Vipul Joshi
Advocate & Consultant

Phone No. 0294-2413865
Mobile: 98290-91036
351, J-1 Road, Bhupalpura,
Udaipur – 313 001

Dated: 21.11.2017

TO WHOMSOEVER IT MAY CONCERN

REPORT ON THE TITLE OF PROPERTY

Of Smt. Kumud Jalori D/o Late Kesar Singh Bapna, Smt. Jyoti Lodha D/o Late Kesar Singh Bapna, Smt. Jyoti Lodha D/o Late Kesar Singh Bapna, Shri Narendra Singh Bapna HUF Karta Narendra Singh Bapna S/o Late Sangram Singh Bapna, Smt. Santosh Bapna W/o Shri Narendra Singh Bapna, Shri Rajendra Singh Bapna HUF Karta Rajendra Singh Bapna S/o Sangram Singh Bapna, Shri Vijay Singh Bapna HUF Karta Vijay Singh Bapna S/o Shri Sangram Singh Bapna, Smt. Jayshree Bapna W/o Shri Vijay Singh Bapna, and M/s Neo Construction Pvt. Limited through Director Shri Mansoor Ali and Shri Naseer Hussain S/o Shri Fakruddin Ji Hitawala R/o Udaipur

I, Vipul Joshi, Advocate, do hereby certify to you in my capacity as your Advocate that the title of above mentioned person/s to the immovable properties brief particulars whereof are given in the Schedule I hereto is clear, marketable and undisputed. I further confirm that the relevant revenue documents and title deeds of the said property have been examined by me for investigating the title to the said property, the above named persons is/are the exclusive owner of share in the property.

1. On the basis of my examination of the documents, I certify that the said property is free from encumbrance.

2. On the basis of the declaration(s) furnished, I certify that the said immovable properties are not, as far as I have been able to ascertain subject to any attachment or any process of court nor are they or any of them the subject matter of any litigation pending before any court.

3. I confirm that said properties have not been notified for acquisition by the concerned authorities.

(Vipul Joshi)
Advocate

J-1 Road Bhupalpura UDAIPUR (Raj.) (M) 98290-91036

Vipul Joshi
Advocate & Consultant

Phone No. 0294-2413865
Mobile: 98290-91036
351, J-1 Road, Bhupalpura,
Udaipur – 313 001

SCHEDULE – I

Particulars of Smt. Kumud Jalori D/o Late Kesar Singh Bapna and Others referred property.

S.No	Survey No.	Area	Brief description of the property such as location, boundaries etc.
1.	Plot No. 03	35662 sq.ft.	The Plot is located at Seth Ji Ki Bari, Bapna House, Hospital Road, Udaipur and bounded by:
		East	Hajareshwar Colony (Govt. Quarters)
		West	Mehta Clinic, Harsh Surana, Vipin Lodha's house
		North	Building of Sarupria ji and Mahaveer Complex
		South	Main road.

Certificate of Title to the Property

I have examined all the documents etc. pertaining to the Plot No. 03 Located at Seth Ji Ki Bari, Bapna House, Hospital Road, Udaipur admeasuring area 35662 sq.ft (Hereinafter referred as the Said Property) Owned by Smt. Kumud Jalori D/o Late Kesar Singh Bapna, Smt. Jyoti Lodha D/o Late Kesar Singh Bapna, Smt. Jyoti Lodha D/o Late Kesar Singh Bapna, Shri Narendra Singh Bapna HUF Karta Narendra Singh Bapna S/o Late Sangram Singh Bapna, Smt. Santosh Bapna W/o Shri Narendra Singh Bapna, Shri Rajendra Singh Bapna HUF Karta Rajendra Singh Bapna S/o Sangram Singh Bapna, Vijay Singh Bapna HUF Karta Vijay Singh Bapna S/o Shri Sangram Singh Bapna, Smt. Jayshree Bapna W/o Shri Vijay Singh Bapna, and of the opinion that The aforesaid plot belongs to them is free from all sorts of encumbrances charges, liabilities of any kind what so ever and title of owner(s) to the said property is clear, free marketable and chain of title is complete.

(Vipul Joshi)
Advocate

Brief history of the ownership of the property as to how it has been acquired by the present owner.

Patta No. 73 dated 21.2.1949 issued by State of Mewar in favour of Shri Sangram Singh S/o Shri Kundanmal ji Bapna.

Shri Sangram Singh Bapna S/o Shri Kundanmal ji Bapna expired on 7.3.1966.

Family Settlement dated 23.5.1969 executed between Shri Kesar Singh Bapna, Shri Narendra Singh Bapna, Shri Rajendra Singh Bapna and Shri Vijay Singh Bapna all S/o Late Shri Sangram Singh Bapna.

Construction permission No. 196 dated 12.7.2013 issued by Nagar Nigam, Udaipur in favour of Smt. Kumud Jalori, Jyoti Lodha, Narendra Singh Bapna, Vijay Singh Bapna and Rajendra Singh Bapna for construction of multi storey building named BAPNA HOUSE.

Development Agreement dated 29.7.2013 executed between Smt. Kumud Jalori D/o Late Kesar Singh Bapna, Smt. Jyoti Lodha D/o Late Kesar Singh Bapna, Smt. Jyoti Lodha D/o Late Kesar Singh Bapna, Shri Narendra Singh Bapna HUF Karta Narendra Singh Bapna S/o Late Sangram Singh Bapna, Smt. Santosh Bapna W/o Shri Narendra Singh Bapna, Shri Rajendra Singh Bapna HUF Karta Rajendra Singh Bapna S/o Sangram Singh Bapna, Vijay Singh Bapna HUF Karta Vijay Singh Bapna S/o Shri Sangram Singh Bapna, Smt. Jayshree Bapna W/o Shri Vijay Singh Bapna, **and** M/s Neo Construction Pvt. Limited through Director Shri Mansoor Ali and Shri Naseer Hussain S/o Shri Fakruddin Ji Hitawala entered in book I, Vol. 1323, S. No. 2013006239, Page No. 191 dated 29.7.2013.

Vipul Joshi
Advocate & Consultant

Phone No. 0294-2413865
Mobile: 98290-91036
351, J-1 Road, Bhupalpura,
Udaipur – 313 001

LIST OF TITLE OF CHAIN OF DOCUMENTS

S.No	Particulars	DATE OF DOCUMENT
1	Patta No. 73 dated 21.2.1949 issued by State of Mewar in favour of Shri Sangram Singh S/o Shri Kundanmal ji Bapna.	*21.2.1949*
2	Family Settlement dated 23.5.1969 executed between Shri Kesar Singh Bapna, Shri Narendra Singh Bapna, Shri Rajendra Singh Bapna and Shri Vijay Singh Bapna all S/o Late Shri Sangram Singh Bapna.	*23.5.1969*
3	Construction permission No. 196/2012-13 dated 12.7.2013 issued by Nagar Nigam, Udaipur in favour of Smt. Kumud Jalori, Jyoti Lodha, Narendra Singh Bapna, Vijay Singh Bapna and Rajendra Singh Bapna for construction of multi storey building named BAPNA HOUSE.	*12.7.2013*
4	Development Agreement dated 29.7.2013 executed between Smt. Kumud Jalori D/o Late Kesar Singh Bapna, Smt. Jyoti Lodha D/o Late Kesar Singh Bapna, Smt. Jyoti Lodha D/o Late Kesar Singh Bapna, Shri Narendra Singh Bapna HUF Karta Narendra Singh Bapna S/o Late Sangram Singh Bapna, Smt. Santosh Bapna W/o Shri Narendra Singh Bapna, Shri Rajendra Singh Bapna HUF Karta Rajendra Singh Bapna S/o Sangram Singh Bapna, Vijay Singh Bapna HUF Karta Vijay Singh Bapna S/o Shri Sangram Singh Bapna, Smt. Jayshree Bapna W/o Shri Vijay Singh Bapna **and** M/s Neo Construction Pvt. Limited through Director Shri Mansoor Ali and Shri Naseer Hussain S/o Shri Fakruddin Ji Hitawala entered in book I, Vol. 1323, S. No. 2013006239, Page No. 191 dated 29.7.2013.	*29.7.2013*

(Vipul Joshi)
Advocate

REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT
OFFICE OF THE SUB REGISTRAR
UDAIPUR-I
(Rule 75 & 131)
FEE RECEIPT

Fee Sr. No.	: 2013010575	Dated	: 29/07/2013
Presenter Name	: SMT. KUMUD JALORI	Face Value	: 0
Presenter Address	: BAPNA HOUSE - HOSPITAL ROAD , UDR		
Document Type	: Agreement of Developer	Stamp Value	: 655470
Document S.No.	: 2013010385		

Ordinary Registration Fee	: 50000	Commission Fee	: 0
Copy/Scanning/Inspection Fee	: 300	Custody Fee	: 0
Fee for Memorandom u/s 64-67	: 0	Miscellaneous Fee	: 0
Certified Copying Fee u/s 57	: 0	Stamp Duty Cash	: 0
Surcharge on Stamp Duty	: 65550		
Late Fee u/s 25-34	: 0		

TOTAL : 115850

Amount Rs. One Lakh Fifteen Thousand Eight Hundred Fifty only

Cashier

Sub Registrar, UDAIPUR-I
उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

कार्यालय उप पंजीयक उदयपुर-313001 (राज.)

10575

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु. 25000 Rs. 25000

पच्चीस हजार रुपये

राजस्थान RAJASTHAN 495363

संनिर्माण अनुबन्ध
(Development Agreement)

सम्पत्ति के विकास एवं निर्माण संबंधी यह अनुज्ञा पत्र स्थान उदयपुर में आज दिनांक 29.07.2013 को (1) श्रीमती कुमुद जालोरी पुत्री स्व. श्री केसरसिंह बापना PAN No. AASPJ5414B एवं श्रीमती ज्योती लोढ़ा पुत्री स्व. श्री केसरसिंह बापना आत्मज स्व. श्री संग्रामसिह बापना PAN No. ACZPL9585G, (2) श्री नरेन्द्रसिंह बापना एच.यू.एफ. कर्ता PAN No. AABHB4500R नरेन्द्रसिंह बापना आत्मज स्व. श्री संग्रामसिह बापना एवं श्रीमती संतोष बापना पत्नी श्री नरेन्द्रसिंह बापना PAN No. ABFPB0320C (3) श्री राजेन्द्रसिंह बापना एच.यू. एफ. कर्ता PAN No. AACHR1044R राजेन्द्रसिंह बापना आत्मज स्व. श्री संग्रामसिह बापना (4) श्री विजयसिंह बापना, एच.यू.एफ कर्ता PAN No. AABHV0208C विजयसिंह बापना आत्मज स्व. श्री संग्रामसिह बापना,

Jyoti Manoj Kumud V.S. Bapna Santosh Bapna

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

मुद्राक विक्रता जगदीश डांगी अनुज्ञा पत्र सख्या 9/10 रजिस्टर

संख्या 5650 दिनांक 29-7-13 मुद्रांक वेल्यू व क्रम संख्या 25000

मुद्रांक क्रेता का नाम मैसर्स नियो कन्सट्रक्शन प्रा. लि. / निदेशक / मन्सुर अली पिता/पति का नाम

पता उदयपुर उम्र

प्रयोजन विक्रयपत्र

हस्ते क्रय की दशा में हस्ते का नाम पता) 264

मुद्रांक विक्रेता के हस्ताक्षर जगदीश

क्रेता/हस्ते के हस्ताक्षर

श्रीमती जयश्री बापना पत्नी विजयसिंह बापना PAN No. AAYPB9640B एवं **श्री विजयसिंह बापना** (Individual) आत्मज श्री संग्रामसिंह बापना PAN No. ADHPB4747P आयु सभी वयस्क, निवासी बापना हाऊस, हॉस्पिटल रोड, उदयपुर (राज.) जिन्हें कि संयुक्त रूप से एतद्पश्चात् **प्रथम पक्ष/भू–स्वामी** सम्बोधित किया जावेगा, जिसमें संदर्भ से परे अन्यथा अभिप्रेत नहीं होने पर इसमें उनके विधिक उत्तराधिकारी, प्रतिनिधि, समुनदेशिति, प्रशासक, हस्तान्तरिति आदि सम्मिलित समझे जावेंगे,

एवम्

मेसर्स नियो कन्सट्रक्शन प्रा.लि., उदयपुर PAN No. AABCN4029N जो कि भारतीय कम्पनी अधिनियम के अन्तर्गत एक निगमित कम्पनी है जिसके पंजीयन क्रमांक **17–08100/93/94** जरिये निदेशक, **श्री मंसूर अली आत्मज श्री फखरूद्दीन जी हितावाला, आयु बालिग व श्री नासिर हुसैन आत्मज श्री फखरूद्दीन जी हितावाला, आयु बालिग,** निवासी हितावाला कम्पलेक्स, पहली मंजिल, 105, सहेली मार्ग, उदयपुर, जिसे कि एतद्पश्चात् **द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता** (DEVELOPER) संबोधित किया जावेगा, जिसमें संदर्भ से परे अभिप्रेत नहीं होने पर उनके विधिक उत्तराधिकारी, प्रतिनिधि, समुनदेशिति, प्रशासक हस्तान्तरिति आदि सम्मिलित समझे जावेंगे, के मध्य निम्न प्रकार निष्पादित किया जाता है:–

यह कि भू–स्वामी/प्रथम पक्ष के स्वत्व, स्वामित्व एवं आधिपत्य की फ्री होल्ड की एक आवासीय सम्पत्ति जिसमें निर्मित भवन एवं खुली भूमि सम्मिलित है, प्लोट संख्या 3 सेठजी की बाडी, बापना हाऊस, हॉस्पिटल रोड, उदयपुर में स्थित है, जिसका विवरण निम्न प्रकार है:–

कार्यालय उप पंजीयक उदयपुर (राज.)

Jyoti

Kumud

K.S. Bapna

Santosh

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

आंज दिनांक 29 माह July सन् 2013 को 16:57 बजे
श्री/श्रीमती/सुश्री SMT. KUMUD JALORI पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री KESAR SINGH BAPNA
उम्र 56 वर्ष, जाति JAIN व्यवसाय HOUSE WIFE
निवासी BAPNA HOUSE - HOSPITAL ROAD , UDR
ने मेरे सम्मुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता   हस्ताक्षर उप पंजीयक, UDAIPUR-I
(2013010385)
(Agreement of Developer)

	हस्ताक्षर	फोटो	अंगूठा
उक्त श्री/श्रीमती/सुश्री (Executant) 1-SMT. KUMUD JALORI/KESAR SINGH BAPNA Age:56, Caste-JAIN Ocu.-HOUSE WIFE R/O-BAPNA HOUSE - HOSPITAL ROAD , UDR / PAN NO. AASPJ5414B			
2-SMT. JYOTI LODHA/KESAR SINGH Age:50, Caste-JAIN Ocu.-HOUSE WIFE R/O-BAPNA HOUSE - HOSPITAL ROAD , UDR / PAN NO. ACZPL9585G			
3-NARENDRA SINGH BAPNA [HUF]/SANGRAM SINGH Age:76, Caste-JAIN Ocu.-BUSINESS R/O-BAPNA HOUSE - HOSPITAL ROAD , UDR / PAN NO. AABHB4500R			
4-SMT. SANTOSH BAPNA/NARENDRA SINGH BAPNA Age:73, Caste-JAIN Ocu.-HOUSE WIFE R/O-BAPNA HOUSE - HOSPITAL ROAD , UDR / PAN NO. ABFPB0320C			
5-RAJENDRA SINGH BAPNA [HUF]/SANGRAM SINGH BAPNA Age:68, Caste-JAIN Ocu.-BUSINESS R/O-BAPNA HOUSE - HOSPITAL ROAD , UDR / PAN NO. AACHR1044R			

– प्रथम

पडौसः—

पूर्व — हजारेश्वर कोलोनी (सरकारी मकानात)

पश्चिम— मेहता क्लिनिक, हर्ष सुराणा व विपिन लोढा का पुराना हाऊस

उत्तर — सरूपरिया जी व महावीर काम्पलेक्स की बिल्डिंग

दक्षिण — आम सड़क

<u>नाप</u>— **35662** वर्गफिट जो कि बापना हाउस के नाम से जाना जाता है।

संलग्न नक्शे में इस सम्पत्ति को लाल रंग की सीमाओं से दर्शाया गया है।

उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति जिसका प्लॉट नम्बर 3 है, तत्कालीन संयुक्त राजस्थान सरकार के महकमा खास के आदेश संख्या 4200 दिनांक 28—12—1947 को स्पेशल खालसा ऑफिसर सावन्तसिंहजी चौहान द्वारा भू—स्वामी/प्रथम पक्ष के पिता सेठ श्री संग्रामसिंहजी आत्मज कुन्दनमलजी बापना को जरिये पट्टा सं. 73 हस्तान्तरित हुई थी, जिसका पट्टा दिनांक 21—2—1949 को स्व० संग्रामसिंहजी बापना के पक्ष में जारी हुआ था। मूल आवंटन के समय भूमि का क्षेत्रफल 43594 वर्गफीट था। तत्पश्चात् मूल आवंटी ने भिन्न भिन्न पट्टों के जरिये कुल 5982 वर्गफीट और खरीदा अतः कुल क्षेत्रफल 49576 वर्गफीट हो गया। मूल आवन्टी स्व० संग्रामसिंहजी बापना ने अपने जीवनकाल में इस पर विधिवत् आवासीय मकान का निर्माण करवाया।

यह कि प्रथम पक्ष के पिता संग्रामसिंहजी बापना का 7—3—1966 को उदयपुर में निधन हो गया, तत्पश्चात् उनके विधिक उत्तराधिकारियों में सम्पन्न पारिवारिक समझौता दिनांकित 23—5—1969 के अन्तर्गत उक्त वर्णित सम्पत्ति के चार हिस्से किये गये जिसका एक नक्शा भी बनाया गया तदनुसार प्रथम पक्ष के चारों भाईयों को अपने—अपने हिस्सों पर स्वतन्त्र व पृथक—पृथक आधिपत्य प्राप्त हुआ। हिस्सेदारों ने अपनी—अपनी सुविधानुसार नगर विकास प्रन्यास/नगर परिषद, उदयपुर से विधिवत् भूमि का उप—विभाजन कराकर आवासीय भवनों का निर्माण करवाया। प्रथम पक्ष के चारों भाईयों के हिस्से में जो भाग आये हैं, उनका विवरण निम्न प्रकार हैः—

Jyoti Masood Kumud Santosh

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

हस्ताक्षर फोटो अंगूठा

6-VIJAY SINGH BAPNA [HUF]/SANGRAM SINGH BAPNA
Age:65, Caste-JAIN
Ocu.-BUSINESS
R/O-BAPNA HOUSE - HOSPITAL ROAD , UDR /
PAN NO. AABHV0208C

7-SMT. JAISHRI BAPNA/VIJAY SINGH BAPNA
Age:62, Caste-JAIN
Ocu.-HOUSE WIFE
R/O-BAPNA HOUSE - HOSPITAL ROAD , UDR /
PAN NO. AAYPB9640B

8-M/S NEO CONSTRUCTIONS PVT.LTD.THRU MANSOOR ALI HITAWALA/FAKHRUDDAIN JI
Age:53, Caste-BOHRA
Ocu.-BUSINESS
R/O-105-HITAWALA COMPLEX - SAHELI MARG ,
UDR / PAN NO. AABCN4029N

9-M/S NEO CONSTRUCTIONS PVT.LTD.THRU NASIR HUSSAIN/FAKHRUDDAIN JI
Age:51, Caste-BOHRA
Ocu.-BUSINESS
R/O-105-HITAWALA COMPLEX - SAHELI MARG ,
UDR / PAN NO. AABCN4029N

ने लेख्यपत्र Agreement of Developer
को पढ़ सुन व समझकर निष्पादन करना स्वीकार किया।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान

1. श्री/श्रीमती/सुश्री SMT. KAMLA BAPNA
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री RAJENDRA SINGH उम्र 0 वर्ष
जाति JAIN व्यवसाय HOUSE WIFE
निवासी BAPNA HOUSE - HOSPITAL ROAD , UDR

2. श्री/श्रीमती/सुश्री SANDEEP BAPNA
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री NARENDRA SINGH उम्र 0 वर्ष
जाति JAIN व्यवसाय BUSINESS
निवासी BAPNA HOUSE - HOSPITAL ROAD , UDR ने की है जिनके

समस्त हस्ताक्षर एंव अगूंठा के निशान मेरे समक्ष लिये गयें हैं।

(2013010385)
(Agreement of Developer)

उप पंजीयक, UDAIPUR-I

1. Lt. Sh. Kesar Singh Bapna

Kumud Jalori D/o Late Shri Kesar Singh Bapna Joyti Lodha D/o Late Shri Kesar Singh Bapna **(Received from Lt. Sh. Kesar Singh Bapna, HUF)**	**4824.00 Sqft**

2. Narendra Singh Bapna

Narendra Singh Bapna H.U.F. Karta Narendra Singh Bapna	7668.00 Sqft
Santosh Bapna (Purchased from Narendra Singh Bapna, HUF)	816.00 Sqft
Total	**8484.00 Sqft**

3. Rajendra Singh Bapna

Rajendra Singh Bapna H.U.F. Karta Rajendra Singh Bapna	**6533.00 Sqft**

4. Vijay Singh Bapna

Vijay Singh Bapna H.U.F. Karta	10664.00 Sqft
Vijay Singh Bapna, Vijay Singh Bapna (Indiv) Purchased From (Daughters of Lt. Sh. Keśar Singh Bapna)	3267.00 Sqft
Jayshri Bapna (Purchased from Rajendra Singh Bapna, HUF)	1890.00 Sqft
Total	**15821.00 Sqft**

Total Area = 35662 Sqft

कार्यालय उप पंजीयक उदयपुर (राज.)

यह कि उक्त वर्णित भूमि 49576 वर्गफीट में से प्रथम पक्ष के सदस्यों ने कुल 13914 वर्गफीट भाग भिन्न भिन्न लोगों को हस्तान्तरित कर दिया अतएव शेष बचे 35662 वर्गफीट का ही यह संनिर्माण अनुबन्ध निष्पादित किया जा रहा है जो भाग विक्रय किया गया उसका विवरण निम्न प्रकार है :–

श्री नरेन्द्रसिंह बापना आत्मज स्व. श्री संग्रामसिह बापना ने अपनी जायदाद में से भूतल **(Ground Floor)** की एक दुकान परिवार के बाहर के लोगों को केवल कारपेट एरिया विक्रय कर रजिस्ट्री करा रखी है जिसका विवरण निम्न प्रकार से है –

Jyoti

Kumud

Santosh

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

1. Area sold by N.S. Bapna

Ground floor carpet area sold to Bhawani Das Arya	223.00 Sqft

इसी प्रकार पट्टों के हिसाब से जमीन का विवरण निम्न प्रकार से है –

पट्टा सं. 73	43594 Sqft
पंत्राक सं. 999/C9C/61	5783 Sqft
पंत्राक सं. 3	110 Sqft
Difference of land paid recpt	89 Sqft
कुल क्षेत्रफल	**49576 Sqft**
(1) में से श्रीमती सुगन कुमारी वर्डीया को विक्रय की गई भूमी का क्षेत्रफल	**- 11890 Sqft**
(2) श्री राजेन्द्रसिंह बापना द्वारा भूतल पर विक्रय की गई दुकानों व हॉल के ऊपर का हिस्सा स्वयं का है जो कि इस एकीकरण का भाग नहीं है	**- 2024 Sq.ft**
कुल शेष भू भाग	**35662 Sqft**

प्रथम पक्ष के पिता श्री संग्रामसिंह जी बापना की मृत्यु के उपरान्त उक्त वर्णित सम्पत्ति पर प्रथम पक्ष का स्वत्व, स्वामित्व एवं आधिपत्य चला आ रहा है जिसमें वे अपने परिवार सहित निवास कर रहे हैं। यह भूखण्ड फ्री होल्ड की सम्पत्ति है जिस पर प्रथम पक्ष के अतिरिक्त अन्य किसी का कोई हित, स्वत्व, अधिकार एवं आधिपत्य नहीं है।

यह कि उक्त वर्णित सम्पत्ति किसी भी प्रकार के ऋण, प्रभार, विलंघमों अथवा दायित्वों से मुक्त है। इस सम्पत्ति के सम्बन्ध में किसी भी न्यायालय में किसी प्रकार का कोई विवाद लम्बित नहीं है। यह सम्पत्ति उदयपुर में हॉस्पिटल रोड पर स्थित होकर इसके आसपास वाणिज्यिक क्षेत्र विकसित हो चुका है अतः वर्तमान में इसका बंगलों के रूप में आवासीय उपयोग व्यावहारिक नहीं रह गया है, अत्एव प्रथम पक्ष के सभी भाईयों ने मिलकर यह विचार किया कि शहर के मध्य स्थित इस महत्वपूर्ण व

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

मूल्यवान भूमि का एकीकरण करवा कर इसको एक बहुतलीय कॉम्पलेक्स के रूप में विकसित कराया जावे। द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता जो कि इस क्षेत्र में कार्यरत है एवं जिन्हें कि इस सम्बन्ध में अच्छा तकनीकी ज्ञान एवं अनुभव प्राप्त है, ने प्रथम पक्ष की सहमति से इस सम्पत्ति को एक बहुतलीय कॉम्पलेक्स के रूप में विकसित करने में अपनी रूचि दर्शायी है, तदनुसार यह अनुबंध निष्पादित किया जा रहा है।

एतदर्थ प्रथम पक्ष/भू–स्वामी एवं द्वितीय पक्ष विकासकर्ता के मध्य एतद्द्वारा यह अनुबंध निम्न शर्तों एवं निबंधनों के साथ संलिखित किया जाता हैः–

1. यह कि प्रथम पक्ष ने उक्त वर्णित सम्पत्ति जो कि सभी विल्लंघमों एवं दायित्वों से मुक्त है अप्रत्याहारित रूप से द्वितीय पक्ष को इस पर स्थित पुराने निर्माण को गिरा कर बहुतलीय कॉम्पलेक्स के प्रयोजन से नया निर्माण करने, विकसित करने एवं बहुमंजिला भवन का निर्माण कराने हेतु नगर निगम, उदयपुर से प्राप्त अनुमति दिनांकित 12.07.2013 क्रमांक : भ.अ./196/2012–2013 के जरिये 2 पार्किंग बेसमेन्ट, भूतल (ग्राउण्ड फ्लोर) तथा नौ ऊपरी मंजिलों के निर्माण के लिए अधिकृत किया है, तदनुसार अन्य शर्तों के अधीन रहते हुए द्वितीय पक्षकार /विकासकर्ता बहुमंजिला कॉम्पलेक्स के निर्माण के लिए स्वतन्त्र व सक्षम होगा।

2. यह कि उक्त वर्णित बहुतलीय कॉम्पलेक्स 60 : 40 के हिस्से के अनुपात से निष्पादित किया जा रहा है। अर्थात् निर्मित कॉम्पलेक्स का 60 प्रतिशत हिस्सा **प्रथम पक्ष/भू–स्वामी** का व 40 प्रतिशत हिस्सा **द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता** के हक में निहित होगा। 40 प्रतिशत हिस्सा **द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता** को यह बहुतलीय कॉम्पलेक्स की स्वीकृति प्राप्त करने, निर्मित करने व विकसित करने के एवज् में मेहनताने के रूप में देय होगा जो कि अन्तिम एवं पूर्ण होगा। **प्रथम पक्षकार/भू–स्वामी** का उनकी भूमि के अनुपात में 60 प्रतिशत बंटेगा। **द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता** इसके अतिरिक्त किसी भी प्रकार का क्लेम अथवा प्रतिफल की मांग नहीं कर सकेगा।

3. यह कि **द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता**, **प्रथम पक्ष/भू–स्वामी** की सहमति से उक्त वर्णित भूमि पर प्रस्तावित बहुतलीय कॉम्पलेक्स के निर्माण हेतु नियमानुसार

उदयपुर – प्रथम

भूमि का एकीकरण (Reconstitution of Plots) करवाकर निर्माण की अनुमति प्राप्त कर नक्शा अनुमोदित करवा लिया है, अनुमोदन हेतु नक्शा तैयार कराने से लेकर इसके विभिन्न विभागों से अनुमोदन तक का सारा खर्च एवं श्रम द्वितीय पक्ष / विकासकर्ता ने वहन किया है। नक्शे के पारित होने के पूर्व तक इस भूमि पर जो भी स्थानीय निकाय अथवा सरकार का जो भी पुराना कर अथवा शुल्क बकाया निकलता है वह **प्रथम पक्ष / भूस्वामी** अपने–अपने हिस्से का अदा करेंगे एवं इसके पश्चात् निर्माण पूर्ण होने तक **द्वितीय पक्ष / विकासकर्ता** समस्त कर, भार, विलघंमों को अदा करने का उत्तरदायी होगा तथा भवन के पूर्ण होने के पश्चात् अपने अपने हिस्से पर बंटवाडा अनुसार काबिज हो जाने के बाद **प्रथम पक्ष / भूस्वामी** एवं **द्वितीय पक्ष / विकासकर्ता** दोनो अपने–अपने हिस्से के अनुपात में अदा करेंगें।

4. यह कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के भूतल एवं प्रथम तल या अन्य किसी तल का व्यवसायिक रूपान्तरण करवाया जाता है तो तत्सम्बन्धी विभागों से स्वीकृति प्राप्त करने का दायित्व **विकासकर्ता / द्वितीय पक्ष** (Developer) का होगा। कोमर्शीयल उपयोग (Commercial conversion) का समस्त खर्च द्वितीय पक्ष / **विकासकर्ता** द्वारा वहन किया जावेगा।

5. यह कि नगर परिषद अथवा नगर विकास प्रन्यास एवं संबंधित विभागों से प्रस्तावित निर्माण की प्राप्त अनुमति की सत्य प्रतिलिपि **द्वितीय पक्ष / विकासकर्ता** द्वारा **प्रथम पक्ष / भू–स्वामीयों** को प्रदान की जावेगी।

6. यह कि **प्रथम पक्ष / भूस्वामी** पंजीयन दिनांक से 30 दिन के अन्दर–अन्दर अपने–अपने मकानों को खाली कर **द्वितीय पक्ष / विकासकर्ता** को यह बहुतलीय कॉम्पलेक्स बनाने के लिए अधिकृत कर देगा तथा **द्वितीय पक्ष / विकासकर्ता** को भूमि में प्रवेश करने, निर्माण एवं विकास करने की अनुमति प्रदान कर देगा, तदनुसार **द्वितीय पक्ष / विकासकर्ता** को सम्पत्ति में प्रवेश, निर्माण एवं विकास का पूर्ण अधिकार प्राप्त हो जावेगा।

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

7. यह कि **द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता** को नक्शा स्वीकृति दिनांक 12.07.2013 को संख्या भ.अ./196/2012–13 मिल गई है एवं निर्माण की अनुमति प्राप्त करने के बाद 30 माह की अवधि में स्वीकृत/नक्शे के अनुसार निर्माण पूर्ण करवा लेगा। नियत अवधि में स्वीकृत नक्शे के अनुसार निर्माण पूर्ण कराना **द्वितीय पक्ष/ विकासकर्ता** के लिये अनिवार्य होगा। नियत अवधि में **द्वितीय पक्ष/ विकासकर्ता** के निर्माण पूर्ण न कर पाने पर 6 माह का अतिरिक्त समय बिना ब्याज/पेनल्टी के इस बहुतलीय ईमारत के निर्माण को पूर्ण करने के लिए दिया जावेगा जिसके पश्चात् भी अगर कोई भाग पूर्ण/फिनिश होना शेष रह जाता है तो उस भाग को पूर्ण करने तक 1/– रू (एक रूपया) प्रति स्कवायर फिट प्रति माह के हिसाब से पेनल्टी **प्रथम पक्ष/भू–स्वामी** को देय होगी।

8. यह कि निर्माण संबंधी सम्पूर्ण लागत **द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता** द्वारा वहन की जावेगी तथा परिशिष्ट (ए) में नियत मापदण्डों के अनुसार निर्माण पूर्ण होने पर निर्मित भाग के 60 प्रतिशत अंश पर स्वत्वाधिकार **प्रथम पक्ष/भू–स्वामी** का एवं 40 प्रतिशत अंश पर स्वत्वाधिकार **द्वितीय पक्ष/ विकासकर्ता** का रहेगा। कार्य की प्रगति, गुणवत्ता अथवा किसी विशेष परिस्थिति में दोनों पार्टीयों की लिखित सहमति अनुसार परिर्वतन किया जा सकेगा।

9. यह कि प्रथम पक्ष/भू–स्वामी ने द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता को इस भूमि पर अपने पूर्ण स्वामित्व की सन्तुष्टि करवा दी है, फिर भी एतदद्वारा वे पुनः घोषणा करते हैं कि इस सम्पत्ति अथवा इसके किसी भाग के स्वामित्व के संबंध में किसी भी व्यक्ति, एजेन्सी अथवा परिजन द्वारा कोई विवाद खड़ा किया जाता है तो उसके निपटारे का दायित्व प्रथम पक्ष का अपने–अपने हिस्से के अनुसार होगा एवं इस सम्बन्ध में जो भी लागत अथवा खर्चा आवेगा, उसे वह स्वयं वहन करेगा। प्रथम पक्ष यह भी वचन देता है कि ऐसा कोई विवाद उठने पर यथासंभव उसे शीघ्रताशीघ्र निपटाने का प्रयास अपने अपने हिस्से के अनुसार करेगा। इस कारण निर्माण में यदि कोई विलम्ब होता है, तो उसके लिये विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष उत्तरदायी नहीं होगा एवं उस स्थिति में होने वाली क्षति के लिये प्रथम पक्ष हिस्सेदार एवं द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता अथवा उनके

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

उत्तराधिकारी अपने अपने हिस्से के अनुसार क्षति की पूर्ति के लिए जिम्मेदार रहेंगे।

10. यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष निर्माणाधीन भूमि पर दोनों बेसमेन्ट वाहनों के पार्किंग हेतु आरक्षित रखेंगे। यह अनुमति बहुतलीय कोम्पलेक्स के प्रयोजन से नगरपरिषद अथवा सम्बन्धित विभाग द्वारा प्राप्त की गई है। प्रारम्भिक स्तर पर प्राप्त अनुमति के अलावा निर्माण के दौरान अतिरिक्त निर्माण के लिये कोई अनुमति प्राप्त की जाती है तब भी अनुबन्ध पत्र की शर्त के अनुसार निर्माण लागत द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा ही अदा की जावेगी एवं दोनों पक्षों के हिस्सों का अनुपात 60 : 40 का रहेगा।

11. यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष लोक निर्माण विभाग द्वारा ऐसी इमारत के लिये नियत माप दण्ड अथवा स्पेसिफिकेशन के अनुसार निर्माण कार्य आवश्यक रूप से पूर्ण करवाएगा तथा निर्माण की गुणवत्ता, फिनिशिंग एवं प्रयुक्त सामग्री कम से कम इसी स्पेसिफिकेशन के अनुसार होगी तथा दोनो पक्षों का आपसी द्वितीय इकरार जो की नक्शा पारित होने के पश्चात निष्पादित होगा में वर्णित स्पेसिफिकेशन (Annexure A) के अनुसार इस पूरी इमारत में एक समान निर्माण होगा। विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष मुख्य इमारत के अतिरिक्त फायर फाइटिंग सिस्टम, भूकम्प प्रतिरोधक ढ़ॉचा, बाउण्ड्रीवॉल, साईड रोड, पार्किंग स्पेस, सीढ़ियां, लिफ्ट, ढांचा, स्टोर हाउस, ऑफिस रूम, कॉमन कम्यूनिटी हॉल, लेण्ड स्कीपिंग एवं वॉचमेन के लिये निर्मित भाग, टॉयलेट, विद्युत ट्रांसफॉर्मर, पूरे केम्पस एवं इमारत की कॉमन लाईटिंग, दो लिफ्ट (Lift) (8 व्यक्तियों की बडे केबिन वाली) एवं एक 7 फीट की सर्विस लिफ्ट (Stretcher Size) कुल 3 लिफ्ट एवं कॉमन एरिया के लिए पॉवर बेकअप इनवर्टर एवं जेनरेटर, दो 6″ के ट्यूब वेल, पम्प हाउस एवं लिफ्ट के संस्थापन का कार्य अपनी लागत से कराने के लिए भी पूर्णतया उत्तरदायी होगा।

निर्माण की उचित देखरेख, पर्यवेक्षण आदि हेतु आर्कीटेक्ट, इन्जीनियर, सेफटी इन्जीनियर, ठेकेदार एवं स्टॉफ के अन्य सदस्यों की नियुक्ति का दायित्व

कार्यालय उप पंजीयक-प्रथम उदयपुर-313001 (राज.)

Jyoti

Santosh

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष का रहेगा, जिसका खर्च विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष स्वयं वहन करेगा। निर्माण पर आने वाली लागत के लिये विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष स्वयं उत्तरदायी होगा। प्रथम पक्ष यह भी विश्वास दिलाता है कि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा निर्माण के दिन–प्रतिदिन के कार्यों में कोई हस्तक्षेप नहीं करेगा, न किसी प्रकार का कोई व्यवधान अथवा अवरोध उत्पन्न किया जावेगा, प्रथम पक्ष/भू–स्वामी द्वारा अप्रत्यक्ष रूप से भी ऐसा कोई कृत्य अथवा गतिविधि नहीं की जावेगी, जिससे कि प्रश्नगत् निर्माण के पूर्ण होने में अवरोध उत्पन्न होता हो।

परन्तु प्रथम पक्ष/भू–स्वामी अथवा उनके अधिकृत प्रतिनिधि को निर्माण के दौरान निरीक्षण अथवा अवलोकन करने का पूर्ण अधिकार होगा तथा प्रथम पक्ष/भू स्वामी निर्माण एवं निर्माण सामग्री की गुणवत्ता की जांच करने के अधिकारी होंगे, जो कि निर्माण में हस्तक्षेप नहीं समझा जावेगा। यदि जांच के दौरान निर्माण अथवा निर्माण सामग्री की गुणवत्ता उल्लिखित स्पेसिफिकेशन के अनुसार नहीं पाई गई तो प्रथम पक्ष/भू–स्वामी, विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के ध्यान में यह तथ्य लावेगा तथा इस सम्बन्ध में आवश्यक सुझाव देने का भी अधिकारी होगा, जिस पर विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा स्वीकृत नक्शे एवं स्पेसिफिकेशन के अनुसार आवश्यक सुधार किये जाने के लिए बाध्य होगा। यदि फिर भी स्पेसिफिकेशन के अनुसार कार्य नहीं होता है तो प्रथम पक्षकार वह कार्य पूर्ण कराकर द्वितीय पक्षकार से लागत वसूल कर सकता है।

12. यह कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण में आने वाली सम्पूर्ण लागत स्वयं वहन करने में अपनी सहमति प्रकट करता है तथा यह घोषणा करता है कि इससे सम्बन्धित सम्पूर्ण कार्य करने के लिए वह वचनबद्ध रहेगा। विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष यह घोषणा भी करता हैं कि निर्माण कार्य के दौरान प्रचलित श्रम कानून के अन्तर्गत उत्पन्न किसी भी दायित्व के लिए वे स्वयं उत्तरदायी होंगे तथा निर्माण के दौरान अथवा निर्माण के कारण व्युत्पन्न किसी भी दुर्घटना, जनहानि (आस पडौस जनहानि एवं Third party) अथवा दायित्व के कारण क्षतिपूर्ति एवं समस्त लेबर के इन्श्योरेन्स व इन्श्योरेन्स प्रोविडेण्ट फण्ड

कार्यालय उप पंजीयक उदयपुर (राज.)

Jyoti Masood Ali Kumud Santosh

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

के लिये वह स्वयं (द्वितीय पक्ष) उत्तरदायी होगा। प्रथम पक्ष/भू–स्वामी किसी भी क्षति अथवा प्रतिकर के लिए उत्तरदायी नहीं होंगे।

13. यह कि इस अनुबन्ध पत्र के अन्तर्गत निर्माण अथवा विकास का उपरोक्त वर्णित जो भी कार्य विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा कराया जावेगा वह प्रथम पक्ष/भू–स्वामी की ओर से कराया जोवगा। विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा निर्माण के लिए जो भी परिश्रम व प्रयास किया जावेगा तथा लागत वहन की जावेगी, उसके प्रतिफल में निर्माण के पश्चात् इस सम्पत्ति में 40 प्रतिशत निर्मित भाग विल्लंघमों एवं प्रभारों से मुक्त विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष में निहित हो जावेगा। इसी प्रकार 60 प्रतिशत प्रथम पक्ष में निहित होगा। दोनों पक्षों के मध्य तय यह शर्त एक आवश्यक एवं अनिवार्य शर्त है। इस अनुबन्ध पत्र के साथ भूमि का एक नक्शा संलग्न है जो कि इसका अभिन्न भाग है। इस नक्शे पर दोनों पक्षों के हस्ताक्षर है।

इस प्रकार कोई भी पक्ष बंटवाडे के पूर्व एक दूसरे की सहमति के बिना अपने–अपने हिस्से को हस्तांतरित नहीं कर सकेंगे। बंटवाडे के पूर्व यदि दोनों पक्ष हस्तांतरण के लिये सहमत हुए तो संयुक्त रूप से अथवा पृथक–पृथक रूप से निर्माणाधीन भवन अथवा उसका कोई भाग हस्तांतरित कर सकेंगे। दोनों पक्ष आपसी सहमति से 60 : 40 के अनुपात से भवन का विभाजन कर सकेंगे एवं तद्नुसार अपने–अपने हिस्से को स्वतंत्र एवं पृथक रूप से हस्तांतरित करने के अधिकारी होंगे। इस प्रकार प्राप्त होने वाले प्रतिफल पर भी दोनों पक्षों को आनुपातिक अधिकार होगा। इस प्रकार के हस्तांतरण से प्राप्त अपने हिस्से के प्रतिफल की राशि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के पारिश्रमिक एवं व्यय किए गए धन का पूर्ण एवं अन्तिम प्रतिफल समझा जावेगा। विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष को इस सम्बन्ध में अन्य किसी प्रकार की क्षतिपूर्ति अथवा प्रतिकर प्राप्त करने का अधिकार नहीं होगा तथा प्रथम पक्ष/भू–स्वामी इस सम्बन्ध में अपने दायित्व से मुक्त समझा जावेगा।

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

बहुमंजिला इमारत का दोनों पक्षों के मध्य विभाजन होने की स्थिति में भी कॉमन सुविधाएं जैसे पैसेज, सीढ़िया, लिफ्ट, लॉबी, कॉरीडोर आदि दोनों हिस्सेदारों अथवा उनके उत्तराधिकारियों अथवा अभिहस्तांतरियों के कॉमन उपयोग के समझे जावेंगे।

प्रथम पक्ष/भू स्वामी अप्रत्याहरित रूप से यह सहमति प्रकट करते हैं कि उक्त वर्णित शर्तों के अधीन विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के हिस्से के 40 प्रतिशत भाग अथवा उसकी किसी इकाई का विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के निर्देशानुसार हस्तान्तरण– विलेख के निष्पादन एवं पंजीयन कराने के लिए प्रथम पक्ष वचनबद्ध है एवं सम्भावित क्रेताओं से जो भी प्रतिफल की राशि प्राप्त होगी उसे प्राप्त करने के अधिकारी विकासकर्ता/द्वितीय पक्षकार स्वयं होगा। विक्रय– विलेखों का पंजीयन कराने का दायित्व द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता का रहेगा। विक्रय– विलेखों के स्टाम्प पंजीयन आदि शुल्कों की अदायगी सम्भावित क्रेताओं द्वारा की जावेगी। कॉमन स्थल एवं सुविधाएं इमारत के इकाइधारियों द्वारा गठित की जाने वाली सोसायटी के अधीन रहेंगे।

यदि द्वितीय पक्ष/ विकासकर्ता के हिस्से के 40 प्रतिशत भाग में से कोई हिस्सा हस्तांतरण के पश्चात् भी बचता है तो उसका हस्तान्तरण विलेख विकासकर्ता /द्वितीय पक्ष स्वयं अथवा उसके द्वारा निर्देशित व्यक्तियों के नाम निष्पादित एवं पंजीबद्ध कराने के लिए प्रथम पक्ष/भू–स्वामी बाध्य रहेंगे। हस्तान्तरण का यह कार्य यथासम्भव 6 (छः) माह की अवधि में विकासकर्ता को सम्पन्न कराना होगा।

यदि किसी युक्तियुक्त कारण के बिना प्रथम पक्ष/भू स्वामी द्वारा द्वितीय पक्ष/ विकासकर्ता के 40 प्रतिशत हिस्से के हस्तांतरण विलेख/विलेखों का निष्पादन एवं पंजीयन नहीं कराया जाता है अथवा कराये जाने में आनाकानी की जाती है तो विकासकर्ता/द्वितीय पक्षकार उस मूल्य के बराबर का प्रथम पक्ष/भू–स्वामी के हिस्से के भाग का आधिपत्य अपने पास रखने का अधिकारी होगा, जब तक कि उसके द्वारा विक्रय विलेखों का निष्पादन एवं पंजीयन नहीं करवा दिया

उदयपुर – प्रथम

जाता है तथा विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष इस भाग के हस्तान्तरण हेतु प्रथम पक्ष/भू–स्वामी के विरूद्ध कानूनी कार्यवाही करने का अधिकारी होगा।

इसी प्रकार बिना किसी युक्तियुक्त आधार के विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष/भू–स्वामी के 60 प्रतिशत हिस्से का आधिपत्य प्रथम पक्ष/भू–स्वामी को सिपुर्द नहीं किया जाता है तो प्रथम पक्ष/भू स्वामी को भी अधिकार होगा कि वह द्वितीय पक्ष/निर्माता के हिस्से के विक्रय विलेखों का निष्पादन एवं पंजीयन संभावित क्रेताओं के पक्ष में तब तक नहीं करावें, जब तक कि प्रथम पक्ष/भू–स्वामी के हिस्से का आधिपत्य उसे हस्तांतरित नहीं कर दिया जाता है। प्रथम पक्ष/भू–स्वामी अपने हिस्से का द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता से आधिपत्य प्राप्त करने हेतु कानूनी कार्यवाही करने का अधिकारी रहेगा।

यदि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के किसी दोष अथवा कृत्य के कारण किसी न्यायालय के स्थगनादेश से निर्माण कार्य रूक जाता है अथवा निर्माण कार्य घटिया श्रेणी का होता है तो प्रथम पक्ष/भू–स्वामी को अधिकार होगा कि विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष के हिस्से के 40 प्रतिशत भाग के हस्तांतरण विलेख/विलेखों का निष्पादन एवं पंजीयन रोक दे, जब तक कि द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा अनुबन्ध पत्र की शर्तों एवं स्पेसिफिकेशन के अनुसार उसमें प्रथम पक्ष/भू–स्वामी की सन्तुष्टि के अनुरूप सुधार नहीं करवा दिया जाता है तथा न्यायालय से स्थगनादेश अपास्त नहीं करवा दिया जाता है।

पूर्वोक्त वर्णित शर्तों के अधीन रहते हुए निर्माणाधीन भवन के विभाजन के पश्चात् प्रथम एवं द्वितीय पक्ष अपने–अपने हिस्से के हस्तांतरण संबंधी संव्यवहार के अन्तर्गत प्रतिफल में अग्रिम अथवा सम्पूर्ण प्रतिफल की राशि प्राप्त करने के अधिकारी होंगे। ये हस्तांतरण या हस्तांतरण संबंधी संव्यवहार दोनों पक्षों द्वारा अपनी अपनी जिम्मेदारी एवं जोखिम पर सम्पन्न होंगे।

निर्मित भवन के विभाजन की स्थिति में प्रथम पक्ष/भू–स्वामी के क्रेता/क्रेतागण द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता से एवं द्वितीय पक्ष/ विकासकर्ता के क्रेतागण प्रथम

13

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

पक्ष/भू–स्वामी से हस्तांतरण के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार की आपत्ति अथवा शिकायत करने के अधिकारी नहीं होंगे।

14. यह कि प्रथम पक्ष/भू स्वामी एवं द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता के मध्य यह अनुबन्ध पत्र मात्र सैद्धान्तिक आधार पर सम्पन्न किया जा रहा है। यह अनुबन्ध पत्र न तो सेवा सम्बन्धी अनुज्ञा पत्र है, न पक्षों के मध्य कोई भागीदारी का गठन किया गया है, न इसके द्वारा सम्पत्ति का विक्रय अथवा हस्तांतरण किया जा रहा है, न यह प्रोजेक्ट दोनों के मध्य कोई संयुक्त उपक्रम (Joint Venture) है, न दोनों पक्षों के मध्य किसी सोसायटी का गठन ही किया गया है। दोनों पक्ष इन्कम एवं धनकर, अन्य किसी भी प्रकार के टैक्स एवं उनके कानूनी दायित्व के लिए पृथक–पृथक रूप से उत्तरदायी होंगे।

15. इस सहमति पत्र के निष्पादन के पश्चात् इस सम्पत्ति के सम्बन्ध में नगर परिषद अथवा भूमि एवं भवन कर विभाग अथवा अन्य किसी भी संस्था/निकाय की ओर से कोई टेक्स या शुल्क आरोपित होता है तो उसका भुगतान द्वितीय पक्ष/विकासकर्ता द्वारा किया जावेगा, परन्तु निर्माण पूर्ण होने एवं पृथक–पृथक आधिपत्य होने के पश्चात् अपने–अपने हिस्से के करों का दायित्व सम्बन्धित पक्ष अथवा/एवं सम्भावित हस्तांतरिती का होगा।

16. यह कि प्रथम पक्षकार की सहमति से प्रस्तावित निर्माण के पश्चात् इस कॉम्पलेक्स का नाम **"बापना हाउस"** अथवा प्रथम पक्षकारों की सहमति से जो भी नाम तय होगा, रखा जावेगा।

17. यह कि भू–स्वामी/प्रथम पक्ष घोषणा करते है कि:–

(ए) इस सम्पत्ति के सम्बन्ध में सरकार अथवा स्थानीय निकाय अथवा किसी भी हितधारी पक्ष की ओर से कोई नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है।

(बी) प्रथम पक्ष/भू–स्वामी ने प्रश्नगत सम्पत्ति अथवा उसका कोई भाग किसी भी व्यक्ति अथवा पक्ष को हस्तांतरित नहीं किया है, न हस्तान्तरण सम्बन्धी कोई संव्यवहार या अनुबन्ध ही किया है। प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करता है कि उसने इस सम्पत्ति पर किसी अन्य का हित अथवा

उदयपुर – प्रथम

दायित्व उत्पन्न नहीं किया है न उसने यह सम्पत्ति या उसका कोई भाग किसी के पास रहन ही रखा है (यहां यह स्पष्ट कर दिया जाता है कि आगे केवल भूतल की एक दुकान का हिस्सा प्रथम पक्षकार श्री नरेन्द्रसिंह बापना ने विक्रय किया हुआ है जिसका विवरण पूर्व में दिया जा चुका है) प्रथम पक्ष ने इस सम्पत्ति के विकास हेतु अन्य किसी से कोई अनुबन्ध भी नहीं किया है। प्रथम पक्ष/भू–स्वामी वचन देता है कि वह इस अनुज्ञा पत्र के अन्तर्गत बहुतलीय कॉम्पलेक्स के पूर्ण निर्माण एवं विभाजन होने तक इस सम्पत्ति अथवा इसके किसी भाग पर किसी प्रकार का कोई हित, विल्लंघम अथवा कोई दायित्व उत्पन्न नहीं करेगा, न भौतिक आधिपत्य ही किसी अन्य को हस्तांतरित करेगा।

विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष भी यह घोषणा करते है कि वे भी निर्माणाधीन सम्पत्ति पर भी अपने अनुपातिक 40 प्रतिशत हिस्से का किसी प्रकार का हित या दायित्व उत्पन्न नहीं करेगा, जब तक कि भवन का निर्माण पूर्ण नहीं हो जाता है।

18. यह कि **भू–स्वामी/प्रथम पक्षकार** श्री नरेन्द्रसिंह बापना एच॰यू॰एफ॰ ने अपने हिस्से का आगे का भाग (केवल कारपेट एरिया भूतल का) विक्रय कर रखा है, अत्एव विक्रीत भूमि पुनः क्रय करने अथवा कॉम्पलेक्स के निर्माण के पश्चात् निर्मित इमारत में उन्हें अन्यत्र समायोजित करने का दायित्व प्रथम पक्ष का रहेगा। इस सम्बन्ध में अदा की जाने वाली रिजनेबल राशि का भुगतान उनकी सहमति से अथवा विनिमय में समायोजन उनकी सहमति से उनके हिस्से से किया जावेगा। **विकासकर्ता/द्वितीय पक्ष** इस कार्य में पूर्ण सहयोग करेंगे। यदि इस कार्य में सफलता नहीं मिलती है तब भी शेष भूमि में अनुमोदित नक्शे के अनुसार निर्माण कराया जावेगा, जिसमें किसी भी पक्ष को कोई आपत्ति नहीं होगी परन्तु प्रथम पक्ष के श्री नरेन्द्रसिंह बापना एच॰यू॰एफ॰ के पूर्व में विक्रय किये गये हिस्से के अनुपात से कम हो जावेगा।

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

19. यह कि बहुमंजिला कॉम्पलेक्स के रखरखाव व कॉमन उपयोग–उपभोग हेतु जो सोसायटी बनेगी उसका पंजीयन पहले ही करवाकर कोष, एवं सोसायटी रूल्स पहले ही दोनों पक्षों द्वारा निर्धारित किए जायेंगें।

20. यह कि प्रस्तावित निर्माण के सम्बन्ध में किसी भी विभाग या निकाय द्वारा किसी भी प्रकार की कोई कानूनी कार्यवाही शास्ति आदि लगाई जाती है तो उसके निस्तारण का दायित्व **विकासकर्ता / द्वितीय पक्ष** का रहेगा, परन्तु निर्माण स्वीकृति के अतिरिक्त यदि कोई निर्माण कराया जाता है तथा उसके सम्बन्ध में कोई समझौता अथवा नियमन शुल्क अदा करना होगा तो सभी पक्ष अपने–अपने हिस्से के अनुपात में वहन करेंगे किन्तु इसके भी निस्तारण का दायित्व **विकासकर्ता / द्वितीय पक्ष** का रहेगा।

21. यह कि निर्माण शुरू होने के पूर्व **भू–स्वामी / प्रथम पक्ष** के समस्त परिवारों की आवास की व्यवस्था **विकासकर्ता / द्वितीय पक्ष** द्वारा की जावेगी तथा इस सम्बन्ध में देय किराया उसी के द्वारा इस बहुतलीय कॉम्पलेक्स के पूर्ण होने व **भू–स्वामियों / प्रथम पक्षकारों** के अपने–अपने हिस्से का वहां कब्जा प्राप्त कर लेने तक अदा किया जावेगा।

22. यह कि यदि अन्तिम छत पर पेन्ट हाउस के निर्माण की अनुमति मिलती है तो उसमें लगने वाली लागत सभी पक्ष अपने–अपने हिस्से के अनुपात में अदा करेंगे एवं अपना–अपना हिस्सा अपनी–अपनी सुविधानुसार हस्तान्तरण करने का अधिकार रखेंगें। छत पर **प्रथम पक्षकारों** एवं **विकासकर्ता / द्वितीय पक्षकार** का अधिकार 75 : 25 प्रतिशत के अनुपात में रहेगा।

23. यह कि यह अनुबन्ध पत्र नक्शे स्वीकृत होने के साथ उक्त बहुतलीय कॉम्पलेक्स के समस्त स्पेसिफिकेशन, बटवारा, निर्माण सम्बन्धी milestones आदि निष्पादित किए जा रहे हैं जो एनेक्सचर–ए है। भविष्य में प्रथम पक्षकार व द्वितीय पक्षकार आपस में एक दूसरे से रिलीज डीड पर हस्ताक्षर करा लेगें जिससे की हर पक्षकार को अपने–अपने हिस्से की प्रोपर्टी के निर्माण के बाद क्रय–विक्रय स्वतंत्र रूप से करने का अधिकार प्राप्त हो जावेगा।

24. यह कि दोनों पक्षकारों में से कोई भी पक्ष दूसरे पक्ष की सहमति के बिना कॉम्पलेक्स का निर्माण पूर्ण होने तथा विभाजन के अनुसार विधिवत स्वतन्त्र व पृथक आधिपत्य प्राप्त किए बिना अपने हिस्से की किसी ईकाई का रहन अथवा बन्धक नहीं रख सकेगा।

25. यह कि इस सम्पत्ति के विकास से सम्बन्धित इससे पूर्व जो भी लिखापढी, अनुबन्ध अथवा सहमति पत्र दोनों पक्षकारों ने निष्पादित कर रखे हैं, वे सभी इस अनुबन्ध के निष्पादन के साथ ही स्वतः निरस्त समझे जावेंगे।

26. यह कि इस अनुबन्ध पत्र को मूल व आठ पृथक–पृथक काउण्टर पार्ट स्टाम्प पर दस्तावेज तैयार किये गये हैं, जिनमें से सभी प्रथम पक्ष के सदस्यों के पास व एक द्वितीय पक्ष के पास रहेगा। समस्त दस्तावेज मूल दस्तावेज समझे जावेंगे।

27. यह कि इस अनुबंध की शर्तों व निबंधनों के अभिप्राय या व्याख्या को लेकर अथवा इसकी क्रियान्विती को लेकर अथवा स्पेसिफिकेशन के अनुसार निर्माण की गुणवत्ता को लेकर पक्षों के मध्य किसी प्रकार का कोई विवाद उत्पन्न होता है तो प्रथम प्रयास सुलह एवं माध्यस्थम अधिनियम 1996 के प्रावधानों के अन्तर्गत मध्यस्थ के माध्यम से निपटारा कराये जाने का रहेगा।

पक्षों के मध्य किसी भी विवादन के सम्बन्ध में सक्षम न्यायालय द्वारा विनिर्णय कराये जाने के लिए उदयपुर स्थित न्यायालयों को ही क्षेत्राधिकार प्राप्त होगा।

28. यह कि इस संनिर्माण–अनुबन्ध पत्र को विधिवत् रूप से स्टाम्प पर निष्पादित कर उसका पंजीयन कराया जावेगा, जिसका व्यय द्वितीय पक्ष वहन करेंगे।

29. यह कि इस अनुबन्ध की पालना के प्रयोजन से पत्राचार अथवा सूचना हेतु पक्षकारों के निम्नांकित पते मान्य समझे जावेंगे तथा इन पतों पर किया गया पत्राचार ही वैध समझा जावेगा।

Jyoti

Kumud

K.L. Bafna

Santosh

...योक
उदयपुर – प्रथम

पत्राचार के लिए डाक पते :–

1 2	श्री नरेन्द्र सिंह बापना श्रीमती सन्तोष बापना पत्नि श्री नरेन्द्र सिंह बापना	हिंतावाला कॉम्पलेक्स फ्लेट नं॰ 304, 305, थर्ड फ्लोर, लोक कला मण्डल के पास, उदयपुर
3 4 5	श्री राजेन्द्र सिंह बापना श्री विजय सिंह बापना श्रीमती जयश्री बापना पत्नि श्री विजयसिंह बापना	गुरू देवेन्द्र धाम अपार्टमेन्ट फ्लेट नं॰ 306, थर्ड फ्लोर, मॉडर्न कॉम्पलेक्स, भुवाणा, उदयपुर
6	श्रीमती कुमुद जालोरी पत्नि श्री के॰के॰ जालोरी	हिंतावाला कॉम्पलेक्स फ्लेट नं॰ 301, थर्ड फ्लोर, लोक कला मण्डल के पास, उदयपुर
7	श्रीमती ज्योति लोढ़ा पत्नि श्री संदीप जी लोढा	46, रवीन्द्र नगर, प्रतापनगर, उदयपुर

8	मेसर्स नियो कन्स्ट्रक्शन प्रा॰लि॰ उदयपुर, जरिये निदेशक श्री मन्सूर अली हितावाला श्री नासिर हुसैन हितावाला पिता श्री फखरूद्दीन हितावाला	हिंतावाला कॉम्पलेक्स पहली मंजिल, फ्लेट नं॰ 105, सहेली मार्ग, उदयपुर

कार्यालय उप पंजीयक

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

यह अनुबन्ध पत्र दोनों पक्षों ने अपने स्वस्थ चित्त, स्थिर बुद्धि की दशा में स्वेच्छापूर्वक निष्पादित कर साक्षियों के समक्ष अपने–अपने हस्ताक्षर कर दिये, सो प्रमाणित रहे।

उदयपुर

दिनांक : 29.07.2013

(ह0 प्रथम पक्ष) (ह0 द्वितीय पक्ष)

गवाह–1

श्रीमती कमला बापना
पत्नि श्री राजेन्द्र सिंह जी बापना
बापना हाऊस, उदयपुर

गवाह–2

श्री संदीप बापना
पिता श्री नरेन्द्र सिंह जी बापना
बापना हाऊस, उदयपुर

उदयपुर

दिनांक : 29.07.2013

(ह0 प्रथम पक्ष) (ह0 द्वितीय पक्ष)

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

रसीद नं0 2013010575 दिनांक 29/07/2013
पंजीयन शुल्क रू0 50000/—
प्रतिलिपि शुल्क रू0 300/—
पृष्ठांकन शुल्क रू0 0/—
अन्य शुल्क रू0 65550/—
कमी स्टाम्प शुल्क रू0 0/—
कुल योग रू0 115850/—

(2013010385) उप पंजीयक, UDAIPUR-I
(Agreement of Developer)

धारा 54 के तहत प्रमाण—पत्र
प्रमाणित किया जाता है कि इस विक्रय पत्र
की मालियत रूपये 65546756
मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक
राशि 0 पर कमी पंजीयन शुल्क
रूपये 50000 कुल रूपये 115850
जरिये रसीद संख्या 2013010575 दिनांक 29/07/2013
में जमा किये गये है।
अतः दस्तावेज को रूपये 655470
के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।

(2013010385) उप पंजीयक, UDAIPUR-I
(Agreement of Developer)

आज दिनांक 29/07/2013 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1323
में पृष्ठ संख्या 191 क्रम संख्या 2013006239 पर
पंजिबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 3138
के पृष्ठ संख्या 387 से 411 पर
चस्पा किया गया।

(2013010385) उप पंजीयक, UDAIPUR-I
(Agreement of Developer)

कार्यालय उप पंजीयक-प्रथम * उदयपुर-313001 (राज.)

SCHEDULE-A SPECIFICATIONS

(1) **Building Structure** : Design as per national building code and of the relevant standards lands down with regard to structural safety earthquake resistance, fire retarding, termite proofing, water proofing in general and first dam bricks, steel ISO 9001 and cement ISO 43 certified grade will be used.

(2) **Finishing of walls** : Cement Plaster on external surfaces. Internal walls to have sadala (gutai or equivalent). External water proof paints of standards companies like Nerolac/Asian/Berger on all walls to match, the flooring and daddo upto ceiling in toilets using glazed ceramic tiles 12" x 18" size Kajariz/Somani/Jonson or equivalent.

(3) Kitchen walls to have lintel end daddo above counter surface using light coloured (approved) ceramic tiles 12" x 18".

(4) Wall metal surfaces to be enamel painted using paint of standard company wooden surfaces to be polished/painted as per approved sample.

(5) **Toilets** : Glazed ceramic light coloured pans for toilets of high quality form. Standard companies like Hindustan, Parryware, Cera etc. and flush/cisterns and sanitary pipes of PVC make of Supreme/Prince/Kissan. Pulumbing Tata, G.I. Pipes of ISI make for hot and cold water chrome plated brass taps Jaguar/Kohler make and showers of good quality.

(6) Kitchen Black Granite Top over marble counter kitchen platform as design steel sink (Niralis or Better) provision for exhaust fan and other basic fittings. Provision for kitchen cabinets with shelves and gas cylinders below counter.

(7) **Staircase** : Railing in S.S. Steel square or Round Sections.

(8) Basement water proofing treatment to be done as per engineering practices.

(9) **Windows** : Aluminium (Sliding) Minimum 3 track of standard heavy section plain glass outside window frame to be painted and jails enamel painted window to have milds steel grills enamel painted.

(10) **Doors** : Choukhats of seasoned Sal finished with polish paint flush doors shutters with ISI mark Marine Proof teak ply finished with polish/paint Godrej door lock, to be provided 40 mm.

(11) **Electrical** : Switches of Legrand/MK make and concealed copper wiring of standard made (Finolex)/RR Cable and ISI marked PVC conduits and safety arrangements like earthing, MCB etc. DG set with adequate capacity for lift and common areas lighting, borewell, underground/pumps water storage and fire fighting.

Contd….2

कार्यालय उप पंजीयक उदयपुर – प्रथम

(12) Telephone, T.V. cable and intercom connections in all rooms, three phase connections to be provided in each flat and tubewell.

(13) **General** : External development like boundary wall, gates girls railing etc. parapets etc. shall be high quality and aesthetically designed. Elevator from a company having strong service network in Rajasthan with service contract of a capacity of 8 passengers from parking to top floor. OTIS make or equivalent.

(14) Letter box and electrical meter boxes for each flats.

(15) **Flooring** : Polished flooring with good quality vitrified tiles (600 x 600). (Kazaria, Jonson or equivalent).

(16) Prefer sewerage system to be adequately provided.

(17) Underground & overhead tanks to be adequately provided.

Place : Udaipur

Dated : 29.07.2013

Santosh

Jyoti Lodha

Kumud

SIGNATURE SIGNATURE

कार्यालय उप पंजीयक उदयपुर (राज.)

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

INDIA NON JUDICIAL

Government of Rajasthan

e-Stamp

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-RJ00835862092110L
Certificate Issued Date	:	29-Jul-2013 05:31 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ rjshcil01/ UDAIPUR/ RJ-UP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-RJRJSHCIL0100870017236862L
Purchased by	:	NEO CONSTRUCTION PVT LTD TH DIR MANSOOR ALI
Description of Document	:	Article 5(bbbb) Agreement / Power of Development
Property Description	:	HOSPITAL MAIN ROAD,UDAIPUR
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	KUMUD JALORI AND OTHERS
Second Party	:	NEO CONSTRUCTION PVT LTD TH DIR MANSOOR ALI
Stamp Duty Paid By	:	NEO CONSTRUCTION PVT LTD TH DIR MANSOOR ALI
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	6,30,470 (Six Lakh Thirty Thousand Four Hundred And Seventy only)

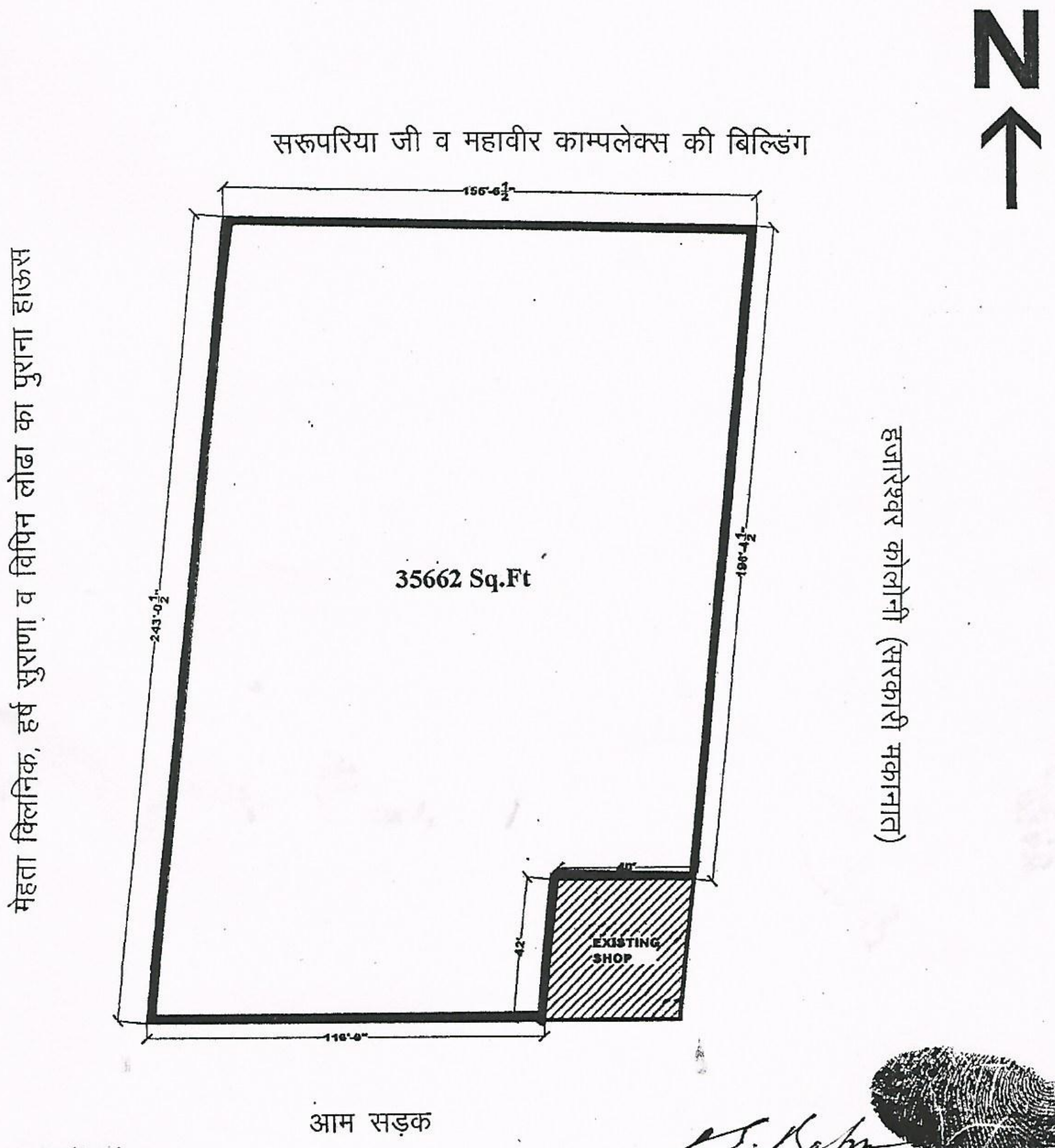
Please write or type below this line

* कार्यालय उप पंजीयक * उदयपुर-313001 (राज.)

उप पंजीयक
उदयपुर – प्रथम

0001217913

SITE PLAN OF LAND AT BAPANA HOUSE, HOSPITAL ROAD, UDAIPUR



Jayshri B
Jyoti Lodha
Kumud
Santosh

गा० प्रेस उदयपुर ५००-२२-७-४७.

॥ श्रीएकलिंगजी. ॥ श्रीरामजी.

नम्बर रजिस्टर पट्टा ७३

सिद्ध श्री श्री स्पेशल खालसा ऑफिसर सांवतसिंहजी चौहान लिखतां अपरंच ॥ सेठसंग्रामसिंहजी वल्द कुन्दनमलजी बापना सा० शहर उदयपुर को संयुक्त राजस्थान सरकार महकमाखास (~~होम डिपार्टमेन्ट~~) के आदेश नम्बर ४२०० ता० २९-१२-४७ से उदयपुर शहर मोहल्ला सेठजी की बाड़ी ~~कलहपुरा~~ में प्लोट नम्बर ३ रकबा १०८९८॥ दसहजार आठसौ साडे अठाणवे मुरब्बा गज पड़ोस:---

उत्तर पड़तसरकारी दक्षिण सड़क

पूर्व सड़क मुत्तसिल चौक हजारेश्वर पश्चिम पड़त सरकारी

जिसका नक्शा पूरे नाप के साथ इस पट्टे के नीचे लाल रंग से दिया गया है नजराना ४) चार रुपया मुरब्बा गज के हिसाब से ४३५९४) अखरे तयालीसहजार पांचसे चोरानवे रुपया के बिलएवज पूरे मालिकाना हक के साथ नीचे लिखी शर्तों से बेचान किया जाकर कब्जा दे दिया गया है ।

बेचान की शर्तें:—

१ मकान बनाने और सफाई रखने के नियम जो अभी जारी हैं या समय २ पर गवर्नमेन्ट से जारी किये जावें उनकी पाबन्दी रखनी होगी।

२ इस पट्टे की तारीख से दो वर्ष की मयाद में मकान बनाने का काम शुरू करना होगा, और पाँच वर्ष की मयाद में मकान की पूरी तामीर करानी होगी ।

३ मकान और अहाते के नक्शे की एक कमेटी जो इस काम के लिये गवर्नमेन्ट से बनाई गई है मन्जूरी लेकर तामीर उसी कमेटी की राय के अनुसार करानी होगी ।

४ यह प्लोट बिना मकान पूरा बनाये किसी दूसरे को बिना गवर्नमेन्ट की मन्जूरी के नहीं बेचा जासकेगा ।

५ दो प्लोट शामिल किये जासकेंगे लेकिन एक प्लोट के दो टुकड़े नहीं कर सकेंगे ।

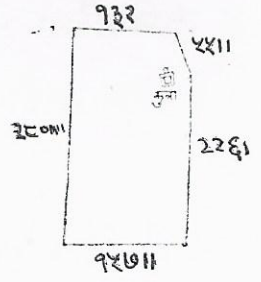
६ चार रुपया आठ आना फी बीघा नजुल टेक्स का सालाना गवर्नमेन्ट को इस प्लोट के १।।।) बीघे का देना होगा ।

७ फाटक पर मकान का नम्बर ३ डालना होगा ।

इन शर्तों में से किसी एक या एक से ज्यादा की पाबन्दी नहीं की गई तो ऐसे कसूर में गवर्नमेन्ट जुरमाना एक मामले में १५१) तक कर सकेगी, या इमारत उतरवा सकेगी । शर्त नम्बर ४ के खिलाफवरजी की हालत में गवर्नमेन्ट बाद वापसी रकम नजराना यह प्लोट जप्त कर सकेगी ।

स० २००५ फागुनबिद ६ ता० २१ फरवरी सन् १९४९ ईस्वी.

नक्शा प्लोट जिसका हवाला ऊपर पट्टे में दिया गया है ।



पैमाना फी ...

द० मुरत्तिब कुनिन्दा

द० जाँच कुनिन्दा

दस्तखत स्पेशल खालसा ऑफिसर

नोट १ आमुलाती रकबा मुरब्बागज ४६५१ अहाता मन्दिर, बालजी, छतरी, पगलियाजी का बापी - पट्टा नम्बर... दिया गयाहै उसमाफिक अमल रकेसा ता० २१-२-४९ इस्वी -