વેચાણ દસ્તાવેજ

ખરીદનાર :-

વેચનાર :-

વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નંબર :

વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ : / / ૨૦૨૨

-: મીલકત ની વિગત :-

Dr. S. R. Patel & Co.
Vijya Laxmi Legal

Dr. SHAILESH R. PATEL

ADVOCATE

“ Vijya Laxmi House ”,

Behind Proton Plus, Near Vijya Laxmi Circle, L.P. Savani Road, Adajan, Surat, Gujarat, India. Pin: 395 009, Mobile: +91 98251 00290, Office : +912612735100

E-mail: vijyalaxmilegal@gmail.com

<u>// વેચાણ દસ્તાવેજ //</u>

<u>કુલ વેચાણ અવેજ રૂા. ..../– પુરાનો</u>

સંવત : ૨૦૭૮ ના ....ને વાર : ...., તારીખ : ....
મી, માહે : , સને : ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને...

<u>તમો પહેલા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર:–</u>

(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.)

<u>જોગ લી....</u>

<u>હમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને વેચનાર :–</u>

(૧) હંસાબેન સુભાષચંદ્ર પટેલ,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૭૨, ધંધો : ખેતી તથા ઘરકામ,

રહેવાસી : ૪૯, પુનિતનગર સોસાયટી, રાંદેર રોડ, સુરત.

(પાન કાર્ડ નંબર : BWQPP 3663 P છે.)

(૨) રંજનબેન સંજયભાઈ ચોકકસ,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૬૨, ધંધો : ખેતી તથા ઘરકામ,

રહેવાસી : ૭/૩૧૫૨, શ્રાવકશેરી, સૈયદપુરા, સુરત.

(પાન કાર્ડ નંબર : AAPPC 8508 A છે.)

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

<u>હમો ત્રીજા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને ડેવલોપર યાને બાંધકામ કરનાર યાને મીલકત વેચનાર :–</u>

" આનંદ કોર્પોરેશન " એક ભાગીદારી પેઢી,

ધંધો : વેપાર, ઠેકાણું : મોજે ગામ વેસુ, રે.સર્વે નં. ૪૧૧/૧, ટી.પી. નં. ૨,

ફા.પ્લોટ નં. ૧૧૪, ૧૧૫, વેસુ–આભવા રોડ, વેસુ, સુરત.

(જેનો આઇ.ટી.પી.એ.નંબર : ABVFA8357N છે.)

(જેમનો ફોન નંબર : .... છે.)

તેના તરફે અને વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

બીપીનભાઈ જસમતભાઈ ગોળકીયા,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ૪૪, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર,

ઠેકાણું : એ–૧૧૦૪, નેસ્ટ હાઉસ, ડી.આર.બી. કોલેજની સામે, અલથાણ, સુરતના...

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં હમો ત્રીજા પક્ષવાળા અગર પરિશિષ્ટ–૨માં જણાવેલ મીલકત વેચાણ આપનાર તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે અને તેમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર હમો પોતે તથા હમારા વંશવાલી વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટેટર્સ એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસર્સ તથા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના બદલાતા ભાગીદારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે.)

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

હમો બીજા પક્ષવાળા યાને **(૧) હંસાબેન સુભાષચંદ્ર પટેલ (૨) રંજનબેન સંજયભાઈ ચોકકસ** સદરહુ નીચે **પરિશિષ્ટ–૧** માં જણાવેલી જમીનના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર ચાલી આવેલા. તેમજ હમો ત્રીજા પક્ષવાળા યાને **" આનંદ કોર્પોરેશન " એક ભાગીદારી પેઢી** સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ નંબર : ૨ માં જણાવેલી મીલકત વાળી ઈમારતોનું બાંધકામ કરેલ છે. તેમજ **" આનંદ કોર્પોરેશન " એક ભાગીદારી પેઢી** વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ અને ડિસ્ટ્રીકટ **સુરત** સબડિસ્ટ્રીકટ યાને તાલુકે **મજુરાના શહેર સુરતના મોજે ગામ : વેસુના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૧૧/૧ થી નોંધાયેલી ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૨ (ભરથાણા–વેસુ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧૪ વાળી ૬૩૧૩–૦૦ ચોરસ મીટર તથા ૧૧૫ વાળી ૬૩૧૧–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ મળી કુલ્લે હે.આરે.ચો.મી. ૧–૨૬–૨૪ યાને ૧૨૬૨૪–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ** બિનખેતીની જમીન ઉપર ત્રીજા પક્ષવાળા ડેવલોપર દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **'' HAPPY ASTORIA ''** 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.

(૧) 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 : ૪૨૮ થી નોંધાયેલી જુની શરતની ખેતીની જમીનના મુળ માલીક સોમાભાઈ ઉર્ફે ગોપાળદાસ ખુશાલભાઈ પરમાર ચાલી આવેલા. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક સોમાભાઈ ઉર્ફે ગોપાળદાસ ખુશાલભાઈ પરમારએ સદરહુ જમીન નાથુભાઈ જીવણભાઈને કરાર કરી વેચાણ આપવા નકકી કરી કબજે સુપરત કરેલી. તેમજ તે બાબતનો કાયદેસરનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નાથુભાઈ જીવણભાઈના લાભમાં કરી આપેલો. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર : ૧૯૫ થી તારીખ : ૧૧–૦૨–૧૯૫૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક નાથુભાઈ જીવણભાઈએ સદરહુ જમીન રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી બાલાભાઈ ભાણાભાઈને વેચાણ આપી કબજે સુપરત કરેલી. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર : ૧૯૮ થી તારીખ : ૧૪–૦૨–૧૯૫૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ પ્રમાણીત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક બાલાભાઈ ઉર્ફે બાલુભાઈ ભાણાભાઈ તારીખ : ૨૩–૦૧–૧૯૮૫ નારોજ ગુજરી ગયેલા. તેમના સીધીલીટીના વારસદારો **(૧) લીલાવતીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૨) પદમાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૩) જમનાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૪) નાનીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી** (૫) પાનીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની વિધવા (૬) મગનભાઈ બાલુભાઈ (૭) રમણભાઈ

બાલુભાઈ (૮) ડાહયાભાઈ બાલુભાઈ (૯) રતિલાલ બાલુભાઈ ચાલી આવેલા હોવા છતાં સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ માંથી બાલુભાઈ ભાણાભાઈનું નામ કમી કરી ખોટી રીતે ઉપરોકત તમામ વારસદારો પૈકી ગેરકાયદેસર રીતે ફકત (૧) પાનીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની વિધવા (૨) મગનભાઈ બાલુભાઈ (૩) રમણભાઈ બાલુભાઈ (૪) ડાહયાભાઈ બાલુભાઈ (૫) રતિલાલ બાલુભાઈના નામો સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલા. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર : ૧૨૬૨ થી તારીખ : ૨૪–૦૬–૧૯૮૫ નારોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ ખોટી રીતે પ્રમાણીત થયેલી. તેમજ તે જ રીતે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલી આવેલ નામો પૈકી પાનીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની વિધવા તારીખ : ૨૨–૧૧–૧૯૮૫ નારોજ ગુજરી ગયેલા. તેમના સીધીલીટીના વારસદારો **(૧) લીલાવતીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૨) પદમાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૩) જમનાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૪) નાનીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી** (૫) મગનભાઈ બાલુભાઈ (૬) રમણભાઈ બાલુભાઈ (૭) ડાહયાભાઈ બાલુભાઈ (૮) રતિલાલ બાલુભાઈ ચાલી આવેલા હોવા છતાં સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ માંથી પાનીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની વિધવાનું નામ કમી કરી ખોટી રીતે **(૧) લીલાવતીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૨) પદમાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૩) જમનાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૪) નાનીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી** ના નામો ગેરકાયદેસર રીતે કાયદા વિરુધ્ધ વર્તી દાખલ ન કરી ફકત મર્હુમનું નામ કમી કરવામાં આવેલું જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર : ૧૨૮૬ થી તારીખ : ૦૧–૦૫–૧૦૮૬ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ ખોટી રીતે તારીખ : ૧૨–૦૬–૧૯૮૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી.

સદરહુ જમીન અંગે થયેલા મજકુર ગેરકાયદેસરના કૃત્યો અંગે **(૧) લીલાવતીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૨) પદમાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૩) મર્હુમ જમનાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીના વારસદારો (૪) મર્હુમ નાનીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીના વારસદારો** સહીતનાઓએ ભેગા મળી મહેરબાન સુરતના ત્રીજા એડીશ્નલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાં **સ્પે.દિ.મુ.નંબર : ૬૨/૨૦૧૨** નો સદરહુ જમીનના માલિક કબજેદાર હોવાની જાહેરાત તથા વહેંચણ, કબજો છુટો કરાવવા માટે દાખલ કરેલો. જે દાવાના કામે નામદાર કોર્ટે તારીખ : ૦૨–૦૭–૨૦૧૫ નાં રોજ દાવો મંજુર કરી આંક–૧૪૭ થી આખરી હુકમ ફરમાવી સદરહુ મોજે ગામ : વેસુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૪૧૧ પૈકી ૧ વાળી ૩૬૦૦૦ ચોરસ મીટર જુની શરતની ખેતીની જમીન તથા અન્ય જમીનોમાં **લીલાવતીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી** નો ૧/૮ હીસ્સો **પદમાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી** નો ૧/૮ હીસ્સો **તથા મર્હુમ જમનાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીના વારસદારો** નો ૧/૮ હીસ્સો **તથા મર્હુમ નાનીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીના વારસદારો** નો ૧/૮ હીસ્સાના માલિક કબજેદાર ઠરાવી વહેંચણ કરી આપવાનો હુકમ ફરમાવેલો. જે હુકમ અનુસંધાને આંક–૧૪૮ થી આખરી હુકમનામું ફરમાવેલું.

મજકુર **સ્પે.દિ.મુ.નંબર : ૬૨/૨૦૧૨** ના કામે હુકમ વિરુધ્ધ તે દાવાના પ્રતિવાદીઓએ મહેરબાન નવમાં એડીશ્નલ ડીસ્ટ્રીકટ જજ સાહેબની કોર્ટમાં **રેગ્યુલર દિવાની અપીલ નંબર : ૬૭/૨૦૧૫** ની દાખલ કરેલી. જે કામે આંક–૪૫ થી નામદાર કોર્ટે સ્પે.દિ.મુ.નંબર : ૬૨/૨૦૧૨ ના કામે થયેલો તારીખ : ૨૭–૦૧–૨૦૧૫ ના રોજનો હુકમ તથા હુકમનામું યોગ્ય અને કાયદેસરનો ઠરાવતો હુકમ તારીખ : ૩૦–૦૬–૨૦૧૮ નાં રોજ ફરમાવેલો.

મજકુર નામદાર એડીશ્નલ ડીસ્ટ્રીકટ જજ સાહેબએ રેગ્યુલર દિવાની અપીલ નંબર : ૬૭/૨૦૧૫ ના કામે ફરમાવેલ હુકમ વિરુધ્ધ દાવાના પ્રતિવાદીઓએ મહેરબાન ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ રૂબરૂ **સેકન્ડ અપીલ નંબર : ૨૫૮/૨૦૧૮** ની દાખલ કરેલી. જે કામે નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટે પણ મજકુર દાવાના કામે ફરમાવેલ આખરી હુકમ અને હુકમનામું તથા અપીલના કામે ફરમાવેલ હુકમ યોગ્ય અને કાયદેસરનો હોવાનું ઠરાવતો હુકમ **તારીખ : ૨૦–૦૯–૨૦૧૮** નાં રોજ ફરમાવેલો.

મજકુર નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટએ સેકન્ડ અપીલ નંબર : ૨૫૮/૨૦૧૮ ના કામે ફરમાવેલ હુકમ વિરુધ્ધ દાવાના પ્રતિવાદીઓએ નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટમાં **સ્પે.લીવ અપીલ (સીવીલ) નંબર : ૪૭૯૧/૨૦૧૯** ની દાખલ કરેલી. જે કામે પણ નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટે અગાઉના હુકમોમાં કોઈ પણ જાતની ક્ષતિ ન હોવાથી સ્પે.લીવ અપીલ એડમીશન સ્ટેજે જ ડીસમીસ કરતો **તારીખ : ૧૮–૦૨–૨૦૧૯** નાં રોજ હુકમ ફરમાવેલો.

આમ હરકોઈ સંજોગે સદરહુ મોજે ગામ : વેસુનાં રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૪૧૧ પૈકી ૧ થી નોંધાયેલી ૩૬૦૦૦ ચોરસ મીટર જમીન પૈકી અડધા હીસ્સાની જુની શરતની ખેતીની જમીનના **લીલાવતીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી તથા પદમાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી તથા મર્હુમ જમનાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીના વારસદારો** (૧) લીલાબેન રમણભાઈ પટેલ તે ભીખાભાઈ પટેલની દિકરી, (૨) કીશોરભાઈ ભીખાભાઈ પટેલ, (૩) ભાનુબેન તે વિનુભાઈ ઉર્ફે વિનોદભાઈ ભીખાભાઈ પટેલની વિધવા, (૪) મનિષાબેન દિપકભાઈ પટેલ તે વિનુભાઈ ઉર્ફે વિનોદભાઈ ભીખાભાઈ પટેલ, (૫) સુનિલભાઈ વિનુભાઈ ઉર્ફે વિનોદભાઈ પટેલ, (૬) મહેશભાઈ વિનુભાઈ ઉર્ફે વિનોદભાઈ પટેલ, તથા **મર્હુમ નાનીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીના વારસદારો** (૧) શિલાબેન પ્યારેલાલ પટેલ તે ડાહયાભાઈ પટેલની દિકરી (૨) નીલુબેન ઉર્ફે લીલુબેન ધનસુખભાઈ કોન્ટ્રાકટરતે ડાહયાભાઈ પટેલની દિકરી (૩) હેનાલી તે જયનેશભાઈ ઉર્ફે જયેશભાઈ ડાહયાભાઈની દિકરીનાઓ સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હતા અને તે મુજબ શરૂઆતથી લઈને સુપ્રિમકોર્ટ સુધીના હુકમોથી તે હકીકતને હર કોઈ રીતે સમર્થન મળેલ છે.

આમ ઉપરોકત હકીકતે મજકુર સ્પે.દિ.મુ.નંબર : ૬૨/૨૦૧૨ નાં કામે થયેલ આખરી હુકમનામા મુજબ સ્થળ ઉપર વહેંચણ કરી હીસ્સા છુટા કરવા માટે **કલેકટરશ્રી સુરતએ નંબર : એ/હકપ/સ્પે.દિ.મુ.નં.૬૨/૨૦૧૨/વેસુ/હીસ્સા/વશી.૨૫૩૪ થી ૨૫૪૦/૨૦૧૬ થી તારીખ : ૨૪–૦૫–૨૦૧૬** નાં રોજ હુકમ ફરમાવી સીવીલ પ્રોસીજર કોડની કલમ–૫૪ હેઠળ

સ્પે.દિ.મુ.નંબર : ૬૨/૨૦૧૨ ના કામે આંક–૧૪૭ થી થયેલ આખરી હુકમ તથા હુકમનામા મુજબ નાયબ કલેકટરશ્રી, સીટી પ્રાંત સાહેબએ હીસ્સો છુટા કરી કબજો સુપરત કરવાનો આદેશ કરેલો.

સદરહુ મોજે ગામ વેસુનાં જુના રે.સ.નંબર : ૪૨૮ નવા રી.સર્વે નંબર : ૪૧૧/ પૈકી–૧ થી નોંધાયેલી જુની શરતની ૩૬૦૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ જુની શરતની ખેતીની જમીનને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૨ (વેસુ–ભરથાણા–વેસુ) લાગુ પડતા કુલ–૪(ચાર) ફાયનલ પ્લોટો અનુક્રમે ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧૪ થી ૬૩૧૩–૦૦ ચોરસ મીટર તથા ૧૧૫ થી ૬૩૧૧–૦૦ ચોરસ મીટર તથા ૧૧૬ થી ૬૩૦૭–૦૦ ચોરસ મીટર તથા ૧૧૭ થી ૬૩૧૦–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ફાળવેલ છે.

આમ મજકુર હકીકતે સદરહુ જમીનને કુલ ચાર સરખા ફાયનલ પ્લોટો ફાળવવામાં આવેલ હોવાની હકીકત ધ્યાને લઈ સદરહુ જમીનનું કુલ આંઠ સરખા હીસ્સામાં નાયબ કલેકટરશ્રી સીટી પ્રાંતની હાજરીમાં ડી.આઈ.એલ.આર. કચેરી ધ્વારા ડિર્માગેશન કરી જમીનમાં કુલ ૧ થી ૮ હીસ્સા પાડવામાં આવેલા. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અંગે નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટ સુધીના પ્રકરણોનો અંત આવ્યા બાદ મજકુર હુકમનામાં અનુસંધાને નાયબ કલેકટરશ્રી, સીટી પ્રાંત સાહેબ એ **નં.જમન/રીમાન્ડ/પરચુ.અરજી નં.૮/૨૦૧૬** ના કામે તારીખ : ૦૫–૦૨–૨૦૧૯ નાં રોજ આખરી હુકમ ફરમાવી સદરહુ મોજે વેસુના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૪૧૧ પૈકી ૧ વાળી ૩૬૦૦૦ ચોરસ મીટર આખી જમીન પૈકી ૧૮૦૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ જુની શરતની ખેતીની જમીનને લાગુ **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૨ (ભરથાણા–વેસુ) અન્વયે ફાળવેલ ફાયનલ પ્લોટો પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧૪ વાળી ૬૩૧૩–૦૦ ચોરસ મીટર તથા ૧૧૫ વાળી ૬૩૧૧–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ મળી કુલ્લે ૧૨૬૨૪–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ** જુની શરતની ખેતીની જમીનનો હુકમનામાં મુજબ સ્થળ ઉપર વહેંચણ કરી **(૧) લીલાવતીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૨) પદમાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૩) મર્હુમ જમનાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીના વારસદારો (૪) મર્હુમ નાનીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીના વારસદારો**ને માલીક કબજેદાર તરીકે સુપરત કરવામાં આવેલો.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન બાબતે નામદાર સીવીલ કોર્ટે **સ્પે.દિ.મુ.નંબર : ૬૨/૨૦૧૨** ના કામે ફરમાવેલ આખરી હુકમનામું તમામ કોર્ટ પ્રકરણોને અંતે નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટ સુધી કન્ફર્મ રહેતા મજકુર હુકમનામાં મુજબ મહેરબાન જીલ્લા નિરીક્ષક જમીન દફતર સાહેબએ તેમના **હુકમ ક્રમાંક : કે.જે.પી.એસ.આર./૦૫/૧૯–૨૦ થી તારીખ : ૦૬–૦૬–૨૦૧૯** ના રોજ દુરસ્તી પત્રક નંબર : ૪૯ થી દુરસ્તી કરી આપેલી. જે અંગેની નોંધ નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર : ૯૦૮૦ થી તારીખ : ૦૭–૦૬–૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ તારીખ : ૨૮–૦૬–૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી. મજકુર નોંધ પ્રમાણીત થતા બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૧૧/ પૈકી ૧ થી નોંધાયેલી કુલ્લે ૩૬૦૦૦–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ જમીન પૈકી **(૧) લીલાવતીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૨) પદમાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૩) મર્હુમ જમનાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીના વારસદારો (૪) મર્હુમ**

નાનીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીના વારસદારોના માલીકી કબજાની **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૨ (ભરથાણા–વેસુ) અન્વયે ફાળવેલ ફાયનલ પ્લોટો પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧૪ વાળી ૬૩૧૩–૦૦ ચોરસ મીટર તથા ૧૧૫ વાળી ૬૩૧૧–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ મળી કુલ્લે ૧૨૬૨૪–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ જમીનને બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૧૧/૧** આપવામાં આવેલો, તેમજ (૧) મગનભાઈ બાલુભાઈ (૨) રમણભાઈ બાલુભાઈ (૩) ડાહયાભાઈ બાલુભાઈ (૪) રતિલાલ બાલુભાઈની હરોરના વારસોની માલીકી કબજાની **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૨ (ભરથાણા–વેસુ) અન્વયે ફાળવેલ ફાયનલ પ્લોટો પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧૬ વાળી ૬૩૦૭–૦૦ ચોરસ મીટર તથા ૧૧૭ વાળી ૬૩૧૦–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ મળી કુલ્લે ૧૨૬૧૭–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ** જમીનને બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૧૧/૨ આપવામાં આવેલો, તેમજ કાયદા મુજબ ટી.પી.માં જતી રોડ કપાતની કુલ્લે **૧૦૭૫૯–૦૦ ચોરસ મીટર** ક્ષેત્રફળ જમીનને **બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૧૧/બ** આપવામાં આવેલો.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર તરીકે **(૧) લીલાવતીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૨) પદમાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૩) મર્હુમ જમનાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીના વારસદારો (૪) મર્હુમ નાનીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીના વારસદારો**એ વેચાણ આપેલ જુની શરતની ખેતીની જમીનમાં ખેતિસિવાયના કૃત્યો કરવા માટે મલ્ટી પર્પઝ બિનેખેતી ની પરવાનગી મેળવવા મહેરબાન કલેકટરશ્રી સુરત સાહેબ રૂબરૂ અરજી કરેલી. જે કામે **મહેરબાન કલેકટરશ્રી સુરત સાહેબએ** તેમના **હુકમ ક્રમાંક : પ૨૮/૨૨/૨૦/૦૫૧/૨૦૨૦ થી તારીખ : ૨૨–૦૬–૨૦૨૦** ના રોજ હુકમ કરી સદરહુ જમીનમાં મલ્ટી પર્પઝ હેતુ માટે ખેતિસિવાયના કૃત્યો કરવાની પરવાનગી આપેલી. જે હુકમ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર : ૯૪૩૬ થી તારીખ : ૨૨–૦૬–૨૦૨૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ તારીખ : ૦૪–૦૮–૨૦૨૦ ના રોજ કાયદેસર રીતે પ્રમાણીત થયેલી.

આમ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ–૧માં જણાંવેલ વર્ણન અને વિગત વાળી જમીન **(૧) લીલાવતીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૨) પદમાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરી (૩) લીલાબેન રમણભાઈ પટેલ તે ભીખાભાઈ પટેલની દિકરી, (૪) કીશોરભાઈ ભીખાભાઈ પટેલ, (૫) ભાનુબેન તે વિનુભાઈ ઉર્ફે વિનોદભાઈ ભીખાભાઈ પટેલની વિધવા, (૬) મનિષાબેન દિપકભાઈ પટેલ તે વિનુભાઈ ઉર્ફે વિનોદભાઈ ભીખાભાઈ પટેલ, (૭) સુનિલભાઈ વિનુભાઈ ઉર્ફે વિનોદભાઈ પટેલ, (૮) મહેશભાઈ વિનુભાઈ ઉર્ફે વિનોદભાઈ પટેલ, (૯) શિલાબેન પ્યારેલાલ પટેલ તે ડાહયાભાઈ પટેલની દિકરી, (૧૦) નીલુબેન ઉર્ફે લીલુબેન ધનસુખભાઈ કોન્ટ્રાકટરતે ડાહયાભાઈ પટેલની દિકરી, (૧૧) હેનાલી તે જયનેશભાઈ ઉર્ફે જયેશભાઈ ડાહયાભાઈની દિકરી** થયેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીકોએ હમો બીજા પક્ષવાળા કનથી પુરેપુરો વેચાણ અવેજ સ્વિકારી સદરહુ પરિશિષ્ટ–૨ માં જણાવેલી જમીન રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી હમો બીજા પક્ષવાળાને વેચાણ આપી કબજે સુપરત કરેલી. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ

રજીસ્ટ્રાર સુરત સીટી–૧ (અઠવા) સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં **૫૮૫૧ નંબરે તારીખ : ૨૬–૦૬–૨૦૨૦** ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો છે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ જમીન માલીકોના કાયદેસરના કુલમુખત્યાર તરીકે **રાજેશકુમાર સુભાષભાઈ પટેલ**એ સબ રજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ હાજર રહી જરૂરી સહી, સંમતી, કબુલાત કરી આપેલો.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અંગે તેના માલીકોએ **રાજેશકુમાર સુભાષભાઈ પટેલ**ના લાભમાં આવેલ કુલમુખત્યારનામું તથા જમીન માલીકોના કુલમુખત્યારએ હમો બીજા પક્ષવાળાના લાભમાં કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ સહીતની તમામ હકીકતો કબુલ રાખતું એફીડેવીટ કમ કબુલાત પણ સદરહુ જમીનના માલીકોએ તારીખ : ૨૯–૦૬–૨૦૨૦ ના રોજ નોટરી પબ્લીકશ્રી યોગેશ આર.મહેતા–એડવોકેટના નોટરી રજીસ્ટર સીરીયલ નંબર : ૧૩૧/૨૦ થી કરી આપેલું.

તેમજ ત્યારબાદ સદરહુ તમામ જમીન માલીકો પૈકી લીલાવતીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીએ જાતે સબ રજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ હાજર રહી હર કોઈ હકીકતો કબુલ રાખતા રજીસ્ટર્ડ ડીડ ઓફ કર્ન્ફમેશન નોંધણી નંબર : ૧૧૫૩૨/૨૦૨૦ થી તારીખ : ૧૪–૧૦–૨૦૨૦ ના રોજ કરી આપેલ છે. તેમજ તે જ રીતે સહ માલીકો પૈકી મર્હુમ જમનાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીના વારસાદરોએ જાતે સબ રજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ હાજર રહી હર કોઈ હકીતો કબુલ રાખતા રજીસ્ટર્ડ ડીડ ઓફ કર્ન્ફમેશન નોંધણી નંબર : ૧૧૫૩૩/૨૦૨૦ થી તારીખ : ૧૪–૧૦–૨૦૨૦ ના રોજ કરી આપેલ છે. તેમજ તે જ રીતે સહ માલીકો પૈકી મર્હુમ નાનીબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીના વારસાદરોએ જાતે સબ રજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ હાજર રહી હર કોઈ હકીતો કબુલ રાખતા રજીસ્ટર્ડ ડીડ ઓફ કર્ન્ફમેશન નોંધણી નંબર : ૧૧૫૩૪/૨૦૨૦ થી તારીખ : ૧૪–૧૦–૨૦૨૦ ના રોજ કરી આપેલ છે. તેમજ તે જ રીતે સહ માલીકો પૈકી પદમાબેન તે બાલુભાઈ ભાણાભાઈની દિકરીએ જાતે સબ રજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ હાજર રહી હર કોઈ હકીતો કબુલ રાખતા રજીસ્ટર્ડ ડીડ ઓફ કર્ન્ફમેશન નોંધણી નંબર: ૧૦૦૭૨/૨૦૨૧ થી તારીખ: ૩૧–૦૫–૨૦૨૧ ના રોજ કરી આપેલ છે.

સદરહું મીલકત વાળી તળની પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલી જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો હમો બીજા પક્ષવાળાએ સુરત મહાનગર પાલીકા પાસે બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી મેળવવા રજુ કરેલા. જે પ્લાનો સુરત મહાનગર પાલીકાએ તેમના **રજાચિઠ્ઠી નંબર : ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૧૩૮ થી તારીખ : ૦૩/૧૧/૨૦૨૧** ના રોજ પ્લાન મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપેલી.

હમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકીની નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલી બિનખેતીની જમીન ઉપર જરૂરી બાંધકામ કરી ડેવલોપ કરવા અંગેની કાર્યવાહી કરવા અંગેનો કાયદેસરનો ડેવલોપમેન્ટનો કરાર હમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા વચ્ચે **તારીખ : ૦૨/૦૯/૨૦૨૧** ના રોજ રજુ કરવામાં આવેલો. જે ડેવલોપમેન્ટ કરાર મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર–૧ (અઠવા) સાહેબની કચેરીમાં **અનુક્રમ નંબર : ૧૧૫૪ થી તારીખ :૧૯/૦૧/૨૦૨૨** ના રોજ નોંધાયેલો. આમ ઉપરોકત હકીકતે ત્રીજા પક્ષવાળાને સદરહુ મીલકત વાળી તળની જમીન ઉપર ડેવલોપમેન્ટના કાર્યો કરવાની સત્તા પ્રાપ્ત થયેલી છે. જે ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટની શરતોને આધીન

આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજા પક્ષવાળા જમીનના માલિક તરીકે સામેલ થયા છે, જેથી સમગ્ર પ્રોજેકટ યા બાંધકામ બાબતે કે અન્ય કોઈ જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની રાખવામાં આવેલ નથી.

ત્યારબાદ હમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ નીચે પરિશિષ્ટ નંબર : ૨ માં જણાવેલી મીલકત વાળી તળની **મોજે ગામ : વેસુના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૧૧/૧ થી નોંધાયેલી ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૨ (ભરથાણા–વેસુ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧૪ વાળી ૬૩૧૩–૦૦ ચોરસ મીટર તથા ૧૧૫ વાળી ૬૩૧૧–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ મળી કુલ્લે હે.આરે.ચો.મી. ૧–૨૬–૨૪ યાને ૧૨૬૨૪–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ** બિનખેતીની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ રહેણાંક હેતુના ઈમારતોનું બાંધકામ કરેલ છે અને જેને **'' HAPPY ASTORIA ''** 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.

(૨) હમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષનાને **'' HAPPY ASTORIA ''** 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 બાલ્કની, 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, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે. જેથી બાલ્કની તથા વોશ એરીયાના કાર્પેટ એરીયા અલગથી ગણવામાં આવેલ છે. તેમજ તેનુ માપ નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં જણાવેલ છે. આમ આ માપની પધ્ધતિ ત્રીજા 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 કરારની 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–૨ 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 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 અને તેવી સહી સંમતિ કબૂલાતો આ થકી ગણી લેવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરતોને આધીન તેમજ આ 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. બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળએ આ અગાઉ તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતમાં કોઈ ફેરફાર ન થાય તે રીતે બાંધકામની રીવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી મેળવવા માટે સુરત મહાનગર પાલીકાને અરજી કરેલ છે. જેની હર કોઈ રીતની માહીતી તમો પહેલા પક્ષવાળાને હતી અને છે. જેથી તે અંગે પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈ પણ પ્રકારની તર તકરાર કરવા કરાવવાની નથી.

(૩) સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત આપણે તમામ પક્ષકારોની સંપૂર્ણ રાજીખુશીથી અને પ્રવર્તમાન બજાર કિંમત મુજબ **રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી કરવામાં આવેલ હતી. જે પૈકી જમીન ફાળાના વેચાણ અવેજ પેટે **રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવાના રહેશે તથા પરિશિષ્ટ–ર માં જણાવેલી મીલકતના બાંધકામ ફાળાના વેચાણ અવેજ પેટે **રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા** ની રકમ પહેલા પક્ષવાળાએ ત્રીજા પક્ષવાળા ડેવલોપરને ચુકવવાના રહેશે. જે કુલ્લે વેચાણ અવેજનાં બદલામાં હમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ સદરહું મિલકત વેચાણ આપવાનું તથા તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ. જે અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ અગાઉ નકકી થયેલી શરતો મુજબનો વેચાણ કરાર પણ બનાવવામાં આવેલો. જે વેચાણ કરાર યાને સાટાખતમાં જણાવેલી હર કોઈ શરતો આપણે પક્ષકારોને હર કોઈ રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે તેમજ રહેશે. જે નકકી થયેલા વેચાણ અવેજની રકમ હમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાને સંયુકત રીતે જણાવ્યા મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ નીચેની વિગતે ચુકવી આપી છે.

<u>અવેજ ચુકવ્યાની વિગત</u>

બેંકનું નામ	ચેક/યુ.ટી.આર.નંબર	તારીખ	રકમ
		કુલ રૂા.	/–

આ રીતે સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ અવેજની પૂરેપૂરી રકમ તમો પહેલા પક્ષનાં તરફથી હમો બીજા પક્ષના જમીન માલીકને જમીનના વણવહેંચાયેલા હીસ્સાની જમીનની તથા ત્રીજા પક્ષવાળા પરિશિષ્ટ–ર માં જણાવેલ મીલકતના બાંધકામના અવેજની રકમ 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. પરંતુ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ અવેજ પેટે આપેલ ચેક/બેંક લોનનો ચેક હમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાને આપેલ છે. અગર આ વેચાણ દસ્તાવેજ બેંકમાં રજુ થયા બાદ બેંક માંથી ચેક મળવાનો છે જે અને ફ્લેટ પેટે આપવાનાં છીએ. જે હમારા ખાતામાં પાસ થયા બાદ જ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલી ગણાશે. જો કોઈ સંજોગોમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ હમો બીજા પક્ષવાળાતથા ત્રીજા પક્ષવાળાને આપેલ ચેક બાઉન્સ થાય તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કાયદેસર રીતે મુળથી જ રદ બાતલ જાહેર થયેલો ગણાશે. તે શરતને આધિન જ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે.

(૪) તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવી આપેલ કુલ વેચાણ અવેજનાં બદલામાં હમો બીજા પક્ષના તથા ત્રીજા પક્ષના એ 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.

(૫) 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.

(૬) આથી તમો પહેલા પક્ષવાળાને 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. સદરહુ મિલકત પર કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં ખોરાકી, પોષાકી, ભરણપોષણ, પાણી નિકાલ, રસ્તા વિગેરેના હક્ક નથી.

(૭) 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 ત્રીજા પક્ષવાળાએ **'' HAPPY ASTORIA ''** નામના પ્રોજેકટની તળની જમીનને લગતા પહેલા પક્ષનાએ સદર મિલકત અંગે હમો બીજા પક્ષવાળાના લાભમાં થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા હમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા વચ્ચે કરવામાં આવેલ ડેવલોપમેન્ટ કરાર સહીતના ટાઈટલ્સ સંબંધીત હકકદર્શક તમામ દસ્તાવેજો અને ત્રીજા પક્ષવાળાના આર્કિટેકટશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત–વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી આ 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 પહેલા પક્ષવાળાએ જાતે તથા પોતાના એડવોકેટ 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 પક્ષવાળા તથા ત્રીજા 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.

(૮) સદરહુ મીલકત પર કોઈના જવા આવવાના, હવા ઉજાસના, પાણીના નિકાલના કે બીજી કોઈપણ રીતના ઈઝમેન્ટના હકકો નથી. પરંતુ સદરહુ પ્રોજેકટમાં અનેક યુનિટ ધારકોના હકકોની સલામતી રહે અને સભ્યો વચ્ચેના અંદરો અંદરના હકકો અને જવાબદારીઓ નિશ્ચિત થાય તે હેતુથી અમે સદરહુ મીલકત ઉપરોકત જણાવેલ શરતો તથા આ અગાઉ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કબજા વગરનો સાટાખત રજી.નં. .... તા. .... યાને વેચાણ કરારમાં જણાવેલી શરતો ઉપરાંતની નીચે પરિશિષ્ટ–૨ માં જણાવેલી પૂર્વ શરતોને આધિન વેચાણ આપી છે. જે તમામ શરતોનું પહેલા પક્ષવાળાએ ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનો રહેશે.

// 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, ઈલેકટ્રીક મીટર, તથા સરકારી યા અર્ધસરકારી દફતરમાં હમો બીજા પક્ષવાળા અગર ત્રીજા પક્ષવાળાના નામો ચાલતા હોય, તો તેમાંથી હમારા નામ કમી કરાવી તમો તમારા નામે દસ્તાવેજ થયાનાં ૩૦ દિવસમાં અચુકપણે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હક્કદાર છો અને તે અંગે હમારી જયાં જયાં સહી તથા કબુલાતની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં તે હમારે આપવાની રહેશે અને તમો નામ ટ્રાન્સફર કરવામાં કસુર કરશો તો અમો તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તે અંગે હમારી લેખિત સંમતિ તથા કબુલાત ગણી લેવી.

(સી) 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–મટીરીયલ ની 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 વાઈબ્રેટીગ ડ્રીલીગ સહીતની મશીનરીનો ઉપયોગ કરવાનો નથી કે સ્ટ્રકચરને નુંકશાન થાય તેવા કોર કટીગ કરવા સહીતના કોઈ પણ જાતના કૃત્યો કરવા કરાવવાના નથી કે બાથરૂમ, કિચન કે કોઈ પણ પ્રકારની એસીડ કે નુકશાન કરતા કેમીકલ વાપરવાના નથી કે જેથી ટાઈલ્સ,પ્લંબીગ કે વોટર પ્રુફીગ 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.

(ડી) તેમજ ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતના બાથરૂમ,ચોકડી વિગેરેમાં લીકેજના કારણે નીચેના ફલેટમાં અગર અન્ય કોઈ જગ્યાએ નુકશાન થતુ હોય તેવા સંજોગે પહેલા પક્ષવાળાએ તેવી કમ્પલેઈન આવ્યેથી પોતાની મીલકતના બાથરૂમ ચોકડી વિગેરેમાં હર કોઈ રીપેરીગ કામ પોતાના ખર્ચે કરવાનું રહેશે સહી. ટેરેસમાં લીકેજીગ હોય તો સોસાયટીએ કરાવવું અને પાર્કીગમાં લીકેજીગ હોય તો તે પહેલા માળ વાળાએ કરાવવાનું રહેશે. આમ સદરહું મીલકત અંગેના બાંધકામના પ્લાનો વિગેરેથી પહેલા પક્ષવાળા હરકોઈ રીતે 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.

(ઈ) પહેલા પક્ષવાળા દ્વારા 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.

(એફ) તેમજ આ બીલ્ડીગનું નામ **'' HAPPY ASTORIA ''** 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, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈનરની ત્રીજા પક્ષવાળાની અને 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 પ્રકારનું નુકસાન પહોંચે તેવું કામ પહેલા પક્ષવાળાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે.

(જી) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ–ર માં જણાવેલી તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકત વાળી સમગ્ર બિલ્ડીગમાં આવેલ દાદર, પેસેજ, પાણીની લાઈન, ડ્રેનેજ લાઈન, કોમન લાઈટીંગના 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 પક્ષવાળા તથા ત્રીજા 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.

(એચ) સદરહું મીલકત વાળા **'' HAPPY ASTORIA ''** નામના પ્રોજેકટના તમામ સભાસદો યાને ખરીદનારાઓ ભેગા મળી અગર હમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા સદર **'' HAPPY ASTORIA ''** 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 ત્રીજા 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 તથા અમો બીજા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાની માલીકીનાં એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલકત/ફલેટસ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમો બીજા તથા ત્રીજા પક્ષકાર પાસેથી જયાં સુધી સદરહું મિલકત/ફલેટનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી આથી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષકાર/ખરીદનાર હમો બીજા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાને આપો છો. અમો બીજા તથા ત્રીજા પક્ષકારની માલીકીની '' **HAPPY ASTORIA** '' નામનાં પ્રોજેકટમાં વેચાણ ન થયેલ મિલકત/ફલેટસનો ખાલી કબજો અમો બીજા તથા ત્રીજા પક્ષકાર પાસે હોય તો તમો પહેલા પક્ષકારનાં એસોશીએશને અમો બીજા તથા ત્રીજા પક્ષકાર પાસેથી ફલેટસનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે ફાળે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

(આઈ) જો કોઈ સંજોગે સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપ્યા બાદ અથવા સદરહુ ઈમારતનું બી.યુ.સી. મળ્યેથી ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન સદરહુ મીલકતમાં સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સમાં કોઈ ખામી ત્રીજા પક્ષવાળાની ક્ષતીને કારણે બાંધકામમાં કોઈ મોટી દુર્ઘટના થાય તેવી ખામી નિકળી આવે અને તેવી ખામી પહેલા પક્ષવાળા ત્રીજા પક્ષવાળાના ધ્યાન ઉપર લાવે તો તેવા સંજોગે ત્રીજા પક્ષવાળાએ સદરહુ મીલકતમાં રહેલ તેવી ખામી દુર કરી આપવાની રહેશે.

પરંતુ સદરહુ તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકત યા તેનો કોઈ પણ ભાગ કે સદરહુ મીલકત વાળી '' **HAPPY ASTORIA** '' નામની આખી ઈમારત યા સદરહુ મીલકત વાળી ઈમારતમાં આવેલ લીફટ, ઓવર હેડ ટાંકી, ઈલેકટ્રીક મીટર, વાયરીંગ સહીતની ફેસીલીટીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ કબજે સુપરત કર્યા બાદ ત્રીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહારની કોઈ ખામી સર્જાય અગર ત્રીજા પક્ષવાળાની ક્ષતી ન હોવા છતાં કોઈ ખામી સર્જાય યા કોઈ પણ જાતની કુદરતી આફત જેવી કે, ભુકંપ, પુર, સુનામી, રાયોટ, આંદોલન, 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 ત્રીજા 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 બિલ્ડીંગને યા તેના કોઈ ભાગને નુકશાન થાય તો તે અંગે હમો ત્રીજા 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 બિલ્ડીંગના હર કોઈ રીતના મેન્ટેન્નસ કે અન્ય કોઈ જવાબદારી હમો ત્રીજા 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 ત્રીજા પક્ષવાળા વિરૂધ્ધ કોઈ પણ પ્રકારની નુકશાની વળતર કે ફોજદારી સહીતની કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહશે નહી. જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે.

ભવિષ્યમાં અકસ્માતથી કે કોઈ અન્ય સંજોગોમાં આખી ઈમારત પડી જાય અથવા તો કોઈ ભાગમાં નુકશાન થાય તો તમો ખરીદનારને જે યુનિટ વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો તમારો હકક યુનિટ સમારકામ, બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો સદર યુનિટનાં માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલિકો સાથે રહી વધારે પડતો ફાળો આપી મિલ્કતનાં પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે તેમાં આ દસ્તાવેજમાં જે માળ ઉપર યુનિટ ખરીદ કરેલ છે તે માળ ઉપર તે જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદાનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો યુનિટ હોલ્ડરોનો હકક રહેશે.

(જે) 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 ઈમારતનો 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.

(કે) 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.

(એલ) પ્રોજેકટની બિલ્ડીગની કે તમામ કોમન સુવિધાઓની બહારની તથા અંદરની કોઈપણ દિવાલને તથા વોટરપ્રુફીગને તથા પ્લાસ્ટરને તથા બારી–દરવાજા, લીફટ, વોટર સપ્લાય, ડ્રેનેજ, ઈલેકટ્રીક વર્ક, ફલોરીગ, સેનેટરી, ફાયર ફાયટીગ સિસ્ટમ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતમાં કે બાલ્કનીમાં 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 કે કોર કટીગ કરીને સ્પ્લીટ એ.સી.નું આઉટ ડોર મુકવા કે અન્ય કોઈ કારણસર સ્લેબ કે આર.સી.સી. કે દિવાલોમાં કોર કટીગ કરવાનું નથી.

(એમ) સદરહુ પ્રોજેકટની બિલ્ડીગનાં આર.સી.સી.કામમાં કે તમોને વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટમાં–ર વાળી મીલકતમાં કોઈપણ સંજોગોમાં ધીસી કે હોલ (કાંણા કે ગાબડા) પાડવાના નથી, ગાર્ડનમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી તેબાબતની 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 ત્રીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રીપેરીગની કે અન્ય જવાબદારી રહેશે નહી.

(એન) આ વેચાણ 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.

(ઓ) આગ અકસ્માત સામે અગ્નિશમન દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરે સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થારૂપે કેમ્પસમાં રોડ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો ત્રીજા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે તથા આગ વખતે જનરેટર ચાલુ રહે તથા દરેક માળે પેસેજમાં એક લાઈટ ચાલુ રહે તે રીતેનું વાયરીગ કાયદા મુજબ અલગથી કરી આપેલ છે તથા પાણીના ટાંકાઓ બનાવી આપેલ છે

અને અન્ય તમામ કાયદા મુજબની ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ બીલ્ડીગમાં તથા બેઈઝમેન્ટમાં કરી આપેલ છે. જેથી ફાયર ફાઈટીગ 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.

(પી) 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 લોડીગની 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 ત્રીજા પક્ષનાની અથવા સર્વીસ સોસાયટી/એસોસીએશનની પરવાનગી મેળવવી જરૂરી રહેશે.

(કયુ) સદરહું મીલકત વાળા '' **HAPPY ASTORIA** '' નામના પ્રોજેકટને લગતી સભાસદો યાને ખરીદનારાઓને આપવા નક્કી કરેલી તેમજ બુકીંગ બ્રોસરમાં જણાવેલી તમામ સુવિધાઓ ત્રીજા 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 ત્રીજા પક્ષવાળા કનેથી સ્વિકારેલ છે. અને તેમા અમો ત્રીજા 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 પક્ષવાળાના અને ત્રીજા 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.

(આર) સદરહુ મીલકત વાળા સમગ્ર પ્રોજેકટ બાબતે ત્રીજા પક્ષના દ્વારા જાહેરાતના માઘ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, વિડીયો પ્રેઝન્ટેશન, હોર્ડીંગ્સ, વેબસાટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માઘ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, 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 ત્રીજા પક્ષના ઉપરોકત તમામ ફેસીલીટી, એમેનીટીઝ તથા પ્રેઝન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો પહેલા પક્ષનાને આપવા બંધાયેલા નથી. ત્રીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલ, ઈલેકટ્રીફીકેશન, બારી દરવાજા, પ્લમ્બીંગ 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.

(એસ) સદરહું મીલકત વાળા **'' HAPPY ASTORIA ''** નામના પ્રોજેકટમાં ત્રીજા 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 ત્રીજા 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.

(ટી) સદરહુ **'' HAPPY ASTORIA ''** પ્રોજેકટમાં વરસાદી પાણીની બોરવેલ રી–ચાર્જીંગ કરી શકાય તે હેતુથી રી–ચાર્જીંગ સીસ્ટમ બનાવી છે તેથી ચોમાસાની શરૂઆત પહેલા રી–ચાર્જીંગ 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.

(યુ) સદરહુ મીલકત વાળા આખા પ્રોજેકટમાં કાયદા મુજબ જરૂરી ફાયર સેફટીના હર કોઈ ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ ત્રીજા 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 ટ્રેનીંગ 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 ત્રીજા પક્ષવાળાની રહેશે નહિ અને આથી ત્રીજા પક્ષવાળા આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

(વી) સદરહુ મીલકત વાળી ઈમારતમાં હમો ત્રીજા 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 ત્રીજા પક્ષવાળાની રહેશે નહિ અને આથી ત્રીજા 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 નહી.

(ડબ્લુ) નીચે પરિશિષ્ટ–ર માં જણાવ્યા મુજબનો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ મીલકત/યુનિટ 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 '' **HAPPY ASTORIA** '' નામના પ્રોજેકટમાં આવેલા પાર્કીગ ફકત ડ્રો સીસ્ટમથી આપવામાં આવનાર છે. જેથી પાર્કિંગના સ્થળ બાબતે પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈ તર તકરાર કરવાની નથી અને ફાળવેલ પાર્કિંગ થી વધુ પાર્કીગનો ઉપયોગ પહેલા પક્ષવાળા તથા અન્ય તમામ સભાસદો યાને ખરીદનારાઓએ કરી શકશે નહી. 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.

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

તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ–ર 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 વિગેરે ચલાવવાનું નથી કે કોઈ પણ જાતની કોમર્શીયલ યા વ્યાપારીક યા વ્યવસાયીક પ્રવૃતિઓ કરવાની નથી કે તે મુજબના ઉપયોગ 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.

(વાય) સદરહુ બિલ્ડીગમાં આવેલ કોઈપણ યુનીટ/ફલેટમાં ચાલતા ફર્નીચરના કામ દરમ્યાન કોઈપણ એજન્સીએ લીફટનો તથા પેસેજનો વપરાશ કરવાનો નથી. તેમજ ફર્નીચર કામ માટે સવારે ૮ થી સાંજે ૬ સુધીજ કરાવવાનું રહેશે. જે તે સભ્યોએ ફર્નિચર વિગેરે કામો પોતાની મિલકતમાં જ કરવાનું રહેશે અને પેસેજ કે કોમન એરીયામાં કામ કરવાનું નથી. ફર્નીચર કામ ચાલુ કરાવતા પહેલા તમામ નળ, સીક, ઈલે. સ્વીચ બોર્ડ તેમજ હાર્ડવેર મટીરીયલ જેવા કે લોક, સ્ટોપર વિગેરે કપડા કે કોથળીથી ઢાકવાના રહેશે. તેમજ ફલોરીંગને રબરશીટ કે પી.ઓ.પી. થી ઢાંકવાની રહેશે. તેમજ કોઈપણ જાતના માલ–સમાન ચઢાવતા કે ઉતારતા કોમન પેસેજ કે દાદર કે અન્ય જગ્યાને નુકશાન થાય તો તેનો રીપેરીંગ/ કલરકામ કરાવવાની જવાબદારી જે તે હોલ્ડર્સની રહેશે સહી. સદરહુ બિલ્ડીગ અને તેનું કેમ્પસ તમોએ અને દરેક હોલ્ડર્સોએ સ્વચ્છ રાખવાનું રહેશે અને દરેક હોલ્ડર્સે પોતાના રાસુકા વપરાશ માટેની ભાવના રાખવાની રહેશે સહી.

સદરહુ બિલ્ડીગના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળી ફાયર સેફટી દર વર્ષે તથા લીફટનું લાયસન્સ નિયમોનુસાર રીન્યુ કરાવવાનું રહેશે. તેમજ સમયસર તેનું મેઈન્ટેનન્સ કરાવવાનું રહેશે. અને ખરીદનાર તરફથી ફાયર સેફટી સીસ્ટમ ચાલુ રહે તે અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજથી બાંહેધરીપત્ર આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ બિલ્ડીગમાં બહારની સાઈડ રીપેરીંગ અને કલર દર પાંચ વર્ષે કરાવવાનો રહેશે જે સ્ટ્રકચર ડીઝાઈનર પાસે ચેક કરાવી તેમની સુચના મુજબ રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ માટે મેનેજર, આસીસ્ટન્ટ મેનેજર, પ્લમ્બર & હેલ્પર, સુપરવાઈઝર, ઈલેકટ્રીશીયન & હેલ્પર, ફલોરીંગ મીસ્ત્રી & હેલ્પર, કારપેન્ટર & હેલ્પર, કલર મીસ્ત્રી & હેલ્પર, સફાઈ કોન્ટ્રાકટ, સીકયુરીટી, હાઉસકીપીંગ સર્વિસ બેઝ ઉપર રાખવાના રહેશે તેમજ વરસાદી પાણીથી બોરવેલ રી–ચાર્જ કરી શકાય તે હેતુ ચોમાસાની શરૂઆત પહેલા રી–ચાર્જ સીસ્ટમ સર્વિસ કરાવી લેવાની રહેશે. કેમ્પસના તમામ હોલ્ડર્સનાં યુનિટોમાંથી ઉત્પન્ન થતો ઓર્ગેનીક વેસ્ટ સેગ્રીગેશન (ભીનો–ગ્રીન કલરની અને સુકો–બ્લ્યુ કલરની ડસ્ટબીનમાં એમ અલગ) કરીને સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની સુચના મુજબ ડીસ્પોઝલ કરવાનો રહેશે. સદરહુ બિલ્ડીગના ટેરેસ ઉપર એવીએશન (એરપોર્ટ એન.ઓ.સી.ના) નિયમ મુજબ એવીએશન લાઈટ સતત ચાલુ રહે તેની કાળજી દરેક સભ્યોએ રાખવાની રહેશે. તથા લીફટ, વોટરપમ્પ, સી.સી.ટી.વી., ફાયર સેફટી, જનરેટર, બોરવેલ, એવીએશન લાઈટ, થુકદાની, કચરાપેટી વિગેરે સુવિધાની એ.એમ.સી. આપવાની રહેશે.**'' HAPPY ASTORIA ''**નાં તમામ સભ્યોએ લાગુ પડતા વ્યકિતગત તેમજ સામૂહિક રીતે અમો તરફથી સૂચવેલા, તેમજ સોસાયટી દ્વારા નકકી કરાયેલા અને સરકારે જાહેર કરેલા નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેનું ઉલ્લંઘન કર્યે જે તે લાગુ સભ્ય અને સોસાયટી જવાબદાર રહેશે.

(જેડ) યુનિટ હોલ્ડરોએ પોતાનાં યુનિટનો કચરો નિયત કરેલા સ્થળ સીવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોને અડચણ, ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી.

(એએ) સદરહું ઈમારત કે જે'' **HAPPY ASTORIA** '' નાં નામથી આળખાય છે તેની ઈમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ–પક્ષી, ઢોર–ઢાંખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાનાં નથી કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોને અડચણ, ગંદકી, ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાનાં નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

આમ, તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતનો ફલેટ 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.

(૯) 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 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 કોઈએ 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 દસ્તાવેજી તમામ શરતો તમામ રીતે બંધનકર્તા છે તેમજ રહેશે સહી. તેમ પણ પહેલા પક્ષવાળા કબુલ રાખે છે.

(૧૦) <u>વિવાદનું નિરાકરણ :–</u>

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.

(૧૧) <u>દસ્તાવેજની જોગવાઈઓ રદ કરવા બાબત :–</u>

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 વખતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે અમલી રહેશે.

(૧૨) 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 અને ભવિષ્યમાં કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની નીકળી આવે તો તે તમો પહેલાપક્ષના યાને ખરીદનારે ભરવાની રહેશે. જે ડયુટીનાં આધારે કોઈ રકમ આપલે થઈ હોય તેવુ ગણાશે નહી.

<u>પરિશિષ્ટ–૧</u>

ડિસ્ટ્રીકટ **સુરત** સબડિસ્ટ્રીકટ યાને તાલુકે **મજુરા**ના **શહેર સુરત**ના **મોજે ગામ : વેસુના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૧૧/૧ થી નોંધાયેલી ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ર (ભરથાણા–વેસુ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧૪ વાળી ૬૩૧૩–૦૦ ચોરસ મીટર તથા ૧૧૫ વાળી ૬૩૧૧–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ**

મળી કુલ્લે હે.આરે.ચો.મી. ૧–૨૬–૨૪ યાને ૧૨૬૨૪–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ બિનખેતીની જમીન.

<u>પરિશિષ્ટ–૨</u>

પરિશિષ્ટ–૧ માં જણાવેલી બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **'' HAPPY ASTORIA ''** ના નામથી ઓળખાતી **બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નંબર : ....** ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : ....** વાળી આશરે .... **સમ ચોરસ ફૂટ** યાને .... **ચોરસ મીટર કાર્પેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ** વાળી મીલકત તથા **બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયા .... સમ ચોરસ ફૂટ** યાને .... **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 પરિશ્ષ્ટિ–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.

<u>મજકુર યોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે :</u>

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પુર્વે :
પશ્ચિમે :

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષવાળાઓ તથા ત્રીજા પક્ષવાળાઓએ 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 બીજા પક્ષવાળાઓ તથા ત્રીજા પક્ષવાળાઓને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબૂલ – મંજૂર તેમજ બંધનકર્તા થાય તેમજ રહેશે.

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

<u>હમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા ::–</u>

....

<u>હમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર ડેવલોપર યાને બાંધકામ કરનાર યાને ત્રીજા પક્ષના ::–</u>

....

વેચાણ આપેલ મીલકત તથા બિલ્ડીંગનો ફોટો

બીજા પક્ષના યાને વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને જમીન માલીક યાને વેચનારની સહી :–

....

ત્રીજા પક્ષના યાને વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને ડેવલોપર યાને બાંધકામ કરનાર યાને વેચનારની સહી :–

....

પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેનાર યાને ખરીદનારની સહી :–

....

<u>બીજા પક્ષના યાને વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને વેચનાર ની સહી, ફોટા તથા અંગૂઠાની છાપ :</u>

....   (ડાબા હાથના અંગૂઠાનું નિશાન)

<u>ત્રીજા પક્ષના યાને વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર ડેવલોપર યાને બાંધકામ કરનારાની સહી, ફોટા તથા અંગૂઠાની છાપ ::– :</u>

....   (ડાબા હાથના અંગૂઠાનું નિશાન)

<u>પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેનાર યાને ખરીદનાર ની સહી, ફોટા તથા અંગૂઠાની છાપ :</u>

....   (ડાબા હાથના અંગૂઠાનું નિશાન)

:: પરિશિષ્ટ ::

નોંધણી અધિનિયમ–૧૯૦૮ ની કલમ–૩૪ ની પેટા કલમ–૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો :–		
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ **સુરત** સબડિસ્ટ્રીકટ યાને તાલુકે **સુરત સીટી** હાલ તાલુકે **મજુરા** શહેર સુરતના **મોજે ગામ : વેસુના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૪૧૧/૧ થી નોંધાયેલી ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૨ (ભરથાણા–વેસુ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૧૪ વાળી ૬૩૧૩–૦૦ ચોરસ મીટર તથા ૧૧૫ વાળી ૬૩૧૧–૦૦ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ મળી કુલ્લે હે.આરે.ચો.મી. ૧–૨૬–૨૪ યાને ૧૨૬૨૪–૦૦ ચોરસ મીટર** ક્ષેત્રફળ બીનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત **'' HAPPY ASTORIA ''** ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીગો પૈકી **બિલ્ડીંગ નંબર : ....** ના **........... માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર : ....** વાળી મિલકતનો લેખ કરી આપેલ છે ?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયા **............ ચોરસ મીટર** ક્ષેત્રફળ વાળી મિલકતનો લેખ કરી આપેલ છે ?	
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે ?	
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે, તે તમે કબૂલ રાખો છો ?	
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિતઓએ સહિ/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે ?	
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :–		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિતઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિતઓ એક જ છે ?	
૩	કોઈ વ્યકિતઓ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી, એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	

લખી આપનારની સહી :– **ઓળખ આપનારની સહી :–**

.... (૧) ....

.... (૨) ....

....

સબ રજીસ્ટ્રાર