((1))

<u>**કબ્જા વગરનો વેચાણ કરાર યાને બાનાખત**</u>

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ (અસલાલી-૧૧) ના, તાલુકા સીટીના, મોજે વટવાની સીમના રે.સ.નં.૭૨૧/બ, ૭૨૨, ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૮૫ માં સમાવેશ થતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર – ૬૯/૧ અને ૬૯/૨ ની જમીન ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૧૦૨૧૫ સ.ચો.મી.ની અને ૧૬૩૯ સ.ચો.મી. એમ મળીને કુલ ૧૧૮૫૪ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી બાંધકામના વરાડે વગર વહેચાયેલ જમીન તથા સદર પુરેપુરી જમીન ઉપર આવેલ **"સીલ્વર બંગલો"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ **બ્લોક-__ બંગલો/ડુપ્લેક્ષ નંબર-__**બાંધકામ સહિતની મિલકતનો બાનાખત.

લખી આપનાર : વી. એચ. ડેવલોપર્સ

વેચાણ આપનાર **Pan No.** AAMFV 2856K

એક તરફવાળા એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેમની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : સીલ્વર બંગ્લો ,અલમદીના નગર સામે, નારોલ રોડ, વટવા, અમદાવાદ – ૩૮૨૪૪૦ મુકામે આવેલ છે. તે સદર પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો.

(૧) હફીઝખાન મુનીરખાન ભાટી

Pan No. AELPB 9196E

Adhar No. 6121 7853 9958

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મ તથા જાતે મુસ્લિમ ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૭૭૦, બતુલ હાઉસ,

સૈયદવાડી, વટવા, અમદાવાદ.

(૨) **વલીભાઈ ખાનભાઈ માંકડ**

Pan No. AFAPM 0480P

Adhar No. 8125 3390 8487

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મ તથા જાતે મુસ્લિમ ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૩૫, તસ્લિમ સોસાયટી,

વટવા, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" અને અગર "લખી આપનાર" અને અગર "વેચાણ આપનાર" અને અગર "એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા અમો વેચણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારીના વંશ, વાલી, વરસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર : **(૧)**

વેચાણ લેનાર **Pan No.**

બીજી તરફવાળા **Adhar No.**

ઉ.વ.આ.- ,ધર્મ તથા જાતે- , ધંધો-વેપાર

રહેવાસી :

જેમને હવે પછી આ બાનાખત કરારમાં "તમો" અને અગર "વેચાણ લેનાર" અને અગર "લખાવી લેનાર" અને અગર "બીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જે શબ્દ અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારનો તથા વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, સરવાઈવરો ઈત્યાદિ સર્વેનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ (અસલાલી ૧૧) ના, તાલુકા સીટીના, મોજે વટવાની સીમના રે.સ.નં.૭૨૧/બ, ૭૨૨, ટાઉન

પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૮૫ માં સમાવેશ થતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર – ૬૯/૧ અને ૬૯/૨ ની જમીન ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૧૦૨૧૫ સ.ચો.મી.ની અને ૧૬૩૯ સ.ચો.મી. એમ મળીને કુલ ૧૧૮૫૪ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી બાંધકામના વરાડે વગર વહેંચાયેલ જમીન તથા સદર પુરેપુરી જમીન ઉપર આવેલ **"સીલ્વર બંગ્લોઝ"**ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ **બ્લોક-__ બંગલો/ડુપ્લેક્ષ નંબર-__ વાળી __ સ.ચો.વાર યાને __ સ.ચો.મી. પ્લોટ એરિયા (કોમન રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેચાયેલી જમીન સહિત) તથા તેની ઉપર આવેલ __ સ.ચો.વાર યાને ____ સમ ચોરસ મીટર (સુપર બિલ્ટઅપ)** ની રહેણાંકીય હેતુના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહીયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેને આ બાનાખતમાં "મજકુર જમીન / મિલકત / વિલા / ડુપ્લેક્ષ / બંગલો / યુનિટ" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૨) સદરહુ જમીન માલિકોએ મજકુર જમીન તા.૨૧/૯/૫૫ ના રોજ નોંધ નં.૪૪૪૩ થી મૂળ માલિક અંબાલાલ બાપાલાલ, વાડીલાલ બાપાલાલ અને જયંતિલાલ બાપાલાલ ત્રણેયભાઈઓના મોઢા ના કરારે સરખે હિસ્સ વહેંચણી કરતાં સદરહુ જમીન ની વહેંચણીની નોંધ પડેલી. ત્યારબાદ નોંધ નં.૪૫૬૭ થી તા.૧૦/૮/૫૬ના રોજથી સને ૧૯૫૫-૫૬ માં સામાન્ય ગણોતીયા તરીકે દાખલ થયેલા તેમના નામ સરકયુલર હુકમ નંબર : ટીએનસી તા.૭/૩/૧૯૫૫ ના રોજ હુકમ આવવા થી ૧૯૫૫ - ૫૬ માં સામાન્ય ગણોતીયા તરીકે નામ દાખલ કરેલ. જેમાં પરમા ગણેશ નું નામ નોટીસ બજાવીને સામાન્ય ગણોતિયામાંથી નામ કમી કરીને ગણોતીયા દાખલ કરવાની એન્ટ્રી તલાટીશ્રી વટવાનાઓએ પાડેલ. તા.૨૯/૩/૧૯૫૮ ના રોજ નોંધ નં.૪૮૩૪ થી વટવા મ.પ.કો.ઓ.સો. ના તારણના કરારનામા રજૂ કરવાથી તારણની નોંધ પડેલ. તેજ રીતે તા.૪/૭/૧૯૬૦ ના રોજ નોંધ નં.૫૦૪૪ થી સોસાયટીનું તારણનું એકરારનામું આવવાથી નોંધ મંજૂર કરેલ. તા.૨૦/૭/૧૯૬૩ નોંધ નં.૫૭૦૬ થી વટવા વિ.કા.સે.સ. મંડળી ના તારણની નોંધ પાડવામાં આવેલ.

(૩) સદરહુ જમીન ના તા.૨૦/૬/૧૯૬૬ ના રોજ નોંધ નં.૬૨૯૫ જેમાં ટ્રીબ્યુનલ દસક્રોઈ નં.૨ એ.ટ્રી.કેસ નં.૨૬૮ તા. ૩૦/૪/૧૯૬૨ થી રૂા.૩,૪૧૨/- આપવાથી વેચાણ રાખનાર પરમા ગણેશભાઈનું નામ કબજેદાર તરીકે દાખલ કરેલ અને બોજાની નોંધ વેચાણ આપનાર અંબાલાલ બાપાલાલ

તથા મહંમદ શફી ફતે મહંમદ ને બીજા હક્કમાં દાખલ કરીને નોંધ મંજૂર કરેલ. તા.૨૨/૭/૧૯૭૦ ના રોજ નોંધ નં.૬૯૮૭માં મે. મામલતદારશ્રી દસક્રોઈના હુકમ નં.ટી.એન.સી. હમા તગાવી તા.૨૭/૭/૧૯૭૦ ના હુકમથી બીજા હક્કમાં તારણમાં નોંધ કરી અને એન્ટ્રી મંજૂર કરેલ.

(૪) સદરહુ જમીનમાં કબજેદારમાં ગણોતીયાનું નામ દાખલ થયેલ તે નોંધ નં.૯૪૮૮ તા.૨૯/૪/૧૯૮૧ ના રોજ કમી કરીને ગણોતીયા તરીકે અને કબજેદારમાં અસલ માલિકનું નામ મારજીનમાં જણાવેલ સર્વે નંબરમાં કબજેદાર તરીકે અને ગણોતીયા તરીકે પરમા ગણેશનું નામ ચાલે છે જયારે બીજા હક્કમાં વેચાણ આપનારનું નામ બોજામાં ચાલે છે. તેના હુકમ સામે મે. પ્રાંત અધિકારીશ્રી વિરમગામ ના ટેનન્સી અપીલ નં.૧૨૬/૭૨ તા.૨૧/૨/૭૩ ના રોજ કૃષિ પંચનો ઠરાવ રદ કરી મોહંમદ શફી ફતે મોહંમદ ગુજરી જવાથી તેના વારસદાર હુસૈનાબીબી મહંમદ શફી એ અસલ હુકમ સાથે અરજી આપવી જેથી કબજેદારમાં તેમના વારસદારો તથા અંબાલાલ બાપાલાલનું નામ દાખલ કર્યાની નોંધ પ્રમાણિત કરેલ. નોંધ નં.૧૧૪૧૨ માં નાયબ કલેકટર (જ.સુ.) અપીલ અમદાવાદની કોર્ટમાં હુસૈના બીબી મોહંમદ શફીએ મામલતદાર અને કૃષી પંચના હુકમ ગણોત કેસ નં.૫૦૮/૯૦ સામે અપીલ દાખલ કરેલ જેમાં હુ.નં.ગ. અ.નં.૧૭૪/૯૩ થી તા.૨૫/૩/૯૪ થી વિવાદીની વિવાદ અરજી મંજૂર કરેલ અને મામલતદાર અને કૃષીપંચનો હુકમ ગણોત કેસ નં.૫૦૮/૯૦ ને કાયમ રાખવાનો હુકમ કરેલ. જેની નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૫) સદરહુ જમીનમાં નોંધ નં.૧૧૪૧૪ માં મામલતદાર અને કૃષીપંચ દસક્રોઈના હુકમ નંબર અને ગણોત કેસ નં.૫૦૮/૯૦ થી મોજે વટવા ની સીમના સર્વે નંબર : ૭૨૨ ના એકર ૨૭ ગુંઠા તથા સર્વે નં.૭૨૧/બ ના એકર ૧૭૦ ગુંઠા મળીને કુલ એકર ૧૯૭ ગુંઠા જમીનની ખરીદ કિંમત કુલ રૂા.૧૧,૬૧૪/- સાથે ગણોતધારાની કલમ ૩૨(ગ) અને ૩૨(એમ) એક હપ્ત ભરવાની શરતે "પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકારથી" વેચાણ કરવાના હુકમને બીજા હક્કમાં નોંધ કરી પ્રમાણિત કરેલ. ત્યારબાદ નોંધ નં.૧૧૫૩૮ થી ગણોતીયાશ્રી પરમા ગણેશના તા.૨૫/૫/૯૭ ના રોજ વટવા મુકામે અવસાન થવાથી વારસદારોનો જવાબ, પંચનામા, મરણસર્ટીના આધારે ફોર્મ નં.૯ ના આધારે વારસદારોની વારસાઈ નોંધ તા. ૧૧/૬/૯૩ ના રોજ મંજૂર કરેલ.

((5))

(૬) સદરહુ જમીનમાં મે. મામલતદાર અને કૃષિપંચ દસક્રોઈ તરફથી કેસ નં.૨૬૮ વટવા સર્ટીફીકેટ નં.આઈ.એસ.પી.૨૨/૧ અને પ્રમાણપત્ર નં.૯ પાના નં.૭૮ તા.૩/૯/૨૦૦૧ ના રોજ જમીન માલીકને ખરીદ કિંમત રૂ. ૩૪૧૨/- પુરા ચૂકવવા અનામત મુકીને બીજા હક્કની બોજાની નોંધ કમી કરીને સત્તા પ્રકાર ગ.ધા.ક.૪૩ ના નિયમને આધીન સર્ટીના આધારે નોંધ કરેલ. તા.૨/૯/૨૦૦૩ ના રોજ નોંધ નં.૧૩૦૪૯ માં હિસ્સા ફોર્મ નં.૧૨ મુજબ મે. ડી.ઈ.એલ.આર. કચેરી અમદાવાદના રેકર્ડ મુજબ તા.૨/૯/૨૦૦૩ ના પત્રક નં.ડીઆરકે/કેજીપી તથા હિસ્સા ફોર્મ નં.૧૨ નો નકશો વિગેરે મામલતદાર કચેરી દસક્રોઈ મારફતે આર.ટી.એસ. કેજીપી/૦૩ મુજબ સર્વે નં.૭૨૧/અ જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૨૫-૦૨ હે.આરે.ચોમી. આકાર રૂા.૨.૨૦પૈસા પરમા ગણેશના વારસદારોના ભાગે આવેલ અને જેની નોંધ મંજૂર કરવામાં આવેલ.

(૭) સદરહુ જમીનમાં ૧૪૦૭૨ વાળી નોંધમાં પરમા ગણેશે તગાવીની રકમ ભરપાઈ કરતાં મામલતદાર અને કૃષીપંચ દસક્રોઈએ તા.૩/૧/૨૦૦૫ ના રોજ ટેનન્સી / તગાવી / વટવા / ૨ /૬૯ ના બોજા મુક્તિ ની નોંધ કમી કરેલ અને નોંધ ૧૫૧૬૧ માં સર્વે નં.૭૨૧/બ જેના એકર ગુંઠા ૧૭૦ અને સર્વે નં.૭૨૨ જેના એકર ગુંઠા ૨૭ વાળી જમીનનો ગણોતધારા હેઠળ કેસ ચલાવીને ગ.ધા.કલમ ૪૩ મુજબ ગણોતીયા પરમા ગણેશ ને પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારથી વેચાણ કરવામાં અને જૂની શરત થી માલિક બની ગયેલાનું જણાવીને કાયમી ગણોતીયા ઠરાવીને સુધારાનો હુકમ કરવા મામલતદાર અને કૃષીપંચ દસક્રોઈની કોર્ટમાં અરજી કરતાં ગણોત કેસ નં.૨૭/૨૦૦૨ તા.૮/૧૦/૨૦૦૮ થી નીચે મુજબનો હુકમ કરવામાં આવેલ અને અરજદારોને તા.૬/૮/૨૦૦૨ ની અરજી ફાઈલ કરેલ. મામલતદાર અને કૃષીપંચ દસક્રોઈના હુકમ નં.આરટીએસ/રેકર્ડ પ્રમોલગેશન/૩૧/૯ સરકારશ્રીની સ્થાયી સુચના અનુસાર હાલ કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રેકર્ડની રમોલગેશનની કાર્યવાહી અને ક્ષતીઓ અંગેનો સુધારો કરવા નોંધ નં.૧૫૨૭૨ થી નોંધ પ્રમાણિત કરેલ.

(૮) સદરહુ જમીનમાં સીટી મામલતદાર નારોલના હુકમ નં.સીટી / નારોલ / જમીન / વટવા / સુ.હુ.એસ.આર.૬૩ / ૨૦૧૩ માં સુધારા હુકમ સાથે સર્વે નં.૭૨૧ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૭૨૪ ચો.મી. દર્શાવેલ છે જેના બદલે ૧૭૦૨૪ ચો.મી. સુધારવાનો હુકમ નોંધ નં.૧૮૫૭૪ થી તા.૨૫/૯/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરેલ નોંધ નં.૧૮૮૦૬ ધી વટવા ગૃપ સે.સ.મંડળી લી. ના બોજા મુક્તિ ની નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. નોંધ નં.૧૮૮૨૬માં

મુંબઈ ગણોત વહિવટી અને ખેતી જમીન અધિનિયમ ૧૯૪૮ ની કલમ ૩૨એમ મુજબ ખરીદીનું પ્રમાણપત્ર કેસ નં.૫૦૮/૯૦ સર્ટીફીકેટ નં.એલ.એસ.પી.૯ પાના નં.૧૭૧/૩૩૨ માં મામલતદાર કૃષીપંચે આપેલ જે મુજબ જમીનના માલિક મોહંમદ શફી ફતે મોહંમદના વારસદારો તથા અંબાલાલ બાપાલાલ તથા પરમા ગણેશ ને ગણોતીયો છે. મુંબઈ ગણોત વહિવટી અને ખેતી જમીન અધિનિયમ ૧૯૪૮ ની કલમ ૩૨એમ મુજબ જમીન ખરીદનાર તરીકે ગણવામાં આવશે અને તેનું પ્રમાણપત્ર આપવાની નોંધ કરેલ.

(૯) સદરહુ જમીનમાં તા.૧૨/૫/૨૦૦૩ ના રોજ મહંમદ શફી ફતે મહંમદ ના વારસદાર હુસૈના બીબી મહંમદ શફીએ કબજેદાર શ્રી પરસોત્તમભાઈ પરમાભાઈ મહેરીયા સામે જી.આર.ટી. કેસ નં.૨૧૦/૯૫ થી દાવો કરેલ જેમાં સમાધાન થતાં ડેકલેરેશનથી દાવો પરત ખેંચવા માટેનું ડેકલેરેશન કરેલ. એજ તારીખે પરસોત્તમભાઈ પરમાભાઈ મહેરીયાએ રજી.દસ્તાવેજ નં.૭૯૩૯ સને ૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ દસ્તાવેજમાં કન્ફરમીંગ પાર્ટી તરીકે ભાટી કન્સ્ટ્રકશન કંપનીનું નામ દર્શાવેલ છે અને તેના ભાગીદારો સાથે કરવામાં આવેલ ડેકલેરેશનમાં એવું જણાવેલ કે લખી આપનાર પોતે કબજામાં છે અને લખી આપનારનો પોતાનો કબજો છે જેની લખી આપનારે પરસોત્તમ પરમાભાઈ મહેરીયાએ સંપૂર્ણ સંમત્તિ આપેલ અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો કેસ, દાવો, ફરિયાદ, અપીલ કે દાવા કુવી કરશે નહી કે કરાવશે નહીં અને જો આવું કોઈ કૃત્ય કરશે તો તે આ ડેકલેરેશનના આધારે રદ બાતલ ગણાશે. જેના આધારે લખી આપનાર મહંમદ શફીના વારસદારો સાથે તા.૧૪/૫/૨૦૦૩ ના રોજ સમજૂતી કરાર ભાટી કન્સ્ટ્રકશન સાથે થયેલ. જેમાં એવું જણાવવામાં આવેલ છે કે હુસૈના બીબીના હાલમાં કોઈ કાયદેસરના વારસદારો હયાત નથી જેથી તેમના બહેન અને અન્ય ત્રણ લોકો તેમના વારસદારો થતા હોઈ આ મિલકતમાં હુસૈનાબીબીએ કોઈપણ પ્રકારના લેખો લખાણો, વીલ, વસીયતનામું, ડેકલેરેશનો, કબુલાતનામા, સંમતિપત્રકો તેમજ અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખીત અગર મૌખિક લખાણો લખી આપેલ નથી અને ભવિષ્યમાં આવા લખાણો લઈને કોઈપણ આવે તો આ કરારથી તેવા લખાણો રદબાતલ ગણાશે અને કોઈપણ જગ્યાએ લખાવી લેનારની તરફેણમાં સહી, અરજી, જવાબ, સોગંદનામા, સંમત્તિપત્રકની જરૂર પડે તો હાજર રહીને વિરોધ કર્યા સિવાય હાજર રહી સહી મત્તા કરી આપીશું તેની પાકી ખાત્રી આપીએ છીએ. અને

જીઆરટી કેસ નં.૨૧૦/૯૫ માં સમાધાન થયેલ હોવાથી પરત ખેંચાવી લેવાની જવાબદારી અને ખાત્રી અમો આપીએ છીએ. જેના આધારે જીઆરટી પ્રેસીડન્ટ ધ્વારા કેસ વિડ્રો કરવા માટેની સંમત્તિ આપતો ઓર્ડર પાસ કરેલ.

(૧૦) સદરહુ જમીનમાં પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારની જમીનમાંથી મુક્તિ કરવા માટે જીલ્લા કલેકટરશ્રીને અરજી કરવામાં આવેલ જે તા.૧૯/૩/૨૦૦૭ ના રોજ અરજી ઉપર હુકમ કરવામાં આવેલ કે સદરહુ જમીનની પ્રિમીયમ પાત્ર રકમ રૂા.૨,૭૪,૫૬,૩૦૭/- બે કરોડ ચુમ્મોતેર લાખ છપ્પન હજાર ત્રણસો સાત પુરા દિન-૨૧ માં સરકારશ્રીમાં ભરીને તેની નકલ લેવા માટે નો હુકમ કરેલ. જીઆરટી એપ્લીકેશન રીવીઝન નં.૨૨૩/૨૦૦૮ માં જીઆરટી અધ્યક્ષશ્રીએ સદરહુ એપ્લીકેશન ટાઈમ લીમીટ ના કારણે ડીશમીશ કરેલ અને તેની સામે ગુજરાત હાઈકોર્ટમાં સ્પે. સીવીલ એપ્લીકેશન નં.૧૬૦૦૯/૨૦૧૦ થી એપ્લીકેશન દાખલ કરેલ જેમાં નામદાર હાઈકોર્ટ તરફથી રીવીઝન એપ્લીકેશન ૨૨૩/૨૦૦૮ અને રીવ્યુ એપ્લીકેશન ટીઈએન/ સીએસ/ ૧૧/ ૨૦૦૯ જીઆરટીના ઓર્ડરને રીમાન્ડ કરીને જીઆરટીમાં પરત મોકલેલ જે અરજીમાં રીવીઝન અરજી નં.બી.એ.૨૨૩/૨૦૦૮ ના ઠરાવ તા.૧૭/૬/૨૦૧૪ ના રોજ જીઆરટી દ્વારા આ અરજીને અંશતઃ મંજૂર કરેલ.

(૧૧) સદરહુ જમીનમાં કલેકટરશ્રીને બીનખેતી જમીન કરવા માટે અરજી કરવામાં આવેલ તેમાં એસીબી / ટીએનસી / પ્રિમીયમ / એસઆર ૪૯૯/૨૦૧૪ તા.૧૬/૧/૨૦૧૫ ના રોજ હુકમ કરવામાં આવેલ જેમાં બીનખેતી હેતુફેર કરવા માટેની પ્રીમીયમની રકમ રૂા.૩૦,૧૫,૭૬૦/- ત્રીસ લાખ પંદર હજાર સાતસો સાંહીઠ ટ્રેજરી કચેરીમાં ભરી દીધેલ અને જમીનનો બીનખેતીના હેતુફેર કરેલ અને જે બીનખેતીનો હુકમ મંજૂર થયેલ. લે આઉટ પ્લાનમાં જણાવ્યા અનુસાર નોંધ નં.૧૯૦૬૩ થી બીનખેતીની નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ જે નોંધ એલ. કે. પારગી સાહેબ દ્વારા પ્રમાણિત કરી આપેલ. બીનખેતીની પરવાનગીની શરતોને આધની તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે અલગ-અલગ બંગલો તથા યુનિટના બાંધકામ કરવા માટે ડેવલોપમેન્ટનો કરાર કરેલ જે સિલ્વર બંગ્લોઝના નામથી ઓળખાય છે.

(૧૨) સદરહુ જમીનનો રજી.દસ્તાવેજ પરમાભાઈના વારસદારો પાસેથી વી. એચ. ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીએ રજી.દસ્તાવેજ નં.૩૯૯૮/૨૦૧૫

અવેજની રકમ રૂ.૭૫,૩૯,૪૦૦/- અંકે રૂપીયા પંચોતેર લાખ ઓગણચાલીસ હજાર ચારસો પુરામાં અધાટ વેચાણનો દસ્તાવેજ સર્વે નં.૭૨૨ વાળી ટી.પી.૮૫ અને એફ.પી.૬૯/૨ જેમાં ૧૬૩૯ ચો.મી. વાળી જગ્યાનો દસ્તાવેજ કરેલ, તેની નોંધ નં.૧૯૧૦૦ તા.૨૮/૮/૨૦૧૫ ના રોજ પડેલ. અને વેચાણ દસ્તાવેજ નં ૭૯૩૯/૨૦૧૬ અવેજની રકમ રૂા.૫,૨૦,૯૬,૫૦૦/- અંકે રૂપીયા પાંચ કરોડ વીસ લાખ છન્નુ હજાર પાંચસો પુરા માં અધાટ વેચાણનો દસ્તાવેજ સર્વે નં.૭૨૧/બ વાળી ટી.પી.૮૫ અને એફ.પી.૬૯/૧ અને ૬૯/૨ પૈકી ૧૦૨૧૫ ચો.મી. વાળી જગ્યાનો દસ્તાવેજ કરેલ. તેની નોંધ નં.૧૯૫૫૧ તા.૩/૯/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

(૧૩) સદરહુ જમીનની અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી તા.૯/૪/૨૦૧૮ ના રોજ રજાચીઠ્ઠી મળેલ. અને આ રજા ચીઠ્ઠીના આધારે તેમાં ભરવામાં આવતા પૈસા ભરેલ અને તા.૧૯/૫/૨૦૧૮ ના રોજ ગુજરાત એસ્ટેટ રેગ્યુલારીટી ઓથોરીટી (રેરા) નું સર્ટીફીકેટ મેળવેલ જેનો નં. PR/GJ / AHMEDABAD / DASKROI / AUDA / RAA02703 / 190518 થી તા.૧૯/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ આપેલ છે અને તા.૧૦/૫/૨૦૧૮ ના રોજ અમારા એડવોકેટ શ્રી અંસુલ નીલેશભાઈ ત્રિવેદી – ત્રિવેદી લો-ઓફીસ એન્ડ એસોસીએશન દ્વારા ટાઈટલ કલીયર માટેની સંદેશ ન્યુઝ પેપરમાં જાહેર નોટીસ આપેલ. જે ટાઈટલ કલીયર થઈ ગયેલ.

(૧૪) સદરહુ સમગ્ર જમીન ઉપર જે રહેણાંક બંગલો / ડુપ્લેક્ષનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામવાળી મિલકત "સિલ્વર બંગ્લોઝ" એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહુ નામમાં ફેરફાર કરવાનો તમો લખાવીલેનાર બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી.

(૧૫) જત અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને આ કબજા વગરનો વેચાણ કરાર યાને બાનાખત લખી આપીએ છીએ કે, નીચે લખેલી મિલ્કત અમો લખી આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. તે મિલ્કત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. સદરહું નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કત ચાર્જ બોજા વગરની બીનજોખમી છે. અને તે કોઇને કોઇપણ પ્રકારે લખી આપેલી નથી. તેમજ એ નીચે લખેલી મિલકતમાંના તમામ રાઇટસ,ટાઇટલ અને ઇન્ટરેસ્ટ કલીયર કરીને એ મિલ્કત બીનજોખમી બનાવીને તમોને વેચાણ આપવાની છે.

(૧૬) પહેલાં પક્ષના ઉક્ત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજા પક્ષનાને બંગલાનાં કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજનામાથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રક્મ ઉપર, પહેલાં પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે એમસીએલઆર + ૨ % દરે દર વર્ષે સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષીક એમસીએલઆર + ૨ % દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલાં પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સમંત થાય છે.

(૧૭) પહેલાં પક્ષનાએ મીલકતનો કબજો તા. ------------ ના રોજ અથવા તે પહેલાં બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. પહેલાં પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને બીજા પક્ષના દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કરારમાં પેરા-(૧૬) માં જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મીલકત જેમાં આવેલ હોય તે બિલ્ડીંગ પુરૂ કરવામાં નિચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો પહેલા પક્ષના બંગલાની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧. યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ અથવા દૈવી આપત્તી.

૨. સરકારશ્રી અને અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું.

(૧૮) મકાનનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઇશે નહી. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિમંતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુક્વેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી એમસીએલઆર+૨% ટકાના દરે વાર્ષીક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઇલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧૯) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ (એફએસઆઇ) માત્ર ૬૯૨૪.૮૦ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુક્વણી ક્વેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની અથવા વિકાસ જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ.અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે, તેવા તર્કના આધારે- આ ચારેય બાબતો ઉત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે.૧૧૨૭૦.૮૧ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને મીલકતનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં

આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત મીલકત ખરીદવા સમંત થયા છે.

(૨૦) બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નીરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નીરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નીયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘળવામાં આવેલ નીયમો અને વિનિયમનોની હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૨૧) કરાર રદ કરવા બાબતઃ

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્ થયેલી ગણાશે આ આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

-: પરિશિષ્ટ :-

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ (અસલાલી-૧૧) ના, તાલુકા સીટીના, મોજે વટવાની સીમના રે.સ.નં.૭૨૧/બ, ૭૨૨ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૮૫ માં સમાવેશ થતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર – ૬૯/૧ અને ૬૯/૨ ની જમીન ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૧૦૨૧૫ સ.ચો.મી.ની ૧૬૩૯ સ.ચો.મી. મળીને કુલ ૧૧૮૫૪ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી બાંધકામના વરાડે વગર વહેંચાયેલ જમીન તથા સદર પુરેપુરી જમીન ઉપર આવેલ **"સીલ્વર બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ આવેલ **બ્લોક-__ બંગલો/ડુપ્લેક્ષ નંબર-__ વાળી __ સ.ચો.વાર યાને __ સ.ચો.મી. પ્લોટ એરિયા (કોમન રોડ રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેચાયેલી જમીન સહિત) તથા તેની ઉપર આવેલ ___ સ.ચો.વાર યાને**

____ **સમ ચોરસ મીટર (સુપર બિલ્ટઅપ)** ની રહેણાંકીય ઉપયોગી બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહીયારે વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત. જેની વિગત નીચે પ્રમાણે છે.

વેચાણ આપેલ બંગલો/ડુપ્લેક્ષ વાળી મિલકતના ખુંટચારની વિગત :

-: ચર્તુદિશા :-

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

તેવી ખુંટ ચાર વચલી મિલકત અમો આજ રોજ તમો લખાવી લેનારને વેઅણ આપવાનું નક્કી કરી આ બાનાખત તમારા લાભમાં કરી આપેલ છે.જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

(૨૨) સદરહુ જમીનમાં મંજુર થયેલા પ્લાન તથા રાજાચિઠ્ઠી મુજબ રહેણાંક બંગ્લોઝ / ડુપ્લેક્ષના બાંધકામની યોજના નિયમબદ્ધ રીતે અમો વેચાણઆપનાર એક તરફવાળા "વી.એચ.ડેવલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મૂકવામાં આવેલ છે અને સદર જમીન અમો લખી આપનાર – એકતરફવાળાની માલિકો, કબજા, ભોગવટાની બોજી રહિત મિલકત આવેલ છે.

(૨૩) ઉપરોકત પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને રૂા ______ (અંકે રૂપીયા _____ પુરા) પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કીધું છે. એ વેચાણ કિંમતના પૈકીના બાનાના રૂા _________/- (અંકે રૂપીયા _____પુરા) પુરા નીચેની વિગતે અમો લખી આપનારે લીધા છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર તમો લખી લેનારને આ કબજા વગરના વેચાણ કરાર યાને બાનાખતમાં કબુલાત તથા પહોંચ આપીએ છીએ.

<u>અવેજપૈકી બાના પેટે ચુકવેલ રકમની વિગત</u>

(૨૪) એ રીતે ઉપર મુજબની વિગતે અમો લખીઆપનાર તમો લખાવીલેનારએ આજ અગાઉ ચૂકવેલ છે તે પૈકી બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચે મુજબના હપ્તા તારીખ અને ટકાવારી પ્રમાણે ચૂકવવાનું તમો લખાવીલેનાર એ માન્ય અને કબુલ રાખેલ છે.:-

(૨૪.૧) કુલ કિંમત ના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ લખાવીલેનારએ લખીઆપનારને આ કરાર વખતે ચુકવવાના છે.

(૨૪.૨) કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ લખાવીલેનારએ લખીઆપનારને યોજનાનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૨૪.૩) ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં.(૨) નુ પેમેન્ટ પુરૂ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૨.૫ ટકાની રકમના હપ્તા લખાવીલેનારએ સમયસર લખીઆપનારને ચુકવવાના રહેશે (અગાઉના પેરામાં ચુકવેલ રકમ સહિત કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી)

(૨૪.૪) કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ લખાવીલેનારએ લખીઆપનારને યોજનામાં આવેલ યુનીટોની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૨૪.૫) કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં તેટલી રકમ લખાવીલેનારએ લખીઆપનારને યોજનામાં દાદરનું આર.સી.સી. કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૨૪.૬) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ લખાવીલેનારના એ લખીઆપનારને યોજનામાં આવેલ યુનીટોમાં ફલોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગ્સનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૨૪.૭) કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ લખાવીલેનારના એ લખીઆપનારને યોજનાનું ફાઈનલ કામ, એવીલેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના

પંપ તેમજ ઈલેક્ટ્રીક્ટ ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિઝળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ચુકવવાના રહેશે.

(૨૪.૮) કુલ અવેજ પૈકી બાકી રહેતી અવેચાણ અવેજની રકમ લખાવીલેનારએ લખીઆપનારનાને યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી યુનીટનો કબજો બીજા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

(૨૫) ઉપરોકત વેચાણ કિંમત પૈકીની બાકી પડતી રકમ **રૂ.________** પુરા અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાના છે. અને તે લઇને સદર મિલ્કતનો પાકો વેચાણનો દસ્તાવેજ તમો લખી લેનારના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અને જોખમે કરી આપી રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાનો છે. અને તે સમયે એ મિલ્કત અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારના પ્રત્યક્ષ કબજામાં સોંપી દેવાની છે.હાલમાં સદર મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરેલ નથી.

(૨૬) વધુમાં, અમો બાનાખત કરી આપનાર તમો બાનાખત લખાવી લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદર મિલ્કત અંગે જે કાંઇ પણ બોજો જેવા કે,સરકારી,અર્ધ સરકારી,ખાનગી અથવા અન્ય સંસ્થાઓ પાસેથી લીધેલી લોન અગર સહાય મેળવેલ નથી. અને આ વેચાણ બાનાખત બાદ મજકુર મિલકત પર કોઈપણ જાતની લોન કે સહાય મેળવવાની નથી. મજકુર મિલકત અમારા નામે સરકારી હેડે દાખલ થાય ત્યારે બાકી અવેજની રકમ લઈ મજકુર મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બાનાખત લખી આપનારે તમો બાનાખત લખાવી લેનારને તમે કહો તે નામનો કરી આપવાનો રહેશે. વેચાણ આપવા નકકી મિલકત અંગેના તમામ પ્રકારના ટાઈટલ કલીયરન્સ મજકુર વેચાણ બાનાખતથી ટાઈટલ ચોખ્ખા કરાવી આપવાના રહેશે. ત્યારબાદ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો રહેશે.

(૨૭) સદર ઉપર જણાવેલ શરતો મુજબ અમો લખી આપનાર વેચાણ કિંમતના પુરેપુરા રૂપિયા લઇ તમોને વેચાણનો પાકો દસ્તાવેજ ન કરી આપીએ તો તમો લખી લેનાર અમો લખી આપનારના ખર્ચે અને જોખમે કોર્ટ મારફતે કાયદેસર રીતે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લેવા તેમજ સદર મિલ્કતનો કબજો લેવા આથી તમો લખી લેનાર હકકદાર યાને અધિકારી છો એમાં અમો લખી આપનારની કે અમારા વંશ,વાલી,વારસોને કોઇપણ તકરાર ચાલે નહી. તેવીજ રીતે ઉપરોકત વેચાણ ક્રિમતના બાકી પડતાં નાણાં ઉપરોકત જણાવેલી મુદૃતમાં તમો લખી લેનાર ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાઉ તો તમો લખી લેનારે આપેલ બાના પેટેની રકમ ફોરફીટ ગણવાની રહેશે અને સદર બાનાખત રદ ગણવાનો રહેશે.

(૨૮) બાનાખતની મુદ્દત દરમ્યાન વેચાણ અવેજ ચુકવી આપેથી અમો લખી આપનાર તમારા લાભમાં અગર તમો કહો તેના લાભમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા બંધાયેલા છીએ. તેમ કરવામાં અમો લખી આપનાર કસુર કરીએ તો સ્પેસીફીક પર્ફોમન્સ ઓફ કોન્ટ્રાકટની રૂએ તમો લખાવી લેનાર દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર રહેશો.

(૨૯) મજકુર મીલકત આ અગાઉ અમોએ કોઈપણ ત્રાહીત શખ્સને કોઈપણ રીતે વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર, તબદીલ, એસાઈન કરેલ નથી. તેમજ મજકુર કાર ઉપર કોઈનો કોઈપણ જાતનો હક્ક દાવો, અલાખો છે નહી કે પોષાતો નથી.

મજકુર મકાન ઉપર કોઈ નાણાંકીય સંસ્થાનું દેવું નથી કે કોઈપણ જાતનો બોજો નથી. મજકુર મિલકત કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. તેવી તમામ જાતની ખાતરી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી આ કરાર તમારા લાભમાં કરી આપેલ છે.

(૩૦) મજકુર મિલકતનો ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો તથા તમામ અસલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તમો લખી આપનાર લખાવી લેનારને આપવાના છે.

(૩૧) સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવવાનો છે.

એ રીતનો આ બાનાખતનો કરાર અમો વેચણ આપનારે તથા તમો વેચાણ લેનારે રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશિયારીથી વાંચી, સમજી વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર લખી આપેલ છે, જે અમને વેચાણ આપનારને તથા અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તેમજ ભાગીદારીના એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો તેમજ તમો લખાવી લેનાર એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અમદાવાદ. આજ તારીખ __/__/૨૦૨૧ ના દિને.

વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એક તરફવાળા:

વી. એચ. ડેવલોપર્સ વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદારો:

______________	**સાક્ષીઓ :**
(૧) હફીઝખાન મુનીરખાન ભાટી	**૧)** __________
______________	**૨)** __________
(૨) વલીભાઈ ખાનભાઈ માંકડ	

((17))

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપનાર – લખી આપનાર – એક તરફવાળા ની નામ અને સહી ફોટો તથા અંગુઠાનું નિશાન

----

(૧)

----

(૨)

વેચાણ લેનાર – લખાવી લેનાર – બીજી તરફવાળા ની નામ અને સહી ફોટો તથા અંગુઠાનું નિશાન

----

(૧)