भारतीय गैर न्यायिक

दो रुपये TWO RUPEES

रु.2 Rs.2

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

झारखण्ड JHARKHAND

01AA 387463

सच्ची प्रतिलिपि
आवेदन सं 7856 दिनांक 2-8-18
निबंध सं 7914 वर्ष 2012
की प्रमाणित प्रतिलिपि

जिला अवर निबंधक

2-8-18

8081 Sale 112890081 7914 45201

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

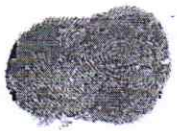
भारत

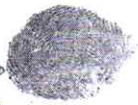
रु. 25000 पच्चीस हजार रुपये

Rs. 25000 TWENTY FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA





झारखण्ड JHARKHAND 22726

प्रमाणित
प्रेमराम तिवारी,
दस्तावेज नवीस
लाइ०सं०-176/03
मेदिनीनगर, पलामू

33840.00
1880.00
2.50
0.94
34843.44

1-लेख्यकारी का नाम, एवं पूरा पता :-

श्री गौरी शंकर दूबे, पिता का नाम श्री रामप्रसाद दूबे, जाति- ब्राह्मण, पेशा-व्यापार, निवास स्थान स्टेशन रोड, बिण्ढमगंज, डाकघर एवं थाना- बिण्ढमगंज, जिला- सोनभद्र (उत्तर प्रदेश), नागरिकता- भारतीय।

पैन-AAPPD0232L. जन्म तिथि- 11.04.1957

शपथ पत्र संख्या-937..., दिनांक-31-10-12

10000 रु. भारतीय गैर न्यायिक Rs.10000

10000 रु. Rs.10000

10000 रु. Rs.10000 दस हजार रुपये

10000 रु. Rs.10000 RUPEES TEN THOUSAND

10000 रु. सत्यमेव जयते Rs.10000

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

05AA 370082

2-<u>लेख्यधारी का नाम एवं पूरा पता</u> :-

श्रीमती पूजा सर्राफ, पति का नाम श्री प्रवीण लाल सर्राफ, जाति- स्वर्णकार, निवास स्थान मोहल्ला- नावाटोली, पोस्ट एवं थाना- मेदिनीनगर, जिला- पलामू, झारखण्ड, पेशा- गृहणी, नागरिकता- भारतीय।

पैन- BWCPS5385R, जन्म तिथि-02.08.1980

शपथ पत्र संख्या-238..., दिनांक-31-10-012

3-<u>लेख्य प्रकार</u> :- विक्रय-पत्र (Sale Deed)

4-<u>मूल्य</u> :- क- सरकार द्वारा निर्धारित मूल्य मोबलिक-11,26,000/- (ग्यारह लाख छब्बीस हजार रुपए) मात्र।

2,40,000/- दो लाख चालीस हजार) रुपए प्रति डिसमिल की दर से।

ख- देय जरेसमन मोबलिक-7,75,500/- (सात लाख पचहत्तर हजार पाँच सौ रुपए) मात्र।

पुनः निर्धारित मूल्य :- 1128000/-

5-<u>सम्पत्ति का विवरण</u> :-

मवाजी 4.70 (चार दशमल सात डिसमिल) जमीन जिसका 2048'-16" (दो हजार

31.10.2012

31-10-2012

05AA 370083

अड़तालीस दशमल एक छः) वर्गफीट क्षेत्रफल होता है। अन्तर्गत मौहल्ला- नावाटोली, वर्तमान नई महल्ला, प्रस्तावित नाम जी०एस०शान्ति बिहार कॉलोनी, डालमिया गैरेज की जमीन, नगरपालिका क्षेत्र के अन्तर्गत नगर पार्षद वार्ड संख्या-15 (पन्द्रह) खास महाल क्षेत्र के अन्दर मेदिनीनगर अनुमण्डल सदर, मेदिनीनगर, जिला- पलामू में अवस्थित है। निबन्धन कार्यालय, मेदिनीनगर, जिला- पलामू हकीयत कास्त रैयती खरीदगी द्वारा हक हासिल है, जो पार्ट प्लौट पार्ट होल्डिंग बिक्री करते हैं। इस विक्रय सम्पत्ति को एक अलग नक्शे में लाल रंग में दर्शाया गया है, जो इस विक्रय-पत्र का अंश है। खास महाल कार्यालय का पत्रांक-76, दिनांक-20.11.09 द्वारा अनुमति प्राप्त है, जिसमें कृषि खाता की भूमि हेतु उपायुक्त की अनुमति की आवश्यकता नहीं है, प्रमाणित किया जाता है कि यह भूमि शहरी खास महाल क्षेत्र में नहीं है, टाउन लीज क्षेत्र से

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

झारखण्ड JHARKHAND 839797

बाहर है। अगर भविष्य में किसी प्रकार का मामला होता है तो इसका जिम्मेवार हम क्रेता और विक्रेता हैं। सम्पूर्ण विक्रय सम्पत्ति का विस्तृत विवरण निम्न प्रकार है :-

महल्ला	अंचल का नाम	थाना नं०	तौजी नं०	खेवट नं०	नगर पार्षद वार्ड सं०
नई मुहल्ला/ नावाडोली	खास महाल	189	51	2	15

खाता नं०	प्लौट नं०	रकबा
37	1168	4.70
(सैंतीस)	(एक हजार एक सौ अड़सठ)	(चार दशमलव सात शून्य) डिसमिल

चौहद्दी

उत्तर :- नीज विक्रेता
दक्षिण :- नीज विक्रेता
पूरब :- नीज विक्रेता
पश्चिम :- 16'-0'' चौड़ा रास्ता

बिक्री की जाने वाली भूमि का माप फीट में निम्नवत है:-

उत्तर तरफ :- पूरब से पश्चिम का माप 48'-0''फीट
दक्षिण तरफ :- पूरब से पश्चिम का माप 48'-0''फीट
पूरब तरफ :- उत्तर से दक्षिण का माप 42'-8''फीट
पश्चिम तरफ :- उत्तर से दक्षिण का माप 42'-8''फीट

वार्षिक लगान :- मो0-3/-(तीन) रूपए अलावे शेष।

नाम मालिक :- झारखण्ड सरकार द्वारा अंचलाधिकारी अंचल कार्यालय, मेदिनीनगर, जिला-पलामू।

विदित हो कि प्लौट संख्या-1168, रकवा-2.76 एकड़, प्लौट संख्या-1171, रकवा-0.01 एकड़, प्लौट संख्या-1172, रकवा-0.45 एकड़ कुल रकवा-3.22 एकड़ अन्दर खास महाल क्षेत्र महल्ला- नावाटोली, वर्तमान नई मोहल्ला (डालटनगंज), थाना- मेदिनीनगर, जिला- पलामू, तौजी नं0-51, थाना नं0-189, सर्वे नं0-105, वार्ड नं0-15, खास महाल होल्डिंग नं0-487, खाता नं0-37, नया खाता संख्या-427, खेवट नं0-2, पूर्व में गोपाल चन्द्र सेनगुप्ता, वल्द स्वर्गीय बाबू शरद चन्द्र सेनगुप्ता धारित करते थे। उन्होंने निबन्धित विक्रय पत्र संख्या-685, दिनांक-17.2.1944 ईस्वी के माध्यम से उपरोक्त सम्पत्ति का हस्तान्तरण व्योमकेश दत्ता, पिता स्व0 राय बहादुर केदारनाथ दत्ता के पक्ष में कर दिये, जिसका बुक नं0-1, भौलुम नं0-16, पृष्ठ संख्या-131 से 138, सन् 1944 जो सब रजिस्ट्री औफिस, डालटनगंज, जिला- पलामू में दर्ज है।

इस प्रकार ब्योमकेश दत्ता को उपरोक्त सम्पत्ति पर स्वामित्व एवं दखल-कब्जा प्राप्त हुआ। बाद में व्योमकेश दत्ता ने उक्त सम्पत्ति को निबन्धित विक्रय-पत्र संख्या-3193, दिनांक-08.04.1969 के माध्यम से मेसर्स रोहतास इण्डस्ट्रीज लिमिटेड के पक्ष में निबन्धन कार्यालय, डालटनगंज द्वारा हस्तान्तरित कर दिया। इस प्रकार मेसर्स रोहतास इण्डस्ट्रीज लिमिटेड का स्वामित्व एवं दखल-कब्जा उपरोक्त सम्पत्ति पर कायम हुआ और वे अपने दस्तावेज के आधार पर अंचल कार्यालय, डालटनगंज द्वारा अपने नाम का नामान्तरण कराकर सरकारी राजस्व रसीद प्राप्त करने लगे और सम्पत्ति का उपयोग एवं उपभोग करने लगे।

विदित हो कि मेसर्स रोहतास इण्डस्ट्रीज लिमिटेड एक निबन्धित कम्पनी है। उनका निबन्धन कम्पनी एक्ट 1956 के अन्तर्गत बिहार राज्य के लिए निबन्धित हुआ था। माननीय पटना उच्च न्यायालय ने सी0पी0नम्बर-03/1984 में पारित आदेश, दिनांक-24.11.1995 के माध्यम से विखण्डित (Wound) कर दिया गया तथा उच्च न्यायालय के द्वारा लिक्वीडेटर (Liquidator)

यानी न्यायालय द्वारा नियुक्त ऐसा व्यक्ति, जिसका काम किसी दिवालिया (व्यक्ति, फर्म या कम्पनी) के पावनों को बेचकर सेकड़ एकत्र करना है, बहाल किया गया, जिनका कार्यालय मौर्या लोक कॉम्पलेक्स, ब्लौक नं0-ए, चौथा मंजिल, डाक बंगला रोड, पटना-800001 है। पटना उच्च न्यायालय ने पुनः अपने आदेश नं0-373, दिनांक-07.04.2009 के माध्यम से पारित आदेश एवं रिपोर्ट दिनांक-16.03.2009 (Flag) नं0-759 के माध्यम से मेसर्स रोहतास इण्डस्ट्रीज लिमिटेड द्वारा अरविन्द शुक्ला, पिता स्व0 प्रकाश चन्द्र शुक्ला, ऑफिसियल लिक्वीडेटर मेसर्स रोहतास इण्डस्ट्रीज लिमिटेड को उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति को टेण्डर के माध्यम से बिक्री करने का आदेश पारित किया। इस आदेश के अनुसार उक्त लिक्वीडेटर ने उपरोक्त सभी सम्पत्ति को बिक्री के लिए दैनिक पत्रिका प्रभात खबर एवं हिन्दुस्तान टाइम्स में दिनांक-11.04.2009 को प्रकाशित कराया, जिसके फलस्वरूप कुल 6 (छः) व्यक्तियों ने उक्त सम्पत्ति को खरीदने के लिए टेण्डर डाला। चूँकि सभी 6 (छः) टेण्डर में इस दस्तावेज के लेख्यकारी से सबसे अधिक राशि 3,62,01,000/- (तीन करोड बासठ लाख एक हजार रुपए) टेण्डर दिया। इसलिए उनका टेण्डर सबसे उच्चतम होने के कारण उच्च न्यायालय के द्वारा आदेश संख्या-380, दिनांक-14.05.2009 के माध्यम से स्वीकृत हो गया। तत्पश्चात् इस दस्तावेज के लेख्यकारी ने उक्त राशि नियमानुसार अदा कर दिया और उसके पक्ष में पत्रांक- OL-172/Sale/डालटनगंज, दिनांक- 07.08.2009 ऑफिसियल लिक्वीडेटर के द्वारा निर्गत किया गया। तत्पश्चात् मेसर्स रोहतास इण्डस्ट्रीज लिमिटेड द्वारा लिक्वीडेटर श्री अरविन्द शुक्ला, पिता स्व0 प्रकाश चन्द्र शुक्ला ने इस दस्तावेज के लेख्यकारी के पक्ष में उपरोक्त सभी सम्पत्ति हस्तान्तरित कर दिया, जिसका निबन्धित विक्रय-पत्र संख्या-11212, बुक नं0-1, भौलुम नं0-276, पृष्ठ संख्या-231 से 534, दिनांक-26.11.2009 है। इस तरह से लेख्यकारी को उपरोक्त सम्पत्ति पर स्वामित्व एवं दखल-कब्जा प्राप्त हो गया, जिसका उपयोग एवं उपभोग शान्तिपूर्वक करते चले आ रहे हैं। लेख्यकारी ने खरीदी गई सम्पत्ति का दाखिल-खारिज खास महाल पदाधिकारी, मेदिनीनगर से मुटेशन केस नं0-10/2009-10 से कराकर अपने नाम से सरकारी राजस्व रसीद प्राप्त करने लगे। लेख्यकारी का इस दस्तावेज के लेख्य सम्पत्ति

31.10.2012

पर स्वामित्व एवं कब्जा अक्षुण्ण है और लेख्य सम्पत्ति ऋणभार से मुक्त है। लेख्यकारी ने लेख्य सम्पत्ति को लेकर किसी भी अन्य व्यक्ति से कोई मामला नहीं किया है। इसे न तो किसी के पास बंधक रखा है और न ही इस पर कोई भी संस्था या व्यक्ति का भार है। साथ-साथ किसी भी तरह के अतिक्रमण से मुक्त है। दूसरे शब्दों में इस दस्तावेज की सम्पूर्ण लेख्य सम्पत्ति हक एवं कब्जा के दोषों से मुक्त है और इसकी सम्पूर्ण जिम्मेवारी एवं जवाबदेही लेख्यकारी अपने उपर लेते हैं।

पुनः विदित हो कि लेख्यकारी को अपनी विधिक आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए तथा व्यवसाय सम्बन्धी मामलों के सुचारू संचालन के लिए अत्यधिक रूपये की आवश्यकता हुई। उन्होंने भरसक प्रयास किया कि किसी अन्य स्रोतों से उक्त वांछित रूपए की व्यवस्था हो जाए, परन्तु दुर्भाग्यवश यह हो न सका। इसलिए उन्होंने अन्य कोई उपाय न देखकर उपर वर्णित सम्पत्ति को बिक्री करने का निश्चय करके उपर वर्णित कंडिका संख्या-पाँच के साथ-साथ कुल 3.22 एकड़ जमीन पर 16'-0'' (सोलह फीट) चौड़ा एवं 12'-0'' (बारह फीट) चौड़ा रास्ता निकालकर छोटे-छोटे टुकड़ों में ब्लौक बनाया और इस बात का प्रचार कराया। तत्पश्चात् इस दस्तावेज के कंडिका संख्या-5 (पाँच) में वर्णित लेख्य सम्पत्ति को खरीदने के लिए कई इच्छुक खरीददार उनसे सम्पर्क किए, परन्तु इस दस्तावेज के लेख्यधारी ही केवल उसे उचित बाजार मूल्य पर क्रय करने के लिए तैयार हुए। दोनों पक्षों के बीच दस्तावेज के लेख्य सम्पत्ति की बिक्री एवं खरीद को लेकर कई दौर की बातचीत हुई और अंत में लेख्यकारी मो0-7,75,500/- (सात लाख पचहत्तर हजार पाँच सौ) रूपए में लेख्य सम्पत्ति को लेख्यधारी से विक्रय करने के लिए इस जरेसम्मन की राशि पर लेख्यधारी उसे क्रय करने के लिए तैयार हो गए। इस प्रकार दोनों पक्षों के बीच लेख्य सम्पत्ति की बिक्री एवं खरीद का सौदा कुल मो0-7,75,500/- (सात लाख पचहत्तर हजार पाँच सौ) रूपए में तय हो गया। दोनों पक्षों के बीच सौदा पक्का हो जाने के पश्चात् ही लेख्यधारी ने लेख्यकारी को बैंक ऑफ इण्डिया, शाखा- डालटनगंज के चेक संख्या-880816, दिनांक-18.10.2012 द्वारा मोबलिक-6,50,000/- (छः लाख पचास हजार रूपए) तथा दूसरा इसी बैंक के पोस्ट डेटेड चेक संख्या-880817, दिनांक-30.12.2012

31.10.2012

द्वारा मोबलिक-1,25,500/- (एक लाख पच्चीस हजार पाँच सौ रुपए) का चेक लेख्यकारी श्री गौरी शंकर दूबे के नाम से दे दिया है। इस दस्तावेज के निष्पादन के साथ ही लेख्यकारी लेख्यधारी को लेख्य सम्पत्ति पर अपना स्वामित्व एवं दखल-कब्जा का विधिवत हस्तान्तरण कर दे रहे हैं तथा उन्हें आज की तिथि से लेख्य सम्पत्ति पर हक एवं कब्जा प्राप्त हो गया। अब उन्हें पूर्ण स्वतंत्रता है कि वे इस लेख्य सम्पत्ति का जिस प्रकार भी उपयोग एवं उपभोग करना चाहें, करें। मकान बनावें, व्यापारिक परिसर का निर्माण करें, उसका स्वयं उपयोग करें या भाड़े पर लगावें। आज की तिथि से लेख्यकारी को कोई सरोकार इस लेख्य सम्पत्ति से नहीं रहा और विक्रय-पत्र निष्पादन की तिथि से पूर्व तक लेख्य सम्पत्ति पर जो भी उनका हक, कब्जा एवं स्वामित्व था, वह लेख्यधारी में समाहित हो गया। उन्हें यह भी आजादी है कि वे इस विक्रय-पत्र के आधार पर वे खास महाल पदाधिकारी कार्यालय से लेख्य सम्पत्ति का नामान्तरण कराकर साल-दर-साल मालगुजारी अदा कर राजस्व रसीद प्राप्त करें। लेख्य सम्पत्ति पर उनके हक एवं कब्जा के उपयोग एवं उपभोग में लेख्यकारी या उनके उत्तराधिकारी एवं स्थानापन्न को आज से कोई सरोकार नहीं रहा और न भविष्य में रहेगा।

इस दस्तावेज में वर्णित भूमि सरकारी भूमि, वन विभाग की भूमि, मंदिर, मस्जिद की भूमि अथवा भूदान से प्राप्त भूमि नहीं है तथा किसी प्रकार से प्रतिबन्धित भूमि नहीं है तथा इसके हस्तान्तरण से छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम के संगत प्रावधानों का किसी प्रकार से उल्लंघन नहीं हो रहा है।

मैंने लेख्यधारी को अच्छी तरह से समझा दिया है कि अपनी खरीदी गई जमीन से ही अपने घर का गंदा पानी या बरसाती पानी का निकास करेंगे। यानी रास्ता की जमीन का किसी भी तरह का अतिक्रमण नहीं करेंगे। अर्थात् रास्ता तरफ 1'-0'' एक फीट जमीन छोड़कर चहारदिवारी निर्माण कराएँगे।

इस दस्तावेज में लिखी गई उपरोक्त सभी बातों को लेख्यकारी पढ़कर, पढ़वाकर, सही एवं ठीक पाकर, बिना कोई डर,

भय एवं दबाव के शरीर एवं मन की स्वस्थता के साथ दिल की हुलस एवं मन की उमंग से परिपूर्ण होकर इस दस्तावेज का निष्पादन स्वतंत्र गवाहों के समक्ष कर दे रहे हैं, जो सम्पत्ति हस्तान्तरण का स्थायी सबूत रहे।

टंकक
ओमजी.

Puja Saraff

ला०न०-176/03
मुदिनीनगर,पलामू

31.10.2012

प्रमाणित किया जाता है कि लेखक व्यक्ति जिनका फोटो दस्तावेज मे लगा है के साएं हाँथ के अंगुलियों के निशान मेरे सामने लिए गए हैं। ह० पृथुराम तिवारी ताईद लाइ० 176/03

कातिब: पृथुराम तिवारी ताईद
को डाल तनगंज मजमून पढ़कर सुना व समझा दिया। ह० रवि ता० 31-10-2012