// વેચાણ દસ્તાવેજ //

કુલ વેચાણ અવેજ રૂા. ..../– પુરાનો

સંવત : .... ના ....ને વાર : ...., તારીખ : ....
મી, માહે : ...., સને : .... ના અંગ્રેજી દિને...

તમો પહેલા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર:–

(૧) **........................,** જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ...., ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ....
(જેમનો આઇ.ટી.પી.એ.નંબર : .... છે.)

(૨) **........................,** જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ...., ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ....
(જેમનો આઇ.ટી.પી.એ.નંબર : .... છે.)

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લેખમાં તમો અગર મીલકત વેચાણ રાખનાર અગર તમો ખરીદનાર તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે અને તેમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર તમો પોતે વેચાણ રાખનાર તથા તેઓના વંશવાલી વારસો,એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટેટર્સ એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે સહી.)

જોગ લી....

હમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને વેચનાર :–

ધ્વનીલ ધર્મેશભાઈ પટેલ,
જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ૨૮, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર,
ઠેકાણું : ૧૧૦૨, આધારશીલા એપાર્ટમેન્ટ, ઘોડદોડ રોડ, સુરત.
(જેમનો આઇ.ટી.પી.એ.નંબર : .... છે.)

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લેખમાં હમો અગર મીલકત વેચાણ આપનાર અગર હમો વેચનાર તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે અને તેમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર હમો પોતે વેચાણ આપનાર તથા હમારા વંશવાલી વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટેટર્સ એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે સહી.)

જત આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષનાને હમો બીજા પક્ષના લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :–

ડિસ્ટ્રીકટ **સુરત** સબડિસ્ટ્રીકટ યાને તાલુકે **સુરત સીટી** હાલ તાલુકે **મજુરા** શહેર સુરતના મોજે ગામ : **વેસુના જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૫૩૦, નવા રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૨૫/૧, ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૨૯ (રૂંઢ–વેસુ–મગદલ્લા), ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૨૬, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૬** થી નોંધાયેલી રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ .... ચોરસ મીટર તથા ફાયનલ પ્લોટ મુજબ **૨૦૮૦–૦૦ ચોરસ મીટર** ક્ષેત્રફળ બિનખેતીની જમીન ઉપર હમો બીજા પક્ષવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **'' .... ''** ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગો પૈકી નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં જણાવેલી મીલકત પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ છે. અને જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપેલું છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **" સદરહુ મીલકત"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મીલકતની તળની જમીન અંગેના હમારી પ્રાપ્તિ અને સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાના હકક અને અધિકારની વિગત એવી છે કે,

મોજે ગામ : વેસુના જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૫૩૦ થી નોંધાયેલી જમીન તારાચંદ હીરાચંદ તથા ધેલાભાઈ દિપચંદની સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીકી કબજાની ચાલી આવેલી. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન તેના માલીકોએ તારીખ : ૦૫–૦૪–૧૯૪૩ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી દુર્લભભાઈ રણછોડભાઈને વેચાણ આપી કબજે સુપરત કરેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક દુર્લભભાઈ રણછોડભાઈએ સદરહુ જમીન રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી હીરાભાઈ પ્રેમાભાઈને વેચાણ આપી કબજે સુપરત કરેલી. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુંક્રમ નંબર : ૯૭૯ થી તારીખ : ૧૨–૦૪–૧૯૪૩ નારોજ નોંધાયેલો. આમ સદરહુ જમીનના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર હીરાભાઈ પ્રેમાભાઈ થયેલા અને ચાલી આવેલા.

સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં સુખાભાઈ કાનજીભાઈ આશરે ૯ વર્ષ પહેલા બિનવસીયતે ગુજરી ગયેલા હોવાથી તેમના ગુજરી જવાથી તેમના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે બાઈ રમીબેન તે સુખાભાઈ કાનજીની વિધવા તથા સગીર ચંચુબેન તે સુખાભાઈ કાનજીની દિકરીનું નામ સંમતિ અને જવાબોને આધારે ગામ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલ હોવાની નોંધ નંબર : ૨૧૯ થી તારીખ : ૨૪–૦૯–૧૯૫૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ પ્રમાણીત થયેલી. પરંતુ સદરહુ જમીનનું નવું રેકર્ડ તૈયાર કરવામાં કરવામાં ભુલ થયેલ હોવાથી મજકુર નોંધ નંબર : ૨૧૯ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલી. જેથી સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ખોટી રીતે ચાલી આવેલ બાઈ રામીબેન તે સુખા કાનજીભાઈની વિધવા તથા ચંચુબેન સુખાભાઈના નામો સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ માંથી કમી કરી સાચા માલીક કબજેદાર તરીકે ભાણાભાઈ નાથુભાઈ તથા હીરાભાઈ પ્રેમાભાઈના નામો દાખલ કરવામાં આવેલા. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૪૬૬ થી તારીખ : ૧૬–૦૫–૧૯૬૪ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન મોજે ગામ વેસુના જુના સર્વે નંબર : ૫૩૦ થી નોંધાયેલી જમીનનું મુળ ક્ષેત્રફળ એ.ગું. ૨–૨૯ ચાલી આવેલું. પરંતુ ત્યારબાદ સદરહુ જમીન બાબતે મે. સુપ્રિટેન્ડન્ટ સાહેબ લેન્ડ રેકર્ડ ધ્વારા તેમના હુકમ નંબર : કે.જે.પી. એસ.આર. ૩૩૨ થી તારીખ : ૧૭–૧૦–૧૯૬૯ ના રોજ દુરસ્તી કરવામાં આવેલી. જે દુરસ્તી થયા બાદ સર્વે નંબર : ૫૩૦ વાળી જમીનનું ક્ષેત્રફળ એ.ગું. ૨–૨૯ થી ઘટાડી એ.ગું. ૨–૧૮ કરવામાં આવેલુ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૧૦૪૧ થી તારીખ : ૧૩–૦૯–૧૯૭૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીકો ભાણાભાઈ નાથુભાઈ તથા હીરાભાઈ પ્રેમાભાઈ વચ્ચે સદરહુ સર્વે નંબર : ૫૩૦ થી નોંધાયેલી જમીન અંગે વહેંચણી કરવામાં આવેલી અને તે વહેંચણ મુજબ ૫૩૦ પૈકી કે જેને રીસર્વે થયા બાદ રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ નવા સર્વે નંબર : ૩૨૫/૧ તરીકે ચાલી આવેલ છે. તે જમીન હીરાભાઈ પ્રેમાભાઈને સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર તરીકે પ્રાપ્ત થયેલી.

સદરહુ જમીન ઉપર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા **તેમના પત્ર નંબર : સુડા/બી.સ.ળા./સુડા રીઝર્વેશન/૨૧૭૬ તારીખ : ૨૧–૦૫–૧૯૮૯** થી હાઉસીગના હેતુ માટે રીઝર્વેશનમાં મુકવામાં આવેલું. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૧૪૬૯ થી તારીખ : ૩૦–૦૫–૧૯૮૯ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક હીરાભાઈ પ્રેમાભાઈ તારીખ : ૧૯–૦૪–૧૯૯૦ ના રોજ બિનવસીયતે ગુજરી ગયેલા. તેમના સીધીલીટીના વારસદારો (૧) છગનભાઈ હીરાભાઈ (૨) શામુભાઈ હીરાભાઈ (૩) નાનુભાઈ હીરાભાઈ (૪) રતુબેન હીરાભાઈ (૫) ઠાકોરભાઈ હીરાભાઈ ચાલી આવેલા. જે પૈકી ઠાકોરભાઈ હીરાભાઈ તે અગાઉ ગુજરી ગયેલા હોય, ઠાકોરભાઈ હીરાભાઈના સીધીલીટીના વારસદારો (૧) જીવકોરબેન તે ઠાકોરભાઈ હીરાભાઈની વિધવા (૨) કીશોરભાઈ ઠાકોરભાઈ (૩) મનિષાબેન ઠાકોરભાઈ (૪) સંગીતાબેન ઠાકોરભાઈ (૫) ઈલાબેન ઠાકોરભાઈ ચાલી આવેલા. આમ હીરાભાઈ પ્રેમાભાઈના ગુજરી જવાથી સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ માંથી તેમનું નામ કમી કરી તેમના સીધીલીટીના વારસદારો (૧) છગનભાઈ હીરાભાઈ (૨) શામુભાઈ હીરાભાઈ (૩) નાનુભાઈ હીરાભાઈ (૪) રતુબેન હીરાભાઈ (૫) જીવકોરબેન તે ઠાકોરભાઈ હીરાભાઈની વિધવા (૬) કીશોરભાઈ ઠાકોરભાઈ (૭) મનિષાબેન ઠાકોરભાઈ (૮) સંગીતાબેન ઠાકોરભાઈ (૯) ઈલાબેન ઠાકોરભાઈના નામો સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલા. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર : ૨૭૭૩ થી તારીખ : ૨૨–૦૩–૨૦૦૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ તારીખ : ૨૯–૦૪–૨૦૦૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી.

સદરહુ મોજે ગામ વેસુ મુળ ચોર્યાસી તાલુકાના ગામ તરીકે ચાલી આવેલું. ત્યારબાદ મે.કલેકટર સાહેબ સુરતના પત્ર નંબર : (જે)બખ/તપસ/વશી/૪૮૯૭/૦૬ તારીખ : ૧૯–૧૦–૨૦૦૬ માં જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના જાહેરનામા નંબર : કેવી/૨૬/૦૬/એસએમએન/૯૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી, તારીખ : ૧૪–૦૨–૨૦૦૬ તથા જાહેરનામા નંબર : કેવી/૨૧૨/૦૬/એસએમએન/૯૦૨૦૦૬/ ૪૧૦/પી, તારીખ : ૨૦–૦૭–૨૦૦૬ થી આઠ નગરપાલિકા તથા ૨૭ ગામોનો સામવેશ સુરત શહેરમાં કરવામાં આવતા, સુરત મહાનગરપાલિકાની હદનું વિસ્તરણ થવાથી મોજે ગામ વેસુને ચોર્યાસી તાલુકા માંથી કમી કરી વેસુ ગામનો સમાવેશ સુરત સીટી તાલુકામાં કરવામાં આવેલો. જે પ્રાદેશિક ફેરફાર મુજબ વેસુ ગામ નિકાલ તથા પ્રાદેશિક ફેરફાર મુજબ વેસુ ગામ દાખલ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર : ૪૪૮૭ થી તારીખ : ૨૬–૧૨–૨૦૦૬ તથા નોંધ નંબર : ૪૪૮૮ થી તારીખ : ૨૨–૧૨–૨૦૦૬ નાં રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી સદરહુ નોંધ તારીખ : ૨૬–૧૨–૨૦૦૬ તથા તારીખ : ૨૭–૧૨–૨૦૦૬ નાં રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ મોજે ગામ વેસુના જુના સર્વે નંબર : ૫૩૦ નવા સર્વે નંબર : ૩૨૫/૧ થી નોંધાયેલી જમીનના માલીકો (૧) છગનભાઈ હીરાભાઈ (૨) શામુભાઈ હીરાભાઈ (૩) નાનુભાઈ

હીરાભાઈ (૪) રતુબેન હીરાભાઈ (૫) જીવકોરબેન તે ઠાકોરભાઈ હીરાભાઈની વિધવા (૬) કીશોરભાઈ હીરાભાઈ (૭) મનિષાબેન ઠાકોરભાઈ (૮) સંગીતાબેન ઠાકોરભાઈ (૯) ઈલાબેન ઠાકોરભાઈએ સદરહુ જમીન તારીખ : ૨૮–૦૯–૨૦૧૦ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી (૧) મગનભાઈ મથુરભાઈ (૨) મહેશભાઈ મગનભાઈ (૩) ધીરૂભાઈ ધનજીભાઈ (૪) નીખીલ ધીરૂભાઈને વેચાણ આપી કબજે સુપરત કરેલી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૧૨૩૭૧ નંબરે તારીખ : ૨૮–૦૯–૨૦૧૦ ના રોજ નોંધાયેલો. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચનાર કીશોરભાઈ હીરાભાઈ જાતે પોતે તથા અનુક્રમ નંબર : ૫ તથા ૭ થી ૯ ના કુલ મુખ્તયાર તરીકે સબ રજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ હાજર રહી કરી આપેલો. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર : ૬૨૧૩ થી તારીખ : ૨૬–૧૧–૨૦૧૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ મણીબેન તે હીરાભાઈ પ્રેમાભાઈની દિકરી તથા પરાગભાઈની ધણીયાણીના વારસોદારો (૧) કમુબેન પરાગભાઈ (૨) હીરાબેન પરાગભાઈ (૩) ભારતીબેન પરાગભાઈ (૪) નવિનભાઈ ઉર્ફે મુળજીભાઈ પરાગભાઈ (૫) દિપકભાઈ પરાગભાઈએ ભેગા મળી (૧) મગનભાઈ મથુરભાઈ (૨) મહેશભાઈ મગનભાઈ (૩) ધીરૂભાઈ ધનજીભાઈ (૪) નીખીલ ધીરૂભાઈના લાભમાં કરવામાં આપેલ ઉપરોકત વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૧૨૩૭૧, તારીખ : ૨૮–૦૯–૨૦૧૦ ને કબુલ મંજુર રાખતું ડીડ ઓફ કન્ફર્મેશન કરીઆપેલું. જે ડીડ ઓફ કન્ફર્મેશન મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સુરતસીટી–૧ (અઠવા) સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૧૨૫૫૩ થી તારીખ : ૦૪–૧૦–૨૦૧૦ ના રોજ નોંધાયેલું.

સદરહુ જમીનને **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. : ૨૯ (રૂંઢ–વેસુ–મગદલ્લા)** લાગુ પડતા મજકુર **મોજે ગામ : વેસુના સર્વે નંબર : ૩૨૫/૧** થી નોંધાયેલી જમીનને મુળ ખંડના બદલામાં **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૬ થી ૨૦૮૦–૦૦ સમ ચોરસ મીટર** ક્ષેત્રફળ જમીન ફાળવવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર સુડા ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ રીઝર્વેશન અર્બન ડેવલોપમેન્ટ એન્ડ અર્બન હાઉસીગ ડિપાર્ટમેન્ટના તારીખ : ૦૨–૦૯–૨૦૦૪ ના રોજના નોટીફીકેશન થી કમી કરવામાં આવેલું. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૮૫૮૩ થી તારીખ : ૦૩–૧૦–૨૦૧૭ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ તારીખ : ૦૨–૧૨–૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

સદરહુ જમીનમાં બીનખેતીનાં કૃત્યો કરવા અંગેની પરવાનગી મેળવવા સદરહુ જમીનના માલીકો (૧) મગનભાઈ મથુરભાઈ (૨) મહેશભાઈ મગનભાઈ (૩) ધીરૂભાઈ ધનજીભાઈ (૪) નીખીલ ધીરૂભાઈએ મહેરબાન કલેકટરશ્રી સુરત સાહેબરૂબરૂ અરજી કરેલી. જે અરજીના અનુસંધાને મહેરબાન કલેકટરશ્રી સુરત સાહેબએ તેમના બીનખેતીના હુકમ ક્રમાંક : એ/બખપ/એસ.આર.નં.૯૨૫/૧૭/આઈ.ડી.નંબર : ૨૧૩૮૪૦/વશી.૪૯૨૦ થી ૪૯૨૮/૧૭ થી તારીખ : ૨૯–૧૧–૨૦૧૭ ના રોજ સદરહુ જમીનમાં બીનખેતીનાં કૃત્યો કરવા અંગેની પરવાનગી આપેલી. જે બીનખેતીના હુકમ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર : ૮૬૪૮ થી તારીખ : ૨૭–૧૨–૨૦૧૭ નાં રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ તારીખ : ૧૦–૦૩–૨૦૧૮ નાં રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ મોજે ગામ વેસુના જુના સર્વે નંબર : ૫૩૦ પૈકી નવા સર્વે નંબર : ૩૨૫/૧, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૯ (રૂંઢ–વેસુ–મગદલ્લા), એફ.પી. નંબર : ૨૬ થી નોંધાયેલી ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૨૦૦–૦૦ ચોરસ મીટર તથા ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ૨૦૮૦–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ જમીનના માલીકો (૧) મગનભાઈ મથુરભાઈ (૨) મહેશભાઈ મગનભાઈ (૩) ધીરૂભાઈ ધનજીભાઈ (૪) નીખીલ ધીરૂભાઈએ હમો બીજા પક્ષવાળા કનેથી પુરપુરો વેચાણ અવેજ સ્વિકારી તારીખ : ૨૫–૦૬–૨૦૧૯ ના રોજ સદરહુ જમીન રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી હમો બીજા પક્ષવાળાને વેચાણ આપી કબજે સુપરત કરેલી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરત સબ રજીસ્ટ્રાર સુરતસીટી–૧ (અઠવા) સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૧૦૪૫૬ નંબરે તારીખ : ૨૫–૦૬–૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલો. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર : ૯૧૪૧ થી તારીખ : ૧૯–૦૭–૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ તારીખ : ૨૯–૦૮–૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી.

મજકુર **મોજે ગામ વેસુના જુના સર્વે નંબર : ૫૩૦, નવા સર્વે નંબર : ૩૨૫/૧ થી નોંધાયેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૯ (રૂંઢ–વેસુ–મગદલ્લા)**ના **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૬** વાળી જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગે એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડીયા ધ્વારા તેમના એન.ઓ.સી. **આઈ.ડી. નંબર** : SURA/WEST/B/061919/406859, તારીખ : ૨૨–૦૭–૨૦૧૯ થી હાઈટ કલીયરન્સનો ઓબ્જેકશન પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ હમો બીજા પક્ષવાળાએ સદરહું મીલકત વાળી તળની **મોજે ગામ વેસુના જુના સર્વે નંબર : ૫૩૦, નવા સર્વે નંબર : ૩૨૫/૧ થી નોંધાયેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૯ (રૂંઢ–વેસુ–મગદલ્લા)**ના **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૬** થી નોંધાયેલી જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટ

ટાઈપની ઈમારતનું આયોજન કરી સુરત મહાનગર પાલીકા પાસે બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી મેળવવા પ્લાન રજુ કરેલા. જે પ્લાન સુરત મહાનગર પાલીકાએ તેમની **રજાચિઠ્ઠી નંબર : ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નં.૨૨ થી તારીખ : ૨૮–૦૯–૨૦૨૦** ના રોજ પ્લાન મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપેલી.

આ રીતે સદરહુ સદરહુ મીલકતની તળની ડિસ્ટ્રીકટ **સુરત** સબડિસ્ટ્રીકટ યાને તાલુકે **સુરત સીટી** હાલ તાલુકે **મજુરા** શહેર સુરતના **મોજે ગામ વેસુના જુના સર્વે નંબર : ૫૩૦, નવા સર્વે નંબર : ૩૨૫/૧ થી નોંધાયેલ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૯ (રૂંઢ–વેસુ–મગદલ્લા)**ના **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૬** થી નોંધાયેલી **૨૦૮૦–૦૦ ચોરસ મીટર** ક્ષેત્રફળ બિનખેતીની જમીનના તમામ પરવાનગીઓને આધીન હમો બીજા પક્ષવાળા યાને **ધ્વનીલ ધર્મેશભાઈ પટેલ**ની સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વહીવટ તથા વ્યવસ્થા કરવાનો હક્ક અને અધિકાર હમો બીજા પક્ષના ધરાવીએ છીએ. જેથી સદરહુ મીલકતની તળની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ હમો બીજા પક્ષવાળા યાને **ધ્વનીલ ધર્મેશભાઈ પટેલ**એ રેસીડન્સ બિલ્ડીગો બાંધેલ છે અને જેને **'' ડીએમડી કોસ્મોસ ''** નામ આપેલ છે.

મજકુર યોજના અંગે હમો બીજા પક્ષવાળા ધ્વારા પ્રોજેકટને કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ **(Real Estate Regulatory Act)** રેરામાં નોંધાવામાં આવેલ છે. જેની નોંધણી નંબર : **..** છે તેમજ મજકુર નોંધણી અંગેના સર્ટીફીકેટની નકલ આ સાથે સામેલ છે.

હમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષનાને **'' ડીએમડી કોસ્મોસ ''** નામના પ્રોજેકટમાં નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં જણાવેલી બાંધકામ સહિતની કાર્પેટ એરીયા મુજબની મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જેથી મીલકતની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટસ, એકસ્લુઝીવ બાલકની, અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો વેચાણ આપેલ મીલકતનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર છે. પરંતુ તેમાં વેચાણ આપેલ મીલકતની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીગ કામોનો સમાવેશ થાય છે. જેથી બાલકની તથા વોશ એરીયાના કાર્પેટ એરીયા અલગથી ગણવામાં આવેલ છે. તેમજ તેનુ માપ નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં જણાવેલ છે. આમ આ માપની પધ્ધતિ બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને પહેલા પક્ષવાળાએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને તેમજ તે હર કોઈ રીતે માંપી મંપાવી તમામ રીતની ખાત્રી કરી કરાવી સદરહુ

મીલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાના નથી તેમ છતાં જો પહેલા પક્ષવાળા યા તેમના તર્ફે તેવો કોઈ પણ જાતની તર–તકરાર કરવા કરાવવામાં આવે તો તે આ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ રદબાતલ થાય. આમ મજકુર હકીકતે જણાવ્યા મુજબ તે સિવાય મંજૂર પ્લાનમાં દર્શાવેલ માર્જીન, પેસેજ, ટેરેસ, અન્ય તમામ મીલકતનું આયોજન અને બાંધકામ બાબતે તમો પહેલા પક્ષનાને ફકત વપરાશી હકકો આપવામાં આવેલ છે. તેવી સ્પષ્ટ શરતોને આધિન તમો પહેલા પક્ષવાળાને ફકત અને ફકત નીચે પરિશિષ્ટ–ર માં જણાવેલી મીલકત જ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી છે. તે સિવાયના કોઈ પણ અધિકારો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આપવામાં આવેલ નથી. સદરહુ આખા પ્રોજેકટમાં ટેરેસના ઉપરના ભાગમાં કે અન્ય કોઈ પણ જગ્યાએ કયારે પણ બી.યુ.સી. આવ્યા પહેલા મંજૂર થયેલા પ્લાન કરતા વધુ બાંધકામ તથા એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેવા વધારાના બાંધકામ તથા એફ.એસ.આઈ. અંગેની વહીવટ વ્યવસ્થા એલોટ થયેલ યુનિટો પૈકી ર/૩ યુનિટ હોલ્ડરોની સંમતીથી કરવાનો બીજા પક્ષવાળાનો કાયમી હકક અબાધિત રાખી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો છે. તેવી સદરહુ મિલકત વેચાણ કરતી વખતે તમારી સાથે તથા અન્ય ખરીદનારાઓ સાથે ઉપરોકત મુજબની સ્પષ્ટ શરતો થયેલી અને તે તમામ શરતો કબુલ રાખવાથી સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ. જેથી તમામ અંગે પહેલા પક્ષવાળા સહિતના તમામ ખરીદનારાઓ તથા વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓ વાંધો યા તકરાર લઈ શકશે નહી અને ભવિષ્યમાં બી.યુ.સી. આવ્યા પહેલા પ્લાન રીવાઈઝડ કરવા તથા વધુ બાંધકામની મંજૂરી બાબતે બાકીના યુનિટ ધારકો સાથે તમો પહેલા પક્ષનાની સહી, સંમતી, કબૂલાતની જરૂર પડે તો તે કોઈપણ જાતના તર–તકરાર કર્યા વિના આપવાની રહેશે, તેવી સ્પષ્ટ શરતોને આધીન તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી અન્ય શરતોને આધિન આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. પરંતુ બી.યુ.સી. મળ્યા બાદ વધુ એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ બીજા પક્ષવાળા કરી શકશે નહી.

સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત આપણે બંને પક્ષકારોની સંપૂર્ણ રાજીખુશીથી અને પ્રવર્તમાન બજાર કિંમત મુજબ **રૂા............................/– અંકે રૂપિયા .... પુરા** નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને જે અવેજનાં બદલામાં હમોએ સદરહું મિલકત વેચાણ આપવાનું તથા તમોએ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ. જે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ અગાઉ તારીખ : .... ના રોજ નકકી થયેલી શરતો મુજબનો વેચાણ કરાર પણ બનાવવામાં આવેલો. જે વેચાણ કરાર સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી નંબર : .... થી તારીખ : .... ના રોજ નોંધાયેલ છે. (જે વેચાણ કરાર નોટરી પબ્લીકશ્રી રૂબરૂ નોટરી રજીસ્ટર સીરીયલ નંબર : .... થી

તારીખ : .... ના રોજ નોંધાયેલ છે.) જે વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં જણાવેલી હર કોઈ શરતો આપણે પક્ષકારોને હર કોઈ રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી તેમજ રહેશે સહી. જે નકકી થયેલા વેચાણ અવેજની રકમ હમો બીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળાએ નીચેની વિગતે ચુકવી આપી છે.

// નાણાં મળ્યાની વિગત //

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
		કુલ રૂા.	

આ રીતે સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ અવેજની પૂરેપૂરી રકમ તમો પહેલા પક્ષનાં તરફથી હમો બીજા પક્ષનાને મળી ગયાની આથી પાકી પહોંચ લખી આપીએ છીએ. જેથી આ કુલ વેચાણ અવેજ કિંમત તમો ખરીદનાર પાસેથી હમો વેચનારને નહી મળી કે ઓછી મળ્યાની હમો વેચનારની કે હમો તરફે કોઈની કાંઈ તર તકરાર ચાલે નહી અને જો તેમ કરવામાં આવે તો તે આથી રદ થાય સહી. પરંતુ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ અવેજ પેટે આપેલ ચેક/બેંક લોનનો ચેક હમો બીજા પક્ષવાળાના ખાતામાં પાસ થયા બાદ જ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલી ગણાશે. જો કોઈ સંજોગોમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ હમો બીજા પક્ષવાળાને આપેલ ચેક બાઉન્સ થાય તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ મુળથી જ રદ બાતલ જાહેર થયેલો ગણાશે આ શરત આ દસ્તાવેજનું મુખ્ય અંગ છે.

તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવી આપેલ કુલ વેચાણ અવેજનાં બદલામાં હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકત ધારણ કરવાના હમારા તમામ હક્કો તમારી તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરીને તમોને યાવતચંદ્ર દિવાકરો કાળ સુધી સંપૂર્ણ વેચાણ આપેલ છે યાને કે હક્કો ટ્રાન્સફર યા એસાઈન કર્યા છે અને તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહુ જમીનનાં સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલીક તથા પ્રત્યક્ષ કબજા વહીવટદાર બનાવ્યા છે.

સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને આજરોજ શાંતીમય, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ સર્વે હક્કોથી યાવતચંદ્ર દિવાકરો કાળ સુધી સોંપી દીધેલ છે અને જે કબજો તમોએ હર કોઈ રીતે જોઈ તપાસી તમામ રીતની ખાત્રી કરી સંભાળી લીધો છે, તેમજ સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ તથા અન્ય સુવિધાઓ તથા બાંધકામની નકકી થયેલી ગુણવત્તા મુજબનું અને નક્કી થયેલા સ્પેશીફીકેશન મુજબના છે, તેમ પણ તમોએ જોઈ–ચકાસણી લઈ તે યોગ્ય હોવાનું સંતોષ વ્યકત કરેલ છે. તેથી હવે પહેલા પક્ષવાળાની બાંધકામ તથા બાંધકામની ગુણવત્તા સુવિધાઓ સહીતની કોઈ

પણ તર–તકરાર કરવી નહી અને જો કરવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે. આથી તમો ખરીદનાર સદરહુ મિલકતનાં હમો વેચનારા જેવા હક્કથી એકલા માલીક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છો. જેથી સદરહુ મિલકતની હવે પછી તમો કોઈ પણ જાતની વ્યવસ્થા વહીવટ કરવા હકકદાર રહેશો. તેમાં હમો વેચનારની યા હમારા તરફે કોઈપણ શખ્સની હસ્તે પરહસ્તેથી કોઈ હરકત, રૂકાવટ, વાંધો વિરોધ, દર–દાવો વિગેરે કરવાનો નથી અને જો તેમ કરવામાં આવે તો તે આથી રદ બાતલ ગણાશે.

આથી તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત ઉપર હમો વેચનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કાંઈ હક્ક નથી તેમજ કાંઈ કરજ–બોજ, જવાબદારી નથી કે વેચાણ વિગેરેથી આપેલ નથી. તેમજ અન્યની સાથે કોઈપણ જાતના લખાણ–કરાર–વ્યવહાર કરીને હમો વેચનાર એકલા માલીક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તરીકેના હક્કોને ઉણપ આપેલ નથી. સદરહુ મિલકત કોઈનાં ટાંચ, તારણ, જપ્તી, અવલજપ્તી, જામીનગીરીમાં આપેલ નથી. ટ્રસ્ટમાં આપેલ નથી કે સેટલમેન્ટમાં ગયેલ નથી કે આપેલ નથી. સદરહુ મિલકત વેચાણ કરવા સંબંધે કોઈ કોર્ટનો મનાઈ હુકમ અસ્તીત્વમાં નથી કે કોઈપણ કોર્ટમાં દાવાદુવીના પ્રકરણો ચાલતા નથી. સદરહુ મિલકત પર કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં ખોરાકી, પોષાકી, ભરણપોષણ, પાણી નિકાલ, રસ્તા વિગેરેના હક્ક નથી.

ટૂંકમાં સદરહુ મિલકત તદ્દન નકરજી, નબોજી અને બીનજોખમી તથા હમારા ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ વાળી હોવાની આથી તમોને પાકી ખાત્રી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીએ છીએ. તેમ છતાં પહેલા પક્ષવાળાની માંગણીથી બીજા પક્ષવાળાએ **'' ડીએમડી કોસ્મોસ ''** નામના પ્રોજેકટની તળની જમીનને લગતા સદર મિલકત અંગે હમો બીજા પક્ષવાળાના લાભમાં થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા હમો બીજા પક્ષવાળાના આર્કિટેકટશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત–વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ઉકત અધિનિયમ તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે, તેમજ સદરહુ મીલકતને લગતા ૭/૧૨ના ઉતારા, હકક પત્રકો, તથા હર કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી રેકર્ડ તથા રેવન્યુ રેકર્ડ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનો તથા બિનખેતીનો હુકમ તથા હુકમમાં જણાવેલ શરતો તથા અન્ય હર કોઈ હુકમો વિગેરે સહીતના સદરહુ મીલકત અંગેના હર કોઈ રેકર્ડ પહેલા પક્ષવાળાએ જાતે તથા પોતાના એડવોકેટ, સોલીસીટર વિગેરે મારફતે હર કોઈ રીતનો અભ્યાસ કરી કરાવી તમામ રીતની ખાતરી કરી કરાવી લીધેલી છે. આમ સદરહુ મીલકતને લગતા પહેલા પક્ષવાળાએ હર કોઈ રીતની ટાઈટલ

બાબતે ખાતરી કરી–કરાવી લીધી છે, તેમજ સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ હર કોઈ રીતે કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવાનો સંતોષ વ્યકત કરેલ છે, તેમજ ત્યારબાદ જ સદરહુ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ખરીદવા અંગેની વિનંતિ કરતા હમો બીજા પક્ષવાળાએ સદરહુ મીલકત તમોને વેચાણ આપેલી છે. તેથી હવે પછી ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ તથા બાંધકામ તથા આપવા નકકી કરેલ સુવિધાઓ સહીતની બાબત કોઈ તર–તકરાર કરવા–કરાવવાની નથી અને જો કરવા–કરાવવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ થાય ગણાશે.

સદરહુ મીલકત પર કોઈના જવા આવવાના, હવા ઉજાસના, પાણીના નિકાલના કે બીજી કોઈપણ રીતના ઈઝમેન્ટના હકકો નથી. પરંતુ સદરહુ પ્રોજેકટમાં અનેક ફલેટ ધારકોના હકકોની સલામતી રહે અને સભ્યો વચ્ચેના અંદરો અંદરના હકકો અને જવાબદારીઓ નિશ્ચિત થાય તે હેતુથી અમે સદરહુ મીલકત ઉપરોકત જણાવેલ શરતો તથા નીચે જણાવેલી પૂર્વ શરતોને આધિન વેચાણ આપી છે. જેનુ પહેલા પક્ષવાળાએ ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનો રહેશે સહી.

// શરતો //

(એ) સદરહુ મિલકતને લગતાં હરકોઈ પ્રકારના સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીના ટેક્ષ, વેરા, લાઈટબીલ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ વિગેરે તેમજ બાંધકામ અંગે પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ જે કંઈપણ જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી અર્ધ સરકારી કચેરીના ચાર્જ કે વેરા તથા જી.ઈ.બી. ચાર્જીસ, ગેસ ચાર્જીસ, વિગેરે અન્ય તમામ ચાર્જીસ માલીક, કબજેદાર તરીકે તમો પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

(બી) સદરહુ મિલકત ગ્રામપંચાયત દફતરે રેવન્યુ રેકર્ડમાં, સુરત મહાનગરપાલિકામાં, સીટી સર્વે દફતરે તથા સરકારી યા અર્ધસરકારી દફતરમાં હમો બીજા પક્ષવાળાનું નામ ચાલતુ હોય, તો તેમાંથી હમારુ નામ કમી કરાવી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હક્કદાર છો અને તે અંગે હમારી જયાં જયાં સહી તથા કબુલાતની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં તે હમારે આપવી, તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તે અંગે હમારી લેખિત સંમતિ તથા કબુલાત ગણી લેવી. સદરહું મિલકત જે ઈમારતમાં આવેલ છે, તે અંગેના સુરત મહાનગર પાલિકાની કચેરીમાંથી પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને તે પ્રમાણે સદરહું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામની ગુણવતા તથા વપરાયેલ માલ–મટીરીયલની પણ પહેલા પક્ષવાળાએ જાતે તથા તે બાબતના નિષ્ણાંત પાસે જોઈ તપાસી ખાત્રી કરી–કરાવી તે યોગ્ય હોવાનો સંતોષ વ્યકત કર્યો છે. સદરહું બાંધકામમાં તમો પહેલા પક્ષના તથા અન્ય સભાસદો યાને ખરીદનારાઓએ મિલકતના સ્ટ્રકચરમાં ફેરફાર થાય કે દર્શનમાં ફેરફાર

થાય તેવા કોઈ ફેરફાર કરવા–કરાવવાના નથી કે યુનિટ ખરીદયા બાદ તેમાં ફર્નિચર ફીકચર્સ વિગેરેનું ઈન્ટીરીયર કરાવતી વખતે કે અન્ય કોઈ પણ વખતે કોઈ પણ રીતે મીકલતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવી કોઈ વાઈબ્રેટીંગ ડ્રીલીંગ સહીતની મશીનરીનો ઉપયોગ કરવાનો નથી કે સ્ટ્રકચરને નુંકશાન થાય તેવા કોર કટીંગ કરવા સહીતના કોઈ પણ જાતના કૃત્યો કરવા કરાવવાના નથી કે બાથરૂમ, કિચન કે કોઈ પણ પ્રકારની એસીડ કે નુકશાન કરતા કેમીલકત વાપરવાના નથી કે જેથી ટાઈલ્સ,પ્લંબીંગ કે વોટર પ્રુફીંગ વિગેરેને નુકશાન થાય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષવાળા યા અન્ય મીલકત ધારકો ધ્વારા તેવા કૃત્યો કરવામાં આવે અને કોઈ સમગ્ર પ્રજેકટને યા કોમન સગવડને યા અન્ય કોઈ નવી પરિસ્થીતીનું નિર્માણ થાય તો તે અંગે તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે સહી. સદરહું પ્લાનથી પહેલા પક્ષવાળા માહિતગાર થયા છે. પહેલા પક્ષવાળાને પ્લાનની કોપી પણ આપેલ છે તેથી મંજુર થયેલા પ્લાન અંગે હવે પછી પહેલા પક્ષના કોઈ પણ જાતની તર–તકરાર કરી શકશે નહી.

(સી) પહેલા પક્ષવાળા દ્રારા વેચાણ આપેલ મીલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે વેચાણ આપેલ મીલકત અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષવાળાએ **પ્રોજેકટ** ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી. તેમજ **પ્રોજેકટ** ની સાથે તેમજ બિલ્ડીગના વેચાણ આપેલ મીલકતની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ગેસ લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. તેમજ આ બીલ્ડીગનું નામ **'' ડીએમડી કોસ્મોસ ''** સિવાય અન્ય કોઈ પણ નામ રાખી શકાશે નહી કે નામમાં કોઈ ફેરફાર થઈ શકશે નહી. જેથી મજકુર **પ્રોજેકટ** ની તથા બિલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષવાળાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના પહેલા પક્ષવાળાએ **પ્રોજેકટ** માં તેના બિલ્ડીગમાં કે વેચાણ આપેલ મીલકતમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતરકામ કરવા–કરાવવાનું નથી. તેમજ હેવી મશીનરી કે બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર પ્રોજેકટ તે તથા કોમન સુવિધાને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકસાન પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષવાળાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે.

(ડી) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ–ર માં જણાવેલી તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકત વાળી સમગ્ર બિલ્ડીગમાં આવેલ દાદર, પેસેજ, પાણીની લાઈન, ડ્રેનેજ લાઈન, કોમન લાઈટીગના વાયરો, આર.સી.સી ફ્રેમ સ્ટ્રકચરલ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, બોરીંગ, પાર્ટીશન વોલ વિગેરે સહીયારા ફકત આંશીક વપરાશ કરવાના અધિકારો છે. તેવા તમામ અધિકારો સાથે બીજા પક્ષવાળાએ સદરહુ મિલકત પહેલા પક્ષવાળાને તબદીલ કરેલી છે. સદરહુ મિલકતના કોમન સવલતોનો જે કાંઈ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ આવે તે તમામ યુનિટ ધારક સભાસદોએ સહિયારી રીતે હિસ્સે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.

(ઈ) સદરહું મીલકત વાળા **'' ડીએમડી કોસ્મોસ ''** નામના પ્રોજેકટના તમામ સભાસદો યાને ખરીદનારાઓ ભેગા મળી અગર હમો બીજા પક્ષવાળા સદર **'' ડીએમડી કોસ્મોસ ''** નામના આખા પ્રોજેકટમાં આવેલ કોમન સગવડોને નીભાવવા માટે સોસાયટી, સર્વીસ સોસાયટી, એશોશીએસન કે તેને લગતી સંસ્થા બનાવે તો તેમાં પહેલા પક્ષવાળા તથા અન્ય તમામ સભાસદો યાને ખરીદનારાઓએ ફરજીયાત પણે સભાસદ બનવાનું રહેશે તેમજ સભાસદ બનવા અંગે જરૂરી હર કોઈ પેપર્સ પહેલા પક્ષવાળાએ પુરા પાડવાના રહેશે તથા સદર મંડળી, સોસાયટી વખતો–વખત જે નીતી નીયમો ઘડે તેનો અચૂક પણે પાલન કરવાનું રહેશે અને વખતો–વખત નિભાવ ખર્ચે યાને મેઈન્ટેનન્શના નાણાં પહેલા પક્ષવાળાએ તથા અન્ય તમામ સભાસદો યાને ખરીદનારાઓએ ચૂકવી આપવાના રહેશે અને જો તેવા નાણાં ચુકવી આપવામાં કોઈ પણ સભાસદ નિષ્ફળ જાઈ તો તેને મળતી હર કોઈ કોમન ફેસીલીટી સોસાયટી, સર્વીસ સોસાયટી, એશોશીએસન બંધ કરવા હકકદાર રહેશે. જયાં સુધી આવી કોઈ સોસાયટી કે એસોશીયેશન બનાવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી મેન્ટેનન્સની રકમ બીજા પક્ષવાળા જે કંઈ પણ નકકી કરે તે રકમ બીન તકરારે પહેલા પક્ષવાળાએ ચુકવવાની રહેશે. તેમજ સોસાયટી કે એસોસીએશન બનાવ્યા બાદ સદરહુ મીલકત વાળા આખા પ્રોજેકટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા તેને લાગુ વણવહેંચાયેલા હીસ્સાની જમીન સહીત સોસાયટીને સુપરત થયેલી ગણાશે, તેમજ તમામ એમીનીટીઝનો તમામ નિભાવ સોસાયટીએ કરવાનો રહેશે.

(એફ) જો કોઈ સંજોગે સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપ્યા બાદ અગર સદરહુ ઈમારતનું બી.યુ.સી. આવ્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષ સુધીમાં સદરહુ મીલકતમાં બીજા પક્ષવાળાની ક્ષતીને કારણે બાંધકામમાં કોઈ મોટી દુર્ઘટના થાય તે પ્રકારની ખામી નિકળી આવે અને તે પ્રકારની ખામી

પહેલા પક્ષવાળા બીજા પક્ષવાળાના ધ્યાન ઉપર લાવે તો તેવા સંજોગે બીજા પક્ષવાળાએ સદરહુ મીલકતમાં રહેલ તે પ્રકારની ખામી દુર કરી આપવાની રહેશે.

પરંતુ સદરહુ તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકત યા તેનો કોઈ પણ ભાગ કે સદરહુ મીલકત વાળી **'' ડીએમડી કોસ્મોસ ''** નામની આખી ઈમારત યા સદરહુ મીલકત વાળી ઈમારતમાં આવેલ લીફ્ટ, ઓવર હેડ ટાંકી, ઈલેક્ટ્રીક મીટર, વાયરીંગ સહીતની ફેસીલીટીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ કબજે સુપરત કર્યા બાદ બીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહારની કોઈ ખામી સર્જાય અગર બીજા પક્ષવાળાની ક્ષતી ન હોવા છતાં કોઈ ખામી સર્જાય યા કોઈ પણ જાતની કુદરતી આફત જેવી કે, ભુકંપ, પુર, આતંકવાદી હુમલો કે આગ કે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારની કુદરતી યા માનવસર્જીત આફતને કારણે યા પહેલા પક્ષવાળાએ યા અન્ય કોઈ સભાસદોએ કરેલા કૃત્યને કારણે સદરહુ મીલકત યા સદરહુ મીલકત વાળી આખી ઈમારતને કોઈ નુકશાની થાય યા નષ્ટ થાય યા કોઈ જાનમાલ યા જાન હાની થાય તો તેમાં હમો બીજા પક્ષવાળાની કે સ્ટ્રકચરલ કે આર્કિટેક કે અન્ય કોઈની કોઈ પણ જાતની જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી. તેમજ સદરહુ આખા પ્રોજેકટમાં ભવિષ્યમાં લાગુ પડતા સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના કાયદાઓ અન્વયે સદરહુ મીલકત વાળી બિલ્ડીગનું આવરદા અંગેના સર્ટીફીકેટ, સ્ટ્રકચરલ સર્ટીફીકેટ તેમજ જરૂરી હર કોઈ રીપેરીંગ સહીતની હર કોઈ કાર્યવાહીઓ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તથા અન્ય સભાસદોએ ભેગા મળી સમયઅંતરે કરવા કરાવવાની રહેશે. તેમ છતાં તેવી કોઈ કાર્યવાહી ન કરવાને કારણે સદરહુ મીલકત યા મીલકત વાળા આખા બિલ્ડીગને યા તેના કોઈ ભાગને નુકશાન થાય તો તે અંગે હમો બીજા પક્ષવાળા કે આર્કિટેક કે હમારા તર્ફે અન્ય કોઈની જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી. ટુંકમાં એકવાર સદરહુ મીલકત આ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપ્યા બાદ સદરહુ મીલકત અંગેના તથા અન્ય સભાસદો સાથે મળી સદરહુ મીલકત વાળી આખી બિલ્ડીગના હર કોઈ રીતના મેન્ટેન્નસ કે અન્ય કોઈ જવાબદારી હમો બીજા પક્ષવાળાની રાખવામાં આવેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરતોને આધીન સદરહુ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાને તથા અન્ય સભાસદોને વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. જે શરતો તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી આપવા બાદ જ સદરહુ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાને તથા અન્ય સભાસદોને જે તે મીલકતો વેચાણ આપેલ છે. જેથી હવે પછી તે અંગે પહેલા પક્ષવાળા બીજા પક્ષવાળા અગર બીજા પક્ષવાળા વિરૂધ્ધ કોઈ પણ

પ્રકારની નુકશાની વળતળ કે ફોજદારી સહીતની કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહશે નહી. જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે.

(જી) સદરહુ પરિશિષ્ટ–ર વાળી મીલકત અને કોમન સુવિધાઓમાં પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈ પણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈ પ્રકારના ફેરફાર કરવાના નથી. તેમજ સદરહુ મીલકત સહીત સદરહુ મીલકત વાળી આખી ઈમારતને નુકશાન થાય તેવું કોઈ પણ જવલનશીલ પ્રદાર્થ અગર વજનમાં ભારે હોય તેવી કોઈ પણ સામગ્રીનો સ્ટોરેજ પહેલા પક્ષવાળાએ સદરહુ મીલકતમાં કરવા કરાવવાનો નથી. તેમજ સદરહુ મીલકતનો કે સદરહુ મીલકત વાળી આખી ઈમારનો વીમો રદ થાય અગર વીમાના પ્રિમીયમમાં વધારો થાય તેવા કોઈ પણ પ્રકારના કૃત્યો પહેલા પક્ષવાળાએ કરવા કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો પહેલા પક્ષવાળા અગર અન્ય કોઈ પણ યુનિટ ધારક દ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા–કરાવવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહુ મીલકત/કોમન સુવિધાઓ/પ્રોજેકટને કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે.

(એચ) પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકત માંથી પહેલા પક્ષવાળાએ કે અન્ય સભ્યોએ કંપાઉન્ડમાં અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહિ કે જેથી પ્રોજેકટના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી તથા પેસેજમાં કોઈપણ પ્રકારનું ફર્નીચર કે શુઝ રેંક બનાવવાનું નથી કે અન્ય કોઈ પણ રીતે કોમન જગ્યામાં કોઈ પણ જાતનું દબાણ કરવાનું નથી કે, અન્ય કોઈ પણ સભાસદને અગવડતા થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા કરાવવાનું નથી.

(આઈ) પ્રોજેકટની બિલ્ડીગની કે તમામ કોમન સુવિધાઓની બહારની તથા અંદરની કોઈપણ દિવાલને તથા વોટરપ્રુફીંગને તથા પ્લાસ્ટરને તથા બારી–દરવાજા, લીફટ, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઈલેકટ્રીક વર્ક, ફલોરીંગ, સેનેટરી, ફાયર ફાયટીગ સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મીલકતમાં કે બાલકનીમાં ફલાવર બેડ બનાવી માટી ભરવાની નથી. ફુલછોડના કુંડા મુકવાના નથી, તેમજ એ.સી.ના કમ્પ્રેસર (આઉટ ડોર યુનીટ) નિયત કરેલા સ્થળે જ મુકવાનાં રહેશે, તેમજ દિવાલમાં બાકોરું પાડીને વિન્ડો એ. સી. મુકવાના નથી.

(જે) સદરહુ પ્રોજેકટની બિલ્ડીગનાં આર.સી.સી. કામમાં કે તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટમાં–૨ વાળી મીલકતમાં કોઈપણ સંજોગોમાં ધીસી કે હોલ (કાંણા કે ગાબડા) પાડવાના નથી, ગાર્ડનમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી તે બાબતની ખાસ કાળજી તમો પહેલા પક્ષનાએ રાખવાની છે. કારણ કે સ્લેબ બીમમાં જો કોઈ ધીસી કે હોલ પાડવામાં આવે તો તેની મજબુતાઈનો સંપૂર્ણ નાશ થાય છે તેમજ લીકેજ થવાથી સ્લેબ તુટી જવાની પુરેપુરી શકયતાઓ રહેલી છે. જેથી આર.સી.સી. માં ધીસી કે હોલ પાડવાની બાબતને અત્યંતપણે ગંભીર લઈને તેની ખાસ કાળજી તમો પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારે રાખવાની રહેશે. તેમ છતાં આ બાબતે તમો પહેલા પક્ષના તેવી કાળજી રાખવામાં બેદરકારી દાખવો અને ધીસી કે હોલ પાડો કે તેમાં ડીઝાઈન્ડ લોડ કરતાં વધુ લોડ મુકો કે તોડફોડ દ્વારા આર.સી.સી. કામને નુકશાન પહોંચાડી અને તેના લીધે બીલ્ડીગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય કે કોઈપણ ભાગ તૂટી જાય કે કોઈપણ નુકશાન કે ક્ષતી સર્જાય કે અકસ્માત સર્જાય તો તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે. તેમાં અમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રીપેરીગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે નહી.

(કે) આ દસ્તાવેજથી તમો પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટ તળેની જમીનમાં વણવહેંચાયેલા હીસ્સાની જમીનનો તેમજ કોમન એમેનીટીઝનો પણ વણવહેંચાયેલા હીસ્સાનો અન્ય સભાસદો સાથે સહીયારો માલિકી હકક આપવામાં આવે છે. જેથી વણવહેંચાયેલા હીસ્સાની જમીનનો તથા કોમન એમેનીટીઝનો તમો પહેલા પક્ષનાએ કયારેય પણ અલગથી હકક માંગવાનો નથી. તેથી પ્રોજેકટ તળેની જમીનનો તથા કોમન એમેનીટીઝનો માલિકી હકક પ્રોજેકટના અન્ય યુનિટ ધારકો સાથે સંયુકતમાં રહેશે.

(એલ) આગ અકસ્માત સામે અગ્નિશમન દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થારૂપે કેમ્પસમાં રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો બીજા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઈટ ચાલુ રહે તે રીતેનું વાયરીંગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ બીલ્ડીગમાં તથા બેઈઝમેન્ટમાં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં તથા રોડ તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારાએ કે સોસાયટીએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને હરહંમેશ ખુલ્લા રાખવાના છે અને જો તોડફોડ કરશો, કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નિશમન દળની ગાડીઓ, પાણીના

બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માત સ્થળે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની તથા સોસાયટીની રહેશે. તેમજ વધારાની સુરક્ષા માટે તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતમાં પણ ફાયર સેફટીના સાધનો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ રાખવાના રહેશે સહી.

(એમ) તમોને વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકતમાં તેમજ કોમન એરીયામાં વપરાતી લાઈટો વિગેરે મંજુર થયેલ ઈલેકટ્રીકસીટી લોડ પ્રમાણે જ વાપરવાની રહેશે. જો તે કેપેસીટી કરતા વધારે ઈલેકટ્રીક સપ્લાય તમો પહેલા પક્ષના વાપરો અને તેના કારણે શોટ સર્કીટ થાય અને બીલ્ડીગને નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે અને તેવું નુકશાન તમારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવી આપવાનું રહેશે. અને તેવા શોટ સર્કીટથી થતા અકસ્માત નિવારવા વિજળી વપરાશના લોડીંગની કેપેસીટી તમોએ તમારા ખર્ચે વિજ કંપની પાસે ચેક કરાવી લેવી ફરજીયાત રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ ઈલેકટ્રીસીટી લોડ કરતાં વધારે ઈલેકટ્રીસીટીની જરૂર હોય તો તે અંગે જરૂરી પરવાનગી વિજ કંપની પાસેથી તમારા ખર્ચે મેળવવાની રહેશે. તે પ્રમાણેનું વાયરીંગ મીટરથી તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત સુધીનું તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે, પરંતુ તે અંગે હમો બીજા પક્ષનાની અથવા સર્વીસ સોસાયટી/ એસોસીએશનની પરવાનગી મેળવવી જરૂરી રહેશે.

(એન) સદરહું મીલકત વાળા **'' ડીએમડી કોસ્મોસ ''** નામના પ્રોજેકટને લગતી સભાસદો યાને ખરીદનારાઓને આપવા નક્કી કરેલી તેમજ બુકીગ બ્રોસરમાં જણાવેલી તમામ સુવિધાઓ બીજા પક્ષવાળાએ પૂરી કરેલ છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકતની અંદરના તથા બહારના તમામ કામો સગવડતાઓ તમો ખરીદનારે તપાસી લીધા બાદ સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજા પક્ષવાળા કનેથી સ્વિકારેલ છે. અને તેમા અમો બીજા પક્ષનાએ કરેલ નજીવા ફેરફાર જેવા કે રોડ, ગાર્ડન તથા અન્ય સુવિધાઓના સ્થળમાં જરૂરીયાત મુજબના ફેરફાર, એલીવેશનમાં ફેરફાર બિલ્ડીગની ફલોર હાઈટમાં કરેલ ફેરફાર તમો ખરીદનાર યાને પહેલા પક્ષવાળાને સમજાવેલ છે. જેથી ફેરફાર બાબતે પણ તમો ખરીદનાર સંમત થયા છો, અને કબુલ મંજુર રાખે છે. પ્રોજેકટમાં આપવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અંગેની જાણકારી તમો પહેલા પક્ષવાળાને આપી સમજાવેલ છે. તે આ દસ્તાવેજથી તમો ખરીદનારે સમજી, વિચારી, સંમત થઈ અને ત્યારબાદ જ પરિશિષ્ટ–૨ વાળી મીલકત ખરીદ કરેલ છે. અને તેનો કબજો સ્વિકારેલ છે. જેથી બુકિંગ કરાવતી વખતે તમોને બતાવેલ બ્રોસર/સગવડતાની સરખામણી, હાલની સ્થળ ઉપરની

સગવડતાઓ સાથે કરવા કરાવવાની નથી. અને તેવી સરખામણી કરીને તમો પહેલા પક્ષવાળાએ હમો બીજા પક્ષવાળાની સામે કોઈ પણ પ્રકારના વાંધા, વચકા કાઢવાના નથી કે, કોઈ દાવા–દુવીના પ્રકરણ કરવાના નથી. તેમ છતાં કરે કરાવો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂએ રદ બાતલ થાય સહી.

(ઓ) સદરહુ મીલકત વાળા સમગ્ર પ્રોજેકટ બાબતે બીજા પક્ષના દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, વિડીયો પ્રેઝન્ટેશન, હોર્ડીંગ્સ, વેબસાટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, મીલકત બહારના તથા અંદરના ફર્નીચર, કમ્પાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટરબોડી કે અન્ય પ્રેઝન્ટેશન માત્ર આર્કિટેકચરલ પર્પઝ માટે જ બનાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ તમામ પ્રેઝન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી બીજા પક્ષના ઉપરોકત તમામ ફેસીલીટી, એમેનીટીઝ તથા પ્રેઝન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો પહેલા પક્ષનાને આપવા બંધાયેલા નથી. બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ઈલેકટ્રીફીકેશન, બારી દરવાજા, પ્લમ્બીગ સાથેનો માત્ર નેકેડ મીલકત જ વેચાણ આપેલ છે. આ સિવાયના કોઈપણ બ્રોશરો વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેઝન્ટેશનો આપવા બાબતે પહેલા પક્ષનાએ કયારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા–વચકા કે દાવા–દુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી અને જો કરો, કરાવો તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

(પી) સદરહું મીલકત વાળા **'' ડીએમડી કોસ્મોસ ''** નામના પ્રોજેકટમાં બીજા પક્ષવાળા જો નક્કી કર્યા કરતા કોઈ વધારાની અન્ય સુવિધાઓ પૂરી પાડે તો તેનો અલગ થી ખર્ચ ચાર્જ પહેલા પક્ષવાળા તથા અન્ય તમામ સભાસદો યાને ખરીદનારાઓએ બીજા પક્ષવાળાને ચૂકવવાનો રહેશે તે રકમ ન ચૂકવવાની કે ઓછી ચૂકવવાની પહેલા પક્ષના કે અન્ય તમામ સભાસદો તર–તકરાર કરી શકશે નહી અને જો કરાવા–કરાવવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

(કયુ) સદરહુ **'' ડીએમડી કોસ્મોસ ''** પ્રોજેકટમાં વરસાદી પાણીની બોરવેલ રી–ચાર્જીગ કરી શકાય તે હેતુથી રી–ચાર્જીગ સીસ્ટમ બનાવી છે, તેથી ચોમાસાની શરૂઆત પહેલા રી–ચાર્જીગ સીસ્ટમ સર્વિસ કરાવી લેવાની રહેશે. કેમ્પસના તમામ યુનિટધારકોના યુનિટોમાંથી ઉત્પન્ન થતો કચરો ઓર્ગેનિક વેસ્ટ રોઝીગેશન (ભીના–ગ્રીન કલરની અને

સુકો–રેડ કલરની ડસ્ટબીનમાં એમ અલગ) કરીને સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની સુચના મુજબ ડીસ્પોઝ કરવાનો રહેશે.

(આર) સદરહુ મીલકત વાળા આખા પ્રોજેકટમાં કાયદા મુજબ જરૂરી ફાયર સેફટીના હર કોઈ ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ બીજા પક્ષાવાળાએ પુરા પાડેલ છે. જે તમામ ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલા છે. તેમજ તેનો કેવી રીતે ઉપયોગ કરવો તે બાબતની તમામ સમજણ તથા ટ્રેનીગ પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આપેલી છે. જેથી તે ફાયર સેફટીના તમામ ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટનો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ યોગ્ય રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેમજ ફાયર ફાઈટીગનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા સોસાયટીની રહેશે. જો તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા સોસાયટી ફાયર ફાઈટીગનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની રહેશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષવાળા આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

(એસ) સદરહુ મીલકત વાળી ઈમારતમાં હમો બીજા પક્ષવાળા ધ્વારા પુરી પાડવામાં આવેલ લીફટ, લાયસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગીરી, વર્કિંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કરી કરાવી લીધલી છે. તેમજ તે તમામ સુવિધા યોગ્ય હોવાનો સંતોષ વ્યકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કરેલ છે. જેથી હવે પછી લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષવાળા સહીતના તમામ સભાસદોએ ભેગા મળી સોસાયટીની રહેશે. જો તમો પહેલા પક્ષના અગર પ્રોજેકટના અન્ય મીલકતધારકો અગર સોસાયટી લીફટનું લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડો અને લીફટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની અને પ્રોજેકટના અન્ય મીલકત ધારકોની સંયુકતમાં અથવા સોસાયટીની રહેશે અને જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની રહેશે નહિ અને આથી બીજા પક્ષવાળા આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ. વધુમાં લીફટનો ઉપયોગ ફકત ઉપર નીચે આવવા જવા કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. લીફટમાં કોઈપણ ભારે કે હલકો માલ સામાન ચઢાવી કે ઉતારી શકાશે નહીં.

(ટી) નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં જણાવ્યા મુજબનો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબના હેતુ માટે કરી શકશે. પ્રોજેકટમા આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાયકલ કે કાર પાર્કિંગ કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત પહેલા પક્ષવાળા એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે. સદરહું મીલકત વાળા '' **ડીએમડી કોસ્મોસ** '' નામના પ્રોજેકટમાં આવેલા પાર્કીગમાં ફકત દરેક ફલેટ ધારકની **૨ (બે) કાર**નું પાર્કીગની જગ્યા આપવામાં આવેલી છે. તેથી વધુ પાર્કીગનો ઉપયોગ પહેલા પક્ષવાળા તથા અન્ય તમામ સભાસદો યાને ખરીદનારાઓએ કરી શકશે નહી. તેમજ પહેલા પક્ષવાળા સહીતના ખરીદનારોએ ભેગા મળી બનાવેલ સોસાયટીને તમામ સભાસદોને કોમન સુવિધાની સોંપણી કરે તે સમયે સોસાયટીના તમામ સભાસદો દ્વારા ડ્રો સીસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. યોજનામાં પ્રથમ સભાસદ આવ્યેથી યાને કે પ્રથમ કબજો મળ્યેથી તેઓને પાર્કિંગ પસંદગીનો પહેલો હકક મળશે નહિ. પરંતુ દરેક સભાસદોને પરસંદગીનો એક સરખો અધિકાર રહેશે. આમ યોજનામાં આવેલ પ્રથમ સભાસદ તેમજ છેલ્લા સભાસદને સરખો હકક રહેશે. તેમ છતાં તમામ સભાસદો નકકી કરે તે મુજબ પાર્કિંગની ફાળવણી કરવાની રહેશે. તેવી સદરહુ મિલકત વેચાણ કરતી વખતે તમારી સાથે તથા અન્ય ખરીદનારાઓ સાથે સ્પષ્ટ શરતો થયેલી અને તે તમામ શરતો કબુલ રાખવાથી સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ છે. જેથી આ અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળા સહિતના તમામ ખરીદનારાઓ તથા વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓ વાંધો યા તકરાર લઈ શકશે નહી. તેમ છતાં જો કરાવા કરાવવામાં આવે તો તે આથી રદ બાતલ ગણાશે.

(યુ) <u>વેચાણ આપેલ મીલકતના કાયદેસરના વપરાશ માટેની સ્પષ્ટતા.</u>

<u>ફલેટના કાયદેસરનો વપરાશ બાબતની સ્પષ્ટતા :–</u>

તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ–૨ માં જણાવેલી મીલકત ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે કાયદેસરના વપરાશ માટે વેચાણ આપેલ છે, જેથી વેચાણ આપેલ મીલકતમાં ટયુશન કલાસીસ, ઓફીસ, કલીનીક, બ્યુટી પાર્લર, સ્પા, મસાજ પાર્લર, ગેસ્ટ હાઉસ ચલાવવાનું નથી કે તે માટે કોઈને ભાડે કે લીવ એન્ડ લાઈસન્સથી આપવાની નથી કે મીલકતમાં કાયદામાં પ્રતિબંધીત કરેલા હોય તેવા કૃત્ય કરવા–કરાવવાના નથી અને તે નિયમોનું પાલન કરવાની શરત સાથે તમોને સદરહુ મીલકત તમારા રહેઠાંણના હેતુ માટે વેચાણ આપેલ છે.

આમ, તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતનો રહેંઠાણના ઉપયોગ અંગે પહેલા પક્ષવાળાઓએ તથા અન્ય સભાસદ ખરીદનારાઓએ મજકુર જણાવ્યા મુજબની શરતોનું ચુસ્ત પાલન કરીને મીલકતનો વપરાશ, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવનો રહેશે, તેમ છતા સોસાયટીના કે સરકારશ્રીના કોઈ નીતી–નિયમોનો તથા ધારા–ધોરણોનો ભંગ તમો પહેલા પક્ષના કે તમારા ભાડુતો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ કરો અને તેને કારણે પ્રોજેકટના અન્ય મીલકત ધારકો/કબજેદારોના જાનમાલને જે કોઈ પણ નુકશાન થાય તે માટે તમો પહેલા પક્ષવાળાની (કસુર કરવાની) જવાબદારી રહેશે અને તેવું નુકશાન ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે, તમો પહેલા પક્ષવાળા ભવિષ્યમાં જયારે પણ આ મીલકત અન્ય કોઈને પણ તબદીલ કરશો કે ભાડે આપશો અને આ મીલકતના જે કોઈ તબદીલીના દસ્તાવેજો/ભાડા કરાર થાય તે તમામ દસ્તાવેજો કે ભાડા કરાર કે અન્ય કોઈ પણ કરાર કરતી વખતે આ કરારની તમામ શરતો તથા સોસાયટી કે એસોસીએશનના તમામ નિયમો ખરીદનારને/ભાડુતને લાગુ પડશે તથા બંધનકર્તા રહેશે. વળી, આ કરારમાં લખેલી શરતો પૈકી કોઈપણ શરતનો ભંગ તથા સોસાયટી અગર એસોસીએશનના તમામ નિયમો ખરીદનારને/ભાડુતને લાગુ પડશે તથા બંધનકર્તા રહેશે. વળી, આ કરારમાં લખેલી શરતો પૈકી કોઈ પણ શરતનો તથા સોસાયટી અગર એસોસીએશનના તથા સરકારશ્રી ના નિયમોનું તમો પહેલા પક્ષવાળા કે તમારા ભાડુતો/ટ્રાન્સફરીઓ ભંગ કરે તો સોસાયટી અગર એસોસીએશનના ઓથોરાઈઝડ પર્સન અથવા સરકારશ્રીના પ્રતિનિધિઓ આવો શરતભંગ અટકાવવા તમો પહેલા પક્ષવાળાને અગર તમારા ભાડુત/ટ્રાન્સફરીઓ ભંગ કરે તો સોસાયટી અગર એસોસીએશનના ઓથોરાઈઝડ પર્સન અથવા સરકારશ્રીના પ્રતિનિધિઓ આવા શરતભંગ અટકાવવા તમો પહેલા પક્ષવાળાને અગર તમારા ભાડુત/ટ્રાન્સફરીઓને નોટીસ આપવા તથા તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અગર તમારા તમારા ભાડુત/ટ્રાન્સફરીઓને રાસુકી સગવડોનો ઉપયોગ કરતા અટકાવવા તથા તે અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળા/ભાડુત/ટ્રાન્સફરીઓ સામે જરૂરી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહેશે. વળી, તમો પહેલા પક્ષવાળાના સદરહુ મીલકત કોઈને ભાડે આપવાનું કે વેચાણ આપવાનું નકકી કરે તે અગાઉ પહેલા પક્ષવાળાએ સોસાયટી અગર એસોસીએશનની પરવાનગી લેવી જરૂરી રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજની ઉપરોકત જણાવેલી તમામ શરતો તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા તમામ પેરાઓ પહેલા પક્ષવાળાએ વાંચી વંચાવી સમજી વિચારીને પહેલા પક્ષવાળાએ દરેક પાના ઉપર સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી કરી કાયમી રીતે સંમત થયા છે, તેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં

જણાવેલ હર કોઈ હકીકતો તથા શરતો સહીતના તમામ લખાણ થી પહેલા પક્ષવાળા તમામ રીતે માહિતગાર છે અને તે તમામ રીતનું આ વેચાણ દસ્તાવેજનું લખાણ તથા શરતો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે. તેમ પહેલા પક્ષવાળા કબુલ રાખે છે. જેથી સદરહુ શરતો બાબતે પહેલા પક્ષનાએ કે તેમના થકી કોઈ એ કોઈ પણ જાતની તર–તકરાર કરવા–કરાવવાની નથી અને જો કરવા–કરાવવામાં આવે તો આથી રદ બાતલ ગણાશે. પહેલા પક્ષવાળા સદર મીલકત ભવિષ્યમાં અન્યોને ટ્રાન્સફર કરે તો તે ટ્રાન્સફર પણ આ દસ્તાવેજની શરતોને આધીન થયેલ છે. તેમ ગણાશે. જેથી તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કે તમો પહેલા પક્ષવાળા ભવિષ્યમાં જે વ્યવસ્થા કરો તેનાથી હકકો મેળવનાર હર કોઈ ઈસમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજી તમામ શરતો તમામ રીતે બંધનકર્તા છે તેમજ રહેશે સહી. તેમ પણ પહેલા પક્ષવાળા કબુલ રાખે છે.

આ વેચાણ અંગે બંને પક્ષવાળાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો **Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016** અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અધિકૃત સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો વેચાણ દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા કાયદા, નિયમ અને નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ વેચાણ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખેત લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે અમલી રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપ ફી વિગેરે આનુસાંગિક તમામ ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાના છે અને તેમાં હમો બીજા પક્ષનાઓની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી. સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ નો જનરલ સ્ટેમ્પ વાપરી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો છે.

<u>પરિશિષ્ટ–૧</u>

ડિસ્ટ્રીકટ **સુરત** સબડિસ્ટ્રીકટ યાને તાલુકે **સુરત સીટી** હાલ તાલુકે **મજુરા** શહેર સુરતના મોજે ગામ : **વેસુ ના જુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૫૩૦ પૈકી, નવા રેવન્યુ સર્વે નંબર :**

૩૨૫/૧, ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૨૯ (રૂંઢ–વેસુ–મગદલ્લા), ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૨૬, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૬ થી નોંધાયેલી **૨૦૮૦–૦૦ ચોરસ મીટર** ક્ષેત્રફળ બીનખેતીની જમીન.

<u>પરિશિષ્ટ–૨</u>

પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલી બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **'' ડીએમડી કોસ્મોસ ''** ના નામથી ઓળખાતી **બિલ્ડીંગ**ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર :** .... વાળી આશરે .... **સમ ચોરસ ફૂટ** યાને .... **ચોરસ મીટર કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ** વાળી મીલકત તથા **બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયા** .... **ચોરસ મીટર કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ** વાળી મીલકત કે **જેનું કુલ્લે** .... **સમ ચોરસ ફૂટ યાને** .... **ચોરસ મીટર** બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ થાય છે. તે બાંધકામ સહિતની મિલકત, તેને લગતી પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલ તળની જમીનમાં ફાળે પડતો પ્રમાણસરના વણવહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સાની .... **ચોરસ મીટર** જમીનના હકકો સહિત અને તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત દરોબસ્ત.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાઓએ હમારી રાજીખુશીથી, પૂરી અક્કલ–હોંશિયારીમાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ– દબાણ વગર, તન અને મનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં વાંચી–વંચાવી, સમજી– વિચારી, બિનકેફિયતે કરી આપેલ છે. જે હમો બીજા પક્ષનાઓને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબૂલ – મંજૂર તેમજ બંધનકર્તા થાય સહી તેમજ રહેશે સહી.

અત્રે...................................મતુ તત્રે..................................શાખ

....

ધ્વનીલ ધર્મેશભાઈ પટેલ,

....