड़ भूमि ऐसी शेष रह जायेगी जिसका विलेख की धारा क्रॉक-5 के अनुरूप भुगतान प्राप्त होने पर सम्बन्धित भाग का विक्रय विलेख निकट भविष्य में प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष के पक्ष में किया जायेगा।
8. चूँकि प्रथम पक्ष वेदव्यासपुरी योजना के सेक्टर 4ए के प्रथम भाग की भूमि जिसका क्षेत्रफल 41953.94 वर्ग मीटर (10.367 Acre) है तथा जो बिन्दु A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N & O से घिरी आकृति है, का पूर्ण स्वामी है, के निमित्त कृषको के साथ हुए समझौते व उस पर न्यायालय जिला जज, मेरठ द्वारा पारित आदेशानुसार प्रतिकर मद में देय बढी हुई धनराशि सहित अंकन रूपय 6,29,72,864/- (शब्दों में छः करोड़ उनतीस लाख बाहत्तर हजार आठ सौ चौसठ रूपये मात्र) के प्रीमियम के प्रतिफल स्वरूप रूपये 6,29,72,864/- (शब्दों में छः करोड़ उनतीस लाख बाहत्तर हजार आठ सौ चौसठ रूपये मात्र) का एवं उक्त भूखण्ड में निहित भूमि के मूल्य का 12% फ्रीहोल्ड धनराशि अंकन रूपये 75,56,744/- का भुगतान क्रेता द्वारा विक्रेता को करने के उपरान्त प्रथम पक्ष उसे विक्रय करने तथा द्वितीय पक्ष क्रय करने को सहमत हुआ है। उक्त अचल सम्पत्ति के सम्बन्ध में प्रथम पक्ष के पक्ष में इस विलेख में उल्लिखित अधिकार सदैव आरक्षित रहेगे।
9. यह कि आवासीय बल्क भूखण्ड को इस विलेख के माध्यम से द्वितीय पक्ष के पूर्ण स्वामित्व अधिकार में दिया जा रहा है जिसके प्रतिफल स्वरूप कृषको के साथ हुए समझौते पर न्यायालय जिला जज, मेरठ द्वारा पारित आदेशानुसार प्रतिकर मद में देय बढी हुई धनराशि सहित अंकन रूपये 6,29,72,864/- एवं 12% फ्रीहोल्ड धनराशि अंकन रूपये 75,56,744/- का भुगतान प्रथम पक्ष द्वारा द्वितीय पक्ष से पहले ही प्राप्त किया जा चुका है जिसकी प्राप्ति एतद् द्वारा स्वीकार करता है।
10. यह कि विक्रीत आवासीय बल्क भूखण्ड के सम्बन्ध में भविष्य में किसी प्रकार का कोई कर, परिव्यय या अन्य कोई देय उत्पन्न होता है तो उसका समस्त भुगतान करने का भार द्वितीय पक्ष पर होगा।
11. यह कि द्वितीय पक्ष बाध्य होगा कि वह मेरठ विकास प्राधिकरण एवं नगर निगम, मेरठ अथवा अन्य किसी संस्था की वर्तमान या भविष्य में प्रभावी सभी ऐसी

P. P. Singh

मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ



सम्पत्तियों, निशमों का पालन करेगा जो अवल सम्पत्ति के दखल के सम्बन्ध में प्रासंगिक हो अथवा उक्त स्थान के अन्य निवासियों, सुरक्षा पर प्रभाव डालते हों।

12. यह कि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष गैरठ विकास प्राधिकरण/सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमोदित तालपट मानचित्र की अनुमति की शर्तों के प्रतिकूल कोई निर्माण नहीं करेगा और न ही किये जाने की अनुमति देगा।
13. यह कि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष की सहमति के बिना उक्त विक्रीत अवल सम्पत्ति का प्रयोग न तो किसी धार्मिक प्रयोजन या ऊपर वर्णित प्रयोजन के अतिरिक्त करेगा न ही किसी अन्य प्रयोजनार्थ करेगा या किसी अन्य को किये जाने की अनुमति देगा।
14. यह कि इस विक्रय विलेख के निष्पादित करने के पश्चात् द्वितीय पक्ष, आवासीय बल्क भूखण्ड पर प्रथम पक्ष-प्राधिकरण से स्वीकृत कराये गये मानचित्र के अनुसार निर्मित/विकसित आवासीय सम्पत्तियों को अपने अद्यतन क्रैतागण के पक्ष में निस्तारित कर सकेगा।
15. यह कि द्वितीय पक्ष, प्रथम पक्ष के सदस्यों/अधिकारियों व अधीनस्थ कर्मचारियों को विक्रीत आवासीय बल्क भूखण्ड तथा उस पर निर्माण किये जाने वाले आवासीय भवनों में प्रवेश करने की अनुमति देगा जिससे कि निरीक्षण तथा उपरोक्त वर्णित आवश्यक कार्यों में कोई बाधा न हो।
16. यह कि प्रथम पक्ष को, क्रैता द्वारा या उनके माध्यम/अधीन दावा करने वाले किसी व्यक्ति के द्वारा पूर्वोक्त शर्तों के उल्लंघन करने के कारण आवासीय बल्क भूखण्ड का नया विलेख स्वीकार करने के कारण कोई हानि बहन करनी पड़ती है तो ऐसी हानि की वसूली द्वितीय पक्ष से की जा सकेगी।
17. यह कि विक्रीत आवासीय बल्क भूखण्ड के हस्तान्तरण विलेख तथा इसके अतिरिक्त अन्य किसी भी विलेख के निष्पादन एवं उसके निबन्धन के सम्बन्ध में होने वाले समस्त स्टाम्प शुल्क व निबन्धन शुल्क को द्वितीय पक्ष बहन करेगा।

विक्रीत सम्पत्ति का विवरण

वेद व्यासपुरी योजना, सेक्टर 4ए, प्रथम भाग की भूमि क्षेत्रफल 41953.94 वर्ग मीटर (10.367 Acre) जो बिन्दु A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N & O से घिरी आकृति है तथा जिसकी चारों दिशाओं की मापें संलग्न साईट प्लान अनुसार निम्नवत् हैं:-

नापें	सीमायें
उत्तर साईट प्लान के अनुसार	उत्तर की ओर साईट प्लान के अनुसार
दक्षिण साईट प्लान के अनुसार	दक्षिण की ओर साईट प्लान के अनुसार
पूरव साईट प्लान के अनुसार	पूरव की ओर साईट प्लान के अनुसार
पश्चिम साईट प्लान के अनुसार	पश्चिम की ओर साईट प्लान के अनुसार

P. P. Singh

प्रथम आवासीय सम्पत्ति
गैरठ विकास प्राधिकरण
गैरठ

