

**BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN  
TRIBUNAL,**

**PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI**

Original Application No. 1155 of 2024

**IN THE MATTER OF:**

KAUSHALENDRA KUMAR

...Applicant

VERSUS

UNION OF INDIA AND ORS.

...Respondent(s)

**INDEX**

S.NO.	PARTICULARS	PAGES
1	Reply by and on behalf of Opus Buildtech Pvt. Ltd. (Respondent No. 39) with Affidavit	1-13
2	<b>ANNEXURE R-39/1</b> The true copy of license bearing License No. LA02/ NV-101/ HIS-01/ PDR-46/ A-58 dated 17.02.2009	14
3	<b>ANNEXURE R-39/2</b> The true copy of explanatory comment sent by a group of Engineers to the Board	15
4	<b>ANNEXURE R-39/3</b> True copy of sale deed of land sold by Respondent No.39 as sample	16-30
5	Proof of Service	31

THROUGH

*Dr. Neeraj Kumar Verma*

**NEERAJ KUMAR VERMA**

ADVOCATE-ON-RECORD

SUPREME COURT OF INDIA

**Advocate for Respondent No. 39**

K- 16, LGF, Jangpura Extn.,

New Delhi-110014

Mobile: 9650841871

E-mail: adv.neerajkumar@gmail.com

New Delhi

Date: 08/1/25

For Opus Buildtech (P) Ltd.

*M. S. V.*  
Authorized Sign.

1  
BEFORE THE HON'BLE NATIONAL GREEN  
TRIBUNAL,

PRINCIPAL BENCH, NEW DELHI

Original Application No. 1155 of 2024

**IN THE MATTER OF:**

KAUSHALENDRA KUMAR

...Applicant

VERSUS

UNION OF INDIA AND ORS.

...Respondent(s)

**REPLY BY AND ON BEHALF OF OPUS BUILDTECH**

**PVT. LTD.**

**(RESPONDENT NO. 39)**

**MOST RESPECTFULLY SHOWETH:**

I, Maneet Kumar Sharma, aged about 51 years, currently working as Legal Manager, Opus Buildtech Pvt. Ltd., do hereby solemnly affirm and state as under:

That I, in my official capacity in the Opus Buildtech Pvt. Ltd, i.e. Respondent No. 39 in the above-mentioned matter, I am conversant with the facts and circumstances of the case on the basis of official records, and as such authorized and competent to swear this affidavit.


- I. That on the very outset the Respondent No. 39 deny each and every allegation made therein the petition except that of those specially admitted herein below

For Opus Buildtech (P) Ltd.  
M.K.S.  
Authorised Sign.

- 2
- II. That the contents of the petition have been read over by Respondent No. 39 and reply to the same is as follows, besides, filing para wise reply to the same the respondent is filing a short reply with preliminary objections and if need arise than a detailed reply will be filed at later stage with the permission of the Hon'ble Court.
- III. That the present application is not maintainable either in law or in facts. Even the applicants have concealed the material facts from this Hon'ble Tribunal and has not approached with clean hands and the same is liable to be dismissed being baseless and incorrect.

**BRIEF FACTS:**

1. That the Respondent No.39 is a company registered under the Companies Act, 1956 and it is into the business of real estate development of various projects including the projects of integrated township.
2. The Respondent No.39 was granted a license vide License No. LA02/ NV-101/ HIS-01/ PDR-46/ A-58 dated 17.02.2009 for the development of housing scheme at Village Hasanpur Loda, Tehsil Hapur and District-Ghaziabad. The true copy of license is annexed herewith as **ANNEXURE R-39/1**. The license was further revised from time-to-time.
3. Under integrated residential project for which license was granted to Respondent No.39, an explanatory comment was sent by a group of Engineers to the Board for taking

For Opus Buildtech (P) Ltd.  
  
Authorised Sign.

appropriate action under Section 31(1) of the Uttar Pradesh Avas Evam Vikas Parishad Adhiniyam, 1965. It was stated in the explanatory comment that out of total area of project of 227.40 hectare it was decided that some portion of the land to be released from acquisition and thereafter the total area remaining for the project is of 227.05 hectare. Out of the project area, 137.87 acre has been bought by Respondent No.39 and 32.51 acre of land was supposed to be acquired. The true copy of explanatory comment sent by a group of Engineers to the Board is annexed herewith as **ANNEXURE R-39/2.**

4. That the land area approved for the integrated township project, the Respondent No.39 as per the scheme bought 137.87 acre of agricultural land from different framers on its own which on further acquisition of 32.51 acre of land with the facilitation of the Government Administration, the total project was to be further developed into integrated township and further necessary approval was to be taken from the concerned Authorities.
5. The Respondent No.39 has not developed anything on the agricultural land acquired from the farmers. After the concerned authority abandoned the integrated township project, Respondent No. 39 subsequently sold the agricultural land under its ownership to other persons retaining its agricultural status, without any construction/ development on the land which was bought by Respondent No.39. A true copy of sale deed of land sold by Respondent No.39 as sample is annexed herewith as **ANNEXURE R-39/3.**

For Opus Buildtech (P) Ltd.  
*M. S. D.*  
Authorised Sign.

4

6. Respondent No. 39 has no connection or involvement with the land that was sold by it. Furthermore, the Respondent has not undertaken any development near Hasanpur-Lodha Wetland or any adjacent areas and denies involvement in any activities causing environmental harm.

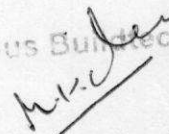
**REPLY ON MERITS:**

1-2. The corresponding paras 1-2 of the application need no reply.

3.a. The corresponding para 3.a. of the application need no reply. However, the applicant may be put to strict proof thereof.

3.b. The corresponding para 3.b. of the application concerning Respondent No.39 is denied. It is denied that Respondent No.39 is doing any violation in and around the Mussorie-Gulawathi Industrial Area in close proximity to the Hasanpura Lodha Wetland of the provisions of Environment (Protection) Act, 1986, the Water (Prevention and Control of Pollution) Act, 1974, the Air (Prevention and Control of Pollution) Act, 1981 and the Wetlands (conservation and Management) Rules, 2017 and Rules framed under the said enactments, the applicant may be put to strict proof thereof. The para 1-6 under the head of Brief Facts may be read herein as reply to the corresponding para and the same are not repeated herein for the sake of brevity.

For Opus Buildtech (P) Ltd.



Authorised Sign.

5

**3.c.** The corresponding para 3.c. of the application concerning Respondent No.39 is denied. It is denied that there is any unauthorized and illegal occupation of land, encroachments, dumping of sand & construction waste in and around Hasanpur Lake and blocking of overflow drains and discharge of untreated wastewater into Hasanpur Lake and Wetland (largest wetland in NCR) by Respondent No.39, causing multiple serious health issues/ ailments as a direct consequence of toxicity in Hasanpur Lake, wetland and ground water. The para 1-6 under the head of Brief Facts may be read herein as reply to the corresponding para and the same are not repeated herein for the sake of brevity.

**3.d.** The corresponding para 3.d. of the application need no reply. However, the applicant may be put to strict proof thereof.

**3.e. -3.f.** The corresponding para 3.e.- 3.f. of the application need no reply. However, the applicant may be put to strict proof thereof.

**4-7.** The corresponding para 4-7 of the application need no reply. However, the applicant may be put to strict proof thereof.

**8-18.** The corresponding para 8-18 of the application need no reply.

For Opus Buildtech (P) Ltd.  
M.V.  
Authorised Sign.

6

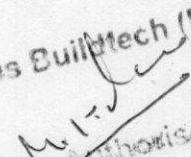
19-30. The corresponding para 19-30 of the application need no reply, the same is not concerned with Respondent No.39. However, the applicant may be put to strict proof thereof.

31-39. The corresponding para 31-39 of the application need no reply, the same is not concerned with Respondent No.39. However, the applicant may be put to strict proof thereof.

40. The corresponding para 40 of the application need no reply, the same is not concerned with Respondent No.39. However, the applicant may be put to strict proof thereof.

41. The corresponding para 41 of the application concerning Respondent No.39 is denied. It is denied that there is unauthorized and illegal occupation of land, encroachments, dumping of construction waste within and around the Hasanpur Lake Wetland, in clear violation of the Wetland Rules, 2017, by Respondent No.39. However, the applicant may be put to strict proof thereof. The para 1-6 under the head of Brief Facts may be read herein as reply to the corresponding para and the same are not repeated herein for the sake of brevity.

42-44. The corresponding paras 42-44 of the application need no reply, the same is not concerned with Respondent No.39. However, the applicant may be put to strict proof thereof.

For Opus Buildtech (P) Ltd.  
  
Authorised Sign.

7

45. The corresponding para 45 of the application concerning Respondent No.39 is denied. It is denied that there is decline in the ground water level in the Hasanpur-Lodha Area, which is result of illegal abstraction of ground water for their commercial purposes by Respondent No.39 either without the requisite NOC/ permission from the CGWA/ UPGWD or in violation of the conditions of NOC/ permission (if obtained by any industry). However, the applicant may be put to strict proof thereof. The para 1-6 under the head of Brief Facts may be read herein as reply to the corresponding para and the same are not repeated herein for the sake of brevity.

46-47. The corresponding para 46-47 of the application need no reply, the same is not concerned with Respondent No.39. However, the applicant may be put to strict proof thereof.

48-49. The corresponding para 48 of the application concerning Respondent No.39 is denied. It is denied that Respondent No.39 is perpetrator and liable and accountable for the violation of applicable laws, rules and regulations including the environmental laws. However, the applicant may be put to strict proof thereof. The para 1-6 under the head of Brief Facts may be read herein as reply to the corresponding para and the same are not repeated herein for the sake of brevity.

For Opus Buildtech (P) Ltd.  
*M. J. S.*  
Authorised Sign.

**50.** The corresponding para 50 of the application need no reply.

**51.A.-51.B.** The corresponding grounds under 51.A.-51.B. of the application need no reply, the same is not concerned with Respondent No.39. However, the applicant may be put to strict proof thereof.

**51.C.** The corresponding grounds under 51.C. of the application concerning Respondent No.39 is denied. It is denied that there is unauthorized and illegal occupation of land, encroachments, dumping of sand & construction waste in and around Hasanpur Lake and blocking of overflow drains and discharge of untreated wastewater into Hasanpur Lake and Wetland (largest wetland in NCR) by Respondent No.39 causing multiple serious health issues/ ailments as a direct consequence of toxicity in Hasanpur Lake, wetland, adjoining agricultural land and ground water. The para 1-6 under the head of Brief Facts may be read herein as reply to the corresponding para and the same are not repeated herein for the sake of brevity.

**51.D.-51.N.** The corresponding grounds under 51.D.-51.N. of the application need no reply, the same is not concerned with Respondent No.39. However, the applicant may be put to strict proof thereof.

**51.O.** The corresponding grounds under 51.O. of the application concerning Respondent No.39 is denied. It is denied that there is unauthorized and illegal occupation of land, encroachments,

For Opus Buildtech (P) Ltd.  
M.V.  
Authorized Sign

dumping of sand, construction waste, solid waste within and around the Hasanpur Lake Wetland by Respondent No.39 in clear violation of the Wetland Rules, 2017, pushing back the shoreline of the Hasanpur Lake. The para 1-6 under the head of Brief Facts may be read herein as reply to the corresponding para and the same are not repeated herein for the sake of brevity.

**51.P-51.S.** The corresponding grounds under 51.P.-51.S. of the application need no reply, the same is not concerned with Respondent No.39. However, the applicant may be put to strict proof thereof.

**51.T.** The corresponding grounds under 51.T. of the application concerning Respondent No.39 is denied. It is denied that Respondent No.39 is perpetrator and liable and accountable for the violation of applicable laws, rules and regulations including the environmental laws. However, the applicant may be put to strict proof thereof. The para 1-6 under the head of Brief Facts may be read herein as reply to the corresponding para and the same are not repeated herein for the sake of brevity.

**52-54.** The corresponding paras 52-54 of the application need no reply.

The corresponding para of the PRAYER concerning Respondent No.39 is denied and disputed. The Applicant may be put to strict proof thereof. The para 1-6 under the head of Brief Facts may be

For Opus Bufftech (P) Ltd.  
M. J. [Signature]  
Authorised Sign.

10  
read herein as reply to the corresponding para and the same are not repeated herein for the sake of brevity.

It is therefore humbly submitted that the application may be dismissed with cost concerning Respondent No.39.

For Opus Buildtech (P) Ltd.  
*Mr. J.*  
Authorised Sign.

**RESPONDENT NO. 39**  
**(AUTHORISED SIGNATORY)**

THROUGH

*Dr. N. K. Verma*

**NEERAJ KUMAR VERMA**  
ADVOCATE-ON-RECORD  
SUPREME COURT OF INDIA  
**Advocate for Respondent No. 39**  
K- 16, LGF, Jangpura Extn.,  
New Delhi-110014  
Mobile: 9650841871  
E-mail: adv.neerajkumar@gmail.com

New Delhi

Date: 08/1/25



12

**BEFORE THE NATIONAL GREEN TRIBUNAL****AT NEW DELHI**

NORTHERN ZONE BENCH, NEW DELHI

ORIGINAL APPLICATION NO. 1155 OF 2024

IN THE MATTER OF:

KAUSHALENDRA KUMAR ...Applicant

VERSUS

UNION OF INDIA AND ORS. ...Respondents

AFFIDAVIT

I, Maneet Kumar Sharma, S/o Shri Navrangi Lal Sharma, R/o 270, Purana Arya Nagar, Ghaziabad, Uttar Pradesh-201001, aged around 51 years, do hereby solemnly affirm and state as under:-

1. That I am the Authorised Representative of Respondent No.39 in the aforesaid case and am aware of the facts and circumstances of the present case and hence competent to swear this affidavit.
2. That I say that the contents of the accompanying reply have been drafted by Advocate under my instructions and that the same are true and correct as per my knowledge and belief and nothing material has been concealed therefrom.
3. That the annexures accompanying the reply are true copies of their respective originals.

  
DEPONENT

VERIFICATION:

Verified at Ghaziabad on 03<sup>rd</sup> day of January, 2025 that the contents of paras 1 to 3 of the affidavit are true and correct and nothing material has been concealed therefrom.

*M. P. Singh*

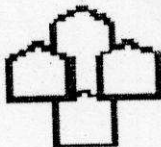
DEPONENT



ATTESTED  
*[Signature]*  
VIJAY KUMAR  
Regd. No.-2453  
NOTARY GHAZIABAD

14

Annexure - R39/1



**U.P. HOUSING & DEVELOPMENT BOARD**  
**104, Mahatma Gandhi Marg,**  
**Lucknow.**

## Grant of License

**License No. LA 02/NV-101/HIS-01/PDR-46/A-58**

This License is granted under the policy laid down vide G.O. No. 5873/ आठ/-1-05-34 विविध/03टीसी-1/29 दिसम्बर 2005, 5457/8-3-2005-48 विविध/2005, 30, दिसम्बर 2005, 1859/आठ-1-07-33 विविध/08 दिनांक 27.8.08 एवं यूओ0/93/आ0-3-/08 दिनांक 11.11.08 to **M/S OPUS BUILDTECH Private Ltd.** of G-8-9, Vikasdeep Building, District Centre Laxmi Nagar, Delhi-92 for development of a housing scheme at village Hasanpur Loda, Tehsil Hapur and District Ghaziabad.

- 2- The Particulars of the land wherein the aforesaid scheme is to be set up are given in the schedule annexures as follows and annexed hereto and duly signed by the Chief Architect Planner
- 1- Khasra Details : Annexure-01
  - 2- Shajra Map showing acquired land & proposed scheme : Annexure-02
  - 3- Map Showing scheme in scale of 1:1000 : Annexure-3
  - 4- **Location Plan** : Annexure-4
- 3- This License granted is subject to the condition that the terms and conditions of Development Agreement to be executed between the Licensee and the Government Agency are duly fulfilled.
- 4- This License is valid upto **16-02-2011.**

*(Signature)*  
 17.2.2009  
**( C.P. SHAFIMA )**  
**CHIEF ARCHITECT PLANNER**

Date: 17<sup>th</sup> Feb, 2009

योजना का शुद्ध क्षेत्रफल 227.05 एकड़  
 मसूरी गुलावटी मार्ग स्थित हसनपुर लोढ़ा भूमि विकास एवं गृहस्थान योजना-2 गाजियाबाद की  
 धारा-31(1) के अन्तर्गत परिषद की स्वीकृति हेतु।

(इण्टीग्रेटेड आवासीय योजना के अन्तर्गत) मै0 ओपस विल्डेटेक प्रा0 लि0 को परिषद द्वारा पंजीकरण संख्या एन0वी0-101/आई0एच0एस0-01/(पार्ट-2)ए0-09/01 दिनांक 14.01.2009 को जारी किया गया था। जिसके उपरान्त लाइसेंस संख्या एल0ए0-02/एन0वी0-101/एच0आई0एस0-01/पी0डी0 आर0-46/ए0-58 दिनांक 17.02.2009 को जारी किया गया। शासनादेश संख्या 5457/8-3-2005-48विधि/2005 दिनांक 31.12.05 की व्यवस्था अन्तर्गत अभिकरण द्वारा 60 प्रतिशत भूमि विकासकर्ता द्वारा करार नियमावली के अनुसार स्वयं कय की जानी है एवं शेष 40 प्रतिशत भूमि का अर्जन शासकीय अभिकरण द्वारा करार नियमावली के अनुसार किया जायेगा। शासनादेश संख्या-1859/आठ-1-07-33विधि 09 के दिनांक 27.08.08 की व्यवस्था अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा 75 प्रतिशत भूमि स्वयं कय की जायेगी तथा 25 प्रतिशत भूमि के कय में शासकीय अभिकरणों द्वारा "फसिलिटेटर" की भूमिका निभायी जायेगी। उ0 प्र0 शासन ने पत्रांक 6470/8-3-2008 दिनांक 12.01.2009 व शासनादेश 1859/आठ-1-07-33विधि 09 के दिनांक 27.08.08 व इसकी शुद्धिपत्र दिनांक 11.11.08, जो कि आवास आयुक्त महोदय, को सम्बोधित है, में स्पष्ट किया है कि जिन विकासकर्ता कम्पनियों का पंजीकरण दिनांक 27.08.08 से पूर्व प्राप्त किया गया है उसमें शासनादेश दिनांक 29.12.05 में उल्लिखित व्यवस्थाओं के अनुसार 60 प्रतिशत भूमि विकासकर्ता द्वारा कय कर लेने के उपरान्त भूमि अर्जन की कार्यवाही किया जाना न्याय संगत होगा।

गाजियाबाद नगर की बढ़ती हुई आवासीय समस्या को देखते हुए उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद ने गाजियाबाद में मसूरी गुलावटी रोड हसनपुर लोढ़ा भूमि विकास एवं गृहस्थान योजना-2 गाजियाबाद प्रस्तावित की गई है। योजना का क्षेत्रफल 227.40 एकड़ है। गाजियाबाद नगर में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की लोकप्रियता एवं जनता की मांग को दृष्टिगत करते हुए प्रस्तावित योजना को जनहित एवं परिषद में उपयुक्त पाया गया है।


प्रस्तावित योजना की धारा-28 का प्रस्ताव मा0 आवास एवं विकास परिषद की 210वीं बैठक की मद संख्या 210/14 दिनांक 24.09.2009 द्वारा अनुमोदित किया गया है। तथा यह निश्चय किया गया कि अग्रिम कार्यवाही योजना की बायाबिलिटी दिखाकर की जाए। परिषद द्वारा धारा-28 का प्रथम प्रकाशन राजकीय गजट में दिनांक 14.11.09 से तीन सप्ताह तक कराया गया। तथा स्थानीय एवं राष्ट्रीय दो समाचार पत्रों में दिनांक 22.11.09 से तीन सप्ताह तक कराया गया।


उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद के अधिनियम 1965 की धारा-29 के अन्तर्गत इस योजना से संबंधित सभी भू-स्वामियों को नोटिस निर्गत किए गए तथा भू-स्वामियों द्वारा अपनी आपत्तियाँ भी प्रस्तुत की गईं। जिनकी सुनवाई हेतु दिनांक 14.05.2010 को नियोजन समिति की बैठक हुई। नियोजन समिति द्वारा दिनांक 14.05.2010 को स्थल निरीक्षण के उपरान्त प्रशिक्षण केन्द्र आवास एवं विकास परिषद वसुन्धरा गाजियाबाद पर भू-स्वामियों की आपत्तियों की सुनवाई की गई। नियोजन समिति के निर्णय में ग्राम हसनपुर लोढ़ा का खसरा न0 260 क्षेत्रफल 0.0009 हे0 मंदिर व खसरा संख्या 84 क्षेत्रफल 0.1420 हे0 धर्म कौटा अर्जन से मुक्त करने का निर्णय लिया गया है। तदनुसार योजना का शुद्ध क्षेत्रफल 227.05 एकड़ है।

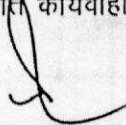
इस योजना का कुल क्षेत्रफल 227.40 एकड़ है, जिसमें धारा-28 से पूर्व 137.87 एकड़ कय कर ली गयी है (सूची-1) व 57.02 एकड़ (सूची-3) अर्जन से मुक्त रखते हुए शुद्ध 32.51 एकड़ (सूची-2) का अर्जन किये जाने हेतु प्रस्तावित है। (संलग्न सूची-1, सूची-2 व सूची-3)।

इस योजना का प्राक्कलन रू0 17458.39 लाख है। जिसमें भूमि अर्जन एवं विकास कार्यों का प्राविधान है। इससे विकसित भूमि दर रू0 3166.68 प्रति वर्ग मीटर आती है।

परिषद के समक्ष यह टिप्पणी इस अनुरोध के साथ प्रेषित है कि योजना को उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की अधिनियम 1965 की धारा 31/1 के अन्तर्गत कार्यवाही की अनुमति प्रदान की जाये।

  
 (अवर अभियन्ता)

  
 (सहायक अभियन्ता)

  
 (अधिशसी अभियन्ता)

अधीक्षण अभियन्ता  
 सप्तम् वृत्त.  
 उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद  
 (अधीक्षण अभियन्ता)  
 वसुन्धरा, गाजियाबाद  
 11.11.08



5111





2  
विक्रय पत्र खेती

Raj Tomar  
Advocate  
Reg. No. Up/1722/2010  
Dist. No. 24,65, Tesra Dhouliana, Hapur

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| क्षेत्र               | — धौलाना।                              |
| 1— भूमि का प्रकार     | — कृषि                                 |
| 2— परगना              | — डासना                                |
| 3— ग्राम              | — हसनपुर लौडा                          |
| 4— सम्पत्ति का विवरण  | — खसरा सं. 244 व 245                   |
| 5— विक्रीत क्षेत्रफल  | — 0.1105 हेक्टेअर                      |
| 6— मापन की इकाई       | — हेक्टेअर                             |
| 7— सडक की स्थिति      | — 200 मीटर से अधिक दूर है।             |
| 8— बैनामा             | — 9,95,000 रूपये।                      |
| 9— बाजारी मूल्य       | — 9,95,000 रूपये।                      |
| 10— स्टाम्प शुल्क     | — 69,700 रूपये।                        |
| 11— आ. वि. शुल्क      | — शामिल हैं।                           |
| 12— सर्किल रेट— पृष्ठ | — पर 90,00,000 /— रूपये प्रति हेक्टेअर |

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



321

19

आवेदन सं०: 202301015004781

## विक्रय पत्र

वही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 3443

वर्ष: 2023

प्रतिफल- 995000 स्टाम्प शुल्क- 69700 बाजारी मूल्य - 995000 पंजीकरण शुल्क - 9950 प्रतिलिपिकरण शुल्क - 60 योग 10010

श्री मनीष भारतीया,  
पुत्र श्री सुभाष भारतीया  
व्यवसाय : अन्य  
निवासी: म न बी-69, सै-14, नोएडा जिला गौतमबुद्धनगर




ने यह लेखपत्र इस कार्यालय में दिनांक 05/04/2023 एवं 02:28:52 PM बजे  
निबंधन हेतु पेश किया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

अमित कुमार वर्मा प्रभारी  
उप निबंधक धौलाना  
हापुड

05/04/2023

विश्वेश कुमार  
निबंधक लिपिक  
05/04/2023

प्रिंट करें





PHOTO VERIFIED

3

Manoj Tomar

Advocate

Reg. No. Up/1722/2010

Ch. No. 2435, Sector, Tazewar, Hapur

हम कि ओपस बिल्ड टैक प्रा.लि. (पेन AABCO0091R) 404, रूट टावर डिस्ट्रीक्ट सैन्टर लक्ष्मी नगर नई दिल्ली-110092 द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी मनीत कुमार शर्मा पुत्र श्री नवरंगी लाल शर्मा निवासी 270, ओल्ड आर्य नगर गाजियाबाद (विक्रेता) प्रथम पक्ष। (रेज्यूलेशन दिनांक 22.12.2022 ई. के द्वारा केवल विक्रय हेतु प्राधिकृत) (आधार XXXX1859)

एवम

मनीष भरतीया पुत्र श्री सुभाष भरतीया निवासी मकान नं. बी-69, सैक्टर-14, नोएडा जिला गौतमबुद्धनगर (क्रेता) द्वितीय पक्ष है।:- (आधार XXXX4596 पेन AKCPB7722N)

*M. N. Sharma*



*Mony*



323

21

आवेदन सं०: 202301015004781

बही सं०: 1

रजिस्ट्रेशन सं०: 3443

वर्ष: 2023

निष्पादन लेखपत्र वाद सुनने व समझने मजमुन व प्राप्त धनराशि रु प्रलेखानुसार उक्त विक्रेता: 1

श्री ओपस बिल्ड टैक प्रा० लि० के द्वारा मनीत कुमार शर्मा,  
पुत्र श्री नवरंगी लाल शर्मा

निवासी: 270, ओल्ड आर्य नगर गाजियाबाद

व्यवसाय: अन्य

क्रेता: 1



श्री मनीष भरतीया, पुत्र श्री सुभाष भरतीया

निवासी: म न बी-69, सै-14, नोएडा जिला गौतमबुद्धनगर

व्यवसाय: अन्य

ने निष्पादन स्वीकार किया। जिनकी पहचान पहचानकर्ता: 1



श्री मुकेश भरतीया, पुत्र श्री रामअवतार भरतीया

निवासी: अहिंसा खण्ड गाजियाबाद

व्यवसाय: अन्य

पहचानकर्ता: 2



श्री रवि मोहन, पुत्र श्री हरविलास गुप्ता

निवासी: राजनगर गाजियाबाद

व्यवसाय: अन्य

ने की... अधिकार भद्र साक्षिक कमीशन अंगुलि नियमानुसार लिए गए हैं। टिप्पणी



रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

अमित कुमार वर्मा प्रभारी  
उप निबंधक : धौलाना  
हापुड  
05/04/2023

विनायक कुमार  
निबंधक लिपिक हापुड  
05/04/2023

प्रिंट करें

विवरण भूमि विक्रीत:-

भूमि स्थित ग्राम हसनपुर लौढा परगना डासना तहसील धौलाना जिला हापुड में भूमि खाता संख्या 98 खसरा संख्या 244 रकबा 0.2280 हेक्टेअर में अपना पूर्ण भाग रकबा 0.0980 हेक्टेअर व खसरा सं. 245 रकबा 0.0250 हेक्टेअर में अपना पूर्ण भाग रकबा 0.0125 हेक्टेअर इस प्रकार कुल विक्रय रकबा 0.1105 हेक्टेअर भूमि प्रस्तुत लेख द्वारा विक्रय हुई है। इस लेख के उपरान्त विक्रेता का उक्त नम्बर में कोई हक व हिरस्सा शेष नहीं रहा है और न भविष्य में माना व समझा जायेगा।

क्रम सं.            खसरा सं.            यूनिक आई.डी. (सीमायें संलग्न नक्शेनुसार है।)

1                    244                    1198090244000012

विदित हो कि प्रथम पक्ष ने अपनी उक्त वर्णित भूमि जिसका विवरण ऊपर दिया गया है, का खतौनी से संक्रमणीय भूमिधर मालिक है, को मये सर्वाधिकार व स्वत्व हर प्रकार भूमिधरी बो जोत, डौला मेन्डा व अधिकार सिंचाई व देनदारी माल गुजारी सरकारी नियत शुदा या जो भविष्य मे किसी भी समय नियत हो व अत्र समस्त अधिकार व स्वत्व कि जो भी प्रथम पक्ष को उसके विषय मे प्राप्त है किसी भी प्रकार का कोई भी प्राप्त अधिकार या स्वत्व इस लेख से बचाया नहीं गया है और न ही भविष्य मे बचाया हुआ माना व समझा जायेगा और जो आज दिन प्रथम पक्ष की ओर से सर्व प्रकार के ऋण व हस्तान्तरण व भार व अधिकार व शरीक व शिकमी व जमानत व डिग्री व कुर्की व बैंक लोन व बैंक लिमिट व सीलिंग व एक्वीजिशन आदि



*Handwritten signature or mark*



*Handwritten signature*

श्री ३३३३ श्री ३३३३  
श्री ३३३३ श्री ३३३३  
श्री ३३३३ श्री ३३३३  
श्री ३३३३ श्री ३३३३

श्री ३३३३ श्री ३३३३  
श्री ३३३३ श्री ३३३३

श्री ३३३३ श्री ३३३३  
श्री ३३३३ श्री ३३३३  
श्री ३३३३ श्री ३३३३  
श्री ३३३३ श्री ३३३३  
श्री ३३३३ श्री ३३३३  
श्री ३३३३ श्री ३३३३  
श्री ३३३३ श्री ३३३३  
श्री ३३३३ श्री ३३३३



आदि दोषों से पूर्णतः मुक्त है, किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति या अडचन उसको विक्रय करने में नहीं है, को अपनी स्वेच्छा व प्रसन्नता व स्वस्थ मन व बुद्धि की दशा में बिना दबाव किसी प्रकार के बदले अंकन 9,95,000/- रुपये आधे जिसके 4,97,500/- रुपये होते हैं, हाथ क्रेता द्वितीय पक्ष उपरोक्त के पूर्ण प्रकार से विक्रय किया व कुल मूल्य निम्न विवरण के अनुसार प्राप्त करके वस्तु विक्रीत पर क्रेता द्वितीय पक्ष को अपने समान भूमिधर व स्वामी व उस पर काविज और दखील करा दिया। यह विक्रय सत्य और मान्य है कि जिसकी मान्यता सदैव बना रहेगी। अधिकार का परिवर्तन क्रियान्वित हुआ अब द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह क्रय की भूमि पर कागजात माल विभाग में प्रथम पक्ष के स्थान पर अपना नाम दर्ज करा ले यदि उसमें प्रथम पक्ष की किसी लिखित या मौखिक सहमति की आवश्यकता होगी तो प्रथम पक्ष देकर द्वितीय पक्ष का नाम दर्ज करा देगे। अब प्रथम पक्ष व उसके उत्तराधिकारी व स्थानापन्न को वस्तु विक्रीत व उसके मूल्य कम या बेश के सम्बन्ध में कुछ वाद विवाद किसी भी प्रकार का शेष नहीं रहा है और न भविष्य में किसी भी समय होगा यदि कोई करेगा तो उसका दायित्व प्रथम पक्ष पर होगा यदि फिर भी किसी के वाद विवाद से कुल या भाग वस्तु विक्रीत क्रेता द्वितीय पक्ष के भूमिधरी व स्वामित्व अधिकार व कब्जे दखल से निकल जाये या प्रथम पक्ष इस लेख विक्रय को करने का अधिकारी सिद्ध न हो अथवा अन्य किसी अवस्था में इस लेख की अमान्यता सिद्ध हो तो उस सूरत में द्वितीय पक्ष को अधिकार होगा कि वह अपना

M. J.



Rony



विषय सूची

प्रस्तावना

1. परिचय

2. उद्देश

3. कार्यक्षेत्र

4. संरचना

5. कार्यविधि

6. अनुदान

7. निष्कर्ष

8. अनुसूची

9. अर्थात्

10. परिशिष्ट

11. अनुसूची

12. अर्थात्

13. परिशिष्ट

14. अनुसूची

15. अर्थात्

16. परिशिष्ट

17. अनुसूची

18. अर्थात्

19. परिशिष्ट

20. अनुसूची

21. अर्थात्

22. परिशिष्ट

23. अनुसूची

24. अर्थात्

25. परिशिष्ट

26. अनुसूची

27. अर्थात्

28. परिशिष्ट

29. अनुसूची

30. अर्थात्

31. परिशिष्ट

32. अनुसूची

33. अर्थात्

34. परिशिष्ट

35. अनुसूची

36. अर्थात्

37. परिशिष्ट

38. अनुसूची

39. अर्थात्

40. परिशिष्ट

41. अनुसूची

42. अर्थात्

43. परिशिष्ट

44. अनुसूची

45. अर्थात्

46. परिशिष्ट

47. अनुसूची

48. अर्थात्

49. परिशिष्ट

50. अनुसूची

51. अर्थात्

52. परिशिष्ट

53. अनुसूची

54. अर्थात्

55. परिशिष्ट

56. अनुसूची

57. अर्थात्

58. परिशिष्ट

59. अनुसूची

60. अर्थात्

61. परिशिष्ट

62. अनुसूची

63. अर्थात्

64. परिशिष्ट

65. अनुसूची

66. अर्थात्

67. परिशिष्ट

68. अनुसूची

69. अर्थात्

70. परिशिष्ट

71. अनुसूची

72. अर्थात्

73. परिशिष्ट

74. अनुसूची

75. अर्थात्

76. परिशिष्ट

77. अनुसूची

78. अर्थात्

79. परिशिष्ट

80. अनुसूची

81. अर्थात्

82. परिशिष्ट

83. अनुसूची

84. अर्थात्

85. परिशिष्ट

86. अनुसूची

87. अर्थात्

88. परिशिष्ट

89. अनुसूची

90. अर्थात्

91. परिशिष्ट

92. अनुसूची

93. अर्थात्

94. परिशिष्ट

95. अनुसूची

96. अर्थात्

97. परिशिष्ट

98. अनुसूची

99. अर्थात्

100. परिशिष्ट

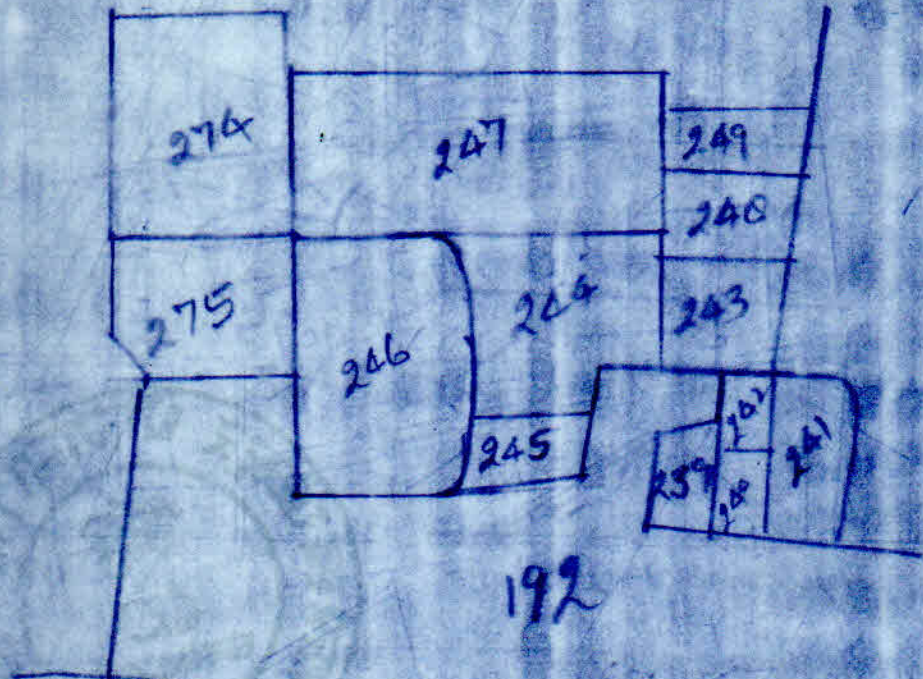


ग्रामस्थित: ग्राम हसनपुर लोहा प सामा  
जंगम, एड्ड

बिक्रेता: औपस बिल्ड, बैंक प्रा. लि. द्वारा -  
मनीष कुमार शर्मा -

प्लेट: मनीष अरतोपा 30 सुभाष अरतोपा

W/E



Handwritten signature and a purple official stamp.



लेखपत्र सं० 3443/023 के साथ नवरा/फोटो संलग्न किया गया है।

स० नि०  
धौलाना

6

दिया हुआ मूल्य कुल या भाग या वह रूपया कि जो उनको अपने अधिकारों की रक्षार्थ और देना पड़े मये हर्जा व खर्चा ब्याज दर कानूनी सहित प्रथम पक्ष व उसकी सम्पत्ति हर प्रकार से वापिस वसूल कर ले या दखल वस्तु विक्रीत पर ले। प्रथम पक्ष को कुछ विरोध न होगा और प्रथम पक्ष उस सूरत मे द्वितीय पक्ष का समस्त हर्जा व खर्चा देने का पूर्ण उत्तरदायीं होगा। भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 27 (1) के अन्तर्गत ऐसे सभी तथ्य तथा परिस्थितियाँ जो स्टाम्प देयता को प्रभावित कर सकते है लेखपत्र मे अंकित कर दिये गये है कोई तथ्य छुपाया नही गया है। विक्रीत भूमि आज पर्यन्त कृषि भूमि है और कृषि कार्य हेतु ही क्रय विक्रय हुई है विक्रीत भूमि ग्राम समाज की नही है, बाडा या कछियाना प्रकार की नही है, पूर्व में कोई रजिस्टर्ड इकरारनामा नहीं है। विक्रीत भूमि के 200 मीटर की परिधि मे कृषि भूमि है। कोई पेड या नलकूप नही है। विक्रय करने का पूर्ण अधिकार है। प्रस्तुत लेख पक्षकारान के निर्देशानुसार टाईप किया गया है।

#### विवरण प्राप्ति मूल्य:-

कुल मूल्य प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष से इस प्रकार कि अंकन 995000/- रूपये चैक नं. 000096 दिनांक 01.02.2023 ई. जो एचडीएफसी बैंक गाजियाबाद के द्वारा प्राप्त किये। मूल्य मे कुछ शेष नही रहा है।









अतः यह लेख विक्रय पत्र पक्षगण ने अपनी स्वेच्छा व प्रसन्नता व स्वस्थ मन व बुद्धि की दशा में लिखा दिया कि प्रमाण हो व समय पर काम आवे। इति:-

*Hans*



*Hans*



ह. गवाह — मुकेश भरतीया पुत्र रामअवतार भरतीया निवासी अहिंसा खण्ड गा.बाद



PHOTO VERIFIED

Manoj Kumar

ह. गवाह — रवि मोहन पुत्र हरविलास गुप्ता निवासी राजनगर गा.बाद

Advocate

Reg. No. Up/1722/2010

Ch. No.-24,5



PHOTO VERIFIED

Manoj Kumar

Advocate

Reg. No. Up/1722/2010


Ch. No.-24,55, Teshi Dhoufana, Hapur

दिनांक — 31.03.2023 ई.

आवेदन सं०: 202301015004781

बही संख्या 1 जिल्द संख्या 5782 के पृष्ठ 1 से 16 तक क्रमांक 3443 पर दिनांक 05/04/2023 को रजिस्ट्रीकृत किया गया।

रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर

  
अमित कुमार/वर्मा प्रभारी  
उप निबंधक : धौलाना  
हापुड  
05/04/2023

प्रिंट करें





31

Neeraj Kr. Verma &lt;adv.neerajkumar@gmail.com&gt;

---

**Reply with annexures on behalf of Respondent No.39- Opus Buildtech Pvt. Ltd. in the matter O.A. No. 1155/2024 "Kaushalendra Kumar v Union of India and Ors."**

1 message

---

**Neeraj Kr. Verma** <adv.neerajkumar@gmail.com>  
To: jawahar@jlaw.in

Wed, Jan 8, 2025 at 6:06 PM

Sir/ Madam,

Please find attached reply with annexures on behalf of Respondent No.39- Opus Buildtech Pvt. Ltd. in the matter O.A. No. 1155/2024 "Kaushalendra Kumar v Union of India and Ors." towards service of the same.

Thanking You  
Neeraj Kumar Verma  
Advocate-on-Record  
Supreme Court of India  
Advocate for Respondent No.39  
Mobile: 9650841871

---

 **NGT-Reply-Kaushlendra Kumar v UOI and Ors.pdf**  
8207K