

B.D. PADALIA
Advocate
Civil Courts, AGRA.

Office/Residence:
160, Garden Road, Baluganj,
AGRA- 282 001 (U.P.)
Cell No. 9897188894
Dated/-24.6.2023

TO WHOM IT MAY CONCERN

TITLE OPINION IN RESPECT OF LAND OF KHASRA
PLOT NO. 161 MEASURING 0.4250 HECT. OF KHATA
NO. 92 AND KHASRA NO. 158 OF KHATA NO. 000021
MEASURING 3.4760 HECT. BOTH AT MAUZA
LAKHANPUR, TEHSIL AND DISTRICT AGRA.

1. The land of Khasra plot No. 161 measuring 0.4250 Hectare situated at Mauza Lakhanpur, Tehsil and District Agra was owned by Shri Ram Prasad as Bhumidhar to the extent of 1/3rd share and on his demise intestate it devolved upon his heirs viz. Smt. Premwati, Kartar Singh, Tomar Singh and Shri Manoj Kumar. The above heirs vide registered deed of sale dated 12.9.2011 and 15.9.2011 transferred and sold their said land to M/S. Vindra Infratech Pvt. Ltd. at Pushpanjali Palace, Delhi Gate, Agra and delivered its possession to the said purchaser as is evident from said sale deeds and mutation effected in revenue records of said purchaser. The total area of land purchased through said sale deeds is 3090.25 Sq. Metres.
2. The said deeds were executed by heirs of Late Shri Ram Prasad including his widow Smt. Prem Wati for herself and as guardian of her minor son Shri Manoj Kumar who on the date of said sale deed was 9 years old having born on 14.8.1997 and the said minor Shri Manoj Kumar attained majority on 14.8.2015 on completing 18 years.
3. That the said Shri Manoj Kumar brought Suit No. 139/2018 titled Shri Manoj Kumar Versus. M/S. Vindra Infratech Pvt. Ltd. and Smt. Premwati in the Court of Civil Judge, Junior Division, Agra against above purchaser and his mother for seeking declaratory decree in respect of said sale deeds to be null & void, to the extent of his 1/9th share in said property. Subsequently he got the said suit dismissed by moving an application Under Order 23 Rule 1 C.P.C. dated 25.8.2020 and acknowledged the action of her mother Smt. Premwati in transfer and sale of his share on his behalf in said property and unambiguously admitted the validity of said sale deeds. The Court thus dismissed said suit on 18.3.2021.
4. That the said order has attained finality now and the period of Limitation to challenge the validity of sale deeds by minor is 3 years Under Article 60(a) of Limitation Act from the date, the minor attains majority. The period of 3 years has expired on 14.8.2019. Thus the limitation to challenge the validity of sale deeds has long back expired.
5. That the above purchaser M/S. Vindra Infratech Pvt. Ltd. also purchased land measuring 1983 Sq. Metre vide sale deed dated 12.1.2012 and 0.500 hectare of Khasra plot No. 158 of Khata No.

B.D. PADALIA
ADVOCATE
CIVIL COURTS, AGRA
REG. NO. - UP 537/1980
C.O.P. NO. - 058902
MOB. NO. - 9897188894

00021 at Mauza Lakhanpur, Tehsil and District Agra vide Sale deed dated 4.9.2012 from its erstwhile owner Smt. Usha wife of Shri Ratan Kumar. The said purchaser also came to be recorded in revenue record. The said land of Khasra No. 158 measuring 3.4760 Hect. was also declared Abadi Under Section 143 of Z.A. & L.R. Act as appears from revenue records.

6. That the above purchaser stands recorded in revenue records as owner in respect of above khasra land and it has also got sanctioned a layout plan from Agra Development Authority on 4.1.2022. After conducting search of encumbrance over the said property, from the office of Sub-Registrar Agra, no encumbrance on above land was found as per 'No Encumbrance Certificate dated 1.6.2023 issued by Sub-Registrar Office. Agra. The above Khasra land was declared Abadi Under Section 143 of Z.A. & L.R. Act as is evident from the revenue records.

CONCLUSION AND OPINION:

Thus from the perusal of above title deeds, relevant revenue records viz. Khatauni, mutation entry in relevant Khatauni, Layout plan sanctioned by A.D.A. in respect of above plots of land, and 'No Encumbrance Certificate' and Order Sheet and other relevant papers of Suit No. 139/2018 brought by Shri Manoj Kumar, as produced before me, I am of the considered opinion that the above purchaser M/S. Vindra Infratech Pvt. Ltd. at Pushpanjali Palace, Delhi Gate, Agra has clear, unimpeachable and marketable title in land of Khasra Plot No. 161 and 158 above to the extent of area purchased by it from its erstwhile owners.

It is accordingly opined.

(B.D. PADALIA)
ADVOCATE.
Registration No. 537/1980

B.D. PADALIA
ADVOCATE
CIVIL COURTS, AGRA
REG. NO. - UP 537/1980
C.O.P. NO. - 058902
MOB. NO. - 9897188894

Enclosure- Copy of No Encumbrance Certificate dated 1.6.2023

Note - I Advocate B.D Padalia, Civil Court, Agra and having experience of 42 years with Registration No-UP 537/1980,C.O.P NO-058902. have examined this Title Deed and related documents to the schedule properties to be used by the promoter for Development of Project.

भुगतान पावती
उत्तर प्रदेश सरकार
निबन्धन कार्यालय - भुगतान पावती

आवेदन संख्या : 2202200200573
आवेदन तिथि : 17/02/2022
आवेदक का नाम :: मुनेश गर्ग एडवोकेट
मोबाइल संख्या : 8630231214

भुगतान का विवरण

भुगतान विधि : ई भुगतान
पंजीकरण राशि : 100
भुगतान तिथि : 17/02/2022
भुगतान पावती संख्या : 202200200484
प्राप्तकर्ता अधिकारी का नाम : योगेन्द्र कुमार .
(प्राप्तकर्ता अधिकारी का हस्ताक्षर) (आवेदक का हस्ताक्षर)

कार्यालय उपनिबंधक सदर द्वितीय आगरा जनपद आगरा

आवेदन संख्या :2202200200573

प्रमाण संख्या :2202200200504

भार मुक्त प्रमाण-पत्र (रजि० मैनुअल के नियम 328)

श्री. मुनेश गर्ग एडवोकेट पुत्र- V GARG तहसील आगरा जिला आगरा ने निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित प्रपत्रों/द्वारा प्रस्तुत भार मुद्रित प्रमाण पत्र हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है

सम्पत्ति का विवरण ग्राम/मोहल्ला - लखन पुर, वार्ड/परगना- आगरा, आवासीय- मैसर्स विन्दा इन्फ्राटेक प्रा० लि० द्वारा डायरेक्टर अजय कुमार अग्रवाल पुत्र श्री सुरेश चन्द अग्रवाल निवासी- 22 द्वारिकापुरम आगरा।, सम्पत्ति खसरा न० 158, 161 मि० व तादाद 10073.25 वर्गमीटर वाकै मौजा लखनपुर (धानी आरचेड) तहसील व जिला आगरा। ,

मै एतद्वारा प्रमाणित करता हू कि इंडेक्स सं० 02 तथा उससे सम्बन्धित सूची प्रपत्रों की तलाश दिनांक 01/01/2011 से दिनांक 17/02/2022 तक उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में की गयी जिसमें निम्नलिखित भार पाये गये

कोई भार नहीं पाया गया

दिनांक :19-02-2022

- नोट - 1. इस प्रमाण-पत्र के समस्त विवरण आवेदक द्वारा दिए गए संपत्ति के ब्यौरे के आधार पर दूँडे गए हैं। यदि रजिस्ट्रीकृत लेखपत्र में संपत्ति को आवेदक द्वारा आवेदन में दिये गए वर्णन से किसी दूसरे ढंग से वर्णित किया गया हो तो ऐसे लेखपत्रों से प्राप्त सूचना को प्रमाण पत्र में दर्ज नहीं किया जाएगा।
2. वांछित तलाश कार्यालय द्वारा यथासंभव सावधानी के साथ किया गया है, और विभाग प्रमाणपत्र में शामिल सूचना के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।
3. इस प्रमाण-पत्र में उन लेखपत्रों से सम्बन्धित सूचना शामिल नहीं है जो प्रस्तुत हो चुके हैं, परन्तु जिनका आज की तारीख तक रजिस्ट्रीकरण नहीं हुआ है।
4. यह प्रमाण-पत्र किसी संपत्ति के स्वत्व का प्रमाण नहीं है।

तलाशकर्ता एवं प्रमाण पत्र बनाने वाले निबन्धन लिपिक: अशोक कुमार शर्मा।

गितान करने वाले निबन्धन लिपिक: अशोक कुमार शर्मा।

उपनिबन्धक सदर द्वितीय
आगरा

भुगतान पावती
उत्तर प्रदेश सरकार
निबन्धन कार्यालय - भुगतान पावती

आवेदन संख्या : 2202300201962
आवेदन तिथि : 01/06/2023
आवेदक का नाम : मुनेश गर्ग एडवोकेट
मोबाइल संख्या : 9837206702

भुगतान का विवरण

भुगतान विधि : ई भुगतान
पंजीकरण राशि : 150
चालान संख्या : NIB230509335
भुगतान तिथि : 01/06/2023
भुगतान पावती संख्या : 202300201863

कार्यालय उपनिबन्धक सदर द्वितीय आगरा जनपद आगरा

आवेदन संख्या :2202300201962

प्रमाण संख्या :22023002001883

भार मुक्त प्रमाण-पत्र (रजि० मैनुअल के नियम 328)

श्री. मुनेश गर्ग एडवोकेट पुत्र- स्व विशन स्वरुप तहसील आगरा जिला आगरा ने निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित प्रपत्रों/द्वारा प्रस्तुत भार मुद्रित प्रमाण पत्र हेतु प्राथना पत्र प्रस्तुत किया है।

सम्पत्ति का विवरण : ग्राम/मोहल्ला - लखनपुर, वार्ड/परगना- लखनपुर, आवासीय- मैसर्स विन्दा इन्फ्राटेक प्रा लि द्वारा डायरेक्टर अजय कुमार अग्रवाल पुत्र श्री सुरेश चन्द अग्रवाल, सम्पत्ति खसरा नं.158 व 161 मि० व तादाद 10073.25 वर्गमीटर बांके मौजा लखनपुर धानी आरचेड तहसील व जिला आगरा, खसरा नं.158,161

मै एतद्वारा प्रमाणित करता हू कि इंडेक्स सं 02 तथा उससे सम्बन्धित सूची प्रपत्रों की तलाश दिनांक 30/06/2011 से दिनांक 01/06/2023 तक उक्त सम्पत्ति के सम्बन्ध में की गयी जिसमें निम्नलिखित भार पाये गये

कोई भार नहीं पाया गया

दिनांक 01-06-2023

1. इस प्रमाण-पत्र के समस्त विवरण आवेदक द्वारा दिए गए संपत्ति के ब्यौरे के आधार पर दूँडे गए हैं। यदि रजिस्ट्रीकृत लेखपत्र में संपत्ति को आवेदक द्वारा आवेदन में दिये गए वर्णन से किसी दूसरे ढंग से वर्णित किया गया हो तो ऐसे लेखपत्रों से प्राप्त सूचना को प्रमाण पत्र में दर्ज नहीं किया जायेगा।
2. वांछित तलाश कार्यालय द्वारा यथासंभव सावधानी के साथ किया गया है, और विभाग प्रमाणपत्र में शामिल सूचना के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।
3. इस प्रमाण-पत्र में उन लेखपत्रों से सम्बन्धित सूचना शामिल नहीं है जो प्रस्तुत हो चुके हैं, परन्तु जिनका आज की तारीख तक रजिस्ट्रीकरण नहीं हुआ है।
4. यह प्रमाण-पत्र किसी संपत्ति के स्वत्व का प्रमाण नहीं है।

तलाशकर्ता एवं प्रमाण पत्र बनाने वाले निबन्धन लिपिक **सोवरन सिंह**
गिलान करने वाले निबन्धन लिपिक **सोवरन सिंह**।

उपनिबन्धक सदर द्वितीय
आगरा

ASHOK Digitally signed
by ASHOK
KUMAR KUMAR SINGH
SINGH Date:
2023.06.01
15:52:53 +05'30'