FILE NO. 678.

નોંધ :– નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતોની પુર્તતા કરવા વિનંતી છે. ...

૧. બ્રીજેશભાઇનો ફોટો આઇ.ડી.પ્રુફની ઝેરોક્ષ

૨. ભારતીબેન પટેલના ફોટો આઇ.ડી.પ્રુફની ઝેરોક્ષ તથા ફોટો નંગ–૧.

૩. ધૃમાના ફોટો આઇ.ડી.પ્રુફની ઝેરોક્ષ.

૪. વૃંદના ફોટો આઇ.ડી.પ્રુફની ઝેરોક્ષ.

૫. વેચાણ કિંમત.

૬. બાનાના રૂપીયા જે આર.ટી.જી.એસ. થકી ટ્રાન્સફર કર્યા છે, તે માટે પહેલા પક્ષવાળા તથા બીજા પક્ષવાળા બંન્નેવના બેંકની વિગત જેમ કે, બેંકનું નામ, એકાઉન્ટ કરન્ટ છે કે સેવીંગ અને આર.ટી.જી.એસ.નો ટ્રાન્જેક્શન નંબર.

શ્રી

બાનાખત

સંવત ૨૦૭૩ ના પોષ વદ ...... ને .... વાર તા. ...... માહે જાન્યુઆરી સને ૨૦૧૭ ના રોજ આ બાનાખત લખી લેનાર,

પહેલા પક્ષવાળા :–

મેસર્સ શ્રીનાથજી બીલ્ડર્સ દર્શન એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ એસ.એફ.–૨૦૬, સાકાર કોમ્પ્લેક્ષ, સુપર બેકરીની સામે, ન્યુ વી.આઇ.પી. રોડ, વડોદરા–૩૯૦૦૧૯ એ ઠેકાણે આવેલી છે, તે ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રીનાથજી બીલ્ડર્સ પ્રા. લી.ના ડાયરેક્ટર શ્રી બ્રીજેશ દિલીપચંદ્ર શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૨૫ આસરે ધંધો વેપાર. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા બાનાખત લખી લેનાર કે તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ બાનાખત લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળાની ભાગીદારી પેઢી તથા તે ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના જે ભાગીદારો અસ્તિત્વમાં હોય તે તમામ ભાગીદારો તથા તે તમામ ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દેદારો, સક્સેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ બાનાખત લખી આપનાર,

<u>બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીકો :-</u>

(૧) ભારતીબેન હરીશભાઇ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ...... આસરે ધંધો ખેતી તથા ઘરકામ છે.

.... તથા

(૨) ધૃમા હરીશભાઇ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ..... આસરે ધંધો .... છે.

.... તથા

(૩) વૃંદ હરીશભાઇ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ..... આસરે ધંધો ...... છે.

....

તેમજ લખી આપનાર નં. (૨)ના ધૃમા હરીશભાઇ પટેલ તથા નં. (૩)ના વૃંદ હરીશભાઇ પટેલ બંન્નેવ સગીરોના વાલી લખી આપનાર નં. (૧)ના ભારતીબેન હરીશભાઇ પટેલ. જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા જમીન માલીક કે બાનાખત લખી આપનાર કે અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો આ બાનાખત લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા તથા બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ બાનાખત લખી આપીએ છીએ કે, અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલકી અને કબજા ભોગવટાની નીચે વર્ણનમાં જણાવેલી ખેતીની જમીન, તમો પહેલા પક્ષવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજા સાથે, કાયમને માટે, વેચાણ આપવાની નક્કી કરી છે, તેનું વર્ણન :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા-૮ ના મોજે અણખોલ તા. વડોદરાની સીમની ખેતીની જમીન, સરકારી હેડે, અમો બીજા પક્ષવાળાના ખાતે ચાલતી, અમો બીજા પક્ષવાળાના ઘરખેડની છે. જેનો,

રે. સર્વે નં.	બ્લોક નં.	હેક્ટર–આરે	આકાર રૂા.
૧૭૧	૯૪/ પૈકી ૨	૦–૪૭–૦૫	૩=૦૦

છે. જેનો ગામ તલાટી દફતરે ખાતા નં. ૨૩૯ છે. વેચાણવાળી જમીનની ચતુઃ સીમા :–

પુર્વે :– લાગુ બ્લોક નં. ૧૦૨/અ વાળી જમીન છે.

પશ્ચિમે :– લાગુ નાળીયું છે.

ઉત્તરે :– લાગુ બ્લોક નં. ૧૦૩ વાળી જમીન છે.

દક્ષિણે :– લાગુ બ્લોક નં. ૯૪/પૈકીવાળી જમીન છે.

એ રીતે વિગતવાળી જમીન, અદબદ, શેઢાપાળી, વાડ, વરગણી, ઝાડબીડ સહીત, તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્ક સંબંધ સાથે, આકાશથી તે પાતાળ સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજા સાથે, કાયમને માટે, વેચાણ આપવાની નક્કી કરી છે. તેની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમતના ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા નક્કી કર્યા છે. તેના પેટે બાનાના ₹૭૦૦૦૦૦૦/– અંકે સીત્તેર લાખ રૂપીયા, અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી લીધા છે, તેની વિગત :–

₹૩૫૦૦૦૦૦/– અંકે પાંત્રીસ લાખ રૂપીયા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, તમારા કોટક મહીન્દ્રા બેંક, કારેલીબાગ બ્રાંચ, વડોદરાના એકાઉન્ટ નં. .... માંથી, અમો બીજા પક્ષવાળાના .... બેંક, ... બ્રાંચ, વડોદરાના એકાઉન્ટ નં. .... માં RTGS ના ટ્રાન્જેકશન નં. .... થી ટ્રાન્સફર કર્યા તે, જે અમો બીજા પક્ષવાળાને મળ્યા છે તે.

₹૩૫૦૦૦૦૦/- એકે પાંત્રીસ લાખ રૂપીયા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, તમારા કોટક મહીન્દ્રા બેંક, કારેલીબાગ બ્રાંચ, વડોદરાના એકાઉન્ટ નં. .... માંથી, અમો બીજા પક્ષવાળાના .... બેંક, ... બ્રાંચ, વડોદરાના એકાઉન્ટ નં. .... માં RTGS ના ટ્રાન્જેક્શન નં. .... થી ટ્રાન્સફર કર્યા તે, જે અમો બીજા પક્ષવાળાને મળ્યા છે તે.

₹૭૦૦૦૦૦૦/- એ રીતે કુલ સીત્તેર લાખ રૂપીયા અમો બીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી મળી ગયા છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન, હાલમાં ખેતી ઉપયોગી જમીન છે. જેથી કરીને તેને બીન ખેતીના ઉપયોગ માટે ફેરવવા અંગેની પરવાનગી (એન.એ.ની પરવાનગી) લાવવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે. તેમજ તે એન.એ.ની પરવાનગી લાવવા અંગે પ્રીમીયમની રકમ ભરવાનો તેમજ બીજો અન્ય જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય, તે તમામ ખર્ચ પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે. પરંતુ, તે એન.એ.ની પરવાનગી લાવવા અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો બીજા પક્ષવાળાની જ્યારે જ્યારે અને જ્યાં જ્યાં સહી સંમતિની જરૂર પડે, ત્યારે ત્યારે અને ત્યાં ત્યાં તે તમામ સહી સંમતિ કરી આપવા અમો બીજા પક્ષવાળા આથી બંધાએલા છે. તદ્ઉપરાંત, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ જમીન, અમો બીજા પક્ષવાળા એટલે કે, (૧) ભારતીબેન હરીશભાઇ પટેલ તથા (૨) ધ્રુમા હરીશભાઇ પટેલ તથા (૩) વૃંદ હરીશભાઇ પટેલના નામે, ગામ તલાટી દફતરે, ગામ નમુના નં. ૭ ના ઉતારામાં ચાલતી આવેલી છે. જે પૈકી (૧) ધ્રુમા હરીશભાઇ પટેલ તથા (૨) વૃંદ હરીશભાઇ પટેલ બંન્નેવ સગીર હોવાના કારણોસર, સદર જમીન અમો બીજા પક્ષવાળા પૈકી નં. (૧)ના ભારતીબેન હરીશભાઇ પટેલએ અમારા તથા અમારા બંન્નેવ સગીર સંતાનોના હિત ખાતર, તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલી છે. તેમજ તેવા કારણોસર, સદર જમીનને વેચાણ કરવા અંગે, કોર્ટમાંથી જે કાંઇપણ પરવાનગી લાવવાની

થાય, તે પરવાનગી, અમો બીજા પક્ષવાળા આજથી માસ-૬ (છ) માસની અંદર લાવી આપવા માટે આથી બંધાએલા છીએ. તેમજ તે પરવાનગી લાવવા અંગે જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય, તેવા તમામ ખર્ચ પણ ફક્ત અમો બીજા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ આ બાનાખતથી આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળા વચ્ચે એવું સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે, અમો બીજા પક્ષવાળાને સદર જમીન વેચાણ કરવા અંગેની પરવાનગી કોર્ટમાંથી મળ્યા બાદ દિન-૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર, સદર જમીનના બાકી રહેલા લેવાના વેચાણ અવેજના રૂપીયા પૈકી ૨૫% ટકા રકમ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવાની રહેશે અને તેવી રકમ અમો બીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ, સદર જમીનનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપીશું, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. તેમજ આ બાનાખતથી આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળા વચ્ચે એવું પણ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે, સદર જમીનનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપીએ તે દિવસથી માસ-૧૮ (અઢાર) માસની અંદર, સદર જમીનનો અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી લેવાના બાકી રહેતા વેચાણ અવેજના રૂપીયા તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને દર ૬ (છ) માસે, ૩ (ત્રણ) સરખા હપ્તેથી ચુકવવાના રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે.

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ જમીન અમો બીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઈને ત્યાં કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીન જોખમી છે અને તેના ટાઈટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી વેચાણ આપવાની નક્કી કરી છે. છતાં હરકતો થાય તો, તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું. તેમજ તેના ઉપર અમો બીજા પક્ષવાળા સીવાય બીજા કોઈ ભાઈ, ભાગીદાર, ગીરોદાર, હીસ્સેદાર, દાવેદાર, લેણદાર, વારસદાર વિગેરેનો હક્ક સંબંધ નથી. તેમજ તે કોઈની જપ્તી, જામીનગીરીમાં કે કોઈની ટાંચમાં

લખી આપેલી નથી. છતાં હરકતો થાય તો, તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું. તમો પહેલા પક્ષવાળાએ દુર કરાવવી પડે તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ખર્ચેલી, ભરેલી અને થયેલી નુકશાની સહની રકમ અમો બીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના વારસોની હરેક મીલકતોથી વસુલ લેજો.

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ જમીન અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલકી અને કબજા ભોગવટાની છે. તેમાં અમો બીજા પક્ષવાળા સીવાય બીજા અન્ય કોઇનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હીત કે સંબંધ નથી તથા તે કોઇની જપ્તીમાં નથી તથા કોઇની જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી તથા આ જમીન ઉપર કોઇનો ભરણપોષણનો બોજો નથી તથા કોઇ દીવાની કોર્ટની જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં નથી કે તેને કોઇએ વળતરમાં લીધી નથી. સદર મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઇને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કે બીજી અન્ય કોઇપણ રીતે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી કે કોઇને બાનાખતથી કે બીજી કોઇ રીતે લખી આપી નથી, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી વેચાણ આપવાની નક્કી કરી છે. છતાં કોઇ હક્ક દાવો કરતું આવશે તો, તેવી તમામ હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું. ના કરાવી આપીએ અને તે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ દુર કરાવવાનો પ્રસંગ આવે તો તેની સર્વે જવાબદારી અમો બીજા પક્ષવાળાની છે.

સદર જમીનનું મહેસુલ તથા ઇતર સરકારી વેરા વિગેરે કાંઇ ભરવાના બાકી નથી. છતાં બાકી નીકળશે તો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા પહેલા અમો બીજા પક્ષવાળા ભરી આપીશું. પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાનું છે.

સદર જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોંપવાનો છે.

સદર જમીનના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાના શીર છે.

આ બાનાખત અમો બીજા પક્ષવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, વાંચી, વંચાવી, કોઇપણ જાતનાં દાબ દબાણને વશમાં થયા વગર, બીનકેફ હાલતમાં, લખી આપ્યું છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળાને તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તેમજ સદર બાનાખત, લખી આપનાર તથા લખી લેનારની સુચનાથી તથા બન્નેવની સંમતીથી, લી. વડોદરા શહેર નોંધણી કચેરીના પરવાનાવાળા દસ્તાવેજ લખનાર – શ્રી યતિન આનંદલાલ શાહ, લા.નં. ૧૭/૯૩ રે. કલ્પના સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

અત્રે .... મતુ

<u>બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીકો :–</u>

ભારતીબેન હરીશભાઇ પટેલ પોતે તથા
(૧) ધૃમા હરીશભાઇ પટેલ તથા
(૨) વૃંદ હરીશભાઇ પટેલ
નંબર–(૧) તથા (૨) બંન્નેવ સગીરના
વાલી તરીકે,

<u>(ભારતીબેન હરીશભાઇ પટેલ)</u>

<u>પહેલા પક્ષવાળા/લખી લેનાર :–</u>

મેસર્સ શ્રીનાથજી બીલ્ડર્સ દર્શન એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
શ્રીનાથજી બીલ્ડર્સ પ્રા. લી.ના ડાયરેક્ટર

<u>(શ્રી બ્રીજેશ દિલીપચંદ્ર શાહ)</u>

અત્રે .... શાખ

(૧) ---------------------

(૨) ---------------------