<u>કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર</u>

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નબર

………………………………………………………………..

<u>એકતરફવાળા</u> :-

લખાવી લેનાર PAN No.

AADHAR No.

ઉ.વ.આ….., ધર્મે હિન્દુ, ધધો વેપાર, રહેવાસી :- ……………………………., અમદાવાદના.

“જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતમા “તમો” અને “લખાવી લેનાર” અને સભ્ય અગર એકતરફવાળા એ રીતે સબોધવામા આવેલ જે શબ્દના અર્થમા લખાવી લેનારનો તથા તેમના વશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઈવરો, કુલમુખત્યારો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

<u>બાજી તરફવાળા</u> :- ૧) રાહુલ ભાઈલાલ પટેલ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત

લખી આપનાર ૨) વરૂણ ભાઈલાલ પટેલ, ઉ.વ.આ.૪૧

ના વતી અને તરફથી તેના કુલમુખત્યાર તરીકે…..

ભાઈલાલભાઈ બી. પટેલ

PAN No.AAAPP2019C

AADHAR No.4259 2412 7603

ઉ.વ.આ.૮૨, ધર્મે હિન્દુ, ધધો વેપાર, રહે :- 48/2, Janpath, New delhi-110001.

“જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા અમો અગર વેચાણ આપનાર અગર લખી આપનાર અગર અમારા એ રીતે સબોધવામા આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમા અમો વેચાણ આપનાર તથા અમો વેચાણ આપનારના વશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઈવરો, કુલમુખત્યારો, એકઝીકયુટરો, એડમાનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

<u>ત્રીજીતરફવાળા</u> :- NIKOL REVISH DEVELOPERS LLP નામની
<u>કન્ફરમીંગ પાર્ટી</u> ભાગીદારી પેઢી PAN No.AAUFN7993H
ડેવલોપર્સ ઠે. રોયલ રેવિસ, યુનીયન બેંક ની સામે, નિકોલ, અમદાવાદ.
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકતા ભાગીદાર.....
બ્રિન્દા હર્ષિલ પટેલ
AADHAR No.8227 3908 8723
ઉ.વ.આ.૩૫, ધર્મે હિન્દુ, ધધો ઘરકામ, રહે. ૨૨, બાલમુકુન્દ્ર ગ્રીન્સ, નિકોલ, અમદાવાદના.
"જેમને હવે પછી આ બાનાખતમા "ડેવલોપર્સ" અથવા ત્રીજીતરફવાળા કન્ફરમીગ પાર્ટી એ રીતે સબોધવામા આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમા ત્રીજીતરફવાળા તથા તેમના વશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

૧... રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) તાલુકો અસારવાના ગામ મોજે નિકોલની સીમના ૧) સર્વે ન.૨૮૭/૩ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૭૩-૮૬ ૨) સર્વે ન.૧૩૨/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૩-૮૫ ૩) સર્વે ન.૧૩૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૦-૨૩ ૪) સર્વે ન.૧૨૯ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૫-૨૯ ૫) સર્વે ન.૧૨૮/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૪૪-૬૮ ૬) સર્વે ન.૨૫૫ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૭-૭૯ એમ કુલ મળીને ૪૦૫૭૦ ચો.મી. પૈકીની જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ ન.૧૦૩(નિકોલ) મા સમાવેશ થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ ન.(૫+૬+૭+૮+૨૮+૮૯)/૨ ની ૧૨૭૭૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનારની કુલ સયુકત માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીન આવેલી છે. જે પૈકી ૫૩૦૦ ચો.મી. જમીન ઉપર "ROYAL REVISH" ના નામથી રહેણાકીય ફલેટોન આયોજન કરેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના લેખમા 'સદરહુ જમીન' એ રીતે સબોધવામા આવેલ છે.

<u>સર્વે ન.૨૮૭/૩ ની રેવન્યુ હિસ્ટ્રી</u>

સદરહુ સર્વે ન.૨૮૭/૩ની જમીનના કબજેદાર બબાભાઈ શકરભાઈ ફકત જમીન મહેસુલ ભરતા હોવાથી કાચા કબજા હકના પત્રકમા બતાવ્યા મુજબ નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૩૪ થી તા.૦૧/૦૬/૫૯ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનુ નામદાર સરકારે ઈન્ડસ્ટ્રીઅલ ઝોન માટે એકવાયર કરવાનુ નકકી કરેલ. તે નામદાર સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ ન.અમ.૨૧૭૦ મ.જ.અમ ૧૦૬૧-૫૬૦૯૯ એલ.એ.૧ તા.૧૪/૬/૬૬ થી જમીન સપાદન અધિનિયમની કલમ-૬ અન્વયે સપાદન કરવા આખરી જાહેરનામુ બહાર પાડવામા આવ્યુ ન હોવાથી ઈન્ડસ્ટ્રીઅલ ઝોનની નોધ કમી કરવા સીટી મામલતદાર સા.ના ન.એલ.એન.ડી તા.૨૬/૧૨/૬૬ ના પરીપત્ર થી નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૮૫૧ થી તા.૦૫/૦૧/૬૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર બબાભાઈ શકરભાઈ ન તા.૩૧/૭/૬૮ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના વારસદાર તરીકે ૧) નટવરલાલ બબાભાઈ ૨) ભાઈલાલભાઈ બબાભાઈ ૩) ચીનુભાઈ બબાભાઈ ૪) કાન્તાબેન બબાભાઈ ૫) હસાબેન બબાભાઈ ૬) જીવીબેન બબાભાઈ શકરભાઈની વિધવા ના નામ દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૯૧૫ થી તા.૨૦/૦૮/૬૮ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર ૧) કાન્તાબેન બબાભાઈ ૨) હસાબેન બબાભાઈ ૩) જીવીબેન બબાભાઈ શકરભાઈની વિધવાએ તેમનો હક્ક હિસ્સો ૧) નટવરલાલ બબાભાઈ ૨) ભાઈલાલભાઈ બબાભાઈ ૩) ચીનુભાઈ બબાભાઈની તરફેણમા હક ઉઠાવી લેવાની નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૯૧૬ થી તા.૨૦/૦૮/૬૮ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનને ટુકડા તરીકે જાહેર કરવા માટે મે. સીટી ડેપ્યુટી કલેકટર સાહેબના હુ.ન.સીડી સી કોન તા.૧૭/૬/૭૭ થી ટુકડા બધી કાયદા હેઠળ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ વિસ્તાર તથા તેની આજુબાજુના વિસ્તારને મુકિત આપવામા આવી હતી તે પાછી ખેચી લઈ બોમ્બે પ્રીવેકશન ઓફ ફ્રગમેન્ટેશન એન્ડ કોન્સીલીકેશન ઓફ હોલ્ડીગ એકટ ૧૯૪૭ ની કલમ ૪ અન્વયે સ્ટાન્ડર્ડ એરીયા જરાયત જમીન, (સર્વે ન.૨૮૭/૩, ૧ એ. ૩૩ ગઠા.) જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૫૫૬ થી તા.૨૬/૦૯/૭૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર નટવરભાઈ બબાભાઈ પટેલ તા.૫/૩/૯૪ ના રોજ અપરણીત ગુજરી ગયેલ હોય તેઓના વારસામા બાકીના કબજેદાર તેઓના ભાઈ ભાઈલાલભાઈ બબાભાઈ, ચીનુભાઈ બબાભાઈના નામ દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૪૧૩ થી તા.૧/૪/૯૪ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન બાબતે કાન્તાબેન બબાભાઈ પટેલે મે.સીવીલ જજ (સીડી) સાહેબ મિરજાપુરની કોર્ટમા દીવાની મુકદમો સને ૧૯૯૬ થી વિવાદ અરજી દાખલ કરેલ દાવો જે ચાલી જતા દાવાવાળી જમીનોની ખેતીની આવક ઉત્પન પ્રતિવાદીન.૧ તથા ૨ નાએ મેળવેલ ભોગવેલ છે એટલે વાદી તથા પ્રતિવાદીન.૩ (હસાબેન બબાભાઈ) પ્રતિવાદીન.૧, ૨ (ભાઈલાલભાઈ

બબાભાઇ, ચીનુભાઇ બબાભાઇ) પાસેથી હવે કઇ આવક ઉત્પન કે વહીવટનો હિસાબ લેવાનો રહેતો નથી તેવ નક્કી કરવામા આવેલ છે. તે પ્રમાણેન હુકમનામ થયેલ હોય અરજદાર કાન્તાબેન બબાભાઇ, હસાબેન બબાભાઇ પટેલે હુકમનામાની પ્રમાણિત નકલ સાથે અરજી આપવાથી દિવાની કોર્ટના હુકમનામા આધારે વિવાદી તથા પ્રતિવાદીન.૩ કાન્તાબેન બબાભાઇ, હસાબેન બબાભાઇના નામો કબજેદારમા દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૭૪૮ થી તા.૨૫/૦૪/૯૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન કાન્તાબેન બબાભાઇ તથા હસાબેન બબાભાઇ ના નામે ચાલે છે. તેઓની જમીનની સારસભાળ તથા જાળવણી તેઓના ભાઇ ભાઇલાલભાઇ બબાભાઇ તથા તેઓના ભત્રીજા રાહુલભાઇ ભાઇલાલભાઇ કરતા હોય સદરહુ જમીનમા સહભાગીદાર તરીકે નામ દાખલ કરવા અગે તા.૨૦/૫/૯૮ ના રોજ ડેકલેરેશન તથા જરૂરી જવાબ ઉપરથી ભાઇલાલભાઇ બબાભાઇ પટેલ તથા રાહુલ ભાઇલાલભાઇ પટેલના નામ સહભાગીદાર તરીકે દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૮૩૯ થી તા.૧/૮/૯૮ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ભાઇલાલભાઇ બબાભાઇ પટેલના નામે ચાલે છે પરતુ ભાઇલાલભાઇ બબાભાઇની ઉમર થઇ ગયેલ હોવાથી તેમની જમીનની દેખરેખ રાખી શકતા ન હોવાથી તેઓના પુત્ર વરુણકુમાર ભાઇલાલભાઇ પટેલન નામ દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૪૦૮૪ થી તા.૨/૬/૦૬ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર ભાઇલાલભાઇ બબાભાઇ પટેલ, હસાબેન બબાભાઇ પટેલ, કાતાબેન બબાભાઇ પટેલે વડીલોપાર્જીત મિલકતમાથી હક્ક રાજીખુશીથી તેઓના હિસ્સેદાર વરૂણભાઇ ભાઇલાલભાઇ પટેલ તથા રાહુલભાઇ ભાઇલાલભાઇ પટેલ ની તરફેણમા જતો કરેલ હોય તેઓના નામ કમી કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૫૩૩૯ થી તા.૨૮/૦૮/૦૮ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે નિકોલ તા.સીટી સદરહુ સર્વે નબરની જમીનમા કોમ્પ્યુટરાઇઝડ ૭/૧૨ મા ભુલ હોઇ રેકર્ડ મુજબ સુધારો કરવા મે. સીટી મામ અમદાવાદના હુકમ ન.આરટીએસ/સુધારો/ ક્ષતીયાદી/એસ.આરન.૧૨૭૧/૦૮ તા.૨૪/૦૯/૦૮ હુકમ ક્ષતી રજીસ્ટરના સુધારા મુજબ રેકર્ડમા અસર આપવા સુધારા હુકમની નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૫૪૧૧ થી તા.૨૭/૦૯/૦૮ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે ન.૨૮૭/૩ ની ટી.પી.ન.૧૦૩, ફા.પ્લોટ ન.૮૯ ની ૪૪૩૬ ચો.મી. જમીન રહેણાકના હેતુ માટે બિનખેતી અગેના મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નબર સાબી લેન્ડ-૧/એનએ.એસઆર

૧૨૯૧/૨૦૧૦ તા.૮/૨/૧૧ થી મજુરી આપતા હુકમમા નક્કી થયા મુજબ રૂા.૧૧૦૯/- વિશેષધારો તથા શરતોને આધીન નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૭૧૬૪ થી તા.૨૨/૦૨/૧૧ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાક પફર/૧૦૨૦૧૧ /૨૭૫/લ/૧ તા.૧૭/૦૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જિલ્લાના સીટી અને દશક્રોઈ તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ)ની રચના કરવામા આવેલ જે અન્વયે સીટી તાલુકાનુ નિકોલ ગામ અમદાવાદ સીટી(પુર્વ)મા દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૮૨૬૧ થી તા.૦૩/૦૫/૧૨ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે નિકોલ તા.અસારવાના સર્વે ન.૨૮૭/૩ અન્વયે અગ્ર સચિવ મહેસુલ વિભાગ (વિવાદ) અમદાવાદના હુકમ ન.મવિવિ/બખપ/અમદ/૩૪/૨૦૧૫ તા.૨૭/૦૯/૧૬ થી નીચે મુજબ હુકમ કરવમા આવે છે. હુકમઃ- અરજદારની મોજે નિકોલ તા.સીટી, જી.અમદાવાદ ના સર્વે ન.૨૮૭/૩ ટી.પી.૧૦૩ એફ.પી.ન.૮૯ ની ૪૪૩૬ ચો.મી. જમીન સબધે અત્રે રજુ કરેલ ફેરતપાસ અરજીન.મવિવિ/બખપ/અમદ/૩૪/૨૦૧૫ દાખલ કરવામા આવતી નથી અને અત્રેના કેસ રજીસ્ટરથી કમી કરવામા આવે છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૧૬૦૯ થી તા.૩/૧૦/૧૬ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે ન.૨૮૭/૩ અન્વયે સીટી ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી (પૂર્વ) અમદાવાદના હુકમ ન.આરટીએસ/અપીલ કેસન.૩૫૧/૨૦૧૫ તા.૦૯/૦૫/૨૭ થી નીચે મુજબ હુકમ કરવામા આવે છે. હુકમઃ- વિવાદીની તા.૨૯/૦૯/૧૫ ના રોજની વિવાદ અરજી બિનશરતી પરત ખેચવાની પરવાનગી આપવામા આવે છે અને અત્રેના અપીલ કેસ રજીસ્ટરેથી કમી કરવા આથી હુકમ કરવામા આવે છે. સીટી ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી પૂર્વના અસલ હુકમના આધારે હુકમની નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૨૧૮૧ થી તા.૫/૮/૧૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે ન.૨૮૭/૩ અન્વયે સીટી ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી (પૂર્વ) અમદાવાદના હુકમ ન.આરટીએસ/અપીલ કેસ ન.૩૫૦/૨૦૧૫ તા.૯/૫/૧૭ થી નીચે મુજબ હુકમ કરવામા આવે છે. હુકમઃ- વિવાદીની તા.૨૯/૯/૧૫ ના રોજની વિવાદ અરજી બિનશરતી પરત ખેચવાની પરવાનગી આપવામા આવે છે. અને અત્રેના અપીલ કેસ રજીસ્ટરેથી કમી કરવા આથી હુકમ કરવામા આવે છે. સીટી ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી પૂર્વના અસલ હુકમના આધારે નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૨૧૮૪ થી તા.૫/૮/૧૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

સર્વે ન.૧૩૨/૧ ની રેવન્યુ હિસ્ટ્રી

સદરહુ સર્વે ન.૧૩૨/૧ના કબજેદાર કુબેરદાસ હરગોવનદાસ મોદીના ખાનગી હોવાથી કાચા કબજા હકના પત્રકમા બતાવ્યા મુજબ કબજેદાર તરીકે નામ દાખલ કર્યુ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૦ થી તા.૨૩/૦૫/૫૯ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નબરોની સામે લખેલ સખ્સોએ કલમ ૩ ૩૨ અન્વયેના સરક્ષોત ગણોતીયા હોવાથી કાચા કબજા હકના પત્રકમા લખ્યા પ્રમાણે સરક્ષોત ગણોતીયા તરીકે નામ દાખલ કર્યુ. (કબજેદારન નામઃ- કુબેરદાસ હરગોવિદદાસ) (સરક્ષોત ગણોતીયાન નામઃ- બેની નાગર નાથાની વિધવા) જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૩૧ થી તા.૨૯/૦૫/૫૯ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નબરની જમીનમા ગ.ધા.ક ૩૨ ગની તપાસમા જમીન માલીક જાતે ખેતી કરતા હોવાથી ગ.ધા.ક. ૩૨ ગ ની તપાસણી તા.૨૩/૧૨/૬૦ ના ઠરાવથી બધ કરવામા આવી છે. તેની નોધ ખેતીની જમીન બાબતના ન્યાયાધીકરણ અને એડી. મામલતદાર સીટી તાલુકાના દ્રી કેસ ન.૨૧બ થી કરેલ હોય તા.૨૪/૨/૬૧ ના હકમ આધારે નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૪૬૮ થી તા.૦૪/૦૭/૬૧ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નબર ની જમીનનુ નામદાર સરકારે ઈન્ડસ્ટ્રીઅલ ઝોન માટે એકવાયર કરવાનુ નકકી કરેલ. તે નામદાર સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ ન.અમ.૨૧૭૦ મ.જ.અમ ૧૦૬૧-૫૬૦૯૯ એલ.એ.૧ તા.૧૪/૬/૬૬ થી જમીન સપાદન અધિનિયમની કલમ-૬ અન્વયે સપાદન કરવા આખરી જાહેરનામુ બહાર પાડવામા આવ્યુ ન હોવાથી ઈન્ડસ્ટ્રીઅલ ઝોનની નોધ કમી કરવા સીટી મામલતદાર સા.ના ન.એલ.એન.ડી તા.૨૬/૧૨/૬૬ ના પરીપત્ર થી નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૮૫૧ થી તા.૦૫/૦૧/૬૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર કુબેરદાસ હરગોવિદદાસન તા.૦૮/૧૧/૭૮ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના વારસદાર તરીકે ૧) ચીમનલાલ કુબેરદાસ ૨) પ્રહલાદભાઈ કુબેરદાસ ૩) જીવીબેન કુબેરદાસ ૪) તારાબેન કુબેરદાસ ૫) મણીબેન કુબેરદાસ હરગોવિદદાસની વિધવાના નામ દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૬૭૬ થી તા.૩૦/૦૩/૮૦ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદારશ્રી કુબેરદાસ હરગોવિદદાસ તા.૮/૧૧/૭૮ ના રોજ ગુજરી ગયેલ હોય અને તેમના વારસોને વસીયતનામ કરી આપેલ હોય તે મુજબ સદર સર્વે ન.૧૩૨/૧ ની જમીન ચીમનલાલ કુબેરદાસ ના ભાગે આવેલ છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૬૭૭ થી તા.૩૦/૦૩/૮૦ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ચીમનલાલ કુબેરદાસ પાસેથી ભાઈલાલભાઈ પટેલે તા.૧૮/૦૨/૮૦ ના રોજ રૂા.૪૭,૫૦૦/- મા વેચાણ રાખેલ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૬૮૪ થી તા.૦૪/૦૬/૮૦ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમા ગ.ધા.ક. ૮૪ સી હેઠળ કેસ ચાલી જતા મે. મામલતદાર અને કૃષીપચ સાહેબ સીટીના હુકમ ન.ગણોત કેસ/૨૫૦/૯૪ તા.૧૯/૦૨/૯૫ થી અરજદાર સવિતાબેન તે ચીમનભાઈ નાગરભાઈની દીકરી વિગેરે ની અરજી નામજુર કરી વેચાણ ગ્રાહય કરેલ તેનો હુકમ થઈ આવવાથી હુકમની નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૬૦૯ થી તા.૦૨/૦૮/૯૬ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન બાબતે વિવાદીશ્રી સવિતાબેન ચીમનભાઈ નાગરભાઈની દીકરી વિગેરેએ મે. કૃષીપચ મામલતદાર સાહેબના હુકમન. ગણોત કેસન.૨૫૦/૯૪ તા.૧૯/૭/૯૫ સામે મે. કલેકટર સાહેબ (જ.સુ) અપીલની કોર્ટમા વિવાદ અરજી દાખલ કરતા કેસ ચાલી જતા મે. નાયબ કલેકટર સાહેબ (જ.સુ.) અપીલના હુકમ ન.ગણોત અપીલ ન.૧૦૩/૯૫ તા.૧૧/૩/૯૬ થી વિવાદ અરજી નામજુર કરી કૃષીપચ નો હુકમ ન.ગણોત કેસ ન.૨૫૦/૯૪ તા.૧૯/૭/૯૫ કાયમ રાખવા હુકમ થઈ આવતા હુકમની નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૬૩૭ થી તા.૨૧/૦૯/૯૬ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ભાઈલાલભાઈ બબાભાઈ પટેલ પાસેથી રાહુલભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ, વરૂણભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ તા.૩૦/૦૮/૦૬ ના રોજ દસ્તાવેજ ન.૬૮૭૨ થી રૂા.૪,૦૦,૦૦૦/- મા વેચાણ રાખેલ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૪૪૬૦ થી તા.૨૮/૦૨/૦૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે નિકોલ તા.સીટી ના સર્વે ન.૧૩૨/૧ વાળી જમીનના ૭/૧૨ કોમ્પ્યુટર મા ભુલ થવા પામેલ છે. જયારે ગામ દફતર પ્રમાણે નીચે મુજબ ક્ષેત્રફળ ચાલે છે. સ.ન.૧૩૨/૧ મા ૩૭૪૩+૩૬૪૨ મળી કુલ ૭૩૮૫ ચો.મી. ખરાબાની ૩૬૪૨ ચો.મી. જમીનને બાકી રહી ગયેલ હોઈ સીટી મામ શ્રી અમદાવાદના હુકમન./આરટીએસ/ સુધારો/ એસ.આર.ન.૨૬૯/૦૮ થી તા.૦૭/૦૩/૦૮ થી હુકમ આવવાથી ઉપર મુજબ ફેરફાર કરવા નોધ કરી. જે

અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૪૯૪૯ થી તા.૦૮/૦૩/૦૮ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે નિકોલ તા.સીટીના સર્વે નબરો વાળી જમીનમા કોમ્પ્યુટર ૭/૧૨ મા ભુલ હોય રેકર્ડ મુજબ સુધારો કરવા મે. સીટી મામલતદાર અમદાવાદના હુકમ ન.આરટીએસ /સુધારો/ ક્ષતીયાદી/ એસઆરન.૧૦૮૬/૦૮ તા.૨૨/૦૯/૦૮ હુકમ મુજબ રેકર્ડમા અસર આપવા સુધારા હુકમની નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૫૪૩૭ થી તા.૨૭/૦૯/૦૮ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાક પફર/૧૦૨૦૧૧ /૨૭૫/લ/૧ તા.૧૭/૦૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જિલ્લાના સીટી અને દશક્રોઈ તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ)ની રચના કરવામા આવેલ જે અન્વયે સીટી તાલુકાનુ નિકોલ ગામ અમદાવાદ સીટી(પુર્વ)મા દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૮૨૬૧ થી તા.૦૩/૦૫/૧૨ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે નિકોલ તા.અસારવા જી.અમદાવાદના સર્વે ન.૧૩૨/૧ ની ૭૩૮૫ ચો.મી. પૈકી ૪૪૩૧ ચો.મી. માટે અરજદારશ્રી વરુણભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.૧૪/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ ઓનલાઈન અરજીથી માગણી કરતા કલેકટરશ્રી અમદાવાદના તા.૨૭/૦૮/૧૯ ના હુકમ ન.૮૯૪/૦૭/૧૪/૦૦૪/૧૯ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમા જણાવેલ શરતોને આધીન આથી મજુરીની આથી નોધ કરવામા આવી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૩૯૧૯ થી તા.૨૭/૦૮/૧૯ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

સર્વે ન.૧૩૧ ની રેવન્યુ હિસ્ટ્રી

સદરહુ સર્વે ન.૧૩૧ના કબજેદાર કુબેરદાસ હરગોવનદાસ મોદીના ખાનગી હોવાથી કાચા કબજા હકના પત્રકમા બતાવ્યા મુજબ કબજેદાર તરીકે નામ દાખલ કર્યુ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૦ થી તા.૨૩/૦૫/૫૯ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નબરોની સામે લખેલ સખ્સોએ કલમ ૩ ૩૨ અન્વયેના સરક્ષાત ગણોતીયા હોવાથી કાચા કબજા હકના પત્રકમા લખ્યા પ્રમાણે સરક્ષાત ગણોતીયા તરીકે નામ દાખલ કર્યુ. (કબજેદારન નામઃ- કુબેરદાસ હરગોવિદદાસ) (સરક્ષાત ગણોતીયાન નામઃ- બેની નાગર નાથાની

વિધવા) જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૩૧ થી તા.૨૯/૦૫/૫૯ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નબરની જમીનમા ગ.ધા.ક ૩૨ ગની તપાસમા જમીન માલીક જાતે ખેતી કરતા હોવાથી ગ.ધા.ક. ૩૨ ગ ની તપાસણી તા.૨૩/૧૨/૬૦ ના ઠરાવથી બધ કરવામા આવી છે. તેની નોધ ખેતીની જમીન બાબતના ન્યાયાધીકરણ અને એડી. મામલતદાર સીટી તાલુકાના ટ્રી કેસ ન.૨૧બ થી કરેલ હોય તા.૨૪/૨/૬૧ ના હકમ આધારે નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૪૬૮ થી તા.૦૪/૦૭/૬૧ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નબર ની જમીનનુ નામદાર સરકારે ઈન્ડસ્ટ્રીઅલ ઝોન માટે એકવાયર કરવાનુ નકકી કરેલ. તે નામદાર સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ ન.અમ.૨૧૭૦ મ.જ.અમ ૧૦૬૧-૫૬૦૯૯ એલ.એ.૧ તા.૧૪/૬/૬૬ થી જમીન સપાદન અધિનિયમની કલમ-૬ અન્વયે સપાદન કરવા આખરી જાહેરનામુ બહાર પાડવામા આવ્યુ ન હોવાથો ઈન્ડસ્ટ્રીઅલ ઝોનની નોધ કમી કરવા સીટી મામલતદાર સા.ના ન.એલ.એન.ડી તા.૨૬/૧૨/૬૬ ના પરીપત્ર થી નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૮૫૧ થી તા.૦૫/૦૧/૬૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર કુબેરદાસ હરગોવિદદાસન તા.૦૮/૧૧/૭૮ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના વારસદાર તરીકે ૧) ચીમનલાલ કુબેરદાસ ૨) પ્રહલાદભાઈ કુબેરદાસ ૩) જીવીબેન કુબેરદાસ ૪) તારાબેન કુબેરદાસ ૫) મણીબેન કુબેરદાસ હરગોવિદદાસની વિધવાના નામ દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૬૭૬ થી તા.૩૦/૦૩/૮૦ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદારશ્રી કુબેરદાસ હરગોવિદદાસ તા.૮/૧૧/૭૮ ના રોજ ગુજરી ગયેલ હોય અને તેમના વારસોને વસીયતનામ કરી આપેલ હોય તે મુજબ સદર સર્વે ન.૧૩૨/૧ ની જમીન ચીમનલાલ કુબેરદાસ ના ભાગે આવલ છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૬૭૭ થી તા.૩૦/૦૩/૮૦ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ચીમનલાલ કુબેરદાસ પાસેથી ભાઈલાલભાઈ પટેલે તા.૧૮/૦૨/૮૦ ના રોજ રૂા.૪૭,૫૦૦/- મા વેચાણ રાખેલ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૬૮૪ થી તા.૦૪/૦૬/૮૦ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમા ગ.ધા.ક. ૮૪ સી હેઠળ કેસ ચાલી જતા મે. મામલતદાર અને કૃષીપચ સાહેબ સીટીના હુકમ ન.ગણોત કેસ/૨૫૦/૯૪

તા.૧૯/૦૨/૯૫ થી અરજદાર સવિતાબેન તે ચીમનભાઇ નાગરભાઇની દીકરી વિગેરે ની અરજી નામજુર કરી વેચાણ ગ્રાહય કરેલ તેનો હુકમ થઇ આવવાથી હુકમની નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૬૦૯ થી તા.૦૨/૦૮/૯૬ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન બાબતે વિવાદીશ્રી સવિતાબેન ચીમનભાઇ નાગરભાઇની દીકરી વિગેરેએ મે. કૃષીપચ મામલતદાર સાહેબના હુકમન. ગણોત કેસન.૨૫૦/૯૪ તા.૧૯/૭/૯૫ સામે મે. કલેકટર સાહેબ (જ.સુ) અપીલની કોર્ટમા વિવાદ અરજી દાખલ કરતા કેસ ચાલી જતા મે. નાયબ કલેકટર સાહેબ (જ.સુ.) અપીલના હુકમ ન.ગણોત અપીલ ન.૧૦૩/૯૫ તા.૧૧/૩/૯૬ થી વિવાદ અરજી નામજર કરી કૃષીપચ નો હુકમ ન.ગણોત કેસ ન.૨૫૦/૯૪ તા.૧૯/૭/૯૫ કાયમ રાખવા હુકમ થઇ આવતા હુકમની નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૬૩૭ થી તા.૨૧/૦૯/૯૬ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ભાઇલાલભાઇ બબાભાઇ પટેલ પાસેથી રાહુલભાઇ ભાઇલાલભાઇ પટેલ, વરૂણભાઇ ભાઇલાલભાઇ પટેલે તા.૩૦/૦૮/૦૬ ના રોજ દસ્તાવેજ ન.૬૮૭૨ થી રૂા.૪,૦૦,૦૦૦/- મા વેચાણ રાખેલ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૪૪૬૦ થી તા.૨૮/૦૨/૦૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાક પફર/૧૦૨૦૧૧ /૨૭૫/લ/૧ તા.૧૭/૦૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જિલ્લાના સીટી અને દશક્રોઈ તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ)ની રચના કરવામા આવેલ જે અન્વયે સીટી તાલુકાનુ નિકોલ ગામ અમદાવાદ સીટી(પુર્વ)મા દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૮૨૬૧ થી તા.૦૩/૦૫/૧૨ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે નિકોલ તાલુકા અસારવા જી.અમદાવાદના સર્વે/બ્લોક ન.૧૩૧ (ખાતા ન.૫૦૪) ૨૦૨૩ ચો.મી. પૈકી ૧૨૧૪ ચો.મી. માટે અરજદારશ્રી વરૂણભાઇ ભાઇલાલભાઇ પટેલ તથા અન્ય એ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.૧૭/૦૭/૧૯ ના રોજ ઓનલાઇન અરજીથી માગણી કરતા કલેકટરશ્રી અમદાવાદના તા.૨૩/૦૯/૧૯ ના હુકમ ન.૧૨૨૪/૦૭/૧૪/૦૦૪/૨૦૧૯ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમા જણાવેલ શરતોને આધીન મજુરીની આથી નોધ કરવામા આવે છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૩૯૬૩ થી તા.૨૩/૦૯/૧૯ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

સર્વે ન.૧૨૯ ની રેવન્યુ હિસ્ટ્રી

સદરહુ સર્વે ન.૧૨૯ ના કબજેદાર કુબેરદાસ હરગોવનદાસ મોદીના ખાનગી હોવાથી કાચા કબજા હકના પત્રકમા બતાવ્યા મુજબ કબજેદાર તરીકે નામ દાખલ કર્યુ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૦ થી તા.૨૩/૦૫/૫૯ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નબરોની સામે લખેલ સખ્સોએ કલમ ૩ ૩૨ અન્વયેના સરક્ષાત ગણોતીયા હોવાથી કાચા કબજા હકના પત્રકમા લખ્યા પ્રમાણે સરક્ષાત ગણોતીયા તરીકે નામ દાખલ કર્યુ. (કબજેદારન નામઃ- કુબેરદાસ હરગોવિદદાસ) (સરક્ષાત ગણોતીયાન નામ:- બેની નાગર નાથાની વિધવા) જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૩૧ થી તા.૨૯/૦૫/૫૯ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ ગ.ધા.ક. ૩૨ ગ મુજબ તપાસ કરતા ગોવિદ આ જમીનના ગણોતીયા નથી તેવ ઠરાવ્ય હોવાથી ઉપરોકત તપાસણી બધ કરી તેથી ખેતીની જમીન બાબતના ન્યાયાધિકરણ અને મામલતદાર સાહેબના હુકમ ન.ટ્રી કેસ ન.૨૨૩/નિકોલ તા.૨૭/૩/૬૧ ના હુકમ મુજબ નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૫૯૬ થી તા.૨૦/૧/૬૨ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નબર ની જમીનનુ નામદાર સરકારે ઈન્ડસ્ટ્રીઅલ ઝોન માટે એકવાયર કરવાનુ નકકી કરેલ. તે નામદાર સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ ન.અમ.૨૧૭૦ મ.જ.અમ ૧૦૬૧-૫૬૦૯૯ એલ.એ.૧ તા.૧૪/૬/૬૬ થી જમીન સપાદન અધિનિયમની કલમ-૬ અન્વયે સપાદન કરવા આખરી જાહેરનામુ બહાર પાડવામા આવ્યુ ન હોવાથી ઈન્ડસ્ટ્રીઅલ ઝોનની નોધ કમી કરવા સીટી મામલતદાર સા.ના ન.એલ.એન.ડી તા.૨૬/૧૨/૬૬ ના પરીપત્ર થી નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૮૫૧ થી તા.૦૫/૦૧/૬૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર કુબેરદાસ હરગોવિદદાસન તા.૦૮/૧૧/૭૮ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના વારસદાર તરીકે ૧) ચીમનલાલ કુબેરદાસ ૨) પ્રહલાદભાઈ કુબેરદાસ ૩) જીવીબેન કુબેરદાસ ૪) તારાબેન કુબેરદાસ ૫) મણીબેન કુબેરદાસ હરગોવિદદાસની વિધવાના નામ દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૬૭૬ થી તા.૩૦/૦૩/૮૦ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદારશ્રી કુબેરદાસ હરગોવિદદાસ તા.૮/૧૧/૭૮ ના રોજ ગુજરી ગયેલ હોય અને તેમના વારસોન વસીયતનામ

કરી આપેલ હોય તે મુજબ સદર સર્વે ન.૧૩૨/૧ ની જમીન ચીમનલાલ કુબેરદાસ ના ભાગે આવેલ છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૬૭૭ થી તા.૩૦/૦૩/૮૦ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ચીમનલાલ કુબેરદાસ પાસેથી ભાઈલાલભાઈ પટેલે તા.૧૮/૦૨/૮૦ ના રોજ રૂ.૪૭,૫૦૦/- મા વેચાણ રાખેલ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૬૮૪ થી તા.૦૪/૦૬/૮૦ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ભાઈલાલભાઈ બબાભાઈ પટેલ પાસેથી રાહુલભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ, વરૂણભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલે તા.૩૦/૦૮/૦૬ ના રોજ દસ્તાવેજ ન.૬૮૭૨ થી રૂ.૪,૦૦,૦૦૦/- મા વેચાણ રાખેલ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૪૪૬૦ થી તા.૨૮/૦૨/૦૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદર સર્વે નબરો વાળી જમીનમા કોમ્પ્યુટરાઈઝડ ૭/૧૨ મા ભુલ હોઈ રેકર્ડ મુજબ સુધારો કરવા મે.સીટી મામલતદારશ્રી અમદાવાદના હુકમ ન.આરટીએસ/સુધારા હુકમ/ ક્ષતીયાદી એસઆરન.૨૩૪/૦૮ તા.૩૦/૦૯/૦૮ થી ક્ષતી રજીસ્ટરના સુધારા વિગત મુજબ રેકર્ડમા અસર આપવા સુધારા હુકમની નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૫૪૮૬ થી તા.૦૪/૧૧/૦૮ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાક પફર/૧૦૨૦૧૧ /૨૭૫/લ/૧ તા.૧૭/૦૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જિલ્લાના સીટી અને દશક્રોઈ તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ)ની રચના કરવામા આવેલ જે અન્વયે સીટી તાલુકાનુ નિકોલ ગામ અમદાવાદ સીટી(પુર્વ)મા દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૮૨૬૧ થી તા.૦૩/૦૫/૧૨ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે નિકોલ તાલુકા અસારવા જી.અમદાવાદના સર્વે/બ્લોક ન.૧૨૯ (ખાતા ન.૫૦૪) ૨૫૨૯ ચો.મી. પૈકી ૧૫૧૭ ચો.મી. માટે અરજદારશ્રી વરૂણભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ તથા અન્ય એ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.૧૭/૦૭/૧૯ ના રોજ ઓનલાઈન અરજીથી માગણી કરતા કલેકટરશ્રી અમદાવાદના તા.૨૩/૦૯/૧૯ ના હુકમ ન.૧૨૨૯/૦૭/૧૪/૦૦૪/૨૦૧૯ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમા જણાવેલ શરતોને આધીન મજુરીની આથી નોધ કરવામા આવે છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૩૯૬૪ થી તા.૨૩/૦૯/૧૯ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

સર્વે ન.૧૨૮/૧ ની રેવન્યુ હિસ્ટ્રી

સદરહુ સર્વે ન.૧૨૮/૧ ના કબજેદાર કુબેરદાસ હરગોવનદાસ મોદીના ખાનગી હોવાથી કાચા કબજા હકના પત્રકમા બતાવ્યા મુજબ કબજેદાર તરીકે નામ દાખલ કર્યુ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૦ થી તા.૨૩/૦૫/૫૯ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સવે નબરોની સામે લખેલ સખ્સોએ કલમ ૩ ૩૨ અન્વયેના સરક્ષીત ગણોતીયા હોવાથી કાચા કબજા હકના પત્રકમા લખ્યા પ્રમાણે સરક્ષીત ગણોતીયા તરીકે નામ દાખલ કર્યુ. (કબજેદારન નામઃ- કુબેરદાસ હરગોવિદદાસ) (સરક્ષીત ગણોતીયાન નામઃ- બેની નાગર નાથાની વિધવા) જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૩૧ થી તા.૨૯/૦૫/૫૯ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નબરની જમીનમા ગ.ધા.ક ૩૨ ગની તપાસમા જમીન માલીક જાતે ખેતી કરતા હોવાથી ગ.ધા.ક. ૩૨ ગ ની તપાસણી તા.૨૩/૧૨/૬૦ ના ઠરાવથી બધ કરવામા આવી છે. તેની નોધ ખેતીની જમીન બાબતના ન્યાયાધીકરણ અને એડી. મામલતદાર સીટી તાલુકાના ટ્રી કેસ ન.૨૧બ થી કરેલ હોય તા.૨૪/૨/૬૧ ના હકમ આધારે નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૪૬૮ થી તા.૦૪/૦૭/૬૧ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નબર ની જમીનન નામદાર સરકારે ઈન્ડસ્ટ્રીઅલ ઝોન માટે એકવાયર કરવાનુ નકકી કરેલ. તે નામદાર સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ ન.અમ.૨૧૭૦ મ.જ.અમ ૧૦૬૧-૫૬૦૯૯ એલ.એ.૧ તા.૧૪/૬/૬૬ થી જમીન સપાદન અધિનિયમની કલમ-૬ અન્વયે સપાદન કરવા આખરી જાહેરનામુ બહાર પાડવામા આવ્યુ ન હોવાથી ઈન્ડસ્ટ્રીઅલ ઝોનની નોધ કમી કરવા સીટી મામલતદાર સા.ના ન.એલ.એન.ડી તા.૨૬/૧૨/૬૬ ના પરીપત્ર થી નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૮૫૧ થી તા.૦૫/૦૧/૬૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદારો કુબેરદાસ હરગોવિદદાસન તા.૦૮/૧૧/૭૮ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના વારસદાર તરીકે ૧) ચીમનલાલ કુબેરદાસ ૨) પ્રહલાદભાઈ કુબેરદાસ ૩) જીવીબેન કુબેરદાસ ૪) તારાબેન કુબેરદાસ ૫) મણીબેન કુબેરદાસ હરગોવિદદાસની વિધવાના નામ દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૬૭૬ થી તા.૩૦/૦૩/૮૦ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદારશ્રી કુબેરદાસ હરગોવિદદાસ તા.૮/૧૧/૭૮ ના રોજ ગુજરી ગયેલ હોય અને તેમના વારસોને વસીયતનામ કરી આપેલ હોય તે મુજબ સદર સર્વે ન.૧૩૨/૧ ની જમીન ચીમનલાલ કુબેરદાસ ના ભાગે આવેલ છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૬૭૭ થી તા.૩૦/૦૩/૮૦ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ચીમનલાલ કુબેરદાસ પાસેથી ભાઇલાલભાઇ પટેલે તા.૧૮/૦૨/૮૦ ના રોજ રૂા.૪૭,૫૦૦/- મા વેચાણ રાખેલ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૬૮૪ થી તા.૦૪/૦૬/૮૦ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમા ગ.ધા.ક. ૮૪ સી હેઠળ કેસ ચાલી જતા મે. મામલતદાર અને કૃષીપચ સાહેબ સીટીના હુકમ ન.ગણોત કેસ/૨૫૦/૯૪ તા.૧૯/૦૨/૯૫ થી અરજદાર સવિતાબેન તે ચીમનભાઇ નાગરભાઇની દીકરી વિગેરે ની અરજી નામજુર કરી વેચાણ ગ્રાહય કરેલ તેનો હુકમ થઇ આવવાથી હુકમની નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૬૦૯ થી તા.૦૨/૦૮/૯૬ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન બાબતે વિવાદીશ્રી સવિતાબેન ચીમનભાઇ નાગરભાઈની દીકરી વિગેરેએ મ. કૃષીપચ મામ સાહેબના હુકમ ન.ગણોત કેસન.૨૫૦/૯૪ તા.૧૯/૭/૯૫ સામે મે. ના. કલેકટર (જ.સુ.) અપીલ ની કોર્ટમા વિવાદ અરજી દાખલ કરતા કેસ ચાલી જતા મે. નાયબ કલેકટર (જ.સુ.) અપીલના હુકમ ન.૧૦૩/૯૫ તા.૧૧/૦૩/૯૬ થી વિવાદ અરજી નામજુર કરી કૃષીપચનો હુકમ ગણોત/કેસ ૨૫૦/૯૪ તા.૧૯/૭/૯૫ કાયમ રાખવા હુકમ થઇ આવવાથી હુકમની નોધ કરી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ભાઇલાલભાઇ બબાભાઇ પટેલ પાસેથી રાહુલભાઇ ભાઇલાલભાઇ પટેલ, વરૂણભાઇ ભાઇલાલભાઇ પટેલે તા.૩૦/૦૮/૦૬ ના રોજ દસ્તાવેજ ન.૬૮૭૨ થી રૂા.૪,૦૦,૦૦૦/- મા વેચાણ રાખેલ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૪૪૬૦ થી તા.૨૮/૦૨/૦૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદર સર્વે નબરો વાળી જમીનમા કોમ્પ્યુટરાઇઝડ ૭/૧૨ મા ભુલ હોઇ રેકર્ડ મુજબ સુધારો કરવા મે.સીટી મામલતદારશ્રી અમદાવાદના હુકમ ન.આરટીએસ/સુધારા હુકમ/ ક્ષતીયાદી એસઆરન.૨૩૪/૦૮ તા.૩૦/૦૯/૦૮ થી ક્ષતી રજીસ્ટરના સુધારા વિગત મુજબ રેકર્ડમા અસર આપવા સુધારા હુકમની નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૫૪૮૬ થી તા.૦૪/૧૧/૦૮ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાક પફર/૧૦૨૦૧૧ /૨૭૫/લ/૧ તા.૧૭/૦૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જિલ્લાના સીટી અને દશક્રોઈ

તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ)ની રચના કરવામા આવેલ જે અન્વયે સીટી તાલુકાનુ નિકોલ ગામ અમદાવાદ સીટી(પુર્વ)મા દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૮૨૬૧ થી તા.૦૩/૦૫/૧૨ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે નિકોલ તાલુકા અસારવા જી.અમદાવાદના સર્વે/બ્લોક ન.૧૨૮/૧ (ખાતા ન.૫૦૪) ૧૪૪૬૮ ચો.મી. પૈકી ૮૬૮૧ ચો.મી. માટે અરજદારશ્રી વરૂણભાઇ ભાઇલાલભાઇ પટેલ તથા અન્ય એ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.૧૪/૦૫/૧૯ ના રોજ ઓનલાઇન અરજીથી માગણી કરતા કલેકટરશ્રી અમદાવાદના તા.૨૨/૮/૧૯ ના હુકમ ન.૮૭૧/૦૭/૧૪/૦૦૪/૧૯ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમા જણાવેલ શરતોને આધીન મજુરીની આથી નોધ કરવામા આવે છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૩૯૧૪ થી તા.૨૨/૦૮/૧૯ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

<u>સર્વે ન.૨૫૫ ની રેવન્યુ હિસ્ટ્રી</u>

સદરહુ જમીન ઠાકોર ભલાજી ખોડાજી પાસેથી ભાઇલાલભાઇ બબાભાઇ પટેલ પોતે જાતે હિન્દુ કટુબના કર્તા તરીકે તા.૧૬/૦૬/૮૧ ના રોજ રૂા.૪૦,૦૦૦/- પુરામા વેચાણ રાખેલ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૮૮૨ થી તા.૦૩/૦૪/૮૪ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અગે ગામ દફતરે થયેલ ફેરફાર નોધ ન.૧૮૮૨ રીવીઝનમા લઇ રદ કરવાનો હુકમ ન.સીબી/આરટી એસ રીવ્યુ કેસ ન.૯/૯૨ સીટી ડેપ્યુટી કલેકટર કચેરી અમદાવાદ તા.૨૭/૮/૯૨ થી નોધ ન.૧૮૮૨ વેચાણ નોધ થયેલ તે રદ કરવાનો હુકમ થયેલ છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૩૧૪ થી તા.૨૮/૮/૯૨ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજની નોધ ન.૧૮૮૨ થી તા.૩/૪/૮૪ થી થયેલ તબદીલી ગણોતધારા તથા ટોચ મર્યાદા ધારાની જોગવાઇ વિરુધ્ધથી ગણતા આ નોધ રિવ્યુમા લઇ સી.ડે.કલે.શ્રી અમદાવાદે તેમના હુકમ ન.આરટીએસ/રીવ્યુ કેસ ન.૯/૯૨ તા.૨૮/૦૭/૯૨ થી રદ કરેલ જે હુકમથી નારાજ થઇ વિવાદીએ કલેકટર સાહેબ અમદાવાદમા રીવીઝન અરજી દાખલ કરેલ જે ચાલી જતા મે. કલેકટર સાહેબ અમદાવાદે તેમના હુકમ ન.એલબી/રી.અ.ન./૮૬/૯૨ તા.૨૫/૬/૯૩ થી વિવાદીની રિવીઝન અરજી મજુર

કરવામા આવેલ તથા ડે. કલેકટરશ્રી અમદાવાદનો તા.૨૮/૭/૯૨ નો વાદગ્રસત હુકમ રદ કરવા હુકમ કરેલ. આ હુકમ સામે અરજદાર ભરતજી ભુલાજી ઠાકોર સચિવશ્રી વિવાદ) મહેસલ વિભાગએ બહુમાળી મકાન અમદાવાદમા તા.૧૬/૭/૯૩ ના રોજ રીવીઝન અરજી દાખલ કરેલ જેનો કેસ ચાલી જતા મે. સચીવશ્રી (વિવાદ) મહેસુલ વિભાગ ગુજરાત સરકાર સાહેબશ્રી ગુજરાત રાજયના રાજયપાલશ્રીના હુકમથી અને તેમના નામે કરેલ હુકમ ન.એસ.આર.ડી./હકમ/અમદ/૫૨/૯૩ તા.૩/૮/૯૪ ના હુકમથી અરજદારની રીવીઝન અરજી નામજુર કરી મે. કલેકટરશ્રી અમદાવાદને હુકમ ન.એલબી/રી.અ.ન.૮૬/૯૨ નો તા.૨૫/૦૬/૯૩ ના હુકમ કાયમ રાખવામા આવે છે. તેવો હુકમ થઇ આવવાથી હુકમની ઝેરોક્ષ નકલ રજુ કરવાથી હુકમની નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૪૨૦ થી તા.૧૦/૦૮/૯૪ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનને ગણોતધારા કલમ-૮૪ સી હેઠળ કેસ ચાલી જતા મે. મામલતદાર અને કૃષીપચ સીટી સાહેબના હુકમ ન.ગણોત કેસ ન.૬/૯૩ થી વાદ વાળી જમીનની તબદીલી ખેડુત-ખેડુત વચ્ચેન હોવાનુ સાબિત થવાથી અને તેનાથી ગ.ધા.ક ૬૩ ની જોગવાઇઓનો ભગ થયાનુ સાબીત ન થતુ હોવાથી ગ.ધા.ક. ૮૪ સી હેઠળ આપેલ નોટીસો પરત ખેચી લઇ તપાસ બધ કરવાનો હુકમ થઇ આવતા હુકમ આધારે નોધ કરવામા આવેલ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૨૫૮૨ થી તા.૧૧/૦૭/૯૬ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ભાઇલાલભાઇ બબાભાઇ પટેલ પાસેથી રાહુલભાઇ ભાઇલાલભાઇ પટેલ, વરૂણભાઇ ભાઇલાલભાઇ પટેલે તા.૧૨/૨/૦૭ ના રોજ દસ્તાવેજ ન.૧૧૨૮ થી રૂ.૧,૭૦,૦૦૦/- મા વેચાણ આપેલ. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૪૪૫૯ થી તા.૨૮/૦૨/૦૭ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમા કોમ્પ્યુટરાઇઝ ૭/૧૨ ના પાનિયા મીસીગ હોઇ નવા પાનીયા દાખલ કરવા મે. સીટી મામ.સા. અમદાવાદ ના હુકમ ન.આરટીએસ/ સુધારો/ એસઆરન.૫૪૨/ ૦૮ તા.૩૧/૭/૦૮ ના સુધારા હુકમ મુજબ રેકર્ડમા અસર આપવા સુધારા હુકમની નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૫૨૬૨ થી તા.૦૭/૦૮/૦૮ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાક ૫ફર/૧૦૨૦૧૧ /૨૭૫/લ/૧ તા.૧૭/૦૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જિલ્લાના સીટી અને દશક્રોઈ તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ)ની રચના કરવામા આવેલ જે અન્વયે સીટી તાલુકાનુ નિકોલ ગામ અમદાવાદ સીટી(પુર્વ)મા દાખલ કરવા નોધ કરી. જે અગે રેવન્યુ

રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૮૨૬૧ થી તા.૦૩/૦૫/૧૨ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે નિકોલ તાલુકા અસારવાના સર્વે ન.૨૫૫ ની ૬૭૭૯ ચો.મી. પૈકી ૪૦૬૭ ચો.મી. માટે અરજદારશ્રી વરુણભાઇ ભાઇલાલભાઇ પટેલ વિગેરેએ ઓનલાઇન અરજી કરતા ગણોતધારાની કલમ-૪૩ મુજબ પ્રિમિયમ ભરવાની મજુરી મેળવવાની અરજી અન્વયે અરજદારે બિનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) હેતુ માટે પ્રિમિયમની રકમ રૂા.૧,૧૪,૮૯,૨૭૫/- જમા કરાવેલ છે. આ અગે જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદના તા.૦૭/૦૧/૨૨ ના હુકમ ક્રમાક ૧૨૧/૦૭/૧૪/૦૦૪/૨૦૨૨ થી સદર જમીનને બિનખેતી (બહુહેતુ ઉપયોગ) હેતુ માટે જુનીશરતમા ફેરવવા આથી હુકમ કરવામા આવે છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૫૭૫૭ થી તા.૦૭/૦૧/૨૨ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે નિકોલ તાલુકા અસારવા જિલ્લા અમદાવાદ ના સર્વે બ્લોક ન.૨૫૫ (ખાતા ન.૧૨૮૩) ક્ષેત્રફળ ૬,૭૭૯.૦૦ ચો.મી. પૈકી ક્ષેત્રફળ ૪.૦૬૭.૦૦ ચો.મી. માટે અરજદારશ્રી રાહુલભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ વિગેરે એ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.૧૫/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી થી માગણી કરતા કલેકટરશ્રી અમદાવાદ ના તા.૨૯/૩/૨૦૨૨ ના હુકમ ક્રમાક ૧૬૪૭/૦ ૭/૧૪/૦૦૪/૨૦૨૨ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમા જણાવેલ શરતોને આધિન મજુરીથી આથી નોધ કરવામા આવી. વિષેશધારો દર ચો.મી. રૂા.૦.૬૫ પૈસા મુજબ વાર્ષીક રૂા.૨,૬૪૪.૦૦ રૂપાતર કર દર ચો.મી. ૪૦.'ચો.મી. મુજબ રૂા.૧,૬૨,૬૮૦ લોકલ ફડ દર ચો.મી. રૂા.૦.૩૩ પૈસા મુજબ રૂા.૧,૩૪૨, શિક્ષણ ઉપકર દર ચો.મી. રૂા.૦.૪૯ પૈસા મુજબ વાર્ષિક રૂા.૧,૯૯૩ તથા માપણી ફી રૂા.૧૮૦૦ જમા લેવાયેલ છે. જે અગે રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના ન.૬ ના હક્ક પત્રકમા નોધ ન.૧૬૦૧૨ થી તા.૨૯/૦૩/૨૨ ના રોજ દાખલ કરવામા આવેલ છે.

ત્યારથી મોજે નિકોલની સીમના ૧) સર્વે ન.૨૮૭/૩ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૩-૮૬ ૨) સર્વે ન.૧૩૨/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૩-૮૫ ૩) સર્વે ન.૧૩૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૦-૨૩ ૪) સર્વે ન.૧૨૯ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૫-૨૯ ૫) સર્વે ન.૧૨૮/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૪૪-૬૮ ૬) સર્વે ન.૨૫૫ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૭-૭૯ એમ કુલ મળીને ૪૦૫૭૦ ચો.મી. પૈકીની જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ ન.૧૦૩(નિકોલ) મા સમાવેશ થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ ન.૫+૬+૭+૮+૨૮+૮૯/૨ ની ૧૨૮૨૩ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનારની સયુકત માલીકી કબજા ભોગવટામા આવેલ છે.

૩... સદરહુ જમીનને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા બ્લોક-A1 ને રજાચિઠ્ઠી ન.૦૭૨૮૬/૧૫૧૦૨૨/એ૬૬૦૮/R0/M૧ તથા બ્લોક-B1 ને રજાચિઠ્ઠી ન.૦૭૨૮૭/૧૫૧૦૨૨/એ૬૬૦૯/R0/M૧ થી તથા બ્લોક-C1 રજાચિઠ્ઠી ન.૦૭૨૮૮/૧૫૧૦૨૨/એ૬૬૧૦/R0/M૧ તથા બ્લોક-D1 ને રજાચિઠ્ઠી ન.૦૭૨૮૯/૧૫૧૦૨૨/એ૬૬૧૧/R0/M૧ થી તા.૧૩/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ રહેણાક હેતુ માટે વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે. આ બાનાખત કરાર માટે જરૂરી લે આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી બીડેલ છે.

સદરહુ ૧) સર્વે ન.૨૮૭/૩ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૩-૮૬ ૨) સર્વે ન.૧૩૨/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૩-૮૫ ૩) સર્વે ન.૧૩૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૦-૨૩ ૪) સર્વે ન.૧૨૯ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૫-૨૯ ૫) સર્વે ન.૧૨૮/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૪૪-૬૮ ૬) સર્વે ન.૨૫૫ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૭-૭૯ એમ કુલ મળીને ૪૦૫૭૦ ચો.મી. પૈકીની જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ ન.૧૦૩(નિકોલ) મા સમાવેશ થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ ન.(૫+૬+૭+૮+૨૮+૮૯)/૨ ની ૫૩૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પર "ROYAL REVISH" નામની ફ્લેટની સ્કીમને ડેવલપ કરવા માટે સદરહુ જમીન માલીકો યાને અમો લખી આપનારે મજુર થયેલ પ્લાન તથા મળેલ વિકાસ પરવાનગીની શરતો પ્રમાણે બાધકામ કરવા માટેની કામગીરી કન્ફરમીગ પાર્ટીને સોપેલ અને અમો લખી આપનાર તથા કન્ફરમીગપાર્ટી વચ્ચે એક ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કરવામા આવેલ જે તા.૦૩/૦૪/૨૩ ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) કચેરીએ અનુક્રમ ન.૮૮૯૪ થી રજીસ્ટ્રર થયેલ છે.

અમો વેચાણ આપનાર ન.૧ રાહુલ ભાઈલાલભાઈ પટેલ સદરહુ જમીન બાબતે વહીવટી કામો કરવા અગે અમોના પિતાશ્રી ભાઈલાલભાઈ બી. પટેલને જનરલ પાવર ઓફ એર્ટની કરી આપેલ જે તા.૭/૯/૨૨ ના રોજ સબ-રજીસ્ટ્રાર અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) ની કચેરીમા અનુક્રમ ન.૨૧૭૯૨ થી રજીસ્ટ્રડ થયેલ છે. તથા અમો વેચાણ આપનાર ન.૨ વરૂણ ભાઈલાલભાઈ પટેલે સદરહુ જમીન બાબતે વહીવટી કામો કરવા અગે અમોના પિતાશ્રી ભાઈલાલભાઈ બી. પટેલને જનરલ પાવર ઓફ એર્ટની કરી આપેલ જ તા.૧/૪/૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્મ નબર ૬૭૬ થી બુક ન.૪ વોલ ન.૭૪૧ થી ન્યુ દિલ્હી નોધણી થયેલ છે.

૪... ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજુર થયેલ પ્લાનની રૂઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામા ચાર(૪) બિલ્ડીગનો વિકાસ

કરવાન નક્કી કરેલ છે જે કુલ મળીને ૧૩૨ (રહેણાક યુનિટ) ફલેટોન આયોજન કરેલ છે.

૫... અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સયુકત અને સપૂર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામા કોઇના કોઇપણ જાતના અવરોધ કે અતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને સદરહુ જમીનમા કન્ફમીગ પાર્ટી યાને NIKOL REVISH DEVELOPERS LLP મજકુર યોજના મુકવાનો અને વિકાસ કરવાનો, મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોન વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો કન્ફરમીગ પાર્ટીને સપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

૬... એકતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામા રહેણાક યુનીટ વેચાણ રાખવાની ઇચ્છા હોઇ કન્ફમીગ પાર્ટી યાને NIKOL REVISH DEVELOPERS LLP નો સપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચા વિચારણાના અનુસધાને ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાના બ્લોક "......." ના .... ફલોરના ફલેટ ન........ ની .... ચો.મી. જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. વોશ એરીયા તથા .... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા તથા .... ચો.મી. ઓપન ટેરેસ સહિતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખત કરારમા "મજકુર યુનીટ" એ રીતે સબોધવામા આવશે કે જેના ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે પરિશિષ્ટ-બી મા દર્શાવેલ છે તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકી વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ .... ચો.મી. જમીનના હકકો સહિતનો (વગર વહેચાયેલ હિસ્સો) તેમજ મજકુર યોજનામા મજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામા આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ કે જેન વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૨ મા દર્શાવ્યા મુજબન છે તે વાપરવાના વગર વહેચાયેલા હક્કો સહિતની સઘળી મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાન નક્કી કરેલ છે.

-મજકુર યોજનામા મુકવામા આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીના વગર વહેચાયેલ હિસ્સાને હવે પછી સયુકત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સબોધવામા આવશે.

-મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સયુકત રીતે "મજકુર મિલકત" એ રીતે સબોધવામા આવશે અને તેન વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-એ મા દર્શાવેલ છે.

-મજકુર યુનીટની આતરીક દિવાલોની અદરના ક્ષત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામા આવેલ છે જેમા મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલો, બાલ્કની, વોશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરતુ મજકુર યુનીટની અદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ અરીયાનો ભાગ છે.

૭... એકતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માગણી અને વિનતીની રૂઇએ અને કરારના ત્રીજીતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સપૂર્ણ માહીતી જેવી કે મજુર પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેશીફીકેશન, ડીઝાઇન કે જે ત્રીજીતરફવાળાના અધિકૃત આર્કીટેકટ કિરણકુમાર એન. પટેલ દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનમા એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહીતી એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તેની એકતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને સપુર્ણ સતોષ છે.

૮... મજકુર યુનીટન બાધકામ આ બાનાખતના કરારમા દર્શાવેલ સમયમર્યાદામા અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધીન પુર્ણ થયેથી ત્રીજીતરફવાળા ડેવલોપર્સ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીગ વપરાશન પ્રમાણપત્ર યાને બિલ્ડીગ યુઝ (બી.યુ) પરમીશન લેવાન રહેશે.

૯... અને આ રીતે ત્રીજીતરફવાળા ડેવલોપર્સ દ્વારા મજકુર યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એકટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમા આવતા બીજીતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર રૂલ્સ જોગવાઇને આધિન મજકુર યોજનાની નોધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ ઓથોરીટી રેગ્યુલેટરી (RERA) સમક્ષ નાંધાવેલ છે અને તેનો નોધણી ન.............................. થી તા............... ના રોજનો છે જે નોધણીન સર્ટીફીકેટ આ સાથે એનેક્ષર-બી થી સામેલ છે.

૧૦... એકતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા............./- અકે રૂપીયા .... પુરા કન્ફરમીગ પાર્ટીને બુકીગ/બાના પેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એકટની કલમ ૧૩ નો જોગવાઇ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦% રકમ કન્ફરમીગ પાર્ટીને ચુકવેલ હોઇ મજકુર મીલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમા કરવો જરૂરી છે.

૧૧... અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ લેનાર તથા ત્રીજીતરફવાળા ડેવલોપર્સે મજકુર મીલકતના વેચાણ વ્યવહાર અગે એકબીજાને આપેલી માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાહેધરીને અનુસધાને મજકુર મીલકત ત્રીજીતરફવાળા ડેવલોપર્સે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને રૂા............../- અકે રૂપીયા .... પુરામા વેચાણ આપવાન નક્કી કરેલ છે અને તે અગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામા આવેલ છે.

શરતો:-

૧) મજકુર યોજનાના મજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઇન અન સ્પેશીફીકેશનને આનુષાગીક મજકુર બિલ્ડીગમા કન્ફરમીગ પાર્ટી દ્વારા ભોયતળીયા ઉપર

પાર્કીગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી ટ્રેવલ ફ્લોર ઉપર કુલ ૧૩૨ યુનીટો બાધવામા આવશે અને મજકુર મીલકત સહિતના તેવા બાધકામોમા જો કોઇ કાયદામા સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમા આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા વધારા કરવા પાત્ર હોઇ તો તે કન્ફરમીગ પાર્ટી કરી શકશે પરતુ તેવી જોગવાઇ સિવાય જો મજકુર મીલકત સહિતના બાધકામોમા જો કોઇ સુધારા વધારા કરવા પાત્ર હોઇ તો તે કન્ફરમીગ પાર્ટી આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખીત સમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) કન્ફમીગ પાર્ટી યાને NIKOL REVISH DEVELOPERS LLP એ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર રહેણાકના યુનીટ પૈકી બ્લોક "........" ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટન...... ના .... ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાધકામની કિમત તેજ યુનીટના .... ચો.મી. વોશ એરીયા તથા .... ચો.મી. બાલ્કની એરીયા એમ મળીને કુલ .... ચો.મી. કારપેટ એરીયાની કિમત તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલ હિસ્સા .... ચો.મી. જમીનની કિમત તથા મજકુર યોજનામા મુકવામા આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હક્કોની કિમત મળીને કુલ રૂા................/- અકે રૂપીયા .... પુરામા વેચાણ આપવાન નક્કી કરેલ છે.

(૧-બી) મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીગ પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ ઉપરાત આ બાનાખતના કરાર પેટે કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ૩૦% રકમ આજદીન સુધીમા એકતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના કન્ફરમીગ પાર્ટીને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો વેચાણ આપનાર તથા કન્ફરમીગ પાર્ટીને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે, જે કન્ફરમીગ પાર્ટીએ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાથી મજરે આપવાના રહેશે.

રકમ	ચેક નબર	તારીખ	બેક	શાખા
રૂા........../-				

બુકીગ વખતે ચુકવેલ રકમની વિગત
બાનાપેટે ચુકવેલ રકમની વિગત
રૂા............./- અકે રૂપીયા .... પુરા.

(૧-સી) મજકુર મીલકત કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો એકતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના ત્રીજીતરફવાળા કન્ફરમીગ પાર્ટીને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

વિગત

૧) ૪૫% કુલ વેચાણ અવેજના પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ મજકુર બિલ્ડીગના પ્લીન્થ લેવલ સુધી ન કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.
૨) ૭૦% કુલ વેચાણ અવેજના સિતેર ટકા જેટલી રકમ ઉકત એપાર્ટમેન્ટ જયા આવેલુ છે તે મકાન અથવા બ્લોકન પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબ ન બાધકામ કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.

૩) ૭૫% કુલ વેચાણ અવેજના પચોતેર ટકા જેટલી રકમ યુનીટની દિવાલો, અદરન પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણા વિગેરેન કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.

૪) ૮૦% કુલ વેચાણ અવેજના એશી ટકા જેટલી રકમ મજકુર યુનીટના સેનીટરી ફીટીગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝ ન કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.

૫) ૮૫% કુલ વેચાણ અવેજના પચ્યાસી ટકા જેટલી રકમ મજકુર યુનીટન બહારન પ્લબીગ, બહારન પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીગ સાથે ટેરેસ ન કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે.

૬) ૯૫% કુલ વેચાણ અવેજના પચાણુ ટકા જેટલી રકમ લીફ્ટ, પાણીનો પપ, વિજળી જોડાણો, યાત્રીક અને પર્યાવરણને લગતી જરૂરીયાતો, વિગેરે કામો પૂર્ણ થાય ત્યારે.

૭) ૧૦૦% કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

<u>**અથવા**</u>

(૧-સી) મજકુર મીલકત કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો એકતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના ત્રીજીતરફવાળા કન્ફરમીગ પાર્ટીને .... માસ મા ચુકતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૧-ડી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિમત લાગુ પડતા ટક્ષ સોવાયની કિમત એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજના મજકુર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યા સુધીના ચુકવવાપાત્ર લાગુ સમયના તમામ પ્રકારના જી.એસ.ટી., ટેક્ષ, વેરા, તેમજ ઉપકર અગર અન્ય કોઇપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ભોગવેલ છે.

(૧-ઈ) મજકુર મીલકતની વેચાણ અવજની કિમત કોઇપણ જાતના વધારા સિવાયની કિમત છે, તે સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્રારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્રારા અન્ય કોઇ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ કે ચાર્જીસમા કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમા સુધારો વધારો કરવામા આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમા ભરવાપાત્ર સધારા વધારા કરતા તે અગાઉ તે અગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી કન્ફરમીગ પાર્ટીઅ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશ તેની કન્ફરમીગ પાર્ટી બાહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબક્કામા ઉમરવાની રહેશે.

(૧-એફ) મજકુર યુનીટના કાર્પેટ એરીયાન ક્ષત્રફળ કન્ફરમીગ પાર્ટી યાને ડેવલોપર્સે ચકાસેલ છે અને તે મુજબન બાધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાન ક્ષત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાન રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષત્રફળમા ૩% સુધીની

વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બન્ને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો મજકુર યુનીટમા નક્કી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામા આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણાતા ૮% વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પિસ્તાલીસ) સુધીમા વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમા વધારો થયેલ હશે તેવા વધારાના ક્ષત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના કન્ફરમીગ પાર્ટી યાને ડેવલોપર્સને ચુકવવાની રહેશે.

(૧-જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના વેચાણ આપનાર તથા કન્ફરમીગ પાર્ટીને મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા માટે કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ ટક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે કન્ફરમીગપાર્ટી તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમા વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમનો અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અગેની કોઈપણ સુચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

(૨-૧) સ્થાનિક સક્ષમ સતા દ્વારા મજકુર યોજના મજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામા આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મીલકત અગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મજુર થયેલ પ્લાન અગે અન્ય શરતો, નિયત્રણો વિગેરે અમલમા આવે તો તે તમામન પાલન કરવા આથી કન્ફરમીગ પાર્ટી યાને ડેવલોપર્સ સમતી આપે છે.

(૨-૨) સમયમર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વન પાસુ છે. મજકુર યોજનાને પરિપૂર્ણ કરવા, કોમન એરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મેળવીને વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમર્યાદાન કન્ફરમીગ પાર્ટી યાને ડેવલોપર્સ તથા વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.

તેમજ વેચાણ લેનારે આ કરારના કન્ફરમીગ પાર્ટી યાને ડેવલોપર્સને બાધકામના સમયાતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા-૧(સી) મા દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારથી અન્ય શરતોન પાલન કરવાન રહેશે. (પેમેન્ટ પ્લાન)

(૩) કન્ફરમીગ પાર્ટી યાને NIKOL REVISH DEVELOPERS LLP આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર ૧૩૯૨૦.૪૫ ચો.મી. ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમા જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જી.ડી.સી.આર.) ની વિવિધ યોજનાઓમા ફેરફાર થાય અને એફ.એસ.આઈ. અગે પ્રોત્સાહિત

યોજના અમલમા આવે અગર યોગ્ય પ્રીમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફ.એસ.આઇ - ચો.મી. મળવાપાત્ર છે, જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે વચાણ આપનારે મજકુર એફ.એસ.આઇ. પૈકી ૧૩૯૨૦.૪૫ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. મજકુર યોજનાના વિકાસ કરવા માટે જાહેર કરેલ છે અને જાહેર કરવામા આવેલ બાકીની એફ.એસ.આઇ. ઉપર માત્ર વેચાણ આપનારના હક્કો રહેશ તે હકીકતે વેચાણ લનારે મજકુર યુનીટ સુચીત બાધકામને આધીન ખરીદ કરવા સમત થયેલ છે.

(૪) જો કન્ફરમીગ પાર્ટી યાને ડેવલોપર્સ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમા જણાવેલ સમયમર્યાદામા મજકુર યોજના પૂર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સમય મર્યાદામા સોપે નહી અને તે સજોગોમા જો વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અન જવાબદારીને આધીન મજકુર યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનીટનો કબજો સોપવામા થયેલ વિલબથી જયા સુધી કબજો સોપવામા ન આવે ત્યા સુધીના સમય માટે કન્ફરમીગ પાર્ટી આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમ ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% મુજબ સાદુ વ્યાજ ચુકવવાન રહેશે. તેવી જ રીતે જો વેચાણ લેનાર દ્રારા આ બાનાખતના કરારમા જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમા ચુક કરવામા આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખતના કરારમા જણાવ્યા મુજબ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયા સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી વાર્ષિક ૯% મુજબન સાદુ વ્યાજ કન્ફરમીગ પાર્ટી યાને ડેવલોપર્સને ચુકવવાન રહેશે.

(૪.૧) વેચાણ લેનાર દ્રારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમા ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારની ચુકવવાપાત્ર વરાડે રકમો સહિતની ચુકવણીમા ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર સળગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા (૪) મા જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક સાદુ વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઇપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને કન્ફરમીગ પાર્ટી મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર હોવાન ગણાશે.

જો કન્ફરમીગ પાર્ટી મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાન નક્કી કરે તો તે સજોગોમા કન્ફરમીગ પાર્ટી આ કરારના વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ ની લેખિત નોટીસ વેચાણ લેનાર દ્રારા આપવામા આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ અ.ડી. મારફતે તમજ ઇ-મેઇલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળયે થી વેચાણ લેનાર દ્રારા કરવામા આવેલ કસુર અગર શરતભગ દિન-૧૫ સુધીમા ન સુધારી શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પૂર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મીલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકાશે.

વધુમા કન્ફરમીગ પાર્ટી દ્રારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામા આવે તો વેચાણ લેનાર દ્રારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસીક હપ્તેથી જે

કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે પૈકી ૧૦% (દસ) રકમ નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની રકમ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી દિન-૩૦ સુધીમા વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૫) મજુકર યુનીટના વાપરવામા આવનાર ફલોરીગ તેમજ સેનીટરી ફીટીગ્સની વિગતો તેમજ મજકુર યોજનામા મુકવામા આવનાર એમેનીટીઝ જેવી કે એક કે વધુ લીફટ તેની બ્રાન્ડ, સ્પેસીફીકેશનની વિગતો કન્ફરમીગપાર્ટીએ આ સાથેના એનેક્ષર-સી મા જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન કન્ફરમીગ પાર્ટી યાને ડેવલોપર્સે આ કરારના વેચાણ લેનારને તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૭ સુધીમા સોપવાનો રહેશે. જો કન્ફરમીગ પાર્ટી અગર તેના એજન્ટની નિયત્રણની બહારના સજોગો સિવાયના કારણે મજુકર યુનીટનો કબજો એકતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામા સોપવામા નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સજોગોમા વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામા આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માગણી કરવામા આવે તો કન્ફરમીગ પાર્ટી તેવી ચુકવવામા આવેલ રકમો જયારે ચુકવવામા આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામા ન આવે ત્યા સુધી પેરા (૪) મા જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત કન્ફરમીગ પાર્ટી આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરતુ જો મજકુર યુનીટન બાધકામ નીચેના કારણોસર પૂર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનીટનો કબજો નાચના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તેવા સજોગોમા કન્ફરમીગ પાર્ટી મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમય મર્યાદામા યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજીક ધાધલધમાલ, કુદરતી તેમજ માનવ સર્જીત આફતોને કારણે,
- કેન્દ્ર, રાજય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમા ફેરફાર કરવામા આવે અગર કોઈ જાહેરનામ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામા આવે,
- મજુરો અથવા બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાળ થવાથી,

(૭) **કબજો સોપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી**

વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મીલકત અગેના બાનાખતના કરારમા નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ કન્ફરમીગ પાર્ટી યાને ડેવલોપર્સ દ્વારા અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવામા આવે ત્યારે કન્ફરમીગ પાર્ટી યાને ડેવલોપર્સ મજકુર મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપી રહેલ છે તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર વેચાણ લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતા પત્રથી માસ-૩ સુધીમા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટનો શાત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, મજકુર મીલકતના આ બાનાખતમા

જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે જવાબદારીઓ નિભાવવામા કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા ચુક કરવામા આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી જે-તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બન્ને પક્ષકાર આથી એકબીજાને બાહેધરી આપે છે. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ માટેના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામા આવેલી રકમો કન્ફરમીગ પાર્ટી ને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બધાયેલા છે અને રહેશે. કન્ફરમીગ પાર્ટી મજકુર મિલતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી દિન-૩૦ સુધીમા વેચાણ લેનારને લેખીત જાણ કરી આપશે.

(૭.૧) મજકુર યુનીટના કબજા અગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમા વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનો કબજો કન્ફરમીગ પાર્ટી પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૨) **કબજો મેળવવામા નિષ્ફળતા**

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા (૭) મા દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યાબાદ કરારમા જણાવ્યા મુજબની બાહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરીપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમા જણાવ્યા મુજબ કબજો સોપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો કન્ફરમીગ પાર્ટી પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામા કસુર કરે તેમ છતા વેચાણ લેનાર નક્કી કરવામા આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત કન્ફરમીગ પાર્ટીને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૩) મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામા આવે ત્યારથી ૫(પાચ) વર્ષ દરમ્યાન જો વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ અગર તેના બિલ્ડીગના બાધકામમા કોઈ ક્ષતી અગર ખામી જણાય અગર ગુણવતામા ખામી જણાય અગર મજકુર યોજનાની સેવામા ચુક જણાય તો તેની લેખિત જાણ કન્ફરમીગ પાર્ટીને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ કન્ફરમીગ પાર્ટીએ જયા શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચ તેવી ખામીઓ મા સુધારો કરી આપવાનો રહેશે જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો વેચાણ લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધિન કન્ફરમીગ પાર્ટી પાસેથી ખામીઓ સામે વળતર મેળવી શકશે.

પરતુ તેવી બાધકામની ક્ષતી અગર ખામી કન્ફરમીગ પાર્ટીના નિયત્રણ 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 કન્ફરમીગ પાર્ટી તેવી ખામી ક્ષતી દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બધાયેલા રહેશે નહી.

(૭.૪) મજકુર યુનીટના વેચાણ લેનાર આ કરારથી કુલ સપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઇ તેથી મજકુર યુનીટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે ધ્યાન આપવામા ન આવે તેવા સમયે મજકુર યુનીટને કે તેમના આશીક ભાગને નુકશાન થવા સભવ છે જેવા કે સડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશબેઝીન તથા ગટર લાઇનમા એસીડ, કેમોકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા(નળ), ફર્નિચર કરવાથી ફલોરીગ તથા ઇલે.બોર્ડ તેમજ વાયર વિગેરેના અયોગ્ય અને બિન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, ચકલા, વાઇસર, પેકીગ ઢીલા કે બગડી શકે છે તેમજ કોમન લીફટનો યોગ્ય ઉમરના અને જાણકાર વ્યકિત સિવાયનાઓના અણઆવડતભર્યા ઉપયોગના કારણે બગડી જવા કે અકસ્માત થવા સભવ છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના યુનીટનો અને કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે કન્ફરમીગ પાર્ટી જવાબદાર રહેશે નહી અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નોના ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે.

(૮) મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર રહેણાક તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને મજકુર બિલ્ડીગમા દર્શાવવામા આવેલ ઓપન પાર્કીગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે.

(૯) મજકુર યોજનાના મુકવામા આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી માટે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારોઓ સાથે મળી કોઇ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામા આવનાર સસ્થાને હવે પછી “મજકુર સોસાયટી” તરીકે સબોધવામા આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોધણી કરવા માટે જરૂરી કાગળો, સભાસદની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદા સહિતની યાદી, પેટા નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કાઇ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારન આપવામા આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭(સાત) સુધીમા પરીપૂર્ણ કરીને વેચાણ આપનાર તથા કન્ફરમીગપાર્ટીને સહિ-સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમા નોધણી કરવા માટે કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામા આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટાનિયમોમા કરવામા આવે તો તે અગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઇ વાધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) કન્ફરમીગ પાર્ટી દ્વારા મજકુર યુનીટનો કબજો લઇ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન-૧૫ મા લેખીત નોટીસ વચાણ લેનારને મળયે થો વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનામા રહેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હક્ક અગે તેમજ મજકુર જમીનમા રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા,

મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાતર કર, વહીવટ ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામના ખર્ચ, કોમન વીજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઇ 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. જયા સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઇ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામા ન આવે ત્યા સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અગે વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવેલો ડીપોઝીટની રકમો જયા સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સસ્થા/મેઇન્ટેનન્સ કપનીની સ્થાપના કરવામા ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાથી કન્ફરમીગ પાર્ટીએ ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૦) આ કરારની અન્ય જોગવાઇમા દર્શાવવામા ન આવેલ હોય પરતુ મજકુર યોજના અગે જો કોઇપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચ રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ રકમ કન્ફરમીગ પાર્ટીને મજકુર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારે સોપવામા આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૧) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે મજકુર સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ કપની/એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનીયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમા રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, તેની નોધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઇપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર, ચાટર્ડ એકાઉન્ટર વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અગેની જરૂરી ફી તથા જે-તે કચેરીમા ચુકવવા પડતા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અગે જે રકમ ચુકવવાની થાય તે વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટના ધોરણે વરાડે પડતી અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહી.

(૧૨) તેમજ મજકુર જમીન પૈકી વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમા હક્કો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમા કરવાપાત્ર નથી તેમ છતા જો મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામા મુકવામા આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોપણી કરવામા આવે તો તે અગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનીટની વરાડે પડતો રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

૧૩) **વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાહેધરી**

૧૩.૧) આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઇટ ટાઇટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સલબલ છે અને તે મુજબન ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી

લીધેલ છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨) મજકુર યોજનાના વિકાસ માટે જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે.

૧૩.૩) મજકુર જમીનમા ટાઇટલ રીપોર્ટમા દર્શાવેલ (જો કોઇ હોય તો) બોજો કે અવરોધ સિવાય જમીન ઉપર અન્ય કોઇ બોજો કે અવરોધ નથી.

૧૩.૪) મજકુર જમીનમા ટાઇટલ રીપોર્ટમા દર્શાવેલ અગાઉના અદાલતના મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૫) મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અગે જે કોઇપણ પરવાનગી, હુકમો, મજુરીઓ મેળવવાનો થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રકીયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમા તે મુજબની જે કોઇપણ પરવાનગી, હુકમો, મજુરી મેળવવાની થાય તે પણ કાયદેસરની પ્રકીયા કરીને મેળવવાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપનાર મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનીટ અગે જે કોઇપણ કાયદા, જોગવાઇ, નિયમો અમલમા આવે તે તમામન પાલન કરવા બધાયેલા છે.

૧૩.૬) મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા માટે વેચાણ આપનાર તથા કન્ફરમીગ પાર્ટી યાને ડેવલોપર્સ કાયદેસર રીત હક્કદાર છે અને મજકુર મીલકતના રાઇટ, ટાઇટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઇપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૭) વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબના મજકુર યોજના કે તેના કોઇપણ ભાગ અગે અગર મજકુર યુનીટ અગે અન્ય કોઇપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સસ્થા સાથે કોઇપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલા નથી.

૧૩.૮) મજકુર યુનીટન વેચાણ લેનારની તરફેણમા વચાણ કરવા અગે વેચાણ આપનાર કોઇપણ રીતે અબાધીત નથી તેવો વેચાણ આપનાર આથી બાહેધરી આપે છે.

૧૩.૯) મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોન વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર તથા કન્ફરમીગ પાર્ટી મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષગીક જમા કરવામા આવેલ વહીવટી ફાળાની રકમ તથા તેમાથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બધારણ સહિત સ્થાપવામા આવનાર સોસાયટીને સોપવા બધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૩.૧૦) મજકર યુનીટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોપવામા આવે અગર મજકુર યુનીટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમા કરવામા આવે, તે બે માથી જે પ્રથમ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ, પ્રિમીયમ, દડ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૩.૧૧) મજકુર યોજનામા અગર મજકુર જમીનને સપાદનમા અગર અધિગ્રહણ કરવા અગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર દ્રારા જાહેરનામ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામા આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૪) વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કટુબના સભ્યો તથા મજકુર યુનીટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યકિતઓ વતી આથી વેચાણ આપનાર તથા કન્ફરમીગ પાર્ટી યાને ડવલોપર્સને ખાતરી અને બાહેધરી આપે છે કે,

૧૪.૧) વેચાણ લેનારને મજકુર યુનીટનો કબજો સોપવામા આવે ત્યારથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટની સારસભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા મજકુર યુનીટમા કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા વધારા મજકુર યુનીટમા કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમત કે અધિકારીની લેખીત પરવાનગી મળવીને કરવાના છ અને રહેશે.

૧૪.૨) મજકુર યુનીટને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આતરીક કે બાહ્યભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટમા સગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનીટમા કોઈપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસેલીટીઝ ને અગર અન્ય યુનીટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતા જો વેચાણ લેનાર દ્રારા આ મુજબન કૃત્ય કરવામા આવશે તો તે અગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાન ગણાશે.

૧૪.૩) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટના આતરીક અને બાહ્યભાગોમા અગર આરસીસી, બીમ, સીલીગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમા અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટો, બિલ્ડીગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી તે મજકુર યુનીટની બાહ્ય દિવાલમા કરવામા આવેલ રગરોગાન કે દેખાવમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર મજકુર યુનીટમા કરવામા આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખીત સુચના/સમતી વગર ફેરફારો કરવા કરાવવાના નથી. તેમ છતા જો વચાણ લેનાર દ્રારા આ મુજબન કૃત્ય કરવામા આવશે તો તે અગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાન ગણાશે.

૧૪.૪) મજકુર યોજનાન નામ હરહમેશા માટે માત્ર **"ROYAL REVISH"** રહેશે અને તે કોઈપણ સજોગોમા બદલવાન રહેશે નહી.

૧૪.૫) મજકુર યોજનાના વીમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રીમીયમની રકમા વધારો થઇ શકે તેવુ કોઇપણ જાતન કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા કરાવવાની નથી તેમ છતા જો તેવુ કોઇ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામા આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૪.૬) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસાય માટે સફાઇ કામદારો રાખવામા આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના કોઇપણ ભાગમા ગદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઇપણ જગ્યાએ ફેકવાનો નથી પરતુ તેવો કચરો પોતાના યુનીટમા દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઇ કામદારોન સોપવાનો રહેશે.

૧૪.૭) વેચાણ આપનાર તથા કન્ફરમીગ પાર્ટી અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માગણી કરવામા આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામા આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમા વેચાણ લેનારે સ્થાનિક કચેરીઓમા વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસીક વહીવટ ખર્ચની રકમો વિગેરે વિનાઆનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮) મજકુર યુનીટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તમજ મજકુર યુનીટના વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કોઇ ફેરફાર કરવામા આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમા વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯) જયા સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમા પરવાનગી આપવામા ન આવે ત્યા સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતમા કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર યુનીટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઇન તબદીલ કે અન્ય કોઇપણ રીતે સોપી શકશે નહિ.

૧૪.૧૦) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા માટે વેચાણ આપનાર તથા કન્ફરમીગ પાર્ટી તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામા આવેલ ધારાધોરણ, નીતીનિયમોન વેચાણ લેનારે પાલન કરવાન રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમા તેવા ધારાધોરણો, નીતિનિયમોમા સર્વસમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા વધારા, ફેરફાર કરવામા આવે તો તમામન પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતો વખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાન છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજય સરકાર કે સ્થાનિક હકમત દ્વારા જો કોઇ નિયમો કાયદાઓમા સુધારા વધારા કે અમલમા મુકવામા આવે તો તમામન વેચાણ લેનારે પાલન કરવાન છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટ અગે જે કોઇપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમા સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧) વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનાર તથા કન્ફરમીગ પાર્ટી યાને ડેવલોપર્સને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે

મજકુર યુનીટીની પરિસ્થીતીની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનીટમા પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૫) કન્ફરમીગપાર્ટીને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામા આવેલી રકમો અગર જમા કરવામા આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન વહીવટ ખર્ચ અગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાની મેળવેલ રકમો અગે વેચાણ આપનારની સ્થાનિક યોગ્ય બેકમા ખાતુ ખોલાવવાન રહેશે અને તે રકમોનો કન્ફરમીગપાર્ટીએ માત્ર તે મુજબના ખર્ચ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬) આ બાનાખતના કરારમા દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સજોગોમા મજકુર યુનીટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહી. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જયા સુધી વેચાણ આપનાર દ્રારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામા ન આવે ત્યા સુધી તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાન ગણાશે.

૧૭) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામા મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવ વેચાણ આપનાર દ્રારા કરવામા આવે તો તે વેચાણ લેનારના બાનાખત કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હીત તથા હક્કોન અસર કરશે નહી.

૧૮) આ બાનાખત કરાર કન્ફરમીગપાર્ટી દ્રારા વેચાણ લેનારે ચકાસણી અથે સોપવામા આવશે તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી. જયા સુધી આ બાનાખતના કરારમા જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓનાં અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળ્યેથી દિન-૩૦(ત્રીસ) મા તેની સહિમતા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ કન્ફરમીગપાર્ટીની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોધણી ન કરાવે ત્યા સુધી આ બાનાખતમા જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦(ત્રીસ) મા તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામા અગર કન્ફરમીગપાર્ટીની સુચના મુજબ તેની નોધણી કરવા/કરાવવા મા નિષ્ફળ જાય તો કન્ફરમીગપાર્ટી તેવ કૃત્ય સુધારવા માટે વેચાણ લેનારને દિન-૧૫(પદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર દ્રારા વર્તન કરવામા ન આવે તો કન્ફરમીગપાર્ટી મજકુર યુનીટ અગેની વેચાણ લેનારની બુકીગ અરજી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્રારા જમા કરવામા આવેલ રકમના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ કન્ફરમીગપાર્ટી

વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે દિન-૩૦ મા વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમા દર્શાવવામા આવેલ પરિશીષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર યુનીટના વેચાણ વ્યવહાર માટે બધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર યુનીટ અગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામા આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમા આવરી લેવામા આવેલ હોય રદબાતલ ગણવામા આવે છે.

૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમા બન્ને પક્ષકારોની લેખીત સમતીથી સુધારો વધારો કરી શકશે.

૨૧) આ બાનાખતના કરારમા જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનીટના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુબના સભ્યો, વશ, વાલી, વારસો, વખતો વખતના માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહમશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેના અમલ કરવા બધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મજુર રાખ છે.

૨૨) જો આ બાનાખતમા જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો રાજય/કેન્દ્ર સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાન ફલીત થયા તો તે સજોગોમા તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમા સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામા આવે તો તે બન્ને પક્ષકારોને બધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

૨૩) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અગે ચુકવવાની રકમો અગે વેચાણ આપનાર દ્રારા મજકુર યુનીટના કાર્પેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયામા વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો આપવામા આવેલ છે અને વેચાણ લેનાર તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલ હિસ્સા મુજબન ધોરણ અમલમા લેવાન રહેશે.

(૨૪) આ બાનાખતના કરારમા જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમો આધીન જો મજકુર યુનીટના વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા માટે જો પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો બન્ન પક્ષકારોએ તેવા લાખણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમા વિના આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે અગર બન્ને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખત કરારમા વેચાણ આપનારે અગર તેના અધિક્રત વ્યકિતએ

પાવર ઓફ એટર્ની હોલ્ડરે સહી મતા કરવાના રહેશે અને તેની નોધણી સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમા અગર અન્ય સક્ષમ અધિક્રત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ ગણવાનો રહેશે.

(૨૬) મજકુર મીલકત અગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર તથા કન્ફરમીગપાર્ટી અગર વેચાણ આપનારના અધિક્રત વ્યકિતએ નોધણી અર્થે નોધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમયમર્યાદામા સક્ષમ કચેરીમા રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૭) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ પત્ર વ્યવહારોની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામા આવેલ પત્રવ્યવહારને જ માન્ય ગણવામા આવશે.

કન્ફરમીગ પાર્ટી/ડેવલોપર્સ

નામ:- NIKOL REVISH DEVELOPERS LLP નામની ભાગીદારી પેઢી

સરનામુઃ- રોયલ રેવિસ, યુનીયન બેક ની સામે, નિકોલ, અમદાવાદ.

ઈ-મેઈલ:-

વેચાણ લેનાર

નામ:-

સરનામ:-

ઈ-મેઈલ:-

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના કન્ફરમીગ પાર્ટી અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમા કોઈ સુધારો કરવામા આવે તો તેની લેખિત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દવારા અન્ય પક્ષકારને કરવામા ન આવે તો તે સજોગોમા જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અતિમ વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારને બધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) જો મજકુર મીલકત એક થી વધુ વ્યકિત દવારા સયુકત રીતે ધારણકર્તા હોય તો તે સજોગોમા આ બાનાખતના કરારમા તેમજ તબદીલીમા દસ્તાવેજમા વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યકિતનુ નામ હશે તે વ્યકિતના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામા આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ વેચાણ લેનારને મોકલવામા આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામા આવશે.

(૨૯) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમા જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો,

લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોધણી ફી નો ખર્ચ વેચાણ આપનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) જો આ બાનાખત કરારમા જણાવેલ કોઈ પણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનુ નિરાકરણ બન્ને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનુ રહેશે તેમ છતા જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ અસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ તથા નિયમોને આધિન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીના સક્ષમ અધિકારી દવારા લાવવાનુ રહેશે.

(૩૧) આ બાનખતના કરારમા જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પશ્નોને ભારત દેશમા અમલમા હોય તેમજ વખતો વખત અમલમા મુકવામા આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનુ ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અગેનુ ન્યાયીક અદાલતનુ અધિકારક્ષેત્ર અમદાવાદ શહેર રહેશે.

પરિશિષ્ટ-૧
મજકુર સઘળી જમીનન વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) તાલુકો અસારવાના ગામ મોજે નિકોલની સીમના ૧) સર્વે ન.૨૮૭/૩ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૭૩-૮૬ ૨) સર્વે ન.૧૩૨/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૩-૮૫ ૩) સર્વે ન.૧૩૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૦-૨૩ ૪) સર્વે ન.૧૨૯ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૫-૨૯ ૫) સર્વે ન.૧૨૮/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૪૪-૬૮ ૬) સર્વે ન.૨૫૫ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૭-૭૯ એમ કુલ મળીને ૪૦૫૭૦ ચો.મી. પૈકીની જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ ન.૧૦૩(નિકોલ) મા સમાવેશ થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ ન.(૫+૬+૭+૮+૨૮+૮૯)/૨ ની ૧૨૭૭૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનના ખટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :- લાગુ શ્રીધર બગ્લોઝ
પશ્ચિમે:- લાગુ આયુષ ટેનામેન્ટ
ઉતરે :- લાગુ સુદર્શન પાર્ક
દક્ષિણે :- લાગુ ૧૮ મીટર રોડ

પરિશિષ્ટ-૨
કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

-બેઝમેન્ટ પાર્કીગ	-આકર્ષક એલીવેશન
- બ્લોકમા ૨ લીફટ	-૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા
-સી.સી.ટી.વી. કેમેરા	-અડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાકી

<u>પરિશિષ્ટ-એ</u>

<u>મજકુર મિલકતન વર્ણન</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ) તાલુકો અસારવાના ગામ મોજે નિકોલની સીમના ૧) સર્વે ન.૨૮૭/૩ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૭૩-૮૬ ૨) સર્વે ન.૧૩૨/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૩-૮૫ ૩) સવે ન.૧૩૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૦-૨૩ ૪) સર્વે ન.૧૨૯ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૫-૨૯ ૫) સર્વે ન.૧૨૮/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૪૪-૬૮ ૬) સર્વે ન.૨૫૫ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૬૭-૭૯ એમ કુલ મળીને ૪૦૫૭૦ ચો.મી. પૈકીની જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ ન.૧૦૩(નિકોલ) મા સમાવેશ થતા મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ ન.(૫+૬+૭+૮+૨૮+૮૯)/૨ ની ૧૨૭૭૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ૫૩૦૦ ચો.મી. બિનખેતીની જમીનમા આવેલ "ROYAL REVISH" બ્લોક "....." ના નીચે જણાવેલ મીલકત તથા મજકુર રહેણાક યોજનામા મુકવામા આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ વગર વહેચાયેલા હક્કો સહીતની મીલકતના ખટચારની વિગતઃ-

બ્લોકઃ- "......"
ફલેટ નબરઃ-
ફલોરઃ-
કારપેટ ક્ષેત્રફળઃ- .... ચો.મી.
જમીનનો વ.વ. હિસ્સોઃ- .... ચો.મી.

<u>-ઃખટચારની વિગતઃ-</u>

પૂર્વે :- લાગુ
પશ્ચિમેઃ- લાગુ
ઉત્તરે :- લાગુ
દક્ષિણે :- લાગુ

<u>પરિશિષ્ટ-બી</u>

<u>**મજકુર યુનીટના ફલોર પ્લાનની નકલ અલગથી આપવામા આવેલ છે.**</u>

<u>એનેક્ષર-એ</u>

<u>**મજકુર યુનીટને લગતા લે આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠીની નકલ અલગથી આપવામા આવેલ છે.**</u>

<u>એનેક્ષર-બી</u>

<u>**રેરા નોધણી પ્રમાણપત્રની નકલ અલગથી આપવામા આવેલ છે.**</u>

<u>એનેક્ષર-સી</u>

<u>સ્પેસીફીકેશન</u>

ફલોરીગ :- વીટ્રીફાઇટ ટાઇલ્સ ફલોરીગ તથા ધાબા ઉપર ચાઇના મોઝેક

બારી અને દરવાજા	:-	ડેકોરટીવ મેઈન ડોર તથા અન્ય ફલશ ડોર, બારી ફુલ્લી ગ્લાસ એલ્યુમિનિયમ સેકશન ફ્રેમ સાથે
પ્લાસટર	:-	બહારની તરફ ડબલ કોટ સેન્ડફ્રેસ પ્લાસ્ટર એકલોક વોટરપ્રુફ કલર સાથે તથા અદરની તરફ ફીનીશ પ્લાસ્ટર તથા વોલ પુટ્ટી સાથે
કીચન	:-	વીટ્રીફાઈટ ટાઈલ્સ ફલોરીગ, ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સીન્ક સાથે તથા લીન્ટલ લેવલ સુધો ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ
બાથરૂમ, શૌચાલય	:-	લીન્ટલ લેવલ સુધી ટાઈલ્સ, કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીગ સાથે
વીજળીકરણ	:-	સીગલ ફેઈઝ કન્સીલ્ડ ઈલેકટ્રીક ફીટીગ આર્કીટેકટના પ્લાન મુજબ
લીફટ	:-	સારી કવોલીટીની લીફટ

એ રીતેનો આ બાનાખતનો કરાર આપણે પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાચી, વચાવી, સમજી, વિચારીને, શુદ્ધબુધ્ધિથી સપુર્ણ સાવધાન પણામા કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબદબાણ વગર કરેલ છે. અને તે આપણે પક્ષકારો તથા આપણા વશ, વાલી, વારસો તથા વખતો વખતના વહીવટકર્તા ભાગીદારો, સકસેસરો, સરવાઈવરો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મજુર અને બધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તા.... મી માહે .... સને ૨૦૨૩ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.
અત્રે...મતુઅત્રે..............................શાખ

<u>લખી આપનાર/વેચાણ આપનાર</u> :-

....
(ક.મુ.ભાઈલાલભાઈ બી. પટેલ) (સાક્ષી ન.૧)

<u>કન્ફરમીગપાર્ટી/ત્રીજીતરફવાળા</u>

NIKOL REVISH DEVELOPERS LLP નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર......

....
(બ્રિન્દા હર્ષિલ પટેલ) (સાક્ષી ન.૨)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨(અ) મુજબનુ પરીશીષ્ટ

<u>વેચાણ આપનાર/લખી આપનાર</u> :-

....
(ક.મુ.ભાઈલાલભાઈ બી. પટેલ)

<u>કન્ફરમીગપાર્ટી/ત્રીજીતરફવાળા</u>

NIKOL REVISH DEVELOPERS LLP નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર......

....
(બ્રિન્દા હર્ષિલ પટેલ)

<u>વેચાણ લેનાર/લખાવી લેનાર</u> :-

....
()