// સાટાખત //

સંવત : ૨૦૭૪ ના .... ને વાર : ...., તારીખ : ...., માહે : ...., સને : ૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને....

પહેલા પક્ષવાળા યાને ખરીદનાર :-

બીજા પક્ષવાળા યાને વેચાણ આપનાર :-

ગોપાલકુમાર નારાયણપ્રસાદ ડોકાનીયા, જાતના : હિન્દુ, ઉં.આ.વ. : ૫૪, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસી : ૯૭, નહેરુનગર, ઈચ્છાનાથ, સુરત.
(જેનો આઇ.ટી.પી.એ. નંબર : ABPPD 0085 L છે.)

પક્ષકારો વચ્ચે આ સાટાખત કરવામાં આવે છે તે એવી રીતે કે,

પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી જમીનના તેના ઉપરના અધૂરા બાંધકામ સાથે બીજા પક્ષવાળા સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક છે અને તેનું પરિશિષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન ઉપર જે બાંધકામ છે તેની માલિકી પણ બીજા પક્ષવાળાની ચાલી આવેલી છે.

સદરહુ જમીનના ટાઈટલની હકીકત એવી છે કે, સદરહુ જમીન બીજા પક્ષવાળાએ તેના માલિક મેસર્સ વિદ્યા ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી કનેથી રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલી. અને તેનાથી બીજા પક્ષવાળા સદરહુ જમીનના માલિક, કબજેદાર થયા છે.

સદરહુ જમીનને બિનખેતીના વાણિજ્યક હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી સુરતે તેમના મોજે ગામ : ભરથાણા - વેસુ, તાલુકે : સુરત સિટી, હાલ તાલુકે : મજૂરાના બ્લોક નંબર : ૮૫ વાળી જમીનને બિનખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવા માટે કલેક્ટરશ્રી સુરતે તેમના તા. ૧૧-૦૪-૨૦૧૧ ના હુકમ નંબર : જે / બખ / તપસ / રજી. ૪૧૮ / ૧૦ - ૧૧ થી પરવાનગી આપેલ. તે જ પ્રમાણે મોજે ગામ : ભરથાણા - વેસુ, તાલુકે : સુરત સિટી, હાલ તાલુકે : મજૂરાના બ્લોક નંબર : ૮૬ વાળી જમીનને બિનખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવા માટે જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીએ તેમના તા. ૨૪-૦૨-૨૦૦૪ ના હુકમ નંબર : ૪ / ડી.પી. / એન. એ. / રજી. નં. ૬૦ / ૨૦૦૪ થી પરવાનગી આપેલ.

સદરહુ જમીન ઉપર જે અધૂરું બાંધકામ હતું તે બાંધકામ બીજા પક્ષવાળાએ સુરત મહાનગરપાલિકાની પરવાનગીને આધિન પૂર્ણ કરવા અને તેની વહીવટ - વ્યવસ્થા કરવા નક્કી કર્યું છે. તે અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાએ સદરહુ બન્ને જમીનોમાં સંયુક્ત રીતે

GKD
GopalKumarDokania

બાંધકામ કરવા અંગેના વાણિજયક હેતુ માટેના રિવાઈઝડ પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેમના હુકમ નંબર : ટી.ડી.ઓ. / ડી.પી. નંબર : ૧૪૪, તા. ૧૧-૦૬-૨૦૧૨ થી મંજૂર કરેલા છે અને તે રીતે તેના ઉપર બાંધકામ કરી તેની વહીવટ - વ્યવસ્થા કરવાનો હક્ક બીજા પક્ષવાળાને પ્રાપ્ત થયા છે. બીજા પક્ષવાળાએ સદરહુ જમીન ઉપર બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર, અપર ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા આઠ માળનું વાણિજ્ય હેતુ માટેનું આયોજન કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે કોમ્પલેક્સનું નામ **રીગસ બિઝનેસ સેન્ટર** આપવા નક્કી કરેલ છે. (જેને હવે પછી આ સાટાખતમાં **સદરહુ મિલકત** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર તરીકે શ્રી જલીલભાઈ શેખની તથા આર્કિટેક્ટ તરીકે બિપિનભાઇ અગોટીવાલાની નિમણૂક કરવામાં આવી છે તેમજ બીજા પક્ષવાળાએ પોતાના લીગલ એડવાઈઝર પાસેથી ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ પણ મેળવેલ છે અને બીજા પક્ષવાળાએ તેના ઉપર કોમર્શિયલ કોમ્પલેક્ષનું બાંધકામ કરેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેક્ટને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ અન્વયે નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો નોંધણી નંબર : **PR / GU / SURAT / SURAT CITY / SUDA / CAA01524 / 050218, DT. 05-02-2018** છે.

સદરહુ જમીનને અર્બન લેન્ડ સિલિંગ એક્ટ - ૧૯૭૬ ની જોગવાઈ મુજબ ફાજલ જાહેર કરવામાં આવેલ નથી.

પહેલા પક્ષવાળા ખરીદનારે સદરહુ બાંધકામ પૈકી .... ઉપર આવેલ **દુકાન નંબર :** .... વેચાણ લેવા નક્કી કર્યું છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ - ૨ માં જણાવ્યા મુજબ છે. જે ઉચ્ચક **રૂ.** ..../- **અંકે રૂપિયા** .... **પૂરા** ની કિંમત નક્કી કરીને ખરીદવા નક્કી કરેલ છે.

પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાના જમીન અંગેના તમામ ટાઈટલો વેરીફાઈ કર્યા છે અને તેનાથી સંતોષ વ્યક્ત કર્યો છે અને તે અંગે બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને નીચેના દસ્તાવેજો પૂરા પાડ્યા છે.

બીજા પક્ષવાળા પહેલા પક્ષવાળા સાથે સદરહુ પરિશિષ્ટ - ૨ માં જણાવેલી વિગત વેચાણ કરવા બાબતે સંમત થતા હોય પક્ષકારો વચ્ચે આ સાટાખત કરવામાં આવે છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલી શરતો આમેજ કરતું આ સાટાખત કરવામાં આવે છે.

// શ ર તો //

(૧) બીજા પક્ષવાળા પરિશિષ્ટ - ૧ માં જણાવેલી જમીન ઉપર મકાનો બાંધવાનો હક્ક અને અધિકૃતિ ધરાવે છે.

GKP Sarathkumar Dohmi.

બીજા પક્ષવાળા સદરહુ જમીનનો કબજો ધરાવે છે.

બીજા પક્ષવાળાએ સદરહુ જમીન ઉપર (અહીં બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર, અપર ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા આઠ માળ ધરાવતી ઈમારત બાંધવામાં આવેલ છે.)

ખરીદનારને વેચનાર તરફથી ઉક્ત પ્રોજેક્ટના (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ **'દુકાન'** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) માં .... **માળ** પર આવેલ **દુકાન નંબર :** .... વાળી દુકાન (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ **સદરહુ મિલકત** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) ઓફર કરવામાં આવ્યો છે.

વિકાસ કરાર / પાવર ઓફ એટર્ની થકી બીજા પક્ષવાળા, તેમણે પ્રોજેક્ટની જમીન પર બાંધેલા મુક્ત દુકાન(નો)માંના દુકાન વેચવાનો તેમજ દુકાન જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય તેમની (ખરીદનારા) સાથે કરાર(રો) કરવાનો અને તેના અવેજમાં વેચાણની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

પહેલા પક્ષવાળાની માગણીથી બીજા પક્ષવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટને લગતા હક્કોના તમામ દસ્તાવેજો અને બીજા પક્ષવાળાના આર્કિટેક્ટ્સ શ્રી બિપિનભાઇ અગોટીવાલા દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ - ૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ ''ઉક્ત અધિનિયમ'' તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો પહેલા પક્ષવાળાને તપાસવા માટે આપ્યા છે અને પહેલા પક્ષવાળાને તેનાથી સંતોષ થયો છે.

બીજા પક્ષવાળાના કાયદા શાસ્ત્રી (એટર્ની એટ લૉ) અથવા વકીલ દ્વારા ઈસ્યૂ કરવામાં આવેલા હક્ક પ્રમાણપત્ર (સર્ટિફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો, દુકાનો જેના પર બાંધવામાં આવ્યા છે તે પ્રોજેક્ટની જમીન પરના બીજા પક્ષવાળાના હક્કનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્ક પત્રક અથવા ૭/૧૨ ના ઉતારા, પત્રક - ૬ નો ઉતારો અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસૂલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષવાળાએ તપાસી છે અને તેનાથી તેમને સંતોષ થયો છે.

સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ એલોટીએ તપાસી છે.

બીજા પક્ષવાળાએ સૂચવેલા અને ઉક્ત પરિયોજના પર દુકાનોનું બાંધકામ જે મુજબ કરવાનું અને ખૂલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પૂરી પાડવાનું વિચારાયું છે તે નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ પહેલા પક્ષવાળાએ તપાસી છે.

GKD

પહેલા પક્ષવાળા જે ખરીદવા સંમત થયા છે તે દુકાનના નકશા અને વિગત વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે જોડાણ તરીકે આપવામાં આવી છે.

બીજા પક્ષવાળા ઉક્ત દુકાન(નો)ના નકશા, વિગત વર્ણનો, એલીવેશન્સ, સેકશન્સ અંગે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ(ળો) પાસેથી કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી છે અને તેઓ બાકીની મંજૂરીઓ જુદા જુદા સત્તા મંડળો પાસેથી વખતો વખત મેળવી લેશે, જેથી તેઓ ઉક્ત દુકાન અંગેનું દુકાન પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે.

ઉક્ત નકશા મંજૂર કરતી વખતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને/ અથવા સરકારે કેટલીક શરતો અને નિયંત્રણો લાધ્યા છે, જેનું પાલન બીજા પક્ષવાળાએ પ્રોજેક્ટની જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉક્ત દુકાન બાંધતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા ઉક્ત દુકાન(નો) અંગેનું પૂર્ણતા અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.

બીજા પક્ષવાળાએ તદનુસાર, ઉક્ત સૂચિત નકશાઓ મુજબ ઉક્ત દુકાન(નો)નું બાંધકામ શરૂ કર્યું છે.

પહેલા પક્ષવાળાએ ઉક્ત પરિયોજનામાં .... **ફ્લોર** ઉપર આવેલ **દુકાન નંબર : ....**ની ફાળવણી કરવા માટે બીજા પક્ષવાળાને અરજી કરી છે.

ઉક્ત દુકાનનો **કાર્પેટ એરીયા .... સમ ચોરસ ફૂટ યાને ....સમ ચોરસ મીટર** છે અને **"કાર્પેટ એરીયા"**એટલે દુકાનની બહારની દીવાલો, સર્વિસ એરીયા, એક્સક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખૂલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, દુકાનનો ચોખ્ખો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં દુકાનની અંદરની પાર્ટીશન દીવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાતરીઓ અને બાંયધરીઓ પર વિશ્વાસ રાખીને પક્ષકારો રાજીખુશીથી, અહીં જણાવવામાં આવેલ શરતોથી આ કરાર કરે છે.

આ કરાર કરતા પહેલા પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને જે દુકાન પોતાને વેચવાની સંમતિ આપી છે, તેના અવેજની આંશિક ચૂકવણી પેટે **રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા ....પૂરા** ની રકમ નીચેની વિગતના ચેકથી આગોતરી ચૂકવણી અથવા અરજી ફી પેટે ચૂકવી છે

GKD
Gopal Kumar Dohmi

// વિગત //

બેન્કનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ

(જે પોતાને ચૂકવવામાં આવી હોવાનું અને પોતે તે મેળવી હોવાનું બીજા પક્ષવાળા કબૂલે છે અને સ્વીકારે છે) અને પહેલા પક્ષવાળા બીજા પક્ષવાળાને વેચાણના અવેજની બાકી રકમ અહીં નીચે જણાવેલી રીતે ચૂકવવા સંમત થાય છે.

ઉક્ત અધિનિયમની કલમ - ૧૩ અને ૧૪ હેઠળ બીજા પક્ષવાળાએ ઉક્ત દુકાનના વેચાણ માટે પહેલા પક્ષવાળા સાથે કરાર કરવો અને તે કરારની નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરાવવી જરૂરી છે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલી શરતો મુજબ અને પક્ષકારો વચ્ચે અપાયેલ સમજૂતિ મુજબ, બીજા પક્ષવાળા આથી દુકાન અને ગેરેજ / કવર કરેલું પાર્કિંગ (જો લાગુ પડતાં હોય તો) પહેલા પક્ષવાળાને વેચવા સંમત થયા છે અને પહેલા પક્ષવાળા આથી તે ખરીદવા સંમત થાય છે.

તેથી હવે આ કરાર શાખ પૂરે છે અને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે કે.....

(૧) બીજા પક્ષવાળા સદરહુ પ્રોજેક્ટ હેઠળની જમીન ઉપર બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર, અપર ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા આઠ માળનું બાંધકામ કરેલ છે અને તે અંગેના પ્લાનો મંજૂર કરાવેલા છે. જેની વિગત ઉપર જણાવેલ છે. જો સદરહુ પ્લાન અંગે કોઈ ફેરફાર કરવો હોય કે સુધારા - વધારા કરવા હોય તો તે અંગે પહેલા પક્ષવાળાની સહી - સંમતિ તથા કબૂલાત છે અને તેવી કબૂલાત આ થકી ગણી લેવાય સહી.

(૧) પહેલા પક્ષવાળાએ પરિશિષ્ટ - ૨માં જણાવેલ મિલકત રૂા. ..../- ના અવેજ બદલ વેચાણ રાખવા નક્કી કર્યું છે. જેમાં પાર્કિંગ સહિતની સુવિધાઓનો પણ સમાવેશ થાય છે.

(૨) સદરહુ કોમર્શિયલ કોમ્પલેક્સ હોવાથી તેમાં વરંડો કે વોશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી. તેથી તેનો કોઈ અલગ અવેજ લેવાનો થતો નથી.

(૩) તે જ પ્રમાણે પહેલા પક્ષવાળાને એલોટ કરવા નક્કી કરેલ પરિશિષ્ટ- ૨ માં જણાવેલ મિલકતને કોઈ ટેરેસ લાગુ પ્રાપ્ત થતી ન હોવાથી તેનો કોઈ અલગથી અવેજ લેવાનો રહેતો નથી.

(૪) તમામ ગણત્રી કરતા પરિશિષ્ટ - ૨ માં જણાવેલી મિલકતનો કુલ અવેજ રૂા. ..../- નક્કી કરવામાં આવ્યો છે તે નીચે મુજબ ચૂકવવાનું નક્કી થયું છે.

GKD

(૧) સાટાખત કરતા સુધીમાં. (૧૦ ટકા લેખે)

(૨) બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધીમાં તબક્કાવાર. (કુલ અવેજના ૯૫ ટકા લેખે)

(૩) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને પ્રથમ કબજો સુપરત કરે ત્યારે (બાકી રહેતા ૫ ટકા)

(૧-એ) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ - ૨ માં જણાવેલી મિલકતનો કબજો સુપરત કરવામાં આવે ત્યાં સુધીના કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી. પરંતુ જે કંઈ સરકારી - અર્ધ સરકારી વેરા જેવા કે, સર્વિસ ટેક્સ, વેટ તથા જી.એસ.ટી.ના જે કંઈ નાણાં ચૂકવવાના થાય તે પહેલા પક્ષવાળાએ ઉપર નક્કી થયેલા અવેજ ઉપરાંત અલગથી ચૂકવવાના રહેશે.

(૧-બી) ઉપર નક્કી થયેલી કિંમતમાં બીજા પક્ષવાળા કોઈ વધારો કરી શકશે નહીં કે વધારાના અવેજની માગણી કરી શકશે નહીં.

(૧-સી) જો પહેલા પક્ષવાળા અવેજની રકમ વહેલા ચૂકવે તો તેના ઉપર રીબેટ આપવું કે કેમ? તેની સંપૂર્ણ વિવેકબુદ્ધિ બીજા પક્ષવાળાની રહેશે. તે અંગે પહેલા પક્ષવાળા બીજા પક્ષવાળાને દબાણ કરી શકશે નહીં.

(૧-ડી) જો કાર્પેટ એરીયામાં ફેરફાર થાય તો જે ફેરફાર થાય તેના અવેજનો છેલ્લા હપ્તામાં હિસાબ સરભર કરી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તેવો ફેરફાર કુલ કાર્પેટ એરીયાથી ૩ ટકાથી વધારે હોવો જોઈશે નહીં. જો પહેલા પક્ષવાળાએ વધારે અવેજ ચૂકવ્યો હોય તો તે નાણાં બીજા પક્ષવાળાએ દસ્તાવેજ થયેથી ૪૫ દિવસમાં પહેલા પક્ષવાળાને પરત કરી દેવાના રહેશે.

(૧-ઈ) પહેલા પક્ષવાળા સામે બાકી નીકળતા તમામ નાણાંઓ ચૂકવ્યા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે અથવા કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષવાળાએ મિલકતની નક્કી થયેલી સ્થળ - સ્થિતિથી વાકેફ થઈ સંતોષ વ્યક્ત કરવાનો રહેશે. ત્યાર બાદ તેઓની કોઈ તર - તકરાર ધ્યાને લેવાશે નહીં.

GKD

(૫) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં ફલોરીંગ અને સેનેટરી ફીટીંગ્સ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબના બીજા પક્ષવાળાએ પૂરા પાડવાના રહેશે.

(૬) બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને પરિશિષ્ટ - ૨ માં જણાવેલી મિલકતનો કબજો તા. .... સુધીમાં સુપરત કરવાનો રહેશે અને જો કબજો સુપરત કરવામાં ન આવે તો પહેલા પક્ષવાળાએ ચૂકવેલી રકમ વ્યાજ સહિત પહેલા પક્ષવાળાને રીફંડ આપવાની રહેશે.

પરંતુ જો કોઈક અગમ્ય કારણોસર અથવા કુદરતી આપત્તિને કારણે બાંધકામમાં વિલંબ થાય તો કબજો સુપરત કરવાની મુદતમાં વધારો મળી-સમજીને કરવાનો રહેશે.

(૭) **(૧) કબજો મેળવવા માટેની કાર્યવાહી :-**

બી.યુ.સી. મેળવીને બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે. તેવું બી.યુ.સી. મળ્યેથી ૭ દિવસમાં પહેલા પક્ષવાળાને કબજો બાકીનો અવેજ ચૂકવીને મેળવી લેવાનો બીજા પક્ષવાળાએ લેખિત જણાવવાનું રહેશે.

(૨) ઉપર મુજબની લેખિત નોટીસ મળ્યેથી ૧૫ દિવસમાં પહેલા પક્ષવાળાએ કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે.

(૩) દુકાનનો કબજો લેવામાં પહેલા પક્ષવાળા નિષ્ફળ જાય તો :-

ઉપર જણાવ્યા મુજબ નોટીસ આપ્યાના ૧૫ દિવસમાં જો પહેલા પક્ષવાળાને જો કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે અને સાથે તમામ દસ્તાવેજો કરી આપવાના રહેશે. પરંતુ જો પહેલા પક્ષવાળા કબજો ન મેળવે તો તે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચૂકવવાને જવાબદાર થશે.

(૪) પહેલા પક્ષવાળાને કબજો સોંપ્યાના ૫ વર્ષની અંદર જો કોઈ માળખાગત ખામી ધ્યાન ઉપર આવે તો તે બીજા પક્ષવાળાએ પોતાના ખર્ચે દૂર કરવા - કરાવવાની રહેશે.

(૮) પહેલા પક્ષવાળાને જે ઉપયોગ માટે મિલકત ફાળવવા નક્કી થયું છે તે ઉપયોગ અંગે જ તેનો વપરાશ કરવાની પરવાનગી આપી છે તેમ ગણાશે અને ગેરેજ તથા પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ પહેલા પક્ષવાળા પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

(૯) પહેલા પક્ષવાળા સહિતના તમામ ખરીદનારાઓ ભેગા મળીને સોસાયટી, મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરવાની રહેશે. જે બીજા પક્ષવાળા જે નામ નક્કી કરે તે નામથી ઓળખાશે અને જેની નોંધણી ફરજિયાત કરવાની રહેશે. પહેલા પક્ષવાળા સહિતના ખરીદનારાઓએ તેમાં ફરજિયાત સભાસદ થવાનું રહેશે અને તેના નીતિ - નિયમોનું અચૂક પાલન કરવાનું રહેશે.

GKD

(७) પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત બાબતે બીજા પક્ષવાળાએ અન્ય કોઈ વ્યક્તિ સાથે કોઈ પણ જાતના કરારો, લખાણો કર્યા નથી.

(૮) બીજા પક્ષવાળાને સદરહુ પરિશિષ્ટ - ૨ માં જણાવેલી મિલકત પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા બાબતે કોઈ બાધ નડતો નથી.

(૯) મંડળી, એસોસિયેશનને કોમન વિસ્તારોનો બીજા પક્ષવાળા કાયદેસરનો કબજો સુપરત કરશે.

(૧૦) બીજા પક્ષવાળાએ સરકારશ્રીને ચૂકવવા પાત્ર તમામ નાણાં, પ્રિમિયમ વિગેરે નિયમોનુસાર ચૂકવી દીધા છે અને કબજો સુપરત કરે ત્યાં સુધીના ચૂકવશે.

(૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યું છે તે સિવાય સદરહુ જમીન અંગે બીજા પક્ષવાળાને સરકાર તરફથી કે અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા કે સત્તા મંડળ તરફથી કોઈ નોટીસ આપવામાં આવી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી કે સંપાદનની પણ કોઈ માગણી કરવામાં આવી નથી.

(૧૪) મિલકત ફાળવવામાં આવી છે તે તમામ એલોટીઝ જેમાં પહેલા પક્ષવાળાનો સમાવેશ થાય છે તેની સાથે બીજા પક્ષવાળાને નીચે શરતોનો કરાર થયેલો ગણવાનો છે.

(૧) પહેલા પક્ષવાળાને મિલકતનો કબજો સુપરત કરવામાં આવે તે તારીખથી તેણે તેની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે અને મંડળી, એસોસિયેશન કે સોસાયટી જે નીતિ - નિયમો નક્કી કરે તેનો અમલ કરશે અને મિલકતના કોઈ પણ ભાગમાં સક્ષમ ઓથોરિટીની મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય ફેરફાર કે સુધારા - વધારા કરાવશે નહીં.

(૨) પહેલા પક્ષવાળા સહિતના તમામ ખરીદનારાઓ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા તો એવો વજનદાર હોય કે જેનાથી મિલકતના બાંધકામ અથવા માળખાને અથવા તેને લાવવા - લઈ જવાના દાદર, પેસેજ વિગેરેને નુકસાન થાય. જો પહેલા પક્ષવાળા તેવું કૃત્ય કરશે તો તેનો ખર્ચ પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩) પહેલા પક્ષવાળાએ પોતાને ફાળવવા નક્કી કરેલ મિલકતનું મરમત, રીપેરીંગ કામ પોતાના ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે અને મંજૂર થયેલા પ્લાનના વિરુદ્ધ જઈને કોઈ ફેરફાર કરી શકશે નહીં.

GKD

Deepak Kumar Dokania.

(૪) પહેલા પક્ષવાળા મિલકતનો કોઈ પણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહીં કે કોઈ પણ જાતના સુધારા - વધારા કરાવશે નહીં કે મકાનના એલિવેશન અને બહારની કલમ સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરી - કરાવી શકશે નહીં તેમજ મિલકત સાથે જોડાયેલા ભાગો ડ્રેનેજ, પાઈપ વિગેરેને સારી સ્થિતિમાં રાખશે અને મિલકતના કોલમો, બીમ, દીવાલ, સ્લેબ વિગેરે અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરકામ કરશે નહીં કે તેને નુકસાન પહોંચાડશે નહીં.

(૫) પહેલા પક્ષવાળા સહિતના ખરીદનારા મિલકતના કોઈ પણ ભાગને એવી રીતે તોડશે, રીપેર કરશે નહીં કે જેનાથી મિલકતનો વીમો રદ થવાને પાત્ર કૃત્ય થાય કે વધુ પ્રિમિયમ ભરવાનું નક્કી થાય.

(૬) પહેલા પક્ષવાળા પોતાને ફાળવવા નક્કી કરેલ મિલકતમાંથી અન્ય કોઈ પણ ભાગ ઉપર કચરો, ગંદકી, ચિથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેંકશે નહીં કે ફેંકવા દેશે નહીં.

(૭) પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળા માગણી કર્યેથી ૧૫ દિવસમાં વીજળી, પાણી, ગટર વિગેરેના જોડાણ સંબંધે સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માગવામાં આવે તે સિક્યોરિટી ડિપોઝીટનો પોતાનો હિસ્સો ચૂકવવાનો રહેશે.

(૮) પોતાને ફાળવવા નક્કી કરેલ મિલકતના પહેલા પક્ષવાળા અન્ય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કરે તો તે અંગે જે કંઈ સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા અને અન્ય લેણાંમાં વધારો થાય તો તે પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે. જ્યાં સુધી પુરેપુરું પેમેન્ટ પહેલા પક્ષવાળા ચૂકવી ન દે ત્યાં સુધી મિલકતના કોઈ પણ ભાગને પહેલા પક્ષવાળા પેટા ભાડે આપશે નહીં કે પોતાના હિતો અન્ય કોઈને કોઈ પણ રીતે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.

(૯) જ્યાં સુધી પહેલા પક્ષવાળા બીજા પક્ષવાળાને ચૂકવવા પાત્ર તમામ લેણાં ચૂકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત પહેલા પક્ષવાળા કોઈને ભાડે, પેટા ભાડે અથવા અન્ય રીતે સોંપી શકશે નહીં.

(૧૦) સદરહુ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થયેથી મંડળી, લિમિટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડીની રચના કરવામાં આવે તેના તમામ નીતિ - નિયમો તથા સરકારશ્રીના તમામ નીતિ - નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષવાળા સહિતના તમામ એલોટીએ કરવાનો રહેશે અને તે અંગેના નિભાવ ખર્ચના નાણાં પોતાના ફાળાના નાણાં નિયમિત વખતો વખત ચૂકવી આપવાના રહેશે.

(૧૧) બીજા પક્ષવાળાના સર્વેયરો, કારગીરો તથા અન્યોને પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈ પણ યોગ્ય સમયે તેને વેચાણ આપેલ મિલકત અથવા તેના ભાગમાં તેની સ્થિતિ તપાસવા માટે જોવા, પ્રવેશવા દેવા પડશે.

9KD 2

IqbalKumar DOhum.

(૧૫)બીજા પક્ષવાળાએ સહકારી મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરતી વખતે પહેલા પક્ષવાળા સહિતના અન્ય ખરીદનારાઓ પાસેથી જે રકમ એડવાન્સ અથવા થાપણ પેટે મેળવી હોય તે રકમો એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને જે હેતુ માટે લેવામાં આવી હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬)પહેલા પક્ષવાળાને જે મિલકત વેચાણ આપવા નક્કી કર્યું છે તે સિવાયની અન્ય કોઈ પણ મિલકત પર પહેલા પક્ષવાળાના કોઈ હક્ક - દાવા રહેશે નહીં. તમામ ખૂલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાસીઓ વિગેરે સોસાયટીને તબદિલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તે બીજા પક્ષવાળાના માલિકીના રહેશે.

(૧૭)બીજા પક્ષવાળાએ ગીરો મૂકવા કે ચાર્જ ઊભો ન કરવા બાબત :-

પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત હવે પછી બીજા પક્ષવાળા ગીરો મુકી શકશે નહીં કે તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરી શકશે નહીં અને જો તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષવાળા કરે તો તે પહેલા પક્ષવાળાના હક્કને અસર કરશે નહીં.

(૧૮)બંધનકર્તા અસર :-

આ કરાર ઉપર સહી થાય ત્યારથી કરાર અમલી થશે નહીં પરંતુ નક્કી થયેલી રકમ પહેલા પક્ષવાળા ચૂકવે અને નોંધણી માટે સબ રજિસ્ટ્રાર રૂબરૂ હાજર થઈ કરારની નોંધણી કરાવે તે પછી જ કરાર બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯)સમગ્ર કરાર :-

આ કરાર તેના અનુસૂચિ અને જોડાણો સહિત પક્ષકારો વચ્ચે સંપૂર્ણ કરાર બને છે. તેથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલી અન્ય સમજૂતિઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને ફક્ત આ કરાર અમલમાં રહેશે.

(૨૦)સુધારો કરવાનો અધિકાર :-

બન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧)કરારની જોગવાઈઓ :-

પહેલા પક્ષવાળા તથા પાછળથી ખરીદનારાઓને પણ આ કરારની તમામ શરતો લાગુ પડશે અને તમામે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે. કારણ કે તે સમગ્ર ઈમારત સાથે જોડાયેલી છે.

આ કરાર કર્યા પછી જો સરનામામાં ફેરફાર થાય તો તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કરવાની રહેશે.

(૨૮)સંયુક્ત ખરીદનારાઓ :-

સંયુક્ત ખરીદનારાઓના કેસમાં બીજા પક્ષવાળામાં કોઈ પણ પહેલું નામ હશે તેના સરનામે નોટીસ વ્યવહાર તથા પત્ર વ્યવહાર કરશે અને તે તમામ સહમાલિકોને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા છે તેમ ગણાશે.

(૨૯)સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી અને રજિસ્ટ્રેશન ફી :-

આ કરારનો સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી અને રજિસ્ટ્રેશન તેમજ વકીલ ફી પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાના રહેશે.

(૩૦)વિવાદનું નિરાકરણ :-

પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ પણ વિવાદનું મળી સમજીને નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જો તેમ ન થાય તો રીયલ એસ્ટેટ નિયમન વિકાસ અધિનિયમ - ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમય હેઠળ જે તે સંબંધિત અધિકારીને તકરાર મોકલવાની રહેશે.

(૩૧)લાગુ પડતો કાયદો :-

આ કરાર હેઠળ અથવા તેમાંથી ઊભા થતાં હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ ભારતમાં અમલમાં હોય તે કાયદા મુજબ સુરત શહેરની અદાલતની હકૂમતને આધિન રહેશે.

બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષવાળાને ટાઈટલ બાબતે નીચેના દસ્તાવેજોની પ્રમાણિત નકલો સુપરત કરી છે. જરૂર પડ્યે અન્ય નકલોની પહેલા પક્ષવાળા માગણી કરે તો તે બીજા પક્ષવાળાએ સુપરત કરવાની રહેશે.

(૧) ટાઈટલ રીપોર્ટની નકલ.

(૨) સદરહુ મિલકતની ગામ નમૂના નંબર : ૭/૧૨ ના ઉતારાની નકલ.

(૩) સદર જમીન પૈકી જિલ્લે : સુરત, તાલુકે : સુરત સિટી, હાલ તાલુકે : મજૂરાના મોજે ગામ : ભરથાણા - વેસુના બ્લોક નંબર : ૮૫ વાળી જમીનને કલેક્ટરશ્રી સુરતે તેમના તા. ૧૧-૦૪-૨૦૧૧ ના હુકમ નંબર : જે / બખ / તપસ / રજી. ૪૧૮ / ૧૦ - ૧૧ થી બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ તેની ઝેરોક્ષ નકલ.

(૪) સદર જમીન પૈકી જિલ્લે : સુરત, તાલુકે : સુરત સિટી, હાલ તાલુકે : મજૂરાના મોજે ગામ : ભરથાણા - વેસુના બ્લોક નંબર : ૮૬ વાળી જમીનને જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી સુરતનાએ તેમના તા. ૨૪-૦૨-૨૦૦૪ ના હુકમ નંબર : ૪ / ડી.પી. / એન.એ. / રજી. નં. ૬૦ / ૨૦૦૪ થી બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ

GKD

એણી વિગતનું આ સાટાખત આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, પૂરી અક્કલ - હોંશિયારીમાં, કોઈના કોઈ પણ જાતના દાબ - દબાણ વગર, તન અને મનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં, બિનકેફિયતે કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારો તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસોને કબૂલ - મંજૂર તેમજ બંધનકર્તા થાય સહી તેમજ રહેશે સહી.

<u>વેચનારની સહી :-</u>

....

<u>ખરીદનારની સહી :-</u>

....

....

<u>સાક્ષીની સહી :-</u>

....

....

<u>// શિડ્યુલ - બી //</u>

<u>FLOOR PLAN OF THE OFFICE</u>

<u>ANNEXURE A</u>

Authenticated copies of the plans and specifications of the Office agreed to be purchased by the Allottee(s) as approved by the concerned local authority are attached hereto.

<u>ANNEXURE B</u>

Authenticated copy of the Registration Certificate of the Project granted by the RERA Authority is attached hereto.

<u>ANNEXURE C</u>

<u>SPECIFICATION AND AMENITIES FOR THE OFFICE</u>

Structure
* RCC structure

Walls and Ceilings
* Finish surface to inner walls in the entire office
* weather proof acrylic good quality external paint

Electrical

GKD
Sharad Kumar Dakar

* Branded fire - retardant copper wiring with ELCB
* Modular sockets and switches of reputed brand
* DG backup for common area

Flooring

* Vitrified tiles with skirting in the entire office.

Windows

* Sliding aluminum window
* MS safety grill with oil paint to all windows

Eco - friendly Features

* AAC block walls for lower heat transmission and prevention of pollution and erosion of fertile soil (No red bricks)
* Rainwater harvesting

AMENITIES

* Common Passanger and Goods Lifts
* Common Toilet Block
* Common Basement Parking-lower basement and upper basement with kota flooring
* Compound Wall along the periferi with gates
* Garden at the front of the Complex
* DG power backup for common lighting and lifts
* Common borewell
* Any Additional or other extra work will be carried out at extra cost to be paid in advance as per the estimate given by the PROMOTERS/ BUILDERS.

// વેચાણ દસ્તાવેજ //

કુલ વેચાણ અવેજ રૂા. ..../ પૂરાનો

સંવત : ૨૦૭૫ ના માગશર વદ ચોથને વાર : ...., તારીખ : ...., માહે : ...., સને : ૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને....

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

જોગ લિ....

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

ગોપાલકુમાર નારાયણપ્રસાદ ડોકાનીયા, જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૫૫, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસી : ૯૭, નહેરુનગર, ઈચ્છાનાથ, સુરત.
(જેનો આઇ.ટી.પી.એ. નંબર : ABPPD0085L છે.)

જત આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો પહેલા પક્ષનાને હમો બીજા પક્ષના લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી વિગતની મિલકત હમો બીજા પક્ષનાની એકલાની સંપૂર્ણ માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન અને વિગત નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ છે. જે મિલકતને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"સદરહુ મિલકત"** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

સદરહુ મિલકત અંગે હમારી પ્રાપ્તિ અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાના હક્ક અને અધિકારની વિગત એવી છે કે, મોજે ગામ : ભરથાણા - વેસુ, તાલુકો : સુરત સિટીના જૂના સરવે નંબર : ૨૭ વાળી જમીન જશુબેન મૂળચંદદાસની માલિકીની ચાલી આવેલી અને મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર સને ૧૯૭૫ પહેલાથી તેઓના નામે ચાલતી હતી. તેઓ પાસેથી આ જમીન એક પરભુભાઈ નાનાભાઈએ તા. ૨૯-૧૧-૧૯૭૫ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ રજિસ્ટ્રાર સાહેબની કચરીમાં એક નંબરની બૂકમાં ૭૮૮૨ નંબરે, તા. ૨૯-૧૧-૨૦૭૫ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ થયેલો. તે દસ્તાવેજ આધારે ખરીદનાર પરભુભાઈ નાનાભાઈનું નામ મહેસૂલી રેકર્ડ ઉપર હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૬૪૮, તા. ૧૮-૧૦-૧૯૭૭ થી દાખલ થયેલું અને તે એન્ટ્રી તા. ૨૫-૧-૧૯૭૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી. ભરથાણા - વેસુ વિસ્તારમાં એકત્રિકરણ યોજના અમલમાં આવતા સરવે નંબર : ૨૭ નો બ્લોક નંબર : ૮૫ બનેલો અને તેનું ક્ષેત્રફળ ૨૭૩૨-૦૦ સમ ચોરસ મીટર કાયમ થયેલું. એકત્રિકરણ યોજનાની નોંધ મહેસૂલી રેકર્ડ ઉપર હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૬૮૫ થી થયેલી છે. પરભુભાઈ નાનાભાઈએ શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા કાયદાની કલમ ૬ (૧) હેઠળ નમૂના - ૧ માં સુરતના સક્ષમ અધિકારી અને અધિક કલેક્ટર સાહેબની કચેરીમાં જાહેરાત કરેલી અને તે જાહેરાતમાં ઉપરોક્ત જમીન પણ દર્શાવેલી. મે. સક્ષમ અધિકારી અને નાયબ કલેક્ટર, સુરતે તેમના હુકમ નંબર : યુ. એલ. સી. / ૬ (૧) / ૪૩ / ૮૭ / રજી. નં.

GKD

૨૩૪ / ૮૩ / સુરત, તા. ૧૨-૦૭-૧૯૯૧ ના હુકમથી કેટલીક જમીન ફાજલ કરેલી અને તેમાં આ નંબરનો પણ સમાવેશ થયેલો. હુકમની નોંધ મહેસૂલી રેકર્ડ ઉપર હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૮૨૪, તા. ૧૧-૧૧-૧૯૯૧ થી થયેલી. પરંતુ ત્યાર બાદ શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા કાયદો રદ થયો ત્યાં સુધી આ જમીનનો કબજો ફાજલ જમીન તરીકે સરકારશ્રીએ સંભાળેલો નહીં અને તેથી તા. ૩૦-૦૩-૧૯૯૯ ના રોજ કાયદો રીપીલ થયો ત્યારે આ જમીન આપોઆપ રાખવા પાત્ર ઠરેલી. મજકુર કાયદા અન્વયે સક્ષમ અધિકારી અને અધિક કલેક્ટર, સુરતે જરૂરી નવાંધા પ્રમાણપત્ર તા. ૦૨-૧૨-૨૦૦૩ ના રોજ આપેલું અને તેની નોંધ મહેસૂલી રેકર્ડ ઉપર હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૧૧૦૭, તા. ૨૫-૧૨-૨૦૦૩ થી થયેલી છે. પરભુભાઈ નાનાભાઈ તા. ૧૯-૧૦-૨૦૦૩ ના રોજ ગુજરી ગયેલા. પરંતુ તેઓએ તેમના મરણ અગાઉ તા. ૦૨-૧૦-૨૦૦૧ ના રોજ એક વિલ યાને વસીયતનામું કરેલું. મજકુર વિલ મે. સુરતના સબ રજિસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૩ નંબરની બૂકમાં ૬૩૬ નંબરે, તા. ૩૧-૦૧-૨૦૦૨ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ થયેલું. મજકુર વિલ મરહુમનું છેલ્લું અને કાયદેસરનું વિલ હતું અને તે મરનારના તમામ સગાઓએ કબૂલ રાખેલું. મજકુર વિલની રૂએ મરહુમ પરભુભાઈ નાનાભાઈએ સદરહુ બ્લોક નંબર : ૮૫ વાળી જમીન તેમના ચાર પુત્રો કેશવભાઈ, જયેશભાઈ તથા ધનંજયભાઈ અને મરહુમ પુત્ર જયંતીભાઈના સગીર પુત્રો યોગેશ તથા પિયુષને માલિકી હક્કે આપવા ફરમાન કરેલું. તે વિલનો અમલ થયેલો અને હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૧૧૦૮, તા. ૦૨-૦૧-૨૦૦૪ થી સર્વે વારસદારોના નામ મહેસૂલી રેકર્ડ ઉપર વારસાઈ હક્કે દાખલ થયેલા અને તે એન્ટ્રી પ્રમાણિત થયેલી. પાછળથી કેશવભાઈ પરભુભાઈએ સ્વૈચ્છાએ સદરહુ જમીનમાંનો પોતાનો હિસ્સો બાકીના સહમાલિકોની તરફેણમાં જતો કરેલો અને તેથી હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૮૬, તા. ૧૫-૦૨-૨૦૦૫ થી તેઓનું નામ મહેસૂલી રેકર્ડ ઉપરથી કમી કરવામાં આવેલું અને તે એન્ટ્રી તા. ૨૯-૦૩-૨૦૦૫ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી. ભરથાણા - વેસુ વિસ્તારમાં ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ (ભરથાણા - વેસુ) લાગુ પડતા બ્લોક નંબર : ૮૫ વાળી જમીનના બદલામાં મજકુર સ્કીમ હેઠળ અંતિમ ખંડ નંબર : ૬૫ વાળી ૧૯૧૩-૦૦ સમ ચોરસ મીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલી. મજકુર જમીનના કબજેદારો પૈકી સગીર યોગેશ તથા સગીર પિયુષ લાયક ઉંમરના થતાં તેઓના નામ સગીર તરીકેથી મુક્ત કરવામાં આવેલા અને તેઓને લાયક ઉંમરના કબજેદાર તરીકે ચાલુ રાખવામાં આવેલા. તે અંગેની નોંધ મહેસૂલી રેકર્ડ ઉપર હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૧૩૨૯, તા. ૨૫-૦૧-૨૦૦૬ થી થયેલી અને તે એન્ટ્રી તા. ૨૨-૦૩-૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી. મજકુર બ્લોક નંબર : ૮૫ વાળી જમીન ઉપરોક્ત માલિકો પાસેથી (૧) કરસનભાઈ ધનજીભાઈ પટેલ પોતે તથા પોતાના એકત્ર હિન્દુ કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરૂષ તરીકે, (૨) લાલજીભાઈ ધનજીભાઈ પટેલ પોતે તથા પોતાના એકત્ર હિન્દુ કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરૂષ તરીકે તેમજ (૩) હરદાસભાઈ વસ્તાભાઈ પટેલ પોતે તથા પોતાના એકત્ર હિન્દુ કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરૂષ તરીકે તથા જયંતીભાઈ ધનજીભાઈ પોતે તથા પોતાના એકત્ર હિન્દુ કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરૂષ તરીકેનાઓએ સાથે મળીને તા. ૨૮-૦૨-૨૦૦૬ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ રજિસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બૂકના ૨૮૬૦ નંબરે, તા. ૦૪-૦૩-૨૦૦૬ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ થયેલો. તે દસ્તાવેજ આધારે ખરીદનારાઓના નામ મહેસૂલી રેકર્ડ ઉપર હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૧૩૭૭, તા. ૧૭-૦૬-૨૦૦૬ થી દાખલ થયેલા અને તે એન્ટ્રી તા. ૨૫-૦૯-૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી. સદરહુ જમીનમાં જયંતીભાઈ ધનજીભાઈનો વણવહેંચાયેલ ૧/૪ હિસ્સો માલિકી હક્કે ચાલી આવેલ અને તેઓ પાસેથી તેમના હિસ્સાની જમીન વાલજીભાઈ વીરજીભાઈ ગાંગાણીએ તા. ૧૫-૦૨-૨૦૧૦ ના રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ

GKD

રજિસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બૂકના ૧૮૫૫ નંબરે તા. ૦૪-૦૩-૨૦૧૦ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ થયેલો. તે દસ્તાવેજ આધારે વાલજીભાઈ વીરજીભાઈ ગાંગાણીનું નામ મહેસૂલી રેકર્ડ ઉપર હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૧૬૫૫ થી દાખલ થયેલું અને તે એન્ટ્રી પ્રમાણિત થયેલી. સદરહુ જમીનને ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ (ભરથાણા - વેસુ) લાગુ પડતાં મૂળ જમીનના બદલામાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૫ એલોટ થયેલો. તે મુજબ સદરહુ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૧૩-૦૦ સમ ચોરસ મીટર થયેલ. સદરહુ જમીનને બિનખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવા માટે કલેક્ટરશ્રી, સુરતને અરજી કરતા કલેક્ટરશ્રી સુરતે તેમના તા. ૧૧-૦૪-૨૦૧૧ ના હુકમ નંબર : જે / બખ / તપસ / રજી. ૪૧૮ / ૧૦ - ૧૧ થી બિનખેતીમાં તબદિલ કરાવેલી. જે બિનખેતીના હુકમની નોંધ મહેસૂલી રેકર્ડ ઉપર હક્ક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૧૭૫૧ થી થયેલી તેમજ સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ અંગેના પ્લાન મંજૂર કરવા અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેમના હુકમ નંબર : ટી. ડી. ઓ. / ડી. પી. / નંબર : ૧૧૭, તા. ૧૧-૦૭-૨૦૧૧ થી મંજૂર કરેલ. આ રીતે સદરહુ બિનખેતીની જમીનના સંપૂર્ણ માલિક તથા પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તરીકે (૧) કરસનભાઈ ધનજીભાઈ પટેલ પોતે તથા પોતાના એકત્ર હિન્દુ કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરૂષ તરીકે, (૨) લાલજીભાઈ ધનજીભાઈ પટેલ પોતે તથા પોતાના એકત્ર હિન્દુ કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરૂષ તરીકે તેમજ (૩) હરદાસભાઈ વસ્તાભાઈ પટેલ પોતે તથા પોતાના એકત્ર હિન્દુ કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરૂષ તરીકે તથા (૪) વાલજીભાઈ વીરજીભાઈ ગાંગાણી થયેલા અને તેની હર કોઈ પ્રકારની વહીવટ તથા વ્યવસ્થા કરવાનો તેઓને હક્ક અને અધિકાર હોય તે હક્ક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ જમીન રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી હમો મેસર્સ વિદ્યા ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ રજિસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બૂકમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૮૦૦૧, તા. ૨૬-૧૨-૨૦૧૧ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ થયેલ. જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૧૮૦૩, તા. ૧૩-૦૧-૨૦૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. ત્યારથી જિલ્લે : સુરત, તાલુકે : સુરત સિટી, મોજે ગામ : ભરથાણા - વેસુના જૂના સર્વે નંબર : ૨૭ એકત્રિકરણ બાદ બ્લોક નંબર : ૮૫ વાળી ૨૭૩૨-૦૦ સમ ચોરસ મીટર અને જેને ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ (ભરથાણા - વેસુ) લાગુ પડતાં મૂળ જમીનના બદલામાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૫ એલોટ થયેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ ૧૯૧૩-૦૦ સમ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બિનખેતી જમીનના મેસર્સ વિદ્યા ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર તેમજ પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ.

તે જ પ્રમાણે મોજે ગામ : ભરથાણા - વેસુ, તાલુકો : સુરત સિટીના જૂના સરવે નંબર : ૩૧/૪ વાળી જમીન મૂળ મગનભાઈ ગોવિંદભાઈની માલિકીની ચાલી આવેલ. જેમનું નામ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૨૦૪ થી દાખલ થયેલ. સદરહુ જમીનને એકત્રિકરણ યોજના લાગુ પડતા સદરહુ જમીનને બ્લોક નંબર : ૮૬ ફાળવવામાં આવેલ. જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકના નમૂના નંબર : ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૬૮૫ થી તા. ૧૭-૦૧-૧૯૮૧ ના રોજથી થયેલ. ત્યાર બાદ તા. ૦૯-૦૬-૧૯૮૨ ના રોજ મગનભાઈ ગોવિંદભાઈ ગુજરી જતા તેમનું નામ ગામ દફતરેથી કમી કરવામાં આવેલ અને વારસાઈ હક્કે લલીતાબેન તે મગનભાઈ ગોવિંદભાઈની વિધવા તથા ભીખુભાઈ મગનભાઈનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકના નમૂના નંબર : ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૭૧૦ થી તા. ૦૭-૦૩-૧૯૮૩ ના રોજથી થયેલ. ત્યાર બાદ સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી લલીતાબેન મગનભાઈ તા. ૨૫-૧૦-૧૯૮૫ ના રોજ ગુજરી જતાં સદરહુ જમીન વારસાઈ હક્કે ગામ દફતરે ભીખુભાઈ મગનભાઈના નામની સાથે લક્ષ્મીબેન

GKD
&
Sarad Kumar Dechmi.

મગનભાઈ, ચંચળબેન મગનભાઈ, ગીતાબેન મગનભાઈ, વિનોદબેન મગનભાઈ તથા પુષ્પાબેન મગનભાઈના નામો દાખલ થયેલ. જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકના નમૂના નંબર : ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૭૭૪ થી તા. ૦૧-૦૩-૧૯૮૯ ના રોજથી થયેલ. આમ સદરહુ જમીન ભીખુભાઈ મગનભાઈ પટેલ, લક્ષ્મીબેન મગનભાઈ, ચંચળબેન મગનભાઈ, ગીતાબેન મગનભાઈ, વિનોદબેન મગનભાઈ તથા પુષ્પાબેન મગનભાઈની માલિકીની ચાલી આવેલ. જેઓએ તેમની માલિકીની સદરહુ જમીન હસમુખભાઈ છગનભાઈ પટેલને વેચાણથી આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજિસ્ટ્રારશ્રી, સુરતનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૩૨૫૨ થી તા. ૧૦-૦૫-૨૦૦૧ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકના નમૂના નંબર : ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૯૪૫ થી તા. ૧૯-૦૫-૨૦૦૧ ના રોજથી થયેલ અને જે એન્ટ્રી તા. ૨૬-૦૬-૨૦૦૧ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે. આમ સદરહુ જમીન હસમુખભાઈ છગનભાઈ પટેલની માલિકીની ચાલી આવેલ. જેઓએ તેમની માલિકીની સદરહુ જમીન અર્પણ પ્રકાશકુમાર અંકલેશ્વરીયા તથા પ્રકાશકુમાર કાંતિલાલ અંકલેશ્વરીયાને વેચાણથી આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજિસ્ટ્રારશ્રી સુરતનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૩૫૩૪ થી તા. ૩૧-૦૩-૨૦૦૪ ના રોજથી નોંધાયેલ. જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકના નમૂના નંબર : ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૧૧૨૯ થી થયેલ. જે એન્ટ્રી તા. ૧૮-૦૫-૨૦૦૪ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ. ત્યાર બાદ અર્પણ પ્રકાશકુમાર અંકલેશ્વરીયા તથા પ્રકાશકુમાર કાંતિલાલ અંકલેશ્વરીયાએ તેમની માલિકીની સદરહુ જમીન પ્રફુલ રમણભાઈ પટેલને વેચાણથી આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ રજિસ્ટ્રારશ્રી, સુરતનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૨૫૧૧ થી તા. ૨૮-૦૨-૨૦૦૫ ના રોજથી નોંધાયેલ છે અને જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકના નમૂના નંબર : ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૧૩૦૭ થી તા. ૧૭-૦૬-૨૦૦૫ ના રોજથી થયેલ છે જે એન્ટ્રી તા. ૦૯-૦૮-૨૦૦૫ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ છે. ત્યાર બાદ પ્રફુલ રમણભાઈ પટેલે તેમની માલિકીની સદરહુ જમીન ગોરધનભાઈ લાલજીભાઈ મરોડીયાને વેચાણથી આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ રજિસ્ટ્રારશ્રી, સુરતનાની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૩૧૮૪ થી તા. ૧૦-૦૩-૨૦૦૬ ના રોજથી નોંધાયેલ છે અને જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામ દફતરે કરવામાં આવેલ છે. આ રીતે સદરહુ વેચાણ આપેલ જમીનના ગોરધનભાઈ લાલજીભાઈ મરોડીયા સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર હોય તેની હર કોઈ પ્રકારની વહીવટ તથા વ્યવસ્થા કરવાનો તેઓને હક્ક અને અધિકાર હોય તે હક્ક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ જમીન મેસર્સ વિદ્યા ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીને રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ રજિસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બૂકના અનુક્રમ નંબર : ૨૧૬૪, તા. ૨૧-૦૨-૨૦૧૩ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ થયેલ. જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૧૮૮૦, તા. ૨૦-૦૩-૨૦૧૩ થી પાડવામાં આવેલ. ત્યારથી જિલ્લે : સુરત, તાલુકે : સુરત સિટી, મોજે ગામ : ભરથાણા - વેસુના જૂના સર્વે નંબર : ૩૧/૪ એકત્રિકરણ બાદ બ્લોક નંબર : ૮૬ વાળી ૪૦૫-૦૦ સમ ચોરસ મીટર અને સદરહુ જમીનને ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ (ભરથાણા - વેસુ) લાગુ પડતા ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ (ભરથાણા - વેસુ) હેઠળ સદરહુ જમીનને ઓરિજિનલ પ્લોટ નંબર : ૫૫ અને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫૫ ફાળવવામાં આવેલ. સદરહુ ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૧૩ (ભરથાણા - વેસુ) ફાઈનલ થતાં સદરહુ જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૬૭ ફાળવવામાં આવેલ છે અને ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ સદરહુ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૪૦૫-૦૦ સમ ચોરસ મીટર ફાળવવામાં આવેલ છે તે જમીનના મેસર્સ વિદ્યા ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર તેમજ પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયેલા.

GKD

Jadal Kumar Dhimi.

સદરહુ જમીન મે. જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી સુરતનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક : ૪ / ડી. પી. / એન. એ. / રજિ. નં. ૬૦ / ૨૦૦૪, તા. ૨૪-૦૨-૨૦૦૪ વાળા હુકમથી સદરહુ જમીન બિનખેતીની જમીન તરીકે જાહેર કરેલ છે અને જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકના નમૂના નંબર : ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૧૧૨૮ થી થયેલ છે. સદરહુ જમીનમાં બાંધકામના પ્લાન સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને રજાચિઠ્ઠી નંબર : સુડા / વિપઅ / યુ - ૪ / ૫૨૨૧ - અ / ૬૩૮૭, તા. ૧૯-૦૮-૨૦૦૩ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગે ગામ દફતરે હક્ક પત્રકના નમૂના નંબર : ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૩૭૪ થી તા. ૧૫-૦૧-૧૯૫૧ ના રોજ સદરહુ જમીનને ટુકડા તરીકે દાખલ કરવા અંગેની નોંધ કરવામાં આવેલ. ત્યાર બાદ સદરહુ જમીન નહેરના કમાન્ડ વિસ્તારમાં આવતી હોવાથી સદરહુ જમીનને ટુકડામાંથી મુક્ત કરવા અંગેની નોંધ ગામના હક્ક પત્રકના નમૂના નંબર : ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૯૪૨ થી તા. ૧૩-૦૪-૨૦૦૧ ના રોજથી થયેલ છે.

સદરહુ મેસર્સ વિદ્યા ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પૈકી ઓમપ્રકાશ ચિરંજીલાલ જૈન તા. ૨૭-૦૬-૨૦૧૫ ના રોજ ગુજરી ગયા છે. તેઓ ગુજરી ગયા બાદ ભાગીદારી પેઢીમાં કોઈ ફેરફાર થયેલ નહીં. પરંતુ ઓમપ્રકાશ ચિરંજીલાલ જૈનના સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો આશિષ ઓમપ્રકાશ જૈન તથા કમલ ઓમપ્રકાશ જૈન ઉપરાંતના અન્ય વારસો તરીકે પુષ્પાદેવી તે ઓમપ્રકાશ ચિરંજીલાલ જૈનની વિધવા તથા અસ્મિતાબેન અજયકુમાર જૈન તે ઓમપ્રકાશ ચિરંજીલાલ જૈનની દીકરીને મૂકીને ગુજરી ગયેલા. તેઓ તમામે ભેગા મળીને સદરહુ જમીનો તેમજ તેના ઉપર આવેલ અધૂરા બાંધકામ સહિતની મિલકત કે જે સ્થળ ઉપર ''રીગસ બિઝનેસ સેન્ટર'' ના નામથી ઓળખાય છે તે મિલકત ગોપાલકુમાર નારાયણપ્રસાદ ડોકાનીયાને રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ રજિસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બૂકના અનુક્રમ નંબર : ૯૩૩૫, તા. ૩૧-૦૭-૨૦૧૫ (નવો નંબર : ૧૨૨૩, તા. ૦૧-૦૨-૨૦૧૬) ના રોજ રજિસ્ટર્ડ થયેલ. ત્યારથી સદરહુ મિલકતના સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર તેમજ પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તરીકે ગોપાલકુમાર નારાયણપ્રસાદ ડોકાનીયા યાને હમો બીજા પક્ષવાળા ચાલી આવેલા અને અધૂરા બાંધકામવાળી મિલકત હમોએ હમારા ખર્ચે પરિપૂર્ણ કરેલ.

સદરહુ જમીનમાં સંયુક્ત રીતે બાંધકામ કરવા અંગેના રિવાઈઝડ પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકામાં રજૂ કરતા સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેમના હુકમ નંબર : ટી. ડી. ઓ./ ડી. પી. નંબર : ૧૪૪, તા. ૧૧-૦૬-૨૦૧૨ થી બાંધકામના પ્લાન મંજૂર કરેલા. જે પ્લાનો ટી.ડી.ઓ. / ૦૦૨, તા. ૧૮-૦૬-૨૦૧૮ થી કરવામાં આવેલ મોડીફીકેશન મંજૂર કરવામાં આવેલ.

સદરહુ મિલકતનું વપરાશ કરવા અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી તેમના હુકમ નંબર : વસવાટ / ટી.ડી.ઓ. / ૪૮, તા. ૦૫-૦૭-૨૦૧૮ થી આપવામાં આવેલું.

સદરહુ પ્રોજેક્ટને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ અન્વયે નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો નોંધણી નંબર : **PR / GU / SURAT / SURAT**

GKD
Gopal Kumar Dokania.

CITY / SUDA / CAA01524 / 050218, DT. 05-02-2018 છે.

સદરહુ **''રીગસ બિઝનેસ સેન્ટર''**માં .... ઉપર આવેલ **દુકાન નંબર :** .... વાળી મિલકત હમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને નીચેની શરતોનું ચૂસ્તપણે પાલન કરવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત આપણે પ્રવર્તમાન બજાર કિંમત મુજબ **રૂા.** ..../- **અંકે રૂપિયા** .... **પૂરા** નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને વેચાણ અવેજની પૂરેપૂરી રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચૂકવી આપેલ છે.

// વિગત //

બેન્કનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ

ઉપરોક્ત વિગતના ચેકોના નાણાં વસૂલ મળ્યેથી જ સદરહુ દસ્તાવેજનો અમલ થયેલો ગણાશે. જો સદરહુ ચેકોના નાણાં બીજા પક્ષવાળાને વસૂલ ન મળે તો સદરહુ દસ્તાવેજ આપોઆપ રદ થયેલો ગણાશે અને તેના અમલ અંગે પહેલા પક્ષવાળા કોઈ હક્ક કે અધિકાર કરી શકશે નહીં.

આ રીતે સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ અવેજની પૂરેપૂરી રકમ તમો પહેલા પક્ષના તરફથી હમો બીજા પક્ષનાને મળી ગયાની આથી પાકી પહોંચ લખી આપીએ છીએ. જેથી આ કુલ વેચાણ અવેજ કિંમત તમો ખરીદનાર પાસેથી હમો વેચનારને નહીં મળી કે ઓછી મળ્યાની હમો વેચનારની કે હમો તરફે કોઈની કાંઈ તર - તકરાર ચાલે નહીં અને જો તેમ કરવામાં આવે તો તે આથી રદ થાય સહી. આ દસ્તાવેજથી સદરહુ મિલકતના પહેલા પક્ષના માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર બન્યા હોય જેથી હવે પછી સદરહુ મિલકતની પહેલા પક્ષવાળા માલિકી હક્કે કોઈ પણ જાતની વહીવટ, વ્યવસ્થા, વપરાશ કરવા - કરાવવા હક્કદાર રહેશે સહી.

તમો પહેલા પક્ષનાએ ચૂકવી આપેલ કુલ વેચાણ અવેજના બદલામાં હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકત ધારણ કરવાના હમારા તમામ હક્કો તમારી તરફેણમાં જતા કરીને તમોને યાવતચંદ્ર દિવાકરો કાળ સુધી સંપૂર્ણ વેચાણ આપેલ છે યાને કે હક્કો ટ્રાન્સફર યા એસાઈન કર્યા છે અને સદરહુ મિલકતના સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિક બનાવ્યા છે.

સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સ્થળ ઉપર માલિકી હક્કે બીજા પક્ષવાળાનો ચાલી આવેલ છે. સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો હમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષનાને આજરોજ શાંતિમય, ખાલી સર્વે હક્કોથી યાવતચંદ્ર દિવાકરો કાળ સુધી સ્વતંત્ર રીતે સ્થળ ઉપર સોંપી દીધેલ છે અને જે કબજો તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધો છે. આ દસ્તાવેજથી તમો ખરીદનાર સદરહુ મિલકતના હમો વેચનાર જેવા હક્કથી એકલા માલિક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છો. જેથી સદરહુ મિલકત તમો વેચો, ગીરો મુકો, બક્ષીસ

GKP

Parul Kumar Doshi.

આપો કે પછી તમો તમારી મરજી મુજબની હરકોઈ રીતેની વહીવટ વ્યવસ્થા કરો તેમાં હમો વેચનારની યા હમારા તરફે હમારા વંશવાલી વારસોની હસ્તે પરહસ્તે કોઈ હરકત, રૂકાવટ, વાંધો વિરોધ, દર - દાવો વિગેરે ચાલે નહીં અને જો તેમ કરવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી.

આથી તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત ઉપર હમો વેચનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કાંઈ હક્ક નથી તેમજ કાંઈ કરજ - બોજો, જવાબદારી નથી કે વેચાણ વિગેરેથી આપેલ નથી તેમજ અન્યની સાથે કોઈ પણ જાતના લખાણ - કરાર - વ્યવહાર કરીને હમો વેચનારે એકલા માલિક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તરીકેના હક્કોને ઊણપ આપેલ નથી. સદરહુ મિલકત કોઈના ટાંચ, તારણ, જપ્તી, અવલજપ્તી, જામીનગીરીમાં આપેલ નથી. ટ્રસ્ટમાં આપેલ નથી કે સેટલમેન્ટમાં ગયેલ નથી. સદરહુ મિલકત બાબત કોઈ પણ કોર્ટ કચેરીના દાવા દુવીના પ્રકરણ તથા રેવન્યુ પ્રકરણો ચાલતા નથી. સદરહુ મિલકત પર કોઈના કોઈ પણ જાતના ખોરાકી, પોષાકી, ભરણપોષણ, પાણી નિકાલ, રસ્તા વિગેરેના હક્ક નથી.

પહેલા પક્ષનાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ બાબતે ખાતરી કરી લીધી છે તેમજ સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે તેથી હવે પછી ભવિષ્યમાં પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ બાબત કોઈ તર - તકરાર કરવા - કરાવવાની નથી અને જો કરવા- કરાવવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી.

સદર મિલકતના પહેલા પક્ષવાળાના લાભમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરા લાગુ પડે ત્યારથી સદરહુ મિલકતના મ્યુનિસિપલ ટેક્ષ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ ભરવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી. સરકાર તરફથી બાંધકામની કિંમત ઉપર સર્વિસ ટેક્સ વસૂલ લેવાનું જાહેર કરવામાં આવ્યું છે. તેથી સદરહુ મિલકતની બાંધકામની કિંમત ઉપર વખતો વખતના પ્રવર્તમાન દર મુજબ જે સર્વિસ ટેક્સ યા અન્ય કોઈ પણ જાતના ટેક્સ ભરવાના થાય તો તે ભરવાની જવાબદારી પણ પહેલા પક્ષવાળા યાને ખરીદનારની રહેશે અને તે અંગે બીજા પક્ષવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તે જ પ્રમાણે સદરહુ મિલકતનું લાઈટ કનેકશન પ્રાપ્ત થાય ત્યાર બાદના લાઈટ વપરાશના નાણાં ભરવાની જવાબદારી પણ પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે.

સદરહુ મિલકત સરકારી યા અર્ધસરકારી દફતરે હમો બીજા પક્ષનાના નામે ચાલે છે, તેમાંથી હમારું નામ કમી કરાવી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હક્કદાર છો સહી અને તે અંગે હમારી જ્યાં જ્યાં સહી તથા કબૂલાતની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં તે હમારે આપવી સહી તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તે અંગે હમારી લેખિત સંમતિ તથા કબૂલાત ગણી લેવા સહી.

સદરહુ **"રીગસ બિઝનેસ સેન્ટર"** નામની ઈમારતમાં આવેલી તમામ કોમન સગવડો તમો પહેલા પક્ષના બાકીના સભ્યો સાથે રાસુકી રીતે વાપરવા હક્કદાર રહેશો સહી. સદરહુ મિલકત તમોને નીચે જણાવેલી પૂર્વ શરતોને આધિન વેચાણ આપવામાં આવે છે.

GKP
Sharadkumar Dalmia

// શ ર તો //

(૧) તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતની અંદરની એટલે કે આંતરિક સ્પેશ તમારા પ્રત્યક્ષ કબજામાં સ્વતંત્ર માલિક તરીકે રહેશે. તે સિવાયની બહારની સ્પેશ એટલે કે દાદર, પેસેજ, એપ્રોચ વિગેરેની સ્પેશ તમામ કબજેદારો માટે સહિયારા વપરાશમાં રહેશે.

(૨) હાલ સમગ્ર કોમ્પ્લેક્સના ઉપરના ભાગે આવેલી ટેરેસ અમો વેચાણ આપનારાએ અમારી માલિકી અને કબજા વપરાશમાં ચાલુ રાખી છે, તે મિલકતનો અમો ઉપયોગ કરી શકીશું. ભવિષ્યમાં બાંધકામના નિયમોમાં ફેરફાર થતાં જો વધારાનું બાંધકામ કરવાની મંજૂરી મળે તો તેવું બાંધકામ કરી લેવાનો હક્ક અમે અનામત રાખેલો છે અને તેવું વધારાનું બાંધકામ હાલની ટેરેસના ઉપરના ભાગે પ્રાપ્ત થાય તો તેવું બાંધકામ કરી તેની વ્યવસ્થા કરવાનો બીજા પક્ષવાળાનો અબાધિત અધિકાર રહેશે અને તે શરતે જ પહેલા પક્ષવાળા તથા અન્ય યુનિટ ધારકોને એલોટ કરવા નક્કી કરેલું. તેથી તે અંગે પહેલા પક્ષવાળા કે મિલકતમાં એકમ ધરાવનાર અન્ય કોઈ પણ વાંધો યા તકરાર કરી શકશે નહીં અને તમામની કાયમી સંમતિ છે તેમ ગણાશે. જે કંઈ મંજૂર થયેલા પ્લાન પ્રમાણે વધારાના એફ.એસ.આઈ. મુજબનું બાંધકામ પ્રાપ્ત થાય તે પૂર્ણ કરી તેની વ્યવસ્થા કરવા બીજા પક્ષવાળા હક્કદાર રહેશે.

(૩) સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતનું બાંધકામ પહેલા પક્ષનાએ જોઈ - તપાસી લીધેલ છે અને તે યોગ્ય સ્પેશિફિકેશન મુજબનું છે તેવું પહેલા પક્ષના આથી કબૂલ રાખે છે અને તે અંગે લેખિતમાં બીજા પક્ષવાળાને બાંહેધરી લખી આપવામાં આવે છે અને તેવી બાંહેધરી આ થકી પણ ગણી લેવાય સહી. ભવિષ્યમાં બાંધકામ બાબત પહેલા પક્ષનાએ કોઈ તર - તકરાર કરવાની નથી અને કરવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે સહી.

(૪) પહેલા પક્ષવાળાને બીજા પક્ષના દ્વારા જે મેઈન્ટેનન્સ સોસાયટી બનાવવામાં આવે અગર તો કોઈ એસોસિયેશન બનાવવામાં આવે તો તેમાં પહેલા પક્ષવાળાને સભાસદ બનાવવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષનાએ ફરજિયાત સભાસદ બનવાનું રહેશે અને સોસાયટી જે કાંઈ નિતી - નિયમો ઘડે યા નક્કી કરે તો તેનું પહેલા પક્ષનાએ ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ ફાળે પડતાં નિભાવ ખર્ચના નાણાં આપવાના રહેશે સહી. બીજા પક્ષવાળા જાતે જ સદર પ્રોજેક્ટ જ્યાં સુધી મેઈન્ટેન કરે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને બે વર્ષના એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ચૂકવી આપવાના રહેશે. ફાળો નહીં આપનાર કબજેદાર સામે બીજા પક્ષવાળા અગર તો એસોસિયેશન યોગ્ય પગલાં ભરી શકશે અને તેઓને મળતી સવલતો બંધ કરવા પણ હક્કદાર રહેશે. તે વિરુદ્ધ તમો વાંધો લઈ શકશો નહીં.

(૫) તમોને ફાળવવામાં આવેલી મિલકતની પાર્ટીશન વોલ અન્ય દીવાલો, તે ભાગમાં આવેલા બીમ, કોલમ તથા અન્ય સાધનો સારી હાલતમાં રાખવાની જવાબદારી તમારી રહેશે અને તમારી કસૂરના કારણે જો ઈમારતના અન્ય કબજેદારોને કાંઈ

GKD

પણ નુકસાન થાય તો તે તમારે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. એટલું જ નહીં પરંતુ તેવા કબજેદાર અમો વેચાણ આપનારા અગર એસોસિયેશન મારફતે જરૂરી રીપેર કામ માટે તમારી મિલકતમાં હર કોઈ યોગ્ય સમયે દાખલ થવા અને તમારા ખર્ચે અને જોખમે જરૂરી રીપેર કામ કરવા - કરાવવા હક્કદાર રહેશે તે વિરુદ્ધ તમો તકરાર કરી શકશો નહીં.

(૬) પહેલા પક્ષના તથા અન્ય સભાસદોએ મિલકતના સ્ટ્રક્ચરમાં ફેરફાર થાય કે એલિવેશનમાં ફેરફાર થાય તેવા કોઈ ફેરફાર કરવા - કરાવવાના નથી. પહેલા પક્ષવાળા દ્વારા કરવામાં આવતા ગેરકાયદેસર સ્ટ્રક્ચરલ ફેરફારને કારણે મિલકતને કોઈ નુકસાન થાય યા અન્ય કોઈ સભાસદ કે ત્રાહિત ઈસમોને કોઈ હાનિ થાય યા કોઈ મોટી દુર્ઘટના બને અને તે અંગેની સિવિલ તેમજ ફોજદારી રાહેની કાર્યવાહી થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે તે અંગે બીજા પક્ષવાળા કે એસોસિયેશનની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૭) સદરહુ આખી મિલકતના ઉપરના ભાગે આવેલ ટેરેસનો દરેક સભાસદોએ સહિયારો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે. **''રીગસ બિઝનેસ સેન્ટર''** ના આખા પ્રોજેક્ટમાં ભવિષ્યમાં વધુ એફ. એસ. આઈ. મળે તો તેવી એફ. એસ. આઈ. મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરી તેની હરકોઈ રીતની વહીવટ, વ્યવસ્થા કરવાનો બીજા પક્ષવાળાનો હક્ક અબાધિત રાખવામાં આવ્યો છે. ભવિષ્યમાં રિવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજૂર કરાવવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તે રિવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજૂર કરાવવા સંબંધી પહેલા પક્ષવાળાની કાયમી સંમતિ, કબૂલાત આ દસ્તાવેજની રૂએ ગણાશે. પહેલા પક્ષવાળા કે અન્ય વેચાણ રાખનાર તેમાં તર - તકરાર, હરકત યા વાંધો લઈ શકશે નહીં. ભવિષ્યમાં વધારાનું બાંધકામ બીજા પક્ષવાળાને મળ્યેથી તેવું બાંધકામ કરવા બીજા પક્ષવાળા હક્કદાર રહેશે, તેની પહેલા પક્ષનાએ મૌખિક તથા લેખિત સંમતિ આપેલ છે અને આ દસ્તાવેજથી પણ પહેલા પક્ષવાળાએ તેવી સહી, સંમતિ, કબૂલાત આપેલ છે તેમ ગણાશે.

(૮) એસોસિયેશન નક્કી કરે તે મુજબ રાસુકા નિભાવ ખર્ચના નાણાં તમારે એસોસિયેશનમાં જમા કરાવવાના રહેશે અને તેમાં કસૂર થાય તો અમો વેચાણ આપનારા અને / અથવા એસોસિયેશન તમારી મિલકતમાં આપવામાં આવેલી રાસુકી સગવડો જેવી કે વોટર કનેકશન, ઈલેક્ટ્રીસિટી કનેકશન વિગેરે ડિસકનેક્ટ કરવા હક્કદાર રહીશું.

(૯) સદરહુ **''રીગસ બિઝનેસ સેન્ટર''** નામના આખા પ્રોજેક્ટમાં જે કોમન પેસેજો, દાદરો, રસ્તા વિગેરેની જે કોમન જગ્યા આવેલ છે તેની ઉપર પહેલા પક્ષના કે અન્ય દુકાન ખરીદનારા કોઈ પણ પ્રકારનો માલ - સામાન કે ચીજવસ્તુઓ મુકવા હક્કદાર રહેશે નહીં તેમજ તેનો પર્સનલ યુઝ માટે પણ વપરાશ કરી શકશે નહીં.

(૧૦) સદરહુ મિલકતના પ્લાનથી પહેલા પક્ષવાળા માહિતગાર થયા છે તેમજ સદરહુ આખી મિલકતના સ્ટ્રક્ચર બાબતે પણ પહેલા પક્ષવાળાએ સંતોષ વ્યક્ત કરેલ

છે. જેથી ભવિષ્યમાં જો કોઈ કુદરતી આપત્તિ જેવી કે રેલ, આગ, ભૂકંપ વિગેરેથી સદરહુ મિલકતના સ્ટ્રક્ચરને કંઈ નુકસાન થાય તો તે અંગે બીજા પક્ષવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ પહેલા પક્ષવાળાએ પણ સદરહુ આખી મિલકતના સ્ટ્રક્ચરને નુકસાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી અને પહેલા પક્ષવાળાના કે અન્ય સભાસદોના તેવા કૃત્યને કારણે સદરહુ મિલકતના સ્ટ્રક્ચરને કોઈ હાનિ થાય તો તે અંગે બીજા પક્ષવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. પહેલા પક્ષવાળાને કબજો સોંપ્યાના ૫ વર્ષની અંદર જો કોઈ માળખાગત ખામી ધ્યાન ઉપર આવે તો તે બીજા પક્ષવાળાએ પોતાના ખર્ચે દૂર કરવા - કરાવવાની રહેશે. વધુમાં સદર દુકાન / ઓફિસમાં જે લાઈટ ફીટીંગ કરવામાં આવેલ છે તે પણ એપ્રુવ્ડ ઈલેક્ટ્રીશિયન દ્વારા કરવામાં આવેલ છે અને તેની ચકાસણી પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કરી દીધી છે. સદર દુકાન / ઓફિસમાં જેટલા કીલો વોટનો ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાય મંજૂર થયો છે તેનાથી વધારે ઉપયોગ પહેલા પક્ષવાળાએ કરવાનો નથી. જો પહેલા પક્ષવાળા મંજૂર કીલો વોટ કરતા ઓવરલોડ વીજળી વપરાશ કરે અને તેનાથી મિલકતને કે આજુબાજુના સભાસદોની મિલકત તથા જાનમાલને નુકસાન થશે તો તેની જવાબદારી પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે. તે જ પ્રમાણે સદર આખી ઈમારતમાં ફાયર સેફટીના સાધનો બીજા પક્ષવાળાએ ઈન્સ્ટોલ કરેલા છે અને એન.ઓ.સી. ફાયર ડિપાર્ટમેન્ટ સુરત મહાનગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે તેની પણ પહેલા પક્ષવાળાને માહિતી આપવામાં આવી છે. તમામ યુનિટો વેચાણ થઈ ગયા બાદ વખતો વખતના ફાયર સેફટીરના સાધનો બદલવાની તથા વખતો વખત એન.ઓ.સી. રીન્યૂ કરવાની જવાબદારી તમામ યુનિટ હોલ્ડરની રહેશે.

(૧૧) મજકુર આખી ઈમારતના દર્શનમાં ફેરફાર થાય તે રીતે તમો પોતાના કબજાવાળી મિલકતમાં કોઈ પણ ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરી શકશો નહીં. ઈમારતના અન્ય કબજેદારોની મિલકતને નુકસાન યા હાનિ થવાનો સંભવ હોય તે રીતે તમો પોતાની કબજાવાળી મિલકતમાં કોઈ કાયમી કે કામચલાઉ ફેરફાર કરી શકશો નહીં.

(૧૨) તમો પહેલા પક્ષવાળા સહિત કોઈ પણ ખરીદનાર સભાસદ પોતે ખરીદેલી મિલકત ભાડે આપે તો ભાડે રાખનાર વ્યક્તિના ઓળખના પુરાવાઓ સહિત ભાડા કરારની નકલ સાથે એસોસિયેશનને અથવા બીજા પક્ષવાળાને લેખિત જાણ કરવાની રહેશે તેમજ પોલીસ કમિશનરશ્રીના જાહેરનામા અન્વયે લાગતા વળગતા પોલીસ સ્ટેશનમાં પણ તેવી માહિતી પહોંચાડવાની રહેશે.

(૧૩) તમામ યુનિટ હોલ્ડરોએ સ્વચ્છતા જાળવવાની રહેશે અને કંપાઉન્ડમાં, પેસેજમાં અગર અન્ય કોઈ જગ્યાએ ગંદકી કરવી નહીં.

(૧૪) સદર વેચાણ આપેલ મિલકત જે કોમ્પલેક્ષમાં આવેલ છે તે કોમ્પલેક્ષનું નામ **''રીગસ બિઝનેસ સેન્ટર''** સિવાય અન્ય કોઈ પણ નામ રાખી શકાશે નહીં કે નામમાં ફેરફાર થઈ શકશે નહીં.

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટામ્પ ફી, રજિસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપ ફી વિગેરે આનુષાંગિક તમામ ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાના છે અને તેમાં હમો બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી. સદરહુ મિલકતની બજાર કિંમત **રૂા.** ..../- **પૂરા** ની હોય તેના ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ **રૂા.** ..../- **પૂરા** નો જનરલ સ્ટામ્પ વાપરી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો છે.

સદરહુ મિલકતને લગતા તમામ અસલ દસ્તાવેજી કાગળો આજરોજ અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપરત કરી દીધેલ છે.

// પરિશિષ્ટ //

// વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત //

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સુરત સિટી સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ, શહેર સુરતના ભરથાણા - વેસુ વિસ્તારમાં આવેલ મૂળ મોજે ગામ : **ભરથાણા - વેસુ**ના **જૂના સર્વે નંબર : ૨૭ વાળી એકત્રિકરણ બાદ બ્લોક નંબર : ૮૫** વાળી ૨૭૩૨-૦૦ સમ ચોરસ મીટર અને હવે **ટી. પી. સ્કીમ નંબર - ૧૩ (ભરથાણા - વેસુ)** ના **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૬૫** વાળી ૧૯૧૩-૦૦ સમ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બિનખેતીની જમીન તથા સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, ચોર્યાસી સબ ડિસ્ટ્રીક્ટના મોજે ગામ : **ભરથાણા - વેસુ**ના **રેવન્યૂ સર્વે નંબર : ૩૧ / ૪ કે જેના બ્લોક નંબર : ૮૬** વાળી બિનખેતીની જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૦૫-૦૦ સમ ચોરસ મીટર છે તે જમીન કે જેને **ટી. પી. સ્કીમ નંબરઃ ૧૩ (ભરથાણા - વેસુ)** લાગુ પડતા અને સદરહુ ટી. પી. સ્કીમ ફાઈનલ થતાં **ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૬૭** આપવામાં આવેલ છે અને ફાઈનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૪૦૫-૦૦ સમ ચોરસ મીટર ફાળવવામાં આવેલ છે તે બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ ઈમારત કે જે **"રીગસ બિઝનેસ સેન્ટર"** નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતના .... **માળ** ઉપર આવેલી **દુકાન નંબર :** ....વાળી મિલકત. જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ .... **સમ ચોરસ મીટર કાર્પેટ એરીયા** છે તથા .... **સમ ચોરસ મીટર બિલ્ટ અપ એરીયા** છે તે મિલકત તથા સદરહુ આખી મિલકતની તળની જમીનમાં ફાળે પડતા વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહિત.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષવાળાએ હમારી રાજીખુશીથી, પૂરી અક્કલ - હોંશિયારીમાં, કોઈના કોઈ પણ જાતના દાબ - દબાણ વગર, તન અને મનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં, બિનકેફિયતે કરેલ છે. જે હમો બીજા પક્ષવાળા તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબૂલ-મંજૂર તેમજ બંધનકર્તા થાય સહી તેમજ રહેશે સહી.

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

....

....

GKD

Pankaj Kumar Dokania.