

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાધીનગર તાલુકા ગાધીનગરના ગામ મોજે કુડાસણ ની સીમના બ્લોક/સર્વે ન.૨૬૦ (જુનો સર્વે ન.૨૦૧/૧) ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૬-૩૯ બીનખેતીની જમીન કે જેનો ટો.પી. સ્કીમ ન.૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા) મા સમાવેશ થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ ન.૬૪ ની ૪૯૬૫ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમા આવેલ "રોયલ રિવાન્ટા-૩" ના ફ્લેટો તથા દુકાનો પૈકી બ્લોક "....." ના ફ્લોરના ફ્લેટ ન..... નો વચાણ દસ્તાવેજ રા...../-અકે રૂપિયા પુરાનો.

વેચાણ આપનાર:- રોયલ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી
લખી આપનાર ઠે. ૨૨, બાલમુકુન્દ ગ્રીન્સ, નિકોલ પોલીસ સ્ટેશનની પાસે,
નિકોલ, અમદાવાદના.

PAN No.ABDFR4878F

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર.....

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર.....

ડોબરીયા દીલીપ મનસુખભાઈ

ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે હિન્દુ, ધધો વેપાર, રહેવાસો :- ૧૦૭,

સપના સોસાયટી, પુણાગામ, સુરતના.

“જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા અમાં એકતરફવાળા અગર વેચાણ આપનાર અગર લખી આપનાર અગર અમારા એ રીતે સબોધવામા આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમા અમાં વેચાણ આપનાર તથા ભાગીદારી પઢીના વખતો વખતના ભાગીદારો, સભાસદો, કુલમુખત્યારો, અકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

વચાણ લેનાર :-

લખાવી લેનાર

PAN No.

AADHAR No.

ઉ.વ.આ..., ધર્મે હિન્દુ, ધધો, રહે.

....., અમદાવાદના.

“જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા તમાં વેચાણ લેનાર અગર લખાવી લેનાર અને સભ્ય અગર બીજીતરફવાળાએ રીતે સબોધવામા આવેલ જે શબ્દના

અર્થમા તમો વેચાણ લેનારનો તથા તમારા વશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્યુઝીક્યુટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

૧... રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાધીનગર તાલુકા ગાધીનગરના ગામ મોજે કુડાસણ ની સીમના બ્લોક/સર્વે ન.૨૬૦ (જુનો સર્વે ન.૨૦૧/૧) ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૬-૩૯ બીનખેતીની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ ન.૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા) મા સમાવેશ થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ ન.૬૪ ની ૪૯૬૫ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીન આવેલી છે.

૨... સદરહુ સર્વે ન.૨૦૧/૧ ની જમીન સૌ પ્રથમ બબુજી દાજીજી ના વારસાઈ હક્કથી આતાજી બબુજીના નામે આવેલી હતી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્કપત્રકમા ફેરફાર નોંધ ન.૨૮ થી કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મહરબાન મામલતદાર સાહેબ પી.એસ. મહેસાણાના તા.૩૧-૮-૫૯ ના હુકમ અનસાર હિસ્સા પુરવણી પત્રક ન.૯ આવવાથી નીચે પ્રમાણેના નબરોની નોંધ પાડવામા આવી.

સ.ન.	હિસ્સા ન.	ક્ષ.	આકાર	કબજેદારન નામ
૨૦૧	૧	૧-૩૯	૩-૬૨	આતાજી બબુજી
	૨	૧-૩૯	૩-૪૪	શકરાજી પજાજી દલાજી પજાજી ગલાજી પજાજી

જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્કપત્રકમા ફેરફાર નોંધ ન.૧૦૨૩ થી તા.૧૮/૧/૬૬ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર આતાજી બબુજીન તા.૨૫/૧૦/૭૨ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના વારસદાર તરીકે ૧) શીવાજી આતાજી ૨) જીવાજી આતાજી ના નામ દાખલ કરવા નોંધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્કપત્રકમા ફેરફાર નોંધ ન.૧૩૩૦ થી તા.૧૫/૧/૭૫ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મે.શ્રી સેટલમેન્ટ કમિશનરશ્રી અમદાવાદના નબર એલઆર ૭ તા.૧૨/૮/૭૦ થી લીધેલ નિણયને સરકારશ્રીએ તા.૨૮/૮/૭૦ થી દરખાસ્ત માન્ય રાખ્યા પ્રમાણે શ્રી ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકડઝ અમદાવાદના

હુકમ નંબર કેજેપી એસઆર ૪/૭૭૭૮ તા.૧૫/૧૨/૭૭ થી કુડાસણ ગામન એકત્રીકરણ યોજના અમલમા મુકતા હુકમ થયા મુજબ નોધ પાડવામા આવી.

સ.ન.	ક્ષે.	આકાર	કબજેદારન નામ
૨૦૧/૧	૮૦૮૭	૩-૬૨	શીવાજી આતાજી
બ્લોક			જીવાજી આતાજી
ન.૨૬૦			

જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોધ ન.૧૫૨૧ થી તા.૧૫/૦૬/૭૮ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ કુડાસણ ગામે એકત્રીકરણ યોજના અમલમા આવતા બ્લોકોમા એકત્રીકરણ મજબ દુકડા દશાવવામા આવ્યા છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોધ ન.૧૫૨૨ થી તા.૦૧/૦૭/૭૮ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ કુડાસણના બ્લોક ન.૨૬૦ જે શીવાજી આતાજી અને જીવાજી આતાજીન ખાતે ચાલ છે. સદર બ્લોક નંબરના પેટા ભાગીયા પજીબેન તે આતાજી બબુજીની દિકરીએ ફારગતી રૂએ વહેયણી દસ્તાવેજ રૂ.૨૩૩૫/-મા કરો આપી અને પુજીબેન તે આતાજી બબુજીની દિકરીઅ સદર બ્લોકની જમીન વિષ્ણુભાઈ અબાલાલને રજી. દસ્તાવેજની રૂએ વેચાણ કરતા ફારગતીના વહેયણી લેખ પ્રમાણે તેમજ રજી.દસ્તાવેજ રૂએ વેચાણ લેનારના નામે નામ ફેરફાર કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોધ ન.૧૬૧૬ થી તા.૦૧/૦૮/૮૧ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મે. શ્રી મામલતદાર સાહેબ અને કષિપયના હકમ નંબર ગણોત/કેસ નિકાલ/નોધ મુજબ નીચે લખ્યા મુજબના વેચાણોનો હકમ વેચાણ ગેરકાયદેસર ઠરાવવામા આવે છે અને આ વેચાણો વાળી જમીન(૮૦) દિવસમા મુળ સ્થિતીમા ન લાવ તો કબજો સરકાર હસ્તક લઈ ગ.ધા. ની કલમ ૮૪(સી)(૪) મુજબ નિકાલ કરવા હુકમ થતા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોધ ન.૧૭૦૮ થી તા.૧૪/૦૮/૮૩ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સવે/બ્લોકના તબદીલથી ખરીદનાર વિષ્ણુકુમાર અબાલાલ નો ૮૪ (સી) મુજબ ગણોત કેસ ન.૪૭૮૬/૮૫ તા.૩૧/૧/૮૬ ના રોજ ચાલી જતા વાદવાળી જમીન અગ કેસ રીમાન્ડ થતા કોટેશ્વરની જમીન

તેઓના નામે આવેલ હોઈ તમજ ગ.ધા.ક ૬૩ ની પરવાનગી લેવાની જરૂર ન હોઈ અને સદરહ વચાણ કાયદેસરન હોઈ વેચાણ માન્ય રાખવા અને નોટીસ પાછી ખચી લીધેલ હોઈ ગણોતકેસ ન.૪૭૯૬/૮૫ તારીખ ૩૧/૧/૮૬ ના રોજ હુકમ થવાથી હુકમ આધારે નોંધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોંધ ન.૧૮૧૭ થી તા.૧૦/૧૨/૮૬ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહ બ્લોકની જમીન કડાસણ રાદેસણ હાઈવે રોડને જોડતા રોડમા જમીન એકવાયર થતા તેવા એલ.એમ્યુ. કેસ ન.૬/૮૩ ના મહેરબાન ડોસ્ટ્રીક્ટર લેન્ડ રેકડ કચેરીના દુરસ્તી પત્રક ન.૧૮ તા.૨૫/૧૧/૮૭ ન આવવાથી દુરસ્તી પત્રક મજબ રકડ મા ફેરફાર કરવા નોંધ કરી.

હાલમા છે તે પ્રમાણે

બ્લોક ન.૨૬૦	ક્ષ. ૭૯૬૮	આકાર ૩.૪૪
-------------	-----------	-----------

દુરસ્તી થયા મુજબ

બ્લોક ન.૨૬૦	ક્ષ. ૭૫૨૦	આકાર ૩.૨૫
-------------	-----------	-----------

એક્સપ્રેસ હાઈવે રોડમા જતી જમીન

બ્લોક ન.૨૬૦	ક્ષ. ૪૪૮	આકાર ૦.૧૮
-------------	----------	-----------

જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોંધ ન.૧૮૭૭ થી તા.૧૮/૦૨/૮૮ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહ બ્લોક નો જમીન અગે ગણોતધારા ૮૪(સી) મુજબ કેસ ચાલી જતા મામલતદાર-કષિપચ ગાધોનગરના હુકમ ન.૪૭૯૬/૮૫ તા.૧૬/૬/૮૬ થી નોટીસ પાછી ખેચી લીધેલ પરતુ ગણોત રીવીઝન ૫૪/૮૭ મ. સાહેબના હુકમ તા.૨૫/૮/૮૮ ના હુકમ મુજબ તે ગેરકાયદેસર હોઈ રદ ઠરાવલ છે અને સદરહ જમીન શ્રી સરકાર ખાતે દાખલ કરવા ઠરાવેલ હોઈ હુકમ મુજબ નોંધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોંધ ન.૧૮૮૬ થી તા.૨૩/૦૬/૮૮ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મે. પ્રાત અધિકારી સાહેબ ગાધીનગરના પત્ર ન.પીઓ/જમીન/સધા/વશી તા.૧૮/૭/૧૯૯૦ અન્વયે કડાસણ ગામના સીમતળમા આવેલ ટકડાની જમીનો ક જે આજથો કાયમી ધોરણે પીયત થવાની શક્યતાવાળી છે. તેથી નીચે મુજબની ટુકડાની જમીનો ટુકડામાથી કમો કરવા નોંધ કરી.

ક્ષે.	સ.ન.	જ.મા.ન નામ
૭૫૨૦	૨૬૦	શ્રી સરકાર દાખલ

જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોધ ન.૨૦૮૮ થી તા.૧૬/૧૧/૮૦ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નબરની જમીનની તબદીલી ગણોતધારાની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધની હોવાથી ગણોતધારાના ભગ બદલ કેસો ચલાવી જમીનો સરકાર પ્રાપ્ત ઠરાવેલી આ જમીનોનો કબજો હુકમ મુજબ સરકાર હસ્તક સભાળવાનો થતા હોવાથી આ જમીનોનો કબજો ના. મામ. ગણોત (ગાધીનગર) તા.૪/૮/૮૪ અને તા.૫/૮/૮૪ ના રોજ પચો રૂબરૂ સરકાર હસ્તક પચનામામા જણાવેલ વિગતોએ સભાળેલ છે. આ અગેના તા.૪/૮/૮૪ અને તા.૫/૮/૮૪ ના પચનામાઓ તથા કબજા પાવતી આધારે નોધ કરો. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોધ ન.૨૩૮૧ થી તા.૦૫/૦૮/૮૪ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નબરની જમીન અગે ગાધીનગર મ.સીવીલ જજ સાહેબશ્રીની કોટમા દી.મુ.ન.૫૬૦/૮૫ થી પત્યક્ષ કબજાની બાબતમા કોટમા દાવો દાખલ કરેલ છે. જે દાવો હાલમા ચાલુ છે. જે કોટ કમીશનના પચનામાની નકલ તથા કોટના હુકમનામાની નકલ અરજદારે અરજી સાથે રજુ કરવાથી બોજા હક્કમા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોધ ન.૨૬૭૫ થી તા.૧૭/૦૫/૮૭ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નબર વાળી જમીનનો કેસ મે. નામદાર હાઈકોટ ગુ. રાજ્ય અમદાવાદની કોટમા કેસ ન.૫૬૬૮/૧૮૮૬ તથા ૧૦૦૮૮/૧૮૮૫ નો કેસ ચાલી જતા નીચે મુજબ હુકમ કરવામા આવેલ છે. વાદીની બને અરજીઓ માન્ય રાખવામા આવે છે. મહેસુલ ટ્રીબ્યુનલના નીચલી ઓથોરીટીના હુકમોને માન્ય રાખવાના નિણયને રદ કરવામા આવે છે. અને પ્રતિવાદીને ગાધીનગર જીલ્લાના કુડાસણ ગામના બ્લોક ન.૨૬૧ અને ૨૬૦ ની જમીન અગેની મબઈ ટેનન્સી એન્ડ એગ્રીકલચર લેન્ડસ એક્ટ ૧૯૪૮ ની કલમ ૮૪ સી હેઠળની કાયવાહીઓ આગળ ચલાવવા સામ મનાઈ કરવામા આવે છે કારણકે ગુજરાત ધારા-૪ અને ૩ સન ૨૦૦૧ અન્વયે સદર કાયવાહી સમાપ્ત થઈ ગઈ છે. ઉપર મુજબનો હુકમ સરકાર રજુ કરવાથી નોધ કરો. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોધ ન.૩૧૫૭ થી તા.૦૧/૦૫/૦૨ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ કષિપયશ્રી ગાધીનગરનો કોટમા કેસ ન.ગણોત/કેસ ૮૩/૮૫ તા.૨૧/૧/૦૩ ના રોજ કેસ ચાલતા નીચ મજબ હુકમ કરેલ છે. નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટના હુકમ ન.સો.સી. એ.૧૦૦૮૮/૮૫ તથા ૫૬૬૮/૮૬ તા.૨૭/૩/૦૨ થી (તબદીલથી આપનાર શીવાજી આતાજી વિ.) તબદીલથી લેનાર વિષ્ણુભાઈ અબાલાલ ને મેમનગર તા.સીટી જી.અમદાવાદના ખેડુત ખાતેદાર ગણી નીચલો કોટના તમામ હકમાં રદ કરેલ હોઈ હવે આ કેસની કાયવાહી કરવાની રહેતી ન હોઈ તપાસ બધ કરવા હુકમ કરવામા આવે છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોંધ ન.૩૩૨૩ થી તા.૧૮/૦૬/૦૩ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ કડાસણના મહેસુલી ૭/૧૨ ના કોમ્પ્યુટરાઈઝ રેકડન હસ્ત લીખીત ૭/૧૨ સાથે મેળવણ કરી તથા કોમ્પ્યુટરાઈઝ ગામ નમુના ન.૬ ની નોંધની વિગતો સાથે મેળવણ કરી. જે મુજબ કોમ્પ્યુટરાઈઝ ૭/૧૨ ના રેકડમા સધારો કરવાનો થાય છે. જેથી હુકમ સાથે સામેલ રાખેલ યાદી મુજબ અન.ન. ૧૫૧ થી ૨૦૦ ની ક્ષતિઓ સાથેની યાદી મુજબ સુધારો કરવા મામલતદારશ્રી, ગાધીનગરના હુકમ તા.૨૩/૮/૨૦૦૮ ના હુકમ ન.જમીન/વશી/૦૮ થી હુકમ થતા હુકમ આધારે નોંધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોંધ ન.૫૧૨૭ થી તા.૨૮/૦૧/૦૮ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ વાદી- ઈશ્વરભાઈ ગિરધરલાલ પટેલ વિરુદ્ધ પ્રતિવાદો- વિષ્ણુભાઈ અબાલાલ પટેલ મે.ગાધીનગર સિવિલ કોર્ટ જજશ્રી સાહેબની કોટમા ચાલતા કેસ ન.રે.દી.મુ.ન.૧૪/૨૦૦૩, તા.૧૦/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ હુકમ થતા નીચે મુજબના હુકમની નોંધ કરી. આ દાવામા બને પક્ષકારો વચ્ચે સમાધાન થયેલ છે દાવાન રેકડ જોતા વાદીઓ આક-૨૭ થી દાવો પરત ખેંચવાની તથા પ્રતિવાદી ન.૪ નો કલેઈમ કબુલ કરવાની પુરસીસ તથા આક-૨૮ થી વીડો પુરસીસ તેમના તથા પ્રતિવાદી ન.૪ ના વિ.વ.શ્રી મારફતે રજુ કરેલ છે તે મુજબ પ્રતિવાદી ન.૪ સાથે કરાર દાદ થયેલ છે અન પ્રતિવાદી ન.૧ થી ૩ અને ન.૫ પુરતો દાવો વીડો કરતા હોવાથી તે મજબ વાદોને ન્યાયના હિતમા દાવો વિડો કરવાની બિનશરતી પરવાનગી આપવામા આવે છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોંધ ન.૮૪૧૨ થી તા.૨૦/૦૫/૧૫ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મે.નાયબ કલેક્ટર સ્ટમ્પ ડ્યુટી મુલ્યાકન તત્ર ગાધીનગરના હુકમ ન.ક્રમાક/સ્ટમ્પ/કુડાસણ/ દ.ન.૭૮૦/૨૦૦૦ અને ૭૭૩/૨૦૦૦/૪૭૦

૪/૨૦૧૫, તા.૭/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ હુકમ થતા નીચે મુજબના હુકમની નોંધ કરી. મોજે કુડાસણ, તા.જી.ગાંધીનગરના બ.ન.૨૬૦ તથા ૨૬૧ ની મીલકત પર પડેલ બોજા નોંધ ન.૬૭૧૩, ૭૦૫૫, ૬૭૦૮ અને ૭૦૫૨ થી પડેલ બોજા નોંધ ૨૬ કરવા જણાવેલ છે જે અગે ગેરકાયદેસર સદર મીલકત વેચાણ લેનાર ઈશ્વરલાલ ગિરધરભાઈ પટેલની પોતાની મીલકતના પુરાવા પર બોજા પાડવા જણાવેલ છે જે મોજે-પેથાપુર ખાતેનો મીલકતના સવેન.૧૩૮૨, ૭૮૧, ૧૩૮૧, ૧૩૭૨/૧, ૧૦૮૬ વિગેરે ઉપર બોજો નાંધવા તથા શ્રી વિષ્ણુભાઈ પટેલની મોજે-કુડાસણ ખાતેની મીલકતના બ્લોક ન.૨૬૦,૨૬૧ ઉપરથી બોજા નોંધ ૨૬ કરવા આથી હુકમ કરવામા આવે છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોંધ ન.૮૭૮૬ થી તા.૧૬/૧૦/૧૫ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે કુડાસણ તાલુકા ગાંધીનગર જિલ્લા ગાંધીનગરના સરવે/બ્લોક ન.૨૬૦ (ખાતા ન.૩૫૧) ક્ષેત્રફળ ૭,૬૩૮.૦૦ ચો.મી. પૈકી ક્ષેત્રફળ ૪,૮૬૫.૦૦ ચો.મી. માટે અરજદારશ્રી વિષ્ણુભાઈ અબાલાલ પટેલ એ ગુજરાત જમીન મહેસલ અધિનિયમ-૧૮૭૮ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.૨૮/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજ ઓનલાઈન અરજીથી માગણી કરતા કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગરના તા.૩/૮/૨૦૧૮ ના હુકમ ક્રમાંક.૬૮૧/૦૬/૦૩/૦૪૫/૨૦૧૮ મજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમા જણાવેલ શરતોને આધીન મજરીની આથી નોંધ કરવામા આવી. વિશેષધારો દર ચો.મી. રૂ.૦.૬૦ પૈસા મુજબ વાર્ષિક રૂ.૨,૮૭૮.૦૦, રૂપાતર કર દર ચો.મી. રૂ.૮.૦૦ પૈસા મુજબ રૂ.૩૮,૭૨૦.૦૦, લોકલ ફંડ દર ચો.મી. રૂ.૧.૨૦ પૈસા મુજબ રૂ.૫,૮૫૮.૦૦, શિક્ષણ ઉપકર દર ચો.મી.રૂ.૦.૩૦ પૈસા મુજબ વાર્ષિક રૂ.૧,૪૮૦.૦૦ તથા માપણી ફો રૂ.૧,૨૦૦.૦૦ જમા લેવાયેલ છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોંધ ન.૧૨૦૫૬ થી તા.૦૩/૦૮/૧૮ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મે.પ્રાત અધિકારીશ્રી ગાંધીનગરના ન.દા.સુ/આર.ટી.એસ/અપીલ/એસ.આર.ન.૧૮૨/૨૦૧૮ ના તા.૨૭/૧૧/૨૦૨૦ ના હુકમ આધારે નોંધ મુજબનો નોંધ કરી. વિવાદી: મૈયત હરીજી છગનજી બબુજી ના વારસ રમેશજી હરીજી વિરુદ્ધ પ્રતિવાદી: ૧) મામલતદારશ્રી ગાંધીનગર તથા વિગેરે.. હુકમ વિવાદીની વિવાદ અરજી સમય મયાદાના મુદ્દ દફતરે કરવામા

આવે છે અને કેસ રજીસ્ટરેથી કમી કરવા હુકમ કરવામા આવે છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોધ ન.૧૩૩૮૬ થી તા.૦૮/૧૨/૨૦ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાધીનગર તાલુકા ગાધીનગરના ગામ મોજે કુડાસણ ની સીમના બ્લોક/સર્વે ન.૨૬૦ (જુનો સર્વે ન.૨૦૧/૧) ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૭૬-૩૮ બીનખેતીની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ ન.૪ (કુડાસણ-ધોળાકુવા) મા સમાવેશ થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ ન.૬૪ ની ૪૮૬૫ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન વિષ્ણુભાઈ અબાલાલ પટેલ પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર યાન રોયલ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ રાખેલ જે તે જ તારીખના રોજ ગાધીનગર સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા અનક્રમ ન.૩૪૪૮૨ થી નોધાયેલ છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હકકપત્રકમા ફેરફાર નોધ ન.૧૩૩૮૨ થી તા.૨૨/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ કરવામા આવેલ છે.

આમ ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો વેચાણ આપનારની કુલ સ્વત્રત માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

૩... સદરહુ બીનખેતીની જમીનને વિકાસ પરવાનગી ગાધીનગર અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી (ગુડા) પાસેથી તેમના હુકમ ક્રમાક ન.પીઆરએમ/કુડાસણ/૧૦/૦૨/૨૦ ૨૧/૭૨૬૬/૨૦૨૧ થી તા.૧૭/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ આપવામા આવેલ છે.

૪... એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમિયાન મજકુર એકટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમા આવતા એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર રૂલ્સ જોગવાઈને આધિન મજકુર યોજનાની નોધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી (રેરા) સમક્ષ નોધાવેલ છે અને તેનો નોધણી ન. થી તા..... ના રોજનો છે જે નોધણીન સર્ટીફિકેટ આ સાથે એનક્ષર-બી થી સામેલ કરેલ છે.

૫... અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મજકુર થયેલ નકશા તથા રજાચિટ્ટીને આધીન મજકુર સઘળી જમીન ઉપર મુકવામા આવેલ "રોયલ રિવાન્તા-૩" નામની યોજનાના બ્લોક "અ+બી+સી" ઉપર રહેણાક તથા વાણીજય યોજના મુકવામા આવેલ છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા "મજકુર યોજના"

એ રીતે સબોધવામા આવશે કે જેનો સમાવેશ મજકુર બીનખેતીની જમીન કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથે પરિશીષ્ટ-૨ મા દર્શાવ્યા મુજબન છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા મજકુર જમીનમા થાય છે તે બ્લોક “.....” ના ફ્લોરના ફ્લેટ ન..... ની ચો.મી. ના કારપેટ એરીયાના બાધકામવાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા “મજકુર યુનીટ” એ રીતે સબોધવામા આવશે કે જેનો ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે એનક્ષર-બી મા દર્શાવેલ છે તે મજકુર યુનીટ તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકી વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ ચો.મી. ના હક્કો સહિત (વગર વહેચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર મજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામા આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ કે જેન વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૩ મા દર્શાવ્યા મુજબન છે તે વાપરવાના વગર વહેચાયેલા હક્કો સહિતની મોલકત બોજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવાન નક્કી કરેલ છે.

૫/૧... મજકુર યોજનામા મુકવામા આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીના વગર વહેચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સયુક્ત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સબોધવામા આવશે.

૫/૨... મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સયુક્ત રીતે “મજકુર મીલકત” એ રીતે સબોધવામા આવશે અને તેન વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૩ મા દર્શાવેલ છે.

૫/૩... મજકુર યુનીટની આતરીક દિવાલોની અદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામા આવેલ છે જેમા મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વોશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટની અદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

૬... મજકુર મીલકત ઉપર કોઈ સસ્થા, બેંક, પઠી, શ્રોફ, વ્યક્તિઓ, સરકારશ્રીનો કે ગ્રામ પચાયત કે સ્થાનિક સસ્થાઓનો વિગેરે કોઈના બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમા નથી કે જેની સપુર્ણ ખાતરી અમો વેચાણ આપનાર આપીએ છીએ.

૭... મજકુર મીલકતમા એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હક્ક, હિત, હિસ્સો બોજો કે અલાખો નથી મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષાસ આપેલ નથી તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી મજકુર મીલકત સહિતની મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ વગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો, નથી કે પોશાતો નથી તેમજ મજકુર મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તીમા કે અવલ જપ્તીમા લેવામા આવેલ નથી તેમજ મજકુર મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહી તેઓ કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી એકતરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામા આવેલો નથી તેમજ મજકુર મીલકત સહિતની મજકુર જમીન કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમા આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડિંગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી મજકુર મીલકત સહિતની મજકુર જમીનના રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટેબલ અને સેલબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મીલકતના તમામ પ્રકારના રાઈટ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટની વેચાણ લેનારે ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનારને સતોષ છે અને તે રીતે મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને રૂા...../- અકે રૂપીયા પુરામા કુલ અભરામ ન દાવે વેચાણ આપી મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમા કરી આપેલ છે.

૮... મજકુર મીલકતના આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એકબીજાને લખી આપે છે કે,

૮/૧... બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકત પૈકી મજકુર યુનીટના ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાધકામની કિંમત તેમજ યુનીટના ચો.મી. બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયાની મળાને કુલ ચો.મી. કારપેટ એરીયાની કિંમત તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલ હિસ્સાની

ચો.મી. જમીનની કિંમત તથા મજકુર યોજનામા મુકવામા આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હક્કોની કિંમત મળીને કુલ રૂા...../- અકે રૂપિયા પુરામા વેચાણ આપેલ છે અને તે મુજબનો મજકુર મીલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મજુર રાખી આથી પહોચ લખી આપે છે અને મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાત અને ખાલી કબજાં તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત વેચાણ આપનારે આ વેચાણ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને આજરોજ સોપેલ છે વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામા આવેલ વેચાણ અવેજમા જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામા આવેલ છે તથા ત્યારબાદ જ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમા આવેલ ગણાશે તમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામા આવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ નહી તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મીલકત અગે કોઈપણ જાતના વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામા આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહી અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ વેચાણ લનારની તરફેણમા કરી આપેલ છે.

સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત

રૂા...../-અકે રૂપિયા પુરાબેક,
..... શાખાના ચેક ન..... થી તા.....ના રોજ
તમો વેચાણ રાખનારે અમો વેચાણ આપનારને વેચાણ અવેજ પેટે
ચેકથી ચુકવી આપેલ છે તે.

રૂા...../-અકે રૂપિયા પુરા.

૮/૨... ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કીમત લાગુ પડતા ટક્ષ સીવાયની કીમત એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમા મજકુર મીલકતનો વેચાણ અવેજ થાય ત્યા સુધીના ચુકવવાપાત્ર લાગુ સમયના તમામ પ્રકારના જી.એસ.ટી., ટેક્ષ, વેરા, તેમજ ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ભોગવેલ છે.

૮/૩... આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટના કુલ સ્વત્રત માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનિટમા અસલ હદ હક્કો મુજબ ચાદો સુરજ તપે ત્યા સુધી તમો તમારા વશ, વાલી, વારસો પુત્ર પુત્રાદીક ઈત્યાદી તમામ સુખેથી વાપરો, ભોગવો, વસો, વસાવો, સાટો, ગીરો, બક્ષાસ કરો યા તમો તમારુ દિલ ચાહે તે રીતે ઉપયોગ કરવાને સપુર્ણપણે હક્કદાર છો અને સદરહુ મીલકતમાથી નવેનીધી અષ્ટમાસીધી જે કાઈ પ્રગટ થાય તે તમામ તમો વેચાણ લેનારના નસીબનુ છે. વધુમા વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનારને બાહેધરી આપે છે કે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલીકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમા વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો કે વશ, વાલી, વારસો વિગેરે હરકત કે અટકાયત કરશે કરાવશ નહી અને જો કરે કરાવે અને તેથી કરીને વેચાણ લેનારને જે કાઈ નુકશાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર ચુકવવા આથી બધાયેલા છે અને રહેશે.

૯... વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટના આ વેચાણ દસ્તાવેજ અગે આથી વધુમા બાહેધરી આપી જાહેર કરે છે કે,

૯/૧... મજકુર મીલકત અગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે આજદીન સુધીના વેચાણ આપનારે ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોક્ત તમામ વેરાઓ તેમજ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ/કોર્પોરેશનના એમીનીટી ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ જાતના કરવેરા વેચાણ લનારે ભરવાના છે. તેમજ આજરોજ પછીના સમય માટે મજકુર મીલકતનો યોગ્ય વીમો લેવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૯/૨... વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ “રોયલ રિવાન્તા-૩” માના તમામ સબ મીલકત ધારકોએ સચુક્ત રીતે ભેગા મળીને જે એસોસીએશન કે રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી બનાવવાન નક્કી કરે અગર કરવામા આવેતો તેમા તમોએ તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનવાન હોઈને તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા પણ સદર નક્કી કરવામા આવે ત એસોસીએશન અગર સોસાયટીના સભ્ય બનતા તમોએ તેના નીતી-નીયમો અને ઠરાવોન પાલન કરવાન ફરજીયાત છે તથા સદર “રોયલ રિવાન્તા-૩” ના રોડ-રસ્તાઓ, કોમન સ્પેસ સહિત તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા, ભોગવવા હક્કદાર છો

અને રહેશો જે અન્વયે જે તે સમયે સદરહુ સ્કીમના વહિવટકર્તાઓ ઠરાવે તે રકમ ભરવા/ચુકવવા તમો વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા બધાયેલા છો અને રહેશો.

૯/૩... વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીએ નક્કી કરેલા ધારાધોરણો મુજબ અને વખતો વખતના યોજનામા કરવામા આવતા નીતીનિયમો મુજબ વર્તવાન તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

૯/૪... મજકુર યોજનામા વેચાણ આપનાર દ્વારા જે રીતે ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન, વોટરલાઈન, ગટરલાઈન વિગેરે આપવામા અવેલ છે તેમા મજકુર યુનીટના બાધકામમા કે એલીવેશનમા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આતરીક અને બાહ્ય ભાગોમા અગર આરસીસી બોમ સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમા અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી અગર મજકુર સોસાયટીની મજુરી લીધા સીવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાન નામ હમશા માટે “રોયલ રિવાન્તા-૩” રહેશે અને તેમા પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહી જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ મજુરી લીધા વિના બાધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમા ફેરફાર કરે કરાવશે તો તે વચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાધકામના સુધારાઓ જો મજુર થઈ શકે તેવા હશે તો તે પેટે દડની રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર નક્કી કરે તે મુજબની રકમો ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૯/૫... વેચાણ લેનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટમા વેચાણ લેનારે કોઈ વધારાન બાધકામ કરવાન નથી અને જો મજુરી વિનાન વધારાન બાધકામ કરે તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર બીનકાયદેસરન કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ લેનારના ખર્ચે અન જોખમે તોડી પાડવામા આવશે અને તેવા બીનકાયદેસરના બાધકામો કરનાર યાને કે આ દસ્તાવેજના વેચાણ લેનાર સામે લીગલ કાર્યવાહી હાથ ધરવામા આવશે અને તે અગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૯/૬... મજકુર યોજનામા વચાણ આપનારે આ સાથેના પરિશીષ્ટ-૩ મુજબની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ મુકવામા આવેલ છે તેની વેચાણ લેનારને જાણ છે તેમજ વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને તે હકોકતે વેચાણ લેનારને કોઈ વાધો કે તકરાર નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ મજુર રાખે છે.

૯/૭... મજકુર યોજનામા એસોસીએશન કે રજીસ્ટડ સોસાયટી બનાવવામા આવે ત્યાં સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે સભાળશે અને ત્યારબાદ મજકુર સોસાયટીને સોંપશે અને તે અગે વેચાણ લેનારે કોઈ વાધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મજુર રાખે છે.

૯/૮... વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન વીજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓ મજકુર મીલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બધાયેલા છે અને રહેશે. તે મુજબ કોમન મેન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે અગર વેચાણ લેનારને અલગથી ચુકવી આપવાની છે તેમજ ત્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામા ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબ ખર્ચ અગે વેચાણ લેનારે માસીક મેન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે વેચાણ લેનારે ડીપોઝીટની રકમ જમા આપેલ છે તેવી ડીપોઝીટની રકમ જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામા ન આવે ત્યાં સુધી વચાણ આપનાર પાસ વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે, અને માસીક કોમન મેન્ટેનન્સની રકમો ફરજીયાત રીતે સોસાયટીમા જમા કરાવવાની છે અને રહેશે તેમજ તેવા ખર્ચામા ભવિષ્યમા જે પણ વધારો ઘટાડો થાય તે અગે વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે અને તે અગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર લેવાની નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ મજુર રાખે છે.

૯/૯... ઉપર પેરામા જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામા ચુક કરે અગર ચુકવે નહી તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારના ખર્ચે અને જોખમે જે તે સરકારો અધસરકારી વિગેરે સસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો ૧૨ ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સહિત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અગેનો ખર્ચ તથા નુકશાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતા પણ જો તેવી રકમો ચુકવવાની જવાબદારીમા વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અગે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી બોર્ડ ઓફ નોમીનીઝ, જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ, રેરા કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરૂરી દાદ માગી તેવી રકમ વસુલ કરી શકશે.

૯/૧૦... મજકુર યોજનાની તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝનો વાપર-ઉપયોગ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સયુક્ત રીતે તેમજ કાયદેસર અધિકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

૯/૧૧... મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાક હેતુ માટે કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતનો ઉપયોગ મજકુર યોજનાના અન્ય સભ્યોને કોઈપણ જાતન નુકશાન ના થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે, તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર રહેણાક સિવાય નો કોઈ ઉપયોગ કરે અને તેના કારણે મજકુર સોસાયટી કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ સભ્યને કોઈપણ જાતના ખર્ચ કે નુકશાનમા ઉતરવ પડે તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૯/૧૨... મજકુર યુનીટનો વેચાણ લેનારે જાતે તેમજ પોતાના ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે એટલે કે બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકતમા બીજીતરફવાળાએ અગર તેના કુટબના સભ્યોએ ગદકી કરવાની નથી.

૯/૧૩... વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અગેનો કોઈપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન રસ્તા, સીડી, ફોયર, માર્જીન ઉપર કે અન્ય કોઈપણ યુનીટ પાસે કે કોઈને

પણ નડ કે નુકશાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમા કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામા કોઈપણ જાતન નુકશાન થાય તે મુજબન કોઈપણ જાતનો ભારે માલ-સામાન કે ચીજવસ્તુઓ ક્યારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સજોગોમા કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે પણ લાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વચાણ આપનારની લેખિત મજૂરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

૮/૧૪... વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ અન્ય કોઈપણ યુનીટ સાથે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીની લેખિત પરવાનગી લીધા વગર કોઈપણ સજોગોમા એકત્રીત કરવા-કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ યુનીટન બે કે તેથી વધુ યુનીટમા વિભાજન કરવા-કરાવવાન નથી કે તેવા યુનીટોન વેચાણ કરવા-કરાવવાન નથી.

૮/૧૫... બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ સીવાયની મજકુર યોજનાની કોઈપણ મીલકત એટલે કે કોઈપણ યુનીટ એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યક્તિને તેમજ કોઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હક્કદાર છે અને તે અગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમા લે-લેવડાવવાની નથી.

૮/૧૬... બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ કે કોઈપણ વ્યક્તિને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની લેખિત મજૂરી લીધા સિવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવુ સુચીત વેચાણ કરતા અગાઉ એકતરફવાળાએ કે સુચીત વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમા અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનીટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નક્કી કરેલ રકમ ફરજીયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

૧૦... મજકુર યુનીટ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે ગ્રામ પચાયતના રેકર્ડમા વેચાણ લેનાર પોતાના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે અને મજકુર યુનીટ વેચાણ લેનારના નામે ટ્રાન્સફર કરાવવા માટે જયા જયા અને

જ્યારે જ્યારે જે જે સહિઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો, વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર તથા તેના ભાગીદારો વિગેરે તમામ બધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૧... મજકુર મિલકત અગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રારશ્રી ગાધોનગર ની કચેરીમા નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા માટે થતો તમામ ખર્ચો જેવો સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

૧૨... મજકુર સ્કીમમા આવેલ ફ્લેટન..... ઉપર અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનાં બોજો કે લેણ બાકી રહેત નથી.

૧૩... મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારે સોંપવામા આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમિયાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેના બિલ્ડીંગના બાધકામમા કોઈ ક્ષતી અગર ખામી જણાય અગર ગુણવત્તામા ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામા ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચ તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે એ જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધિન વેચાણ આપનાર પાસેથી ખામીઓ સામે વળતર મળવી શકશે.

પરંતુ તેવી બાધકામની ક્ષતી અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતી થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી ક્ષતી દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બધાયેલા રહેશે નહીં.

૧૪... મજકુર સઘળી જમીનમા કોઈપણ જગ્યાએ ઇલેક્ટ્રીસીટી કંપનીને અનુકુળ આવે ત્યાં સબ સ્ટેશન લગાવવામા આવશે જેમા અમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાધો કે તકરાર લેવાની નથી તે વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મજુર રાખે છે.

૧૫... મજકુર મીલકતનો સમાવેશ કુડાસણ ઈન્ફોસીટી પોલીસ સ્ટેશનની હદ વિસ્તારમા આવેલ છે અને ગુજરાત સરકારશ્રીએ બહાર પાડેલ અશાત વિસ્તારમા પરિશીષ્ટમા મજકુર મીલકતનો સમાવેશ થતો નથી. જેથી ગાધીનગરના મે.કલેક્ટરશ્રીની પરવાનગી મેળવવાની જરૂરીયાત રહેતી નથી.

૧૬... આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો અને વિ-નિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવા પાત્ર અન્ય કાયદારો હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાન નક્કી કરવામા આવે તો, આવી જોગવાઈઓ તે કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમા સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૭... આ કરારના પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદન સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાન રહેશે. કોઈ વિવાદન નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સબધી(નિયમ એ વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તે રેરા ગુજરાત સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

૧૮... મજકુર પ્રોજેક્ટમા બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા તથા ઘાબાનો હક્ક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહિ તેના તમામ હક્ક હિસ્સો સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

૧૯... મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી ગાધીનગર મા અનુક્રમ ન..... થી તા..... થી નોંધવામા આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સધળી જમીનન વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાધીનગર તાલુકા ગાધીનગરના ગામ મોજે કુડાસણ ની સીમના પ્લોટ/સર્વે ન.૨૬૦ (જુનો સર્વે ન.૨૦૧/૧) ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૭૬-૩૯ બીનખેતીની જમીન કે જેનો ટો.પી. સ્કીમ ન.૪ (કુડાસણ-ઘોળાકુવા) મા સમાવેશ થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ ન.૬૪ ની ૪૯૬૫

ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનના ખટયારનો વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :- લાગુ સાથક સેરેનીટી નામની બિલ્ડીંગ

પશ્ચિમે :- લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૪૪

ઉત્તરે :- લાગુ ૨૪ મીટર ટી.પી. રોડ

દક્ષિણ :- લાગુ વોટર ટેન્ક

પરિશિષ્ટ-૨

મજકુર મિલકતન વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાધીનગર તાલુકા ગાધીનગરના ગામ મોજે કુડાસણ ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૨૬૦ (જુનો સર્વે નં.૨૦૧/૧) ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૬-૩૯ બીનખેતી ની જમીન કે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૪ (કુડાસણ-ઘોળાકુવા) મા સમાવેશ થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૪ ની ૪૯૬૫ ચો.મી. મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમા આવેલ "રોયલ રિવાન્તા-૩" ના ફ્લેટો તથા દુકાનો પૈકી બ્લોક "...." ના નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર રહેણાક યોજનામા મુકવામા આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહીતની મીલકતના ખટયારની વિગત:-

બ્લોક નંબર:-

ફ્લેટ નંબર:-

ફ્લોર:-

કારપેટ ક્ષેત્રફળ:- ચો.મી.

જમીનનો વ.વ. હિસ્સો:- ચો.મી.

-:ખટયારની વિગત:-

પૂર્વ :- લાગુ

પશ્ચિમે:- લાગુ

ઉત્તરે :- લાગુ

દક્ષિણ :- લાગુ

પરિશિષ્ટ-૩

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

-બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ

- આકર્ષક એલીવેશન

-દરેક બ્લોકમા ૨ લીફ્ટ

- સીકયોરીટી કેબીન

-૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા

-સી.સી.ટી.વી. કેમેરા

-અડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી

એ રીતેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનારે રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાચી, વચાવી, સમજી, વિચારીને, શુદ્ધબુદ્ધિથી સપુર્ણ સાવધાનપણામા કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબદબાણ વગર કરલ છે અને કરાવી લીધેલ છે અને તે આપણે બન્ને પક્ષકારો તથા આપણા વશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મજૂર અને બધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તા.... મી માહે સને ૨૦૨૧ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

વેચાણ આપનાર :-

રોયલ ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી.....

..... (ડોબરીયા દીલોપ મનસુખભાઈ) (સાક્ષી નં.૧)

..... (સાક્ષી નં.૨)

સદરહ મીલકતના ફોટોગ્રાફ.....

સરનામું :- રોયલ રિવાન્તા-૩, કુડાસણ, ગાંધીનગર.

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨(અ) મુજબનુ પરીશીષ્ટ

વેચાણ આપનાર :-

રોયલ ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી.....

..... (ડોબરીયા દીલોપ મનસુખભાઈ)

વચાણ લેનાર :-

.....
()