

Drafted Without Prejudice

વેચાણ દસ્તાવેજ

(શ્રી/- પુરાનો)

(અંકે પુરા..)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર ના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા - ગાંધીનગર ના મોજે સરગાસણ ની સીમના સર્વે નંબર : ૨૪/૨ ના ખાતા નંબર : ૧૩૭૧ ની ૩૩૩૮ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૮ (સરગાસણ) માં થતા તેને આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુવિષયક બિનખેતીની જમીન ઉપર "પ્રારબ્ધ રેસીડેન્સી" નામની યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ પ્લોક "....." માં માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : ની આશરે ચોરસમીટર કારપેટ એરીયા (કે જેનો રેરા મુજબનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચોરસમીટર)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ચોરસમીટર બાલ્કની તથા ચોરસમીટર વોશ એરીયા મળી કુલ ચોરસમીટર એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યોજનાના આંતરીક રોડ તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીનના હક્કો તથા તેને લાગુ યોજનાની કોમન ફેસિલીટીઝ કોમન એમીનીટીઝ સહિયારામાં વપરાશ તથા ઉપયોગ કરવાના હક્ક સહિતની મીલકતનો અઘાટ વેચાણનો વેચાણ દસ્તાવેજ...

લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર યાને કે એકતરફવાળા :-

ગુપારભાઈ બાબુભાઈ શેલડીયા

**પ્રોતેજાતે તથા "શેલડીયા ડેવલપર્સ" એ નામની પ્રોપરાઈટરી પ્રેટીના
એકમાત્ર પ્રોપરાઈટર તરીકે**

આધાર નંબર : ૮૨૪૧ ૯૩૬૫ ૯૯૨૯ PAN - AFUPS 6000 H

ઉં.વ.આ. : ૩૯, ધંધો : વેપાર, ધર્મ : હિન્દુ,

રહેવાસી : ૨-૩, શિવમપાર્ક, વીનસ ટાવરની બાજુમાં, સંદેશ પ્રેસ રોડ, બોડકદેવ, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજના લેખમાં લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર યાને કે એક તરફવાળા, અમો, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર તથા એકતરફવાળા લખી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર યાને વેચાણ લેનાર યાને કે બીજીતરફવાળા :-

.....

આધાર નંબર : PAN -

ઉં.વ.આ. :, ધંધો : વેપાર, ધર્મ : હિન્દુ,

રહેવાસી :ના.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખાવી લેનાર યાને કે વેચાણ લેનાર યાને કે બીજીતરફવાળા, તમો, તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર તથા વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

-: જાત :-

- (૧) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગર સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગર ના ગામ મોજે - સરગાસણ ની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નં. ૨૪/૨ ની કુલ ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.-૮ (સરગાસણ)માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં

આવેલ રહેણાંક હેતુની યોજના કે જે **"પ્રારબ્ધ રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાય છે, જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) સદરહુ યોજનામાં બ્લોક "....." માં માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : ની આશરે ચોરસમીટર કારપેટ એરીયા (કે જેનો રેરા મુજબનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચોરસમીટર)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ચોરસમીટર બાલ્કની તથા ચોરસમીટર વોશ એરીયા મળી કુલ ચોરસમીટર એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યોજનાના આંતરીક રોડ તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીનના હક્કો (ગુજરાત રાજ્યમાં તા.૦૧/૦૫/૨૦૧૭ થી અમલી બનેલ ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ માં જણાવેલ પ્રોવિઝન મુજબ) તથા તેને લાગુ યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ કોમન એમીનીટીઝ સહિયારામાં વપરાશ તથા ઉપયોગ કરવાના હક્ક સહિતની મીલકત અમો એકતરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, આગવી માલિકીની અમારા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે. જે ફ્લેટને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલકત" અને અગર "મજકુર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૩) સદરહુ મિલકતનો પૂર્વ ઇતિહાસ :-

(૩.૧) સદરહુ ગામ મોજે સરગાસણની સીમના સર્વે નંબર-૨૪/૧ ની એકર ૦-૩૩ ગુંઠા જમીન તથા સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની એકર ૦-૩૨ ગુંઠા જમીન સૌ પ્રથમ વાઘેલા મગનજી ધમીરજીના નામે ચાલતી આવેલ.

(૩.૨) ત્યારબાદ વાઘેલા મગનજી ધમીરજીએ તેમની હયાતી દરમ્યાન મોંઢાના કરારથી વારસાઈ હક્કે ભાઈઓ ભાગની વહેંચણી કરેલ. જે વહેંચણી અનુસાર સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની એકર ૦-૩૨ ગુંઠા જમીન વાઘેલા નથાજી છગુજીના ભાગે આવતા વાઘેલા મગનજી ધમીરજીના નામેથી કમી કરી ફક્ત વાઘેલા નથાજી છગુજીના નામે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૫૭ થી કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ.

(૩.૩) ત્યારબાદ વાઘેલા મગનજી ધમીરજીએ તેમની હયાતી દરમ્યાન મોંઢાના કરારથી વારસાઈ હક્કે ભાઈઓ ભાગની વહેંચણી કરેલ. જે વહેંચણી અનુસાર સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૧ ની એકર ૦-૩૩ ગુંઠા જમીન વાઘેલા હેમાજી છગુજીના ભાગે આવતા વાઘેલા મગનજી

ધમીરજીના નામેથી કમી કરી ફક્ત વાઘેલા હેમાજી છગુજીના નામે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૪૦૧ થી કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ.

(૩.૪) સદરહુ ગામ મોજે સરગાસણની સીમના સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની જમીનના બીજાહક્કમાં સંરક્ષીત ગણોતીયા તરીકે હમીરજી છગુજીનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૪૨૮ થી કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ.

(૩.૫) ત્યારબાદ મહેરબાન સર્વે મામલતદાર મહેસાણા તરફથી તારીખ ../૮/૧૯૫૮ નારોજ આવેલ ફોર્મ નંબર-૧૨ આધારે સર્વે નંબર-૨૪/૧ ની એકર ૦-૩૩ ગુંઠા જમીન, સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની એકર ૦-૩૨ ગુંઠા જમીન તથા સર્વે નંબર-૨૪/૩ ની એકર ૧-૨૪ ગુંઠા જમીન અન્વયે હિસ્સા દુરસ્તી કરતા નવેસરથી સર્વે નંબર-૨૪/૧ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ એકર ૧-૨૪ ગુંઠા કાયમ કરી નાથાજી જુગાજી તથા ભાથીજી જુગાજીને કબજેદાર તરીકે ફાળવેલ, સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ એકર ૦-૩૩ ગુંઠા કાયમ કરી હેમાજી છગુજીને કબજેદાર તરીકે ફાળવેલ તથા સર્વે નંબર-૨૪/૩ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ એકર ૦-૩૧ ગુંઠા કાયમ કરી નાથાજી છગુજીને કબજેદાર તરીકે ફાળવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૮૪૧ થી તારીખ ૨૨-૧૨-૧૯૬૫ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ.

(૩.૬) ત્યારબાદ હેમાજી છગુજી આશરે સને ૧૯૭૨ ના અરસામાં બિનવસીયતે અવસાન પામતા સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની જમીન તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) વિસાજી હેમાજી, (૨) ભાથાજી હેમાજી તથા (૩) તખુબા તે હેમાજી છગુજીની વિધવાના સંયુક્ત નામે વારસાઈની રૂઈએ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૫૪ થી તારીખ ૧૪-૪-૧૯૭૬ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૬-૮-૧૯૭૬ નારોજ મંજૂર કરવામાં આવેલ.

(૩.૭) ત્યારબાદ મોજે સરગાસણની સીમની એકર ૨-૦૦ ગુંઠાથી ઓછી જમીનોને ટુકડા તરીકે જાહેર કરવા બાબતે આર.ટી.એસ.સ્ટાયના હુકમ આધારે ગામે રજુ થયેલ યાદી મુજબ હેમાજી છગુજીની માલિકીના સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની એકર ૦-૩૩ ગુંઠા જમીનના બીજાહક્કમાં ટુકડાની નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૫૮ થી તારીખ ૧૯-૪-૧૯૭૬ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૦-૮-૧૯૭૬ નારોજ મંજૂર કરવામાં આવેલ.

- (૩.૮) ત્યારબાદ (૧) વાઘેલા વિહાજી ઉર્ફે વિસાજી હેમાજી, (૨) વાઘેલા ભાથીજી હેમાજી તથા (૩) તખુબા તે હેમાજી છગુજીની વિધવાની પાસેથી સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની એકર ૦-૩૩ ગુંઠા જુનીશરતની ખેતીની જમીન કુલ રૂ.૫,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પાંચ હજાર પુરામાં તખુજી આત્મારામએ તેમના આગવા સ્વપાર્જત કમાણીના નાણાંથી વેચાણ રાખેલ. જે બદલનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ ૧૭-૦૬-૧૯૮૦ નારોજ અનુક્રમ નંબર-૧૦૩૦ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૩૯૦ થી તારીખ ૧૬-૯-૧૯૮૨ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૬-૧૨-૧૯૮૫ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.
- (૩.૯) ત્યારબાદ શ્રી પ્રાંત અધિકારી સાહેબ, ગાંધીનગરનાએ તારીખ ૧૮-૭-૧૯૮૦ નારોજના હુકમ નંબર-પીઓ/જમીન/ટુ.ધા./વ થી મોજે સરગાસણની સીમની જે જમીનો કુવા/બોરથી પીયત થતી હોય અને કાયમી ધોરણે પીયત થવાની શક્યતા ધરાવતી હોય તેવી જમીનોને ટુકડામાંથી કમી કરતા સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીનના બીજાહક્કમાંથી ટુકડાની નોંધ કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૬૯૬ થી તારીખ ૧૯-૧૧-૧૯૮૦ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.
- (૩.૧૦) ત્યારબાદ વિવાદી-તખુજી આત્મારામ ઠાકોરે સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની જમીન અંગે પ્રતિવાદી- (૧) વિહાજી હેમતાજી તથા (૨) મામ. અને કૃષિપંચ, ગાંધીનગરની વિરૂદ્ધ શ્રી નાયબ કલેક્ટર સાહેબ (જ.સુ.) અપીલ, ગાંધીનગરની કોર્ટમાં વિવાદ અરજી દાખલ કરતા નામદાર કોર્ટે તારીખ ૧૩-૯-૧૯૮૦ નારોજના હુકમ નંબર-ગણોત/અપીલ/એસઆર/૨૧૧/૮૮ થી વિવાદીની વિવાદ અરજી અંશતઃ માન્ય રાખતા મામલતદાર અને કૃષિપંચ, ગાંધીનગરનો તારીખ ૨૪-૬-૧૯૮૬ નારોજનો હુકમ નંબર-ગ.કે.નં.૫૦૦૧/૮૬ કાયમ રાખવા ઉપરાંત પક્ષકારોને હુકમની તારીખથી ૬૦ દિવસમાં (હુકમમાં દર્શાવ્યા મુજબ ૮૦ દિવસમાં)સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની જમીનને યથાવત (મુળ) સ્થિતિમાં લાવવા હુકમ કરેલ અને જો પક્ષકારો તેમ કરશે તો કૃષિપંચશ્રીના તારીખ ૨૪-૬-૧૯૮૬ નારોજના હુકમનો અમલ કરવાનો રહેશે નહિ અને જો પક્ષકારો તેમ કરવામાં કસુર કરે તો સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની જમીનનો ગ.ધા. કલમ-૮૪(સી)(૨) મુજબ કાયમી ધોરણે નિકાલ કરવા તજવીજ કરેલ અને તે મુજબ કેસ રીમાન્ડ કરવા હુકમ કરેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૭૦૪ થી તારીખ

૧૯-૧૧-૧૯૯૦ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૩-૨-૧૯૯૧ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૧) ત્યારબાદ શ્રી નાયબ કલેક્ટર સાહેબ (જ.સુ.) અપીલ, ગાંધીનગરની કોર્ટના તારીખ ૧૩-૯-૧૯૯૦ નારોજના હુકમ નંબર-ગણોત/અપીલ/એસઆર/૨૧૧/૮૮ મુજબ મામલતદાર કૃષિપંચ, ગાંધીનગરની કોર્ટમાં નંબર-ગણોત કેસ/૨૬/૨૦૦૦ થી ન્યાયિક કાર્યવાહી દરમ્યાન સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ વાળી જમીનના તબદીલીથી લેનાર-તખુજી આત્મારામ ઠાકોર જન્મજાત ખેડૂત હોવાનું પુરવાર થતા નામદાર કોર્ટે તારીખ ૪-૯-૨૦૦૦ (હુકમમાં દર્શાવ્યા મુજબ તારીખ ૩૦-૮-૨૦૦૦) નારોજના હુકમથી સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ વાળી જમીન અંગે ગણોતધારાની કલમ-૮૪(સી) મુજબની સદર કેસની તપાસ બંધ કરવા હુકમ કરેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૨૭૨ થી તારીખ ૨૩-૧૧-૨૦૦૦ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૩૧-૩-૨૦૦૧ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૨) ત્યારબાદ મહેરબાન નાયબ કલેક્ટર (જ.સુ.) અપીલ, ગાંધીનગરની કોર્ટમાં સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ના ખાતા નંબર-૩૮૯ ની જમીન અંગે (એ) શ્રી સરકાર તથા (બી)તખુજી આત્મારામ ઠાકોર, વિહાજી હેમાજી, માધાજી હેમાજીની વચ્ચે કેસ નંબર-ગણોત/રીવીઝન/ એસઆર/૧૦૪/૨૦૦૧ થી કેસ ચાલતા નામદાર કોર્ટે અત્રેની સરખા ક્રમાંકની રીવીઝન નોટીસ પરત ખેંચવા તથા મામલતદાર અને કૃષિપંચશ્રી, ગાંધીનગરનો તારીખ ૩૦-૮-૨૦૦૦ નો હુકમ નંબર-કેસ-૨૬/૨૦૦૦ કાયમ રાખવા હુકમ કરેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૯૧૫ થી તારીખ ૨૦-૬-૨૦૦૬ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૦-૮-૨૦૦૬ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૩) ત્યારબાદ મહેરબાન નાયબ કલેક્ટર (જ.સુ.) અપીલ, ગાંધીનગરની કોર્ટમાં સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ના ખાતા નંબર-૩૮૯ ની જમીન અંગે (એ) શ્રી સરકાર તથા (બી)તખુજી આત્મારામ ઠાકોર, વિહાજી હેમાજી, માધાજી હેમાજીની વચ્ચે કેસ નંબર-ગણોત/રીવીઝન/ એસઆર/૧૦૪/૨૦૦૧ થી કેસ ચાલતા નામદાર કોર્ટે અત્રેની સરખા ક્રમાંકની રીવીઝન નોટીસ પરત ખેંચવા તથા મામલતદાર અને કૃષિપંચશ્રી, ગાંધીનગરનો તારીખ ૩૦-૮-૨૦૦૦ નો હુકમ નંબર-ગણોત કેસ-૨૬/૨૦૦૦ કાયમ રાખવા હુકમ કરેલ. જે અંગેની

નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૩૪૩૦ થી તારીખ ૧૦-૧૦-૨૦૦૭ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૭-૧૧-૨૦૦૭ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૪) ત્યારબાદ તખ્તજી આત્મારામની પાસેથી સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ના ખાતા નંબર-૩૮૮ ની ૩૩૩૮ ચોરસમીટર જમીન કુલ રૂા. ૨૦,૦૩,૪૦૦/- અંકે રૂપિયા વીસ લાખ ત્રણ હજાર ચારસો પુરામાં (૧) સંતરામ ખાનચંદ, (૨) તરુણભાઈ સંતરામભાઈ, (૩) ગૌરવ સંતરામભાઈ તથા (૪) મૃણાલ સંતરામભાઈએ સંયુક્ત રીતે તેઓના આગવા સ્વપાર્જિત કમાણીના નાણાંથી વેચાણ રાખેલ. જે બદલનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ ૨૪-૪-૨૦૦૮ નારોજ અનુક્રમ નંબર-૮૧૩૮ થી રજુ થયેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજનો હુકમ કાયદાકીય પુર્તતા પુર્ણ થતા તારીખ ૨-૫-૨૦૦૮ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૩૬૨૨ થી તારીખ ૧૩-૫-૨૦૦૮ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૯-૯-૨૦૦૮ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૫) ત્યારબાદ સદરહુ ગામ મોજે સરગાસણની સીમની જમીનો અન્વયે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ અમલમાં આવતા સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની ૩૩૩૮ (૩૩૩૦) ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૮ (સરગાસણ)માં થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ.

(૩.૧૬) ત્યારબાદ મે.કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તારીખ ૨૫-૮-૨૦૧૦ નારોજના હુકમ નંબર-સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૩૮/૧૦/વશી.૧૮૨૪૭ થી ૧૮૨૬૨/૨૦૧૦ થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની ખાતા નંબર-૩૮૮ ની ૩૩૩૮ ચોરસમીટર જમીનનો નગર રચના યોજના નં.૮ (સરગાસણ)માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટર જમીનનો ઉપયોગ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય વિષયક હેતુથી કરવા બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૪૩૧૪ થી તારીખ ૬-૯-૨૦૧૦ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨-૧૧-૨૦૧૦ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૭) ત્યારબાદ સંતરામભાઈ ખાનચંદ તારીખ ૯-૧૦-૨૦૧૦ નારોજ બિનવસીયતે અવસાન પામતા સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ના ખાતા નંબર-૩૮૯ ની તેમના હિસ્સાની જમીન તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) ઉષાદેવી સંતરામભાઈ, (૨) તરૂણભાઈ સંતરામભાઈ, (૩) ગૌરવભાઈ સંતરામભાઈ તથા (૪) મૃણાલભાઈ સંતરામભાઈના સંયુક્ત નામે વારસાઈની રૂઈએ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૪૬૨૫ થી તારીખ ૨૩-૬-૨૦૧૧ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૩-૧-૨૦૧૨ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૮) ત્યારબાદ (૧) ઉષાદેવી સંતરામભાઈ, (૨) તરૂણભાઈ સંતરામભાઈ, (૩) ગૌરવભાઈ સંતરામભાઈ તથા (૪) મૃણાલભાઈ સંતરામભાઈએ સદરહુ જમીન ઉપર કોટક મહિન્દ્રા બેંક લિમિટેડમાંથી લોન મેળવી તારીખ ૨૨-૮-૨૦૧૭ નારોજ ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૬૨૧૪ થી એક મોર્ગેજ ડીડ રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ. ત્યારબાદ (૧) ઉષાદેવી સંતરામભાઈ, (૨) તરૂણભાઈ સંતરામભાઈ, (૩) ગૌરવભાઈ સંતરામભાઈ તથા (૪) મૃણાલભાઈ સંતરામભાઈએ સદર લોનની પુરેપુરી રકમ ચુકતે ભરપાઈ કરી દેતા સદર બેંક તરફથી તેઓની તરફેણમાં તારીખ ૧-૫-૨૦૧૮ નારોજ ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૮૬૯૯ થી એક રીલીઝ ડીડ રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે.

(૩.૧૯) ત્યારબાદ (૧) તરૂણભાઈ સંતરામભાઈ, (૨) ગૌરવ સંતરામભાઈ, (૩) મૃણાલ સંતરામભાઈ તથા (૪) ઉષાદેવી સંતરામભાઈની પાસેથી સદરહુ સર્વે નંબર : ૨૪/૨ ના ખાતા નંબર : ૩૮૯ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૮ (સરગાસણ) માં થતા તેને આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુવિષયક બિનખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનાર તુષાર બાબુભાઈ શેલડીયાએ અમારા આગવા સ્વપાર્જીત કમાણીના નાણાંથી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૦૭-૦૫-૨૦૧૮ નારોજ અનુક્રમ નંબર : ૯૧૪૧ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૬૩૦૩ થી તારીખ : ૧૬-૦૫-૨૦૧૮ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે ફેરફાર એન્ટ્રી તારીખ : ૦૩-૦૮-૨૦૧૮ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૪) ત્યારબાદ ગાંધીનગરના શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, ગાંધીનગરનાએ તારીખ : ૦૪-૦૨-૨૦૧૯ નારોજના હુકમ નંબર-પીઆરએમ/સરગાસણ/૨૯૮/૧૨/૨૦૧૯/૯૩૩/૨૦૧૯ થી સદરહુ સર્વે નંબર : ૨૪/૨ ના ખાતા નંબર : ૧૩૭૧ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૮ (સરગાસણ) માં થતા તેને આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુવિષયક બિનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુના ફલેટોનું બાંધકામ કરવાની વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે તથા તે અંગેના પ્લાન પાસ કરેલ છે.

(૫) ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનારએ સદરહુ સર્વે નંબર : ૨૪/૨ ના ખાતા નંબર : ૧૩૭૧ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૮ (સરગાસણ) માં થતા તેને આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુવિષયક બિનખેતીની જમીનમાં ઉપરોક્ત મેળવેલ મંજૂરીઓ આધારે પાસ કરાવેલ પ્લાન મુજબ આંતરીક રોડ-રસ્તાઓ તથા કોમન પ્લોટ મુકી જુદા જુદા ફલેટોનું બાંધકામ કરી "પ્રારબ્ધ રેસીડેન્સી" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમ અમલમાં મુકેલ છે અને તે અનુસંધાને જરૂરી બાંધકામ વાપરવાની પરવાનગી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, ગાંધીનગરનાએ તારીખ : નારોજ હુકમ નંબર : થી આપેલ બી.યુ.પરમીશનથી આપેલ છે.

(૬) યોજના અંગે મેળવેલ પરવાનગીઓની વિગત :-

(૬.૧) બિનખેતીની પરવાનગી :-

મે.કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તારીખ ૨૫-૮-૨૦૧૦ નારોજના હુકમ નંબર-સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૩૯/૧૦/વશી.૧૮૨૪૭ થી ૧૮૨૬૨/૨૦૧૦ થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની ખાતા નંબર-૩૮૯ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીનનો નગર રચના યોજના નં.૮ (સરગાસણ)માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટર જમીનનો ઉપયોગ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય વિષયક હેતુથી કરવા બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

(૬.૨) બાંધકામની પરવાનગી :-

ત્યારબાદ ગાંધીનગરના શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, ગાંધીનગરનાએ તારીખ : ૦૪-૦૨-૨૦૧૯ નારોજના હુકમ નંબર-પીઆરએમ/સરગાસણ/૨૯૮/૧૨/૨૦૧૯/૯૩૩/૨૦૧૯ થી સદરહુ સર્વે નંબર : ૨૪/૨ ના ખાતા નંબર : ૧૩૭૧ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીન કે

જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૮ (સરગાસણ) માં થતા તેને આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુવિષયક બિનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુના ફલેટોનું બાંધકામ કરવાની વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે તથા તે અંગેના પ્લાન પાસ કરેલ છે.

(૬.૩) રેરાની પરવાનગી :-

સદરહુ યોજના અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલારીટી ઓથોરીટી (RERA) એક્ટ, ૨૦૧૬ અન્વયે ગુજરાત સરકાર તરફથી રજીસ્ટ્રેશન નંબર થી તા.....ના રોજ સર્ટીફિકેટ આપવામાં આવેલ છે.

(૬.૪) લીફ્ટની પરવાનગી :-

સદરહુ યોજના બહુમાળીય હોવાથી બ્લોક "એ" માં ૨(બે) લીફ્ટની, બ્લોક "બી"માં ૨(બે) લીફ્ટની એમ મળી કુલ ૪ (ચાર) લીફ્ટની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે, અને તે લીફ્ટ “.....” કંપનીની મુકવામાં આવેલ છે અને તે લીફ્ટ વાપરવા અંગેનું લાયસન્સ નં. છે જેથી ચીફ ઈન્સ્પેક્ટર, લીફ્ટ અને એસ્કેલેટર, સેન્ટ્રલ ઝોન, મુખ્ય મથક, ગાંધીનગર ધ્વારા તેમનાં પ્રમાણપત્ર નં..... dt..... તથા પ્રમાણપત્ર નં..... dt..... થી આપવામાં આવેલ છે. આમ, વેચાણ આપનાર ધ્વારા સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ લીફ્ટ ખુબ જ સારી કંપનીની તથા સરકારશ્રી ધ્વારા નક્કી થયેલ નિયમો મુજબની છે. પરંતુ, લીફ્ટ કે જે એક યંત્ર છે અને તેમાં ખામી સર્જવાની શક્યતાઓ રહેલી છે. આવી ખામી લીફ્ટનો દુરઉપયોગ, ખોટો વપરાશ, પ્રોપર મેન્ટેઈન ન થવું, ઓવરલોડ ઉપયોગ આવા કોઈપણ કારણસર થઈ શકે તેમ છે. તેમજ તેનાં લીધે અકસ્માત થવાની પણ સંભાવના રહેલી છે. વળી, લીફ્ટનો જો નાના બાળકો ઉપયોગ કરે કે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરતાં ન આવડતો હોય તેવી વ્યક્તિ તેનો ઉપયોગ કરે તો પણ અકસ્માત થવાની શક્યતાઓ રહેતી હોય છે અને જેથી આવા કોઈપણ કારણસર બી.યુ.પરમીશન આવ્યા પછી કોઈપણ લીફ્ટ કે તેનાં કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી સર્જાય કે અકસ્માત ઈત્યાદી થાય તો તે અંગે કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેતી નથી.

(૬.૫) ફાયર સેફ્ટી :-

સદરહુ યોજનામાં ફાયર સેફ્ટી અંગેનું પ્રમાણપત્ર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તા..... નારોજ અનુક્રમ નં..... થી આપવામાં આવેલ છે અને તે પ્રમાણપત્ર

પ્રમાણે તેમાં જણાવેલ શરતો સહીત વેચાણ લેનાર તથા યોજનાનાં ભવિષ્યનાં તમામ સભ્યોએ ફાયર સેફ્ટી મેજર્સની ગાઈડલાઈન મુજબ જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ કરતાં રહેવાનું છે.

- (૭) સદરહુ યોજનામાં ઉપયોગમાં લેવાયેલ તમામ યાંત્રીક સાધનો એટલે કે મશીનરી જેવી કે, બોર, મોટર જેવાં સાધનો તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનાં કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી વેચાણ આપનાર દ્વારા સારામાં સારી બનાવટ (બ્રાન્ડ) નાં છે અને તે તમામ કે તે પૈકી કોઈપણ સાધન, યંત્ર ઈત્યાદી તે વેચાણ આપનારે જાતે બનાવેલ નથી. પરંતુ, હાલમાં બજારમાં મળતી સારી બ્રાન્ડો પૈકીની છે અને તે વેચાણ આપનાર દ્વારા ફક્ત ખરીદવામાં આવી છે. જેથી આવા કોઈપણ યંત્ર જેવાં કે બોર, મોટર જેવા સાધનો તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનાં કેબલ્સ, તથા અન્ય કેબલ્સ તથા ફીટીંગ્સ ઈત્યાદીને થતું નુકશાન કે તેનાં લીધે થતો અકસ્માત તે વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી. તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનાર કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી વેચાણ આપનારની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં. જે અંગે વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે.
- (૮) આમ, ઉપરોક્ત વિગતે સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીન તથા તેના ઉપર મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ બાંધકામવાળી સમગ્ર મીલકતનાં માલીક ફક્ત વેચાણ આપનાર બનેલા છે, અને તેનો પ્રત્યક્ષ માલીકી, કબજો, ભોગવટો પણ વેચાણ આપનાર પાસે હતો અને છે.
- (૧૦) આથી વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારની યોજનાની સ્થળ ઉપર મુલાકાત લીધેલ અને તે મુજબ તેઓએ નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા દર્શાવી તે અંગેનો પ્રસ્તાવ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર સમક્ષ મુકેલો અને સદરહુ વેચાણ લેનારનો પ્રસ્તાવ વેચાણ આપનારે સ્વીકારી માન્ય રાખેલ અને નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ.
- (૧૧) વધુમાં સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા ફ્લેટોની સ્કીમ મુકવામાં આવેલ તે યોજનાની મિલકતનો સંપૂર્ણ કંટ્રોલ હવેથી એકતરફવાળાનો છે અને રહેશે.
- (૧૨) સદરહુ મીલકતને લગતાં તથા મજકુર યોજનાને લગતાં તમામ ટાઈટલ ડીડ્સ, તથા દસ્તાવેજ પુરાવાઓ, જેવાં કે,
- (એ) યોજનાની જમીનનાં ૧૯૫૧-૫૨ થી પાણીપત્રકની નકલો
- (બી) યોજનાની જમીનનાં ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ નાં ઉતારા
- (સી) યોજનાની જમીન અંગે ૧૯૫૧-૫૨ થી આજસુધીનાં ફેરફાર થયેલ તમામ ગામ નમુના

નં. ૬ ની હકકપત્રકની નકલો

- (ડી) યોજનાની જમીન અંગે વખતો-વખત થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલો
- (ઈ) યોજનાની જમીન અંગે વેચાણ આપનારની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ
- (એફ) બીનખેતીની પરવાનગી
- (જી) બાંધકામ કરવા અંગેની રજાચિઠ્ઠી
- (એચ) બાંધકામ અંગેનો નકશો ઇત્યાદી

જેવા જરૂરી તમામ દસ્તાવેજ પુરાવા અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તે ચકાસવા માટેનો પુરતો સમય પણ આપવામાં આવેલ, અને તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનારે તથા વેચાણ લેનારનાં એડવોકેટશ્રીએ પુરતી ચકાસણી કરાવી અમો વેચાણ આપનારનાં સદર યોજનાનાં તમામ ટાઈટલ કલીયર, ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ હોવા બાબતની ખાતરી અને અભ્યાસ કરાવી લીધેલ, અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ.

- (૧૩) વધુમાં, વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની જમીન ખરીદ કરતાં પહેલાં પોતાનાં એડવોકેટશ્રી મૌલિક એસ. શેઠ, એડવોકેટ દ્વારા ખાતરી કરાવેલ, અને તેઓએ સદરહુ જમીન અંગેનું પોતાનું ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ અને રીપોર્ટ તા.૦૮-૦૩-૨૦૧૮ નાં રોજનું ઈસ્યુ કરેલ છે જે ચોખ્ખો, માર્કેટેબલ અને સંપૂર્ણ બોજારહીત છે અને તેની નકલ પણ વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આપેલ છે. જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે. આમ, સદરહુ મીલકતનાં ટાઈટલ સંબંધિત કોઈ તકરાર રહેતી નથી અને જેથી જે તમામ ટાઈટલ ડીડસ, દસ્તાવેજ પુરાવા ઇત્યાદી ગુજરાત રાજ્યમાં હાલમાં પ્રવર્તમાન ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ કાયદા” અથવા “મજકુર કાયદા” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) તે અનુસંધાને ગુજરાત રાજ્ય ધ્વારા બનાવેલ રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન (નીતિ-નિયમો) અનંસુધાને તથા પ્રવર્તમાન અન્ય કાયદા અનુસંધાને વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલ છે.
- (૧૪) વધુમાં વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તથા કોમન રોડ, કોમન ફેસિલીટીઝનો વરાડે પડતો વપરાશી હક્ક વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આ દસ્તાવેજથી સોંપવામાં આવેલ છે અને સબબ હવેથી વેચાણ લેનાર અગર તેમના વંશ, વાલી, વારસો સદરહુ મિલકત માલીકી હક્કથી ભોગો, ભોગવો, વાપરો યા કોઈને દાન, વેચાણ અગર બક્ષીસ આપો તેમાં અમો વેચાણ આપનારનો કોઈપણ જાતનો હક્ક દાવો રહેતો નથી પરંતુ સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહીતને ભાડે આપતા પહેલા અમો

એકતરફવાળાને અગર યોજનાનાં વહીવટ, મેઈન્ટેનન્સ અંગે બનેલ/ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાને તમો લખાવી લેનારે લેખીતમાં જાણ કરવાની રહેશે.

(૧૫) વધુમાં જો ફ્લેટોના જુદા જુદા મેમ્બરો/સભ્યો દ્વારા સદરહું યોજનાનાં મેઈન્ટેનન્સ તથા વહીવટ અંગે ભવિષ્યમાં જો કોઈપણ જાતની મંડળી, મંડળ, સર્વિસ સોસાયટી, કંપની કે એસોસીયેશન ઓફ પર્સન બનાવવામાં આવે અથવા જો સદરહું સમગ્ર યોજના અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા કે સદરહું સમગ્ર યોજનાનાં જુદા જુદા મેમ્બરો/સભ્યો દ્વારા જો કોઈપણ જાતની મંડળી, મંડળ, સર્વિસ સોસાયટી, કંપની કે એસોસીયેશન ઓફ પર્સન (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વહીવટીય માળખાં" તરીકે સંબોધેલ છે.) બનાવવામાં આવે, તો; તેવા સમયે તમારે કોઈપણ જાતનાં વિરોધ વગર જે તે "વહીવટીય માળખાં" ના સભાસદ થવાનું ફરજિયાત રહેશે અને આવું સભાસદપણું મેળવવા માટે જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તે તમારે યોજનાનાં અન્ય સભ્યો સાથે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે અને જે તે વહીવટીય માળખાનાં તમામ નિતી નિયમો, ઠરાવો ઇત્યાદી તમોને લાગુ પડશે અને જેનું પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતે સદરહું મિલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તે પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતે સદરહું મિલકત તમોએ વેચાણ રાખેલ છે. આમ સદરહું યોજના અંગે બનાવેલ/ભવિષ્યમાં જે કોઈપણ સ્વરૂપનું વહીવટીય માળખું બનાવવામાં આવે તેને હવે પછી સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વહીવટી માળખું" એ રીતે ઓળખવામાં આવેલ છે.

(૧૬) વધુમાં રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી એક્ટની કલમ ૧૩ મુજબ વેચાણ આપનાર અને વેચાણ લેનાર વચ્ચે બાનાખતનો કરાર કરવો જરૂરી છે અને વેચાણ લેનારની વિનંતીને માન આપી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર સાથે અગાઉ તારીખ : ના રોજ થયેલ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ જે બાનાખતનો કરાર મે. સબરજીસ્ટ્રારશ્રી અમદાવાદ-૯ (બોપલ)ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.થી નોંધાયેલ છે તે અનુસંધાને સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જે બંને પક્ષકારો કબુલ, મંજૂર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની નથી.

(૧૭) બીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલકત વેચાણથી લેવા એકતરફવાળાનો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ થતા યુનીટની વેચાણ કિંમત કુલ્લે રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરાની ચુકવવાની તથા અન્ય ખર્ચ ચુકવવાની અને અન્ય વર્તન કરવાની સ્પષ્ટ સમજૂતીથી અમો તમોને સદરહું મિલકત આ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરીએ છીએ, જે કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને જુદા-જુદા ચેક/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટથી નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

॥ **અવેજ પહોંચ્યાની વિગત જે** ॥

૩૧.-૦૦ અંકે રૂપીયાપુરા
બેંક,.....શાખાનાં તારીખ : નારોજનો ચેક
નંબર થી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો
એકતરફવાળાને આપેલ છે. જે અમો એકતરફવાળાને મળી ગયેલ
છે.
૩૧.-૦૦ અંકે રૂપીયાપુરા
બેંક,.....શાખાનાં તારીખ : નારોજનો ચેક
નંબર થી તમો બીજીતરફવાળાએ અમો
એકતરફવાળાને આપેલ છે. જે અમો એકતરફવાળાને મળી ગયેલ
છે.
- ૩૧.....-૦૦ અંકે રૂપીયા પુરા તમો બીજીતરફવાળા અમો
એકતરફવાળા વતી સીધેસીધા ઈન્કમટેક્સ ડીપાર્ટમેન્ટમાં
ટી.ડી.એસ. પેટે ભરનાર છો. જે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ
અવેજ પેટે મજરે ગણેલ છે.

૩૧./- અંકે રૂપીયા પુરા

એ રીતે વેચાણની કુલ કિંમત **૩૧...../- અંકે રૂપીયા**
..... પુરા તમો વેચાણ લેનારએ અમો વેચાણ આપનારના કહ્યા મુજબ ઉપરોક્ત
વિગતે ચુકવ્યા છે અને તે અમો વેચાણ આપનારને પહોંચ્યા છે, જેની પહોંચ અમો વેચાણ આપનાર
કબુલ કરીએ છીએ કે સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત પૂરેપૂરી રકમ મળી ગયેલ છે અને તમો વેચાણ
લેનારને વેચાણ કિંમતની ચૂકવણીની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને વેચાણ લેનાર આથી
જાહેર કરીએ છીએ કે....**વેચાણ લેનારએ બોનાફાઈડ ઈન્ડિયન સીટીઝન એટલે કે ચોખ્ખા ભારતીય**
નાગરીક છે અને વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચૂકવેલ અવેજ તે વેચાણ લેનારની કાયદેસરની
આવકનાં સ્રોતમાંથી આવેલ છે અને ઉપરોક્ત ચુકવેલ રકમ એ કોઈપણ ગેરકાયદેસર રીતે કે કોઈપણ
કાયદા હેઠળ ગેરકાયદેસર હોય તેવા ધંધામાંથી મેળવેલ આવક નથી તે અંગની સંપૂર્ણ બાંહેધરી વેચાણ
લેનાર વેચાણ આપનારને આપે છે.

વધુમાં સદરહુ યોજના અંગેનું બાંધકામ વાપરવાનું પ્રમાણપત્ર આવી ગયેલ છે અને યોજનાનું
બાંધકામ મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ પૂર્ણ થઈ ગયેલ હોઈ ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ

ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ મુજબ વેચાણ લેનારે પોતાની સ્વૈચ્છાએ કોઈપણ પ્રકારનાં દબાણ વગર ઉપરોક્ત જણાવેલ અવેજ યોજનાની તથા પોતે વેચાણ રાખેલ યુનીટની સંપૂર્ણ ચકાસણી કરી-કરાવી લઈ સંતોષ થયેલ હોઈ યુનીટની વેચાણ કિંમત સંપૂર્ણપણે ચુકવી આપેલ છે, અને તે સામે કોઈપણ પ્રકારનું ડીસ્કાઉન્ટ કે વહેલાં પેમેન્ટ સામે કોઈપણ પ્રકારનો ફાયદો લેવા ઈચ્છતા ન હોઈ તેમજ તેવાં તમામ હકકો જતાં કરેલ હોઈ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાની વિનંતી વેચાણ આપનારને કરતાં વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

રીમાર્ક્સ : તમો વેચાણ લેનારએ અમો વેચાણ આપનારને જે ઉપરોક્ત ચેકો / ડી.ડી. આપેલ છે તે પૈકી કોઈપણ ચેક / ડી.ડી. બાઉન્સ જાય અગર એનકેશ થાય નહીં તો તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપો આપ રદ બાતલ થયેલ ગણાશે અને ચુકવાયેલ રકમ ફોરફીટ થયેલ ગણવાની છે અને સદરહુ મિલકતનો નવેસરથી અલગ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનાર અન્ય કોઈને કરી આપવા આથી હક્કદાર થશે જે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ રાખે છે.

(૧૮) એક્ટરફવાલાએ જણાવેલ છે તથા બીજી ટરફવાલાએ કબુલ રાખેલ છે કે :-

(એ) સદરહુ "પ્રારબ્ધ રેસીડેન્સી" નામની યોજનાના સંકુલમાં રાખેલ અને આવેલ ખુલ્લી જમીન તથા કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ (ટ્રાફીક ન્યુસન્સ ન થાય તેવા ઉમદા હેતુસર એલોટેડ કર્યા સીવાયનું) કોમન એરીયા, પાણીની અંડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, પંપ તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન વિગેરે લાવવા લઈ જવાની કોમન વ્યવસ્થા, કોમન લાઈટો વિગેરે તમામ સુવિધાઓ સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક, સુખાધીકાર તથા યોજનામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા યોજનામાં આવેલ ફ્લેટોની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો વપરાશી હક્કો તથા બાંધકામનાં કોમન સ્લેબો અને ઉભા કોમન પીલ્લર્સ, બિલ્ડીંગના પાયાનું બાંધકામ તથા બિલ્ડીંગમાંની અન્ય સહવપરાશની વસ્તુઓમાં વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો હક્ક અમો વેચાણ આપનારએ તમો વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલા છે, કોમન મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપવામાં આવેલો નથી. પરંતુ તેનો યોજનાના અન્ય સભ્યો સાથેનો વપરાશી હક્ક આપેલ છે.

(બી) સદરહુ "પ્રારબ્ધ રેસીડેન્સી" નામની યોજનાની બિલ્ડીંગ અંગે કોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષીક કે અન્ય મુદતી કે લાંબી મુદતનું અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલકતનાં વાર્ષીક મેઈનટેનન્સ વીગેરે કાયમી સ્વરૂપનાં ખર્ચ વિગેરે માટે જે ખર્ચ / ફાળો નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે યોજનાનાં અન્ય સભ્યો સાથે મળીને વરાડે પડતો ભોગવવાનો

રહેશે. જો તેમાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો કોમન સુવીધા વાપરવાનો હક્ક વેચાણ રાખનાર ગુમાવશે.

- (સી) હવેથી સદરહું મિલકત વેચાણથી રાખનારા તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઇત્યાદી યોજનાનાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં નિતી-નિયમો અગર યોજના અંગે જે કોઈપણ વહીવટીય માળખું બને તેનાં વખતો વખતના તમામ નિતી-નિયમો તથા ઠરાવોને આધીન તથા તમામ કાયદાકીય જોગવાઈઓને આધીન ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધી ફક્ત અને માત્ર રહેણાંકનાં હેતુસર ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ વીગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપે તે માટે હક્કદાર છે.
- (ડી) સદરહું યોજનાના ફ્લેટોના સભ્યો રહેવા આવશે ત્યારે તેમજ તે પછી યોજનાના સભ્યોએ ભેગા મળીને સર્વિસ સોસાયટી અગર વહીવટી મંડળ અગર એસોશીએશન (કે જે સમગ્ર યોજના માટે હોય તે રીતે) બનાવી અને સદરહું યોજનાની કોમન ફેસિલીટીઝનું મેઈનટેનન્સ કરવાનું રહેશે તથા સદરહું યોજનાની કોમન લાઈટ કનેક્શન અંગે જીઈબી કે લાગુ ઓથોરીટીમાં જે કોઈ રકમ કોમન વીજળી વપરાશ સાડૂ ભરી હોય કે ભરવી પડે તો તે પણ વેચાણ લેનારએ ચુકવવાની રહેશે તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવા કરાવવાની નથી. તેમજ યોજના અંગે એટલે કે રહેણાંકનાં ફ્લેટ સિવાય પોતાનાં બ્લોક કે યોજના અંગે પણ આવી જે કોઈ રકમ ભરી હોય તો તે પૈકી વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનારે ભરવાનાં છે.
- (ઈ) બીજીતરફવાળાને સદરહું ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળ્યેથી તે ફ્લેટ અંગેનાં કરવેરાઓ, લાઈટ બીલના, મેઈનટેનન્સ ખર્ચ અને બીજી કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ જેવી કે સબમર્સીબલ પંપ, કોમન લાઈટો, અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંકો, ઇલેક્ટ્રીક પંપો, સીસીટીવી કેમેરા, કલબ હાઉસ, સીક્યુરીટી, સ્વીપર, માળી કે જેનો ઉપયોગ કોમન રીતે કરવાનો છે તે અંગેની કરેલ અન્ય વ્યવસ્થાનાં મેઈનટેનન્સ તથા અન્ય કોમન સેવાઓના ખર્ચાઓ ભરવા બંધાયેલા છે. આ રકમ અંગેની તમામ જાણકારી બીજી તરફવાળાએ જાતે જગ્યા ઉપર આવીને તથા મેળવીને તે ચુકવવાની છે. તે માટે પત્રવ્યવહાર કરી જાણકારી આપવા સદરહું યોજનાનાં વહીવટ, મેઈનટેનન્સ તથા સાર-સંભાળ અંગે વખતો વખત જે કોઈપણ માળખું હોય તેનાં હોદ્દદારો બંધાયેલા નથી તેમજ લેટ પેમેન્ટ અંગેનાં પરીણામો જે નક્કી થાય તે બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાના રહેશે.
- (એફ) આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કાંઈપણ લખ્યું હોય તેનાથી બીજીતરફવાળાને પરીશિષ્ટમાં જણાવેલ

મિલકત તથા સદરહુ તેને લાગુ યોજનાની જમીનમાંનાં વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હક્કો સિવાય સદરહુ યોજનાની અન્ય ફલેટો કે યોજનામાં કે બાકી રહેતી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક કે હિત ઉત્પન્ન થયેલા નથી અને થશે નહીં અને તેમ થયાનું ગણાશે નહીં.

(જી) બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરતો મુજબ વેચાણ લેનાર નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની ચુકવણી કરી આપે તો વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો થતો હોઈ વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. વધુમાં, બીજીતરફવાળાને આ દસ્તાવેજનાં પરિશિષ્ટમાં જણાવવામાં આવે છે તે જ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો મેળવવાનો અને પ્રાપ્ત કરવાનો હક્ક બી.યુ. પરવાનગી આવ્યેથી આપોઆપ પ્રાપ્ત થશે અને ત્યારે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપી હોવાનું ગણાશે. પરંતુ બીજી તરફવાળાને આ યોજનાની સુવીધાની સામાન્ય જગ્યાઓ તથા યોજનાની પાણીની ટાંકીઓ, ગટર અને ઈલેક્ટ્રીક લાઈનો, રસ્તા તથા કોમન જગ્યા વીગેરેમાં યોજનાનાં અન્ય સહમાલીકો સાથે સામુહિક હક્ક સિવાય કોઈ આગવો માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં. બીજીતરફવાળા બાંધકામની પ્રવૃત્તિ સામે કે અન્ય ફલેટોનાં નીકાલ સામે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઉભો કરી / કરાવી શકશે નહીં તથા સ્ટે ઓર્ડર વિગેરે નહીં મેળવે તેની તેઓ એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(એચ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત પુરતો તમો વેચાણ લેનારનો સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક આવેલો ગણાશે અને સદરહુ યોજનામાં તમારા હક્કો ફક્ત તમોએ વેચાણ રાખેલ મીલકત પુરતા સિમિત રહેશે.

(આઈ) વેચાણ લેનારએ કબજો મળ્યા પછીનાં સમયનાં તેમનાં મિલકતનાં તમામ પ્રકારના વેરાઓ ભવિષ્યમાં ચુકવવાનાં છે. સદરહુ મિલકત તથા તેને લાગુ વણવહેંચાયેલ જમીનનાં ભાગનાં વેરાઓ, મહેસુલ તથા એજ્યુકેશન સેસ, પાણી વેરો વીગેરે જેવા બીલ્ડીંગનાં કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલકત ધરાવનારની જોઈન્ટ અને સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમનાં રસ્તામાં તથા માર્જન વિગેરેમાં પ્રકાશ સાડૂ રાખવામાં આવેલ કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને ફલેટમાં પાણી (બોરમાંથી કે અન્ય રીતે) મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીમાંથી ફલેટો સુધી પાણી લઈ જવા સાડૂ જે કોઈ ઈલેક્ટ્રીક મોટર તથા ઈલેક્ટ્રીક પંપ ઇત્યાદીનાં બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર / પંપનાં નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ, તેમજ ચોકીદારોનો ખર્ચ અને સાફ, સફાઈનો ખર્ચ માળી, સુપરવાઈઝર ખર્ચ તેમજ સમગ્ર સ્કીમની જાળવણીનો ખર્ચ તેમજ અહીં લખેલ ના હોય આમ છતાં સહીયારી ચુકવવાની થાય, તેવી તમામ રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર

બંધાએલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ, તેની ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે અને આવા ખર્ચા સારૂ એકતરફવાળાને ત્યાં આવી નક્કી થયેલી મેઈન્ટેનન્સની રકમ જમા કરાવેલ છે/અગર કરાવવાના છે અને આવી રકમની ચુકવણી કરવાની બાકી હોય અને તે અંગેની નોટીસ તમોને મળે તે તારીખથી દિવસ-૧૫ (પંદર) માં આ સ્વરૂપનાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવા માટે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને અગર યોજનાનાં વહીવટીય માળખાને જમા કરાવશે. વધુમાં, સમગ્ર સ્કીમ બંધાઈ જતાં સ્કીમ અંગે આવી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ અંગે જમા કરવામાં આવેલ રકમ પૈકી ખર્ચ કર્યા બાદ વધી હોય તે વહીવટીય માળખાને જમા કરાવશે અને ત્યારબાદ તે રકમનો આવી સામાન્ય સુવીધાની જાળવણી સારૂ જરૂરી વહીવટ વહીવટીય માળખું કરશે. જરૂર પડ્યે બીજી વધુ રકમ આપવા વેચાણ લેનાર બંધાએલા છે. જો વેચાણ લેનાર આવી રકમ ચુકવશે નહીં, તો કોમન સુવીધા વાપરવાનો હક્ક વેચાણ લેનાર ગુમાવશે. જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતું વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછું પડે તો એકતરફવાળા અગર વહીવટીય માળખું કે તેના પ્રતિનિધીઓ મુળ ફંડ (કોપર્સ) પણ બધા ફ્લેટો વેચાઈ ગયા પછીથી વાપરી શકશે. આવું મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળાએ કરવાનું નથી પરંતુ સદરહુ યોજનાના જુદા જુદા ફ્લેટોનાં વેચાણથી રાખનારા માલીકો સહિયારી રીતે બહુમતીથી નક્કી કરે તે પ્રકારે કરવાનું છે.

(જે) વધુમાં જ્યાં સુધી વેચાણ લેનાર દ્વારા આ ફ્લેટોનાં વેચાણ, કોમન ખર્ચ એટલે કે ઉપર પેરા-આઈ માં જણાવવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની ડીપોઝીટ તથા મેઈન્ટેનન્સની તમામ રકમ ચુકવણી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી નહીં ચુકવાયેલી રકમ પુરતો વેચાણ આપનારનો અગર જે તે વહીવટીય માળખાનો સદરહુ ફ્લેટ વાળી મિલકત ઉપર પ્રથમ લીયન અને પ્રથમ ચાર્જ (બોજો) રહેશે તથા ફ્લેટમાંથી બાકીની રકમ વસુલ કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક વેચાણ આપનારનો રહેશે અને તેવી તમામ રકમ ચુકવાયેથી તેવું વેચાણ આપનારનું અગર જે તે વહીવટીય માળખાનું પ્રથમ લીયન અને ચાર્જ આપોઆપ નષ્ટ થયું હોવાનું ગણાશે.

(કે) બીજી તરફવાળાને જ્યારથી પણ ફ્લેટવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના પોતાના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય તેવી સ્થિતિમાં તે ફ્લેટ રહે તે રીતે કરશે. વેચાણ લેનારનાં કૃત્યો અને અપકૃત્યો માટે માત્ર વેચાણ લેનાર એટલે કે બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને એક તરફવાળાની કે વહીવટીય માળખાંની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. જો અન્ય કોઈ ત્રાહિત પક્ષકારને બીજી તરફવાળાનાં કૃત્યો, સકૃત્યો અને અપકૃત્યોને લીધે નુકશાની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ માત્ર બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(એલ) બીજીતરફવાળા તેમના ફ્લેટવાળી મિલકતમાં કોઈ સ્ફોટક, ગેરકાયદેસર, જલદીથી સળગી

ઉઠે તેવો કોઈપણ પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં તેમજ કોઈ એવી વજનદાર કે ધ્રુજારી ઉત્પન્ન કરે તેવી વસ્તુ લાવશે કે રાખશે નહીં કે યોજનાને કે યોજનાના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય એવી કોઈપણ પ્રવૃત્તિ કરશે નહીં કે કોઈપણ કાયદા હેઠળ પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુ ઈત્યાદી સદર મીલકતમાં લાવશે નહિં.

(એમ) બીજી તરફવાળા તેમજ તેમના ફલેટના ઓકયુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મિલકતને નુકશાન થાય કે તકલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય. તેમજ બીજી તરફવાળાએ તેનો ઉપયોગ કોઈપણ અસામાજિક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી કે કરાવવાનો નથી.

(એન) બીજી તરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપ્યા પછી પણ જો સ્થાનિક સંસ્થાના નિયમોને કારણે કે કાયદાઓની જોગવાઈઓને લીધે કે વ્યવહાર કારણોસર તેમની મીલકતમાં પોતે જાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કર્યો હોય અને તેવા કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર અંગે કોઈ બાંધકામ અગર ફેરફાર કરવાનો થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ કરવાનો છે. તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી થશે નહીં.

(ઓ) સદરહુ મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુમાં કે અન્ય મીલકતની આગળ, ઉપર કે આજુબાજુમાં કોઈપણ પ્રકારની ગંદકી થાય તેવી કોઈ ચીજ વસ્તુઓ બીજી તરફવાળાએ નાંખવાની કે ફેંકવાની નથી. તેમજ કોઈને કોઈપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ, એનોયન્સ, હેરાનગતી કે કોઈને અડચણ થાય તેવું વાહન પાર્ક કરવા સહિતનું કોઈપણ વર્તન કરવા-કરાવવાનું નથી કે તેવી રીતે વર્તવાનું નથી.

(પી) એકતરફવાળા અગર યોજનાનાં વહીવટીય માળખા દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજૂતીઓનું અગર યોજનાનાં નીતિ-નિયમોનું બીજી તરફવાળા પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી તે કારણસર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ તેવા વિલંબથી એક તરફવાળાના હક્કોને કોઈપણ પ્રકારની હાની કે અસર થશે નહીં.

(ક્યુ) બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળાએ કે યોજનાનાં વહીવટીય માળખાએ કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ, પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તે બીજીતરફવાળા ઉપર પુરતી બજવણીરૂપે ગણવામાં આવશે તેનાથી એકતરફવાળાની તેની બજવણીની જવાબદારીનો અંત આવશે.

(આર) વધુમાં એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર દ્વારા બનાવવામાં આવેલ સદર "પ્રારબ્ધ રેસીડેન્સી" નામની યોજનાનાં ફલેટોમાં આવનાર/બનનાર સભ્યોને ફલેટ દીઠ

બે(૨) કારપાર્કિંગની જગ્યા એલોટ કરવામાં આવશે અને જ્યારે ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગની જગ્યાએ સદરહુ યોજનાના કોમન પાર્કિંગમાં કરવાનો રહેશે જે ટુ-વ્હીલરનું પાર્કિંગ જે-તે ફ્લેટધારકે પોતાના બ્લોકના કંપાઉન્ડમાં આવેલ માર્જિનવાળી જગ્યામાં જ વહેલા તે પહેલાના ધોરણે કરવાનું છે., તેમજ દરેક યુનીટ ધારકે પોતાના યુનીટનાં વીઝીટર્સને તેમનાં વાહનોનું પાર્કિંગ યોજનાની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપૂર્વક અને નીતી નિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે.

(એસ) તમો બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજથી અમોએ તમોને વેચાણથી આપેલ ફ્લેટના બાંધકામવાળી મિલકત પોતાના એન્જનીયરો દ્વારા જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને બીજીતરફવાળાનાં એન્જનીયરોએ તે અંગે સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે અને તેથી કરીને હવેથી તમોને યોજનાનાં ફ્લેટનાં બાંધકામ અંગે એકતરફવાળા સામે કે અન્ય કોઈની પણ સામે કોઈ જ ફરીયાદ રહેતી નથી કે ભવિષ્યમાં કરવા-કરાવવાની નથી.

(ટી) બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરેથી ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન સદરહુ મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાનાં ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે થયેલ ન હોય તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધીની આવી ખામી તેમનાં ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને જો આવી ખામી દુર કરી શકવાનું શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહિં અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એકતરફવાળાના નીંચત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજીતરફવાળાને લિધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલી હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય કોઈપણ ઈસમો દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એકતરફવાળા આવું વળતર ચુકવી આપવા બંધાયેલા નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની રહેશે જેમાં એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં

(યુ) બીજીતરફવાળાઓને વેચાણ થયેલ મિલકત અંગે ભુકંપ, આગ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટિ વીગેરે જેવી કુદરતી આફતો સામે થતા નુકશાન અંગેનો તથા માનવસર્જિત હોનારતો અંગેનો તથા બીજા જરૂરી નુકશાન અંગે જરૂરી તમામ વીમાઓ જે તે સારી અને સરકારમાન્ય વીમા એજન્સી દ્વારા લેવાનો છે અને તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે. વળી

બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે કુદરતી કે માનવસર્જીત હોનારતો અગર આફતોથી થતુ નુકશાન કદીપણ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા થતુ નુકશાન હોતુ નથી. પરંતુ આવું નુકશાન આકસ્મીક અને કુદરતી હોય છે જેથી આવા કોઈપણ નુકશાન અંગે બીજીતરફવાળાઓએ ભવિષ્યમાં એકતરફવાળાઓને દોષીત ઠેરવવાના નથી અને આવા નુકશાન અંગે કોઈપણ પ્રકારની માંગણીઓ એકતરફવાળા પાસે કરવા-કરાવવાની નથી અને આવું નુકશાન બીજી તરફવાળાનું ગણાશે અને તેમાં એકતરફવાળાએ ક્યારેય કોઈપણ રીતે જોડાવવાનું નથી વળી સદરહું ફ્લેટની કે યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ અંગે જે કાંઈપણ નુકશાન થાય તે નુકશાન પણ યોજનાનાં જે તે મેમ્બર્સનું સંયુક્ત ગણવાનું છે અને તે અંગે ક્યારેય પણ એકતરફવાળાની જવાબદારી રહેશે નહીં અને તે અંગે થતા નુકશાન ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળા તથા યોજનાનાં અન્ય ફ્લેટના માલિકોની સહીયારી છે અને રહેશે.

(વી) તમો વેચાણ લેનારે આ દસ્તાવેજથી અમોએ તમોને વેચાણથી આપેલા ફ્લેટની બાંધકામવાળી મિલકત વેચાણ લેનારાઓએ પોતાના એજીનીયરો દ્વારા જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને વેચાણ લેનારાનાં એજીનીયરોએ તે અંગે સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે અને તેથી કરીને હવેથી તમોને યોજનાનાં / ફ્લેટનાં બાંધકામ અંગે વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈની પણ સામે કોઈજ ફરીયાદ રહેતી નથી કે ભવિષ્યમાં કરવા-કરાવવાની નથી.

(ડબલ્યુ) વધુમાં બીજીતરફવાળાએ કે સદરહું યોજનાના અન્ય સભ્યોએ પોતાના ફ્લેટની ડ્રેનેજ લાઈનમાં કોઈપણ જાતનો સોલીડ વેસ્ટ, સેનેટરી વેસ્ટ, મેડીકલ વેસ્ટ ઇત્યાદી કોઈપણ વેસ્ટ કચરો (ઘન કચરો) નાંખવાનો નથી કે જેના કારણે ડ્રેનેજ લાઈન ચોકઅપ થાય અને જો બીજીતરફવાળા કે સદરહું યોજનાના અન્ય ફ્લેટ ધારક દ્વારા આવું કૃત્ય કરવામાં આવે અને તેના કારણે ડ્રેનેજ લાઈન ચોકઅપ થાય અથવા તો ડ્રેનેજ લાઈન કે અન્ય કોઈપણ લાઈનને કે યોજનાનાં કોઈપણ ભાગ ઇત્યાદીને નુકશાન પહોંચે તો તે અંગેના રીપેરીંગ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી જે તે ફ્લેટ ધારકની રહેશે.

(એક્સ) સદરહું યોજનામાં બ્લોક નં. A થી ... આવેલ છે. તે તમામ બ્લોકની ટોપ ફ્લોરનાં ફ્લેટની ઉપર આવેલ ધાબુ તથા તેવા ટોપ ફ્લોરનાં ફ્લેટને અડીને લગોલગ આવેલ ધાબુ વાપરવા માટે (બિન અવેજી વપરાશી હક્ક) આપવામાં આવેલ છે તેની સાર સંભાળ જે તે ટોપ ફ્લોરનાં ફ્લેટ હોલરે રાખવાની રહેશે અને આવી વ્યવસ્થા યોજનાની સારી સારસંભાળ થાય તથા તેઓને કોઈપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ, એનોયન્સ, દબલ ન થાય તેવા ઉમદા હેતુથી આવી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. ટૂંકમાં ટોપફ્લોરની ઉપર આવેલ ફ્લેટની ઉપરનું ધાબુ તથા જે તેને અડીને લગોલગ ધાબુ હોય તો તેવું ધાબુ વાપરવાનાં

બીન અવેજી વપરાશી હક્કો જે તે ટોપફલોરનાં ફ્લેટ હોલરનાં રહેશે. તેમ છતાં જે તે ટોપ ફ્લોરનાં ફ્લેટ હોલરની પરવાનગીથી તેઓનાં ફ્લેટ ઉપર આવેલ ટેરેસ યાને કે ધાબામાં અન્ય ફ્લેટ હોલરો ઉપયોગ કરી શકશે.

(૧૯) વધુમાં એકતરફવાળાએ જણાવેલું છે અને તેમાં બીજી તરફવાળા સંમત છે કે :-

- (એ) સદરહું યોજના કાયમ માટે "પ્રારબ્ધ ફેસીટીઝ" નાં નામથી ઓળખાશે અને સદરહું નામમાં યોજનાનાં કોઈપણ સભ્ય કે વહીવટીય માળખાએ ભેગાં મળીને કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી.
- (બી) હાલમાં યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવેલી અથવા તો ભવિષ્યની જરૂરી સામાન્ય સુવિધાઓ જેવી કે પાણીની, સાફ-સફાઈની, કાયમી મુકેલી સ્ટ્રીટ લાઈટોની સુવિધાઓ, બળતણ અને ખર્ચ, યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ, જુદી જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેન્સ, કોમન લાઈટ કનેક્શનનું મેઈન્ટેન્સ, કોમન અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેન્સ, બોરનું મેઈન્ટેન્સ, ઇલેક્ટ્રીક મોટરનું, ડ્રેનેજ લાઈનું મેઈન્ટેનન્સ, ઇલેક્ટ્રીક લાઈનોનું મેઈન્ટેનન્સ તથા અન્ય કોઈપણ પ્રકારનું મેઈન્ટેન્સ વિગેરે સાડૂ તમોએ હવે પછી જે ઉચ્ચક રકમ નક્કી થાય તે એકતરફવાળાને અગર વહીવટીય માળખાને ચુકવી આપવાના છે અને એક તરફવાળા તે રકમનાં વ્યાજ અને મુદ્દલમાંથી આવો ખર્ચ હાલમાં કરવાનો છે અને પછી બચેલી રકમ યોજનાનાં વહીવટીય માળખામાં જમા કરાવવાની છે. ભવિષ્યમાં તેવી કે તે અંગેની વધારાની રકમ ચુકવવાનું ઠરાવે તો તે ચુકવવા તમો બંધાયેલા છો. જો તમો તેમાં કસુર કરશો તો એકતરફવાળા અગર જે તે વખતે આ યોજનાનાં યુનીટ ધારકોએ ભેગા મળીને જે વહીવટીય માળખું બનાવેલ હોય તો તેઓ કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ કરતા અટકાવી શકશે, અગર અન્ય કોઈપણ નિર્ણય લઈ શકશે.
- (સી) સદરહું મિલકતનાં અત્યાર સુધીનાં તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, વેરાઓ વિગેરે વેચાણ આપનારે આજ દિન સુધીનાં ભરપાઈ કરી દીધેલ છે અને તેમ છતાં તેવું કાંઈપણ બાકી નીકળી આવે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એક તરફવાળા યાને કે વેચાણથી વેચાણ આપનારની છે અને આજ તારીખ પછીનાં આવા તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, વેરાઓ, ઇત્યાદી તમામ વેચાણથી રાખનારે ભરવાના છે.
- (ડી) વધુમાં અમો જણાવીએ છીએ કે અમારી ઉત્તમ જાણ મુજબ સદરહું મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર હાલમાં કોઈપણ લોન ચાલુ નથી. તેમજ સદરહું મિલકત અમોએ હાલમાં કોઈને ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલ નથી. આમ, સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ થતી

મિલકત એ સંપૂર્ણપણે બોજામુક્ત છે.

- (ઈ) બંને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે કે આ યોજના અંગે જે કોઈ કરારો થયા છે / થવાના છે, તેનું તેઓએ ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું છે.
- (એફ) સદરહુ યોજનાની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ સમગ્ર બાંધકામ એટલે કે યોજનાનાં સમગ્ર સંકુલ ઉપર કે તેના કોઈપણ ભાગ સામે કોઈપણ જયુડીશીયલ ઓથોરીટી કે કવાસી જયુડીશીયલ ઓથોરીટી કે નામદાર કોર્ટમાં કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ અમારી ઉત્તમ જાણ મુજબ કોઈપણ દાવાદુવી કે લીટીગેશનો ચાલતાં નથી કે પેન્ડીંગ નથી.
- (જી) વેચાણ લેનાર કે વેચાણ આપનાર કે સદર યોજના અંગે બનેલ કે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખા દ્વારા નક્કી થયેલ પ્રતિનિધિ કે મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીઓને યોજનાનાં રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ માટે સદરહુ મીલકતમાં વ્યાજબી સમયગાળામાં પ્રવેશ કરવા દેશે અને તે સામે કોઈ ઓબ્જેક્શન લઈ શકશે નહીં.
- (૨૦) સદરહુ પ્રોજેક્ટ "પારબ્ધ રેસીડેન્સી" નું બી.યુ.પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., ધાબાનો હક્ક-હિસ્સો પ્રમોટર એટલેકે એકતરફવાળાનો રહેશે નહિ જેનો તમામ હક્ક-હિસ્સો સોસાયટીનો રહેશે.
- (૨૧) સદરહુ યોજના અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલારીટી ઓથોરીટી (RERA) એક્ટ, ૨૦૧૬ અન્વયે ગુજરાત સરકાર તરફથી રજીસ્ટ્રેશન નંબર થી તા..... ના રોજ સર્ટીફિકેટ આપવામાં આવેલ છે.
- (૨૨) આ વેચાણ દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% લેખે રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા નો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.
- (૨૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ, જીએસટી, સર્વિસ ટેક્ષ, તથા બીજી ગવર્નમેન્ટ ડ્યુટી તથા ટેક્ષ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવ્યો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી, સર્વિસ ટેક્ષ કે અન્ય કોઈપણ ટેક્ષ વિગેરે ખુટતા કે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજી તરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે એકતરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

(૨૪) આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે કે તેમાં જણાવેલ કોઈપણ બાબત અન્વયે કોઈપણ કારણસર કોઈપણ પ્રકારનો મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો કોર્ટમાં જવાનું નથી પરંતુ તેનો નિકાલ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ તથા તે અનુસંધાને થયેલ સુધારા વધારાઓ અનુસંધાને અમદાવાદ મુકામે ગુજરાતી અગર અંગ્રેજી ભાષામાં કરવાનો રહેશે. તેમજ રેરા એક્ટમાં તથા તેના નિતી-નિયમોમાં વખતો વખત જે કોઈ સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરવામાં આવે તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે અને તે મુજબ બંને પક્ષકારોએ વર્તવાનું રહેશે તેમજ તેવા ફેરફારોને લીધે સદરહુ યોજનામાં બંને પક્ષકારોને જે કોઈ લાભા-લાભ મળવાપાત્ર હોય તે બંને પક્ષકારોને પ્રાપ્ત થયેલ ગણવાના રહેશે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ **ગાંધીનગર** ના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા - **ગાંધીનગર** ના મોજે **સરગાસણ** ની સીમના સર્વે નંબર : ૨૪/૨ ના ખાતા નંબર : ૧૩૭૧ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૮ (સરગાસણ) માં થતા તેને આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુવિષયક બિનખેતીની જમીન ઉપર "**પ્રારબ્ધ રેસીડેન્સી**" નામની યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ પ્લોક "....." માં માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : ની આશરે ચોરસમીટર કારપેટ એરીયા (કે જેનો રેરા મુજબનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચોરસમીટર)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ચોરસમીટર બાલ્કની તથા ચોરસમીટર વોશ એરીયા મળી કુલ ચોરસમીટર એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યોજનાના આંતરીક રોડ તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીનના હક્કો તથા તેને લાગુ યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ કોમન એમીનીટીઝ સહિયારામાં વપરાશ તથા ઉપયોગ કરવાના હક્ક સહિતની મીલકત....

સદર ફ્લેટ નંબર : ના ખુંટચારની વિગત :-

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષીણે :-

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા 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 રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ વેચાણનો દસ્તાવેજ આપણે બંને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, અક્કલ હોંશીયારીથી, તન-મનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફ, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં ગાંધીનગર મુકામે કરી આપેલ છે, જે આપણે બંને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એટોર્નીઓ, સકસેસરો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજૂર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ : માહે સને ૨૦૧૯ નાં દિને
શહેર ગાંધીનગર મધ્યે કરેલ છે.

લખી આપનાર યાને કે એક તરફવાળાની સહી :-

તુષારભાઈ બાબુભાઈ શેલડીયા

પોતેજાતે તથા "શેલડીયા ડેવલપર્સ" એ નામની

પ્રોપરાઈટરી પેઢીના એકમાત્ર પ્રોપરાઈટર તરીકે

ફક્ત ફલેટ નં.

સાક્ષીઓની સહી :-

૧ _____

૨ _____

સદરહુ મિલકતનો ફળ્ટ સાર્ઈડનો ફોટો થાફ

સદરહુ મિલકતનો ડાબી/જમણી સાર્ઈડનો ફોટો થાફ

પોસ્ટલ એડ્રેસ : ફ્લેટ નં., પ્રારબ્ધ રેસીડેન્સી, સરગાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર.

આપનારની સહી

લેનારની સહી

રજીસ્ટ્રેશન અધીનીયમની કલમ-૩૨અ મુજબનું પરીશીષ્ટ

લખી આપનાર યાને કે એક તરફવાળાની સહી :-

તુષારભાઈ બાબુભાઈ શેલડીયા
પોતેજાતે તથા "શેલડીયા ડેવલપર્સ" એ નામની
પ્રોપરાઈટરી પેઢીના એકમાત્ર પ્રોપરાઈટર તરીકે

ફક્ત ફલેટ નં.

(સહી)	(ફોટો)	(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)

લખાવી લેનાર યાને કે બીજીતરફવાળાની સહી :-

.....

(સહી)	(ફોટો)	(ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)