

આ સાટાખત લખાવી લેનાર પહેલા પક્ષના:-

.....
ઉ.આ.વ. : , ધંધો :

રહે:

જોગ લી....

આ સાટાખત લખી આપનાર બીજા પક્ષના:-

અષ્ટાપદ રેસીડન્સી એક ભાગીદારી પેઢી (PAN NO. AAQFA 6059 B)

ઠેકાણું : ૧૦૧, બ્લુ ડાયમંડ એપાર્ટમેન્ટ, હાટ ફળીયા, મહીધરપુરા, સુરત વતી અને તેના તરફે ભાગીદારો :-

(૧) રજનીકાંત હીરાલાલ શાહ

ઉ.આ.વ. : ૬૭, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી: ૧૭, સિધ્ધાયલ એપાર્ટમેન્ટ, ગજજરવાડી, અઠવાગેટ, સુરત.

(૨) જીગેશ રજનીકાંત શાહ

ઉ.આ.વ. : ૪૨, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

રહેવાસી: ૧૭, સિધ્ધાયલ એપાર્ટમેન્ટ, ગજજરવાડી, અઠવાગેટ, સુરત ના જાતે પોતે તથા નં. ૧ ના પાવરદાર તરીકે...

જત હમો બીજા પક્ષનાઓ તમો પહેલા પક્ષનાને આ સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ

કે :-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, પુણા (સુરતસીટી) સબ ડીસ્ટ્રીક્ટના શહેર સુરતના મોજે સરથાણાનાં બ્લોક નં. ૧૫૩-બ અને રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૫૮/૩ તથા ૧૫૭ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૯ ચો.મી. છે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૨ (સરથાણા-વાલક) ના ફા. પ્લોટ નં. ૧૧+ ૧૨ આપવામાં આવેલ છે તે જમીન પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની અને સબ પ્લોટ નં. ૩/૧ થી નોંધાયેલ જમીન (જેનો રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૩/બ/પૈકી/ડી-૧ છે.) જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૪૦ સમ ચો.મી. જમીન પર બાંધવામાં આવેલ "ગ્લોબલ પોઈન્ટ" નામની ઈમારતમાંમાં માળ પર આવેલ સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, પુણા (સુરત સીટી) સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ, શહેર સુરતના મોજે સરથાણાનાં રે.સ. નં. ૧૫૮/૩, ૧૫૭, ૧૧૪, ૧૫૮, ૧૬૦ અને ૧૬૧ થી ઓળખાતી જમીન શ્રી જીવણભાઈ ઉકાભાઈની માલિકીની ચાલી આવેલ હતી.

મજકુર જમીન બાબતે નામદાર મુંબઈ સરકારનાં સને ૧૯૪૭ નાં ટુકડા કાયદાનાં નોટીફિકેશન મુજબ સી.ઓ.એન. નં. ૩૩૫૫, તા. ૧૧/૦૭/૧૯૫૫ નાં રોજ અસાધારણ ગેઝેટમાં તાલુકાનાં સ્ટાન્ડર્ડ એરીયા જરાયત માટે હેક્ટર ૨-૦ ગુંઠા, ક્યારે માટે હેક્ટર ૦-૦૨ ગુંઠા અને બાગાયત માટે હેક્ટર ૦-૨૦ ગુંઠા કરવામાં આવતા, તે ક્ષેત્રફળ કરતાં ઓછા ક્ષેત્રફળવાળી જમીનનાં નંબરોને કાયદા મુજબ ટુકડા ગણવામાં આવેલ છે અને તે મુજબ રે.સ. નં. ૧૫૭, ૧૧૪, ૧૫૮, ૧૬૦ અને ૧૬૧ થી ઓળખાતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ સ્ટાન્ડર્ડ એરીયા કરતાં ઓછું હોવાથી તેને ટુકડા તરીકે ગણવામાં આવેલ છે અને જેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ હકકમાં એન્ટ્રી નં. ૪૯ થી તા. ૨૬/૦૮/૧૯૫૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર રે.સ. નં. ૧૫૮/૩ અને ૧૫૭ વાળી તથા તેમની માલિકીની અન્ય જમીનનાં માલિક શ્રી જીવણભાઈ ઉકાભાઈનું તા. ૨૬/૦૭/૧૯૬૦ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમની સીધીલીટીનાં વારસદાર તરીકે રામભાઈ જીવણભાઈ, નટવરભાઈ જીવણભાઈનાં નામો વારસાઈ હકકે રેવન્યુ દફતરે કરવા માટે આપેલ અરજી, પંચકયાસ, પેઢીનામું, મરણનો દાખલો તથા સંમતિદર્શક જવાબના આધારે નામો દાખલ કરવામાં આવેલ છે અને તેમનાં વારસોમાં અગાઉ થયેલ વહેંચણ મુજબ રે.સ. નં. ૧૫૭, ૧૬૧ અને ૧૧૪ વાળી જમીન શ્રી રામભાઈ જીવણભાઈનાં હિસ્સે આવેલી અને ર.સ. નં. ૧૫૮ અને ૧૬૦ વાળી જમીન રામભાઈ જીવણભાઈ અને નટવરભાઈનાં સહિયારા હિસ્સે આવેલ અને જેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૧૨૮ થી તા. ૦૨/૧૧/૧૯૬૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે અને જે એન્ટ્રી તા. ૦૬/૦૧/૧૯૬૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીનમાં રે.સ. નં. ૧૧૪, ૧૫૭, ૧૫૮ પૈકી ૧૬૦ અને ૧૬૧ પૈકી વાળી જમીનમાં રામભાઈ જીવણભાઈના હિસ્સે અને રે.સ. નં. ૧૫૮ પૈકી અને ૧૬૧ પૈકીવાળી જમીનમાં નટવરભાઈ જીવણભાઈના હિસ્સે આવેલ. રે.સ. નં. ૧૧૪, ૧૫૭ અને ૧૬૦ વાળી જમીનમાં નટવરભાઈ જીવણભાઈનું નામ કમી કરી રામભાઈ જીવણભાઈનું નામ દાખલ કરેલ અને જે હકક ફેરફારની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬

હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૨૫૨ થી તા. ૦૧/૦૪/૧૯૭૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે અને જે એન્ટ્રી તા. ૨૩/૦૮/૧૯૭૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મજકુર રે.સ. નં. ૧૫૮ જમીનના માલિકો પૈકી શ્રી રામભાઈ જીવણભાઈએ તેમની માલિકીની અન્ય જમીન સહિત મજકુર જમીનનાં પોતાના હિસ્સાની જમીન બાબતે કૌટુંબિક વહેંચણ કરેલ અને જે વહેંચણ મુજબ મજકુર રે.સ. નં. ૧૫૮ પૈકી, જેનું ક્ષેત્રફળ એ.ગુ. ૨-૩૭ વાળી જમીન શ્રી મંગુભાઈ રામભાઈના હિસ્સે આવેલી અને રે.સ. નં. ૧૫૭, ૧૬૦ અને ૧૧૪ વાળી જમીન શ્રી સતીષચંદ્ર રામભાઈનાં હિસ્સે આવેલી અને જે અંગેની હકક ફેરફારની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ હકક પત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૨૬૩ થી તા. ૦૧/૦૧/૧૯૭૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે અને જે એન્ટ્રી તા. ૧૧/૦૨/૧૯૭૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મજકુર રે.સ. નં. ૧૧૪, ૧૫૭, ૧૬૦ અને ૧૬૧ પૈકીવાળી જમીન શ્રી સતીષચંદ્ર રામભાઈએ તેમના સગા નાનાભાઈ નામે બિપીનચંદ્ર રામભાઈનું નામ સામાયિકપણામાં દાખલ કરવા માટે રેવન્યુ દફતરે અરજી આપેલ અરજી, પંચકયાસ તથા સંમતિદર્શક જવાબના આધારે બિપીનચંદ્ર રામભાઈનું નામ સામાયિકપણામાં દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની હકક ફેરફારની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૩૩૩ થી તા. ૦૨/૦૧/૧૯૭૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે અને જે એન્ટ્રી તા. ૨૨/૦૩/૧૯૭૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીનો બાબતે એકત્રીકરણ યોજના હેઠળ મે. સેટલમેન્ટ કમિશનર અને ડાયરેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડ્સ, અમદાવાદ તેમના નં.: ઉ.મ.સ.ક કોન સુરત ૪૨૫, તા. ૦૫/૦૨/૧૯૭૪ ના રોજ મંજુર કરેલી યોજના ગુજરાત રાજ્યના પત્રમાં ભાગ-૧ નાં પાના નં. ૪૮૭ ઉપર તા. ૭/૦૩/૧૯૭૪ ના રોજ પ્રસિધ્ધ કરેલ અને તે મુજબ નં. કે.જે.પી. એસ.આર. ૩૨/૭૪-૭૫, તા. ૦૧/૧૨/૧૯૭૪ થી મેં જીલ્લા ઈન્સ્પેક્ટર જમીન રેકર્ડ્સ, સુરત તરફથી એકત્રીકરણની યોજના અમલમાં આવતા જુના રે.સ. નં. ૧૫૮ પૈકી ૩ અને ૧૫૭ નો નવો બ્લોક નં. ૧૫૩, રે.સ. નં. ૧૧૪, ૧૫૭, ૧૬૦ અને ૧૬૧ નો નવો બ્લોક નં. ૧૫૬ થયેલ છે અને જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૩૩૫ થી તા. ૨૨/૦૧/૧૯૭૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે અને જે એન્ટ્રી તા. ૨૮/૦૩/૧૯૭૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મજકુર જમીન બાબતે મે. સ્પે. લેન્ડ એક્વીઝીકેશન ઓફીસર સાહેબ, તાપી કેનાલ વર્ક્સ બી-બ્રાંચ, સુરતના હુકમ નં. એલ.એ.કયુ./ બી-૪૮/૭૩, તા. ૩૦/૦૮/૧૯૭૫ થી દુ.પ.નં. ૭, ટી.ડી.આર. નં. ૮૮/૭૫-૭૬ મુજબ મજકુર કુલ જમીનમાંથી નહેરમાં ગયેલ જમીનની દુરસ્તી નોંધ નામના નમુના નં. ૬ હકકપત્રકમાં બીજા હકકમાં એન્ટ્રી નં. ૫૪૮ થી તા. ૩૧/૦૩/૧૯૮૬ થી કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મજકુર બ્લોક નં. ૧૫૩ વાળી જમીન શ્રી મંગુભાઈ રામભાઈએ તેમના પત્ની નામે મંજુલાબેન મંગુભાઈનું નામ સામાયિકપણામાં દાખલ કરવા તા. ૧૨/૦૨/૧૯૮૦ ના રોજ રેવન્યુ દફતરે આપેલ અરજી, પંચકયાસ તથા સંમતિદર્શક જવાબના આધારે મંજુલાબેન મંગુભાઈનું નામ સામાયિકપણામાં દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની હકક-ફેરફારની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૬૧૨, તા. ૧૪/૦૨/૧૯૮૦ થી નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ, મજકુર બ્લોક નં. ૧૫૩ વાળી જમીનમાં શ્રી મંગુભાઈ રામભાઈએ તેમના વારસદારોનાં નામ સામાયિકપણામાં દાખલ કરવા તા. ૧૧/૦૫/૧૯૮૦ ના રોજ રેવન્યુ દફતરે આપેલ અરજી, પંચકયાસ તથા સંમતિદર્શક જવાબના આધારે તેમનાં વારસદારોમાં હેમંતકુમાર મંગુભાઈ અને સગીર મનીષકુમારના વાલી તથા ઈષ્ટમિત્ર તરીકે મંજુલાબેન મંગુભાઈનાં નામ સામાયિકપણામાં દાખલ કરવામાં આવેલા છે. જે અંગેની હકક-ફેરફારની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૬૧૮, તા. ૧૮/૦૫/૧૯૮૦ થી નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ, મજકુર બ્લોક નં. ૧૫૩ વાળી જમીન શ્રી મંગુભાઈ રામભાઈ, મંજુલાબેન મંગુભાઈ, સગીર હેમંતકુમાર મંગુભાઈ અને સગીર મનીષકુમાર વાલી અને ઈષ્ટમિત્ર તરીકે મંજુલાબેન મંગુભાઈ સંયુક્ત માલિકી હકકે ચાલી આવેલ. તેમાં શ્રી મંગુભાઈ રામભાઈ શ્રી કાંતિભાઈ રામભાઈ નિઃસંતાન હોવાને કારણે તેમને શ્રી મંગુભાઈ રામભાઈના પુત્ર સગીર હેમંતકુમારને દત્તક લીધેલ અને જે અંગેનો તા. ૨૦/૦૧/૧૯૮૨ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ દત્તક લેખ કરાવેલ, તેમજ ગુજરાત સરકારશ્રીનાં તા. ૨૪/૧૨/૧૯૮૨ ના રોજ ગેઝેટમાં અરજી નં. ૨૩ થી હેમંતકુમાર મંગુભાઈ નામફેર કરી હેમંતકુમાર કાંતિભાઈ કરેલ નામફેર કરવા માટે રેવન્યુ દફતરે આપેલ અરજી, દત્તક લેખની નકલ, સરકારશ્રીનાં ગેઝેટની નકલ, પંચકયાસ, તથા સંમતિદર્શક જવાબના આધારે મજકુર બ્લોક નં. ૧૫૩ વાળી જમીનના માલિકી શ્રી હેમંતકુમાર મંગુભાઈને બદલે શ્રી હેમંતભાઈ કાંતિભાઈ નામ કરેલ છે અને જે નામ ફેરફારની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૭૦૦, તા. ૧૫/૦૬/૧૯૮૪ થી નોંધાયેલ છે અને જે એન્ટ્રી તા. ૧૮/૦૭/૧૯૮૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીન મુળ ખેતીની જમીન હોય, તેને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે અરજી કરતાં કારોબારી સમિતિ અને જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, સુરતનાએ તેમના હુકમ નં. ૪-ડી.પી./એન.એ./૨જી. નં. ૩૧૨/૨૦૦૫ થી તા. ૦૪/૦૬/૨૦૦૫ ના રોજ બિનખેતીનું કૃત્ય કરવા માટેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

મજકુર જમીન સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અન્વયેનાં માસ્ટર પ્લાનમાં રેસીડેન્શીયલ ઝોનમાં સમાવેશ થવાથી મજકુર જમીન ડેવલપ કરવા માટે અને મજકુર જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા હમોએ જરૂરી પ્લાન નકશાઓ તૈયાર કરી વિકાસ પરવાનગી મેળવવા નગર નિયોજક અધિકારીશ્રી, સુરતના સમક્ષ મંજૂરી માટે રજુ કરેલ જેના અનુસંધાને મદદનીશ નગર નિયોજક, સુરતનાએ તેમના હુકમ નં. સુડા/વિપઅ/યુ.૪/૬૧૪૮-અ/૩૩૫૮, તા. ૧૦/૦૬/૨૦૦૫ ના રોજ બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, મજકુર કુલ જમીન પૈકી બ્લોક નં. ૧૫૩-બ થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૯ સ. ચો. મી. છે તે જમીન તેનાં માલિકો શ્રી મંગુભાઈ રામભાઈ, શ્રીમતી મંજુલાબેન મંગુભાઈ, શ્રી મનિષકુમાર મંગુભાઈ, શ્રી હેમંતકુમાર કાંતિભાઈ પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે ભુરખીયા એન્ટરપ્રાઈઝ-એક ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન કામરેજના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અ.નં. ૪૮૭૪ થી તા. ૦૮/૧૧/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે અને ત્યારથી મજકુર જમીનનાં ભુરખીયા એન્ટરપ્રાઈઝ-એક ભાગીદારી પેઢી માલિક-મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ-કબજેદાર થયેલા. ત્યારબાદ મજકુર ત્યારબાદ મજકુર બ્લોક નં. ૧૫૩/બ પૈકીની પશ્ચિમ દિશા તરફની અને સબ-પ્લોટ નં. ડી/૧ થી ઓળખાતી ૧૫૪૦ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીનનાં માલિક ભુરખીયા એન્ટરપ્રાઈઝ-એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી કાંતિભાઈ જોઈતારામ પટેલ તથા શ્રી વિનુભાઈ લવજીભાઈ સખીયાનાઓ પાસેથી શ્રી હિંમતભાઈ મોહનભાઈ ખેનીએ વેચાણથી રાખેલ. જે અંગેની વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. કામરેજના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અ.નં. ૧૭૯ થી તા. ૧૭/૦૧/૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૩૨૯૫ થી તા. ૦૫/૦૮/૨૦૦૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને સદર નોંધ તા. ૦૩/૧૦/૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી. ત્યારથી મજકુર જમીનમાં શ્રી હિંમતભાઈ મોહનભાઈ ખેની માલિક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયેલા. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનાં માલિક શ્રી હિંમતભાઈ મોહનભાઈ ખેની પાસેથી મનિષાબેન સુનીલભાઈ શાહ એ સદરહુ જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મેં કામરેજનાં સબ રજી. સાહેબની કચેરી કામરેજ માં અનુક્રમ નં. ૪૧૮૨ થી તારીખ : ૩૦/૧૦/૨૦૦૮ નાં રોજથી નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ પર એન્ટ્રી નં. ૩૮૯૮ થી તા. ૦૮/૦૩/૨૦૧૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને સદર નોંધ તા. ૨૫/૦૫/૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ. ત્યારથી સદરહુ જમીનનાં માલિક મુખત્યાર તથા પ્રત્યક્ષ કબજેદાર મનિષાબેન સુનીલભાઈ શાહ ચાલી આવેલા. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક મનિષાબેન સુનીલભાઈ શાહ એ હમો બીજા પક્ષના યાને અષ્ટાપદ રેસીડન્સી એક ભાગીદારી પેઢીને સદરહુ જમીન વેચાણથી આપેલી જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, સુરત સીટી-૩ (નવાગામ ઝોન) માં અનુક્રમ નં. ૧૮૪૧૬ થી તા. ૦૭/૧૧/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ અને જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૫૨૬૩ થી તા. ૦૭/૦૧/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ તા. ૦૮/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

આમ, સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, પુણા (સુરતસીટી) સબ ડીસ્ટ્રીક્ટના શહેર સુરતના મોજે સરથાણાનાં બ્લોક નં. ૧૫૩-બ અને રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૫૮/૩ તથા ૧૫૭ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૯ ચો.મી. છે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૨ (સરથાણા-વાલક) ના ફા. પ્લોટ નં. ૧૧+ ૧૨ આપવામાં આવેલ છે તે જમીન પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની અને સબ પ્લોટ નં. ડી/૧ થી નોંધાયેલ જમીન (જેનો રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૩/બ/પૈકી/ડી-૧ છે.) જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૪૦ સમ ચો.મી. જમીનનાં માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે હમો બીજા પક્ષના યાને અષ્ટાપદ રેસીડન્સી એક ભાગીદારી પેઢી ચાલી આવેલ.

ઉપરોક્ત બાંધકામની પરવાનગી અનુસાર સદરહુ જમીનમાં કોમર્શીયલ તથા રેસીડન્સીયલ સ્કીમનું આયોજન કરી તેના ઉપર ગ્લોબલ પોઈન્ટ નામની ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ અને તેથી તેની હરકોઈ પ્રકારે વ્યવસ્થા કરવાનો અમો બીજા પક્ષનાને એકલાને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન પર સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા પાસ થયેલા પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન મુજબ ગ્લોબલ પોઈન્ટ નામની ઈમારતનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે પૈકી માળ પર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં. વાળી મિલકત હમો બીજા પક્ષાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ છે.

ઉપરોક્ત મુદ્દત સુધીમાં હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકત અંગેના પોતાના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવાની ખાત્રી કરી-કરાવી આપવાની છે. વધુમાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલી

મિલકત અમો બીજા પક્ષનાએ આ અગાઉ બીજા હરકોઈને ગીરો, વેચાણ બક્ષીસ વિગેરેની તથા ભરણ પોષણની કે રહેઠાણનો વિગેરેનાં હક્ક નથી કે તેવા કોઈ પ્રકારના હક્કો હમો બીજા પક્ષનાએ ઉત્પન્ન કરેલ નથી. સબબ,એ રીતે નીચે જણાવેલ વિગત અને વર્ણનવાળી મિલકત તદ્દન નકરજી,નબોજી, અને તદ્દન ચોખ્ખા માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે.

મજકુરના પહેલા પક્ષના તરફથી માંગણી કરવામાં આવેલ મજકુર યોજનાના તમામ ટાઈટલ દસ્તાવેજો યાને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મજકુર પ્રોજેક્ટના ખુલ્લી જમીન સહિત પ્લાનો લે-આઉટ, બિલ્ડીંગ પ્લાન, બિનખેતીના હુકમો રેવન્યુ રેકર્ડ રેરા સર્ટીફિકેટ રેરા કાયદા ધ્વારા બનાવવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને અધિનિયમની ચકાસણી મજકુરના બીજા પક્ષનાએ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને કરાવેલ છે તે અંગે મજકુરના પ્રથમ પક્ષનાને સંતોષ છે તેવું મજકુરના પહેલા પક્ષના કબુલ મંજુર રાખે છે.

મજકુર યોજના અંગે મજકુરના બીજા પક્ષના ધ્વારા મજકુર જમીનના વિકાસ યાને બાંધકામની પરવાનગી યાને રજાચિકી સુરત મહાનગરપાલિકાનાં પૂર્વ ઝોન (વરાછા) નાં ક્રમાંક : ટી.ડી.ઓ./ ડી.પી./નં. ૮ થી તા. ૧૫/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ લો રાઈઝ રીવાઈઝ કોમર્શીયલ તથા રેસીડન્સીયલ બિલ્ડીંગ અંગે રજાચિકી તથા પ્લાન મંજુર કરેલ.

મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજના પૈકી મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ રહેઠાણની મિલકત જે નીચે વર્ણવેલ છે. તેનું બાંધકામની કામગીરી શરૂ કરવામાં આવેલ છે. જે બાંધકામ ફેઝમાં થાય છે.

મજકુર મિલકત કે જે નીચે સંપૂર્ણ વિગત અને વર્ણનથી જણાવેલ છે. તે મિલકત મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર ફ્લેટવાળી મિલકત કારપેટ એરીયા જેમાં બહારની દિવાલો, બાલ્કની અને પેસેજ તથા ખુલ્લી ટેરેસનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી તેવી બીજા પક્ષકારોની સમજુતી અને વિશ્વાસ રાખી તમામ આ કરારમાં સામેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાની સંમતિથી નીચેની શરતો મુજબ મજકુર મિલકત વેચાણ આપવા તથા વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ છે.

:: શરતો ::

- (૧) મજકુર મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે.
- (૨) મજકુર મિલકતની વેચાણ અવેજની રકમનાં બાના પેટે તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાઓને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

ક્રમ	બેકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ
(૧)				

જે બદલ આથી હમો બીજા પક્ષનાઓ પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ સહી.

- (૩) વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ રૂા./- અંકે રૂપિયા પુરા તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને આજરોજથી માસ (મહીના)ની મુદતમાં ચુકવી આપવાના છે સહી.
- (૪) મજકુર ફ્લેટ મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદકરવા સંમત થયેલા છે. જેમાં આવેલ બાલ્કની નં. (.....) જેનો વિસ્તાર ચો.મી. થાય છે તે રૂા. (અંકે રૂપિયા) ન વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ છે.
- (૫) મજકુર ફ્લેટ મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ બાલ્કની નં. (.....) જેનો વિસ્તાર ચો.મી. થાય છે. તે રૂા. (અંકે રૂપિયા) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ છે.
- (૬) મજકુર ફ્લેટ મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ બાલ્કની નં. (.....) જેનો વિસ્તાર ચો.મી. થાય છે તે

રૂ. (અંકે રૂપિયા) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

- (૭) મજકુર ફ્લેટ મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થેલ છે જેમાં આવેલ ધોવા માટેની જગ્યા યાને વોશ એરીયા જેનો વિસ્તાર ચો.મી. થાય છે તે રૂ. (અંકે રૂપિયા) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.
- (૮) મજકુર ફ્લેટ મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ ખુલ્લી ટેરેસ જેનો વિસ્તાર ચો.મી. થાય છે તે રૂ. (અંકે રૂપિયા) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.
- (૯) મજકુર ફ્લેટ મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ પાર્કીંગ જગ્યા (પાર્કીંગ સ્પેશ) જેનો નં. જે માં આવેલ છે. જેનો વેચાણ અવેજ રૂ. (અંકે રૂપિયા) માં વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.
- (૧૦) મજકુર વેચાણ લેવાના નકકી કરેલ ફ્લેટ સહિત ઉપરોક્ત ૧(એ) (૧ થી ૭) માં જણાયા મુજબની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ. (અંકે રૂપિયા) થાય છે. જે મજકુરના બંને પક્ષનાઓને કબુલ મંજૂર છે અને રહેશે સહી.
- (૧૧) મજકુર વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મિલકત મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર કરતાં પહેલા કુલ વેચાણ અવેજના રૂ. (અંકે રૂપિયા) (૧૦ ટકા થી વધારો નથી) જ્યારે બાકી મજકુરના બીજા પક્ષનાને મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ રૂ. (અંકે રૂપિયા) નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

ક્રમ	રકમ રૂ.	% (ટકા)	બાંધકામનું લેવલ
(૧)		૨૦ % સુધી	કરાર થયા બાદ
(૨)		૪૦ % સુધી	બિલ્ડીંગના પ્લિનથ પૂર્ણ થયેથી
(૩)		૫૫ % સુધી	વેચાણ આપેલ ફ્લેટવાળી બિલ્ડીંગનો ૬ સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ
(૪)		૭૦ % સુધી	વેચાણ આપેલ ફ્લેટવાળી બિલ્ડીંગનો ૧૨ સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ
(૫)		૮૦ %	વેચાણ આપેલ ફ્લેટના દિવાલ, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ દરવાજા, બારી પૂર્ણ થયા બાદ.
(૬)		૨૦ %	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ પછી બહારના પ્લમ્બીંગ, બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન ટેરેસ વોટર પુફીંગ પૂર્ણ થયા બાદ લીફ્ટ, વોટર પંપ, પેલીંગ, લોબી, એપાર્ટમેન્ટનું પૂર્ણ થવાથી
(૭)		૧૦૦ % સુધી	કબજો સોંપવાના સમયે કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાબાદ

- (૧૨) મજકુર ફ્લેટ કે જે મજકુર પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકતને લગતા કુલ કિંમતને લગતા તમામ ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ મજકુરના બીજા પક્ષના જણાવે તે બાંધકામ સાથે જોડાયેલ તમામ ટેક્ષો જે સરકાર ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે મજકુર પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે સહી.
- (૧૩) મજકુર ફ્લેટ અંગે ઉપરોક્ત નકકી થયેલ સરકારી ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષના ધ્વારા ભરપાઈ કરવાના છે. પરંતુ સરકારશ્રી તરફથી કે સક્ષમ સત્તા ધ્વારા તરફથી વધારાનો ટેક્ષ લાગુ કરવામાં આવે ત્યારે જાહેર કરેલ હુકમ, નિયમ કે અધિનિયમ મુજબ જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય તે વધારાના ટેક્ષ રૂપે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના છે કે જે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકતને લગતા કુલ કિંમતને લગતા તમામ ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ મજકુરના બીજા

- પક્ષના જણાવે તે બાંધકામ સાથે જોડાયેલ તમામ ટેક્ષો જે સરકાર ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે મજકુર પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે સહી.
- (૧૪) મજકુરના બીજા પક્ષના મજકુરના પહેલા પક્ષના કે જેઓએ મજકુર મિલકત વેચાણ અવેજના વહેલા ચુકવણા કર્યા હોય તેના ઉપર રીબેટ આપી શકાશે જે સમયે કે તેવા અવેજના હપ્તા કેટલા સમય અગાઉ ચુકવવામાં આવ્યા હોય તે રીબેટ રીવીઝન કે ઉપાડને ધ્યાન રાખીને રહેશે નહીં તે ફક્ત એક વખત મજકુરના પહેલા પક્ષનાને આપી દેવામાં આવી હોય.
- (૧૫) મજકુર યોજનાના મજકુર મિલકત અંગે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ કબજા પ્રમાણપત્ર યાને ઓકયુપશી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયામાં ફેરયાર ૩ ટકા થી વધારો માલુમ પડે તો મજકુરના વેચાણ લેનારા પાસે વધારાની રકમ લેવાની રહેશે. બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે જ્યારે ઘટાડો માલુમ પડે તો મજકુરના પહેલા પક્ષના વધારાના અવેજના ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ચુકવવાની રહેશે.
- (૧૬) વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે જે કંઈ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ફી, રજી.ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભરવાની રહેશે. મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવાનો રહેશે.
- (૧૭) ઉપરોક્ત મુદત સુધીમાં હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકત અંગેના પોતાના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવાની ખાત્રી કરી-કરાવી આપવાની છે. વધુમાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલી મિલકત અમો બીજા પક્ષનાએ આ અગાઉ બીજા હરકોઈને ગીરો, વેચાણ બક્ષીસ વિગેરેની તથા ભરણ પોષણની કે રહેઠાણનો વિગેરેનાં હક્ક નથી કે તેવા કોઈ પ્રકારના હક્કો હમો બીજા પક્ષનાએ ઉત્પન્ન કરેલ નથી. સબબ,એ રીતે નીચે જણાવેલ વિગત અને વર્ણનવાળી મિલકત તદ્દન નકરજી,નબોજી, અને તદ્દન ચોખ્ખા માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે.
- (૧૭) સદરહુ મિલકતને લાગતા મ્યુની. વેરો, ઈલેક્ટ્રીકટ બીલ, જમીન મહેસુલ વેરાઓ, શિક્ષણ વેરાની રકમ સદરહુ મિલકતનો પુરેપુરો અવેજ ન મળે ત્યાં સુધી ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી હમો બીજા પક્ષનાની છે. મજકુર મિલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકવાઈ ગયા બાદ સદરહુ મિલકતના તમામ વેરાની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ માલિકી હક્કે ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે સહી. સદરહુ મિલકતને લગતા જી.ઈ.બી. ના મીટર ચાર્જીસ તથા ડીપોઝીટ તથા મેઈન્ટેનન્સ તથા વેટ, સર્વિસ ટેક્સ, ગુજરાત ગેસ કનેક્શન તથા કનેક્શન ડીપોઝીટ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારા વેરા તમામ પહેલા પક્ષનાએ અલગથી ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદ અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. જેનો ઉપરોક્ત ખર્ચાઓ વેચાણ અવેજની રકમમાં ગણવાના નથી. ઉપરોક્ત ખર્ચાઓ હમો બીજા પક્ષનાને તમો પહેલા પક્ષનાએ અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.
- (૧૮) કોઈપણ વિપરીત પરિસ્થિત કે સંજોગોમાં મિલકત બાબતે કોઈ તકરાર ઉભી થાય તો બંને પક્ષકારોએ આપસમાં પરસ્પર સંમજુતીથી નિકાલ કરવાનો રહેશે સહી.

:: પરિશિષ્ટ ::

:: સાટાખતવાળી મિલકતનું વર્ણન ::

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, પુણા (સુરતસીટી) સબ ડીસ્ટ્રીક્ટના શહેર સુરતના મોજે સરથાણાનાં બ્લોક નં. ૧૫૩-બ અને રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૫૮/૩ તથા ૧૫૭ થી નોંધાયેલ બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૬૭૯ ચો.મી. છે જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૨ (સરથાણા-વાલક) ના ફા. પ્લોટ નં. ૧૧+ ૧૨ આપવામાં આવેલ છે તે જમીન પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની અને સબ પ્લોટ નં. ૩૧/૧ થી નોંધાયેલ જમીન (જેનો રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ બ્લોક/સર્વે નં. ૧૫૩/બ/પૈકી/ડી-૧ છે.) જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૪૦ સમ ચો.મી. જમીન પર બાંધવામાં આવેલ "ગ્લોબલ પોઈન્ટ" નામની ઈમારતમાંમાં માળ પર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નં. વાળી મિલકત જેનું સુપર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ વાળી મિલકત તેમજ સદરહુ ઈમારતની તળની જમીનમાં મજકુર ફ્લેટનાં ફાળે પડતી વણવહેંચાયેલ સહમાલિકી હક્કવાળી જમીન સહિત તથા બીલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓ કોમન રીતે વાપરવાનાં હક્ક સહિત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહિત.

એણી વિગતનો સાટાખતનો લેખ અમો બીજા પક્ષનાએ હમારી રાજખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીમાં અને બિનકેફ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ કે ધાક - ધમકી વિના સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરી આપેલ છે, જે અમો બીજા પક્ષનાને તથા અમો બીજા પક્ષનાની વંશ, વાલી, વારસોને બંધન કર્તા રહેશે.