

विशेष कार्याधिकारी जोन-1,  
कानपुर विकास प्राधिकरण,  
कानपुर

महोदय,

संलग्न पत्रांक डी/19/ओ0एस0डी0-1/के0डी0ए0/21-22 दिनांक 06.04.2022 का सन्दर्भ ग्रहण करने की कृपा करें जिसके द्वारा प्रार्थी को भूखण्ड संख्या 11, 11ए, 12 एवम 13 योजना संख्या 3ए खलासी लाइन, कानपुर नगर में विक्रय किए गये कुल जुज भाग में से 278.66 वर्ग मीटर के क्षेत्रफल की आबंटित भूमि की रजिस्ट्री के बावत चेक संख्या 000066 दिनांक 11.04.2022 ₹0 1,71,65,456/- बैंक आफ बड़ौदा का कानपुर विकास प्राधिकरण के पक्ष में देय संलग्न है।

अतः विनम्र निवेदन है कि उक्त चेक की प्राप्त स्वीकृति प्रदान कर रजिस्ट्री अविलम्ब करवाने की कृपा करें।

सादर निवेदित,

प्रार्थी

  
(महेश चन्द्र जैन)

पार्टनर मेसर्स पलोमा रियलटी एलएलपी,  
60/52, नयागंज, कानपुर-208001.  
मोबाईल नम्बर - 9839030535

संलग्नक:- उपरोक्तानुसार

कार्यालय विशेषकार्याधिकारी (जोन-3)  
कानपुर विकास प्राधिकरण, कानपुर

पत्रांक:- D/1071/CSOI K D A 21-22 दिनांक:- 21-3-2022

सेवा में,

श्री महेश चन्द्र जैन (पार्टनर)  
मेसर्स पलोमा रियल्टी एल0एल0पी0  
निवासी-60/52, नया गंज,  
कानपुर नगर।

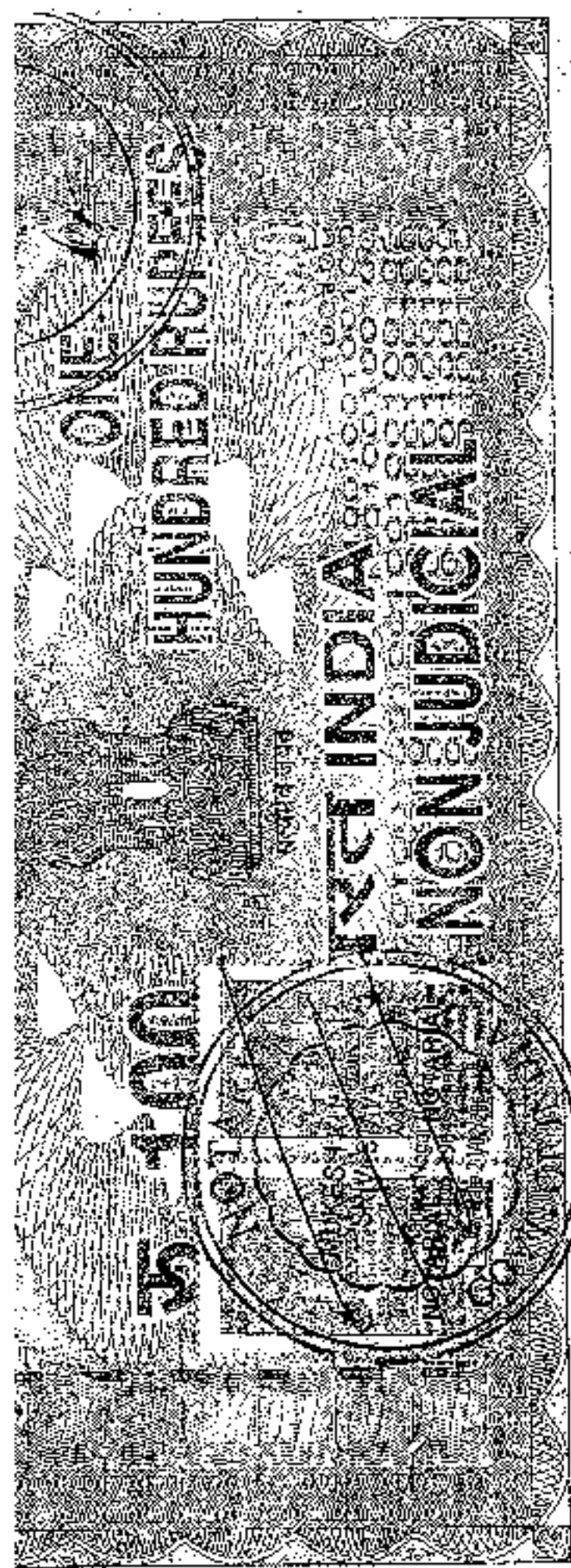
विषय:- भूखण्ड सं0-11, 11ए, 12 एवं 13 योजना-3ए खलासी लाइन, कानपुर नगर क्षेत्रफल 9354.80 वर्गमी0. के रजिस्टर्ड बैनामे के आधार पर नामांतरण के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक आप द्वारा एकल विण्डो में दिनांक 20.07.2021 को नामान्तरण किये जाने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न पंजीकृत बैनामा दिनांक - 18.03.2021 के आधार पर उक्त भूखण्ड की इन्डेन्चर डीड दिनांक 05.12.1927 में निहित सभी शर्तों व प्रतिबन्धों के अधीन तथा विकास प्राधिकरण के समस्त पावनों का प्रथम अधिकार सुरक्षित रखते हुए भूखण्ड के जुज भाग क्षेत्रफल 9354.80 वर्गमी0 पर मूल केता श्री लाला कमला पत मैनेजर श्री द्वारिका धीश टेम्पल ट्रस्ट पुत्र स्व0 लाला जुग्गी लाल अर्थात श्री द्वारिका धीश टेम्पल ट्रस्ट A Public Religious and Charitable Trust Office at Kamla Tower 29/1 द्वारिका धीश रोड कानपुर द्वारा अथराईडज्ड ट्रस्टी अजय कुमार सरावगी पुत्र स्व0 श्री किशन लाल सरावगी अथराईडज्ड वार्ड बोर्ड मीटिंग 25.12.2020 का नाम पृथक करते हुए प्रस्तुत मा0 न्यायालय के निर्णय दिनांक 18.12.2020 के आधार पर वर्णित बैनामा दिनांक 18.03.2021 के अनुसार भूखण्ड सं0-11, 11ए 12 व 13 योजना सं0-3ए खलासी लाइन जुज भाग क्षेत्रफल 9354.80 वर्गमी0 का मूल केता के रूप में मेसर्स पलोमा रियल्टी एल0एल0पी0 (एल0एल0पी0 आईडेंट्री फिकेशन नं0-ए0ए0यू0 3574) कार्यालय 60/52 नयागंज कानपुर का नाम प्राधिकरण अभिलेखों में भूखण्ड सं0-11, 11ए 12 व 13 योजना सं0-3ए खलासी लाइन के भूमि का उपविभाजन किया गया है, इस लिये उपविभाजन की अनुमति प्राप्त करने एवं इन्डेन्चर डीड की सभी शर्तों आवेदक पर लागू रहने के साथ विक्रय किये गये कुल जुज भाग में से 278.66 वर्गमी0 भूमि के क्षेत्रफल को छोड़कर शेष भाग क्षेत्रफल 9354.80 वर्ग मी0 का नामांतरण किया जाना है। तदनुसार विक्रय विलेख में क्षेत्रफल को भी संशोधित करायें जाने की शर्तों के अधीन उपाध्यक्ष सहोदय द्वारा दिनांक 15.03.2022 को स्वीकृति प्रदान करदी गयी है, यदि आप द्वारा कार्यालय में प्रस्तुत अभिलेखों में कोई भी त्रुटि पायी गयी तो आप के पक्ष में किया गया नामान्तरण स्वतः निरस्त समझा जायेगा।

भवदीय,

*(Signature)*



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

FU 998125

शपथ पत्र

समक्ष : विशेष कार्याधिकारी विक्रय (जोन-1)

कानपुर विकास प्राधिकरण, कानपुर।

शपथी श्री महेश चन्द्र जैन पुत्र स्व0 बी0डी0 जैन निवासी-55 बी / 2, कैण्ट, (स्टेट्स क्लब के ठीक सामने)। कानपुर 208004

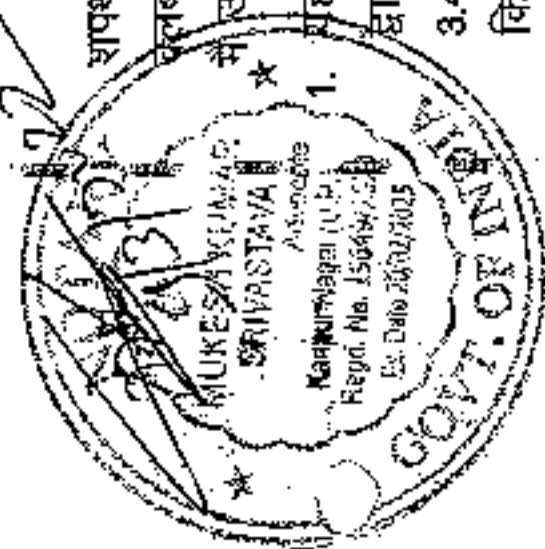
मैं उपरोक्त शपथकर्ता निम्नलिखित तथ्य बयान करता / करती हूँ :-

1. यह कि कानपुर इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा विलेख (Indenture) दिनांक 05.12.1927 के द्वारा भूखण्ड सं0-11, 11ए, 12 व 13 योजना सं0-3ए, खलासी लाईन, कानपुर 348 एकड़ ज्यादा अथवा कम (More or Less) द्वारिकाधीश टेम्पल ट्रस्ट को विक्रय किया था।

2. यह कि प्रार्थी ने उक्त भूखण्ड से 9633.48 वर्ग मी0 उक्त द्वारिकाधीश टेम्पल ट्रस्ट से विक्रय पत्र दिनांक 04.03.2021 के द्वारा कय किया है। उक्त विक्रय पत्र में प्रार्थी द्वारा उक्त क्षेत्रफल के अनुसार द्वारिकाधीश टेम्पल ट्रस्ट को भुगतान किया।

3. यह कि उक्त का कय करने के उपरान्त कानपुर विकास प्राधिकरण में नामान्तरण हेतु प्रार्थना पत्र दिया गया है जिसपर प्राधिकरण द्वारा कार्यवाही की जा रही है।

4. यह कि संज्ञान में आया है कि उक्त भूखण्ड की मूल पत्रावली प्राधिकरण में उपलब्ध नहीं हो पा रही है। इस संबंध में यह अवगत कराना है कि प्रार्थी के जानकारी के अनुसार कि स्वस भूखण्ड कानपुर इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा श्री द्वारिकाधीश टेम्पल ट्रस्ट



कानपुर विकास प्राधिकरण को दिये जा चुके हैं।

5. यह कि उक्त भूखण्ड के आवंटन/लीज की किसी भी शर्तों का न तो उल्लंघन किया गया है और ना ही आवंटन/लीज निरस्तीकरण की कार्यवाही की गयी है और ना ही कोई देयता अवशेष है। यदि कभी यह तथ्य प्राप्त होता है कि उक्त भूखण्ड पर कोई देयता अवशेष है तो प्रार्थी उस देयता के भुगतान का प्राधिकरण की नियम शर्तों के तहत भुगतान करने का पाबन्द होगा एवं इण्डेन्चर (सेल एग्रीमेन्ट) दिनांक 05.12.1927 में उल्लिखित नियम/शर्तें शपथी को मान्य है।

6. यह कि आपके विभाग द्वारा पत्र सं०-डी/1037/ओएसडी0-1/का0वि0प्रा0/21-22 दिनांक 28.02.2022 द्वारा यह आपत्ति की गई है कि प्रार्थी के विक्रय पत्र दिनांक 04.03.2021 में 278.66 वर्ग मी० अधिक भूमि दर्शायी गयी है।

7. यह कि प्रार्थी उक्त आपत्ति के सन्दर्भ में निम्न तथ्य प्रस्तुत कर रहा है।

(i) यह कि आपके विभाग द्वारा उक्त इन्डेन्चर दिनांक 05.12.1927 में स्पष्टरूप से यह दर्शित किया है कि Land containing by admeasurement 3.48 (Three decimal four eight) Acres MORE OR LESS and More clearly deliberated and shown in the plan Annexed अर्थात् 3.48 Acres ज्यादा या कम, जिससे यह प्रतीत होता है कि नाप में कुछ कम ज्यादा भी हो सकता है।

(ii) यह कि उक्त इन्डेन्चर के साथ मानचित्र संलग्न है जिसमें भूखण्डों के चारों तरफ की सीमाओं की मापें दर्शित हैं, उन मापों को आज उक्त भूखण्डों से तस्दीक किया जा सकता है, क्योंकि आज भी चारों तरफ के भूखण्ड की मापें मानचित्र के अनुसार ही हैं।

(iii) यह कि वर्ष 1927 में आज की तरह भूखण्ड की मापें, जिसकी भुजाएँ एक सी नहीं हैं, को नापने की इस्ट्रमेन्ट नहीं थे, जैसे आज CAD से नाप कर सही नाप निकाल दी जाती है। इसी कारण उक्त इन्डेन्चर में Word More or Less लिखा गया है।

(iv) यह कि माननीय जिला जज द्वारा उक्त सम्पत्ति को विक्रय करने की आज्ञा प्रदान की गयी है, उसमें भी विक्रीत भूमि का क्षेत्रफल विक्रय पत्र के अनुसार दर्शित है।  
(v) यह कि प्रार्थी ने मौके पर जो भूमि का क्षेत्रफल है तथा मानचित्र में दर्शित भूखण्ड की भुजाओं के अनुसार क्षेत्रफल दर्शित किया है, कोई तथ्य छिपाया नहीं है।

(vi) यह कि 14000 वर्गमी० से अधिक भूमि का क्षेत्रफल लेने में पूर्व के समय में तथा आज के समय नये Demarcation के अनुसार 278.66 वर्ग मी० का फर्क अत्यधिक नहीं है। जबकि कानपुर इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट का इन्डेन्चर स्वयं More or Less दर्शाता है।



है तथा मेरे कब्जा-दखल में है। उक्त स्थल पर अब श्री द्वारिकाधीश टेम्पल ट्रस्ट की कोई सम्पत्ति नहीं है।

10. यह कि उक्त स्थल पर अब प्रार्थी का ही कब्जा-दखल है। यद्यपि की प्रार्थी द्वारा उक्त अतिरिक्त भूमि क्षेत्रफल 278.66 वर्गमी० का मूल्य श्री द्वारिकाधीश टेम्पल ट्रस्ट को भी अदा की गयी है। फिर भी आपसे अनुरोध है कि आप न्यायोचित निर्णय ले जो कि प्रार्थी को मान्य होगा।
11. यह कि उपरोक्त कथनों के क्रम में प्रार्थी के पक्ष में 3.48 एकड़ में से प्रार्थी के विक्रीत भूमि का नामान्तरण प्रार्थी के पक्ष में कर दिया जाय।

शपथी

00  
गुहदा-सि-कडा



Certified that this documents presented  
affidavit sworn before me on .....  
by श्री .....  
The Comen is have been read over and  
explained to him/ing, is identified  
by श्री .....  
Date 21/2/22

Mukesh Kumar Srivastava Advocate  
(Notary Govt. of India) Kanpur Nagar

M/s Paloma Realty LLP,  
60/52 Nayaganj,

Kanpur Nagar

Sir,

The Querist referred for opinion on Indenture dated 05-12-1927 of Property bearing plot no's 11, 11-A, 12 and 13 situated at Scheme 3-A, Khalasi Lines, Kanpur on the following query:-

- A) Whether the said plots are free hold?
- B) Whether usage of the said plots is residential?
- C) Whether purchaser can raise multistoried residential building on the said plots?

#### **OPINION**

I have perused the Indenture dated 05-12-1927, executed by the Cawnpore Improvement Trust in favour of Lala Kamlapat Manager, Shri. Dwarka Dhish temple which was duly registered in book no.1, Volume 606 on pages 1 to 4 at Sr. No. 2534 with Sub-Registrar Cawnpore on 15-12-1927.

aforesaid Indenture it shows that Lala Kamlapat manager of Shri. Dwarka Dhish temple has purchased the property as, "Purchaser" as mentioned in the aforesaid sale deed,

".....relating to the sale of building sites, the plots of land no's 11, 11-A, 12 andd 13 Khalasi Lines, Cawnpore.....demised to the purchaser for a sum of Rs. 16,046/8/- for the purpose of residential buildings and whereas the sale has been confirmed by the trust."

Which means there was no inking of any lease or any other sort but it is clearly a purchase deed which has been confirmed by the aforesaid trust.

The word purchaser mentioned in the aforesaid sale deed is clearly written as,

".....for the purpose of residential building."

as sold by Cawnpore Improvement Trust in the aforesaid Indenture deed dated 05-12-1927 and also there was no inking of any lease rent in the said indenture and it shows sale consideration of sum of Rs. 16,046/8/-

above referred plots are free hold.

**IN REPLY TO THE QUERY B:** - As per Indenture deed dated 5-12-1927 the land use of Plots is residential.

**IN REPLY TO THE QUERY NO. C:** - As per Indenture dated 05-12-1927, Plots have been sold for constructing building and as per master plan 2021 and bye laws of Kanpur development Authority, purchaser can raise the multistoried residential buildings on the said plots.

It is evident from the Indenture done by Cawnpore Development Board in respect of the Plot no. 10 scheme 3-A Khalasi Lines, Kanpur in favour of other persons which is adjacent to the above referred plots, are having same wording as Indenture dated 05-12-1927. And the building plan for multistoried residential building have been sanctioned by the Kanpur Development Authority and the building has been constructed thereon. Pertinently, the Indenture and nature of the aforementioned land is same as the present plots in question.



## CONCLUSION

In my opinion the aforesaid plots are free hold plots and its usage is for construction of residential multistoried building and there is no need of any free hold deed as there is no inking of any lease/lease rent in the indenture dated 05-12-1927.

Submitted: -



Vivek Jain,  
Advocate.

----- Forwarded message -----

From: **anooop trivedi** <[anooptrivedialahabad@gmail.com](mailto:anooptrivedialahabad@gmail.com)>

Date: Tue, 22 Feb 2022 at 8:59 PM

Subject: Mr Jain - Paloma LLP

To: <[advjainvivek@gmail.com](mailto:advjainvivek@gmail.com)>

Dear Mr. Jain,

Received your letter. Heartiest congratulations for your coveted acquisition.

As desired by you, I have gone through the sale deed executed in favor of M/s Paloma Realty LLP. I have also occasioned to go through the title deed of the predecessor-in-interest of M/s Paloma Realty LLP, i.e. the sale deed dated 5.12.1927.

The land purchased by you from Shri Dwarkadheesh Temple (Trust) was under absolute ownership and possession of the then Cawnpore Improvement Trust. As per the sale deed of the year 1927, the Cawnpore Improvement Trust made absolute sale of "Building Sites" contained in plot nos. 11, 11A, 12 and 13 situated at Khalasi Lines, Cawnpore (Now Kanpur Nagar) to Shri Dwarkadheesh Temple (Trust). The aforesaid deed categorically reflects that the Cawnpore Improvement Trust has granted/transferred/conveyed more or less an area of 3.48 acres which was clearly and specifically delineated in the plan appended to the said sale deed of 1927. The said plan was marked in red. The sale deed clearly reflects that a rights, easements and appurtenances to the said plots were transferred to the purchaser (i.e. the predecessor of M/s Paloma Realty LLP) to hold the said land and the premises forever. The only rider which was placed by the said sale deed was to use the said land for the purposes of residential buildings.

From the sale deed of the year 1927, the following is quite established:-

- (i) Plot Nos. 11, 11A, 12 and 13 situated at Khalasi Lines, Cawnpore (Now Kanpur Nagar) were transferred / conveyed to Shri Dwarkadheesh Temple (Trust) by means of absolute sale.
- (ii) The area which was contained in the aforesaid plots was more or less 3.48 acres.
- (iii) The possession of the land which was handed over to Shri Dwarkadheesh Temple (Trust) was in accordance with the plan appended with the sale deed clearly demarcating the area which was being transferred/conveyed to Shri Dwarkadheesh Temple (Trust).

- (iv) The sale of the aforesaid area of land as contained in the clearly demarcated plan was an absolute sale of Shri Dwarkadheesh Temple (Trust).

property in question and for that purpose it had filed an application before the District Judge concerned under section 7 of the Charitable and Religious Trust Act, 1920. The sale in favour of M/s Paloma Realty LLP reflects that vide an order dated 18.12.2020 passed by the District Judge in Case no. 442 of 2020, Dwarkadheesh Temple (Trust) granted permission to sell the property to M/s Paloma Realty LLP. From the aforesaid sale deed the following is categorically established :-

i) Out of the three premises no. 7/98 admeasuring 4616.43 square meters and Premises No. 7/99 admeasuring 5017.03 square meters totaling 9633.46 Square meter were sold to M/s Paloma Realty PPL. The sale was an absolute sale of the right, title and interest in the property in question.

ii) From the aforesaid necessary and irresistible conclusion is that the sale deed dated 5.12.1927 made an absolute transfer of the land from Kanpur Improvement Trust to Shri Dwarkadheesh Temple (Trust).

iii) The sale deed of the year 1927 is perfectly valid and being registered document it has sanctity under law.

iv) Shri Dwarkadheesh Temple (Trust) became an absolute owner in possession of the land clearly delineated in the plan appended to the said sale deed and marked in red. The Dwarkadheesh Temple (Trust) adopted the perfect legal recourse to sell the aforesaid property and after seeking due permission from the District Judge concerned, the sale deed of the year 1921 has been executed in favour of M/s Paloma Realty LLP.

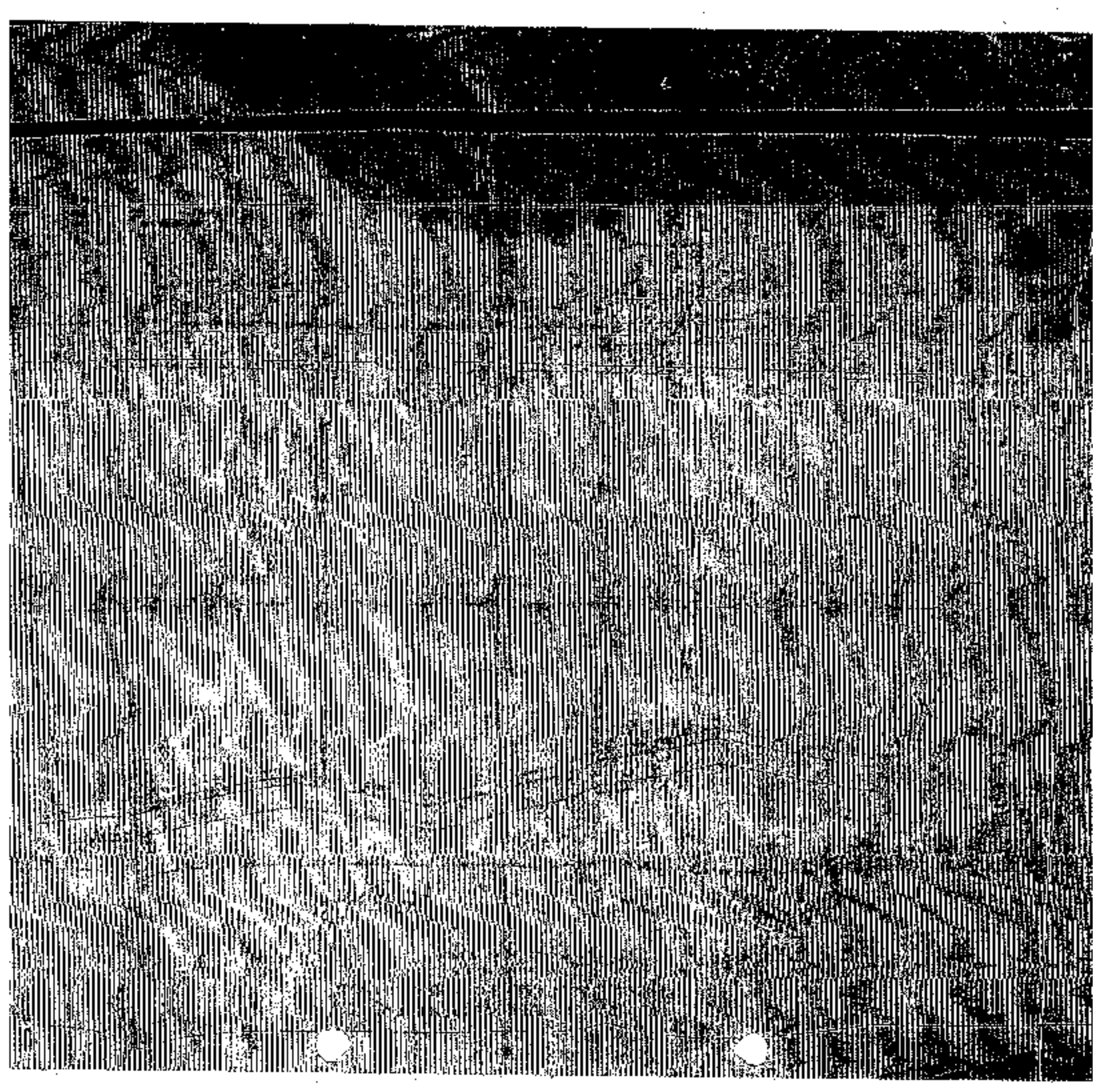
By means of the aforesaid sale deed Paloma Realty LLP is the exclusive and absolute owner in possession of the land in question and all rights, title and interest vests in M/s Paloma Realty LLP and on the basis of the above referred sale deed, M/s Paloma Realty is absolutely free to proceed to raise building for residential purposes. There is absolutely no impediment in utilizing the land by M/s Paloma Realty LLP for raising construction of residential buildings over the said land in question which is freehold and under an absolute ownership and possession of M/s Paloma Realty LLP.

So go ahead with the project without any hesitation. In fact there is absolutely no impediment whatsoever for M/s Paloma Realty LLP to raise residential buildings over the said land in question.

All the best

Best Regards,

Anoop Trivedi  
Senior Advocate



## कानपुर विकास प्राधिकरण, कानपुर।

सत्रांक-डी/729/वि0 कार्या0 (विक्रय जोन-1) / कागवि0मा0/2022-2023 दिनांक: 24-5-2022  
सेवा में

श्री महेश चन्द्र जैन

पार्टनर मेसर्स पलोमा रियलटी एलएलपी,

नि0-62/52, नयागंज,

कानपुर नगर।

विषय: भूखण्ड संख्या-11, 11ए, 12 एवं 13, योजना संख्या-3ए, खलासी लाइन के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक आप द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 21.04.2022 एवं दिनांक 02.05.2022 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। जिसके द्वारा भूखण्ड संख्या-11, 11ए, 12 एवं 13, योजना संख्या-3ए, खलासी लाइन के भूखण्ड के क्षेत्रफल 278.66 वर्गमीटर के निबन्धन हेतु स्टाम्प से अवगत कराये जाने का अनुरोध किया गया है।

उक्त के सम्बन्ध में आपको अवगत कराना है कि उपरोक्त डीडी में अंकित क्षेत्रफल में सशाधन हेतु धनराशि रू0 12,03,000.00 + 50.00 के स्टाम्प अधोहस्ताक्षरी के कार्यालय में उपलब्ध कराने का कष्ट करें, जिससे निबन्धन की कार्यवाही पूर्ण की जा सके।

तदनुसार अवगत होनै का कष्ट करें।

भवदीय,



विशेष कार्याधिकारी  
(विक्रय जोन-1)

**In the matter of M/s Paloma Realty LLP Ltd.**

It appears from the documents as shown to me by the representative of M/s Paloma Realty LLP Ltd. Sri Mahesh Chand Jain that by an indenture dated 5<sup>th</sup> Dec. 1927 registered on 10<sup>th</sup> Dec 1927 land of plots bearing nos. 11, 11A, 12 & 13, Khalasi Lines, Kanpur admeasuring approx. 3.48 acre was transferred by Cawnpore Improvement Trust, constituted under the United Provinces Town Improvement Act, of 1919. The transfer was effected for a "sum consideration" of Rs. 16,046 & 8 annas "for the purposes of residential buildings". The deed further shows that the proposed "sale" was duly confirmed by the Improvement Trust. In terms of the said deed the said plots of land were part of "building sites" which were put to sale by the Improvement Trust.

That the deed contains a stipulation to the effect that the purchaser shall commence construction of residential buildings within 6 months and shall complete the same within 2 years and also the purchaser shall not, at any time divert the same for any other purpose without the express consent of the Trust in writing. The deed was effected in favour of Sri Dwarika Dheesh Temple Trust through its Manager Lala Kamapat which has been described as "purchaser". I have been informed that in terms of the stipulation contained in the deed construction of residential buildings initially bearing numbers 223B & 223C were completed within two years and were subjected to taxes by the Municipal Board with effect from 28.03.1929, which since then is being regularly paid. Municipal number was subsequently changed to 76 & 77 and presently numbered as 98 and 99 Tilak Nagar Kanpur.

Subsequently the querist company, vide sale deed dated 4<sup>th</sup> March 2021, registered on 18<sup>th</sup> March 2021, has purchased a portion of land measuring 9633.46 sq. meters along with constructions, bearing nos. 7/98, 7/99, Tilak Nagar, Kanpur existing on part of plot nos. 11, 11A, 12 and 13 of Scheme no. 3A, Khalasi Lines, Kanpur.

N<sup>o</sup> 4



over the said plots of land and the nature of transaction effected vide deed following questions:-  
Q.1. What was the nature of transaction effected vide deed dated 5th Dec. 1927, registered on 10th Dec. 1927, between the Dwarika Dheesh Temple Trust and Sri Dwarika Dheesh Temple Trust?

- (ii) Whether Sri Dwarika Dheesh Temple Trust was competent to execute a sale deed in favour of the querist company?  
(iii) Can the said land be used for the purposes of raising residential construction besides the construction already made by Sri Dwarika Dheesh Temple Trust in terms of deed of 5th Dec. 1927?

I have carefully gone through the documents as shown to me and have also the added advantage of discussing the matter with Sri Mahesh Chand Jain of the querist company.

#### Re First Quære

A bare perusal of the deed of 5th Dec. 1927 executed by the Dwarika Dheesh Temple Trust in favour of Sri Dwarika Dheesh Temple Trust clearly shows that the transaction effect there under is nothing but an absolute sale. Besides the fact that in the said deed Sri Dwarika Dheesh Temple Trust has through out been described as "purchaser", it further shows that the trust was effecting "sale of building sites" for a sum of "16,046 and 8 annas". It further says "sale has been confirmed by the trust".

On the 2nd page of the deed it is stipulated that the purchaser has given a right "to hold said plots of land and the premises hereby granted unto and to the use of the purchaser for ever".

Thus it is quite apparent that what was transacted was not in the nature of lease or license but absolute sale of the said plots of land. Dwarika Dheesh trust became the absolute owner with all rights title and interest in the land

#### Re Second Quære

In view of the opinion on the first question as Sri Dwarika Dheesh Temple Trust acquired ownership right over the said plots of land forming part of plot nos. 11, 11A, 12 & 13, Khalasi Lines,

of sale of part of the said land in favour of the querist company.

**Re Quære no. (III)**

In my opinion the querist company as absolute owner has absolute right as owner to raise residential constructions of any type over the land in question subject to the relevant statutory plans and building laws in existence in the Development Area of Kanpur under U.P. Urban Planning and development Act of 1973

The land in question having been sold as a building sites for the purposes of residential construction the subsequent transferee can continue the enjoyment of the property and raise further construction which are residential in nature in terms of the sale deed dated 5<sup>th</sup> Dec. 1927.

*NS*  
(NAVIN SINHA)

**QUALIFICATION:**

Please be advised that this memorandum is based solely on review of facts and documents as provided to us and our reasonable ascertainment of the same. Further our advice in this memorandum is based on the assumption that the documents given to us are true and correct and we have independently not verified the veracity of the same. Furthermore, we have restricted our analysis to the queries/scope set out above.

This memorandum is only limited to the queries/confirmations asked by the client.

We have not independently validated the information provided to us, with any external source including regulatory authorities

*Navin*  
(Navin Sinha)



[illegible]



036

Wagon

Below Railway Ltd 5121  
Wagon 10/10/10 10/10/10

Wagon 10/10/10 10/10/10  
Wagon 10/10/10 10/10/10  
Wagon 10/10/10 10/10/10  
Wagon 10/10/10 10/10/10

Wagon 10/10/10 10/10/10  
Wagon 10/10/10 10/10/10  
Wagon 10/10/10 10/10/10

Wagon

7	FIRE DEPARTMENT	MR. ASHAY (GRI, INDIAT) 7264959126	2803000 <i>(this is old amount, now it will change as per rev. (net))</i>
8	POLLUTION (ENVIRONMENT CLEARANCES)	MANOJ KACKER II 7905312524	
9	JAL SANSTHAN		
10	KDA ZONE-1		
COMPANY WILL ALSO TAKE THIS NOC'S			
7	AIRPORT AUTHORITY OF INDIA		
8	TRAFFIC DEPARTMENT		
9	ARCHAEOLOGICAL SURVEY OF INDIA	LALUJI 9450495052 DHARMENDRA II 9696073094	1600000 <i>12 IF No</i>
10	IRRIGATION DEPARTMENT		UPDATES
11	FOREST DEPARTMENT		

11  
5  
7  
2 *Furn*  
5 *Palm*  
1 *2-3*  
5

e-Stamp

Certificate No.

IN-11P99815484227167U

Certificate Issued Date

25-May-2022 01:10 PM

Account Reference

NEWIMPACC (SV) up 14130904 KANPUR/ UP-KNP

Unique Doc. Reference

SUBIN-UPUP1413090491086402250852U

Purchased by

MS PALOMA REALTY LLP

Description of Document

Article 2a Conveyance

Property Description

PART OF PLOT NO.11,11A,12 AND 13 SCHEME NO.3A KHALASI LINE KANPUR NAGAR

Consideration Price (Rs.)

First Party

KANPUR DEVELOPMENT AUTHORITY KANPUR

Second Party

MS PALOMA REALTY LLP

Stamp Duty Paid By

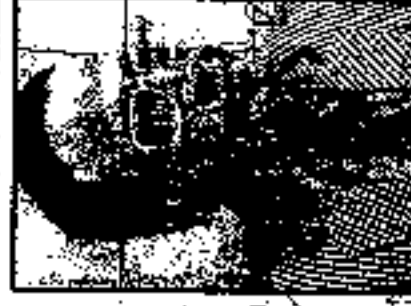
MS PALOMA REALTY LLP

Stamp Duty Amount(Rs.)

12,03,000  
(Twelve Lakh Three Thousand only)



12.03.000



For PALOM

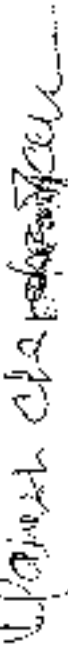
Paloma Realty LLP

हम, कानपुर विकास प्राधिकरण एतम मेसर्स पलोमा रियल्टी एलाएलपी  
'गयागंज, कानपुर नगर द्वारा' पार्टनर श्री महेश चन्द्र जैन पुत्र स्व० बी०डी० जैन,  
भि० 55 बी 2 टैगोर रोड, कैन्ट, कानपुर आज दिनांक 31.05.2022 को आगे  
उल्लिखित / प्रिन्टेड शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन एक पूरक इन्डेन्चर लीड को  
निश्पादित करते हैं एवम रू० 12,03,000/- की स्टैम्प ड्यूटी का भुगतान "इन  
स्टैम्प पत्रों के माध्यम से" कर चुके हैं, जो विलेख के साथ संलग्न है।

विलेख तैयार कर्ता,

  
ए०डी०सी०

FOR PALOMA REALTY LLP



Partner



.....30 वे दिन कानपुर विकास प्राधिकरण (जिसको यहाँ आगे चलकर बिक्रेता कहा गया है) प्रथम पक्ष तथा मेसर्स पलोमा रियल्टी एलएलपी नंदागंज, कानपुर नगर द्वारा पार्टनर श्री महेश चन्द्र जैन पुत्र स्व० बी०डी० जैन, नि० 55 बी 2 हैगौर रोड कैन्ट कानपुर (जिसको आगे चलकर क्रेता कहा गया है) द्वितीय पक्ष के मध्य लिया गया है।

विदित हो कि कानपुर विकास प्राधिकरण द्वारा विक्रीत की जा रही सम्पत्ति भूखण्ड सं० 11, 11-ए, 12 व 13 स्कीम नं० 3ए, खलासी लाइन कानपुर नगर का जुजुन भाग कुल रकबा 278.66 वर्ग मीटर का एकमेव मालिक व स्वामी है।

चूँकि सर्वप्रथम कानपुर विकास प्राधिकरण की पूर्ववर्ती संस्था कानपुर इन्फ्रामेन्ट ट्रस्ट द्वारा विक्रीत की गयी सम्पत्ति भूखण्ड सं० 11, 11ए, 12 एवं 13 स्कीम-3, ए खलासी लाइन कानपुर नगर कुल रकबा 3.48 एकड़ अर्थात् 14083.36 वर्ग मीटर की इन्डेन्चर डीड का निष्पादन द्वारिका धीश टेम्पल ट्रस्ट Public religious and charitable trust जरिये मैनेजर लाला कमलाधत पुत्र लाला जुगुी लाल निवासी चंटाई मोहाल कानपुर नगर के पक्ष में आवासीय प्रयोजन हेतु निष्पादित है। जिसका पंजीकरण सब रजिस्ट्रार कानपुर नगर के कार्यालय में बुक सं० 1 की जिल्द सं० 606 के पृष्ठ सं० 1 से 4 तक के क्रमांक 2534 पर दिनांक 15/12/1927 को हुआ।

तदोपरान्त उपरोक्त ट्रस्ट के मैनेजमेन्ट द्वारा उक्त भूखण्ड संख्या-11, 11ए, 12 व 13 को 3 परिसरों में विभक्त कर बैंगला का निर्माण कराया तथा नगर महापालिका, कानपुर नगर ने उक्त निर्माण को वर्ष 1927-32 के पंचशाले के अनुसार क्रमशः 7/223ए, 7/223बी व 7/223सी निर्धारित किया। उक्त भवन वर्ष 1938-43 के पंचशाले के अनुसार पुनः निर्धारित होकर क्रमशः 7/75, 7/76 व 7/77 निर्धारित हुयी तथा वर्ष 1943-48 के पंचशाले से आज तक उक्त भवन की नयी संख्या क्रमशः परिसर संख्या-7/97, कुल रकबा 4728.26 वर्ग मीटर, परिसर संख्या-7/98 कुल रकबा 4616.43 वर्ग मीटर एवं परिसर संख्या-7/99,

*(Signature)*

For PALOMA REALTY LLP  
*(Signature)* Overseas Charitable Trust



बगल का निर्माण कराया गया।

यह भी विदित हो कि तदोपरान्त ट्रस्ट द्वारा न्यायालय जिला जज, कानपुर नगर में वाद संख्या-442/2020 द्वारिका धीरा ट्रस्ट बनाम उ0प्र0 सरकार वास्ते ट्रस्ट की उपरोक्त सम्पत्ति के विक्रय के संबंध में दाखिल किया गया, जिसमें माननीय न्यायालय, जिला जज द्वारा आदेश करते हुये विक्रय करने की अनुमति ट्रस्ट को प्रदान कर दी गयी। जिसके तहत ट्रस्ट द्वारा उपरोक्त सम्पत्तियों में से परिसर संख्या-7/97, कुल रकबा 4728.26 वर्ग मीटर को V.V.S Concast L.TD. A Company duly incorporated under the companies Act. 1956 रजि0 आफिस 128/129, के-ब्लाक, किदवई नगर, कानपुर द्वारा जायरेक्टर मि0 गजा नन्द अग्रवाल के पक्ष में विक्रय कर दिया गया तथा शेष दोनों परिसर सं0 7/98 कुल रकबा 4616.43 वर्ग मीटर एवं परिसर सं0 7/99, कुल रकबा 5017.03 वर्ग मीटर को मेसर्स पलोमा रियल्टी एलएलपी कार्यालय 60/52, नयागंज, कानपुर नगर द्वारा पार्टनर श्री महेश चन्द्र जैन पुत्र स्व0 वी0डी0 जैन, नि0 55 बी 2 टैगोर रोड कैन्ट कानपुर के हक में दिनांक 18/03/2021 को विक्रय कर दिया। उक्त सम्पत्ति विक्रीत सम्पत्ति भूखण्ड सं0 11, 11ए, 12 व 13 का जुज भाग है।

यह भी विदित हो कि उपरोक्त विक्रय पत्र निष्पादित हो जाने के उपरान्त मेसर्स पलोमा रियल्टी एलएलपी कार्यालय 60/52, नयागंज, कानपुर नगर द्वारा पार्टनर श्री महेश चन्द्र जैन पुत्र स्व0 वी0डी0 जैन द्वारा अपने दोनों भूखण्डों क्रमशः 7/98 कुल रकबा 4616.43 वर्ग मीटर एवं परिसर सं0 7/99, कुल रकबा 5017.03 वर्ग मीटर कुल रकबा 9633.46 वर्ग मीटर जो कि भूखण्ड सं0 11, 11ए, 12 व 13 स्कीम 3ए, खलासी लाईन, कानपुर के जुज भाग पर स्थित है के नामांतरण हेतु कानपुर विकास प्राधिकरण के कार्यालय में प्रार्थनापत्र प्रस्तुत किया गया। नामांतरण की प्रक्रिया में ही कानपुर विकास प्राधिकरण के कार्यालय की रिपोर्ट के अनुसार यह तथ्य सामने आया कि प्रार्थी मेसर्स पलोमा रियल्टी एलएलपी द्वारा, वर्ष 1927 में कानपुर इन्फ्रामेन्ट ट्रस्ट द्वारा द्वारिकाधीश ऐम्पल ट्रस्ट के हक में निष्पादित की गयी इन्डेन्चर डीड जिसका कुल रकबा 14083.06 वर्ग मीटर था, में

*(Signature)*

For the Government  
Bhaskar Chandra Singh

Secretary




आंतराक्त भूमि रकबा 278.66 वर्ग मीटर का स्वामित्व कानपुर विकास प्राधिकरण में निहित है। अतः उक्त अतिरिक्त भूमि के संदर्भ में केता के द्वारा प्राधिकरण को प्रस्ताव दिया गया कि प्राधिकरण की अतिरिक्त भूमि रकबा 278.66 वर्ग मीटर जो कि भूखण्ड सं० 11, 11ए, 12 एवं 13 स्कीम नं० 3ए, खलासी लाइन कानपुर नगर का जुजु भाग है, को केता वर्तमान मूल्य पर क्रय करने हेतु तैयार है जिसे अपर सचिव द्वारा गठित समिति की संस्तुति दिनांक 11.03.2022 का अनुमोदन उपध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 15.03.2022 को स्वीकार कर लिया गया है। समिति के निर्णय अनुसार उक्त अतिरिक्त भूमि 278.66 वर्ग मीटर के विक्रय मूल्य रू० 1,71,65,456/- जमा कराये जाने का अनुमोदन भी उपध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 01.04.2022 को प्रदान किया गया है। उक्त धनराशि प्राधिकरण के कोष में दिनांक 12/04/2022 को जमा कर दिया गया है। एतद् द्वारा दोनों ही पक्षण उपरोक्त अतिरिक्त भूमि को क्रय/विक्रय करने हेतु रजामंद हो गये है जो कि भूखण्ड सं० 11, 11ए, 12 व 13 स्कीम नं० 3ए, खलासी लाइन, कानपुर नगर का जुजु भाग कुल रकबा 278.66 वर्ग मीटर जिसके संबंध में पूर्व में किये गये इन्डेन्चर डीड दिनांक 05.12.1927 में संशोधन/पूरक विलेख निम्नलिखित शर्तों पर निष्पादित किया जा रहा है :-

1. यह कि यह विक्रय विलेख पूर्व में निष्पादित इन्डेन्चर डीड दिनांकिल 05/12/1927 का पूरक अभिलेख माना जायेगा।
2. यह कि इन्डेन्चर डीड दिनांकिल 05/12/1927 में प्रदर्शित समस्त नियम व शर्तें इस विक्रय विलेख पर भी लागू होंगी और केता उक्त नियम व शर्तों से पाबन्द रहेगा।
3. यह कि यदि विक्रेता इन्डेन्चर डीड दिनांकिल 05/12/1927 की किसी भी नियम व शर्तों का यदि उल्लंघन करता है तो प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि प्राधिकरण नियमानुसार कार्यवाही करेगा।

चूंकि इस विलेख की अनुसूची में वर्णित भूखण्ड प्राधिकरण कार्यालय द्वारा केता को ₹ 56,000/- प्रति वर्ग मीटर की दर से क्षेत्रफल 278.66 वर्ग मीटर अर्थात् कुल रकम ₹ 1,56,04,960/- तथा सम्पत्ति कार्नेर पर स्थित है अतः 15.03.2022 प्रविशत अतिरिक्त ₹ 15,60,496/- अर्थात् कुल मूल्य

For PALOMA REALTY LLP

 Charan Chandra Paloma

Partner

स्टैम्प जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित दर के आधार पर निम्न प्रकार से प्राप्त किये गये हैं:-

भूमि की दर ₹ 56,000/- रु० प्रति वर्ग मी०  
सम्पत्ति कॉर्नर की होने के कारण 10 प्रतिशत अतिरिक्त अर्थात्  
₹ 61,600/- रु० प्रति वर्ग मी०  
भूमि की कुल कीमत- ₹ 1,71,65,456/-  
7 प्रतिशत की दर से स्टैम्प- ₹ 12,01,581.92/- अर्थात् ₹ 12,03,000/-

### विवरण प्राप्त विक्रय मूल्य

₹ 1,71,65,456/- का भुगतान केता द्वारा कानपुर विकास प्राधिकरण/विक्रेता के कोष में दिनांक 12/04/2022 को जरिये RTGS, HDFC BANK, UTR No. BARBR52022041200990336 द्वारा जमा किया जा चुका है।

विक्रेता/प्रथमपक्ष ने केता/द्वितीयपक्ष से सम्पूर्ण विक्रय मूल्य उपरोक्त विवरण अनुसार प्राप्त कर लिया है, अब विक्रय मूल्य के सम्बन्ध में कोई भी धन विक्रेता को केता से प्राप्त करना शेष नहीं बचा है।

अतः विक्रेता ने केता इस विलेख की अनुसूची में वर्णित भूखण्ड सं० 11, 11-ए, 12 व 13 स्क्रीम नं० 3ए, खलासी लाइन, कागपुर नगर का जुजु भाग कुल रकबा 278.66 वर्ग मीटर पर आगे अभिव्यक्त अधिकारों/शर्तों के अधीन आवासीय उपयोग हेतु विक्रय किया जाना स्वीकार कर लिया है। प्राधिकरण की महायोजना/आस-पास की भूमि के उपयोग के आधार पर वर्तमान में इस भूखण्ड का आवासीय हेतु उपयोग किया जाना है, अतः विक्रेता द्वारा केता से यह अपेक्षा की जाती है कि केता अनुसूची में वर्णित भूमि का उपयोग मूल इन्डेन्चर डीड दिनांक 05.12.1997 में निर्दिष्ट मूल-उपयोग के अनुसार ही करेगा।

MR PALOMA REALTY LLP

Chartered Accountants

Partners

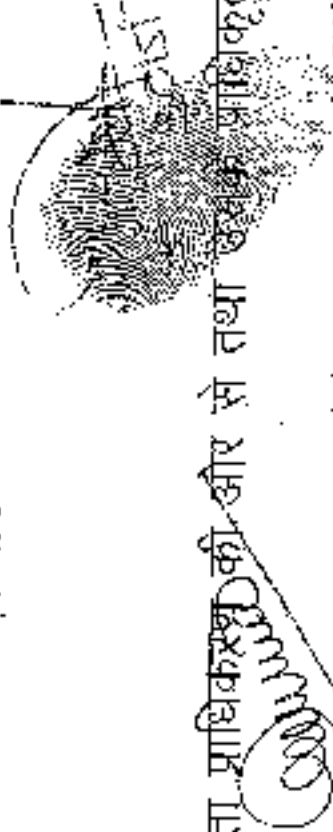
साक्षी है कि इस विलेख की अनुसूची में वर्णित भूखण्ड कंता के पक्ष में घोषित करने हेतु कंता द्वारा विक्रेता को भूखण्ड को विक्रय जाने हेतु सम्पूर्ण मूल्य के किये गये भुगतान के प्रतिफलस्वरूप तथा वर्णित प्रसविदाओं और शर्तों जिनका कंता पालन करेगा, को ध्यान में रखकर विक्रेता एतद् द्वारा वह भूखण्ड उसकी सीमाओं सहित जिसका विवरण इस विलेख की अनुसूची में दिया है, और जो स्पष्टीकरण के लिये इस विलेख से संलग्न साइट प्लान में प्रदर्शित किया है। उस कंता को निजी स्वामित्व प्रदान करते हैं और कंता उसके दावाधिकारी तथा समनुदेशी मूल इन्डेन्चर दिनांक 05.12.1927 में वर्णित शर्तों के अधीन सदा के लिये उसे अपना अधिकार में रखेंगे। इस विलेख के निष्पादन के दिनांक से इसकी अनुसूची में वर्णित भूखण्ड पर कंता को निजी स्वामित्व प्राप्त हो जायेगा वह उसे स्वेच्छा से प्रभावी विधि नियमों, विनियमों, इन्डेन्चर डीड दिनांक 05.12.1927 के अधीन प्रयोग करेगा।

इसमें अभिदिष्ट अनुसूची निम्नांकित है—

भूखण्ड सं० 11, 11-ए, 12 व 13 स्कीम नं० 3ए, खलासी लाइन, कानपुर नगर  
का जुज भाग कुल रकबा 278.66 वर्ग मीटर, जिसकी चौहद्दी निम्न प्रकार है:-

पूरब : परिसर 7/98 व 7/99 जो कि भूखण्ड सं० 11, 11-ए, 12 व  
13 स्कीम नं० 3ए, खलासी लाइन कानपुर नगर पर स्थित है, का  
जुज भाग

पश्चिम: 4.57 मीटर चौड़ी रोड  
उत्तर : 4.57 मीटर चौड़ी रोड  
दक्षिण : 24 मीटर चौड़ी रोड

हस्ताक्षर कंता प्राधिकार की ओर से तथा उक्त प्राधिकृत  
  
For PALOMA REALTY LLP  
Paloma Choudhary  
Partner

1. श्री विमोक्ष कुमार आदव

महाराष्ट्र शासन

नि० प्लॉट नं० - 44 भवानी नगर, दहेली सुजानपुर, कानपुर

31EPR 70-2313 5544 7280

मोबाइल नम्बर-- 9336835876



2. श्री दिनेश प्रसाद द्विवेदी.

पुनः श्री एसाउएन० द्विवेदी,

नि० कैलाश पैलेस गेस्ट हाउस रोड, ६/२४७-ए, गोपीनाथपुरम

शुक्लागंज, रूनाव-209861(उ०प्र०)

अध्यापक नमस्कार-3534 0278 7927

मोबाईल नं०-7897592232



10/11/2012 11:00 AM  
10/11/2012 11:00 AM  
10/11/2012 11:00 AM

For PALOMA REALTY LLP  
*Carolyn O'Neil*  
 Partner

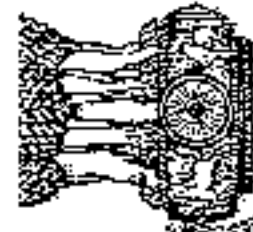


NO. 14

SOLD SECTION  
REDACTED

REDACTED

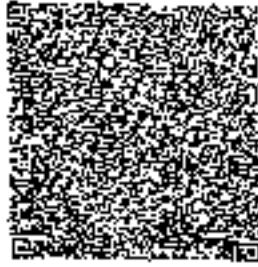




सत्यमेव जयते

# e-Stamp

Certificate No. : IN-UP42710092107076T  
 Certificate Issued Date : 04-Mar-2021 01:11 PM  
 Account Reference : NEWIMPACC (SV)/ up14130904/ KANPUR/ UP-KNP  
 Unique Doc. Reference : SUBIN-UPUP1413090473722156090231T  
 Purchased by : MS PALOMA REALTY LLP  
 Description of Document : Article 23 Conveyance  
 Property Description : Pl. NO. 7/98 AND Pl. NO. 7/99 TILAK NAGAR KANPUR  
 Consideration Price (Rs.) : SMRI DWARIKADEESH TEMPLE TRUST  
 First Party : MS PALOMA REALTY LLP  
 Second Party : MS PALOMA REALTY LLP  
 Stamp Duty Paid By :  
 Stamp Duty Amount (Rs.) : 5,60,00,000  
 (Five Crore Sixty Lakh only)

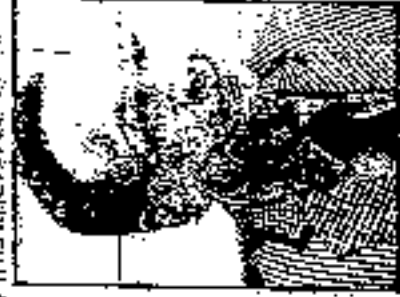
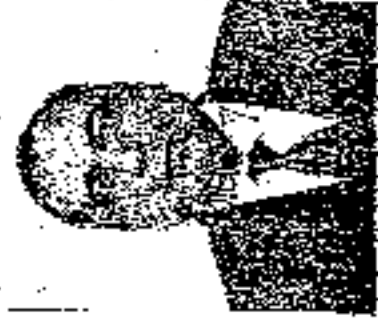


e-STAMP LOCKED

*[Signature]*

R.H. KANPUR NAGAR

Please Write or type below this line



*[Handwritten signature]*

2021-03-19 00:00:00

**NAME OF OFFICE: SUB-INSPECTOR, JALALI, KANPUR**  
Date of Presentation : 18.03.2021

Date of Execution : 04.03.2021  
Nature of Documents : Sale deed  
Sale Consideration : Rs. 80,00,00,000/-  
Value as per D.M. Circle Rate : Rs. 49,00,00,000/-  
0.75% towards T.D.5. deposit : Rs. 60,00,000/-

**SHORT DETAILS OF DOCUMENT**

1. Ward area/Mohalla : Tilak Nagar Kanpur Nagar
2. Plot /Premises no. : Premises No. 7/98 Admeasuring 4616.43 Sq. Mtr. and Premises No. 7/99 admeasuring 5017.03 Sq. Mtr. total admeasuring 9633.46 Sq. Mtr. Tilak Nagar Kanpur standing on part of free hold plot nos. 11, 11-A, 12 and 13 situated Scheme No. 3A Khalasi Line, Kanpur Nagar
3. Total Area of plot : 9633.46 Sq. Mtr.
4. Width of road as per : 24.39 Mtr. (80 Ft.) wide road map

5. Nature of property : Residential
6. Boundaries of Premises No. 7/98 and Premises No. 7/99, Tilak Nagar Kanpur standing on part of free hold plot nos. 11, 11-A, 12 and 13 situated Scheme No. 3A Khalasi Line Kanpur Nagar bounded as under:-

At Chandia Path



North : Lane to Abhinash Gyan Neer Thereafter

Bungalows

South : 23.43 Mtr. wide Road

Number of Vendor : One

Number of Vendee : One

**Name of the Vendor:**

Shri Dwarikadheesh Temple Trust, A Public Religious and Charitable Trust, having its office at Kamla Tower, 29/1, Dwarikadheesh Road, Kanpur Nagar through its Authorized Trustee Shri Ajay Kumar Saraogi, S/o Late Shri Kishan Saraogi duly authorized by the Board of Trustees in its meeting dated 25/12/2020

Pan No. AAATS4728D Aadhar No. 859142287942

Mob. No. 9335014929

**Name of the Vendee:**

M/s. PALOMA REALTY LLP (LLP Identification No. AAU-3574) having its Registered office at 60/52 Nayaganj, Kanpur-208001 (UP) through its authorised Partner Shri Mahesh Chandra Jain, adult son of Late Sri B.D. Jain resident of 55B-2, Tagore Road, Cantt., Kanpur Nagar duly authorized vide its Resolution dated 22.10.2020;

Pan No. AAZFP3746P Aadhar No. 4551 8769 0606

Mob. No. 9839030535

*Q. D. Mahesh Chandra Jain*

1. Place : Tilak Nagar Kanpur Nagar
2. Plot /Premises no. : Premises No. 7/28 Admeasuring 4616.43 Sq. Mtr. and Premises No. 7/99 admeasuring 5017.03 Sq. Mtr. total admeasuring 9633.46 Sq. Mtr. Tilak Nagar Kanpur standing on part of free hold plot nos. 11, 11-A, 12 and 13 situated Scheme No. 3A
- Khalasi Line Kanpur Nagar

3. Total Area of plot : 9633.46 Sq. Mtr.
4. Covered area : Nil (Only Boundary wall)
5. Use of property : Residential
6. Shape of property : Open plot
7. Park Facing : No
8. Two side Road : yes

**DETAILS OF PAYMENT OF STAMP DUTY :-**

1. Prescribed Rate of Land by : Rs. 60,000/- per Sq. Mtr.  
DM upto 2000 Sq. Mtr.  
(As per Prarup 3 Part 2)
2. Prescribed Rate of Land by : Rs. 12,000/- per Sq. Mtr.  
DM above 2000 Sq. Mtr.  
30% Less i.e.  
(As per Prarup 3 Part 2)
3. Cost of Land (2000x60000) : Rs. 12,00,00,000/-

N : *Handwritten Signature*

5. Total value of land : Rs. 44,06,05,320/-
6. 10% of cost of land for two  
side Road : Rs. 4,40,60,532/-
7. Cost of boundary wall : Rs. 53,34,148/-
8. Total value of property : Rs. 49,00,00,000/-
9. Sale Consideration : Rs. 80,00,00,000/-
10. Stamp due : Rs. 5,60,00,000/-
11. Total Stamp paid : Rs. 5,60,00,000/-

E-Stamp Certificate No. IN - UP.42710092107076T issued dated

4th March 2021 at 1:11 PM.

This Deed of Sale is made on 4th day of March 2021 at  
Kanpur, in between

**Shri Dwarikadheesh Temple Trust, A Public Religious  
and Charitable Trust, having its office at Kamla Tower,  
29/1, Dwarikadheesh Road, Kanpur Nagar through its  
Authorized Trustee Shri Ajay Kumar Saraogi, S/o Late Shri  
Kishan Saraogi duly authorized by the Board of Trustees in its  
meeting dated 25/12/2020 ; hereinafter referred as Vendor  
which expression unless repugnant to the context shall include  
& mean its Trustees, successors, representatives & assigns of  
Party of first Part.**

*(Dwarikadheesh Temple)*

M/s. PALOMA REALTY LLP (LLP Identification No. AAU 3574) having its Registered office at 60/52 Nayaganj, Kanpur-208001 (UP) through its Partner Shri Mahesh Chandra Jain, adult son of Late Sri B.D. Jain resident of 55B-2, Tagore Road, Cantt., Kanpur. Nagar duly authorized vide its Resolution dated 22.10.2020; hereinafter referred as VENDEE which expression unless repugnant to the context shall include & mean its, successors, partners, representatives & assigns of party of Second Part.

WHEREAS vide indenture dated 05.12.1927, the Cawnpore Improvement Trust now known as Kanpur Development Authority demised a free hold plot Nos. 11, 11A, 12 and 13 situated at Scheme No. 3-A, Khalasi Lines, Kanpur admeasuring 3.48 Acres i.e. 1.4094 Hect i.e. 14094 Sq. Mtr. to the Vendor i.e. Shri Dwarikadheesh Temple Trust, through it's the then Manager Lala Kamalpat Singhania S/o Lala Juggilal, then resident of Chatal Mohal, Cawnpore, said indenture is duly registered in the Office of Sub-Registrar Cawnpore, in Book No. 1 Volume No. 606 at Pages 1 to 4 at serial No. 2534 on 10.12.1927.

trust had raised the constructions of independent bungalows  
over said plots of land, which have been duly assessed by the  
Kanpur Nagar Mahapalika and allotted separate municipal  
numbers as Premises No. 7/97, admeasuring 4728.26 Sq. Mtr.,  
7/98, admeasuring 4616.43 Sq.Mtr. and Premises No. 7/99  
admeasuring 5017.03 Sq. Mtr. Tilak Nagar, Kanpur Nagar by  
Kanpur Nagar Mahapalika, Kanpur.

AND WHEREAS out of said Premises, the Vendor has sold  
out Premises No. 7/97, Tilak Nagar, Kanpur admeasuring  
4728.26 Sq. Mtr to V.V.S. Concast Ltd., a company duly  
incorporated under the Companies Act, 1956, having its Regd.  
office at 128/119 'K' Kldwal Nagar Kanpur through its Director  
Mr. Gajanand Agarwal, vide sale deed dated 27.12.2001 which  
was duly registered in the office of Sub-Registrar Kanpur in  
Book No. 1 Volume No. 2030 at Pages 97 to 280 at Serial No.  
3217 on 31.12.2001.

AND WHEREAS the above Vendor is sole and absolute  
owner in possession of said Premises No. 7/98 Tilak Nagar  
Kanpur admeasuring 4616.43 Sq. Mtr. and Premises No. 7/99  
Tilak Nagar Kanpur admeasuring 5017.03 Sq. Mtr. total

*Gagan Chandra Agarwal*

the foot of this deed. The aforesaid bungalow were let out to the tenants, however the rental income derived from those tenants was very meager, which was not even sufficient to meet out of statutory taxes, and other maintenance expenses and the salary of the staff etc. thus the trust was not deriving adequate benefits from the said premises /valuable land owned by it, hence for proper utilization of properties and to increase the income of the trust, for fulfilling the objectives of the trust, Vendor got the property vacant from tenants.

AND WHEREAS after getting the vacant possession of the said bungalows no. 7/98 and 7/99 Tilak Nagar Kanpur from the tenants the Vendor has demolished the entire existing constructions and presently the subject land underneath premises No. 7/98 and Premises No. 7/99 Tilak Nagar Kanpur admeasuring 9633.46 Sq. Mtr, is in the shape of open land surrounded by the boundary wall described and detailed at the foot of this deed and entire subject land of this Sale deed is in the exclusive ownership and possession of the Vendor, no one except the Vendor has any rights, title or interest over it and the Vendor is fully empowered to deal with said property, as per its wishes and choice which is hereinafter referred as "Subject

*Chaitan Chandra Talwar*

of encumbrances, charges, attachment, sales, demands, claims etc.

AND WHEREAS In its meeting dated 02.02.2019 the Board of Trustees of the Vendor have decided to establish a Hospital of National Repute in Kanpur City for the benefit of the public at large, of Kanpur and adjoining districts and for meeting out the cost for establishing the proposed hospital, the trust had decided to sell, the premises No. 7/98, admeasuring 4616.43 Sq. Mtr., Premises No. 7/99, admeasuring 5017.03 Sq.Mtr. total admeasuring 9633.46 Sq. Mtr. Tilak Nagar Kanpur built over part of free hold plot Nos. 11, 11-A, 12 and 13 situated at Scheme 3A, Khalasi Lines, Kanpur Nagar.

AND WHEREAS the board of trustees of the Vendor has decided that the proceeds from the sale of the Premises No. 7/98, admeasuring 4616.43 Sq. Mtr., Premises No. 7/99, admeasuring 5017.03 Sq.Mtr. total admeasuring 9633.46 Sq. Mtr., located at Tilak Nagar Kanpur and built over part of free hold plot Nos. 11, 11-A, 12 and 13 situated at Scheme 3A, Khalasi Lines, Kanpur Nagar will be used by the trust for constructing a Multi Specialty Hospital and/or for other charitable purposes.

*(Signature)*

property in said vicinity and after examining the relevant chain title documents of the said property and is fully satisfied with regard to valid disposing power of the Vendor, as such property is being sold on "as is where is basis" to the Vendee, offered to purchase the said property described and detailed at the foot of this deed on sale consideration of Rs. 80,00,00,000/- (Eighty Crores Only) free from all sorts of encumbrances, on the condition that Vendor shall delivered the physical vacant possession of said property agreed /sought to be sold to the vendee at the time of execution and Registration of sale deed.

AND WHEREAS the proposal given by the Vendee is appropriate therefore the Vendor has agreed to sell the aforesaid property to the Vendee at the agreed sale consideration of Rs. 80,00,00,000/- (Rupees Eighty Crores Only) and entered Into a M.O.U. dated 22.10.2020, The Vendor trust is a Public Religious and Charitable Trust, hence as per provisions contained in Section 7 of the Charitable and religious Trust Act, 1920 a permission to sell the said premises from the District Judge Kanpur Nagar was required.

Page 17

*Officer, Charitable Trust*



permission U/s. 7 of the Act before District Judge Kanpur Nagar which was numbered as Misc. Case No. 442 of 2020 Dwarikadheesh Temple Trust vs. M/s. Paloma Realty LLP, and vide order dated 18.12.2020, Hon'ble District Judge, has allowed the said application and in pursuance thereof, this deed of sale is as approved by the District Judge Kanpur Nagar.

**NOW THIS DEED OF SALE WITNESSETH AS UNDER :-**

1. That in pursuance of sale consideration of Rs. 80,00,00,000/- (Rupees Eighty Crore Only) paid by the Vendee, to the Vendor, the Vendor as absolute owner hereby convey, transfer, sell and assign Premises no. 7/98, admeasuring 4616.43 Sq. Mtr., and Premises No. 7/99, admeasuring 5017.03 Sq.Mtr. total admeasuring 9633.46 Sq. Mtr. Tilak Nagar Kanpur built over part of free hold plot Nos. 11, 11-A, 12 and 13 situated at Scheme 3A, Khalasi Lines, Kanpur Nagar to the Vendee, free from all encumbrances including all property, estate right title and interest, use, inheritance possession, benefits, unto upon or of the said premises described in Schedule 'A' hereunder, the property, hereby conveyed

*G. K. Chandra*

appurtenances to the Vendee, forever as heritable and transferable property. The property hereby sold is more specifically described in Schedule 'A' of this sale deed.

2. That entire sale Consideration of Rs. 80,00,00,000/- (Rupees Eighty Crores Only) has been paid by the Vendee to the Vendor, the receipt of which is hereby duly acknowledge by the Vendor, For all purpose, the details of the payment made by the Vendee to the Vendor has been given in Schedule -B of this sale deed and now, nothing remained due from, the Vendee to the Vendor, pertaining this transaction.

3. That the Vendor does hereby covenants and declare that the said property which is sold, conveyed and transferred to the Vendee, is free from all encumbrances, charges, claims and /or liens of every sort and description whatsoever or any person or persons claiming for or under its including there does not exist any agreement to sell with any body in respect of any portion or whole of the said property except the Vendee, as described above

in any court, High Court or Apex Court etc.

4. That all rights title and interest in respect of Premises No. 7/98, admeasuring 4616.43 Sq. Mtr., Premises No. 7/99, admeasuring 5017.03 Sq.Mtr. total admeasuring 9633.46 Sq. Mtr. Tiliak Nagar Kanpur built over part of free hold plot Nos. 11, 11-A, 12 and 13 situated at Scheme 3A, Khalasi Lines, Kanpur Nagar together with rights and privileges availed by the Vendor in totality is hereby transferred to the Vendee, as such neither Vendor nor its successors or any one on behalf of Vendor will have any right title and interest over any portion of said premises.
5. That the Vendor does hereby make covenant and declare that the rights hereby transferred subsists and the Vendor has right to transfer and alienate the same, now the Vendee shall have the same right as the Vendor had and shall always be entitled to transfer and alienate the same.
6. That the parties to this deed do hereby make covenant and declare that the Vendor has paid all the taxes, dues, cess including the House Tax, Water tax and sewer Tax upto today and the Vendee shall be responsible to pay

henceforth, if the vendee has to pay anything in respect of the Vendor (till the date of execution of this sale deed) The same shall be reimbursed by the Vendor to the Vendee.

7. That the Vendee shall be entitled to get its name mutated in the record of Nagar Nigam Kanpur, Kanpur Development Authority or in any other department and in case, consent of the Vendor or its successors be ever required for mutation of the name of the Vendee or its successors as owner in possession over the property hereby sold, the Vendor and/or its successors, as the case may be shall be ever ready to give its consent for said purpose orally and/or in writing and this deed itself shall be ever treated/construed as sufficient and due consent of the Vendor for mutation of the name of the Vendee and its assigns in record of Kanpur Nagar Nigam /Kanpur Development Authority and other authority.

8. That entire expenses for execution and Registration of sale deed will be borne by the Vendee.

9. That the peaceful and vacant possession of the said property has been delivered to the Vendee simultaneously on the date of execution of this sale deed.

for and on behalf of Vendor

10. That the Vendor hereby conveys or any part thereof is lost if the property hereby conveyed or any part thereof is lost by the Vendee and /or its successors and assigns on account of any defect in the title of the Vendor and/or enjoyment of said property by the Vendee is disturbed by anyone claiming title paramount to the vendor or its assigns on account of any litigation started by anyone claiming through or under the Vendor or otherwise on account of any breach of any covenant of this deed, Vendor shall be liable to make good all losses or damages sustained and/or to be sustained by the Vendee.

#### SCHEDULE -A

#### DESCRIPTION & BOUNDARY OF THE PROPERTY HEREBY SOLD

Premises No. 7/98, admeasuring 4616.43 Sq. Mtr.,  
Premises No. 7/99, admeasuring 5017.03 Sq.Mtr. total  
admeasuring 9633.46 Sq. Mtr. Tilak Nagar Kanpur built over part  
of free hold plot Nos. 11, 11-A, 12 and 13 situated at Scheme  
3A, Khalasi Lines, Kanpur Nagar, bounded as under:-

East : Premises No. 7/97 Tilak Nagar Kanpur  
West : RCC Road and thereafter Apartment  
North : Lane to Abhinash Gyan Neer Thereafter Bungalows  
South : 23.43 Mtr. wide Road

At Kanpur

**SCHEDULE OF PAYMENT OF SALE CONSIDERATION OF RS.**

**80,00,00,000/- (RUPEES EIGHTY CRORES ONLY)**

Rs. 10,57,01,250/- Received Rupees Ten Crore Fifty Seven

Lacs One Thousand Two Hundred Fifty

Only vide RTGS No. SBINR

52020101300034319 dated 13.10.2020

State Bank of India

Rs. 12,70,40,000/- Received Rupees Twelve Crore Seventy

Lacs Forty Thousand Only vide RTGS No.

BARBR5202010130095333 dated

13.10.2020 Bank of Baroda

Rs. 8,57,52,000/- Received Rupees Eight Crore Fifty Seven

Lacs Fifty Two Thousand Only vide RTGS

No. SBINR 52020101300086908 dated

13.10.2020 State Bank of India

Rs. 12,00,00,000/- Received Rupees (Twelve Crores Only)

vide Account payee Cheque bearing No.

000007 dt: 04/03/2021 drawn on Bank of

Baroda, Mall Road, Kanpur

*Yashwan Chandra Jang*

000007

Rs. 12,00,00,000/- Received Rupees (Twelve Crores Only)  
vide Account payee Cheque bearing No.  
000008 dt. 04/03/2021 drawn on Bank of  
Baroda, Mall Road, Kanpur

Rs. 12,00,00,000/- Received Rupees (Twelve Crores Only)  
vide Account payee Cheque bearing No.  
000009 dt. 04/03/2021 drawn on Bank of  
Baroda, Mall Road, Kanpur

Rs. 11,55,06,750/- Received Rupees (Eleven Crores Fifty Five  
Lacs Six Thousand Seven Hundred and  
Fifty Only) vide Account payee Cheque  
bearing No. 000010 dt. 04/03/2021 drawn  
on Bank of Baroda, Mall Road, Kanpur

Rs. 60,00,000/- TDS Deducted

Rs. 80,00,00,000/- RECEIVED RUPEES EIGHTY CRORES ONLY

IN WITNESS WHEREOF the all the parties of this sale  
deed with their respective free will without any force or coercion  
after due advice from their well wishers, has executed this deed  
by putting their signature on all the pages and by putting the

02/07

*Q. N. S. Chandra Var*



impressions of left hand thumb in presence of two witnesses on

the day, month and year first above mentioned.

WITNESSES:



SIGNATURE OF VENDOR

For Shri Dwarikadheesh Temple Trust

Trustee

Trustee



*Shambhu Singh*

1. Shambhu Singh S/o Ram Singh  
R/o- Flat No. 1101, Tiimala Residency,  
7/17, Tikak Nagar, Kanpur - 208002  
Mob. No.- 9839033526  
Aadhar No - 7555 4043 0737



SIGNATURE OF VENDEE  
For PALOMA REALTY LLP  
*Vivek Jain*

Partner

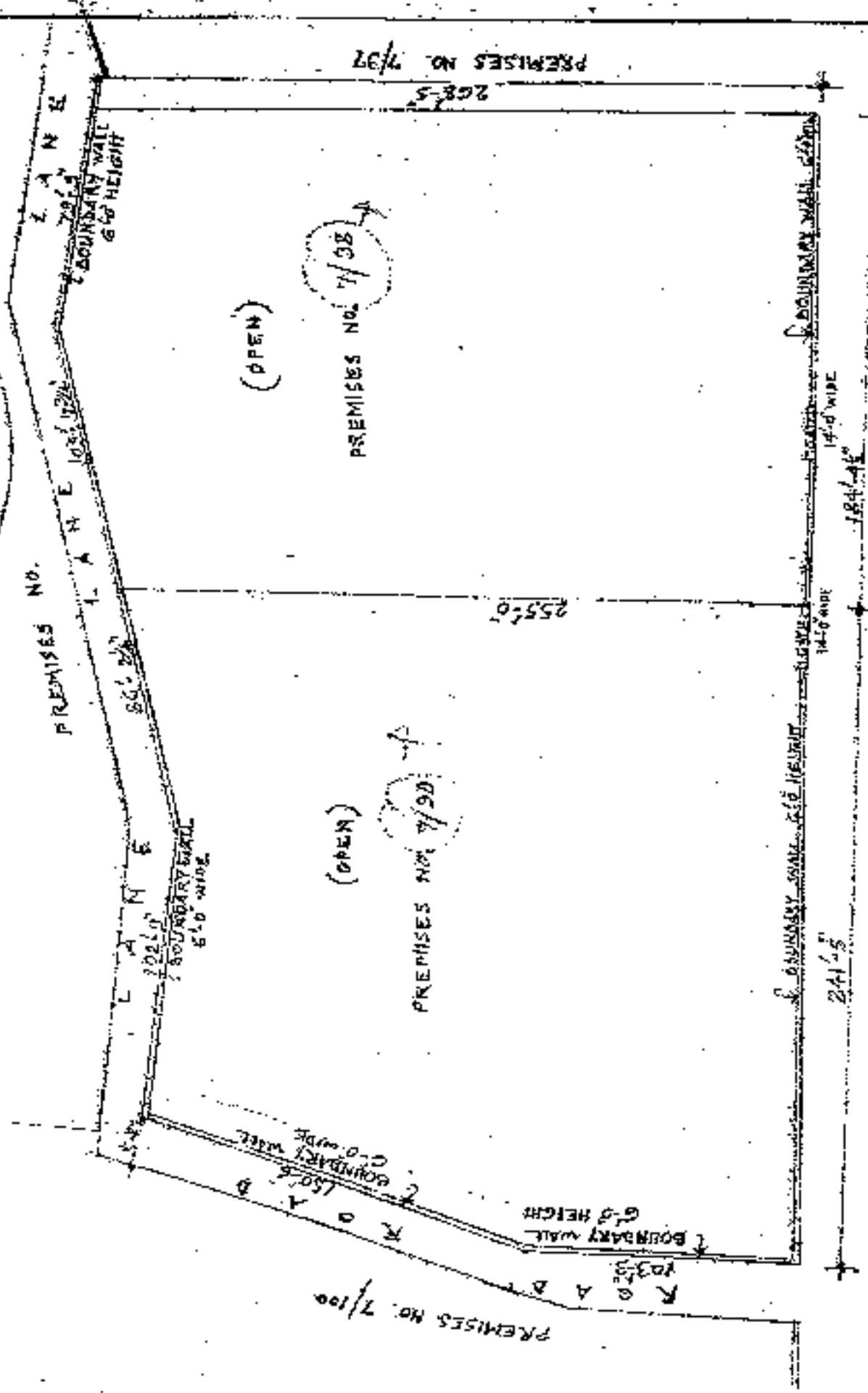
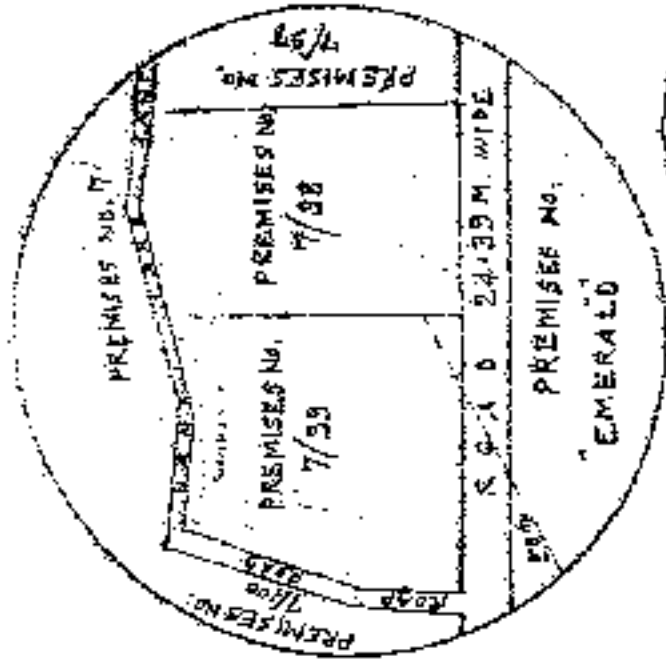


2. Binod Kumar Yadav S/o, Late Chhote Yadav  
R/o- 44, Bhawani Nagar, Daheli Sujapur, Kanpur-21  
Mob. No- 9336835976  
Aadhar No.- 2313 5544 7280

Drafted by me & typed in my office.

*Vivek Jain*

(Vivek Jain), Advocate  
Mobli No.9336117409



R. O. A. D. 23.43 M. W. I. D. E.  
SITE PLAN