

सत्यमेव जयते



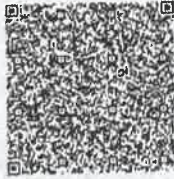
IN-UK44814503074259W

INDIA NON JUDICIAL

Government of Uttarakhand

e-Stamp

Certificate No.	: IN-UK44814503074259W
Certificate Issued Date	: 13-Sep-2024 06:17 PM
Account Reference	: NONACC (SV)/ uk1305304/ DEHRADUN/ UK-DH
Unique Doc. Reference	: SUBIN-UKUK130530496598744862901W
Purchased by	: SAURABH GUPTA
Description of Document	: Article 5 Agreement or Memorandum of an agreement
Property Description	: NA
Consideration Price (Rs.)	: 0 (Zero)
First Party	: KUSUM SETH
Second Party	: SAURABH GUPTA
Stamp Duty Paid By	: SAURABH GUPTA
Stamp Duty Amount(Rs.)	: 100 (One Hundred only)



At. No..... L.No.-174
RAMESH CHAND
STAMP VENDOR
Court Compound Dehradun
Mob.: 9654339802

Please write or type below this line



Kusum Seth

Saurabh Gupta

Statutory Alert

The authenticity of the stamp certificate should be verified at www.thee-stamp.com or using e-Stamp Mobile App or Stock Holding. Any discrepancy in the details on the certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.

विक्रयअनुबन्ध-पत्र
(मय मकान)

श्रीमती कुसुम सेठ पत्नी श्री अनिल कुमार सेठ निवासी- जी - 179, नेहरू कॉलोनी, आराधर,
जिला देहरादून, उत्तराखण्ड।

.....प्रथमपक्ष/विक्रेता

एवम्

श्री सौरभ गुप्ता पुत्र श्री मदन मोहन गुप्ता निवासी: 40, BLOOMFIELD ECSTASY,
RAMACHANDRAPURAM MANDAL, TELLAPUR, MEDAK, TELANGANA - 502032.

.....द्वितीयपक्ष/क्रेता

विदित हो कि विक्रीत भूमि को प्रथमपक्ष / विक्रेता ने इसके पूर्व स्वामी- श्री चिन्तामणी भारती, पिताम्बर भारती, गोविन्द भारती पुत्रगण स्व० श्याम लाल, श्रीमती सावित्री देवी पत्नी स्व० श्याम लाल, श्रीमती कमला पत्नी कुलदीप रावत पुत्री स्व० श्याम लाल से दिनांक 11-04-1972 को विक्रय-पत्र द्वारा क्रय की थी, जिसका पंजीयन ज्वा०सब-निबन्धक कार्यालय, मसूरी, जिला देहरादून के यहाँ बही नं०-1 जिल्द 76, पृष्ठ 365 में नं०-42 पर दिनांक 18-04-1972 को विधिवत् दर्ज व अंकित है तथा पूर्व स्वामीगण को अपने पिता / पति स्व० श्याम लाल पुत्र गीता राम के देहान्त के पश्चात् विरासत में प्राप्त हुई है। विदित हो कि अनुबन्धित भूमि को पूर्व स्वामीगण के पिता श्याम लाल ने अपने सहखातेदार गुमान सिंह पुत्र राम सिंह के साथ संयुक्त रूप से पूर्व विक्रेता बनारसी दास भार्गव पुत्र स्व० नारायण दास से विक्रय-पत्र दिनांक 31-05-1962 को क्रय की थी, जिसका पंजीयन ज्वा०सब-निबन्धक कार्यालय, मसूरी, जिला देहरादून के यहाँ बही नं०-1 जिल्द 67, पृष्ठ 387 से 391 में नं०- 09 पर दिनांक 05-06-1962 को विधिवत् दर्ज व अंकित है तथा पूर्व विक्रेतागण के पिता/ पति स्व० श्याम लाल व सहखातेदार गुमान सिंह बराबर-बराबर भाग के मालिक व स्वामी थे।

विदित हो कि पूर्व विक्रेता- बनारसी दास भार्गव ने अनुबन्धित भूमि को पूर्व स्वामी हुसैन खॉ पुत्र रूसी से दिनांक 18-03-1948 को विक्रय पत्र द्वारा क्रय किया है, जिसका पंजीयन सब-निबन्धक कार्यालय, देहरादून के यहाँ बही नं०-1 जिल्द 348, पृष्ठ 256 से 261 में नं०- 740 पर दिनांक 22-03-1948 को विधिवत् दर्ज व अंकित है तथा अनुबन्धित भूमि को पूर्व में हुसैन विला व हुसैन कोटिज के नाम से जाना जाता था, जिसको वर्तमान में रूकमणी निवास कोटिज एस्टेट के नाम से जाना जाता है।

(2)

Kusum Seth

Gum Gupta

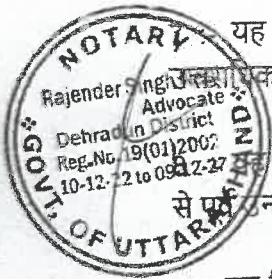
IN CONTINUATION OF E-STAMP SHEET NO. IN-UK44814503074259W, DT. 13.09.2024.

3 :- यह कि यदि नियत समयावधि के अन्दर यदि प्रथमपक्ष, द्वितीयपक्ष के हक में बैनामा निष्पादित व सम्पादित नहीं कराती है तो द्वितीयपक्ष को अधिकार होगा कि सूची में वर्णित सम्पत्ति का बैनामा एक भाग में या अनेक भागों में अपने हक में या अपने द्वारा मनोनीत व्यक्ति के हक में, सक्षम न्यायालय में उचित कार्यवाही कर, करवा लेवे। इसमें प्रथमपक्ष को कोई आपत्ति नहीं है और न ही भविष्य में होगी। यह प्रथमपक्ष के लिए भी प्रभावी होगा यदि द्वितीयपक्ष उपर्युक्त फिक्स अवधि पर भुगतान करने में विफल रहता है तो प्रथमपक्ष को विशिष्ट प्रदर्शन अधिनियम के साथ जाने का अधिकार है।

4 :- यह कि प्रथमपक्ष सूची में वर्णित सम्पत्ति को किसी भी बैंक, वित्तीय संस्था आदि में बन्धक नहीं करेगा, ना ही उस पर ऋण व जमानत लेगा, अपितु पाक साफ स्थिति में रखेगा।

5 :- यह कि बैनामा पंजीयन का समस्त खर्च द्वितीयपक्ष वहन करेगा।

6 :- यह कि बैनामा पंजीयन के समय किसी सरकारी या अन्य अनुमति व सहमति, द्वितीयपक्ष के खर्च पर प्रथमपक्ष कराएगा एवं यदि सहखातेदारों की सहमति, इत्यादि की आवश्यकता हुई तो वह भी देने के लिए प्रथमपक्ष तैयार व पाबन्द रहेगा।



यह कि इस इकरारनामें में प्रयुक्त शब्द प्रथमपक्ष एवं द्वितीयपक्ष से आशय उनके वारिसान, उत्तराधिकारी, हित-प्रतिनिधि, स्थानापन्न आदि से भी है तथा वे भी पूर्ण रूप से पाबन्द रहेगा।

7 :- यह कि सूची में वर्णित सम्पत्ति में कोई केयर टेकर या किरायेदार होगा तो प्रथमपक्ष बैनामा पंजीयन से पूर्व उनसे लिखित रूप से खाली करवाकर द्वितीयपक्ष को कब्जा देगा।

8 :- यह कि सूची में वर्णित सम्पत्ति को विक्रय अनुबन्ध पत्र के निष्पादन के पश्चात द्वितीयपक्ष उसका पूर्ण रूप से मुआयना-पैमाईश व अन्य सम्बन्धित कार्यवाही द्वितीयपक्ष अपने खर्च पर कराने के लिए बाध्य रहेगा।

9 :- यह कि विक्रय अनुबन्ध पत्र के निष्पादन के पश्चात यदि सूची में वर्णित सम्पत्ति में किसी प्रकार का विवाद पाया जाता है तो प्रथमपक्ष, द्वितीयपक्ष को मु0 30,00,000/-रूपये (अंकन तीस लाख रूपये) बिना किसी झिझक/दिलाई व बिना किसी मतभेद के तुरन्त वापिस कर देगा।

10 :- यह कि सूची में वर्णित सम्पत्ति की पैमाईश में भूमि कम आती है तो द्वितीयपक्ष द्वारा प्रथमपक्ष को उसका तयशुदा धनराशि से काट कर अदा करेगा या आपसी सहमति से तय किया जाएगा।

(4)

Rajender Singh

Rusum Seth

विदित हो कि प्रथमपक्ष ने एक मुख्तारनामा अपने विश्वासपात्र सगे दामाद श्री जसबीर सिंह के हक में निष्पादित किया हुआ है जिसका पंजीयन सब रजिस्ट्रार रानीखेत के यहां बही नं० 4, जिल्द 24 पृष्ठ 7 से 9 दस्तावेज नं० 10 दिनांक 23-04-1991 को विधिवत दर्ज व अंकित है। प्रथमपक्ष ने यह पुष्टि की है कि वर्णित मुख्तारनामों का आज तक किसी भी प्रकार से उपयोग व प्रयोग नहीं किया गया है और न ही निरस्त किया गया है जो आज भी प्रभावी है। उक्त वर्णित मुख्तारनामों को अनुबन्धित सम्पत्ति के विक्रय पत्र पंजीयन से पूर्व निरस्त कराने की जिम्मेदारी प्रथमपक्ष होगी और उक्त मुख्तारनामों के निस्तीकरण के पश्चात ही वर्णित सम्पत्ति का बैनामा पंजीयन कराया जायेगा अगर किसी वजह से प्रथमपक्ष विक्रय पत्र पंजीयन करने में असमर्थ होती हैं और अगर उनका मुख्तारनामा मुख्तारनामा धारक को बिक्री विलेख निष्पादित करने का विधिनुसार मुकम्मल अधिकार होगा तो श्री जसबीर कुमार मुख्तारनामा धारक द्वारा विक्रय पत्र पंजीयन करवा दिया जायेगा। इसमें द्वितीयपक्ष को किसी प्रकार की आपत्ति नहीं होगी।

यह कि प्रथमपक्ष इस इकरारनामे / अनुबन्ध पत्र के अन्त में सूची में वर्णित सम्पत्ति का मालिक, स्वामी काबिज हैं। प्रथमपक्ष को सूची में वर्णित सम्पत्ति की बाबत पूर्ण मालिकाना व कानूनी अधिकार प्राप्त हैं, तथा सूची में वर्णित सम्पत्ति हर प्रकार के भार, बन्धन, ऋण, कुर्की, जमानत, वाद-विवाद आदि से पूर्णतया मुक्त है, तथा कहीं भी रहन आदि नहीं है। प्रथमपक्ष ने सूची में वर्णित सम्पत्ति को मु०- 2,85,00,000/-रूपये (अंकन दो करोड़, पिचासी लाख रूपये) में चुकता विक्रय कर दिया है तथा द्वितीयपक्ष, प्रथमपक्ष से सूची में वर्णित सम्पत्ति को उपरोक्त कीमत पर क्रय करने को तैयार व सहमत हैं

इसलिए यह इकरारनामा दोनों पक्षों की सहमति से बिना किसी दबाव के अंकित व निष्पादित किया जा रहा है जिस पर दोनों पक्ष, उनके उत्तराधिकारी, वारिसान, हित-प्रतिनिधि कायम व पाबन्द रहेंगे तथा इस इकरारनामों से बाध्य होंगे, इस इकरारनामों की शर्तें निम्न हैं :-

1.- यह कि प्रथमपक्ष उपरोक्त ने सूची में वर्णित सम्पत्ति की बाबत द्वितीयपक्ष से उपरोक्त तयशुदा विक्रय मु०-2,85,00,000/-रूपये (अंकन दो करोड़, पिचासी लाख रूपये) में चुकता विक्रय कर दिया है, जिसमें से प्रथमपक्ष ने द्वितीयपक्ष से मु०- 30,00,000/-रूपये (अंकन तीस लाख रूपये) RTGS REFERENCE No. HDFCR52021091765514573, AMOUNT Rs. 25 LAC AND RTGS REFERENCE No. HDFCR52021091765514573 Rs. 5 LAC द्वारा ब्याना राशि के रूप में रूबरू गवाहन प्राप्त कर लिये है तथा शेष धनराशि बैनामा पंजीयन के समय अदा की जायेगी, तथा द्वितीयपक्ष भूमि / सम्पत्ति का बैनामा अपने नाम या अपने मनोनित किसी भी व्यक्ति के हक में करा सकता है इसमें प्रथमपक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी।

2.- यह कि दोनों पक्षों के मध्य बैनामा अंकित व पंजीकृत कराने की तिथि 31-12-2024 तक तय व करार पायी गयी। यदि नियत तिथि को कार्यालय उपनिबन्धक में अवकाश हो या अधिवक्ताओं की हड़ताल हो, तो बैनामा पंजीकृत करने व कराने की तिथि उसका अगला कार्य दिवस माना जायेगा तथा दोनों पक्षों की आपसी सहमति से तिथि को घटा या बढ़ा भी सकते हैं।

(3)

Kusum Bath

Suman Gupta

12 :- यह कि सूची में वर्णित सम्पत्ति प्रथमपक्ष अन्य किसी को विक्रय नहीं करेगा, ना ही इस बाबत कोई अन्य किसी से इकरारनामा करेगा, ना ही कोई अन्य किसी से बैनामा व इकरारनामा की बाबत बयाना राशि लेगा।

13 :- यह की अभी तक इस संपत्ति से सम्बंधित के सारे कागजात सभी सम्बंधित सरकारी विभागों से एकत्रित नहीं किये गए है। बैनामा पंजीयन / निष्पादन पूर्व यानि नियमित समय 2 माह में ये सब कागजात एकत्रित किये जायेंगे और द्वितीय पक्ष के वकील को दिए जायेंगे। यदि यह कागजात एकत्र करने में 2 महीने से अधिक का समय लगेगा तो द्वितीयपक्ष के अनुरोध पर प्रथम पक्ष रजिस्ट्रेशन की अवधि को दिनांक 31 December 2024 से 30 दिन और बढ़ा कर देगा। यदि इन सब कागजातों में यदि कोई त्रुटि पायी जाती है जिससे की इस सम्पत्ति के प्रकार, स्वामित्व या विक्रय सम्बंधित कोई समस्या पायी जाती है या कोई और ऐसी समस्या पायी जाती है जिससे इस संपत्ति के त्रुटि रहित विक्रय संपदान संभव नहीं है तो प्रथम पक्ष बिना किसी झिझक या विलम्ब के यह 30 लाख की अग्रिम राशि द्वितीय पक्ष को लिखित नोटिस देने के बाद 30 दिन के अन्दर वापिस कर देगी प्रथमपक्ष द्वारा विलम्ब होने पर उक्त राशि पर 8% (प्रतिशत) ब्याज लगाकर प्रथमपक्ष द्वितीयपक्ष को अदा करेगी।



यह की प्रथमपक्ष बैनामा अंकित व पंजीकृत करवाने तिथि से पहले सूची में वर्णित संपत्ति / भूमि से सम्बंधित हाउस टैक्स, बिजली का बिल तथा पानी का बिल व अन्य सम्बंधित देय राशि का भुगतान बैनामे की दिनांक तक सम्बंधित विभागों को क्लियर करके देगी तथा सभी मूल बिल और रसीदें द्वितीयपक्ष को देगी बैनामा पंजीकृत होने के बाद आगे भविष्य में जो भी शुल्क होगा वह द्वितीयपक्ष वहन करेगा।

15 :- यह की द्वितीयपक्ष प्रथमपक्ष को बाकि धनराशि तयशुदा समय के भीतर देने में असमर्थ होता है या कोई आनाकानी करता है तो प्रथमपक्ष को अधिकार होगा की द्वितीयपक्ष को लिखित नोटिस देकर द्वितीयपक्ष द्वारा प्राप्त अग्रिम राशि रुपये 30,00,000/-, वापिस कर देगा यदि द्वितीयपक्ष बिना किसी वजह से विक्रय पत्र निष्पादन कराने में असमर्थ होता है तो प्रथमपक्ष को अधिकार होगा की कुल 30 लाख अग्रिम राशि से 10 प्रतिशत रुपये 3 लाख काटकर वापिस कर दिया जायेगा।

(5)

Kusum Seth

Sam Gupta

विवरण सूची-सम्पत्ति

भूमि/ सम्पत्ति "रूकमणी निवास कॉटेज" में चार कमरे, कवर्ड बरामदा, किचन, बाथरूम और आउट हाउसेस, खुला भाग, और उसमे उपस्थित मलबा इत्यादि, मय बिजली पानी रकबा 1.5 एकड़ स्थित कैमल बैक रोड, लाइब्रेरी, जिला देहरादून, राज्य उत्तराखण्ड.

जिसकी सीमायें निम्न हैं :-

पूरब में	-----	सम्पत्ति फेरन हिल एस्टेट ।
पश्चिम में	-----	सम्पत्ति कृष्ण विलास एस्टेट।
उत्तर में	-----	सम्पत्ति नॉर्थ व्यू लॉज एस्टेट।
दक्षिण में	-----	कैमल्स बैक रोड।

अतः यह इकरारनामा आज दिनांक **13-09-2024** को स्थान विकासनगर जिला देहरादून में दोनो पक्षों की सहमति से बिना किसी दबाव के अंकित व निष्पादित कर दिया गया है तथा दोनो पक्षों ने यह इकरारनामा भली प्रकार से पढ़ा व सुन समझ कर इस इकरारनामे पर अपने अपने हस्ताक्षर गवाहों की मौजूदगी में कर दिये है तथा गवाहों ने भी अपने अपने हस्ताक्षर पक्षकारों के समक्ष कर दिये है ताकि सनद वैध व निष्पक्ष ज़रूरत काम आवे।



Rajender Singh

ह० प्रथमपक्ष

Gauri Gupta

ह० द्वितीयपक्ष

ह० गवाह.

ह० गवाह

(6)

ATTESTED

(RAJENDER SINGH NEGI)
Advocate & NOTARY
Chamber No. 92, 1st Floor
Opposite Bar Office
Collectorate Court Compound
Dehradun (Uttarakhand)