

e-Challan

Registration and Stamps department
Government of Rajasthan

GRN: 0086472619



Payment Date: 04/03/2024 18:03:10

Office Name: SUB REGISTRAR-I REGISTRATION & STAMPS ALWAR
Location: ALWAR
Period: 01/04/2012-To-31/03/2024

S.No	Purpose/Budget Head Name	Amount (₹)
1	0030-02-800-01-00-अन्य प्राप्तियां	650.00
	Commision(-):	0.00
	Total/NetAmount:	650.00

Six Hundred Fifty Rupees and Zero Paise Only

Payee Details:

Full Name: ADV BALBEER SINGH

Pan No.(If Applicable):

Address:ALWAR

Tin/Actt.No./VehicleNo./Taxid :

City(Pincode): ALWAR(301001)

Remarks:

Payment Details:

Challan No. - 0

Bank: SBlePAY(Credit/Debit Cards)

Bank CIN No: SBIN8647261904032024

Date: 04/03/2024 18:03:10

Refrence No: 1590003306013

Computer generated copy on : 04/03/2024

Courtsy : <https://Egras.rajabsthan.gov.in>



BALBEER SINGH

Advocates & Associates

My Ref. No. MGI/P/104/2024

Date : 04.03.2024

PROJECT FILE

LEGAL SEARCH REPORT

To,

M/s MGI Infratech Pvt. Ltd

Bhiwadi, (Raj.)

Dear Sir/Madam,

Sub : Legal Scrutiny report in respect of the file for A.P.S. of "M/s MGI Infratech Pvt. Ltd." & Project Named "Mega County Township Phase-II"

Ref. : Your Letter dated 04.02.2024

As desired by you vide the above referred letter, I/we are furnishing hereunder the legal scrutiny report in respect of the property (described in part 1 hereto) to be acquired by "M/s Mega County Township Pvt. Ltd.".

Part I.	Description of the Property & Location	Area	Boundaries
	<u>Residential Group Housing Project "Mega County Township Phase-II" situated at Khasra No. 191, 193, 509/204, 510/205 Vill.- Chanwandi Khurd, Th. Tijara, & Distt.-Alwar (Raj.) admeasuring area 23834.00 sq. mtrs. (hereinafter referred as the said property)</u>	<u>(Area measuring:- 23834.00 sq. mtrs)</u>	As per approved map of the Project Plan <u>"Mega County Township Phase-II"</u> , (Alwar)

Part II List of Documents submitted before me/us for Scrutiny and Legal Opinion (Specify the documents are Original or Xerox)

- Electrostat Copy of Intekal/Mutation Order No. 868 issued by concern patwari/ Competent Authority in favor of Satish Kumar & Others of land admeasuring 3.74 Hactare in khasra no. 511/191, 191 of said property
- Electrostat Copy of Intekal/Mutation Order No. 867 issued by concern patwari/ Competent Authority in favor of AVS Contractors Pvt. Ltd. of land admeasuring 0.73 Hactare in khasra no. 204, 205, 509/204, 510/205 of said property.



OFFICE : 66/165, Heerapath, VT Road, Mansarovar, Jaipur.(Raj.). 18, Ramkripal Nagar, Jaipur Road, Alwar (Raj.)
5/121, Aravali Vihar, Bhiwadi, Alwar(Raj.). Mob :- 09462178740, 09413069237, Email : balbeer.lawcops@gmail.com



BALBEER SINGH

Advocates & Associates

- c. Electrostat copy of Regd. Sale Deed dt. 19.03.2013 issued/executed by M/s AVS Contractors Pvt. Ltd in favour of **M/s Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property part of Kh. No. 204, 205.

The said document is duly registered with the concerned Sub Registrar of Assurance as Document in Book No. 1, Zild No. 396, Page No.113, Sr. No. 2013001003 dt. 19.03.2013.

- d. Electrostat copy of Regd. Sale Deed dt. 06.03.2013 issued/executed by M/s AVS Contractors Pvt. Ltd in favour of **M/s Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of part of said property Kh. No. 191, 193, & part of 204, 205.

The said document is duly registered with the concerned Sub Registrar of Assurance as Document in Book No. 1, Zild No. 395, Page No.152, Sr. No. 2013000842 dt. 06.03.2013.

- e. Electrostat copy of Mutation Order No. 856 issued/executed by Competent Authority in favour of **M/s Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property Kh. No. 191, 193, & part of 204, 206.

- f. Electrostat copy of Land Conversion Order Letter No.5012 dt.28.08.2014 issued/executed by Office of Collector/Competent Authority in favour of **M/s Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property .

- g. Electrostat copy of Development Agreement dt. 28.07.2015 Attested by Notary issued/executed by & between **M/s Mega County Township Pvt. Ltd & M/s MGI Infratech Pvt. Ltd** in respect of said property .

- h. Electrostat copy of GPA dt. 31.08.2015 Attested by Notary issued/executed by & between **M/s Mega County Township Pvt. Ltd in favour of (Mr. Gopal, Mr. Ishan Bhatnagar & Mr. Anuj Directors of M/s MGI Infratech Pvt. Ltd)** in respect of said property .

- i. Electrostat copy of Order for Pending Stamp Duty with Deposit Receipt dt.22.12.2016 issued/executed by Collector Stamps /Competent Authority in favour of **M/s Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property .

- j. Electrostat copy of Technical Sheets/Lay Out Approval Letter No.3964 dt.22.10.2020 issued/executed by Collector/Competent Authority in favour of **M/s Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property .

- k. Electrostat copy of AOA & MOA **M/s MGI Infratech Pvt. Ltd.** & **M/s Mega County Township Pvt. Ltd**

9. Additional Critical/Title Document / Information required :





BALBEER SINGH

Advocates & Associates

- Copy of Approved Lay Out with Approved Technical Sheets issued by Competent Authority in favour of Owner/ Developers. in respect of said property.
- Original Vetting Report of Title Docs. /ROC of Company in respect of said property.
- Copy of Board Resolution Letter of Developers/Builder/Owner in respect of said property.

Part III Flow of Title of Property (History of Title)

That the history of property is that said property is Agriculture Land Converted by Office of Collector & flow title is : –

- Intekal/Mutation Order No. 868 issued by concern patwari/ Competent Authority in favor of Satish Kumar & Others of land admeasuring 3.74 Hactare in khasra no. 511/191, 191 of said property
- Intekal/Mutation Order No. 867 issued by concern patwari/ Competent Authority in favor of AVS Contractors Pvt. Ltd. of land admeasuring 0.73 Hactare in khasra no. 204, 205, 509/204, 510/205 of said property.
- Regd. Sale Deed dt. 19.03.2013 issued/executed by M/s AVS Contractors Pvt. Ltd in favour of **M/s Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property part of Kh. No. 204, 205.
- Regd. Sale Deed dt. 06.03.2013 issued/executed by M/s AVS Contractors Pvt. Ltd in favour of **M/s Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of part of said property Kh. No. 191, 193, & part of 204, 205.
- Mutation Orders issued/executed by Competent Authority in favour of **M/s Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property .
- Land Conversion Order Letter No.5012 dt.28.08.2014 issued/executed by Office of Collector/Competent Authority in favour of **M/s Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property .
- Development Agreement dt. 28.07.2015 Attested by Notary issued/executed by & between **M/s Mega County Township Pvt. Ltd & M/s MGI Infratech Pvt. Ltd** in respect of said property .
- GPA dt. 31.08.2015 Attested by Notary issued/executed by & between **M/s Mega County Township Pvt. Ltd in favour of (Mr. Gopal, Mr. Ishan Bhatnagar & Mr. Anuj Directors of M/s MGI Infratech Pvt. Ltd)** in respect of said property .





BALBEER SINGH

Advocates & Associates

- Order for Pending Stamp Duty with Deposit Receipt dt.22.12.2016 issued/executed by Collector Stamps /Competent Authority in favour of M/s **Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property .
- Technical Sheets/Lay Out Approval Letter No.3964 dt.22.10.2020 issued/executed by Collector/Competent Authority in favour of M/s **Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property .

And Thus after execution of Regd. Sale Deeds, Approved Technical Sheets, Construction Permission by UIT, in favour of M/s **Mega County Township Pvt. Ltd**, M/s **Mega County Township Pvt. Ltd** having a valid title in his favour.

Part IV Evidence of Title of Property

- A Regd. Sale Deed dt. 19.03.2013 issued/executed by M/s AVS Contractors Pvt. Ltd in favour of M/s **Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property part of Kh. No. 204, 205.
- B Regd. Sale Deed dt. 06.03.2013 issued/executed by M/s AVS Contractors Pvt. Ltd in favour of M/s **Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of part of said property Kh. No. 191, 193, & part of 204, 205.
- C Mutation Orders issued/executed by Competent Authority in favour of M/s **Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property .
- D Land Conversion Order Letter No.5012 dt.28.08.2014 issued/executed by Office of Collector/Competent Authority in favour of M/s **Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property .
- E Development Agreement dt. 28.07.2015 Attested by Notary issued/executed by & between M/s **Mega County Township Pvt. Ltd** & M/s **MGI Infratech Pvt. Ltd** in respect of said property .
- F GPA dt. 31.08.2015 Attested by Notary issued/executed by & between M/s **Mega County Township Pvt. Ltd** in favour of (Mr. Gopal, Mr. Ishan Bhatnagar & Mr. Anuj Directors of M/s MGI Infratech Pvt. Ltd) in respect of said property .
- G. Order for Pending Stamp Duty with Deposit Receipt dt.22.12.2016 issued/executed by Collector Stamps /Competent Authority in favour of M/s **Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property .
- G. Technical Sheets/Lay Out Approval Letter No.3964 dt.22.10.2020 issued/executed by Collector/Competent Authority in favour of M/s **Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property .

Part V Other Provisions :

OFFICE : 66/165, Heerapathi, VT Road, Mansarovar, Jaipur.(Raj.). 18, Ramkripal Nagar, Jaipur Road, Alwar (Raj.)
5/121, Aravali Vihar, Bhiwadi, Alwar(Raj.). Mob :- 09462178740, 09413069237, Email : balbeer.lawcops@gmail.com



BALBEER SINGH

Advocates & Associates

- 5.1. Whether provisions of Urban Land Ceiling Act are applicable? No
- 5.2. Whether property to be given as security is subject to any minor's claim/share? No
- 5.3. Whether the property is affected by any revenue and tenancy regulations? No
- 5.4. Whether the land is agriculture? if yes, whether it has been converted under land & revenue laws for construction. No
- 5.5. Whether up to date tax/Land Revenue has been paid on the property. No
- 5.6. Whether all original documents for last 30 years have been scrutinized? NA
- 5.7. Whether required documents are available for creating mortgage?
- In present case, we have seen the photocopies of the documents of project.**
- 5.8. Whether all previous owners had the right/competency to transfer the property? Yes
- 5.9. Whether proposed mortgage by deposit of title deeds is possible? Yes
- 5.10. If property is a flat/apartment, how far independent title is ensured?
- The present case is a Project and after approving the Project, the DHFL will fund individual flats/apartments/units.**
- 5.11. Whether the property has been transferred/to transferred by a POA holder of the original land owner in favour of the loan Applicant? NA
- 5.12. Whether POA holder of original land owner has/had authority under POA. NA
- 5.13. Whether the said POA as recorded in 5.12 is registered? NA
- 5.14. Whether the property is lease land? If yes, then what is the tenure of the lease?
- Approved Residential Property.**
- 5.15. Whether the land/property is joint family property? No
- 5.16. Is the land/property/flat is subject to any reservations/acquisitions/requisitions? No
- 5.17. Whether Search Report is obtained and submitted? Yes
- Search Report Details : Sub. to ROC.
- Search Conducted Years : Name of Advocate : **Balbeer Singh**
- Search Report Date : **.03.2024**
- 5.18. Whether EC is obtained? NA
- EC Details :
- No. of Years EC obtained : Any Encumbrance to Specify :
- EC Applied by :
- 5.19. Whether Builder is a Private/Limited Company? YES
- ROC Search Report Submitted/Carried Out dt. NO



BALBEER SINGH

Advocates & Associates

Any Charge/Mortgage is created on the Project/Property/Flat/Apartment

If Mortgaged/Charged, Name of the Bank/FI

Whether NOC/Release Letter Obtained or Not

Sub. to ROC

Part VI : Certificate :-

In view of the foregoing, I/We certify that the title deeds intended to be deposited, relating to the property and offered as security by way of equitable mortgage and the documents of title referred to above are perfect evidence of the title and that if the said equitable mortgage is created in the manner required by law, it would satisfy the requirements of creation of equitable mortgage.

I/We further certify that **M/s Mega County Township Pvt. Ltd (Owner) & M/s MGI Infratech Pvt. Ltd (Developer)** has/would derive a valid, clear, marketable and property is free from all encumbrances. (Sub. to ROC)

The mortgage if created will be available to DHFL for the liability of the intending Borrower ..

Documents required for Clear and Marketable Title of Proposed Project :-

- Electrostat copy of Intekal/Mutation Order No. 868 issued by concern patwari/ Competent Authority in favor of Satish Kumar & Others of land admeasuring 3.74 Hactare in khasra no. 511/191, 191 of said property
- Electrostat copy of Intekal/Mutation Order No. 867 issued by concern patwari/ Competent Authority in favor of AVS Contractors Pvt. Ltd. of land admeasuring 0.73 Hactare in khasra no. 204, 205, 509/204, 510/205 of said property.
- Electrostat copy of Regd. Sale Deed dt. 19.03.2013 issued/executed by M/s AVS Contractors Pvt. Ltd in favour of **M/s Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property part of Kh. No. 204, 205.
- Electrostat copy of Regd. Sale Deed dt. 06.03.2013 issued/executed by M/s AVS Contractors Pvt. Ltd in favour of **M/s Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of part of said property. Kh. No. 191, 193, & part of 204, 205.
- Electrostat copy of Mutation Orders issued/executed by Competent Authority in favour of **M/s Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property .
- Electrostat copy of Land Conversion Order Letter No.5012 dt.28.08.2014 issued/executed by Office of Collector/Competent Authority in favour of **M/s Mega County Township Pvt. Ltd** in respect of said property .

OFFICE : 66/165, Heerapath, VT Road, Mansarovar, Jaipur.(Raj.). 18, Ramkripal Nagar, Jaipur Road, Alwar (Raj.)
5/121, Aravali Vihar, Bhiwadi, Alwar(Raj.). Mob :- 09462178740, 09413069237, Email : balbeer.lawcops@gmail.com



BALBEER SINGH

Advocates & Associates

- g. Electrostat copy of Development Agreement dt. 28.07.2015 Attested by Notary issued/executed by & between M/s Mega County Township Pvt. Ltd & M/s MGI Infratech Pvt. Ltd in respect of said property .
- h. Electrostat copy of GPA dt. 31.08.2015 Attested by Notary issued/executed by & between M/s Mega County Township Pvt. Ltd in favour of (Mr. Gopal, Mr. Ishan Bhatnagar & Mr. Anuj Directors of M/s MGI Infratech Pvt. Ltd) in respect of said property .
- i. Electrostat copy of Order for Pending Stamp Duty with Deposit Receipt dt.22.12.2016 issued/executed by Collector Stamps /Competent Authority in favour of M/s Mega County Township Pvt. Ltd in respect of said property .
- j. Electrostat copy of Technical Sheets/Lay Out Approval Letter No.3964 dt.22.10.2020 issued/executed by Collector/Competent Authority in favour of M/s Mega County Township Pvt. Ltd in respect of said property .
- k. Electrostat copy of AOA & MOA M/s MGI Infratech Pvt. Ltd & M/s Mega County Township Pvt. Ltd.
- l. Copy of Board Resolution Letter of Developers/Builder/Owner in respect of said property.
- m. Copy of RERA Registration Certificate issued by **Competent Authority** in respect of said property.

Recommendations :-

- A. We hereby confirm that the **M/s MGI Infratech Pvt. Ltd.** is duly authorized to sell the flats/apartment/Plots being developed by them on the said property.

Remarks, if any :-

As desired the documents as received are returned herewith.

Should you require any further clarification and/or clarification, please do revert to us.

Your Sincerely

Balbeer Singh,

Advocate & Associates

Authorized Signatory



जमाबन्दी (खेवट/खतोनी) (प्रतिलिपि)

प्रपत्र पी-26 (सी)
(देखिये नियम 169 एच)
पृष्ठ संख्या :- 1 of 1

ग्राम का नाम :- चावण्डीखुर्द

अंतिम चौसला आधार संवत् :- 2073 - 2076

पटवार हल्का :- रभाना

भूमि धारक का नाम :- राज. सरकार

जमाबंदी 2078 (वर्ष 2021) से स्थायी

भू.अभि.नि.क्षेत्र :- खिदरपुर

क्षेत्रफल की इकाई :- हैक्टेयर

तहसील :- टपूकड़ा

खाता संख्या नया :- 127

जिला :- अलवर

खाता संख्या पुराना :- 2

काश्तकार का नाम :-

1. मेगाकाउन्टी हिस्सा- पूर्ण जाति- ... खातेदार अ.विव.- टाऊनशीपप्रा.लि.बी36॥फ्लोरसिटीअपार्टमेन्टवसुन्धराइन्क्लेवदेहली,

खसरा संख्या	क्षेत्रफल	भूमि वर्गीकरण	कृषक द्वारा संदत्त लगान	सिंचाई के साधन	अन्तरण के क्रम में प्रमाणित नामान्तरकरण संख्या व दिनांक	टिप्पणी
191	0.2682	गै.मु.आबादी	0.2682		स्वीकृत नामान्तरकरण : 1108 27/01/2024	रूपान्तरकरण
193	0.1152	गै.मु.आबादी	0.1152			
206	0.0100	गै.मु.चाह	0.0100			
213	0.6300	बारानी 2	0.6300	2.49		
234	0.5600	बारानी 2	0.5600	2.21		
237	0.1300	बारानी 2	0.1300	0.51		
238	0.0900	बारानी 2	0.0900	0.36		
239	0.1600	बारानी 2	0.1600	0.63		
509/204	1.0000	गै.मु.आबादी	1.0000			
510/205	1.0000	गै.मु.आबादी	1.0000			
528/211	0.5750	चाही सोयम	0.5100	6.04		
		जाव 3	0.0650	0.38		
कुल खसरे -11	4.5384		12.6200			

आवेदक की सूचना :-

आवेदक का नाम - AA

पता - TIJARA

प्रतिलिपि सं. - 97752

आई.पी. - 10.70.244.252

दिनांक व समय -04/Jul/2024 01:57:00 PM

नक़ल जारी करने का स्थान - टपूकड़ा

यू.एस.एन - 534555366127110858

<https://apnakhata.rajasthan.gov.in/qr.aspx?usn=534555366127110858>

ई-हस्ताक्षर की सूचना :-

हस्ताक्षरकर्ता - NANOO LAL YADAV

पद - तहसीलदार

हस्ताक्षर दिनांक व समय - 27/Jan/2024 01:34:00 PM



NIC

APF

registry - 1

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



Fee Sr. No. : 2013000979 Dated : 06/03/2013
Presenter Name : UJJWAL DHAWAN Face Value : 27609730
Presenter Address : H.N. 1818 SECTOR 17-A GURGAON
Document Type : Sale Deed (Conveyance deed)
Claimant Name : MEGA COUNTY TOWNSHIP PVT. LTD. THROU., H.N. 162 SECTOR 9 FARIDABAD
Document S.No. : 2013001123 Stamp value : 100000

Ordinary Registration Fee	: 50000	Commission Fee	: 0
Copy/Scanning/Inspection Fee	: 300	Custody Fee	: 0
Fee for Memorandum u/s 64-67	: 0	Miscellaneous Fee	: 0
Certified Copying Fee u/s 57	: 0	Stamp Duty Cash	: 1165910
Surcharge on Stamp Duty	: 126600		
Late Fee u/s 25-34	: 0		

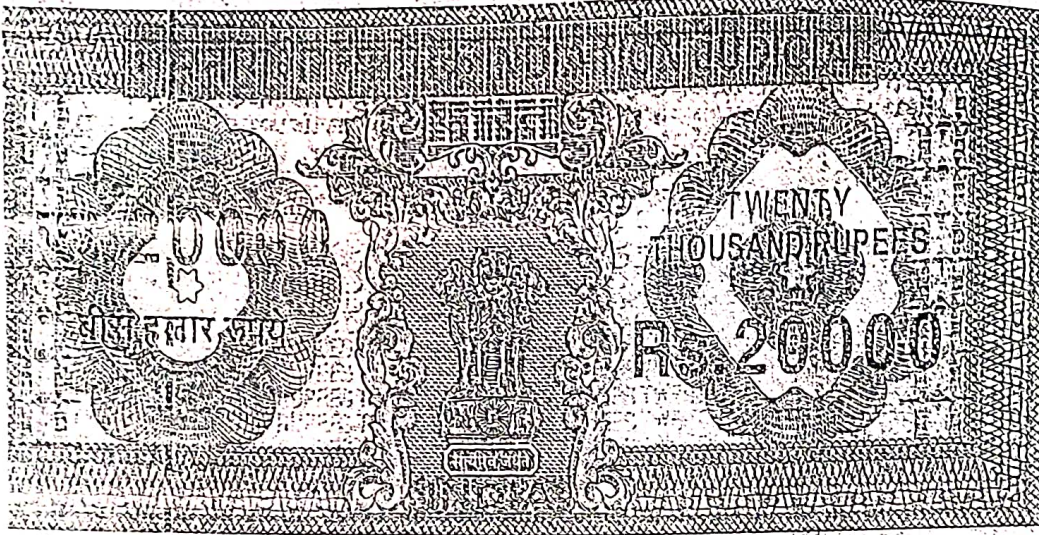
TOTAL : 1342810

Amount Rs. Thirteen Lakh Forty Two Thousand Eight Hundred Ten only

Cashier

Sub Registrar, TIJARA

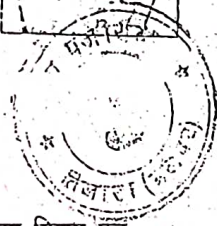
MGF Complete Set for APF
in Bank



थान RAJASTHAN

274925

56



कृषि भूमि का विक्रय पत्र
मालीयत मुबलगा 2,76,09,730/-रुपये

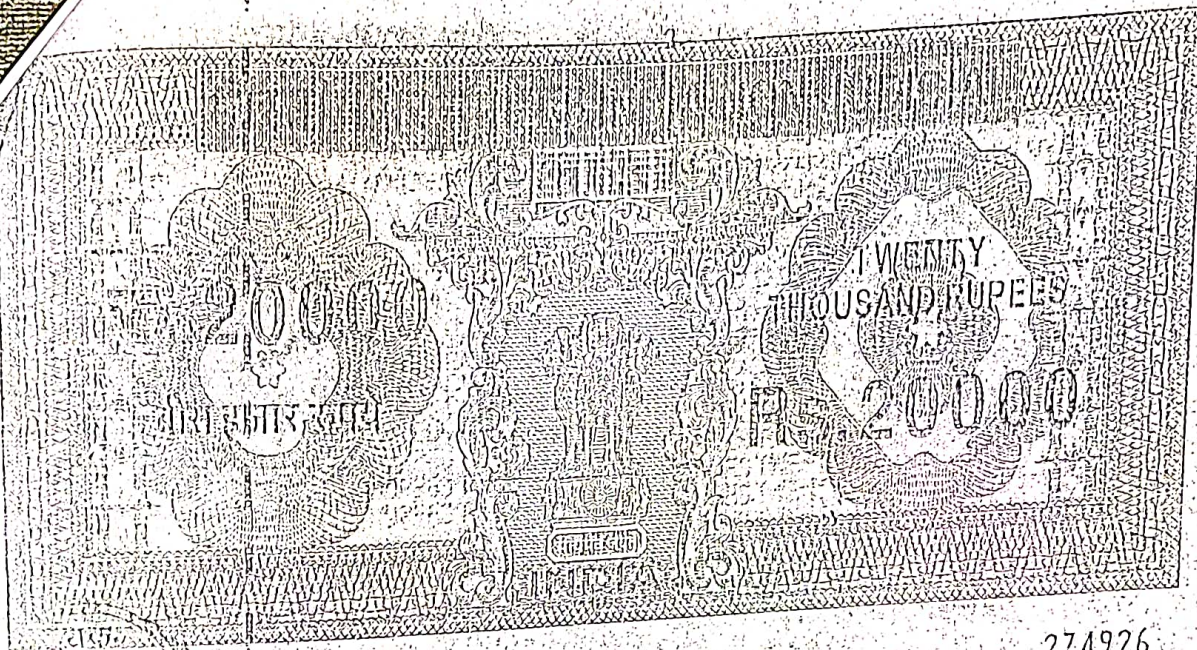
स्टाम्प कीमती
1,00,000/-रुपये

यह दस्तावेज आज दिनांक 06/03/2013 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित हुआ है विक्रय की जा रही समिति का विवरण भी नीचे दिया गया है।

दि

UP

उप-पञ्जीयक
तिजारा (अलवर) राज



274926

राजस्थान RAJASTHAN

विक्रेता :-

ए.वी.एस. कोन्टेक्टर्स प्रा.लि. 90/33 द्वितीय फ्लोर ओखला फेस-1 नई दिल्ली जरिये प्राधिकृत अधिकारी श्री उज्जवल धवन पुत्र श्री विक्रम धवन उम्र करीब 21 साल जाति पंजाबी निवासी म.नं. 1818 सेक्टर 17 ए गुडगाँवा तहसील व जिला गुडगाँवा हरियाणा

केता :-

मेगा काउन्टी टाउनशिप प्रा.लि. बी. 36 द्वितीय फ्लोर, सिटी अपार्टमेन्ट वसुन्धरा इन्क्लेव देहली जरिये प्राधिकृत अधिकारी श्री धर्मवीर मित्तल पुत्र श्री रंगीराम उम्र करीब 63 साल जाति महाजन निवासी म.नं. 162, सेक्टर-9, फरीदाबाद हरियाणा।

सम्पत्ति का विवरण

भूमि:- कब्जा काशत खातेदारी की

ग्राम:- वाकें ग्राम चावण्डी खुर्द तहसील तिजारा जिला अलवर राजस्थान में स्थित आराजी हाल खसरा नम्बर 191 रकबा 0.63 हेक्टर में 2/3 भाग में से 31.5 ऐयर का बेचान व खसरा नम्बर 193 रकबा 0.18 हेक्टर सालिम, खसरा नम्बर 204 रकबा 1.14 हेक्टर में से 0.75 हेक्टर का बेचान, खसरा

UP

42



Handwritten text in Hindi, including a date "27/3/2013" and a signature "Ujjwal Dhawan".

आज दिनांक 6 माह March सन् 2013 को 14:41 बजे
श्री/श्रीमती/सुश्री UJJWAL DHAWAN पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री VIKRAM DHAWAN
उम्र 21 वर्ष, जाति PANJABI व्यवसाय FARMER
निवासी H.N. 1818 SECTOR 17 A GURGAON
ने मेरे सामुख दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

हस्ताक्षर प्रस्तुतकर्ता हस्ताक्षर उप पंजीयक, TIJARA
(2013001123)
(Sale Deed (Conveyance deed))

रसीद नं० 2013000979 दिनांक 06/03/2013
पंजीयन शुल्क ₹0.50000/-
प्रतिनिधि शुल्क ₹0.300/-
पूरापका शुल्क ₹0.0/-
अन्य शुल्क ₹0.1265910/-
अन्वय शुल्क ₹0.1165910/-
कुल योग ₹0.1342810/-

(2013001123) उप पंजीयक, TIJARA
(Sale Deed (Conveyance deed))

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र
प्रमाणित किया जाता है कि इस विक्रय पत्र
की गालियत रुपये 27609730
मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक
राशि 1165910 पर कमी पंजीयन शुल्क
रुपये 50000 कुल रुपये 1342810
जरिये रसीद संख्या 2013000979 दिनांक 06/03/2013
में जमा किये गये हैं।
अतः दस्तावेज की रुपये 1265910
के मुद्रांकों पर निष्पादित माना जाता है।

(2013001123) उप पंजीयक, TIJARA
(Sale Deed (Conveyance deed))



274927

राजस्थान RAJASTHAN

नम्बर 205 रकबा 1.10 हेक्टर में से 0.75 हेक्टर का बेचान अज किम
चाही सोयम, जाव सोयम, (सिंचित)

कुल क्षेत्रफल :- 199.5 ऐयर सालिम

कब्जा :- पूर्व में मुझ विक्रेता का था, एवं अब मोका पर क्रेता का कब्जा करा
दिया है।

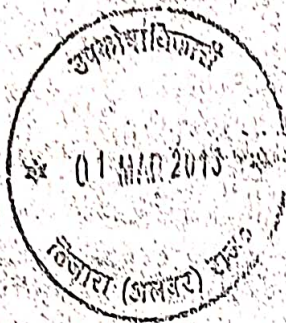
उक्त सम्पत्ति के संबंध में किसी स्तर पर न्यायालय वाद लम्बित नहीं है।

कर :- उक्त भूमि पर किसी प्रकार का कोई भार कर लोन आदि बकाया नहीं
है एवं किसी अन्य के पास रहन-बय-हिवा वगैरह नहीं है हर प्रकार के भार
से मुक्त है यह आराजी मुख्य सडक के पास हैं एवं आवादी से दूरी पर स्थित
है सिंचित रकबा है और दो फसली है।

विकास के लिये प्रतिफल

कुल :- मुबलिग 2,76,09,730/- रुपये जिसमें एक चेक नं. 718252 मुबलिग
30,00,000/- रुपये दिनांक 10/03/2013 व एक चेक नं. 718258
मुबलिग 50,00,000/- रुपये दिनांक 5/10/2013 व एक चेक नं. 718259
मुबलिग 50,00,000/- रुपये दिनांक 6/10/2013 व एक चेक नं. 718260

वे. 26



हस्तक्षेप करने वाले का नाम (अक्षरों में) श्री गुरुदेव
रजि. क्रमांक 722/11 दिनांक 27/3/2013
प्राप्त करने वाले का नाम श्री गुरुदेव
पता - हस्तक्षेप करने वाले का पता
हस्ताक्षर करने वाले का नाम श्री गुरुदेव

उक्त श्री/श्रीमती/सुश्री (Executant)
1-AVS. CONTRACTORS PVT. LTD. THROU./UJJWAL
DHAWAN S/OVIKRAM DHAWAN
Age: 21, Caste-PANJABI
Occ.-FARMER
R/O-H.N. 1018 SECTOR 17 A GURGAON

(And Claimant)
1-MEGA COUNTY TOWNSHIP PVT. LTD.
THROU./DHARAMVEER S/O RANGI RAM
Age: 63, Caste-MITTAL
Occ.-BUSINESS
R/O-H.N. 162 SECTOR 9 FARIDABAD

वे लेख/पत्र Sale Deed (Conveyance deed)
को पुरखुन या समझाकर निष्पादन करना स्वीकार किया।
प्रतिफल (रजि.) संख्या: 22009730/- पूर्व में/से
समझ/वे संख्या: 27609730/- पूर्व में/से
योग्य समझ प्राप्त करना स्वीकार किया।

उक्त निष्पादन कर्ता की पहचान
1. श्री/श्रीमती/सुश्री GOPAL
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री GIRDHARI उम्र 37 वर्ष
जाति SINDHI व्यवसाय SERVICE
निवासी FARIDABAD

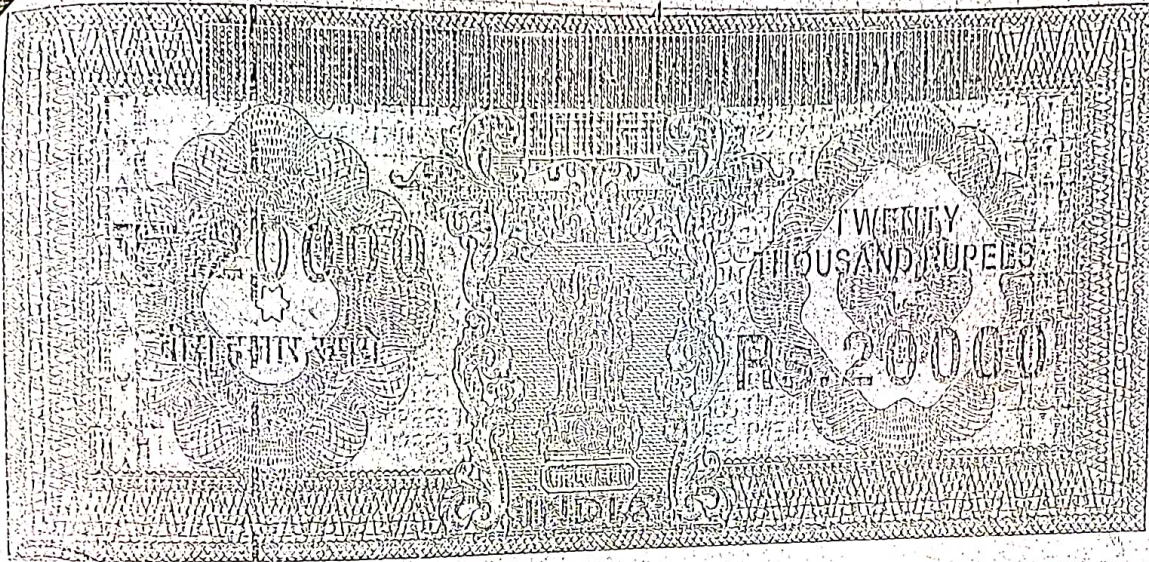
2. श्री/श्रीमती/सुश्री SANDEEP
पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री SURESH उम्र 44 वर्ष
जाति MAHAJAN व्यवसाय FARMER
निवासी FARIDABAD ने की है जिनके

समस्त हस्ताक्षर एवं अंगूठा के निशानों में समझ लिये गये हैं।

(2013001123) उप पंजीयक, TIJARA
(Sale Deed (Conveyance deed))

आज्ञा दिनांक 05/03/2013 को
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 335
में पृष्ठ संख्या 152 प्राग संख्या 2013000042 पर
पंजीयक किया गया तथा अतिरिक्त
पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 800
में पृष्ठ संख्या 9 से 17 पर
घरपा किया गया।

(2013001123) उप पंजीयक, TIJARA
(Sale Deed (Conveyance deed))



राजस्थान RAJASTHAN

274928

मुबलिग 50,00,000/- रुपये दिनांक 7/10/2013 व एक चेक नं. 718261
मुबलिग 50,00,000/- रुपये दिनांक 8/10/2013 व एक चेक नं. 718262
मुबलिग 16,09,730/- रुपये दिनांक 9/10/2013 बैंक ऑफ वडोदा शाखा
1 एण्ड 2 चौक, फरीदाबाद हरियाणा का प्राप्त कर लिया है अब कुछ भी
लेना शेष नहीं रहा है।

॥ सलग्नक :- नकल जमाबंदी सम्बत 2069-2072 एंव नकल खसरा गिरदावरी।

मैं घोषणा करता हूँ कि उक्त सम्पत्ति का मैं पूर्ण स्वामी हूँ और उक्त
सम्पत्ति को हस्तान्तरण करने का मुझे कम्पनी द्वारा अधिकृत किया हुआ है
और उक्त सम्पत्ति के सम्बंध में मैंने कोई अन्य सौदा विक्रय या ईकरारनामा
नहीं किया है उक्त सम्पत्ति के हस्तान्तरण का पूर्ण अधिकार मुझे है और
अन्य किसी का कोई दखल नहीं है मैं उक्त सम्पत्ति में से अपने समस्त
अधिकार क्रेता को हस्तान्तरण कर रहा हूँ ताकि वह सम्पत्ति के अधिकारों का
जैसा चाहे उपभोग कर सके और क्रेता को मेरी गैर मौजूदगी में भी उक्त भूमि
का इंतकाल (नामान्तकरण) अपने नाम मंजूर कराने का पूर्ण अधिकार होगा
यदि उक्त सम्पत्ति के सम्बंध में कोई विवाद (जिसकी मुझे जानकारी नहीं है)
हो और विक्रय से पूर्व कोई बकाया हो तो उसके लिये मैं पूर्ण रूप से
जिम्मेवार हूँ तथा क्रेता को होने वाली क्षति व बकाया के भुगतान के लिये
उत्तरदायी हूँ।

०७७९

उप पंजीयक
तिजारा (अलवर) राज



पं. क्र. ११२८६-२१-२०२३
रजि. क्रमांक २१०००० २१/११/२३
प्राक. क्रमांक २१०००० २१/११/२३
पता - HPI ११३०२ २१३० २१/११/२३
हस्तोक्त प्रतीति के द्वारा

पं. क्र. ११२८६-२१-२०२३

पं. क्र. ११२८६-२१-२०२३

२१/११/२३
२१/११/२३
२१/११/२३
२१/११/२३



registry -2

0

receipt
REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT
OFFICE OF THE SUB REGISTRAR
TIJARA
(Rule 75 & 131)
FEE RECEIPT

Fee S. No. : 2013001191 Dated : 19/03/2013
Presenter Name : UJJWAL DHAMRAJ Face Value : 7000000
Presenter Address : H.N. 162, SECTOR 9, FARIDABAD
Document Type : Sale Deed (conveyance deed)
Claimant Name : MEGA COMPLEX TOWNSHIP PVT. LTD. THROU., H.N. 162, SECTOR 9 FARIDABAD
Document S.No. : 2013001357 Stamp Value : 100000

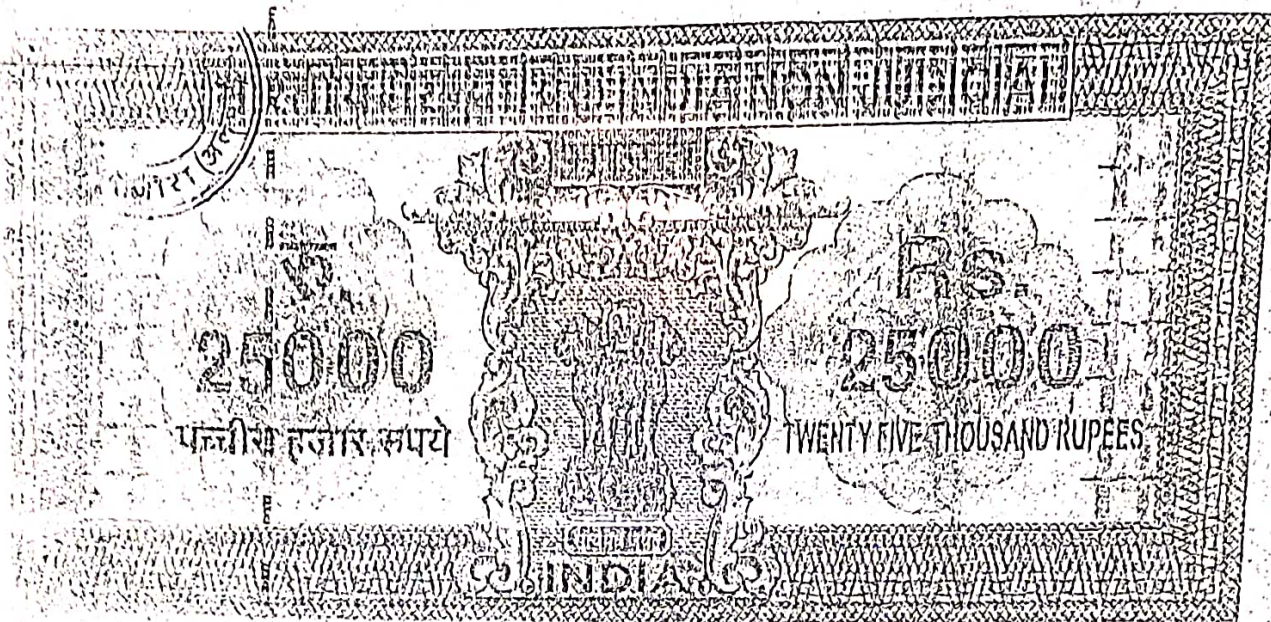
Ordinary Registration Fee	50000	Commission Fee	0
Copy/Scanning/Inspection Fee	300	Custody Fee	0
Fee for Memorandum u/s 34-67	0	Miscellaneous Fee	0
Certified Copying Fee u/s 47	0	Stamp Duty Cash	220480
Surcharge on Stamp Duty	0		
late fee u/s 25-34	0		

TOTAL : 302830

Amount Rs. Three Lakh Two Thousand Eight Hundred Thirty only

Cash

Sub Registrar, TIJARA



राजस्थान RAJASTHAN

306868



कृषि भूमि का विक्रय पत्र

मालीयत मुबलिय 70,00,000/-रुपये

स्टाम्प कीमती

1,00,000/-रुपये

यह दस्तावेज आज दिनांक 19/03/2013 को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित हुआ है विक्रय की जा रही समिति का विवरण भी नीचे दिया गया है।

10

10

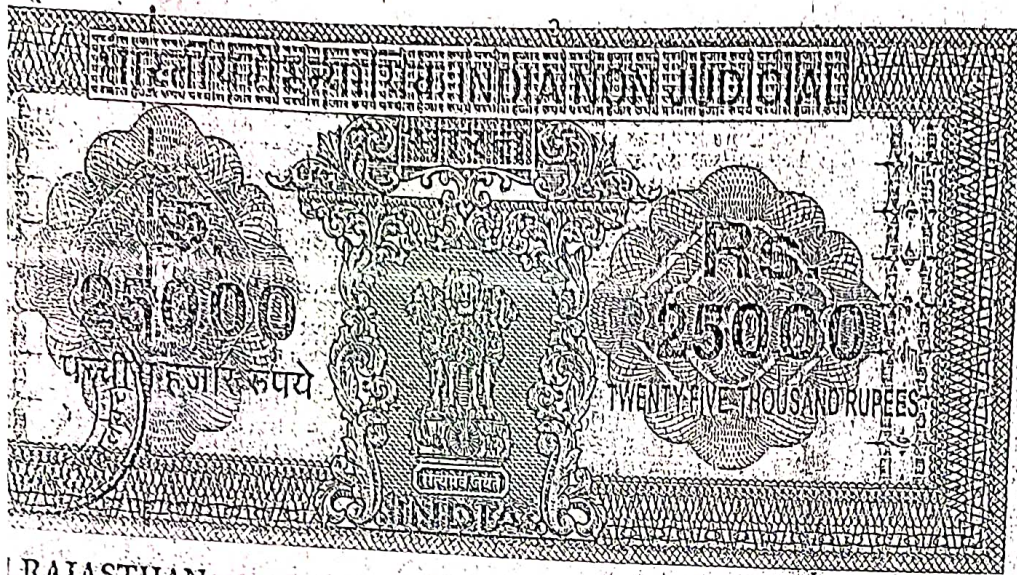
उप-पंजीयक
लिजारा (अलवर) राज



पं. नं. 915-3-2093
 दि. 15/3/2013
 ज. नं. 306/10
 क. नं. 215/10
 अ. नं. 10/10

2,00,000 = 5,00,000
 20,00,000 = 20,00,000
 15,00,000 = 30,00,000
 5 = 1,00,00,000

अ-30/11/2012 को अ. नं. 10/10
 अ. नं. 10/10 को अ. नं. 10/10
 अ. नं. 10/10 को अ. नं. 10/10



RAJASTHAN

306869

विक्रेता :-

ए.वी.एस. कोन्टेक्टर्स प्रा.लि. 90/33 द्वितीय फ्लोर ओखला फेस-1 नई दिल्ली जरिये प्राधिकृत अधिकारी श्री उज्जवल धवन पुत्र श्री विक्रम धवन उम्र करीब 21 साल जाति पंजाबी निवासी मं.नं. 1818 सेक्टर-17 ए गुडगाँवा तहसील व जिला गुडगाँवा हरियाणा

क्रेता :-

मेगा काउन्टी टाउनशिप प्रा.लि. बी. 36 द्वितीय फ्लोर, सिटी अपार्टमेंट वसुन्धरा इन्क्लेव देहली जरिये प्राधिकृत अधिकारी श्री धर्मवीर मित्तल पुत्र श्री रंगीराम उम्र करीब 63 साल जाति महाजन निवासी मं.नं. 162 सेक्टर-9, फरीदाबाद हरियाणा।

सम्पत्ति का विवरण

भूमि:- कब्जा काशत खातेदारी की

ग्राम:- वाके ग्राम चावण्डी खुर्द तहसील तिजारा जिला अलवर राजस्थान में स्थित आराजी हल खसरा नम्बर 204 रकबा 1.14 हेक्टर में से 0.25 हेक्टर व खसरा नम्बर 205 रकबा 1.10 हेक्टर में से 0.25 हेक्टर का बेचान अज किस्म जाव सोयम, चाही सोयम (सिंचित)

पहले केमार जून 1998 में राज ला. नं. 65

जि. नं. 95603
प्लॉट नं. 25722
प्लॉट क्रमांक

9/11/2013
306.844

पता - मो. कादरी 030 सिपाहा
मस्ते फाट नं. 1

कस्ता/हस्ताने के दस्तावेज
मो. कादरी 030 सिपाहा
मो. कादरी 030 सिपाहा
मो. कादरी 030 सिपाहा

आज दिनांक 19 माह March सन् 2013 को 13:26 बजे
श्री/श्रीमती/सुखी UJJWAL DHAWAN पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री VIKRAM DHAWAN
उम्र 21 वर्ष, जाति PANJABI व्यवसाय BUSINESS
निवासी I.N. 1818 SECTOR 17 A GURGAON
ने गैरे सामुख दरतावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया।

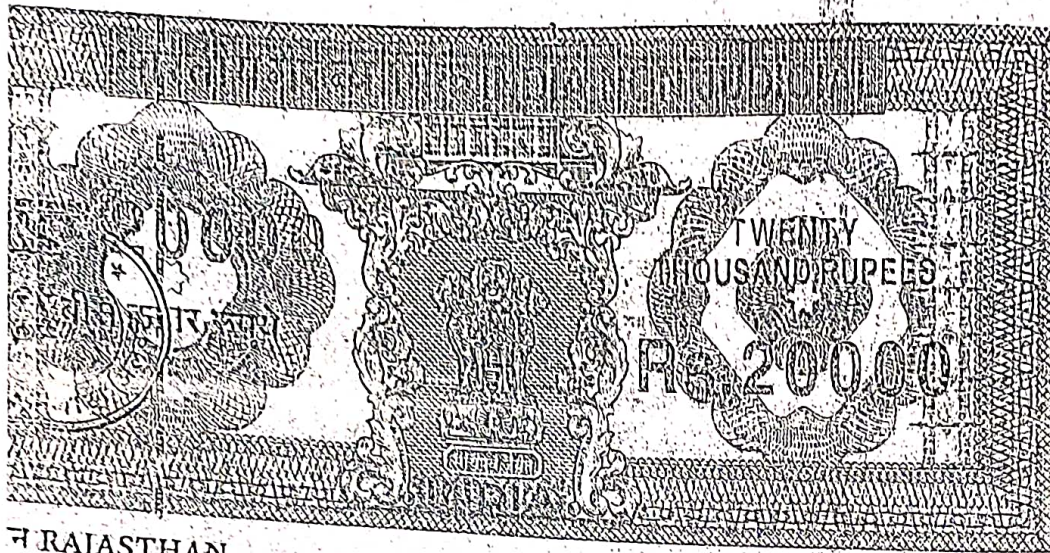
हरतावेज प्रस्तुतकर्ता हरतावेज उप पंजीयक, TIJARA
(2013001357)
(Sale Deed (Conveyance deed))

रसीद नं. 2013001191 दिनांक 19/03/2013
पंजीयन शुल्क ₹0.50000/-
प्रतिनिधि शुल्क ₹0.300/-
गृहनिर्माण शुल्क ₹0.0/-
अन्य शुल्क ₹0.32050/-
कमी रद्दाग शुल्क ₹0.220480/-
कुल योग ₹0.302830/-

(2013001357) उप पंजीयक, TIJARA
(Sale Deed (Conveyance deed))

धारा 54 के तहत प्रमाण-पत्र
प्रमाणित किया जाता है कि इस विक्रय पत्र
की गारंटीयता रुपये 70000000
मूल्यो हुए इस पर देय कमी गुद्दाग
राशि 220480 पर कमी पंजीयन शुल्क
रुपये 50000 कुल रुपये 302830
जारी रसीद संख्या 2013001191 दिनांक 19/03/2013
में जमा किये गये हैं।
अतः दरतावेज को रुपये 320480
के गुद्दागों पर निष्पादित माना जाता है।

(2013001357) उप पंजीयक, TIJARA
(Sale Deed (Conveyance deed))



न RAJASTHAN

265785

कुल क्षेत्रफल :- 0.50 हेक्टर

कब्जा :- पूर्व में मुझ विक्रेता का था, एवं अब मोका पर केता का कब्जा करा दिया है।

उक्त सम्पत्ति के संबंध में किसी स्तर पर न्यायालय वाद लम्बित नहीं है।

कर :- उक्त भूमि पर किसी प्रकार का कोई भार कर लोन आदि बकाया नहीं है एवं किसी अन्य के पास रहन-बय-हिवा वगैरहा नहीं है हर प्रकार के भार से मुक्त है यह आराजी मुख्य सड़क के पास हैं एवं आबादी से दूरी पर स्थित है सिंचित रकवा है और दो फसली है।

विक्रय के लिये प्रतिफल

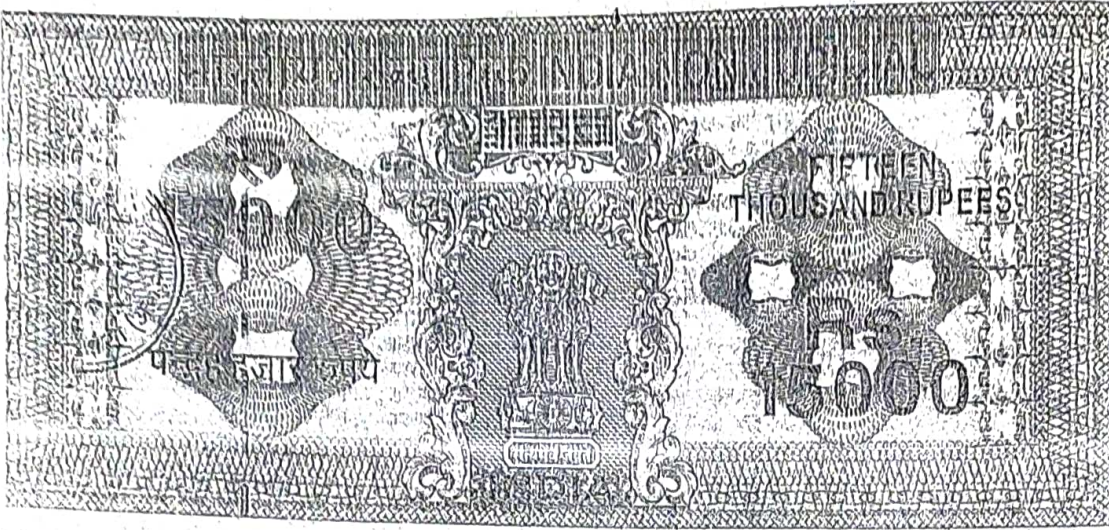
कुल :- मुबलिंग 70,00,000/-रूपये शब्देन सतर लाख रुपये जरिये चेक प्राप्त कर लिये हैं अब कुछ भी लेना शेष नहीं रहा है चेक निम्न प्रकार है:---

क्र.सं.	चेक संख्या	तादादी	दिनांक	बैंक का नाम
1.	718266	7,00,000/-	19/03/2013	बैंक ऑफ बड़ोदा
2.	718267	63,00,000/-	16/10/2013	शाखा 1 एण्ड 2 चौक फरीदाबाद हरियाणा।

(Signature)

(Signature)

(2013001357) ॥ ॥ गीयक, TIJARA
Sale Deed (Conveyance deed))



राजस्थान RAJASTHAN

277161

सिलगनक :- नकल जमाबंदी सम्वत 2069-2072 एंव नकल खसरा गिरदावरी।

मैं घोषणा करता हूँ कि उक्त सम्पत्ति का मैं पूर्ण स्वामी हूँ और उक्त सम्पत्ति को हस्तान्तरण करने का मुझे कम्पनी द्वारा अधिकृत किया हुआ है और उक्त सम्पत्ति के सम्बंध में मैंने कोई अन्य सौदा विक्रय या ईकरारनामा नहीं किया है उक्त सम्पत्ति के हस्तान्तरण का पूर्ण अधिकार मुझे है और अन्य किसी का कोई दखल नहीं है मैं उक्त सम्पत्ति में से अपने समस्त अधिकार क्रेता को हस्तान्तरण कर रहा हूँ ताकि वह सम्पत्ति के अधिकारो का जैसा चाहे उपभोग कर सके और क्रेता को मेरी गैर मौजूदगी में भी उक्त भूमि का इंतकाल (नामान्तकरण) अपने नाम मंजूर कराने का पूर्ण अधिकार होगा यदि उक्त सम्पत्ति के सम्बंध में कोई विवाद (जिसकी मुझे जानकारी नहीं है) हो और विक्रय से पूर्व कोई बकाया हो तो उसके लिये मैं पूर्ण रूप से जिम्मेवार हूँ तथा क्रेता को होने वाली क्षति व बकाया के भुगतान के लिये उत्तरदायी हूँ।

उक्त दस्तावेज का पंजीयन शुल्क मुद्राक कर आदि क्रेता द्वारा वहन किया जावेगा।

अतः यह दस्तावेज विक्रय पत्र आज मैंने अपने पूर्ण होश हवास में बिना किसी प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष दबाव के स्टाम्प नं 5 कीमती 1,00,000/- रुपये पर तहरीर कर दिया है जोकि सत्य रहे और वक्त

उप-पंजीयक
मिजारा (अलवर) राज

पति कुमार जैन मंगल १५-३-२०१३

दिनांक १५/०३

पत्रांक १०००८ २७७४

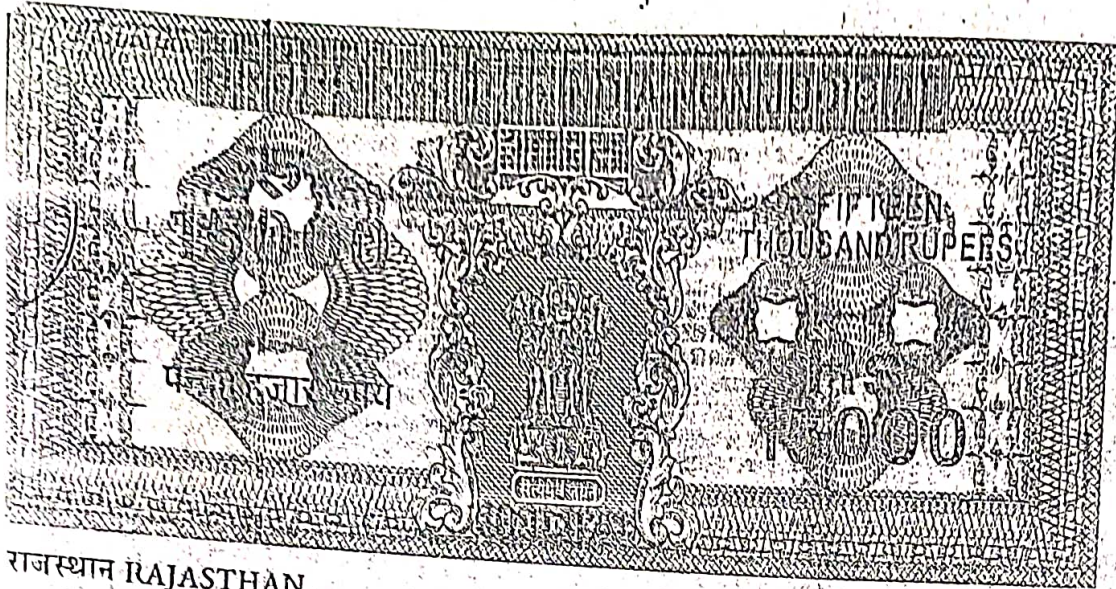
पता - मंगल काठुन

हस्त प्रामाण्य

प्रति/हस्त के हस्ताक्षर

५-२९

श्री ३६ आ. प्रमोद लाल शर्मा
आपका पत्र मिला है
कृपया जल्द जवाब दें



राजस्थान RAJASTHAN

277162

जखरत काम आवे प्रलेख लेखक अजीत वसीका नवीस तिजारा इस दस्तावेज
को रजिस्टर मे क्र.स.141 पर दर्ज कर पक्षकारान के हवाले किया गया।

केता
(मेगा काउन्टी टाउनशिप प्रा.लि.)

विक्रेता
(ए.वी.एस. कोन्टेक्टर्स प्रा.लि.)

ले मर

राजेश कुमार

गवाह:- राजेश कुमार पुत्र श्री हृदयराम जाति नाई निवासी बल्लमगढ तहसील
बल्लमगढ जिला फरीदाबाद हरियाणा।

गवाह:- विमल कुमार पुत्र श्री प्रिनेश कुमार जाति पप्पल
निवासी गृह विप्लवा (सुल्तान)

अजीत वसीका नवीस

तिजारा (अलवर) राज.

सर्टिफिकेट नं.-270

वजि. क्र. सं. 1-11 दि. 19/3/2013

सोप. क्र. सं. 1-11 दि. 19/3/2013

उप पक्षीयक

तिजारा (अलवर) राज.



श्री. कुमार जेठ

रजि. क्रमांक 94603 96-3-2003

पत्रांक विल 15000 27762

पत्रांक जिला मेवाड़ फाड़वी 2137 सि. गा. जि.

पता -

हस्त प्रमाण की वस्तु

वस्तु/वस्तु के अस्तित्व

वस्तु/वस्तु के अस्तित्व

वस्तु/वस्तु के अस्तित्व

वस्तु/वस्तु के अस्तित्व

वस्तु/वस्तु के अस्तित्व



कार्यालय जिला कलक्टर, अलवर (राजस्थान)

क्रमांक :- प.12-3 राज/भूरु(37-1)13/5012

दिनांक :- 28

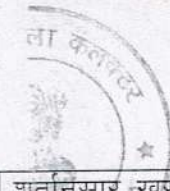


--- : संपरिवर्तन आदेश : ---

यतः मेगा काउन्टी टाउनशिप प्रा0लि0 बी-36 द्वितीय फ्लोर, सिटी अपार्टमेन्ट्स वसुंधरा एन्कलेव, दिल्ली ने अपनी खातेदारी अभिधृति में धरित कृषि भूमि का राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 के अधीन अकृषि प्रयोजन के लिए प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। राज्य सरकार की अधिसूचना सं0 एफ.6(6)राजस्व-6/92पार्ट/8 दिनांक 26.04.2011 एवं अधिसूचना सं0 एफ.6(6)राज-6/92 पार्ट/4 दिनांक 16.01.12 के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर निम्न प्रकार कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया जाता है। जिसकी विशिष्टियाँ नीचे दी गई हैं :-

1- आवेदक खातेदार अभिधारी का नाम एवं पति का नाम सहित पूरा पता	मेगा काउन्टी टाउनशिप प्रा0लि0 बी-36 द्वितीय फ्लोर, सिटी अपार्टमेन्ट्स, वसुंधरा एन्कलेव, दिल्ली
2- क्या आवेदक अनुसूचित जाति/जन जाति का सदस्य है	नहीं
3- संपरिवर्तन भूमि का ब्योरा (क) ग्राम/ग्राम पंचायत/तहसील	ग्राम चावण्डीखुर्द ग्राम पंचायत रभाना पंचायत समिति तिजारा तहसील तिजारा जिला अलवर।
(ख) भूमि का खसरा संख्या और प्रत्येक खसरा का कुल क्षेत्रफल	खसरा नम्बर 193 रकबा 0.18 है0, 191 रकबा 0.315 है0, 509/204 रकबा 1.00 है0 व 510/205 रकबा 1.00 है0 कुल किता चार रकबा 2.495 है0
(ग) भू-रूपान्तरित क्षेत्र	23834 वर्गमीटर
(घ) प्रत्येक खसरा नं0 का संपरिवर्तित क्षेत्रफल	आराजी खसरा नम्बर 191 रकबा 0.2682 है0, 193 रकबा 0.1152 है0, 509/204 रकबा 1.00 है0, 510/205 रकबा 1.00 है0 कुल किता 4 रकबा 2.3834 है0
4- संपरिवर्तन का प्रयोजन	आवासीय प्रोजेक्ट/कालोनी
5- संदेय प्रीमियम की दर	105 रुपये प्रति वर्गमीटर।
6- संपरिवर्तन शुल्क जमा कराने की चालान की संख्या व दिनांक	चालान सं0 7 दिनांक 28.06.2014 (जी.आर.एन. - 2508811) के द्वारा राशि 2502570/- मद 0029 भू राजस्व, 800 अन्य प्राप्तियां, 07 कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन।
7- चालान की संख्या व दिनांक शास्ति कोई हो।	नहीं
8- चालान की संख्या व दिनांक ब्याज कोई हो।	नहीं
9- क्या आदेश नियमितिकरण के लिए नियम 13 के अधीन जारी किया गया।	नहीं
10- अन्य विशिष्टियाँ यदि कोई हो	तहसीलदार तिजारा ने अपने पत्रांक 882 दिनांक 22.05.2014 द्वारा अवगत कराया है कि उपनगर नियोजक अलवर क्षेत्र अलवर की अनापत्ति में अंकित

28/6/2014



शर्तानुसार खसरा नम्बर 191 रकबा 0.3150 है० में से 0.0468 है० व खसरा नम्बर 193 रकबा 0.18 है० में से 0.0648 है० भूमि सडक मार्ग हेतु निशुल्क समर्पित की जा चुकी है।

11- उपर्युक्त अकृषिक प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन आदेश निम्न लिखित शर्तों के अधीन होगा:-

- (1) उपर्युक्त अकृषिक प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन भूमि का उपयोग विहित अधिकारी की पूर्व अनुज्ञा प्राप्त किए बिना अन्य किसी प्रयोजन हेतु नहीं किया जावेगा।
- (2) यदि आवेदक इस आदेश के जारी होने की दिनांक से 5 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तन प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल रहता है तो अनुज्ञा प्रत्याहित करली जावेगी और आवेदक द्वारा जमा कराया गया प्रीमियम धन समवृहत् हो जावेगा।
- (3) कालम सं० 4 में अंकित प्रयोजन के लिए उपयोग किया जायेगा।
- (4) प्रस्तावित खसरा नम्बर राज्य सरकार के पत्र दिनांक 27.09.2013 को ग्रीन फील्ड एयरपोर्ट एरिया कोटकासिम के अनुसार 30 मीटर ऊंचाई जोन में स्थित है। राज्य सरकार के पत्र की समस्त शर्तें मान्य होगी।
- (5) राज्य सरकार के पत्र दिनांक 27.09.2013 के अनुसार बिन्दू सं० 7(बी) के अनुसार with in 4 km from airport project area shall be given after under taking की प्रार्थी किसी प्रकार के Health/Property नुकसान का दावा नहीं करेगा। इस संबंध में प्रार्थी द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया जा चुका है।
- (6) अलवर-भिवाडी राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 25 का मार्गाधिकार 60 मीटर है। अतः उक्त सडक के मध्य बिन्दू से 30 मीटर तक की दूरी में आने वाली प्रार्थी की भूमि आवेदक द्वारा कॉलम सं० 10 के अनुसार निशुल्क समर्पित की जा चुकी है। निशुल्क समर्पित की गई भूमि पर किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य, जिसमें बाउण्ड्रीवाल भी शामिल है, नहीं किया जायेगा।
- (7) प्रस्तावित भूमि अलवर-भिवाडी राज्य राजमार्ग सं० 25 के मध्य बिन्दू से 30 मीटर तक की दूरी, 60 मीटर चौड़ी सडक हेतु छोड़े जाने के पश्चात 30 मीटर दूरी तक की भूमि हरित प्रतिरोधक क्षेत्र हेतु खुले रूप में रखी जावेगी। उक्त भूमि में प्रत्येक 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिए कम से कम 1 वृक्ष के अनुपात में बड़े वृक्ष जो 6 मीटर या इससे अधिक ऊंचाई ग्रहण कर सकते हो लगाने होंगे।
- (8) प्रार्थी द्वारा (संलग्न मानचित्र अनुसार) राजस्थान मॉडल भवन विनियम 2010 के अनुसार भूखण्ड पर निम्नानुसार सेट-बैक रखे जायेंगे।
 - फ्रन्ट - 30 मीटर (ग्रीन बफर)।
 - शेष तीनों तरफ - 9-9-9 मीटर।
 - ऊंचाई - 12 मीटर।
 - एफ.ए.आर. - 1.2 मानक।
- (9) प्रार्थी द्वारा भवन निर्माण हेतु भवन मानचित्र सक्षम आथोरिटी से अनुमोदित करवाने होंगे।
- (10) मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र भवन) विनियम 2010 के प्रावधानानुसार जलमल संबंधी विभिन्न व्यवस्थाएं राष्ट्रीय भवन संहिता के अनुरूप होगी जो प्रार्थी द्वारा स्वयं अपने स्तर पर करनी होगी।
- (11) भूखण्ड के मध्य से एच.टी. लाईन गुजर रही है, उक्त लाईनों के समानान्तरण विधुत विभाग के नॉम्स के अनुसार भूमि खाली छोडनी होगी, जिस पर किसी प्रकार का कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
- (12) प्रार्थी द्वारा मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र भवन) विनियम 2010 के प्रावधानानुसार भू-गर्भ का जलस्तर बढ़ाने वर्षा के पानी को एकत्रित करने के लिये समुचित क्षमता का भूमिगत एक या एक से अधिक टैंक बनाया जावेगा तथा जल के रिसाव हेतु बोरवेलनुमा अथवा सोकपीट जैसी अन्य व्यवस्था की जायेगी।
- (13) प्रार्थी द्वारा भवन निर्माण हेतु अन्य मापदण्ड मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र भवन) विनियम 2011 के प्रावधानानुसार रखे जावेंगे।
- (14) प्रार्थी द्वारा भवनों के भूकम्प रोधी बनाने एवं अग्निशमन हेतु नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के परिपत्र क्रमांक प.10(10)नवि/3/2003 दिनांक 24.10.2007 में उल्लेखित नेशनल बिल्डिंग कोड आफ

Handwritten signature



इण्डिया एवं भारतीय मानक ब्यूरो के विभिन्न आई.एस. कोड के उपबन्धों एवं निर्धारित मापदण्डों की पालना पूर्ण रूप से सुनिश्चित करनी होगी जिसके लिए प्रार्थी स्वयं उत्तरदायी होगा।

(15) प्रार्थी द्वारा पूर्ण भूमि का उपयोग आवासीय प्रयोजन के अतिरिक्त अन्य उपयोग में नहीं लिया जायेगा।

(16) प्रार्थी द्वारा प्रस्तावित स्थल से पानी के निकास एवं होने वाले कटाव को रोकने के लिए उचित प्रावधान किये जायेंगे, जिसके लिए प्रार्थी स्वयं उत्तरदायी होगा।

(17) प्रार्थी द्वारा जल (प्रदूषण निवारण एवं नियंत्रण) अधिनियम 1974 वायु (प्रदूषण निवारण एवं नियंत्रण) अधिनियम 1981 पर्यावरण संरक्षण अधिनियम 1986 एवं उक्त अधिनियमों के तहत बने नियमों आदि के सभी संबंधित प्रावधानों की दृढ़तापूर्वक पालना की जावेगी।

(18) प्रार्थी द्वारा जल-मल निकासी व अग्निशमन सुरक्षा आदि प्रावधान सुनिश्चित करने होंगे।

(19) कुल भूमि का 40 प्रतिशत भू-भाग सार्वजनिक सुविधाओं के रूप में आरक्षित रखना होगा।

(20) राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत प्रभावित नियमों के अन्तर्गत समय-समय पर इस कार्यालय द्वारा जारी निर्देशों की पालना सुनिश्चित की जायेगी।

(21) न्यू टाउनशिप नीति 2010 के अनुसार बाह्य विकास संबंधी शुल्क राज्य सरकार के निर्देशानुसार जमा कराने हेतु बाध्य रहेंगे।

जिला कलेक्टर,

अलवर

दिनांक :- 28-8-14

क्रमांक :- प.12-3 राज/भूरू(37-1)13/ 5013-18

प्रतिलिपि:- निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

01- सम्भागीय आयुक्त महोदय, जयपुर संभाग जयपुर।

02- मुख्य नगर नियोजक (एन0सी0आर0), नगर नियोजन भवन, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।

03- उप नगर नियोजक, अलवर।

04- अधिशाषी अभियंता सार्वजनिक निर्माण विभाग खण्ड (द्वितीय) अलवर।

05- प्रभारी अधिकारी जिला राजस्व लेखा शाखा कलेक्टर अलवर।

06- तहसीलदार, तिजारा जिला अलवर।

07- सरपंच, ग्राम पंचायत रभाना पंचायत समिति तिजारा तहसील तिजारा जिला अलवर।

✓ 08- मेगा काउन्टी टाउनशिप प्रा0लि0 बी-36 द्वितीय फ्लोर, सिटी अपार्टमेन्ट्स, वसुंधरा एन्क्लेव, दिल्ली।

09- रक्षित पत्रावली।

अतिरिक्त-जिला कलेक्टर,
(प्रथम) अलवर

11624
502

MGI Infratech Pvt. Ltd.



NEERAJ SHARMA

- 9 DEC 2014

STAMP VENDOR, GURGAON

DEVELOPMENT AGREEMENT

This Development Agreement is made and executed on this 28 day of JULY at 2015
BETWEEN

M/s Mega County Township Private Limited, a company duly incorporated under the Companies Act, 1956, having its regd. office at B-36, 2nd Floor, City Apartments, Vasundhara Enclave, Delhi-110096, through its Director Mr. Gopal Kukreja Mr. Anuj Dang duly authorized vide board resolution dated 24.7.2015 hereinafter referred to as the "Owner", (which expression shall unless repugnant to the meaning or context hereof be deemed to mean and include its representatives, successors, liquidators, assignees and nominees), of the One Part;

AND

M/s MGI Infratech (P) Ltd., a company duly incorporated under the Companies Act, 1956, having its corp. office at 706, ILD Trade Centre, Sohna Road, Gurgaon-122001 through its director Mr. Gopal Kukreja Mr. Anuj Dang Mr. Ishan Bhatnagar duly authorized by board resolution dated 24.7.2015, hereinafter referred to as the "Developer" (which expression shall unless repugnant to the subject or context mean and include its successors-in-title, administrators, liquidators, assignees and nominees) on the other part.

WHEREAS the First Party is Owner in possession of land admeasuring 23,834 Sq. Mts. Approx., carved out of Khasra Nos. 191, 193, 509/204 & 510/205, in Revenue Estate of Village Chawadi Khurd, Tehsil Tijara, District, Alwar Rajasthan (hereinafter to referred to as the "said land"), by virtue of Sale Deeds and other title documents, more specifically detailed with Khasra Nos. in "Schedule-A" hereto.

AND WHEREAS the Owner has represented that 'Change of Land Use' has been granted to the Owner vide Order dated 28.08.2014 passed/approved by the Office of District Collector, Alwar, Rajasthan on the recommendations of the Director of Town & Country Planning, for planned development of land in accordance with the rules, regulation and bye-laws applicable to the local body concerned, for Residential Housing Complex. Copy of the order dated 28.08.2014 for 'Change of Land Use' with copies of Sale Deeds, Copies of Khatoni, Sanctioned Lay out Plan are attached collectively as Annexure-A hereto.

AND WHEREAS the Owner has further represented that the Said Land is free from encumbrances, liens, litigations, defects. The use of land has been converted from Agricultural to Residential and lay out plan of the residential housing complex has been sanctioned. There are no impediments or any laws, notices, rules, regulations,

For Mega County Township Pvt. Ltd

Authorized Signatory

For MGI Infratech Pvt. Ltd

Authorized Signatory

circumstances or misrepresentation that could prevent receipt of remaining approvals required from the competent authorities with regard to construction of residential housing complex on the said land.

AND WHEREAS the Owner further declares that the above said Land is free from all encumbrances and nothing is due against the above said land. Any agreement to sell or other such agreement has not been executed against the above said land with any other party earlier to this agreement and no case is pending in any court of law in respect of the said land, in any way whatsoever.

AND WHEREAS the Developer has represented that it has developed Projects in past and has got a good experience in this line of business.

WHEREAS the Owner and the Developer, out of their free will and accord have joined hands to develop the Residential Housing Complex on the said land to which both the parties have consented. The Parties are desirous of entering into this Agreement on the basis of the mutual representations herein contained and to record the various terms and conditions mutually agreed between the parties set forth herein. The owner has offered the said land and the Developer has agreed to develop the same by planning, designing, construction, development, selling and marketing of the plots/villas/floors/spaces/flats/apartments in the Residential Housing Complex on the said Land with its own resources on the following terms & conditions.

NOW THEREFORE IT IS HEREBY AGREED, DECLARED AND COVENANTED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS FOLLOWS:

1. RULES OF INTERPRETATION:

In this Development Agreement unless the context otherwise requires:

- a. headings are for convenience only and shall not affect interpretation;
- b. words denoting the singular number shall include the plural and vice versa;
- c. words denoting any gender shall include all genders;
- d. words denoting persons shall include bodies of persons and corporations and vice versa;
- e. where a word or phrase is defined, other parts of speech and grammatical forms of that word or phrase and cognate expressions shall have, corresponding meanings;
- f. References to any Party shall include the party's legal heirs, successors, interests, nominees and permitted assigns;
- g. References to any document shall be deemed to include references to it and to its appendices, annexures, exhibits, recitals, schedules and tables as varied from time to time.
- h. Documents executed pursuant to this agreement shall form its part.
- i. Reference to 'Development Agreement' or 'notice' shall mean a Development Agreement or notice in writing and 'writing' includes all means of reproducing words in a tangible and permanently legible form;
- j. References to "Recitals" and "Clauses" are references to the recitals and clauses of this Development Agreement;
- k. That this Development Agreement shall never be construed as Partnership or Association of Persons. If there is any conflict in interpreting two or more clauses of this Development Agreement, same shall be interpreted harmoniously.

For Mega Colony Township Pvt. Ltd
Authorised Signatory

For MG Integrated Pvt. Ltd
Authorised Signatory

RECITALS & ANNEXURES

That the Recitals, Annexures and Schedules to this Development Agreement shall form an integral part of this Development Agreement.

3. SCOPE OF THE DEVELOPMENT AGREEMENT:

3.1. That the Owner has agreed to handover lawful and peaceful actual physical possession of the said land to the Developer after signing of this Development Agreement for which the Developer has paid a refundable/adjustable security amount of Rs. 3,67,74,000/- (Rupees Three Crore Sixty Seven Lakhs Seventy Four Thousand Only) to the Owner in the following manner:

S. No	Cheque No/ RTGS	Drawn On	Dated	Amount
1.	CHQ NO-000566	HDFC,GGN	06.09.2014	25,00,000/-
2.	CHQ NO-000564	HDFC,GGN	06.09.2014	25,00,000/-
3.	CHQ NO-000567	HDFC,GGN	06.09.2014	25,00,000/-
4.	CHQ NO-000453	HDFC,GGN	12.09.2014	25,00,000/-
5.	RTGS	IOB, GGN	10.12.2014	20,00,000/-
6.	RTGS	IOB, GGN	10.12.2014	20,00,000/-
7.	RTGS	IOB, GGN	11.12.2014	21,83,486/-
8.	NEFT	IOB, GGN	26.12.2014	10,000/-
9.	RTGS	IOB, GGN	11.02.2015	25,00,000/-
10.	CHQ NO-235090	IOB, GGN	07.03.2015	21,88,000/-
11.	CHQ NO-235095	IOB, GGN	07.03.2015	23,87,000/-
12.	CHQ NO-499884	IOB, GGN	09.03.2015	22,00,000/-
13.	CHQ NO-499896	IOB, GGN	09.03.2015	1,50,000/-
14.	CHQ NO-235012	IOB, GGN	09.03.2015	2,00,000/-
15.	CHQ NO-499898	IOB, GGN	13.03.2015	21,56,000/-
16.	CHQ NO-235015	IOB, GGN	17.03.2015	25,00,000/-
17.	CHQ NO-235014	IOB, GGN	19.03.2015	25,00,000/-
18.	CHQ NO-235011	IOB, GGN	19.03.2015	25,00,000/-
19.	CHQ NO-235067	IOB, GGN	21.03.2015	13,00,000/-
TOTAL			Rs. 3,67,74,486/-	

receipt of which is hereby acknowledged by the Owner.

For Mega County Township Pvt. Ltd

Authorised Signatory

For MGI Infratech Pvt. Ltd

Authorised Signatory

- 3.2 That both the parties in consideration of their contribution towards developing of Residential Housing Complex shall be entitled to sale proceeds in the following manner:

Owner's Share:

17% share in sale proceeds

Developer's Share:

83% share in sale proceeds

- 3.3. That the proceeds shall be shared in the above stated ratio. No amount shall be paid by the developer to the owner till the adjustment of security amount of Rupees. On adjustment of the entire amount of security, the Developer shall make payment to the owner of his share before august 2016.
- 3.4. That both the parties shall share cost and benefit of additional FAR over and above allowed till now, if allowed by the Govt. by change in laws or policy, in proportion of their proceeds sharing ratio.
- 3.5. That the Developer is in process of acquiring more land for development adjacent to the land of the owner. If any further land is acquired in future by the Developer, in that case, Owner shall be bound to allow the Developer to have a right of way from the land of the owner and such passage shall be minimum 12 Mts. wide upto to the adjacent land. Owner shall neither raise any objection to such allowance of passage nor shall demand any compensation for the same.
- 3.6. That the relationship between the parties under this Agreement shall not be construed as partnership/Seller-Buyer or Association of Persons. None of the parties shall be agent of the other except for the purposes categorically provided under this Agreement. Both the parties shall be liable for the taxes individually for their share of income earned and accrued on their shares in proceeds. Parties shall maintain separate bank accounts and separate books of accounts.
- 3.7. That the Developer shall be entitled to advertise about the proposed Residential Housing Complex by distributing pamphlets, brochures, publishing advertisements in news papers, magazine, television, radio and / or by putting sign-boards, neon-signs or such other modes of advertisement as the Developer may deem fit, on the said area or at other places, in any manner and thus it shall be entitled to invite prospective buyers / customers to the site.
- 3.8. The Developer shall be free to get the Residential Housing Complex Project approved from Banks and financial institutions in order to facilitate the financing for intending purchaser/s of Plot/Villa/Floor/Plot/Flat/Apartment. Developer shall be authorized to do all necessary things in this regard including but not limited to signing of Tripartite Agreement, Buyer's Agreement and permission to Mortgage on the strength of Power of Attorney of the Owner.
- 3.9. That all costs on account of construction viz. labour, fee of architect and engineer, construction material, raising of building, boundary wall, contractors, interior and exterior roads, electrification, laying of sanitary lines shall be borne by the Developer. The cost of stamping, engrossing & registration of this Development Agreement and the future cost on License fee, Government Fees for permissions, approvals and sanctions of site plan, maps etc. for developing the Housing Complex shall be borne by the Developer.

For Mega Country Township Pvt. Ltd

Authorised Signatory

For MGL Infotech Pvt. Ltd

Authorised Signatory

- 3.10. That the specifications used in the construction of the each and every villa/floor/units/flats/apartment shall be as per the norms. No compromise with the quality of construction shall be allowed. All the expenses incurred in getting the layout plan and building plan sanctioned & in getting drawings from architects, charges for carpenter, contractor/engineer etc. shall be borne by the Developer.

4. OBLIGATIONS OF THE OWNER:

- 4.1. That for the consideration as agreed in this Development Agreement, Owner hereby agrees to grant, convey and transfer to the Developer all its rights, titles interest in/of the development, construction and sale of Residential Housing Complex to be developed on the said land, which is in possession of Owner as stated in recitals, shall be handed over to the Developer.
- 4.2. That the Owner declares and assures the Developer that the said Land is wholly free from all encumbrances, injunctions, gifts, liens, attachments, liabilities, tenancies, acquisitions, unauthorized occupations, claims and litigations, whatsoever. The Owner has not received any notice from any authority in respect of the said Land. The Owner further agrees and undertakes to keep the said Land free from all encumbrances, injunctions, charges, gifts, liens, attachments, liabilities, unauthorized occupants, claims and litigations and shall keep the title thereof absolutely free and saleable at all time hereof.
- 4.3. That the Owner agrees in accordance with the terms and conditions of this Development Agreement herein recorded to place the said Land at the complete disposal of the Developer and all the powers and authority of the Owner as may be necessary for the development, construction and completion of the proposed Residential Housing Complex on the said Land shall irrevocably vest with the Developer.
- 4.4. That the Owner undertakes to execute all kinds of documents, deeds, applications, nominations, affidavits, undertakings in respect of the said Land being assigned hereunder for development of Residential Housing Complex to the Developer as & when may be desired or required by the Developer for smooth completion of Residential Housing Complex.
- 4.5. That the Owner undertakes irrevocably to constitute the Developer and / or it nominees as its Attorney by separate documents to sign, execute and submit applications, documents and other relevant papers for getting permissions, approvals and sanctions from the various authorities, and to do all necessary acts

and deeds in this regard and actions for and on behalf of the Owner as may be required to be taken/done for the purpose of developing, constructing, completion of the said Residential Housing Complex on the said Land and to sell, mortgage and/or to enter into agreement to sell, Flat/Apartment Buyer Agreement and / or execute and register sale-deed or such other documents of transfer in respect of the flat/apartment built in the Residential Housing Complex and to receive advance/earnest money & consideration and also to obtain necessary clearance if need be under signatures of authorized person/director of the company. Owner hereby undertakes and assures the Developer that it shall not revoke the power of attorney till completion of project and sale of entire

For Mega County Township Pvt. Ltd

Authorised Signatory

For MGN Infra Tech Pvt. Ltd

Authorised Signatory

- 4.6. That all the necessary approvals, permissions, sanctions and licenses for developing the said Land into a proposed Residential Housing Complex obtained from the concerned departments/ authorities shall be handed over by the Owner to the Developer for the smooth completion of the construction work and to avoid any obstruction that may hinder the construction work and in case any further permission, authority, clearance, approval or sanction shall be required in future, then the same shall be obtained by the Developer itself on behalf of Owner on the strength of General Power of Attorney of the Owner.
- 4.7. That during the term of the construction if any problem from any Govt. Department, neighbours or some other allottees / claimants is created and the construction is halted, then in that case, it shall be duty of the Owner, to fulfill the conditions, remove the impediment or satisfy the claimants or neighbours / allottees at its own cost and effort to the total exclusion of Developer. The Owner shall get such irritants removed immediately without any delay so that the construction work would/ could be resumed at the earliest. If during the construction, be felt that the construction plans need to be modified, then the same shall be got modified from the appropriate authority in the name of the Owner.
- 4.8. That the Owner shall not interfere with or obstruct in any manner with the execution and completion of work of development and construction of the Residential Housing Complex on the said Land. Developer shall be entitled to appoint and engage any labourer, contractor, staff, architect, engineer, employee, supervisor etc. at its own.
- 4.9. That if the Developer shall not be able to execute Sale Deed of flats/apartment in favour of Villa/Floor/Plot/ Space/Flat/ Apartment Buyers on the basis of Power of Attorney, then owner shall be bound to execute the Sale Deed in favour of all the Villa/Floor/Plot/ Space/Flat/ Apartment Buyers on the recommendations of the Developer.
- 4.10. That the Owner shall execute in favour of Developer all the documents that may be necessary for execution of the development of Residential Housing Complex as and when demanded by the Developer till the completion of the Residential Housing Complex and sale of entire super built up area including exempted areas irrespective of the payments status and without any demand of any extra consideration for that. The Owner shall render all assistance as may be required by the Developer to obtain any future permission, sanctions and approvals pertaining to construction, development and completion of the Residential Housing Complex.
- 4.11. That the Developer shall be fully entitled, empowered and authorized to raise loans / funds / money and to mortgage and / or create charge over the said Land in full or in parts and the Owner shall sign all papers required for creation of such charge / mortgage. The Developer in its own rights shall also be entitled to create charge and / or mortgage on the basis of powers vested in it hereunder and by virtue of irrevocable Power of Attorney executed in its favour, but the repayment of such loan shall be the responsibility of Developer.
- 4.12. Any litigation pertaining to this Land by or against the Owner prior to the execution of this Development Agreement shall be defended/represented by the Owner itself at its cost to the total exclusion of Developer.

4.13. For Mega Work gate Work & Guard Room shall be constructed by owner


Authorized Signatory

For MGI Infra Tech Pvt. Ltd

Authorized Signatory


Authorized Signatory

5. OBLIGATIONS OF THE DEVELOPER:

- 5.1. The Developer shall develop and construct the Residential Housing Complex on the said Land in accordance with the sanctioned plans, approvals and licenses subject to the terms and conditions of Govt. departments and local self bodies.
- 5.2. That it shall be the responsibility of the Developer to follow up with the Govt. departments for developing the Residential Housing Complex and it shall carry out the construction as per the sanctioned and approved lay out plan, designs and drawings within the time allowed by the Govt. departments without any interference of the Owner. The Developer shall raise the entire construction of the said Land at its own cost.
- 5.3. That all other approvals with respect to construction and development of the said project from various authorities such as Forest Department, Environment Department, Pollution Control Board, Airport Authority, Fire Department, Mining Department & Sanctioning of building plans etc. shall be applied by the Developer in the name of the Owner. The Owner shall only be responsible to sign all necessary documents, applications, petitions, affidavits etc. and shall make itself available through authorized person when his personal presence would be required for this purpose and the costs/expenses for the same shall be borne by the Developer only.
- 5.4. That the Developer, after seeking the requisite permissions, shall be entitled to make or agree to make such variations, alterations, modifications, deletions and / or additions in the designs of the lay out plans as may be required or considered necessary by the Developer.
- 5.5. That marketing and sale of all the Plots/Villas/Floors/Flats/Units/Spaces/Apartments shall be responsibility of the Developer. The sale price shall be determined by Developer. The Developer shall be authorized to sign the Buyer's Agreement for the Plots/Villas/Floors/Flats/Units/Spaces/Apartments in the Residential Housing Complex. The Developer shall have the right to accept the advance, booking amount and financial consideration and issue receipts thereof from the intending buyer(s) in the name of Residential Housing Complex. Developer shall be under obligation to maintain the true account of receipts for sale of Plots/Villas/Floors/Flats/Units/Spaces/Apartments. Both the parties shall maintain their separate account books to maintain the clarity.
- 5.6. That developer shall be responsible to carry out the maintenance activities of the entire Colony/Housing Complex either of its own by keeping the maintenance staff or by assigning the same to any of its sister concerns or group companies. The maintenance charges shall be recovered from the Plot /Villa/ Floor/Flat /Unit /Space/ Apartment Buyers and there will be no sharing of profits with owner.
- 5.7. That Developer shall be responsible to furnish Bank Guarantee to concerned department(s) towards EDC and IDC. Bank guarantee will be furnished by the Developer within the time allowed. However, payment of EDC and IDC shall be borne by the parties in their sale proceeds sharing ratio. Both the parties shall ensure the timely payment of EDC and IDC in order to avoid any action by the Govt. department or local self bodies.
- 5.8. That the temporary installation of the power set ups for carrying out the construction work by the Developer shall be in the name of the Owner, but the expenses shall be borne by the Developer.

For Mega Country Township Pvt. Ltd

Authorised Signatory

For MGI Infratech Pvt. Ltd

Authorised Signatory

- 5.9. That the Developer shall discharge the liability of its responsibilities towards its contractors, engineers, architects labour and suppliers. In case due to any acts done or are omitted to be done which are required to be done or not to be done by the Developer and not been done or been done by the Developer due to which some damages/penalty/charge has been imposed by any Governmental/Non Governmental Authority on the said Land, then the same shall be borne by both the parties in their sale proceeds sharing ratio.

6. **NAME OF THE RESIDENTIAL HOUSING COMPLEX:-**

That without any intervention, interference or objection of Owner, Developer only shall be entitled to name the Residential Housing Complex at its own choice or change the same as per its wish and requirement without any permission or objection from/of the Owner.

OR

The name of the Project is SANKAR RESIDENCY which is named by both the parties jointly and both have accepted the same. The name of the project shall not be changed, if at all any change would be required, then same shall be mutually decided by both the parties.

7. **POSSESSION:**

That the Owner has handed over the possession of the land to the Developer for development/construction and the Developer has taken over the possession.

That the Owner confirms and assures that there is no possibility of any portion of the said Land getting lost due to defect in the title of the said Land and in case, any portion is lost for any reason whatsoever on account of conduct of the Owner, then the Owner shall compensate the Developer accordingly on actual basis as fixed mutually by both the parties with damages and interest @ 24% thereon compounded six monthly.

8. **TIME FOR COMPLETION OF RESIDENTIAL HOUSING COMPLEX:-**

The Developer is bound to complete the Residential Housing Complex within 3..... years from the date of starting of construction with a grace period of 12 months, subject to force majeure.

9. **DEFINITIVE DEVELOPMENT AGREEMENT:**

That this agreement records inter se obligations agreed among the parties and the rights, duties and obligations of the parties shall at all times be governed by this Development Agreement.

10. **NOTICES:**

All notices or other communications to be given under this Development Agreement to any Party shall be made in writing and sent by letter or facsimile transmission, provided that the sender has received a receipt indicating proper transmission) or three (3) Business Days after being dispatched by courier or seven (7) Business Days after being deposited in the post, postage prepaid, by the speed post mail available and by registered mail if available (in the case of a letter) to such party at its address or facsimile number as such party may hereafter specify for such purpose to the others by notice in writing to both the parties at their respective registered offices.

11. **CURE NOTICE:-**

That in case of any default or breach of any of the terms and/or conditions of this Development Agreement the defaulting party shall give 30 days cure notice to the defaulting to cure such

For Mega County Township Pvt. Ltd
Authorized Signatory

For MGI Infratech Pvt. Ltd
Authorized Signatory

default/breach, failing which the non defaulting party/affected party shall be free to invoke the arbitration in terms of this Development Agreement

12. WAIVER:-

The failure of any party to insist upon strict performance of any of the terms and provisions of this Development Agreement, or to exercise any option, right or remedy herein contained, shall not be construed as a waiver or as a relinquishment of such term, provision, option, right or remedy, but the same shall continue and remain in full force and effect. No waiver by any Party of any term or provision hereof shall be deemed to have been made unless expressed in writing and signed by such party.

13. SEVERABILITY

If any portion of this Development Agreement shall be declared invalid by order, decree or judgment of a court of competent jurisdiction, this Development Agreement shall be construed as if such portion had not been inserted herein except when such construction would constitute a substantial deviation from the general intent and purpose of the parties as reflected in the Development Agreement.

That if there are any claims, demands, tax liabilities or any other court order, litigation whatsoever against the Owner, it is a condition of this Development Agreement that the work of development and / or completion of the said Residential Housing Complex and / or other matters incidental to this Development Agreement shall not at any time during or after the completion be stopped, prevented, obstructed or delayed in any manner whatsoever by the Owner and / or any other person claiming rights under him.

14. MODIFICATION

No modification, representation, promise or Development Agreement in connection with the subject matter of this Development Agreement shall be valid unless made in writing and signed by the parties.

15. INDEMNIFICATION:

15.1 That it is presumed that all the material facts and the truthful history regarding the title of the Land in question has been disclosed by the Owner to the Developer and in case of any deficiency or loss of land/ area on any account including cropping up of fresh material facts not disclosed by the Owner, which is noticed, observed or comes to the knowledge of Developer after the execution of this Agreement, then the Owner shall be responsible to indemnify the Developer.

15.2 In case of mishappening / accident at the site resulting in injury, death of labour or other workers, Managers, Supervisors present at the site, then only the Developer shall be responsible for all claims, damages and criminal liabilities to the total exclusion of the Owner. The Developer shall keep the Owner indemnified in this regard.

15.3 Each of the parties agree to indemnify and keep the other Party and their respective officers, directors, agents and employees (each, the "Indemnified Party") harmless from and against any and all claims, losses, liabilities, obligations, damages, deficiencies, judgments, actions, suits, proceedings, arbitrations, assessments, costs and expenses (including, without limitation, expenses of investigation

For Mega County Township Pvt. Ltd

Authorised Signatory

For MGS Infotech Pvt. Ltd

Authorised Signatory

suffered or paid by the Indemnified Party, directly or indirectly, as a result of or arising out of (i) the failure of any representation or warranty made by the indemnifying Party in this Development Agreement or in any confirmation delivered pursuant hereto to be true and correct in all material aspects as of the date of this Agreement or (ii) a breach of any term or covenant by the indemnifying Party contained in this Development Agreement.

16. **FORCE MAJEURE**

Any party who is, by reason of Force Majeure, unable to perform any obligation or condition required by this Development Agreement to be performed:

The Developer shall complete the construction within a period as mentioned above. However, a further grace shall be allowed as may be mutually agreed between the parties. The Developer shall fulfill all its obligations for the completion of the construction and use all reasonable diligence and employ all reasonable means to remedy or abate the Force Majeure as expeditiously as possible (provided however that neither Party shall by virtue of this Clause, be required against the will of such party to terminate or settle any strike, lockout or other labour dispute).

shall resume performance as expeditiously as possible after termination of the Force Majeure or the Force Majeure has abated to an extent which permits resumption of such performance; and shall notify the other Party when the Force Majeure has terminated or abated to an extent which permits resumption of performance to occur.

17. **ARBITRATION & JURISDICTION:**

That all or any problem arising during the subsistence of agreement or during construction, same shall be referred for arbitration under the provisions of Arbitration and Conciliation Act, 1996 subject to jurisdiction of courts at Gurgaon. The venue of arbitration shall be at Gurgaon and the language shall be English.

That all the expenses of arbitration proceedings shall be borne by the both the parties in their built up area sharing ratios.

18. **FINALITY OF AGREEMENT**

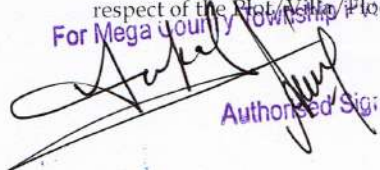
This Agreement supersedes all prior discussions, memorandum of understanding, term sheets, correspondence, agreements and arrangements (whether written or oral) if any, between the parties with respect to the subject matter of this Agreement, and this Agreement together with the Transaction Documents (together with any amendments or modifications thereof) contain the sole and entire agreement between the parties with respect to the subject matter hereof. The rights of the parties under this agreement and any other transaction document are cumulative and may be exercised independently of each other.

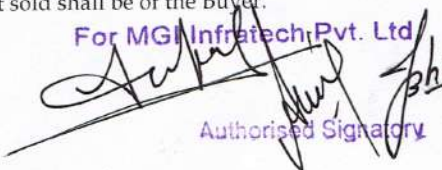
19. **MISCELLANEOUS**

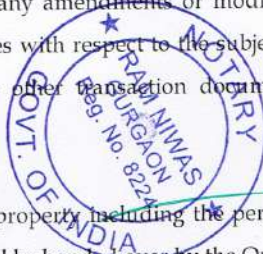
That all originals in respect of the said property including the permissions, approvals and sanctions necessary for the construction work, shall be handed over by the Owner to the Developer.

That the Developer shall get the layout sanction at its own cost & deposit the amount to the authority.

That all costs, stamp duty, registration fee and other charges leviable in respect of any Sale Deed in respect of the Plot/Villa/Floor/Flats/Unit/Apartment sold shall be of the Buyer.

For Mega County Township

Authorized Signatory

For MGI Infratech Pvt. Ltd

Authorized Signatory



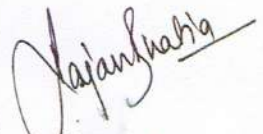
That in case any Sales Tax/Income Tax, Service Tax, Cess, Levy or any other statutory tax liability, penalty shall arise or shall / may be imposed by the Government, Semi Government or any other competent authority in future due to any action or omission of the Owner pertaining to the period prior to signing of this Agreement, then the same shall be borne by the Owner to the total exclusion of Developer. But future tax liabilities excluding Income Tax which may arise during the construction of the Residential Housing Complex in the ordinary and normal course of activities, then the same shall be borne by the Developer.

That it is further agreed between the parties that the title of the proportionate undivided interest in the land underneath the Residential Housing Complex to be constructed under the said area shall be transferred in favour of the Plot/ Villa/ Floor/Flat /Apartment buyers only upon the completion of the Housing Complex and on compliance of all the obligations of the Developer.

That the Developer shall execute Plot/Villa/Floor/Flat/Apartment Buyers' Agreement in its name and not on behalf of the Owner. In case, any suit, consumer complaint, criminal complaint or any other legal proceedings are preferred by the prospective buyers, the Developer and the Owner shall jointly be liable and responsible for the same and under no circumstances, the Developer alone shall be liable and if Owner is called upon to defend any such litigation, it shall do so at the joint cost and consequences.

That the Developer shall be under the obligation to provide all the relevant information to the Owner after the construction is completed. This information shall be provided within one week of applying and obtaining the occupation certificate for each building constructed by the Developer.

IN WITNESS WHEREOF, the parties have signed this Development Agreement on the date, month and year first above written in the presence of following witnesses:

1) 
S/o Rajan Bhatia
Chander Bhatia
724/sec-21A, TSO.
2) 
(SUREN MOHAN BHATNAGAR)
S/o Late Shri C.M.L. BHATNAGAR
S/o 504/7 Universal Clarend
Sector 47, Sohna Road Gurugram
Haryana.

Mega County Township Pvt. Ltd
For Mega County Township Pvt. Ltd
25/07/2015
Owner
Authorised Signatory
M/s MGI Infratech (P) Ltd.
For MGI Infratech Pvt. Ltd.
DEVELOPER
Authorised Signatory

ATTESTED
31 AUG 2015
RAM NIWAS, ADVOCATE
NOTARY, GURGAON (HR.)

70338

SPECIAL ADHESIVE SPECIAL ADHESIVE

70338

GENERAL POWER OF ATTORNEY

KNOW ALL MEN BY THESE PRESENTS, that We/I

Gopal Kulkreja & Anuj Kumar Dang

Director of M/s Mega County Township Private Limited, a company duly incorporated under the Companies Act, 1956, having its regd. office at B-36, 2nd Floor, City Apartments, Vasundhara Enclave, Delhi-110096, (hereinafter referred to as "Executant"), duly authorized by the Board of Directors vide Resolution dated 24.1.2015 passed in the meeting of Board of Directors of the

company, do hereby appoint, nominate, constitute and authorize Mr. Gopal

Kulkreja, Mr. Ishan Bhatnagar, Mr. Anuj Dang Director of M/s MGI Infratech (P)

Ltd., a company duly incorporated under the Companies Act, 1956, having its corp. office at 706, ILD Trade Centre, Sohna Road, Gurgaon-122001, in respect of Residential Housing Complex known as "SANSKAR RESIDENCY", built on land admeasuring 23,834 Sq. Mts. Approx., carved out of Khasra Nos. 191, 193, 509/204 & 510/205, in Revenue Estate of Village Chawnadi Khurd, Tehsil Ajara, District, Alwar, Rajasthan, (hereinafter referred to as "Land"), as my true, legal and lawful General Power of Attorney to do the following acts, deeds and things in my name and on my behalf and on behalf of the company:

1. To manage, control and superintend the construction upon the said Land in all respects.
2. To deal and correspond with Office of District Collector, Alwar Rajasthan; Office of Town Planner, Alwar, Rajasthan; Municipal Corporation of Alwar; Office of Director of Town & Country Planning, Rajasthan and all other

For Mega County Township Pvt. Ltd

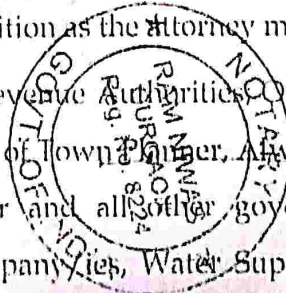
For MGI Infratech Pvt. Ltd. Inogan

Authorized

Authorized Signatory

government authorities/departments and bodies/self bodies for making the application/s for future permission, approval/Licence, approval(s) of construction plans, to make payment(s) of conversion charges, to furnish bank/s guarantee(s), to deposit EDC & IDC in lump-sum or installments, and for all other purposes relating to the said Land and construction of the Residential Housing Complex to be built thereon and or that purpose to sign all letters, applications, petitions, undertakings, indemnities, affidavits, bonds, agreements, acknowledgments, to make statements etc. to sign terms and conditions etc as may be required by the concerned Govt. departments, authorities and bodies/self bodies.

3. To deal and correspond with PWD, Water Works Department, Revenue Authorities, officers of different departments for all purposes relating to the said Land, Residential Housing Complex and plots/villas/floors/flats/apartments etc. Built thereon.
4. To sign all letters, applications, petitions, undertakings, indemnities, affidavits, bonds, make statements; settle terms and conditions etc. as may be required by the authorities concerned.
5. To build, develop and construct the Residential Housing Complex on the said Land; to make any development, additions or alterations, renovations and /or modifications in the said Land; to get the future plans sanctioned from the concerned authorities and in this respect to sign and submit any applications, affidavits, undertakings, indemnity bonds, etc. and also to appoint and engage architect, engineer, interior decorator, labour, contractor, etc.
6. To obtain the permits and quotas of building material; to obtain completion certificates; to pay the compounding fee, composition fee, regularization fee and any other charges with the concerned authorities on such terms and condition as the attorney may deem fit and proper.
7. To appear before the Revenue Authorities Office of District Collector, Alwar Rajasthan; Office of Town Planner, Alwar, Rajasthan; Municipal Corporation of Alwar and all other government authorities like Electricity Supply Company, Water Supply Department, Airport

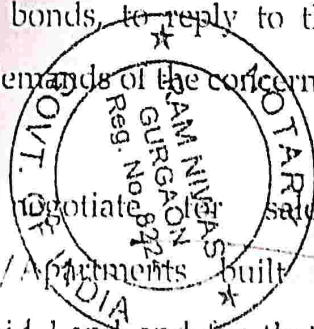


For MGI Infinatech Pvt. Ltd.

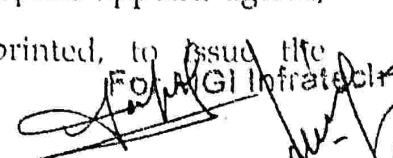
Authorized Signatory

authority, Water Pollution Board, Public Works Department or any other concerned authorities.

8. To make any kind of correspondence, representations before any Govt. Department, local bodies or Self Boidies and also to to give any statements, file affidavits, applications, bonds, undertakings and other required documents under his signatures.
9. To get the said Land assessed for any tax, levy or charge from the concerned and appropriate authority and pay such tax and levy etc. and also to receive the refund, if paid in excess. To get the service tax registration, collect the service tax and deposit the same to the credit of department and file the periodical returns and represent before the department and to do all the necessary acts and deeds in this regard.
10. To get the Electricity (Light & Power) meters / connections, transformers installed / changed in Residential Housing Complex on the said Land and in this respect to act and appear in the offices of the Electricity Supply Company/ies or any other concerned authority and also to sign and submit the prescribed forms, affidavits, applications, undertaking, no objections, indemnity bonds, to reply to the letters and notices, to deposit the dues and demands of the concerned authorities.
11. To get the Water and sewer / drainage connections / meters installed / changed in Residential Housing Complex on the said Land and in this respect to act and appear in the concerned offices to sign and submit the prescribed forms, affidavits, applications, undertakings, no objections, indemnity bonds, to reply to the letters and notices, to deposit the dues and demands of the concerned authorities.
12. To book and negotiate for sale; sell the built up Villas/Floors/Flats/Apartments built in Residential Housing Complex on the said Land and for that purpose appoint agents, give advertisements, get the brochures printed, to issue the




Authorised Signatory


Authorised Signatory

allotment letters, to sign the Plot/Villa/Floor/Flat/Apartment Buyer's Agreement, hand over the possession to the buyers and to issue possession letters and certificates, to endorse these documents in case of transfer of allotments etc. and to execute the Sub-Lease Deeds and present the same for registration, admit the execution and receive the earnest money and consideration amount in its own name or any other name which our attorney may deem fit.

13. To do, act and take steps that may be necessary for construction of Residential Housing Complex and allotment of Plots/Villas/Flats/Apartment.
14. To receive the compensation from the Government authorities in case of acquisition of land and issue valid receipt for that.
15. To provide the title documents and project details to the Banks / NBFCs / financing institutions from where the prospective buyers may seek the financial assistance to deal with financing institutions to enter into tripartite agreements with the financial institutions, to sign all the documents that may be required by the financial institutions for funding / financing of Plots/Villas/Floors/Flats/Apartments built in the Residential Housing Complex viz. Tripartite Agreements, Permission to Mortgage etc. and to fulfill all the obligations under the tripartite agreement and other documents, to mark the lien of such financial institutions and banks on the Plots/Villas/Floors/Flats/Apartments against which loan would be advanced.

16. To enter into an agreement for development of FSI / area / developed area / units / Residential Housing Complex with any intending purchaser / Transferee / Mortgagee, in whole or in parts, to enter into any agreement with the intending purchaser / Transferee / Mortgagee, to receive the advance, consideration amount, loan

For Mega City Township Pvt. Ltd

Authorised Signatory

For MGV Intertech Pvt. Ltd

Authorised Signatory

amount as the case may be, in full or in parts, in its own name, to issue receipts, and to sign all relevant documents in favour of the purchaser / transferee / mortgagee or his / their nominee(s).

17. To execute the Sub-Lease Deed in favour of the intending purchaser(s) of Plots/Villas/Floors/Flats/Apartments, to admit the execution thereof, to present the same before the Sub-Registrar, concerned, for registration, to file affidavits and declarations under any law of the Government and to get the Sub-Lease Deed registered under his own signatures to execute the Supplementary Deed, Rectification Deed or any other documents in respect of Residential Complex or part thereof and to get the same registered with the Competent Registering Authority.

18. To execute, sign and present all kinds of suits, complaints, appeals, affidavits, etc. in proper court of law and offices. To compromise, compound or withdraw the cases filed in our names, to appoint arbitrator, to proceed in arbitration proceedings, to deposit and withdraw money, to execute decree, to receive and recover the decretal amount and to issue the receipts for the same and to take any step or action if need be to proceed and conduct all the proceedings filed in our names and on our behalf in respect of said Residential Housing Complex.

19. To maintain the said Plots/Villas/Floors/Flats/Apartments, paths, parkings, lifts, D.G. Sets, security etc. for the Residential Housing Complex and for that purpose collect the maintenance charges from the prospective Plots/Villas/Floors/Flats/Apartments buyers including security deposits, sinking funds and to engage the staff for this purpose, either of its own or by appointing the maintenance agency.

For Mega County Township Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

For MGI InfraTech Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

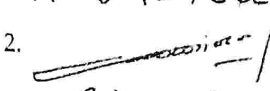
18. To appoint any arbitrator, advocate, pleader, vakil, attorney, etc. in connection of the Residential Housing Complex, or in connection with the marketing of Plots/Villas/Floors/Flats/Apartments built thereon.
19. To get the Plots/Villas/Floors/Flats/Apartments built in the Residential Housing Complex transferred, mutated in the name of intending purchaser(s) in the records of the concerned authorities.
20. To appoint anyone as General / Special Attorney further and to revoke the powers conferred upon such attorney.
21. We do hereby ratify and confirm all and whatsoever the said Attorney do or purports to do or cause to be done by virtue of these presents.

And generally to do all acts, deeds and things in respect of the said Land, complete or any part of Residential Housing Complex built thereon which are necessary and deem fit and proper by the said Attorney.

And I do hereby agree to confirm and ratify all such acts, deeds and things done or got done by the said attorney shall be construed as acts, deeds and things done by me personally as if I am present in person.

IN WITNESS WHEREOF THE EXECUTANTS have executed this deed of General Power of Attorney at ~~Gurgaon~~ on this ~~31st~~ day of ~~Aug.~~ 2015, in the presence of the following witnesses.

WITNESSES:

1.  Rajan Bhatia S/BIA
Chander Bhatia
H.No-724 Sec-21A Faridabad.
2.  Anish Chaudhary
(Anish Chaudhary)
5047 Kirtiworld Gurgaon
Sec-147, Gurgaon.



For Mega Country Township Pvt. Ltd

EXECUTANT

Authorised Signatory

 ATTESTED

RAM NIWAS, ADVOCATE
NOTARY, GURGAON (HR)

For MCI Infratech Pvt. Ltd.

Authorised Signatory

31 AUG 2015

CTC-119/2015 on
31/11/17

राजस्थान-सरकार

कार्यालय उप-महानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलक्टर मुद्रांक विभाग,
अलवर, राजस्थान

क्रमांक:- 39

दिनांक:- 2.1.17

श्री M/S मेरु नाडुटी लाइनेटिंग प्रा. लि.

जैसे श्री चर्मवीर फिरोज S/o शेजीराम महाजन

नि. प्रमाण नं. 162, मेरु 9, फरीदाबाद (हृतिमाका)

विषय:- मुद्रांक प्रकरण की निर्णय प्रति भिजवाने बाबत।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख हैं कि आपके मुद्रांक प्रकरण संख्या
में 119/15 दिनांक 22-12-16 को इस न्यायालय द्वारा निर्णय पारित कर दिया
गया हैं जिसकी निर्णय प्रति सूचनार्थ आपको प्रेषित हैं।

संलग्न:-

निर्णय प्रति

14
उप-महानिरीक्षक
पंजीयन एवं मुद्रांक
उप-महानिरीक्षक
अलवर-राजस्थान
पंजीयन एवं पदेन कलक्टर मुद्रांक
अलवर

Balran Copy 753

Received
2/2/18

न्यायालय कलक्टर स्टम्पस् अलवर द्वितीय (राजस्थान)

(डॉ० सुनीता पंकज - आर०ए०एस०)

पीठसीन अधिकारी

मुद्रांक प्रकरण संख्या :- 119/2015

सरकार जरिये उप-पंजीयक तिजारा

बनाम

मैसर्स मेगा काउन्टी टाऊनशिप प्रा० लि० बी० 36 द्वितीय
प्लोर, सिटी अपार्टमेंट वसुन्धरा इन्क्लेव देहली जरिये प्राधिकृत
अधिकारी श्री धर्मवीर मित्तल पुत्र श्री रंगीराम जाति महाजन
निवासी मकान नम्बर 162, सेक्टर-9, फरीदाबाद, हरियाणा
उपस्थित :- 1- अप्रार्थी अधिवक्ता

2-

निर्णय दिनांक :- 22.12.16

संक्षेप में सार इस प्रकार है कि उप पंजीयक
तिजारा ने एक मुख्यातरनामा जो दिनांक 28.07.15 को मैसर्स
मेगा काउन्टी टाऊनशिप प्रा० लि० के द्वारा मै० एम०जी० आई०
इन्फाटेक प्रा० लि० के हक में निष्पादित है। जो अपंजीकृत है।
मुख्यतरनामा प्रस्तुत कर वसूली हेतु धारा-55 के तहत इस
न्यायालय में भिजवाया गया।

इस न्यायालय द्वारा प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया
जाकर अप्रार्थी कम्पनी को वास्ते जबाबदेही नोटिस जारी किया
गया। अप्रार्थी के अधिवक्ता ने उपस्थित होकर जबाव पेश किया।
अप्रार्थी के अधिवक्ता ने अपने जबाव में कहा कि उप पंजीयक
तिजारा द्वारा उक्त प्रकरण दिनांक 23.11.15 को दर्ज कराकर
रिपोर्ट भेजी है वह गलत रूप से भेजी गई है और खिलाफ
कानून भेजी गई है। मेगा काउन्टी टाऊनशिप प्रा० लि० एवं
मैसर्स एम०जी०आई० इन्फाटेक प्रा० लि० दोनों कम्पनियों के
मालिक तथा शेयर होल्डर्स एक ही है। मेगा काउन्टी टाऊनशिप
प्रा० लि० द्वारा एम०जी०आई० इन्फाटेक प्रा० लि० को जिस
दस्तावेज मु०आम के द्वारा मु०आम घोषित किया गया है। उस
दस्तावेज का पंजीयन होना आवश्यक नहीं है।

अप्रार्थी अधिवक्ता ने अपनी बहस में जबाव में दिये
गये तथ्यों को दोहराया तथा प्रकरण को स्मरिज करने का
निवेदन किया।

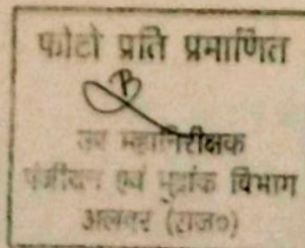
फोटो प्रति प्रमाणित

उप महानिरीक्षक

पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग

अलवर (राज०)

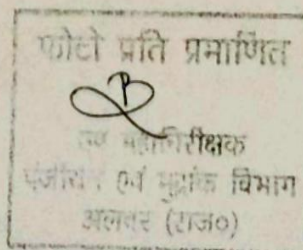
हमने पत्रावली एवं उपलब्ध साक्ष्य का अवलोकन किया गया। अप्रार्थी अधिवक्ता की बहस सुनी गई। अप्रार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रकरण में प्रस्तुत साक्ष्यों का भी मनन किया गया। उप पंजीयक तिजारा द्वारा प्रेषित रैफरेन्स के अनुसार मु0आम का अवलोकन किया गया एवं साक्ष्य में प्रस्तुत डवलपर्स एग्जीमैन्ट का भी अवलोकन किया गया एवं उप पंजीयक द्वारा प्रेषित रैफरेन्स में संपरिवर्तन आदेश का अवलोकन किया गया। समस्त पत्रावली का अवलोकन करने पर न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँची है कि सर्वप्रथम मेगा काउन्टी टाऊनशिप प्रा0लि0 ने दिनांक 28.08.14 को खसरा नम्बर 193 रकबा 0.18 है0, 191 रकबा 0.315 है0, 509/204 रकबा 1.00 है0, 510/205 रकबा 1.00 है0 कुल किता 4 रकबा 2.495 है0 अर्थात् 23834 वर्गमीटर को आवासीय प्रोजेक्ट हेतु संपरिवर्तन करवाया है। जिसमें चालान संख्या 07 दिनांक 28.06.14 के द्वारा राशि 25,02,570/-रु0 105/-रु0 प्रति वर्गमीटर की दर से संपरिवर्तन शुल्क जमा करवाया है। जिस पर स्टाम्प ड्यूटी नहीं दी गई है। संपरिवर्तन आदेश पर नियमानुसार 5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर देय है। मेगा काउन्टी टाऊनशिप प्रा0 लि0 ने एम0जी0 आई0 इन्फाटेक प्रा0लि0 को दिनांक 28.07.15 को 23834 वर्गमीटर का मु0आम निस्पादित किया गया है। जिस पर नियमानुसार स्टाम्प ड्यूटी नहीं दी गई है। मु0आम नोटेरी से तस्दीक है। जो 100/-रु0 के स्टाम्प पर निस्पादित किया गया है। मु0आम की शर्तों के अनुसार मु0आम अनिरस्तनीय प्रतीत होता है। जिस पर कन्वेश दर 5 प्रतिशत से मुद्रांक कर देय है एवं मेगा काउन्टी टाऊनशिप प्रा0 लि0 द्वारा दिनांक 28.07.15 को एम0जी0आई0 इन्फाटेक प्रा0लि0 के पक्ष में एक डवलपर एग्जीमैन्ट 23834 वर्गमीटर किया गया है। जिसमें 17 प्रतिशत शेयर मालिक एवं 83 प्रतिशत शेयर डवलपर होने का अंकन एग्जीमैन्ट में किया गया है। जिस पर मालिक के शेयर पर एक प्रतिशत एवं डवलपर के शेयर पर दो प्रतिशत मुद्रांक कर देय है। जो नहीं दिया गया है। इसके अतिरिक्त दिनांक 01.09.15 को मैसर्स एम0जी0आई0 इन्फाटेक प्रा0लि0 द्वारा श्री मोहन लाल सैनी के हक में एक बायर एग्जीमैन्ट अपार्टमेन्ट नम्बर 47 एरिया 114.40 मीटर का किया गया है। जो कि रजिस्टर्ड नहीं है। जिस पर नियमानुसार 3 प्रतिशत मुद्रांक कर देय है। बायर एग्जीमैन्ट के अनुसार प्रतिफल राशि



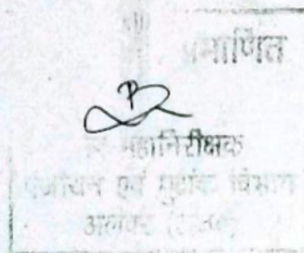
23,05,000/-रु० है। जिस पर मुद्रांक कर 3 प्रतिशत की दर से देय है। उप पंजीयक को निर्देशित किया जाता है कि वह अपने रिकार्ड का अवलोकन कर सुनिश्चित करे कि उपरोक्त बायर एग्जीमैन्ट के अनुसार फ्लैट का दस्तावेज पंजीयन हुआ है अथवा नहीं। तदनुसार वसूली हेतु कार्यवाही करे। समस्त दस्तावेजों का अवलोकन पर उपरोक्त वर्णित अपंजीकृत/अमुद्रांकित दस्तावेजों पर निम्नानुसार मुद्रांक कर की वसूली कायम की जाती है।

क्र० सं०	दस्तावेज का विवरण	निस्पादन दिनांक	राशि/मालियत	देय स्टाम्प ह्यूटी	देय सरवार्ज	योग
1.	संपरिवर्तन आदेश	28.08.14	2502570	125130	12520	137650
2.	मु०आम	28.07.15	85548445	4277430	427750	4705180
3.	डवलपर एग्जीमैन्ट	28.07.15	85548455	1565550	156560	1722110
4.	बायर एग्जीमैन्ट	18.07.15	2305000	69150	6920	76070
	योग					6641010

इस प्रकार संपरिवर्तन आदेश संबंधित राशि 1,37,650/-रु० पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.14 व 09.03.15 के अनुसार दस्तावेज की निस्पादन दिनांक 28.08.14 से निर्णय दिनांक तक शास्ती 38270/-रु० 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज 38267/- रु० कुल 214187/-रु० , मु०आम संबंधित राशि 47,05180/-रु० पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.14 व 09.03.15 के अनुसार दस्तावेज की निस्पादन दिनांक 28.07.15 से निर्णय दिनांक तक शास्ती 1176300/-रु० 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज 790470/-रु० कुल 6671950/-रु०, डवलपर एग्जीमैन्ट संबंधित राशि 17,22,110/-रु० पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.14 व 09.03.15 के अनुसार दस्तावेज की निस्पादन दिनांक 28.07.15 से निर्णय दिनांक तक शास्ती 430530/-रु० 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज 289314/-रु० कुल 2441954/-रु० एवं बायर एग्जीमैन्ट संबंधित राशि 76,070/-रु० पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.14 व 09.03.15 के अनुसार दस्तावेज की निस्पादन दिनांक 18.07.15 से निर्णय दिनांक तक शास्ती 19,020/-रु० 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज 13,033/- रु० कुल



1,08,123/-रु0 कुल मुद्रांक कर राशि 66,41,010/-रु0 पर कुल शास्ती 16,41,120/-रु0 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज 11,31,084/-रु0 कुल 94,13,214/-रु0 अप्रार्थी कम्पनी से वसूली योग्य होते है। एक माह में राशि जमा नही कराने पर नियमानुसार ब्याज भी वसूल हो। उप पंजीयक तिजारा को निर्देशित किया जाता है कि अप्रार्थी फर्म द्वारा उपरोक्त वसूली राशि जमा नही कराने की स्थिति में जब तक राशि जमा नही होती है तब तक उक्त फर्म द्वारा निस्पादित भूमि/भवन के किसी भी प्रकार के ट्रान्सजेक्शन के पंजीयन पर रोक लगाई जाती है यह आदेश तुरन्त प्रभाव से लागू किया जाता है। प्रकरण फैसलशुमार होकर नम्बर से कम हो। निर्णय खुले न्यायालय में सुना गया।



Sunila
(डॉ० सुनीता पंकज)
कलक्टर स्टाम्पस्
अलवर द्वितीय

1/10

राजस्थान-सरकार

कार्यालय उप-महानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलक्टर मुद्रांक विभाग,

अलवर द्वितीय, राजस्थान

क्रमांक:-

330

श्री मंगल - मेगा काउन्टी राऊनशिप डा० लि० अ. दिनांक:- 17/1/17

3.6 किरिय फ्लोर सिरी अपार्टमेंट लुधियारा इन्क्लेव

देहली (डॉ० प्राध्यापक आचार्य श्री धर्मवीर मित्तल डा० डॉ०

इजीराम महाजन निवासी - 162 सैमल 9 फरीदाबाद (हरियाणा))

विषय:- मुद्रांक प्रकरण की निर्णय प्रति भिजवाने बाबत।

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख हैं कि आपकी मुद्रांक प्रकरण संख्या 22/17

में दिनांक 31/1/17 को इस न्यायालय द्वारा निर्णय पारित कर दिया गया है जिसकी निर्णय प्रति सूचनार्थ आपको प्रेषित है।

संलग्न:-

निर्णय प्रति

16

उप-महानिरीक्षक
पंजीयन एवं पदेन कलक्टर मुद्रांक
अलवर द्वितीय



सेवा में,

न्यायालय कलेक्टर स्टाम्प द्वितीय अलवर राज०

मुद्रांक प्रकरण सं. 119/2015

सरकार जरिये उपपंजियक तिजारा बनाम मैसर्स मेगा काउंटी टाउनशिप प्रा. लि.

1. उपपंजियक तिजारा

बनाम

1. मैसर्स मेगा काउंटी टाउनशिप प्रा. लि., बी-36 द्वितीय पलोर, सिटी अपार्टमेंट वसुन्धरा इन्कलेव देहली जरिये प्राधिकृत अधिकारी श्री धर्मवीर मित्तल पुत्र श्री रंगीराम जाति महाजन निवासी मकान नं. 162, सेक्टर-9, फरीदाबाद (हरियाणा)

रिव्यू प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 52

रेक्टिफिकेशन ऑफ मिस्टेक्स राजस्थान

स्टाम्प अधिनियम 1998 विरुद्ध निर्णय

दिनांक 31.01.2017

श्रीमानजी,

प्रार्थना पत्र रिव्यू व किये जाने गलती सुधार हेतु निम्न प्रकार प्रस्तुत है:-

1. यह है कि उपरोक्त अनुवानी प्रकरण में माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 22.12.16 को अपना निर्णय पारित किया है। जिस निर्णय के विरुद्ध प्रार्थी ने रिव्यू प्रार्थना पत्र दिनांक 23.01.17 को पेश किया, जिस प्रार्थना पत्र पर न्यायालय श्रीमान द्वारा दिनांक 31.01.17 को अपना निर्णय पारित करते हुए मिन प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर आदेश दिया कि तदानुसार मुख्तयारआम पर 2 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर कायम किया जाता है, शेष आदेश में कोई परिवर्तन नहीं किया जाता। प्रार्थी द्वारा निर्णय दिनांक 22.12.16 की पालना में

संपरिवर्तन आदेश पर कायम राशि 1,37,650/- रुपये रसीद सं. 38 दिनांक 16.01.17 के द्वारा एवं डबलपर एग्रीमेंट पर कायम राशि 17,22,110/- रुपये रसीद सं. 45 दिनांक 16.01.17 से राजस्थान सरकार की एमेनस्टी योजना की छूट में ब्याज एवं शास्ती का लाभ लेकर मूल राशि निर्णय दिनांक 22.12.16 के अनुसार राजकोष में जमा करा दी गई है। इस प्रकार मु०आम संबंधित राशि 18,82,070/- रुपये पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.14 व 09.03.15 के अनुसार दस्तावेज की निष्पादन दिनांक 28.07.15 से निर्णय दिनांक तक शास्ती 4,70,520/- रुपये 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज 3,40,655/- रुपये कुल 26,93,245 रुपये एवं बायर एग्रीमेंट संबंधित राशि 76,070/- रुपये पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.14 व 09.03.15 के अनुसार दस्तावेज की निष्पादन दिनांक 18.07.15 से निर्णय दिनांक तक शास्ती 19,020/- रुपये 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज 14,025 रुपये कुल 1,09,112/- रुपये अतः दोनों दस्तावेजों पर कुल मुद्रांक कर एवं अधिभार राशि (1882070+76070) 19,58,140/- रुपये पर कुल शास्ती 4,89,540/- रुपये 12 प्रतिशत वार्षिक दर से कुल ब्याज 3,54,680/- रुपये कुल राशि 28,02,360/- रुपये अप्रार्थी कंपनी से वसूली योग्य होते हैं। एक माह में राशि जमा नहीं कराने पर नियमानुसार ब्याज भी वसूल हो।

2. यह है कि उपरोक्त चरण में वर्णित निर्णय की बाबत न्यायालय द्वारा मौखिक रूप से सूचित करते हुए मिन प्रार्थी को कहा गया कि आपके प्रकरण में रिव्यू आदेश कर दिये गये हैं, आप प्रकरण में मुख्तयारआम की बाबत 2 प्रतिशत सरचार्ज कुल 18,82,070/- रुपये जमा कराये व बायर एग्रीमेंट की बाबत 76,070/- रुपये जमा कराये। मिन प्रार्थी द्वारा न्यायालय द्वारा दिये गये मौखिक आदेश की पालना में दिनांक 31.01.2017 को ही राज्य सरकार की एमेनस्टी

योजना जिसमें कि ब्याज एवं शास्ती पर पूर्ण छूट थी का फायदा लेते हुए राशि ₹18,84,000/- रुपये जमा करा दी, जिसकी रसीद सं. 201702119000134 दिनांक 31.01.2017 संलग्न है।

3. यह है कि न्यायालय द्वारा दिये गये रिव्यू के मौखिक आदेश दिनांक 31.01.17 जो कि मुद्रांक प्रकरण सं. 119/15 में पारित किये गये हैं की पालना करते हुए राज्य सरकार द्वारा दी गई छूट के तहत राशि जमा करा दी गई।
4. यह है कि न्यायालय द्वारा दिये गये निर्णय 31.01.17 की पालना में राशि जमा कराने के उपरांत दिनांक 17.02.17 को आपके कार्यालय द्वारा जारी पत्र क्रमांक 530 के साथ संलग्न निर्णय प्रति का अवलोकन करने के पश्चात मिन प्रार्थी की जानकारी में आया है कि न्यायालय श्रीमान द्वारा दिनांक 31.01.17 को रिव्यू प्रार्थना पत्र पर निर्णय पारित करते हुए जो आदेश पारित किया गया है उसमें गलत रूप से शास्ती व ब्याज मिन प्रार्थी के प्रकरण में मिन प्रार्थी के विरुद्ध लगाई गई है। मिन प्रार्थी ने उक्त निर्णय को पढ़ने व अवलोकन करने के पश्चात पाया कि न्यायालय श्रीमान द्वारा अपने निर्णय में शास्ती 4,89,540 रुपये व ब्याज राशि 3,54,680/- रुपये मिन प्रार्थी कंपनी से वसूली योग्य अपने निर्णय दिनांक 31.01.17 में गलत रूप से माना है। जो कि राज्य सरकार की एमेनस्टी योजना के भी विरुद्ध है। मिन प्रार्थी ने न्यायालय श्रीमान के समक्ष विचाराधीन प्रकरण में स्वेच्छा से राज्य सरकार की एमेनस्टी योजना का फायदा लेने हेतु प्रकरण का शीघ्र निपटारा करने हेतु प्रार्थना पत्र पेश किया। राज्य सरकार की एमेनस्टी योजना के तहत दिनांक 31.01.17 तक विचाराधीन प्रकरणों का निपटारा होने पर ऐसे प्रकरणों पर ब्याज व शास्ती में पूर्ण रूपेण छूट थी। न्यायालय श्रीमान द्वारा राज्य सरकार की एमेनस्टी योजना को ध्यान में नहीं रखते हुए उक्त आदेश पारित किये गये हैं जबकि मिन प्रार्थी ने दिनांक 31.01.17

को ही मुख्यायारआम बाबत निर्धारित मूल राशि मय सरचार्ज 18,82,070/- रुपये की एवज में 18,84,000/- रुपये न्यायालय श्रीमान के समक्ष जमा करा दिये थे। न्यायालय श्रीमान द्वारा बॉयर एग्रीमेंट की बाबत निर्धारित राशि 76070 रुपये जो कि मिन प्रार्थी द्वारा व्यवस्था ना होने के कारण 31.01.2017 को जमा नहीं कराई जा सकी, की बाबत ब्याज एवं शास्ती लगाई जा सकती थी वो भी राज्य सरकार की एमेनस्टी योजना के तहत मिन प्रार्थी द्वारा जमा कराई जाने पर राज्य सरकार द्वारा दी जा रही छूट का फायदा लेते हुए जमा कराई जा सकती थी। ऐसी सूरत में ब्याज व शास्ती जो न्यायालय श्रीमान द्वारा अपने निर्णय में निर्धारित की गई है वो गलत रूप से की गई है जिसे हटाया जाना कानूनन आवश्यक है।

अतः प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन है कि न्यायालय श्रीमान द्वारा पारित निर्णय दिनांक 31.01.2017 में गलत रूप से निर्धारित की गई राशि पर पुनः विचार करते हुए प्रार्थी के विरुद्ध लगाई गई ब्याज एवं शास्ती की राशि 4,89,540/- रुपये व 354680/- रुपये को हटाते हुए निर्णय में सुधार करने का आदेश पारित करने की कृपा करे। कृपा होगी।

दिनांक:- 27/2/2017

प्रार्थी

मैसर्स मेगा काउन्टी टाउनशिप/प्रा. लि.,

बी-36 द्वितीय पलोर, सिटी अपार्टमेंट वसुन्धरा

इन्कलेव देहली जरिये डायरेक्टर श्री ईशान भटनागर

पुत्र श्री एस.एम. भटनागर जाति कायस्थ निवासी 706,

आईएलडी टॉवर, सोहना रोड, गुडगांव (हरियाणा)

संलग्न:-

1. निर्णय दिनांक 31.01.17 की फोटोप्रति।
2. जमा रसीद रजिस्ट्रेशन एण्ड स्टाम्प विभाग दिनांक 31.01.17 की फोटोप्रति।

न्यायालय कलक्टर स्टाम्पस् अलवर द्वितीय (राजस्थान)

(डॉ० सुनीता पंकज - आर०ए०एस०)

पीठासीन अधिकारी

मुद्रांक प्रकरण संख्या :- 22/2017

सरकार जरिये उप-पंजीयक तिजारा

बनाम

मैसर्स मेग्ना काउन्टी ठाऊनशिप प्रा० लि० बी० 36 द्वितीय
फ्लोर, सिटी अपार्टमेन्ट वसुन्धरा इन्कलेव देहली जरिये प्राधिकृत
अधिकारी श्री धर्मवीर मित्तल पुत्र श्री रंगीराम जाति महाजन
निवासी मकान नम्बर 162, सैक्टर-9, फरीदाबाद, हरियाणा
उपस्थित :- 1- अप्रार्थी अधिवक्ता

2-

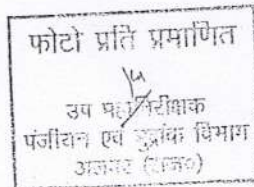
निर्णय दिनांक :- 31.01.17

संक्षेप में सार इस प्रकार है कि उप पंजीयक
तिजारा द्वारा एक पत्र राज० मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा
55(1) के तहत न्यायालय में दिनांक 27.10.15 को भेजा।
जिसके आधार पर इस न्यायालय में प्रकरण संख्या 119/15 पर
दर्ज रजिस्टर किया गया एवं अप्रार्थी कम्पनी को वास्ते जबाब
नोटिस जारी किया गया तत्पश्चात् राज्य सरकार द्वारा जारी
एमनेस्टी की अधिसूचना क्रमांक 2014-64 दिनांक 30.11.16
के तहत अप्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र पेश कर एमनेस्टी की योजना
का लाभ लेने हेतु पत्रावली पर निर्णय करने हेतु निवेदन किया।
जिसके कारण दिनांक 22.12.16 को प्रकरण में निर्णय पारित
किया गया। अप्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 23.01.17 को रिव्यू
प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि इस न्यायालय में
दिनांक 22.12.16 को पारित निर्णय वाद संख्या 119/15 में
त्रुटि हुई है इसी संबंध में एक प्रार्थना पत्र रेक्टिफिकेशन ऑफ
मिस्टेक्स हेतु राजस्थान स्टाम्प अधिनियम 1998 की धारा-52
के तहत पेश किया गया। इस बाबत प्रार्थना पत्र पर बहस हेतु
दिनांक 31.01.17 निर्धारित की गई। दिनांक 31.01.17 को
अधिवक्ता एवं अप्रार्थी ने उपस्थित होकर प्रकरण में प्रस्तुत
प्रार्थना पत्र पर बहस की जिसमें उन्होंने बताया कि, प्रकरण
संख्या 119/15 में दिनांक 22.12.16 को पारित निर्णय में
मु०आम को अनिर्स्तनीय मानते हुए मुद्रांक शुल्क 5 प्रतिशत
निर्धारित की गई है। जो कि गलत है। क्योंकि मु०आम नियुक्त

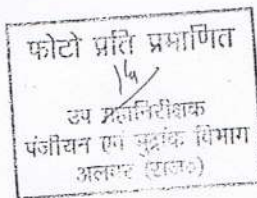
फोटो प्रति प्रमाणित

उप महापंजीयक
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग
अलवर (राजस्थान)

करने वाला व्यक्ति के अधिकार सुरक्षित रहते हैं वह जिस व्यक्ति को मु0आम से जब चाहे हटा भी सकता है। यदि मु0आम देने वाले व्यक्ति ने मु0आम 23834 वर्गमीटर भूमि का किया गया है और मु0आम अनिरस्तनीय की श्रेणी में होने के कारण कन्वेन्स की दर 5 प्रतिशत की दर से निर्धारित की गई है। जो कुल राशि 47,05,180/-रु0 निर्धारित की गई है। जो कानूनन गलत है। न्यायालय द्वारा दस्तावेज को अनिरस्तनीय मानना कानूनन गलत है। क्योंकि मु0आम नियुक्त करने वाले व्यक्ति के अधिकार सुरक्षित रहते हैं कि वह जिस व्यक्ति को मु0आम नियुक्त करता है उसे अपने मु0आम से जब चाहे हटा भी सकता है। यदि मु0आम देने वाले व्यक्ति के मु0आम को निरस्त करने के अधिकार को नहीं माना जाता है तो मु0आम करने वाले व्यक्ति के अधिकारों पर विपरीत प्रभाव पड़ेगा। जबकि कानूनन मु0आम करने वाले व्यक्ति मु0आम को कभी भी निरस्त कर सकता है। उसका यह हक व अधिकार कानूनन रूप से उसमें समाहित है। न्यायालय श्रीमान् द्वारा इस बिंदु को निर्धारित करते हुए मु0आम का अनिरस्तनीय होने का तथ्य गलत निर्धारण किया जाकर 5 की प्रतिशत की दर से स्टाम्प शुल्क बाबत आदेश दिये गये हैं जो आदेश रिव्यू किये जाने योग्य है। कानूनन मु0आम पर 2 प्रतिशत स्टाम्प शुल्क व 1 प्रतिशत सरचार्ज निर्धारित है, बहस में उन्होंने बताया कि चूंकि वह राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना के अनुसार ब्याज एवं शास्ती में छूट चाहते थे। इसीलिए उन्होंने इस बिन्दु पर कोई जबाब या बहस नहीं कि यहाँ यह भी बताना आवश्यक है कि उप पंजीयक द्वारा भेजा गया रैफरेन्स में राशि का अंकन नहीं है कि कितनी राशि वसूली योग्य है अथवा कितना मुद्रांक शुल्क देय है। बल्कि उप पंजीयक तिजारा द्वारा भेजे गये रैफरेन्स द्वेष भावना की स्थिति उत्पन्न होती है। यहाँ न्यायालय से यह भी निवेदन है कि हमारे द्वारा डवलपर एग्रीमेंट भी समान पक्षकारों के मध्य किया गया है। जिसमें भी भूमि धारक को दिनांक 28.07.15 को 17 प्रतिशत का शेयर प्राप्त है एवं डवलपर को 83 प्रतिशत का शेयर दिया गया है। जिससे यह साबित होता है कि मु0आम में मु0आम को सम्पूर्ण अधिकार नहीं देकर 17 प्रतिशत का शेयर हमने रखा है। अतः न्यायालय से निवेदन है कि 5 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क को घटा कर 2 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क की जाएँ।



हमने पत्रावली एवं उपलब्ध साक्ष्य का अवलोकन किया। अप्रार्थी अधिवक्ता की बहस पर भी मनन किया गया। उप पंजीयक तिजारा द्वारा प्रेषित रैफरेन्स के अनुसार मु0आम डवलपर एग्रीमैन्ट का अध्ययन किया। उप पंजीयक द्वारा भेजे गये रैफरेन्स के अनुसार सर्वप्रथम यह उल्लेख नहीं किया है कि संबंधित पार्टी द्वारा कितनी राशि की करापवंचना की गई है? उप पंजीयक तिजारा द्वारा बिन्दु संख्या 2 में अर्टोनी को दिये गये अधिकारों एवं बिन्दु संख्या 3 में सम्पत्ति पर कब्जा देने या ना देने का कोई अंकन नहीं होने के कारण उसे कन्वेन्स की श्रेणी में मानते हुये प्रकरण बनाया गया है एवं बिन्दु संख्या 5 में एम0जी0आई0 इन्फाटेक प्रा0 लि0 व श्री मोहन लाल सैनी पुत्र श्री रामचन्द्र सैनी निवासी 476, सेक्टर 9ए के बीच दिनांक 01.09.15 को एक बॉयर एग्रीमैन्ट निष्पादित होने के कारण भी इसे कन्वेन्स मानते हुये प्रकरण भेजा है। किन्तु डवलपर एग्रीमैन्ट एवं मु0आम के अध्ययन से ऐसा प्रतीत होता है कि दोनों के निष्पादन एवं हक प्राप्त व्यक्ति एक ही व्यक्ति हैं एवं बिन्दु संख्या 5 में वर्णित डवलपर एग्रीमैन्ट में प्राप्त 83 प्रतिशत के शेयर के अनुसार एग्रीमैन्ट किया जाना प्रतीत होता है। अतः इस आधार पर यह कहना कि मु0आम कन्वेन्स की श्रेणी में आता है गलत प्रतीत होता है। डवलपर एग्रीमैन्ट के अध्ययन से यह साबित होता है कि निष्पादक ने सम्पूर्ण क्षेत्रफल का अधिकार नहीं किया है बल्कि भूमि को डवलप करने के उद्देश्य से अपने-अपने हिस्से निर्धारित करते हुये एग्रीमैन्ट किया है एवं उस पर मुद्रांक शुल्क भी भुगतान कर दी है। अतः उप पंजीयक द्वारा जिन बिन्दुओं को आधार बनाकर मु0आम को कन्वेन्स के रूप में माना है वह सही प्रतीत नहीं होते हैं। अप्रार्थी का प्रार्थना-पत्र स्वीकार किया जाता है। तदनुसार मु0आम पर 2 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर कायम किया जाता है। शेष आदेश में कोई परिवर्तन नहीं किया जाता है। प्रार्थी द्वारा निर्णय दिनांक 22.12.16 की पालना में संपरिवर्तन आदेश पर कायम राशि 1,37,650/-रु0 रसीद संख्या 38 दिनांक 16.01.17 के द्वारा एवं डवलपर एग्रीमैन्ट पर कायम राशि 17,22,110/-रु0 रसीद संख्या 45 दिनांक 16.01.17 से राजस्थान सरकार की एमेनस्टी योजना की फ्ल्ट में ब्याज एवं शास्ती का लाभ लेकर मूल राशि निर्णय दिनांक 22.12.16 के अनुसार राजकोष में जमा करा दी



गई हैं। अतः शेष रहे दस्तावेज बायर एग्रीमेंट एवं मु0आम पर निम्नानुसार वसूली कायम की जाती हैं।

क्र0 सं0	दस्तावेज का विवरण	निस्पादन दिनांक	राशि/मालियत	देय इयूटी	स्टाम्प देय सरचार्ज	योग
1.	मु0आम	28.07.15	85548445	1710970	171100	1882070
2.	बायर एग्रीमेंट	18.07.15	2305000	69150	6920	76070
	योग					1958140

इस प्रकार मु0आम संबंधित राशि 18,82,070/-रु0 पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.14 व 09.03.15 के अनुसार दस्तावेज की निस्पादन दिनांक 28.07.15 से निर्णय दिनांक तक शास्ती 4,70,520/-रु0 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज 3,40,655/- रु0 कुल 26,93,245/-रु0 एवं बायर एग्रीमेंट संबंधित राशि 76,070/-रु0 पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.14 व 09.03.15 के अनुसार दस्तावेज की निस्पादन दिनांक 18.07.15 से निर्णय दिनांक तक शास्ती 19,020/-रु0 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज 14,025/- रु0 कुल 1,09,112/-रु0 अतः दोनो दस्तावेजों पर कुल मुद्रांक कर एवं अधिभार राशि(1882070+76070) 19,58,140/-रु0 पर कुल शास्ती 4,89,540/-रु0 12 प्रतिशत वार्षिक दर से कुल ब्याज 3,54,680/-रु0 कुल राशि 28,02,360/-रु0 अप्रार्थी कम्पनी से वसूली योग्य होते हैं। एक माह में राशि जमा नहीं कराने पर नियमानुसार ब्याज भी वसूल हो। प्रकरण फैसलशुमार होकर नम्बर से कम हो। निर्णय खुले न्यायालय में सुना गया। पत्रावली परीक्षण हेतु मुख्यालय को भिजवाई जावे।

P. S. S. S. S.
(डॉ० सुनीता पंकज)
कलक्टर स्टाम्पस्
अलवर द्वितीय

फोटो प्रति प्रमाणित
उप महापंचायक
पंजीयन एवं सार्वजनिक
अलवर (द्वितीय)

**Government of Rajasthan
REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT, RAJASTHAN, AJMER
SUB-REGISTRAR : TIJARA**

Fee Receipt
Appendix I-Form No. 9 (Rule 75 & 131) Print Date : 31-01-2017 5:48 PM

Fee Receipt No	: 201702119000134	Receipt Date	: 31/01/2017
Name	: m/s megha county township pvt. ltd. throu.	Document S. No.	: 201701119000000
Address	: CASE NO. 119/2015 DOD- 22-12-16		
Document Type	: Recovery of old Documents		
Face Value	: ₹ 0	Evaluated Value	: ₹ 0
Ord-Registration Fee	: ₹ 0	Fee for Memorandum Us 64 67	: ₹ 0
CSI	: ₹ 0	Certified copying fees Us 57	: ₹ 0
Stamp (Memorandum)	: ₹ 0	Reg (memorandum)	: ₹ 0
Surcharge	: ₹ 0	Stamp Duty	: ₹ 1884000
Penalty	: ₹ 0	Inspection fee	: ₹ 0
Us 25 34	: ₹ 0	Commission	: ₹ 0
Custody	: ₹ 0	Others	: ₹ 0
		Cash Amount Received	: ₹ 0
		Other than Cash	: ₹ 1884000
		Total Amount	: ₹ 1884000

Mode of Payment (#Mode Number Amount #)

FD 467905 ₹ 900000 # DI 467904 ₹ 800000 # DD 900909962 ₹ 184000

Signature of presenter or applicant for
copy or Search certificate

Cashier

Signature of recipient
and date of return receipt

SUB-REGISTRAR

Government of Rajasthan
REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT, RAJASTHAN, AJMER
SUB-REGISTRAR : TIJARA

Fee Receipt

Appendix I-Form No. 9 (Rule 75 & 131)

Print Date : 16-01-2017 04:23 PM

Department Copy

Fee Receipt No	: 201702119000038	Receipt Date	: 16/01/2017
Name	: m/s megha county township pvt. ltd. throu.	Document S. No.	: 201701119000000
Address	: dharamveer mital s/o rangram h.n 162 sec 9 fandabad		
Document Type	: Recovery of old Documents		
Face Value	: ₹ 0	Evaluated Value	: ₹ 0
Property Address			
Ord-Registration Fee	: ₹ 0	Fee for Memorandum Us. 64_67	: ₹ 0
CSI	: ₹ 0	Certified copying fees Us. 57	: ₹ 0
Stamp (Memorandum)	: ₹ 0	Reg (memorandum)	: ₹ 0
Surcharge	: ₹ 12520	Stamp Duty	: ₹ 125130
Surcharge CP of Cow	: ₹ 0	Inspection fee	: ₹ 0
Penalty	: ₹ 0	Commission	: ₹ 0
Us. 25_34	: ₹ 0	Others	: ₹ 0
Custody	: ₹ 0	Cash Amount Received	: ₹ 137650
		Other than Cash	: ₹ 137650
		Total Amount	: ₹ 137650

Mode of Payment (#Mode Number Amount #)

DD 467900 ₹ 137650

Signature of presenter or applicant for
copy or Search certificate

Signature of recipient
and date of return receipt

Cashier

SUB-REGISTRAR

User Code : Name :

Government of Rajasthan
REGISTRATION & STAMPS DEPARTMENT, RAJASTHAN, AJMER
SUB-REGISTRAR : TIJARA

Fee Receipt

Appendix I-Form No. 9 (Rule 75 & 131) Print Date : 16-01-2017 5:35 PM

Fee Receipt No	: 201702119000045	Receipt Date	: 16/01/2017
Name	: m/s megha county township pvt. ltd. throu.	Document S. No.	: 201701119000000
Address	: dharamveer mital s/o rangiram n. n 162 sec 9 Fandabad		
Document Type	: Recovery of old Documents 9. 0 - 117/1		
Face Value	: ₹ 0	Evaluated Value	: ₹ 0
Ord-Registration Fee	: ₹ 0	Fee for Memorandum Us 64_67	: ₹ 0
CSI	: ₹ 0	Certified copying fees Us 57	: ₹ 0
Stamp (Memorandum)	: ₹ 0	Reg (memorandum)	: ₹ 0
Surcharge	: ₹ 156560	Stamp Duty	: ₹ 1565550
Penalty	: ₹ 0	Inspection fee	: ₹ 0
Us 25_34	: ₹ 0	Commission	: ₹ 0
Custody	: ₹ 0	Others	: ₹ 0
		Cash Amount Received	: ₹ 0
		Other than Cash	: ₹ 1722110
		Total Amount	: ₹ 1722110

Mode of Payment (#Mode Number Amount #)

DD 467901 467902 ₹ 1722110

Signature of presenter or applicant for
copy or Search certificate

Cashier

Signature of recipient
and date of return receipt

SUB-REGISTRAR



जमाबन्दी (खेवट/खतोनी) (प्रतिलिपि)

प्रपत्र पी-26 (सी)
(देखिये नियम 169 एच)
पृष्ठ संख्या :- 1 of 1

ग्राम का नाम :- चावण्डीखुर्द
पटवार हल्का :- रभाना
भू.अभि.नि.क्षेत्र :- खिदरपुर
तहसील :- टपूकड़ा
जिला :- अलवर
काश्तकार का नाम :-

अंतिम चौसला आधार संवत :- 2073 - 2076

भूमि धारक का नाम :- राज. सरकार

क्षेत्रफल की इकाई :- हैक्टेयर

खाता संख्या नया :- 127

खाता संख्या पुराना :- 2

जमाबंदी 2078 (वर्ष 2021) से स्थायी

1. मेगाकाउन्टी हिस्सा- पूर्ण जाति- ... खातेदार अ.वि.व.- टाऊनशीप प्रा.लि.बी36।।फ्लोरसिटीअपार्टमेंटवसुन्धराइन्कलेवदेहली,

खसरा संख्या	क्षेत्रफल	भूमि वर्गीकरण	कृषक द्वारा संदत्त लगान	सिंचाई के साधन	अन्तरण के क्रम में प्रमाणित नामान्तरकरण संख्या व दिनांक	टिप्पणी
191✓	0.2682	गै.मु.आबादी	0.2682		स्वीकृत नामांतरकरण : 1108 27/01/2024	रूपान्तरकरण
193✓	0.1152	गै.मु.आबादी	0.1152			
206	0.0100	गै.मु.चाह	0.0100			
213	0.6300	बारानी 2	0.6300	2.49		
234	0.5600	बारानी 2	0.5600	2.21		
237	0.1300	बारानी 2	0.1300	0.51		
238	0.0900	बारानी 2	0.0900	0.36		
239	0.1600	बारानी 2	0.1600	0.63		
509/204✓	1.0000	गै.मु.आबादी	1.0000			
510/205✓	1.0000	गै.मु.आबादी	1.0000			
528/211	0.5750	चाही सोयम	0.5100	6.04		
528/211	0.5750	जाव 3	0.0650	0.38		
कुल खसरे -11	4.5384		12.6200			

आवेदक की सूचना :-

आवेदक का नाम - ISHAN BHATNAGAR

प्रतिलिपि सं. - 111360

आई.पी. - 10.70.244.252

नकल जारी करने का स्थान - कियोस्क कोड :- K2007666, पता :- BHAGAT SINGH COLONY,ALWAR BY PASS ROAD,SAIDPUR,BHIWADI,TAPOOKARA,KHAIRTHAL-TIJARA,RAJASTHAN

पता - 504,TOWER 7,UNIWORLD GARDEN SOHNA ROAD,GURGAON,HR

शुल्क - 25 Rs/-

दिनांक व समय -15/Oct/2024 11:00:00 AM

यू.एस.एन - 5345553661271108

[https://apnakhata.rajasthan.gov.in/qv.aspx?](https://apnakhata.rajasthan.gov.in/qv.aspx?usn=534555366127110869)

usn=534555366127110869

ई-हस्ताक्षर की सूचना :-

हस्ताक्षरकर्ता - NANO LAL YADAV

हस्ताक्षर दिनांक व समय - 27/Jan/2024 01:34:00 PM

पद - तहसीलदार



NIC