

पलर  
 वस्त क्र. 10/5108  
 9/36

(वि. नि. नमुना क्र. १) (Fin. R. Form No. 1)

सर्वसा. ११३ मई.  
 Gen 113 me.

मूल प्रत [अहस्तांतरणीय]  
 ORIGINAL COPY [NON TRANSFERABLE]

1181  
 चे. नं. 59  
 दि. 24/7/06

RECEIPT FOR PAYMENT TO GOVERNMENT

पानधर 24/7/06

Received from आकृती तर्फे विशाल अनिल मिश्री यांच्याकडून।

रु./Rs. 58300/- (रुपये/Rupess) रा. अंधेरी. थ. 81 व रज. मिश्री याकरिता मिळाले.

on account of

रोखपाल वा लेखापाल  
 Cashier or Accountant



(सही/Signature)  
 (पदनाम/Designation)

पक्षकाराचे नाव : आकृती तर्फे विशाल अनिल मिश्री  
 चलन क्रमांक : 59  
 1385494

!! Shri !!

**DEED OF CONVEYANCE**

Today this <sup>26<sup>th</sup></sup> Wednes day of July 2006

Shri Aakruti - Vishal Anil Mistry

Age..... Years.....

E. 126, Madhuvan

J.P. Road, Andheri West

Frist Party

(Purchaser)

AND

Shri Dinesh Sadanand Dube

Age 40 Years,

At Navali, Palghar (E),  
 Behind Navali Marathi School,  
 Tal : Palghar Dist : Thane.

Second Party

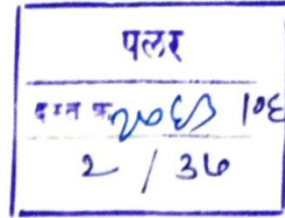
(Vendor)

Proper Officer  
 Sub Registrar Palghar  
 Dist. Thane

SUB REGISTRAR,  
 PALGHAR  
 D-S/FM/C R NO 70/1526/05/07

INDIA STAMP DUTY MAHARASHTRA  
 01181  
 160904  
 0058300  
 JUL 24 2006  
 PB1052

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner.



AND

- 1) Shri Suresh Sadanand Dube  
Age 44 Years, Occup. Business
- 2) Shri Rajesh Sadanand Dube  
Age 44 Years, Occup. :

Both residing at Navali Road  
Palghar(E), Dist : Thane. Through  
their Power of Attorney Holder

**Third Party  
(Confirming Party)**

Shri.....  
Age..... Years, Occup. :.....  
Residing At. Navali Road,  
Near Marathi School,  
Tal : Palghar, Dist : Thane.

**This Sale Deed is witnesseth as Follows :-**

1. Second & Third Parties are the owners of the land within the limits of Village & Gram Panchayat At Mahim, Taluka and Taluka Panchayat Samiti Palghar, District and District Council Thane and Sub Registrar Palghar, of the Following descriptions :-

village	S.No.	H.No.	Area	Asst.	Possessors
			H.R.	Rs Ps.	
1) Mahim	824	4/pt	0-62-3	2-13	Suresh Sadanand Dube
2) Mahim	825	12/2	2-83-4	8-63	Rajesh Sadanand Dube
2) Mahim	825	6	3-23-8	9-82	Dinesh Sadanand Dube
3) Mahim	825	14	0-05-1	0-16	Dinesh Sadanand Dube



*Handwritten signature/initials in blue ink.*



2. All the land described above belong to Second & Third Parties. All the members of Second and Third Parties. All the members of Second and Third Party are real bothers. They have obtained small Scale Industrial Permission (Non-Agricultural Purpose) from Add1. Collector Thane H.Q.Jawhar Bearing No. महसुल / कक्ष -१/टे-२/एन ए.पी./एस.आर. /७९/०५ Dt. 18-03-2006 in relation to the above described land of four survey numbers totally admeasuring 67,005 Sq. Mtrs. Now the Said entire land is Industrial N.A. with respect to which 1 to 28 plots are approved as per map and accordingly measurements are made and boundaries are fixed thereon.

3. The Second and Third parties have decided to sell the said 28 plots made as per approved lay out for small scale Industrial (Non Agricultural) purpose to interested buyers on ownership basis.

4. Plot No. 23.. out of the said 28 plots is the subject matter of this Deed. The Second Party has the right to sell the said plot. However, as the entire layout was approved collectively, the Third Party is being joined herein as consenting Party to avoid any technical or other problems in this transaction.

5. The Second Party hereby sells the plot No. 23 adm. 01456 — Sq.Mtrs. out of the said plots to the First Party on ownership basis, as More particularly described in Schedule No. 1 hereunder written. The said Schedule shall form integral part to this Deed. This plot is for the sake of brevity, hereinafter referred to as the "Said Plot"



Handwritten signature or initials in blue ink.

पलर
दस्त क 2083 102
8 / 36

6. The Sale consideration for the sale of the said plot is agreed between the parties hereto at Rs. 6,13,820 — /-(Rupees Six lacs thirteen thousand eight hundred ~~only~~ twenty only) and the same only constitutes price of the said plot and not any other amenities or facilities relating thereto.

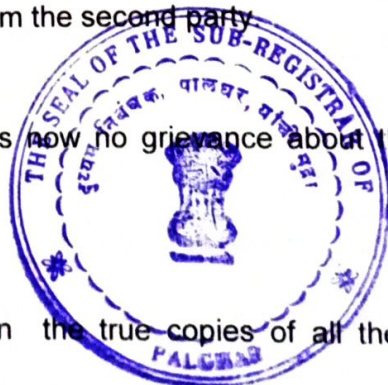
*Handwritten signature/initials*

7. The Second party has received the full sale consideration as agreed above from the first party in the following manner:-

- a) . 2469/-Rs. (Out of 10 lacs Rs.)
- b) Oriental Bank of Commerce
- c) Turbhe, Mumbai
- d) cheque No. 143898 - 18/07/06
- e) 6,11,351/-Rs. Oriental Bank of Commerce
- f) Turbhe Mumbai
- g) cheque No. 144824 - 12/08/06.

8. Thus the second party has received the full consideration from the first party in consideration whereof the second party has, with the consent of the third party, hereby given the consent and peaceful possession of the said plot to the first party and the first party has hereby accepted the said possession from the second party.

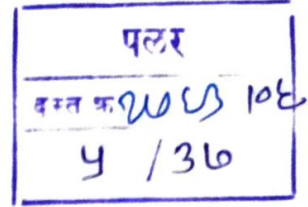
9. The First Party has now no grievance about the area and boundaries of the said plot.



10. The First Party has seen the true copies of all the documents showing the title, including Industrial N.A. permission approved by lay out etc. and has satisfied itself thereabout and has no complain relating thereto to the second party

*Handwritten signature/initials*





11. The First Party shall have no personal right to the other plots or common roads, passages etc. as shown in the approved layout.

12. All the internal roads in the entire lay out are provided by the Second and Third Party collectively and the First Party has no grievance thereabout. Henceforth the said internal roads shall be looked after and taken care of jointly by the first party and other plot holders at their own expenses or through Govt. schemes for their maintenance, renovation etc.

13. All the plot holders including the First Party shall develop and maintain the garden as shown in the approved lay out plan. The Second and Third Party shall jointly develop the C.F.C. or get it developed from any other person and provide, at appropriate consideration, facilities like bank, hotel, hospital or such other facilities as may be required as per the availability.

14. All the terms and conditions as laid down in the N.A permission as per the approved lay out plan issued by Add1 Collector Thane, H.Q. Jawhar, recommendation letter Dtd. 02/01/2006 issued by Asst. Director, Town planning, Thane, No. Objection Certificate Dtd. 30/12.2005 issued by Gram Panchayat Mahim, report Dtd. 24-01-2006 of Tahasildar Palghar and No. Objection Certificate issued by Primary Health Center Palghar, shall be binding on the First Party and Other plot holders,



Handwritten signature or initials at the bottom left corner.

15. If any dispute arises between the plot holders (including the First Party ) relating to the area of the plots, the same shall be resolved through measurement by the T.I.L.R. Palghar.

16. The First Party may, if it so desires, obtain permission for construction, at its own expense from the add1. Collector, Thane H.Q. Jawhar, Subject, however, to the terms and conditions as laid down in the said N.A. permission, while providing for drainage and other facilities therein.

17. The First Party shall obtain necessary electricity and water connections at its own cost and responsibility, without causing disturbance to the other plot holders.

18. The First Party shall pay the N.A. Assessment in relation to the said plot henceforth as the owner thereof.

19. The Second and Third Party shall, without taking any additional consideration (i.e. except that has been paid herein) render all necessary co-operation, oral as well as written, by making applications, statements, giving signatures etc. in all the concerned offices to transfer the said plot in the name of the First party.

20. The Second Party has, with the consent of the Third Party, handed over possession of the said plot with all the easement rights and constituent things relating thereto.

Handwritten signature in blue ink.





पलर  
दस्त क्र. 20/23/108  
6/36

::: 7 :::

21. The Second Party has not transferred or otherwise disposed of in any manner howsoever the said plot to anyone else and if any claim whatsoever is raised in future in relation thereto, the same shall be cleared by the Second Party at its own cost without any financial or other loss to the First Party.

22. The first party has to do R.C.C. gutter in the front of their plot from their own cost.

23. The first party has to pay 500/- or onwards as per requirement per month maintenance charges to second party or Society.

24. This Deed shall be binding on all the parties hereto, their heirs, family, members, well wishers, administrators, partners, directors etc.

25. Accordingly the parties hereto have hereunto set and subscribed their respective hands at their own free will and consent, on the day and date first hereinabove mentioned in the presence of witnesses.

Witness



Santosh K. Mahetre

Kamal M. Dube

Kamal Mahadeo Dube

Signature

[Signature]

Second Party  
(Vendor)  
For **ANRUTI**

[Signature]  
Proprietor.....  
First Party  
(Purchaser)

[Signature]  
(Confirming Party)  
Third Party

पलर  
दस्त क्र. १०९३/१०९  
८/३६

**SCHEDULE NO.1. referred hereinabove as under**

Industrial Plot lying, being & Situate at Village- Mahim within the Jurisdiction of Village Panchayat Mahim. Taluka & Taluka Panchayat Samiti at Palghar Zilla & Zilla Parishad Thane & also within the jurisdiction of Sub- Registrar Palghar is as under.

Village	S.No.	H.No.	Area H.R.	Asst. Rs. Ps.	Possessors
1) Mahim	824	4/pt	0-62-3	2-13	Suresh Sadanand Dube
2) Mahim	825	12/2	2-83	8-63	Rajesh Sadanand Dube
3) Mahim	825	6	3-23-8	9-82	Dinesh Sadanand Dube
4) Mahim	825	14	0-05-1	0-16	Dinesh Sadanand Dube

**The Said Plot is bounded as under :-**

On or towards East :-

On or towards West :-

On or towards South :-

On or towards North :-



**Signature**

*[Handwritten Signature]*

Second Party  
(Vendor)  
**For AAKRUTI**

*[Handwritten Signature]*  
**Proprietor**  
First Party  
(Purchaser)

*[Handwritten Signature]*



तीन्ही कारणः - मा. अण्णर जिन्हाधिकारी ठाणे मु.जव्हार यांनेदडीस बिनशेली आदेश क्र. मध्यक 1/31-3/2-2/ एन सी पी / एल आर - 02/04 जव्हार दिनांक 14/3/06 अन्वये व अर्जदार श्री राजेश सदानंद दुबे कें 2 व विप्रयमन नवकी रोड यांने दिनांक 28/3/2006 चे मोसणी अर्जावरून मॅजे-महिम म्पीन सर्वेकर 22/18/1, 22/18/2 व 22/18/3 मध्ये बिनशेली फॉट क्र 23 रस्ते, उपोपन स्पेस व सी. 04 सी यांनी जोगेश्वरीक बिनशेली सिमांजाणणे मोसणी करून आभिलेखाचे आधारे तमाट करणेत आलेल्या मोसणी नकाशा

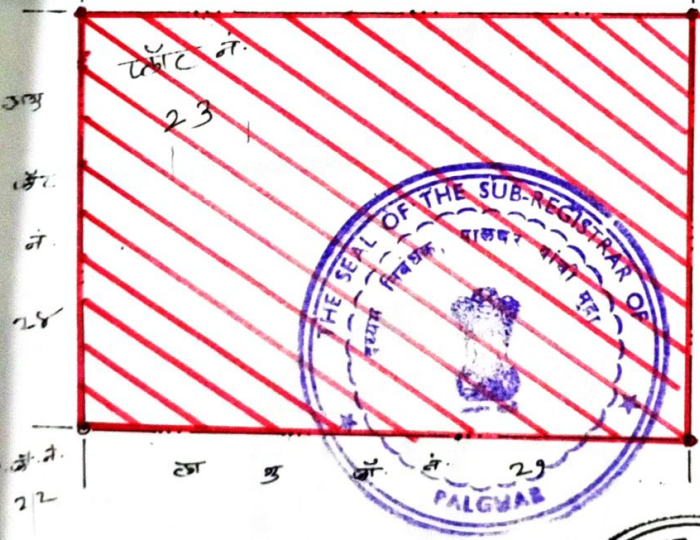
अर्जात श्री राजेश स दुबे यांने दिनांक 29/18/2006 चे मॅजे. महिम अर्जावरून बिनशेली फॉट क्र 23 चे नकाशाची नकूल 51 क्षेत्री तालुका : पालघर जिल्हा : ठाणे

क्र./बिनशेली/मो.र.नं. 942/06  
28/3/06

पलर  
दिनांक 20/03/06  
e/36

टिपा  
— या प्रमाणे सर्व नंबरची हद्द दसे.  
— या प्रमाणे दिग्धा नंबरची हद्द दसे.  
— या प्रमाणे जोडलेले विषयानुसार दसे.

जॉट नं. 23  
जॉट नं. 24



जोडक		
सम. दि.नं.	जॉट नं.क	क्षेत्र चौ. मी.
22/18/2	23	984E-0

For AAKRUTI  
Proprietor



जॉट नं. 29/1/06  
होकर कार्यालय  
कार्यवाहीचे बाबत. श्री. राजेश स दुबे  
कार्यालय सहायक तालुका निरीक्षक पालघर  
कार्यालय सहायक तालुका निरीक्षक पालघर  
कार्यालय सहायक तालुका निरीक्षक पालघर  
कार्यालय सहायक तालुका निरीक्षक पालघर  
कार्यालय सहायक तालुका निरीक्षक पालघर  
कार्यालय सहायक तालुका निरीक्षक पालघर

जारी प्रत दिनांक 9/4/06  
मोसणी करणारः सही 2/06  
मोसणी करणारः 9/4/2006  
पालघर सहायक तालुका निरीक्षक मोसणी दिनांकः 9/4/2006  
मुनी अभिलेख, पालघर



गा. न. नं. ७, ७ - अव ब - १२

स. नं. २३. कब्जेदार -  
 क्षेत्र लावणी लायक ... २३५९००  
 पोट खराब ...  
 एकुण ... २३५९००

रुपये ...  
 पैसे ...

आकार ...  
 जुडी अथवा ...  
 जादा आकार ...  
 पाणी ...

गांव ...  
 तालुका ...  
 इतर ...

२३५९०० २३५९००

पलर  
 वस्तु क्र. १०६३/०६  
 १० / ३६

वर्ष	कुळ	क्षेत्र	रीत	पिके आणि लागवड	क्षेत्र	शेरा
२०१०/२०११				२३५९००		

अस्सल बरहुकूम खरी नक्कल दिली

ता. 11 MAY 2006

तलाठी तलाठी सजा माहीम  
 ता. पालघर, जिद्दा टाणे





अॅडव्होकेट

मोहन विश्वनाथ जोशी

बी.ए., एलएल.बी.

पलर

दस्त क्र. १०४३/०६

११/३६

कार्यालय : अॅडव्होकेट एस. आर. परुळेकर, 'रघुकूल', पालघर, जि. ठाणे : ४०१४०४. दूरध्वनी : (०२५२१५) २५२७८२  
निवास : १०५/१०६, सुष्टीशोभा अपार्टमेंट, टेंभोडे रोड, पालघर, जि. ठाणे : ४०१४०४. दूरध्वनी : (०२५२१५) २५४८१७

दिनांक :

दिनांक ३१/३/२००६

सर्च रिपोर्ट/टायटल सर्तीफिकेट

मिळकतीचे वर्णन :- मौजे माहिम, ता. पालघर येथील खालील वर्णनाची जमीन आहे.

गांव	स.नं./हि.नं.	प्लॉट नंबर	क्षेत्र
माहिम	८२४/४पैकी	प्लॉट नं. १ ते २८, रस्ता, गार्डन सीएफसी	६७००५.००
माहिम	८२५/१२/२		
माहिम	८२५/६		
माहिम	८२५/१४		

येणेप्रमाणे वर्णनाच्या जमिनीचा दुय्यम निबंधक पालघर यांचे कार्यालयांत सन १९७५ पासून शोध घेतला असता खालील प्रमाणे नोंदी मिळून आल्या.

वर्ष	सन
१९७५	नोंद नाही
१९७६	नोंद नाही
१९७७	नोंद नाही
१९७८	नोंद नाही
१९७९	नोंद नाही
१९८०	नोंद नाही
१९८१	नोंद नाही
१९८२	नोंद नाही
१९८३	नोंद नाही
१९८४	नोंद नाही
१९८५	नोंद नाही
१९८६	नोंद नाही
१९८७	नोंद नाही
१९८८	नोंद नाही
१९८९	नोंद नाही
१९९०	नोंद नाही
१९९१	नोंद नाही



मोहन  
अॅड. मोहन विश्वनाथ जोशी  
बी. ए., एलएल. बी.  
निवास : १०५/१०६, सुष्टीशोभा अपार्टमेंट,  
टेंभोडे रोड, पालघर, जि. ठाणे : ४०१४०४.  
दूरध्वनी : (०२५२१५) २५४८१७

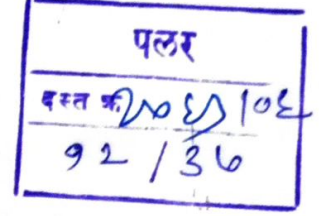
संबंधित स्थानिक प्राधिकारणाच्या स्वाधिन करुन दिल्याशिवाय त्या भुखंडाची कोणत्याही प्रकारे विल्हेवाट लावता येणार नाही.

..२/-



दिनांक :

- 2 -



1992	नोंद नाही
1993	नोंद नाही
1994	नोंद नाही
1995	नोंद नाही
1996	नोंद नाही
1997	नोंद नाही
1998	नोंद नाही
1999	नोंद नाही
2000	नोंद नाही
2001	नोंद नाही
2002	नोंद नाही
2003	नोंद नाही
2004	नोंद नाही
2005	नोंद नाही

येणेप्रमाणे नोंदी मिळून आल्या.

सदरहू जमीनी हया मुळ बच्चू गौरीशंकर ढुबे यांच्या मालकीची होती, ते दिनांक 8/7/1950 रोजी मयत झाले. त्यांना वारस मुलगे 1) रामकरण, 2) शामकरण, 3) रामलाल, 4) मोहनलाल व 5) सदानंद असे एकूण पाच मुलगे होते. एकत्र कुटुंबाचा पुढारी म्हणून सदरहू जमीनी रामकरण बच्चू ढुबे यांचे नावे फेरफार नंबर 3989 ने झाली.

सन 1953 साली एकत्र कुटुंबाचा पुढारी श्री. रामकरण बच्चू ढुबे यांनी सदरहू संपुर्ण जमीन तालुका हु.हु.नंबर आरटीएस/एसआर/1.3311 दिनांक 11/7/1953 व्दारे सदानंद बच्चू ढुबे यांचे स्वतंत्र एकट्याचे नावे केली. तसा महसूल दफ्तरी फेरफार नंबर 5136 मंजूर झालेला आहे.



मोहन विश्वनाथ जोशी  
 बी. ए., एलएल. बी.  
 अड. मोहन विश्वनाथ जोशी  
 निवास : १०५/१०६, सुप्रीशोभा अपार्टमेंट, टैमोडे रोड, पालघर, जि. ठाणे : ४०१४०४.  
 फोन : (२५२५२५) २५४८१७



अॅडव्होकेट

मोहन विश्वनाथ जोशी

बी. ए., एलएल. बी.

कार्यालय : अॅडव्होकेट एस. आर. परुळेकर, 'सुकुल', पालघर, जि. ठाणे : ४०१४०४. दूरध्वनी : (०२५२५) २५२७८२  
निवास : १०५/१०६, सृष्टीशोभा अपार्टमेंट, टेम्पोडे रोड, पालघर, जि. ठाणे : ४०१४०४. दूरध्वनी : (०२५२५) २५४८९७

पलर

वस्तु क्र. २०६३/१०६  
१३/३७

दिनांक :

- 3 -

चार सन १९८३ साली सदानंद बच्चू ढुबे यांनी स्वतः व स्वतःचे (तीन) मुलगे अनुक्रमे १) महेश, २) सुरेश, ३) राजेश, ४) दिनेश अशा पाच जणामध्ये आपसांत तोंडी वाटप केले. त्या तोंडी वाटपाप्रमाणे श्री. सुरेश सदानंद ढुबे यांचे हिश्यास स.नं. ८२४/४, श्री. राजेश सदानंद ढुबे यांचे हिश्यास स.नं. ८२५/१२/२ व श्री. दिनेश सदानंद ढुबे यांचे हिश्यास स.नं. ८२५/६ व ८२५/१४ या जमिनी आल्या. तसा तोंडी वाटप मंजूरीचा फेरफार क्रमांक १७०१७ महसूल दफ्तरी मंजूर झालेला आहे.

सन २००६ मध्ये हया तीन्ही जमीनी एकत्रितपणे जमीन मालक श्री. सुरेश सदानंद ढुबे, श्री. राजेश सदानंद ढुबे व श्री. दिनेश सदानंद ढुबे यांनी मा. अप्पर जिल्हाधिकारी ठाणे, मुख्यालय जव्हार यांचे दिनांक १८/३/२००६ रोजी कार्यालयीन आदेश क्रमांक महसूल/कक्षा-१/टे.२/एनएपी/एसआर-७९/२००५ अन्वये औद्योगिक बीनशेती करून घेवून प्लॉट क्रमांक १ ते २८ चे रेखांकन मंजूर करून घेतले आहे.

सर्व रेकॉर्ड व सर्व पाहाता वर वर्णन केलेल्या मंजूर लेआउटमधील जमीनीचे मालक १) श्री. सुरेश सदानंद ढुबे, २) श्री. राजेश सदानंद ढुबे, ३) दिनेश सदानंद ढुबे यांचे मालकी हक्क हे पुर्णपणे कायदेशीर, बोजाविरहित, निर्वीवाद व बाजारविक्रीयोग्य असे आहेत म्हणून हा दाखल दिला आहे.य

दिनांक ३१/३/२००६

सही.



(अॅड. एम.व्ही.जोशी)

अॅड. मोहन विश्वनाथ जोशी

बी. ए., एलएल. बी.

निवास : १०५/१०६, सृष्टीशोभा अपार्टमेंट,

टेम्पोडे रोड, पालघर, जि. ठाणे : ४०१४०४.

दूरध्वनी : (२५२५२५) २५४८९७



पलर
बस्त क्र. 2005/104
98/36

क्र. महसूल/कक्ष.१/टे.२/एनएपी/एसआर-७९/०५  
अपर जिल्हाधिकारी ठाणे यांचे कार्यालय  
मुख्यालय जव्हार  
दिनांक -१८/०३/२००६.

वाचले :-

- १) श्री. सुरेश सदानंद दुबे २) श्री. दिनेश सदानंद दुबे ३) श्री. राजेश सदानंद दुबे रा. पालघर-नवली ता. पालघर जि.ठाणे यांचा दिनांक ११/११/२००५ व दिनांक ०१/०३/२००६ रोजीचा अर्ज.
- २) सहाय्यक संचालक नगर रचना ठाणे यांचेकडील जा.क्र. विशेष/ /रेखांकन/माहिम/ पालघर/लघुऔद्योगिक/संसठाणे-३, ठाणे दि. ०२/०१/२००६ रोजीचे शिफारस पत्र.
- ३) तहसिलदार पालघर यांचेकडील पत्र क्र. जमिनबाब-२/कावि-१२९, दि.२४/१/२००६ रोजीचा अहवाल.
- ४) ग्रामपंचायत माहिम ता. पालघर यांचेकडील जा.क्र. २३३३/२००५-२००६ दिनांक ३०/१२/२००५ रोजीचा नाहरकत दाखला.
- ५) प्राथमिक आरोग्य केंद्र, पालघर यांनी त्यांचेकडील जा.क्र. प्राआकंपा/आवि/ प्रशा/वशि-२४६/०५ दिनांक १६/११/२००५ रोजीचा आरोग्याबाबत नाहरकत दाखला.
- ६) कार्यालयीन मंजूर टिपणी दिनांक १८/०३/२००६

आविष्य :-

ज्या अर्थी, श्री. सुरेश सदानंद दुबे २) श्री. दिनेश सदानंद दुबे ३) श्री. राजेश सदानंद दुबे रा. पालघर-नवली यांनी ठाणे जिल्ह्यातील पालघर तालुक्यामधील मौजे माहिम येथील सर्व्हे क्रमांक स.नं. ८२४/४ पै, ८२५/६, ८२५/१२/२, ८२५/१४ चे एकूण एकत्रित क्षेत्र ६७४३०-०० चौ.मी. पैकी प्रत्यक्षात मोजणीनुसार येणारे क्षेत्र ६७००५-०० चौ.मी. या आपल्या मालकीच्या जागेत भुखंड क्रमांक १ ते २८ मध्ये विनाप्रदुषणकारी, विनारासायनिक व विनाहानिकारक स्वरूपाचे लघु औद्योगिक कारणास्तव रेखांकन या बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याची परवानगी मिळण्याबाबत अर्ज केलेला आहे.

त्या अर्थी, आता महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडे निहित करण्यात आलेल्या अधिकारांचा वापर करून उक्त अपर जिल्हाधिकारी, याद्वारे श्री. सुरेश सदानंद दुबे २) श्री. दिनेश सदानंद दुबे ३) श्री. राजेश सदानंद दुबे रा. पालघर-नवली यांनी मौजे माहिम येथील सर्व्हे क्रमांक स.नं. ८२४/४ पै, ८२५/६, ८२५/१२/२, ८२५/१४ चे एकूण एकत्रित क्षेत्र ६७४३०-०० चौ.मी. पैकी प्रत्यक्षात मोजणीनुसार येणारे क्षेत्र ६७००५-०० चौ.मी. एवढ्या क्षेत्रास सहाय्यक संचालक नगर रचना ठाणे यांनी मंजूरी दिलेली असून भुखंड क्रमांक १ ते २८ मध्ये विनाप्रदुषणकारी, विनारासायनिक व विनाहानिकारक स्वरूपाचे लघु औद्योगिक या प्रयोजनासाठी रेखांकन या बिगरशेतकी वापर करण्याबाबत पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमिशन) देत आहोत.

त्या शर्ती अशा :-

- १) सदर नकाशास दिलेली परवानगी ही महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना अधिनियम १९६६ नागरी जमिन धारणेची कमाल मर्यादा व विनियमन १९७६ आणि मुंबई कुळवहीवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ अधिपत्याखाली केलेले नियम यांना अधिन राहून देण्यात आली आहे.
- २) लगतच्या जमिन धारकास आवश्यकता वाटल्यास त्यास नकाशात दाखविलेल्या रस्त्यांच्या जाण्या-येण्यासाठी वापर करण्यास परवानगी देण्यात येईल.
- ३) कोणत्याही भुखंडातील प्रत्येक जागेवर नकाशात दर्शविलेल्या रस्त्याचे प्रत्येकपणे बांधकाम केल्याशिवाय आणि ते सार्वजनिक प्रयोजनार्थ नकाशात दर्शविलेल्या मोकळ्या जागासह संबंधित स्थानिक प्राधिकारणाच्या स्वाधिन करून दिल्याशिवाय त्या भुखंडाची कोणत्याही प्रकारे विल्हेवाट लावता येणार नाही.



- या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत सर्व भुखंडाची विल्हेवाट लावण्यात आली पाहीजे. वर उल्लेखलेल्या कालावधीत जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास सुरुवात करण्यात आली नसेल तर खाली सही करणा-या व्यक्तीकडून निश्चितपणे पुर्व परवानगी मिळविल्या शिवाय मोकळ्या भुखंडाची पुढे पुर्नविक्री करता येणार नाही.
- अ) एक वर्षाच्या अखेरी पर्यंत कोणत्याही भुखंडाची किंवा भुखंडाची विक्री झालेली नसेल आणि अशी विक्री खरेदी करण्याची मुदत वाढवून देण्यात आलेली नसेल तर अशा प्रसंगी ही परवानगी रदद बातल झाल्याचे समजण्यात येईल. अशा बाबतीत ही परवानगी धारणा-या व्यक्तीस अशा प्रकारे विक्री न झालेल्या हरएक भुखंडाची विक्रीची मुदत वाढवून घेण्यासाठी खालील सही करणा-याकडे करता येईल.
- ब) उपरोक्त शर्तीचे पालन करण्यांत आले नाही. आणि बदली सही करणा-या व्यक्तीची आगाऊ परवानगी न घेता एखादया मोकळ्या भुखंडाची पुर्नविक्री करण्यांत आली तर त्या प्रसंगी खरेदीदार आणि विक्रेता या दोघांवर मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमिन अधिनियम १९४८ च्या उपबंधान्वये कार्यवाही करण्यास ते पात्र ठरतील. परिमाणतः विक्रेत्यास अशा भुखंडाच्या किंमती एवढी रक्कम दंड म्हणून भरावी लागेल आणि त्याचे बरोबर भुखंडाच्या खरेदीदारासही दंड म्हणून उक्त भुखंड सरकारच्या स्वाधीन करून दयावा लागेल.
- क) प्रत्येक भुखंडाची विक्री करते वेळी किंवा त्या भुखंडाच्या संबधात त्यांच्या विक्रीचा करार करते वेळी वहिवाटदाराने मंजुर झाले त्या नकाशाची एक प्रत आणि त्याच बरोबर या आदेशाची एक प्रत न चूकता प्रत्येक भुखंड धारकास दिली पाहीजे.
- ख) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने/खरेदीदाराने खरेदीच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या आंत अशा भुखंडाच्या बिगरशेतकी वापरास सुरुवात केली पाहीजे. त्या आधी त्याने अनुक्रमे अनुचित महसूल व स्थानिक प्राधिकरणातून इमारतीसाठी लागणारी आवश्यक परवानगी मिळवून घेतली पाहीजे. त्याने असे केले नाही आणि विक्री/खरेदीची परवानगी त्याने वाढवून घेतली तर परवानगी रदद समजण्यात येईल.
- ग) अपर जिल्हाधिकारी, ठाणे यांची पुर्व परवानगी मिळविल्या खेरीज कोणत्याही भुखंड एकात्रत करता येणार नाहीत.
- घ) समुचित भुअधिका-याकडून म्हणजेच महसूल प्राधिकारी व स्थानिक प्राधिकारी या दोन्ही प्राधिका-याकडून इमारतीचा नकाशा मंजुर करून घेतल्याखेरीज भुखंडावर कोणतीही इमारत बांधता येणार नाही. इमारतीचे बांधकाम महाराष्ट्र जमिन महसूल नियम व स्थानिक प्राधिकरणाकडून तयार करणेत आलेला नियमांच्या उपबंधनावर हुकूम असेल पाहिजेत. नकाशातील सर्व भुखंडाचा लघु औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापर केला पाहीजे. त्याकरिता या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या आंत भुखंड धारकाने जमिनीचे आणि इमारतीचे नकाशेसह इमारतीची परवानगी व्यपगत (लॅप्स्ट) झाल्याचे मानण्यात येईल.
- ड) नकाशात मोकळी जागा म्हणून दर्शविले या जमिनीवर कोणत्याही प्रकारची बांधकाम करण्याची मुभा नसेल या मोकळ्या जागेचा योग्य रितीने विकास केला पाहीजे. आणि तसे करण्यास फर्मविले असता त्याची देखभाल करण्यासाठी असे बांधकाम समुचित प्राधिका-यांच्या स्वाधीन करेपर्यंत धारकाने त्यांची निगा राखली पाहीजे.
- इ) नियोजित इमारतीच्या वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैला निर्मूलनाची व्यवस्था तशी पर्यायी व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे.
- उ) तालुका निरीक्षक भुमी अभिलेख, पालघर स्थानी प्रमाणित केलेल्या इमारतीच्या मोजमाप युक्त असा अधिकृत नकाशा सादर केल्याशिवाय कोणत्याही भुखंडावर कोणतीही इमारत बांधण्याचा प्रस्ताव विचारात घेतला जाणार नाही.





दस्त १२०६५ १०६  
१६७३३०

त्याअर्थी, आता महाराष्ट्र जमिन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये आणि महाराष्ट्र प्रादेशीक नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १८ अन्वये जिल्हाधिकारी ठाणे मुख्यालय जव्हार यांच्याकडे आणखी निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करुन उक्त अपर जिल्हाधिकारी याद्वारे श्री. सुरेश सदानंद दुबे २) श्री. दिनेश सदानंद दुबे ३) श्री. राजेश सदानंद दुबे रा. पालघर-नवली यांनी मौजे माहिम येथील सर्व्हे क्रमांक स.नं. ८२४/४ पै, ८२५/६, ८२५/१२/२, ८२५/१४ चे एकूण एकत्रित क्षेत्र ६७४३०-०० चौ.मी. पैकी प्रत्यक्षात मोजणीनुसार येणारे क्षेत्र ६७००५-०० चौ.मी. एवढ्या आल्या मालकीच्या जागेत भुखंड क्रमांक १ ते २८ मध्ये विनाप्रदुषणकारी, विनारासायनिक व विनाहानिकारक स्वरुपाचे लघु औद्योगिक या प्रयोजनासाठी रेखांकन या बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याबाबत सहाय्यक संचालक नगर रचना ठाणे यांचेकडील जा.क्र. बिशेष/ रेखांकन/माहिम/ पालघर/लघुऔद्योगिक/संसठाणे-३, ठाणे दि. ०२/०९/२००६ रोजीच्या पत्रामधील शर्ती व अटींना अधिन राहून मागणी केलेल्या जागेतील रेखांकन नकाशास, अर्जदार यांनी सादर केल्याप्रमाणे तसेच त्यावरील जरूरत्या हिरव्या रंगातील बदलाप्रमाणे अनुज्ञा (परमिशन) देत आहे.

### त्या शर्ती अशा :-

- ११) मंजूर विकास प्रस्ताव नकाशाप्रमाणे प्रस्तावित भुखंडाची, खुल्या जागेची सार्वजनिक सुविधेखालील क्षेत्राची आखणी इत्यादी प्रत्यक्ष जागेवर करुन घेऊन भुमि अभिलेख विभागाकडून मोजणी करुन घेणे आवश्यक आहे. आखणी करत असताना सभोवताली मंजूर अभिन्यासातील रस्ते यांचेशी योग्य रितीने समन्वय साधणे आवश्यक आहे. मोजणीनंतर निश्चित होणारे भुखंडाचे क्षेत्र संबधित भुखंडाचे बांधकाम परवानगी अंतिमतः ग्राहय धरण्यांत येईल.
- १२) सदर रेखांकनातील भुखंडावर कोणत्याही परिस्थितीत रासायनिक अथवा स्फोटक पदार्थाचा साठा /उत्पादन करता येणार नाही. फक्त विना प्रदुषणकारी, विनाहानिकारक व विना रासायनिक स्वरुपाचे उत्पादनासाठी सदर भुखंडाचा वापर करणे संबधित भुखंडधारकांवर बंधनकारक राहिल.
- १३) वरील वापर सुरु करण्यापूर्वी रेखांकनातील रस्ते त्यांचे गटारासह वाहतुकीस योग्य होतील असे पक्या स्वरुपात बांधण्यांत यावेत व त्याची रुंदी मंजूरी रेखांकनाप्रमाणेच ठेवण्यांत यावी.
- १४) रेखांकनातील खुली जागा ही प्रत्यक्षात जागेवर एकूण क्षेत्राच्या १/१० एवढ्या क्षेत्राची किमान असली पाहिजे व ती जागेवर कायम खुली ठेवण्यात यावी. तिचा उपयोग बाग क्रिडांगण अशा स्वरुपात करण्यात यावा. तसेच सुविधा क्षेत्र प्रत्यक्षात जागेवर एकूण क्षेत्राच्या ५ टक्के किमान जागेवर रहिले पाहिजे. सदर सुविधा क्षेत्राचा मंजूर नकाशानुसार त्याचा अनुज्ञेय कारणासाठी वापर करावा लागेल.
- १५) रेखांकनाखालील जागेची पुढील कोणतीही उपविभागणी अवैध ठरेल. तसेच त्यातील कोणत्याही एका भागाच्या पुढील कोणतीही उपविभागणी अवैध ठरेल. प्रत्येक भागाच्या शेजारील विकाससाठी स्वतंत्र विचार करता येणार नाही.
- १६) भुखंडाच्या वापरासाठी पाण्याची सोय तसेच सांडपाण्याची व मैलनिर्मूलनाची व्यवस्था उपलब्ध नसल्यास इमारतीच्या वापरापूर्वी अर्जदाराने करणे आवश्यक आहे. तसेच सांडपाण्याची व मैलनिर्मूलनाची व्यवस्था महाराष्ट्र प्रदुषण नियंत्रण महामंडळाने ठरवून दिलेनुसार व त्यांचे अटी व शर्तीनुसार जागेवर प्रत्यक्ष केले पाहिजे.
- १७) रेखांकनातील रस्ते जर शेजारील जागांना लागून असतील तर अशा शेजारील जागांच्या संभाव्य रेखांकनामधील रस्त्याला ते जोडण्यासाठी व वापरण्यासाठी परवानगी घ्यावी लागेल.
- १८) मंजूर रेखांकनात पूर्व परवानगीशिवाय कोणतेही बदल करण्यात येऊ नये.
- १९) पोहोच रस्ता हा अर्जदार यांनी नियोजित नकाशात दर्शविल्यानुसार रेखांकनामधील घेतलेले असून त्याबाबत भविष्यात कोणतेही वाद उत्पन्न झाल्यास त्याचे सर्वस्वी निराकरण अर्जदार यांनी करणे आवश्यक राहिल.



पलर  
दस्तावेज नं. १०६  
१७ / ३७

MR-79-2005 (MUH MAHIM TALUKA PALGHAR)

- २०) विषयांकित प्रकरणा सोबत सादर केलेली कागदपत्रे अथवा माहिती खोटी किंवा दिशाभूल करणारी आढळल्यास परवानगी रद्द समजणेत येईल व त्याची सर्वस्वी जबाबदारी अर्जदारांची/जमिन मालकांची/वास्तुविशारद यांची राहिल. तसेच होणा-या परिणामांस व नुकसानीची/जबाबदारी अर्जदार यांची वैयक्तिक राहिल.
- २१) विषयांकित जागेचे स्थान, आकार, वापर वहिवाट, भोगवटादार भाडेकरू, मालकी हक्काबाबत काही तक्रारी असल्यास त्याची संपूर्ण जबाबदारी अर्जदार यांचेवर राहिल.
- २२) विषयाधिन जागेवरील वापराच्या अनुषंगाने इतर आवश्यक त्या परवानग्या प्राप्त करून घेणे अर्जदारावर बंधनकारक राहिल.
- २३) विषयाधिन जागेवरील लघु उद्योगाच्या/सेवा उद्योगाच्या/कृषी उद्योगाच्या अनुषंगाने आवश्यक असणारे प्रदुषण नियंत्रण मंडळाकडील नाहरकत दाखले व जिल्हा उद्योग विभागाकडील नोंदणीकृत प्रमाणपत्र वैळोवेळी प्राप्त करून घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक असून त्यामधील शर्ती व अटीचे पालन करणे अर्जदार विकासकर्ता, जमिन मालक व संबधित मुखंडाधारक यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २४) सदर रेखांकनातील मुखंडावर बांधकाम करणेचे झाल्यास मा. अपर जिल्हाधिकारी ठाणे मुख्यालय जव्हार यांचेकडून रितसर बांधकाम परवानगी घेणे संबधित मुखंडाधारकास बंधनकारक राहिल.
- २५) प्राथमिक आरोग्य केंद्र, पालघर यांनी त्यांचेकडील जा.क्र. प्रा.आ.केंपा/आवि/प्रशा/वशि -२४६/०५ दिनांक १६/११/२००५ रोजीचा आरोग्याबाबत नाहरकत दाखल्यातील अटी व शर्ती अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २६) प्रस्तुत जमिनीतील स.नं. ८२५ हि.क्र. १४ क्षेत्र ०.०५.१ आर या जागेचा तुकडा पड असल्याने सदरचा तुकडा विधीग्राह्य करून घेणे, सक्षम अधिकारी यांचेकडील परवानगी घेणे अर्जदार यांचेवर बंधनकारक राहिल.
- २७) ही परवानगी अधिनिष्पन्न व त्याखाली केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यात आलेले आहे.
- २८) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचा व त्यावरील इमारतीचा आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यास परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थ केवळ केला पाहिजे, आणि त्याने अशी जमिन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा अंतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ जिल्हाधिकारी ठाणे मुख्यालय जव्हार यांचेकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळविल्या शिवाय वापर करता कामा नये. या प्रयोजनार्थ इमारतीचा वापरावरून जमिनीचा वापर ठरविण्यांत येईल.
- २९) अशी परवानगी देणा-या प्राधिका-याकडून अशा मुखंडाची किंवा त्याचे जे कोणतेही उप मुखंड करण्याबाबत मंजुरी मिळाली असेल. त्या उपमुखंडाच्या आणखी पोट विभागणी करण्या बाबत आगाऊ परवानगी मिळविल्याशिवाय अनुज्ञाग्राहीने अशा मुखंडाची किंवा उप मुखंडाची आणखी पोट विभागणी करता कामा नये.
- ३०) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस (अ) अपर जिल्हाधिकारी व संबधित ग्रामपंचायत माहिम यांचे समाधान होईल अशा जमिनीत रस्ते गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भुमापन विभागाकडून अशा मुखंडाची मोजणी व त्याचे सिमांकन करून ती जमिन या आदेशाच्या तारेखपासून एक वर्षाच्या आंत मंजुर आराखडया प्रमाणे काटेकारपणे विकसीत केली पाहिजे. आणि अशा रितीने ती जमिन विकसीत केली जाईपर्यंत त्या जमिनीची कोणत्याही प्रकारे विल्हेवाट लावता कामा नये.
- ३१) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस, असा मुखंड विक्रीचा असेल किंवा त्याची इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राहीस व्यक्तीने तो मुखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीचे पालन करून घेणे किंवा अशा शर्ती नुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्याचे निष्पादीत केलेल्या विलेखांत त्याबाबत खास उल्लेख करणे हे त्याचे कर्तव्य असेल.





- ३२) एखादया सक्षम प्राधिका-याकडे इमारतीच्या बांधकामाचे नियंत्रण करण्याचे अधिकार निहित झालेले असतील तर अशा प्रसंगी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सदर प्राधिका-याकडून इमारतीचे नकाशे मंजूर करून घेतले पाहिजे. कोणत्याही प्रकरणी त्याने अशा इमारतीचे नकाशे महाराष्ट्र जमिन महसूल ( जमिनीच्या वापरात बदल आणि बिगरशेतकी आकारणी ) नियम १९६९ यांत जोडलेल्या अनुसूचित तीन मध्ये समाविष्ट असलेल्या उपबंधाना नुसारच काटेकोरपणे तयार केले पाहिजे. आणि ते जिल्हाधिका-याकडून मंजूर करून घेतले पाहिजेत. आणि अशा मंजूर नकाशा नुसारच इमारतीचे बांधकाम केले पाहिजे.
- ३३) या आदेशाच्या दिनांकापासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही अशा जमिनीचा बिगरशेतकी प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यात आला असेल तर ती गोष्ट अलहिदा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी रद्द करण्यात आली असल्याचे समजण्यात येईल.
- ३४) अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमिनीचा बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यास ज्या दिनांकापासून सुरुवात केली असेल आणि/किवा ज्या दिनांकास त्याने अशा जमिनीच्या वापरात बदल केला असेल तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आंत तलाठया मार्फत पालघर तहसिलदारास कळविला पाहिजे. जर तो असे करण्यास चुकेल तर म.ज.म. ( जमिनीच्या वापरात बदल ) या बिगरशेतकी आकारणी नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्यांच्यावर कार्यवाही करण्यास असा अनुज्ञाग्राही पत्र ठरेल.
- ३५) अशा जमिनीचा ज्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यास अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यात आली असेल त्या प्रयोजनार्थ त्या जमिनीचा वापर करण्यास प्रारंभ करण्याचा दिनांकापासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमिनीच्या संदर्भात दर चौ.मी.मागे अ) औद्योगिकसाठी ०-३२-० (२) या मूलित दराने बिगरशेतकी आकारणी दिली पाहिजे. अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यात आला असेल तर त्याप्रसंगी निराळ्या दराने अशा बिगरशेतकी आकारणी करण्यात येईल. अकृषिक आकारावर ग्रामपंचायत उपकरही दयावा लागेल.
- ३६) जमिनीच्या बिगर शेतकी वापरास सुरुवात केल्या पासून एक महिन्याच्या आंत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने जमिनची मोजणी फि दिली पाहिजे.
- ३७) भुमापन विभागाकडून जमिनीची मोजणी करण्यात आल्यानंतर अशा जमिनीचे जितके क्षेत्रफळ वाढवून येईल. तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेले क्षेत्रफळ तसेच बिगर शेतकी आकारणी यात बदल करण्यात येईल.
- ३८) भराव घालण्यासाठी किंवा फेरबदल करण्यासाठी अपर जिल्हाधिका-यांची परवानगी घेतली असेल आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे मंजूर करून घेतले असतील तर पुर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशावर हूकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्राहीने कोणतीही भर घालता कामा नये. किंवा ती मध्ये कोणताही फेरबदल करता कामा नये.
- ३९) जमिनीच्या बिगरशेतकी वापरास सुरुवात केल्याच्या दिनांकापासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमिन महसूल ( जमिनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी ) नियम १९६९ यातील अनुसूची ४ किंवा ५ मध्ये दिलेल्या नमुन्यात एक सनद करून देऊन त्यात या आदेशातील शर्ती समाविष्ट करणेस त्यास बंधनकारक राहिल.
- ४०) या आदेशात आणि सनदीत नमूद केल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त महसूल अधिनियमाच्या उपबंधान्वये अर्जदार ज्या शिक्षेस पात्र होईल अशा इतर कोणत्याही शिक्षेस बाधा न आणता जिल्हाधिकारी यांस तो निदर्शित करील अशी दंड आकारणीची एकक व उक्त अधिनियमास कलम ३२९ चे पोट कलम (२) ला अधिन राहून तो निदर्शित करील असा दंड भरल्यावर उक्त भूखंड अर्जदाराचे ताब्यात ठेवण्याचे चालू ठेवता येईल.
- ४१) प्रस्तुत जमिनीबाबत महाराष्ट्र आदिवासी कायदा ३५/७४ व १४/७५ च्या तरतुदी लागू असल्याचे निदर्शनास आल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.
- ४२) सदर जमिनीबाबत कोणत्याही व्यक्तीने हक्क सांगितल्यास व त्यामुळे जमिनीच्या मालकी हक्कास बाधा पोहचत असल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.



पल्लर  
दस्त क्र २०७३/१०६  
९९/३६

S-R- 79-2005 (MUJE MAHIM TALUK A PALGHAR)

- ४३) सदर जमिनीबाबत कोणत्याही कोर्टात वाद चालू असल्याचे निदर्शनास आल्यास सदरची परवानगी रद्द समजण्यांत येईल.
- ४४) वरील पैकी कोणत्याही अटीचा भंग झाल्यास परवानगी रद्द समजणेत येईल.
- ४५) वरील शर्तीमध्ये अंतर्भूत असेल तरी या परवानगीच्या उपबंधा विरुद्ध उभारण्यात कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभी करण्यात आले असेल किंवा अशा तरतुदी नुसार इमारतीचा किंवा बांधकामाचा वापर करण्यात आला असेल त्याबाबतीत जिल्हाधिका-याने विनीर्दिष्ट केलेल्या मुदतीत अशा रितीने उभारलेली इमारती किंवा बांधकाम काढून टाकण्यात आले नाही. किंवा त्यात बदल करण्यांत आला नाही वर त्याला ते काढून टाकण्याची किंवा त्यात बदल करण्याची व्यवस्था करता येईल. त्या प्रित्यार्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमिन महसूलाची थकबाकी म्हणून वसूल करुन घेण्याचा अधिकार असेल.

सही/--  
(एस.एस. ससाणे)  
अपर जिल्हाधिकारी ठाणे  
मुख्यलाय जव्हार

प्रत :- श्री. सुरेश सदानंद दुबे २) श्री. दिनेश सदानंद दुबे ३) श्री. राजेश सदानंद दुबे रा.  
पालघर-नवली ता. पालघर जि.ठाणे (मंजूर नकाशासह)

स्थळ प्रतीवर मा. अपर जिल्हाधिकारी यांचा.  
यांची सही असे.



*S. S. S. S.*  
अपर जिल्हाधिकारी ठाणे  
मुख्यलाय जव्हार करिता





पलर

दस्तावेज क्र. 20/36

REMARKS OF ADDL. COLLECTOR, THANE (M. JAWHAR)

संख्या  
 आदेश क्र. मलमल/का-१/मेज. २ / वि. से. प. /  
 एस. आर. / सि. आर. / ०८/२००५  
 दिनांक २८/०३/२००६  
 (सविभास/वाणिज्य/औद्योगिक/विनाशकारी/अन्य)

अध्यक्ष, सहायक सचिव, कार्य  
 मुख्यलय जयपूर



न कार्यालय पर ५ नाक नविकरिते/रेल्वोकन/माहिम/पालघार/ससंठाणे ३  
 प्लॉट नं. २/१/२६०६ मधील शरीना अखिल  
 बाह्य वृक्ष रगत दुकली पुनर्विस्थापना व विनाशकारी विनाशकारी/अन्य  
 शहारा मंदराती धापाच. विनाशकारी लक्षु औद्योगिक  
 शहारा मंदराती धापाच.

म. नि. ३ नं. ३४ -  
 पालघार पंचायत  
 धार पंचायत धार  
 ०८


SUMMARY

AREA UNDER PLOTTING	<del>43950.00</del> SQ. MT.	43870.00 SQ. MT.
AREA UNDER OPEN SPACE	= 6743.00	SQ. MT.
AREA UNDER C.F.C	= 3373.00	SQ. MT.
AREA UNDER ROAD	<del>12930.00</del> SQ. MT.	13012.00 SQ. MT.
<b>TOTAL AREA PLOT</b>	<b>= 67005.00 SQ. MT.</b>	

PROPOSED INDUSTRIAL LAY OUT 'N S: NO. 824/4 PT  
 (NON HAZARDOUS, NON POLLUTED, NON CHEMICAL SMALL)  
 OF VILLAGE MAHIM, TAL. PALGHAR, DIST. THANE

- FOR SHRI. SURESH SADANAND DUBE
- SHRI. DINESH SADANAND DUBE
- SHRI. RAJESH SADANAND DUBE



DRG NO	DRAWN BY.	SHUBHADA ASSOCIATES ARCHITECTS & ENGINEERS NEAR DENA BANK, MAJOR ROAD PALGHAR 401404 TEL. NO. 02525-252445
SHEET NO		
OWNERS SIGN		



दान क्र. 2083 1082  
29 / 36



Monday, May 22, 2006

11:59:00 AM

Original

नोंदणी 39 ग.

Regn. 39 M

पावती

पावती क्र. : 1928

दिनांक 22/05/2006

गावाचे नाव माहिम (प्रभाव क्षेत्र)

दस्ताऐवजाचा अनुक्रमांक पलर - 01928 - - 2006

दस्ता ऐवजाचा प्रकार मुखत्यारनामा

सादर करणाराचे नाव: श्री. दिनेश सदानंद दुबे

नोंदणी फी

100.00

नक्कल (अ. 11(1)), पृष्ठांकनाची नक्कल (अ. 11(2)),

रुजवात (अ. 12) व छायाचित्रण (अ. 13) -> एकत्रित फी (14)

280.00

एकूण

रु.

380.00

आपणास हा दस्त अंदाजे 12:13PM ह्या वेळेस मिळेल

दुय्यम निबंधक

पालघर

बाजार मुल्य: 1 रु.

मोबदला: 1 रु.

भरलेले मुद्रांक शुल्क: 200 रु.

*[Handwritten signature]*



पलर  
दस्ता क्र. 2083/08  
22/36

॥ श्री ॥

पावती

श्री. नितीन अ. भोईर

मुद्रांक विक्रेता परवाना क्र. १८/२०००

विक्रीचे ठिकाण : पालघर, ता. पालघर, जि. ठाणे, Resi. 240501

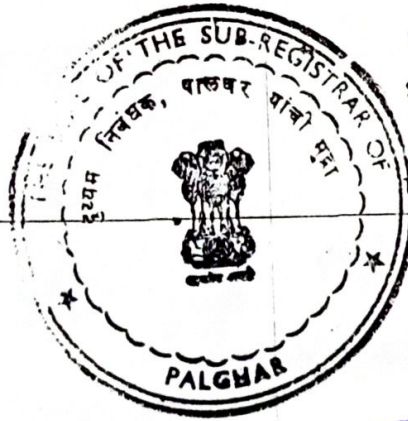
नंबर :

दिनांक 19 MAY 2006

श्री. विश्वनाथ स्वामीदा हले  
रा. पालघर यास हस्त विक्रय दस्ता  
रक्कम रूपये 2000 (अक्षरी रू. द्विसहस्र)  
मात्र चे जनरल स्टॅप पेपर विक्री केले.

पलर  
दस्ता क्र. 2083/08  
21/36

मुद्रांकाचे विश्लेषण		नग	रक्कम	
			रूपये	पैसे
जनरल स्टॅप पेपर				
अ.नं	रूपये			
1987	4000 X			
	1000 X			
ते	400 X			
1988	100 X	2	200	
	50 X			
	20 X			
	10 X			
एकूण			200	00



सही Prml  
श्री. नितीन अ. भोईर





23 / 36

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये

रु. 100



सत्यमेव जयते

Rs. 100  
ONE  
HUNDRED RUPEES

भारत INDIA  
INDIA NON JUDICIAL

महाराष्ट्र MAHARASHTRA

पकीचे ठिकाण - पालघर जि. ठाणे

क्र. 1987... किमती...

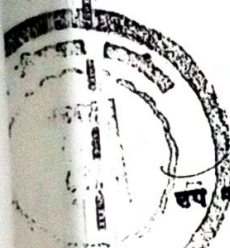
श्री दिनेश सदानंद दुबे

दस्त

सिग्नेचर

100/-

R 870011



पकीची जागा  
पालघर

दिनांक 19 MAY 2006

स्टॅम्प वेन्डर, पालघर  
(श्री. नितीन व. मोर) परवाना क्र. 16/२००६

पलर  
दस्त क्र १२५/०६  
2/98



// श्री //

कुलमुखत्यार



आज शुक्र वार, दिनांक १९ मे २००६ चे दिवशी

१) श्री. दिनेश सदानंद दुबे,  
वय- ३९ वर्षे, धंदा- व्यापार,  
रा. पालघर (पुर्व), नवली रोड, मराठी  
शाळेच्या मागे, पो. ता. पालघर, जि. ठाणे.

कुलमुखत्यारपत्र  
लिहून घेणार  
(पहिला पक्ष)

यांस



28 / 36

भारतीय नैऋत्याधिकार

एक सौ रुपये

Rs. 100

रु. 100



सत्यमेव जयते

ONE HUNDRED RUPEES

भारत INDIA  
INDIA NON JUDICIAL

महाराष्ट्र MAHARASHTRA

दिनांक 1981 1001

R 870012

श्री. राजेश सदानंद दुबे  
वय - ४० वर्ष

११-११-१९८१

सप का...  
पालघर

पलर  
दस्ता फ. १०२५/१०  
३/९८



१) श्री. राजेश सदानंद दुबे  
वय - ४० वर्ष, धंदा - व्यापार,

२) श्री. सुरेश सदानंद दुबे,  
वय - ४२ वर्ष, धंदा - व्यापार,  
ग. पालघर (पूर्व), नवळी रोड, गराठी  
शाळेच्या मागे,  
पो. ना. पालघर, जि. ठाणे.

कुलमुखत्यारपत्र  
लिहून देणार  
(दुसरा पक्ष)

कारणे कुलमुखत्यारपत्र लिहून देतो ते खालील प्रमाणे-



क्र. 2023/106

8/98

24/36

१) पहिल्या व दुसऱ्या पक्षाचे मालकीची मौजे व ग्रामपंचायत

माहिम तालुका व तालुका पंचायत समिती पालघर, जिल्हा व जिल्हा परिषद ठाणे यांचे हद्दित व मा. दुय्यम निबंधक पालघर यांचे अधिकार क्षेत्रांत खालील वर्णनाची जमिनी आहेत.

गांव	स.नं.	हि.नं.	क्षेत्र चौरस मीटर	आकार रू. पैसे	कब्जेदार
माहिम	८२४	४ पैकी	०-६२.०	२-१३	सुरेश सदानंद दुबे
माहिम	८२५	१२/२	२-८३.४	८-६३	राजेश सदानंद दुबे
माहिम	८२५	६	३-२३.८	९-८२	दिनेश सदानंद दुबे
माहिम	८२५	१४	०-०५.१	०-१६	दिनेश सदानंद दुबे

२) वर वर्णन केलेल्या चारही जमीनी या पहिल्या व दुसऱ्या

पक्षाच्या मालकीच्या मिळकती आहेत पहिल्या व दुसऱ्या पक्षातील तिनही सदस्य हे सख्खे भाऊ असून या तिघांनी वर वर्णन केलेल्या चारही सर्वे नंबरच्या एकूण ६७,००५ चौ.मी. जमीन ही एकत्रीतपणे मा. अप्पर

जिल्हाधिकारी यांचे कार्यालय जव्हार यांचे दि. १८/३/२००६ रोजी क्र. महामुल/कक्ष - एनएपी/एस आर - ७९/०५ अन्वये लघु

औद्योगिक कारणास्तव विंगतकी पयोतनार्थ परवानगी घेतली आहे. आता पूर्ण जमीन ही औद्योगिक विनशेती वापराची असून या सर्व

जमीनीत एकूण २८ असे एकूण २८ भुखंड असलेली सख्खे तह मंजूर केलेला आहे. व त्याचप्रमाणे प्रत्यक्ष जागेवर आर मोजणी

करण हद्दी व क्षेत्र निश्चीत केले आहे.



*Handwritten notes in the left margin:*  
T. S. S. S.  
T. S. S. S.  
T. S. S. S.



पलर  
दस्तावेज क्र. २०५३/०६  
२६/३६

पलर  
२६/३६  
५/१४

३) सदर मंजूर ले-आऊटमधील खालील वर्णन प्लॉट्स हे पहिल्या पक्षाने स्वतः मालकी हक्काने व दुसऱ्यापक्षाच्या कुलमुखत्यार म्हणून विकण्याचे आहेत. त्याकामी कुठल्याही प्रकारची तांत्रिक अडचण राहू नये. म्हणून दुसरापक्ष आजरोजी पहिल्या पक्षास या कुलमुखत्यारपत्राने खालील वर्णन केलेली सर्व कामे करण्याचे अपरिवर्तनीय अधिकार देत आहेत.

अ) मंजूर ले- आऊट मधील खालील वर्णनाचे प्लॉट्स इच्छुक ग्राहकांस मालकी हक्काने विक्री करणे.

गांव	स.नं.	हि.नं.	प्लॉट नंबर	क्षेत्र चौरसमीटर
माहिम	८२४	४ पैकी	१३	
माहिम	८२५	१२/२	१४	
माहिम	८२५	६	१५	
माहिम	८२५	१४	१६	
			१७	
			१८	
			१९	
			२०	
			२१	
			२२	
			२३	
			२४	
			२५	
			२६	



सीएफसी-२ १८९९.००







पलर  
दस्तावेज क्र. २३/१०६  
२६/३६

पलर  
दस्तावेज क्र. १९९/१०६  
१०/१९८

वेणेप्रमाणे कुलमुखत्यारपत्र हे पूर्णपणे समजून टमजूर व स्वसंतोषाने  
करण्यांत आले असून त्यावर दुसऱ्यापक्षाने स्वतःची छायाचित्र लावून  
साक्षीदारासमक्ष आपआपल्या संमतीदर्शक सहया केल्या आहेत.

दिनांक १९/०५/२००६ पालघर.

साक्षीदार :-

सहया

१) नांव - राजेश काशीनाथ मंगेश  
पत्ता - लोडोरे, घालघर (पुर्व)  
पो.ता. घालघर  
सही

१) Rajesh  
राजेश सदानंद दुबे  
(दुसरापक्ष, लिहून देणार)

२) नांव - कामळ मंगोदेव डुगे  
पत्ता - वेणूर, घालघर (पुर्व)  
पो.ता. घालघर  
सही

२) Mursh  
सुरेश सदानंद दुबे  
(दुसरापक्ष, लिहून देणार)

३) Diresh  
दिनेश सदानंद दुबे  
(पहिलापक्ष, लिहून घेणार)







पलर  
दस्तावेज क्र. १०६  
३३ / ३७

पलर

MAHARASHTRA, MAY 21 2006  
11:14:00 AM

### नोंदणीपूर्व गोषवारा

दुय्यम निबंधक: पालघर

दस्तावेजांक व वर्ष: 1928 /2006

विलेखाचा प्रकार	मुखत्यारनामा	सूचना
मावदला	रु. 1.00	1) ही माहिती पक्षकारांनी साक्षात्कृत केलेल्या इनपुट फॉर्मवर प्रामाणिक आहे.
बाजारभाव (भाडेपट्ट्याच्या बाबतीत वट्टाकार आकारणी देतो की वट्टेदार ते नमूद करावे)	रु. 1.00	2) दस्ताची माहिती संगणकावर घेण्यात आली याचा अर्थ दस्त नोंदणीसाठी स्वीकारला असा नाही दुय्यम निबंधक दस्त नाकारू शकतात किंवा नियमानुसार योग्य ती अन्य कार्यवाही करू शकतात.
बाजारभावाप्रमाणे मुद्रांक शुल्क	रु 100.00	3) बदल/दुरुस्त्या कराव्यात. लागू नसलेला मजकूर खोडावा
बाजारभावाप्रमाणे नोंदणी फी	रु.01	4) क्रमांक 1,2,3,4,5,6 मध्ये बदल करता येणार नाही
दस्त निष्पादित केल्याचा	19/05/2006	
गावाचे नाव	माहिम (प्रभाव क्षेत्र)	
पृष्ठांची संख्या	14	
भू-मापन, पोटहिरसा व घरक्रमांक (असल्यास)	(1)	
मालमत्तेचे इतर वर्णन	(1) वर्णन: मौजे माहिम, ता. पालघर स.नं. 824/4 पै, 825/6, 825/12/2 व 825/14 मधील मिळकत हा या कुलमुखत्यारपत्राचा विषय आहे.	
क्षेत्रफळ	(1)	
आकारणी किंवा जुडी देण्यात असेल तेव्हा	(1)	
दस्तऐवज करून घेण्या-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, प्रतिवादीचे नाव व पत्ता	(1) श्री. सुरेश सदानंद दुबे; घर/फ्लॅट नं: -; गल्ली/रस्ता: -; ईमारतीचे नाव: विजय भवन; ईमारत नं: -; पेठ/वसाहत: -; शहर/गाव: नवली; तालुका: पालघर; पिन: -; पॅन नम्बर: -.	
दस्तऐवज करून घेण्या-या पक्षकाराचे नाव किंवा दिवाणी न्यायालयाचा हुकुमनामा किंवा आदेश असल्यास, यादीचे नाव व पत्ता	(2) श्री. राजेश सदानंद दुबे; घर/फ्लॅट नं: वरील प्रमाणे; गल्ली/रस्ता: -; ईमारतीचे नाव: -; ईमारत नं: -; पेठ/वसाहत: -; शहर/गाव: -; तालुका: -; पिन: -; पॅन नम्बर: -.	
	(1) श्री. दिनेश सदानंद दुबे; घर/फ्लॅट नं: -; गल्ली/रस्ता: -; ईमारतीचे नाव: विजय भवन; ईमारत नं: -; पेठ/वसाहत: -; शहर/गाव: नवली; तालुका: पालघर; पिन: -; पॅन नम्बर: -.	



नोंदणी पूर्व गोषवारा-यामध्ये इनपुट फॉर्म प्रमाणे प्रत्येक डाटा एंट्री करण्यात आली आहे.

नोंदणी पूर्व गोषवारा तपासून पाहिला तो बरोबर आहे/त्याच्यात नमूद केलेले बदल/दुरुस्त्या कराव्यात.

*(Signatures)*

(डाटा एंट्री ऑपररेटर ची स्वाक्षरी)

(पक्षकाराची स्वाक्षरी)

नोंदणी पूर्व गोषवारा इनपुट फॉर्म प्रमाणे आहे व याचा मेळ मूळ दस्ताशी घेण्यात आला आहे. पक्षकाराने नमूद केलेले बदल/दुरुस्त्या याचा समावेश करण्यात आला आहे.

*(Signature)*  
(दुय्यम निबंधकाची स्वाक्षरी)



पलर  
दस्तावेज क्र. १०६  
३३ / ३७





2/05/2006

दुय्यम निबंधकः

पालघर

2 01 37 pm

दस्ता क्रमांक : 1928/2006

दस्ताचा प्रकार : मुख्यारनामा

अनु क्र पक्षकाराचे नाव व पत्ता

दस्त गोषवारा भाग-1

पलर  
दस्त क्र 1928/2006  
38/36

पलर

दस्त क्र 1928/2006

१-३ १४

1 नाम श्री सुरेश सदानंद दुबे  
पत्ता घर/प्लॉट नं. -  
गल्ली/रस्ता -  
ईमारतीचे नाव विजय भवन  
ईमारत नं. -  
पेट/वसाहत -  
शहर/गाव नवली  
तालुका पालघर  
पिन -  
पॅन नम्बर -

पक्षकाराचा प्रकार

लिहून देणार

वय 43

सही

*Suresh*

छायाचित्र



14531 - 40555

अंगठ्याचा टसा



2 नाम श्री राजेश सदानंद दुबे  
पत्ता घर/प्लॉट नं. वरील प्रमाणे  
गल्ली/रस्ता -  
ईमारतीचे नाव -  
ईमारत नं. -  
पेट/वसाहत -  
शहर/गाव -  
तालुका -  
पिन -  
पॅन नम्बर -

लिहून देणार

वय 40

सही

*Rajesh*



14531 - 40556



3 नाम श्री दिनेश सदानंद दुबे  
पत्ता घर/प्लॉट नं. -  
गल्ली/रस्ता -  
ईमारतीचे नाव विजय भवन  
ईमारत नं. --  
पेट/वसाहत -  
शहर/गाव नवली  
तालुका पालघर  
पिन -  
पॅन नम्बर -

लिहून घेणार

वय 39

सही

*Dinesh*



14531 - 40557





39/5-

दस्त गोषवारा भाग - 2

पलर

दस्त क्रमांक (1928/2006)

24 94

पावती क्र.:1928 दिनांक:22/05/2006

पावतीचे वर्णन  
नाव: श्री. दिनेश सदानंद दुबे

100 : नोंदणी फी  
280 : नक्कल (अ. 11(1)), पृष्ठांकनाची :  
(अ. 11(2)).  
रुजवात (अ. 12) व छायाचित्रण (अ. 13) ->  
एकत्रित फी

380: एकूण

दु. निबंधकाची सही, पालघर



पावती क्र. 1928-2006] चा गोषवारा  
मोबदला 1 भरलेले मुद्रांक शुल्क : 200

दस्तार केल्याचा दिनांक : 22/05/2006 11:56 AM  
दस्तार केल्याचा दिनांक : 19/05/2006

दस्तार करणा-याची सही :

*[Signature]*

दस्तार प्रकार : 48) मुखत्यारनामा  
वेळ क्र. 1 ची वेळ : (सादरीकरण) 22/05/2006 11:56 AM  
वेळ क्र. 2 ची वेळ : (फी) 22/05/2006 11:59 AM  
वेळ क्र. 3 ची वेळ : (कबुली) 22/05/2006 12:00 PM  
वेळ क्र. 4 ची वेळ : (ओळख) 22/05/2006 12:01 PM

दस्त नोंद केल्याचा दिनांक : 22/05/2006 12:01 PM

ओळख :  
खालील इसम असे निवेदीत करतात की, ते दस्तऐवज करून देणा-यांना व्यक्तीशः ओळखतात,  
व त्यांची ओळख पटवितात.

1) श्री. संजय काशिनाथ म्हात्रे ,घर/फ्लॅट नं: -

गल्ली/रस्ता: -  
ईमारतीचे नाव: -  
ईमारत नं: -  
पेट/वसाहत: -  
शहर/गाव: नंडोरे  
तालुका: पालघर  
पिन: -

2) श्री. कमल महादेव दुबे ,घर/फ्लॅट नं: -

गल्ली/रस्ता: -  
ईमारतीचे नाव: -  
ईमारत नं: -  
पेट/वसाहत: -  
शहर/गाव: पालघर  
तालुका: पालघर  
पिन: -



Kamal m Dubey

प्रमाणीत करणेत येते की,  
या दस्तमःचे एकूण 326 पाने आहेत

दुय्यम निबंधक, पालघर.

दु. निबंधकाची सही  
पालघर



दस्त नोंदणी करणारी 9225/156  
नवी नोंदणी

दि. 22.05.2006 मा.दि. 22.05.2006



# Adv. Swati Dhananjay Khamat

**ANNEXURE A-1**

August 9, 2018.  
Date

Ref No.

**LEGAL OPINION**

To,  
The Assistant General Manager,  
**Oriental Bank of Commerce,**  
M. S. M. E. Department, 1<sup>st</sup> floor,  
Banking Complex, Plot No. 179, Sector - 19,  
A. P. M. C. Market, Vashi (Turbe) 400 705.

**Subject :** Title Opinion on the immovable property of Industrial NA Plot No. 23, admeasuring 1456 Sq. Mtrs. area, in Survey Nos. 824/4pt, 825/12/2, 825/6, 825/14, alongwith the structure to be constructed thereon, situated at Village Mahim, Taluka Palghar, District Thane, belonging to M/s. Aakruti, Through it's Prop. Mr. Vishal Anil Mistry.

Sir / Madam,

With reference to your letter, I, on the basis of the copies of title deeds forwarded to me pertaining to the said immovable property and the other information submitted by you, have conducted a detailed search and investigation and submit my report as under :

**1. Name(s) and Address(es) of the Mortgagor(s) / Title holder(s)**

M/s. Aakruti, Through it's Prop. Mr. Vishal Anil Mistry.

**2. Description of immovable property :**

Industrial NA Plot No. 23, admeasuring 1456 Sq. Mtrs. area, in Survey Nos. 824/4pt, 825/12/2, 825/6, 825/14, alongwith the structure to be constructed thereon, situated at Village Mahim, Taluka Palghar, District Thane.

**3. The Chain of title deeds scrutinized by me**

- a. Copy of Deed of conveyance dated 26.07.2006 No. PLR-2763-2006 executed by Mr. Dinesh Sadanand Dubey & others, POA Mr. Dinesh Sadanand Dubey in favor of M/s. Aakruti, Through it's Prop. Mr. Vishal Anil Mistry alongwith registration receipt.
- b. Copy of 7/12 extract of Industrial NA Plot No. 22, Survey No. 825/12/2 in favour of M/s. Aakruti dated 07.02.2008 alongwith charge noted of Oriental Bank of Commerce, Turbhe Branch.
- c. Copy of 7/12 extract of Survey No. 825/12/2 in favour of Mr. Dinesh Sadanand Dubey & others.
- d. Copy of search report dated 31.03.2006 of Mr. Mohan Vishwanath Joshi.
- e. Copy of order dated 18.03.2006 issued by Additional Collector, Thane converting land to industrial use.
- f. Copy of power of attorney dated 22.05.2006 No. PLR-1928-2006 executed by Mr. Rajesh Sadanand Dubey & Mr. Suresh Sadanand Dubey appointing Mr. Dinesh Sadanand Dubey as their attorney.

...2/-



**i) Search in Sub-Registrar's Office** (Location of property of the sub-district within which the property is located and the address of the registering officer. In case the property is situated in more than one sub-districts/districts, the particulars of all the concerned sub-districts/districts and address of the registering offices to be given)**SRO Bhiwandi, District Thane.**

**ii) Search and Investigation**

*(The search in the records such as index No.1, Index No.2, Book No.1/Supplementary Book No.1 should be made atleast for the past 13 years to trace any encumbrance is created on the property. A brief narration may be given on the route and chain of title to the extent of complete chain and how the title is conferred on the mortgagor. The details of the books/indexes searched by Advocate to be stated. In the event of any break in the chain of title, the details thereof specifying how the break in the chain of title took place to be stated and opinion as to whether it would vitiate Bank's creation of mortgage over the property be given. In case of any mortgage, charge or encumbrance subsists over the property, the same may be highlighted so that the Bank shall avoid the said property. Confirm and state that the original title deeds submitted are originals registered before the Registrar of Assurance) and proper stamp duty has been paid.*

I have verified the documents, papers and Search report for 13 years made available before me in respect of above property, it appears that land Survey Nos. 824/4pt, 825/12/2, 825/6, 825/14, alongwith the structure to be constructed thereon, situated at Village Mahim, Taluka Palghar, District Thane was an ancestral property of Mr. Sadanand Bachu Dubey. In the year 1983, he partitioned the said lands into his sons. The said land Survey No. 825/12/2 was mutated in favour of in favour of Mr. Dinesh Sadanand Dubey, Mr. Suresh Sadanand Dubey and Mr. Rajesh Sadanand Dubey and appearing on 7/12 extract. They converted the said land into industrial land vide order dated 18.03.2006 issued by Additional Collector, Thane. Mr. Rajesh Sadanand Dubey & Mr. Suresh Sadanand Dubey executed power of attorney dated 22.05.2006 No. PLR-1928-2006 appointing Mr. Dinesh Sadanand Dubey as their attorney.

It appears that M/s. Aakruti, Through it's Prop. Mr. Vishal Anil Mistry purchased Industrial NA Plot No. 23, admeasuring 1456 Sq. Mtrs. area, in Survey Nos. 824/4pt, 825/12/2, 825/6, 825/14, alongwith the structure to be constructed thereon, situated at Village Mahim, Taluka Palghar, District Thane from Mr. Dinesh Sadanand Dubey & others, POA Mr. Dinesh Sadanand Dubey by executing Deed of conveyance dated 26.07.2006 No. PLR-2763-2006. Aft purchasing the said Industrial NA Plot No. 22, name of M/s. Aakruti, Through it's Prop. Mr. Vishal Anil Mistry mutated in revenue record and appearing on 7/12 extract. It appears that M/s. Aakruti, Through it's Prop. Mr. Vishal Anil Mistry availed loan from Oriental Bank of Commerce, Turbhe Branch by executing Mortgage Deed bearing No. PLR-5690-2007 dated 17.12.2007 and their charge is also noted on 7/12 extract.

I have inspected record of the registry and index-II register at the office of the Sub-registrar in respect of the aforesaid property vide search application receipt dated 28.01.2018 for 13 years and even inspected copies of the documents and papers in Annexure A-2 of this Report in respect of said Industrial NA Plot No. 22 purchased by M/s. Aakruti, Through it's Prop. Mr. Vishal Anil Mistry. From the inspection of the document made available to me, I come to the conclusion that the title of M/s. Aakruti, Through it's Prop. Mr. Vishal Anil Mistry in respect of the said Industrial NA Plot No. 22 is clear and free from any sort of encumbrance except charge of Oriental Bank of Commerce, Turbhe Branch.

III) Whether the property is ancestral and/or under joint ownership. If so, details of the co- parceners /Karta and/or the co-owners. The respective shares should be incorporated specifically.	Not applicable
IV) Minor's delinquent, unsound, untraced person's interest (Any minor's interest if involved in the property proposed to be mortgaged or any other claims. If minor's interest is involved what precautions are to be taken to protect Bank's interest as a mortgagee to be stated. Please note that if the property belongs to a minor, permission of Court is generally required to create the mortgage over the property).	Not Applicable



# Adv. Swati Dhananjay Khamat

<p>V) Documents pending for registration (The enquiry is to be made whether any document creating mortgage, charge or encumbrance is pending for registration in the concerned Sub-Registrar's / Registrar's office are to be stated. If so, full details of such charge etc. of charge holders' should be specified)</p>	<p>Oriental Bank of Commerce, Turbhe Branch</p>
<p>5. Whether Urban Land (Ceiling and Regulation) Act 1976 is applicable in 'State where the property is located. If applicable whether the immovable property(ies) fall(s) within the purview of the Act, verification and investigation should be made under Section 26, 27 and 28 of the Act to ensure that mortgagor(s) has / have obtained necessary permission from the competent authority under the Act. Documentary evidence showing such permission is obtained has to be attached with the report.</p>	<p>Not applicable</p>
<p>6. Whether the property is acquired under the Land Acquisition Act, 1894 and applicability of other State Legislations.</p>	<p>Not applicable</p>
<p>7. Leasehold immovable Property (where land / building is leasehold, please verify the terms of lease, whether any permission/NOC from the lessors / competent authority is required for creation of mortgage of such leasehold property and advice the precautions to be taken obtaining such property in mortgage)</p>	<p>No.</p>
<p>8. Investigation under Income Tax Act 1961(Any permission of the concerned Assessing Officer under any of the provisions of Act is required for creating mortgage or any Certificate to be submitted to the Bank to show that no dues are outstanding to Income Tax Deptt.</p>	<p>No seen.</p>
<p>9. Investigation in regard to agricultural land(Investigate and search the necessary records etc. with specific reference to the land if it is surplus, self-cultivated, if consolidation of holdings / acquisition proceedings etc. is in progress in the area, whether Government loan / any loan raised against the land and details about the charges / encumbrances may be specified, specifically with reference to the Agricultural Land Laws.</p>	<p>Not applicable.</p>
<p>10. The details of the certified copies of the revenue records obtained to confirm that the property in question has been mutated and no dues are outstanding against the Mortgagor.</p>	<p>Not required to</p>
<p>11. Any other special enactment which is applicable to the property proposed to be mortgaged and affects the title.</p>	<p>No.</p>
<p>12. If it is a property owned by the Company the additional safeguards like search before the Registrar of Companies to be obtained be stated</p>	<p>No.</p>
<p>13. Whether documents given as chain of title deeds inspire any doubt / suspicion. Is it curable - how?</p>	<p>No doubt found.</p>
<p>14. Reason as to why equitable mortgage is not being created with the branch, where the property is situated?</p>	<p>Eq.mortgage to be executed in Notified Cities</p>
<p>15. Whether any bar to create mortgage as in case of agricultural land in Delhi? Any CLU / house tax / notification of land vesting in municipal authority?</p>	
<p>16. Whether any restriction on sale of property? e.g. J &amp; K, Uttaranchal &amp; HP etc.</p>	<p>No restriction</p>
<p>17. Whether any approvals / clearances required or obtained, detail?</p>	<p>No.</p>

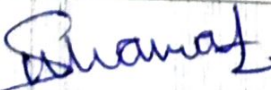
The following documents in addition to documents mentioned in Chain of documents in original as well as copies as the case may be along with additional documents mentioned above, varying from case to case may also





be obtained for creation of valid equitable mortgage by deposit of the title deeds (varying from case to case).

SR	Particulars	Comments of Advocate
1	House Tax assessment order pertaining to property to be mortgaged.	Not applicable
2	Site Plan (sanctioned)	Yes
3	House Tax receipt pertaining to property to be Mortgaged	Not applicable
4	Self assessment return form	Not applicable
5	Electricity / Water Bill	Obtain as per bank's policy
6	Copy of PAN Card / Driving License / Passport etc.	Obtain as per bank's policy
7	Income Tax returns	Obtain as per bank's policy
8	Affidavit of mortgagor as to how he/she is connected with the account in which he / she is furnishing his / her property as security.	Obtain as per bank's policy
9	In case of property of Builders, in addition to the GPA / SPA, Collaboration / Builders Agreement, the PAN No. & ITCC of Builder, his history, copy of some regd. Documents and endorsement on the original sale deed (if retained by original owner / builder) be made, if possible, so that previous document even if retained by the Owner / Builder cannot be misused.	Obtain as per bank's policy
10	In case the property to be mortgaged is related to the company, then relevant Resolutions along with copy of the minutes, MOA / AOA and ROC record may be obtained.	Not applicable
11	In any case where ever the previous original title deed is missing or retained by earlier owner, the original title deed be seen & endorsed or an affidavit be obtained from the person retaining the original title deeds, that he will not misuse it.	
12	Affidavit that mortgagor deposited title deeds with intention, has deposited all documents, would not misuse any document to detriment of bank etc., may also be obtained.	Obtain as per bank's policy
13	The stamp duty payable on Oral Assent (if applicable)	
14	NOC / No Dues certificate from lessor / land authority.	Not applicable
15	In case of leasehold property, the remaining period of lease, any provision for further renewal of lease etc. shall be specifically mentioned. The receipt for upto date payment of lease rent shall be obtained.	
16	In case of HUF / Trust, appropriate affidavit be obtained & further necessary documents be also obtained. In case of Trust properties, it should also be mentioned whether permission from Charity Commissioner or any other competent authority is required to be obtained.	Not applicable
17	In case of flat belonging to Co-operative Housing Society, necessary further documents i.e. Share Certificate, No Objection Certificate from Society after verifying the related records and receipt for the payment of upto date dues to the Society be obtained.	Papers not produce for verification.
18	Since Central Registry u/s 20 of the SARFAESI Act has been created and notification No.F-56/5/2007-BO-11 dated 31 <sup>st</sup> March 2011 has been issued, inspection of records of central register through the website of the Central Registry shall also be made by the advocate concerned and the same shall be stated in the opinion.	We are not a member of Central Registry. Hence, we do not have access to the records under Central Registry.

  
**Swati D. Khamat,**  
**Advocate.**



# Adv. Swati Dhananjay Khamat

Ref No.

...5...

Date

## CERTIFICATE

I hereby certify that I have personally visited the Office of Registrar / Sub-Registrar / Revenue Authorities and also go through search the records of Central Registry created under Section 20 of SARFAESI Act, 2002 produce by you, if required and and I personally searched and verified the information furnished in this report. I will compare the agreement for sale given to me with the copy of it available in the Office of Sub-Registrar for comparing/ tallying with each other, if required. I also certify that the title deeds in respect of the captioned properties are genuine, original and properly executed. The statement and other information given in the report are correct and true. I certify that M/s. Aakruti, Through it's Prop. Mr. Vishal Anil Mistry have got a valid, clear, absolute a marketable title over the property shown above. If Mr. / Ms. / M/s. Aakruti, Through it's Prop. Mr. Vishal Anil Mistry personally present (alongwith identity proof) and deposits the title deeds in original or as mentioned in Schedule I along with documents mentioned hereunder, with intention to create equitable mortgage, it will satisfy the requirements of creation of equitable mortgage.

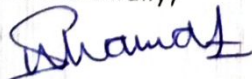
The following person/s should be present personally (alongwith identity proof) to deposit the original title deeds with your Bank / Branch for creation of equitable mortgage.

### **The following documents shall be obtained at the time of creation of mortgage.**

1. Original Deed of conveyance dated 26.07.2006 No. PLR-2763-2006 executed by Mr. Dinesh Sadanand Dubey & others, POA Mr. Dinesh Sadanand Dubey in favor of M/s. Aakruti, Through it's Prop. Mr. Vishal Anil Mistry alongwith registration receipt.
2. Original 7/12 extract of Industrial NA Plot No. 22, Survey No. 825/12/2 in favour of M/s. Aakruti dated 07.02.2008 alongwith charge noted of Oriental Bank of Commerce, Turbhe Branch.

Thanking you,

Yours faithfully,



**Swati D. Khamat,  
Advocate.**



# Adv. Swati Dhananjay Khamat

## SEARCH REPORT

August 9, 2018.  
Date

To, **Ref No.**  
The Assistant General Manager,  
**Oriental Bank of Commerce,**  
M. S. M. E. Department, 1<sup>st</sup> floor,  
Banking Complex, Plot No. 179, Sector - 19,  
A. P. M. C. Market, Vashi (Turbe) 400 705.

**Subject :** Search Report of Industrial NA Plot No. 23, admeasuring 1456 Sq. Mtrs. area, in Survey Nos. 824/4pt, 825/12/2, 825/6, 825/14, alongwith the structure to be constructed thereon, situated at Village Mahim, Taluka Palghar, District Thane.

Sir/Mam,

With reference to the your instructions, I have examined and inspected the Index Volume Register records available in the office of Sub-Registrar Office Palghar, District Thane relating to property described at para-I herein below.

### I. DESCRIPTION OF PROPERTY / PROPERTIES:

Sr. No.	Details of property	Location
1	NA Plot No. 22, admeasuring 1378 Sq. Mtrs. area.	Survey Nos. 824/4pt, 825/12/2, 825/6, 825/14, alongwith the structure to be constructed thereon, situated at Village Mahim, Taluka Palghar, District Thane

I have found following documents registered therein during the course of search, in the S.R.O at Office Palghar, District Thane (Journal) from 2006 to 2018, the details of which are as below:

Particulars of Journal	Details of entry		
2006-2007	Deed of conveyance dated 26.07.2006 No. PLR-2763-2006 executed by Mr. Dinesh Sadanand Dubey & others, POA Mr. Dinesh Sadanand Dubey in favor of M/s. Aakruti, Through it's Prop. Mr. Vishal Anil Mistry - Industrial NA Plot No. 22.		
2007-2008	Mortgage Deed bearing No. PLR-5690-2007 dated 17.12.2007 executed by M/s. Aakruti, Through it's Prop. Mr. Vishal Anil Mistry in favour of Oriental Bank of Commerce, Turbhe Branch - Industrial NA Plot No. 22.		
2008-2009	No entry found.	2013-2014	No entry found.
2009-2010	No entry found.	2014-2015	No entry found.
2010-2011	No entry found.	2015-2016	No entry found.
2011-2012	No entry found.	2016-2017	No entry found.
2012-2013	No entry found.	2017-2018	No entry found.


After making necessary search at S.R.O at Office Palghar, District Thane and thereby on the website of SRO, and on the basis of said inspection, above mentioned detailed information was obtained for property described at Schedule-I, hereinabove.

Hence, this Search Report.

### **Note:**

Thanking you,

Yours faithfully,

  
**Swati D. Khamat,**  
Advocate.

- i) This report has been prepared with as much care and caution as required.
- ii) This report is based on online search and the information available at the SRO offices, Panvel / Thane / Palghar jurisdiction till 2 ] months prior to the report date and on the basis of documents provided for inspection.
- iii) Errors omission if any may be bought to our notice at once for further action, if any required.