

—: કબજા રહીત વેચાણનો કરાર :—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ મહાનગરપાલિકાની હદમાં સમાવિષ્ટ ગામ કોઠારીયાના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૬૦ પૈકી ૧ ની જમીન ૨૪૧૮૦ ચો.મી. તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૬૦ પૈકી ૨/ પૈકી ૧/ પૈકી ૧ ની જમીન ૧૧૪૩૭ ચો.મી. તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૬૦ પૈકી ૩ ની જમીન ૪૮૫૬૩ ચો.મી. તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૬૨ ની જમીન ૧૪૭૭૧ ચો.મી. એમ કુલ મળી જમીન ૮૮૮૫૧ ચોરસ મીટર જેના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૩(કોઠારીયા), ઓ.પી. નં.૧૨/૧ ના એફ.પી. નંબર-૧૨/૧ થી ફાળવેલ જમીન ૧૪૫૦૮ ચો. મી. તથા ઓ.પી. નં.૧૨/૨ ના એફ.પી. નંબર-૧૨/૨ થી ફાળવેલ જમીન ૬૮૬૨ ચો. મી. તથા ઓ.પી. નં.૧૨/૪ ના એફ.પી. નંબર-૧૨/૪/૧ થી ફાળવેલ જમીન ૬૬૪૧ ચો. મી. તથા એફ.પી. નંબર-૧૨/૪/૨ થી ફાળવેલ જમીન ૨૨૪૮૭ ચો. મી. તથા ઓ.પી. નં.૧૫ ના એફ.પી. નંબર-૧૫ થી ફાળવેલ જમીન ૮૮૮૫ ચો. મી. આમ કુલ ફાયનલ પ્લોટ ની ફાળવેલ જમીન ૫૮૪૦૩ ચો.મી. માં મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના કુલ ૩૮૦ પ્લોટસ જે "જીત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ" તરીકે ઓળખાય છે તે પૈકી પ્લોટ નંબર- જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. જમીનનો વેચાણ કિંમત રૂા. ૦૦૦/- અંકે રૂપીયાપુરામાં કબજા રહિત વેચાણનો કરાર.

.....
(નોંધ :- અમો વેચનારએ તમો ખરીદનારને પ્લોટ એટલે કે ખુલ્લી જમીનનું વેચાણ કરતા હોય, કારપેટ એરીયા, બાલ્કની એરીયા, વોશ એરીયા, ટેરેસ એરીયા, લાગુ પડતા ન હોય, આ ડ્રાફ્ટ વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલ નથી)

.....
આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા. / / ના રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

પ્રથમ પક્ષકાર — તે લખી આપનાર

શ્રી મુકેશ માણેકચંદ શેઠ

(PAN:)

ધર્મે: જૈન, ઉ.વ.આ. ૬૪, ધંધો : વેપાર તથા ખેતી,
રહે. ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર-૭, ઈમ્પીરીયલ હાઈટસ,
બિગ બઝાર સામે, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ.
(જેનો હવેથી વેચનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.)

બીજા પક્ષકાર — તે લખાવી લેનાર

શ્રી

(PAN:)

ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ., ધંધો :,
ઠે.,

.....
(જેને હવેથી ખરીદનાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

("જમીન ખરીદનાર" તથા "જમીન વેચનાર" એ સંજ્ઞામાં તેઓ જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્ઝ, કુલ મુખત્યારો તથા અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી વારસો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણવામાં આવે છે.)

જત તમો ખરીદનાર જોગ આ કબજા રહીતનો વેચાણનો કરાર અમો વેચનાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :-

૧ ગુજરાત રાજ્યના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના, રાજકોટ જિલ્લા તથા તાલુકાના, ગામ કોઠારીયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૦ પૈકી ૧ ની જમીન ૨૪૧૮૦ ચો.મી. તથા રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૦ પૈકી ૨/ પૈકી ૧/ પૈકી ૧ ની જમીન ૧૧૪૩૭ ચો.મી. તથા રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૦ પૈકી ૩ ની જમીન ૪૮૫૬૩ ચો.મી. તથા રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૨ ની જમીન ૧૪૭૭૧ ચો.મી. એમ કુલ મળી જમીન ૮૮૮૫૧ ચોરસ મીટર અમારા નામે ચાલે છે. જે અમોએ નીચે મુજબની વીગતે ખરીદ કરેલ છે.

ઉપરોક્ત સદરહું જમીન નીચે મુજબ ૪ અલગ અલગ દસ્તાવેજથી અમો વેચનારએ ખરીદ કરેલ છે. (૧) છગનભાઈ જીવાભાઈ સગપરિયા એચ.યુ.એફ. ના કર્તા દરજજે છગનભાઈ જીવાભાઈ સગપરિયા પાસેથી ગામ કોઠારીયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૦ પૈકી ૧ ની ખેતીની જમીન ૨૪૧૮૦ ચો.મી. રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૧ તા.૧૬/૦૧/૨૦૧૮ થી ખરીદ કરેલ છે. (૨) ભીખુભાઈ જેરામભાઈ સગપરિયા એચ.યુ.એફ. ના કર્તા દરજજે ભીખુભાઈ જેરામભાઈ સગપરિયા પાસેથી ગામ કોઠારીયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૦ પૈકી ૨/ પૈકી ૧/ પૈકી ૧ ની ખેતીની જમીન ૧૧૪૩૭ ચો.મી. રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૫૮૪૨ તા.૨૮/૧૨/૨૦૧૮ થી ખરીદ કરેલ છે. (૩) મકનભાઈ જીવાભાઈ સગપરિયા એચ.યુ.એફ. ના કર્તા દરજજે મકનભાઈ જીવાભાઈ સગપરિયા પાસેથી ગામ કોઠારીયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૦ પૈકી ૩ ની ખેતીની જમીન ૪૮૫૬૩ ચો.મી. રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૧૮૮ તા.૦૮/૦૫/૨૦૧૮ થી ખરીદ કરેલ છે. (૪) ખીમજીભાઈ જીવાભાઈ સગપરિયા એચ.યુ.એફ. ના કર્તા દરજજે ખીમજીભાઈ જીવાભાઈ સગપરિયા પાસેથી ગામ કોઠારીયાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૨ ની ખેતીની જમીન ૧૪૭૭૧ ચો.મી. રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૫૮૪૧ તા.૨૮/૧૨/૨૦૧૮ થી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું ઉપરોક્ત જમીનમાં ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩(કોઠારીયા) લાગુ થતા ઓ.પી. નં.૧૨/૧ ના એફ.પી. નં. ૧૨/૧ ની ફાળવેલ જમીન ૧૪૫૦૮ ચો. મી. તથા ઓ.પી. નં.૧૨/૨ ના એફ.પી. નં. ૧૨/૨ ની ફાળવેલ જમીન ૬૮૬૨ ચો. મી. તથા ઓ.પી. નં.૧૨/૪ ના એફ.પી. નં. ૧૨/૪/૧ ની ફાળવેલ જમીન ૬૬૪૧ ચો.

મી. તથા એફ.પી. નં. ૧૨/૪/૨ ની ફાળવેલ જમીન ૨૨૪૯૭ ચો. મી. તથા ઓ.પી. નં.૧૫ ના એફ.પી. નં. ૧૫ ની ફાળવેલ જમીન ૮૮૯૫ ચો. મી. આમ કુલ ફાયનલ પ્લોટ ની ફાળવેલ જમીન ૫૯૪૦૩ ચોરસ મીટર જમીનના સંપૂર્ણ કબ્જેદાર અને કાયદેસરના માલિક છીએ.

ત્યારબાદ અમો જમીન માલિક દ્વારા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં લે-આઉટ પ્લાન માટે અરજી કરતાં રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના પરવાનગી નં.૮૩ તા.૧૯/૦૩/૨૦૨૦ થી લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર થયેલ છે જે લે-આઉટ પ્લાન મુજબ કુલ ૩૮૦ પ્લોટ મંજૂર થયેલ છે. જે જમીન "જીત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ" તરીકે ઓળખાય છે. અને અમો જમીન માલિક ધ્વારા મે.કલેક્ટર સાહેબ રાજકોટ ની કચેરીમાં સદરહું જમીનને બીનખેતીમાં ફેરવવા માટેની અરજી કરતા મે.કલેક્ટર સાહેબશ્રી રાજકોટ જિલ્લા કલેક્ટર કચેરી, (૧) રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૦ પૈકી ૧ નો હુકમ નં.૨૮૭/૦૯/૦૬/૦૫૨/૨૦૨૦ તા.૧૫/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજના બીનખેતી હુકમ (૨) રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૦ પૈકી ૨/ પૈકી ૧/ પૈકી નો હુકમ નં.૨૮૫/૦૯/૦૬/૦૫૨/૨૦૨૦ તા.૧૫/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજના બીનખેતી હુકમ (૩) રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૦ પૈકી ૩ નો હુકમ નં.૨૮૬/૦૯/૦૬/ ૦૫૨/૨૦૨૦ તા.૧૫/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજના બીનખેતી હુકમ (૪) રેવન્યુ સર્વે નં.૧૬૨ નો હુકમ નં.૨૮૮/૦૯/૦૬/૦૫૨/૨૦૨૦ તા.૧૫/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજના બીનખેતી હુકમ થી બીનખેતી માં ફેરવી આપેલ છે. આ તમામ બીનખેતી જમીન અમો વેચનારની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની તેમજ કોઈ પણ પ્રકારના ગીરોબોજા વગરની આવેલ છે. જેનો કોઈ પણ પ્રકારે વેચાણ કે વ્યવસ્થા કરવા અમો વેચનારને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા, અને અધિકાર છે.

૨ આમ ઉપરોક્ત જણાવેલ જમીનના કુલ ૩૮૦ પ્લોટ જે "જીત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ" તરીકે ઓળખાય છે તે પૈકી પ્લોટ નં..... ની જમીન ચોરસ મીટર જમીનનો તમો ખરીદનારને લમસમ/ઉઘડી કિંમતથી રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરતા આ કબજા રહિત વેચાણનો કરાર લખી આપેલ છે. અને આ જમીનની બીનખેતી હુકમમાં શરત નં.૫ માં જણાવ્યા મુજબ કોમન પ્લોટની માલિકી સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરની સહિયારી ગણાશે.

૩ અમો વેચનારએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજીસ્ટ્રેશન નં. તા. — — થી નોંધણી કરાવેલ છે.

૪ સમગ્ર "જીત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ" ની જમીન તથા તેની ચતુર્સીમાનું વર્ણન પરિશિષ્ટ-"૧" માં દર્શાવેલ છે. અને સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ જમીન તથા તેની ચતુર્સીમાનું વર્ણન આ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટ-"૨" માં દર્શાવેલ છે.

૫ તમો ખરીદનાર એ વેચાણ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા..... અંકે રૂપિયા..... (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની બાકી રહેતી રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા નીચે પદ્ધતિથી ચુકવશો.

(૧) રૂા..... અંકે રૂપિયાપુરા (કુલ રકમના ૩૦% થી વધારે નહી) કે જે આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) બાકી રહેતી રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયાપુરા મિલકતનો કબ્જો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.

(નોંધ:- અમો વેચનારએ તમો ખરીદનારને પ્લોટ એટલે કે ખુલ્લી જમીનનુ વેચાણ કરતા હોય, કોઈ બાંધકામને લગતો પ્રોજેક્ટ ન હોય, રેરાના શેડયુલ – અ (સી) મુજબ, પ્લીથ લેવલ, સ્લેબ લેવલ, ફ્લોરીંગ, ઈન્ટરનલ/આઉટર પ્લોસ્ટર મુજબ ચુકવણુ લાગુ પાડી શકાય તેમ ન હોય, તેથી પેમેન્ટ શેડયુલ ઉપર મુજબ રહેશે.)

૬ કરારની શરતોને અધીન રહીને તથા વેચનાર ધ્વારા માગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં ખરીદનાર તમામ ચુકવણી કરશે. પરંતુ જો ખરીદનાર ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૭ વેચાણ કરારમાં નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત માં ખરીદનારએ વેચનારને ચુકવવાની રકમ હોય તેમાં આ સાટાખતમાં ચુકવેલ રકમનો વેચાણ કીમતના અવેજમાં સમાવેશ થઈ જાય છે. તથા આ કરાર હેઠળ ખરીદનાર પાસેથી વેચનારને જમીનની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ અમો વેચનાર તમો ખરીદનાર ના નામ જોગ (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશું. તથા આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતનો ખાલી કબ્જો તમોને તમારા જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટ્રર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે. કરાર મુજબ જમીન વેચનાર દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી મિલકતનો કબ્જો ખરીદનારએ સંભાળેલ છે તેમ ગણાશે.

૮ અમો વેચનાર સદરહું પ્લોટનો કબ્જો તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૩ ના રોજ અથવા તે પહેલા દસ્તાવેજ ના તારીખના રોજ સોંપી આપીશું.

૯ આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ, એડવોકેટ ફી જેવા વીગેરે તમામ ખર્ચ ખરીદનાર કરશે તે રકમ સંપૂર્ણ ખરીદનારએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૦ અમો વેચનાર આ કરારમાં સહી કર્યા બાદ તે જમીનને ગીરો મુકશુ નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશુ નહિ અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકૂર હોય તે છતાં આવુ ગીરો કે બોજો જેણે આવુ જમીન ખરીદવા કબૂલ કરેલ હોય તેવા ખરીદનાર ના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિ.

૧૧ વેચનાર તથા ખરીદનાર ધ્વારા અરસ પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર વેચનાર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા ખરીદનાર ધ્વારા તથા વેચનાર ધ્વારા સહી કર્યા બાદ તે સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ થશે. આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૧૨ વેચનાર અથવા ખરીદનાર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ જમીનનો સંપૂર્ણ અવેજ મળીગયા બાદ સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજૂ કરશે અને વેચનાર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

૧૩ પરંતુ, તમો ખરીદનાર કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જ્યારે અમો વેચનારની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે તમો ખરીદનાર કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો અમો વેચનાર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ રકમ અમો વેચનાર આ રદીકરણની તારીખ થી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

૧૪ આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૧૫ સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાયના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પ્લોટ આંતરીક રોડ-રસ્તા નો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલકત માલિક સાથે મળીને કરી શકશો અને તમારે અન્ય ઓનર્સ કબ્જેદાર/હિસ્સેદાર ને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહીક ક્ષેત્રો અને

સહીયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હક રહેશે નહીં.

૧૬ આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ રેરા ના અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિમયો હેઠળ અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૧૭ અમારા આ "જીત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ" પ્રોજેક્ટમાં માત્ર ખુલ્લી જમીનના પ્લોટસ નો સમાવેશ થાય છે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટએ ફરમાવેલ બીનખેડવાણ હુકમ મુજબ અન્ય કોઈપણ પ્રકારનું ડેવલપમેન્ટ પ્રમોટરએ કરવાનું રહેતું ન હોય, જે મુજબ માત્ર ખુલ્લી જમીનની તબદીલી થાય છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૮ અમો વેચનાર આથી આથી રજુઆત તથા ખાત્રી આપીએ છીએ કે,

(એ) અમો વેચનાર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવામાટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવીએ છીએ. તેમજ અમો વેચનાર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવીએ છીએ.

(બી) અમો વેચનાર એ પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ અધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો બોજો છે નહીં તથા એવું કાંઈ હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જેતે સંસ્થાનું એન.ઓ.સી. મેળવી સુપ્રત કરીશું.

(ડી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ કે કોઈ પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈ પણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) જમીન કે પ્રોજેક્ટ કે કોઈ પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે. તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રતિક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં અમો વેચનાર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન,

મકાન, એપાર્ટમેન્ટ તથા સામાન્ય વિસ્તારનેલાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છીએ તથા હંમેશા કરશું.

(એફ) અમો વેચનારને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને અમોએ એવું કોઈપણ કાર્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ એવું કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેનાથી આ કરારથી ખરીદનારના ઉત્પન્ન થયેલ હકક ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વ ગ્રહ ઉત્પન થાય.

(જી) અમો વેચનારએ આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસનો કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના ખરીદનારને જમીન સબંધી અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ જમીન તમો ખરીદનારને વેચાણ કરવા અંગે અમો વેચનારને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી અમો વેચનાર આથી ખાત્રી ઓ આપીએ છીએ.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે અમો વેચનાર સદરહું જમીનનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો સોંપી આપીશું.

૧૯ બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરાર માં સુધારા થઈ શકશે.

૨૦ આ દસ્તાવેજમાં અગાઉ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ નીચે મુજબ છે.

—: પરિશિષ્ટ—"૧" :—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ મહાનગરપાલિકાની હદમાં સમાવિષ્ટ ગામ કોઠારીયાના રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૬૦ પૈકી ૧ ની જમીન ૨૪૧૮૦ ચો.મી. તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૬૦ પૈકી ૨/ પૈકી ૧/ પૈકી ૧ ની જમીન ૧૧૪૩૭ ચો.મી. તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૬૦ પૈકી ૩ ની જમીન ૪૮૫૬૩ ચો.મી. તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર-૧૬૨ ની જમીન ૧૪૭૭૧ ચો.મી. એમ કુલ મળી જમીન ૮૮૮૫૧ ચોરસ મીટર જેના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૩(કોઠારીયા), ઓ.પી. નં.૧૨/૧ ના એફ.પી. નંબર-૧૨/૧ થી ફાળવેલ જમીન ૧૪૫૦૮ ચો. મી. તથા ઓ.પી. નં.૧૨/૨ ના એફ.પી. નંબર-૧૨/૨ થી ફાળવેલ જમીન ૬૮૬૨ ચો. મી. તથા ઓ.પી. નં.૧૨/૪ ના એફ.પી. નંબર-૧૨/૪/૧ થી ફાળવેલ જમીન ૬૬૪૧ ચો. મી. તથા એફ.પી. નંબર-૧૨/૪/૨ થી ફાળવેલ જમીન ૨૨૪૮૭ ચો. મી. તથા ઓ.પી. નં.૧૫ ના એફ.પી. નંબર-૧૫ થી ફાળવેલ જમીન ૮૮૮૫ ચો. મી. આમ કુલ ફાયનલ પ્લોટ ની ફાળવેલ જમીન ૫૮૪૦૩ ચો.મી. માં

મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના કુલ ૩૮૦ પ્લોટસ જે "જીત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ" તરીકે ઓળખાતી જમીન. સદરહું સમગ્ર જમીનની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : ૨૦ મીટર પ્રપોઝડ ટી.પી.રોડ તથા એફ.પી.નં. ૧૨/૪/સી, તથા એફ.પી.નં. ૧૮/૨ ની જમીન આવેલ છે.
 દક્ષિણે : એફ.પી. નં. ૧૩/૧/૨, તથા એફ.પી. નં. ૧૩/૨/૧, તથા એફ.પી. નં. ૧૩/૨/૨, તથા એફ.પી. નં. ૧૨/૧/એ, તથા એફ.પી. નં. ૧૩/૪/૧, તથા એફ.પી. નં. ૧૩/૪/એ, તથા એફ.પી. નં. ૧૬/૧ ની જમીન આવેલ છે.
 પૂર્વે : ૨૪ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
 પશ્ચિમે : ૨૦ મીટર પ્રપોઝડ ટી.પી.રોડ તથા ૧૨ મીટર પ્રપોઝડ ટી.પી.રોડ તથા એફ.પી.નં. ૧૨/૧/એ, તથા એફ.પી.નં. ૧૩/૪/૧, તથા ૧૦.૫૦ મીટર ટી.પી. રોડ તથા એફ.પી. નં. ૧૩/૪/એ ની જમીન આવેલ છે.

—: પરિશિષ્ટ—"૨" :—

ઉપરોક્ત શેડયુલ-૧ માં વર્ણવ્યા મુજબ "જીત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ" ના નામથી ઓળખાતા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. સદરહું પ્લોટની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :
 દક્ષિણે :
 પૂર્વે :
 પશ્ચિમે :

ઉપર વિગત મુજબનો આ કબજા રહિત વેચાણનો કરાર મે મારી રાજપુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, બીનકેફે, અકકલ હોશીયારીથી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ, દબાણ, ઘાક, ઘમકી, કે લાલચ પ્રલોભનને વશ થયા વગર મુક્ત સંમતિથી લખી આપેલ છે. જે મને તથા મારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે મેં મારી સહીઓ કરી આપી, સાક્ષીઓની શાખો કરાવી આપેલ છે.

મુ.રાજકોટ

તા.

અત્રે.....મતુ.

અત્રે.....શાખ

(સાક્ષીઓ)

૧.....

શ્રી મુકેશ માણેકચંદ શેઠ
 (વેચાણ કરનાર)

૨.....

શ્રી
 (ખરીદનાર)

.....
શ્રી મુકેશ માણેકચંદ શેઠ
(વેચનાર)

ફોટોગ્રાફ

.....
શ્રી
(ખરીદનાર)

ફોટોગ્રાફ