:: ઓનરશીપ બેઈઝથી ઓફીસનો વેચાણ દસ્તાવેજ ::

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ તા. મજુરા (સુરત સીટી) શહેર સુરતનાં અઠવાલાઈન્સ મેઈન રોડ ઉપર આવેલી મુળ ગામ મોજે અઠવા, તા. મજુરા સર્વે નં. ૧૩૮ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૬, ૧૩૯ પૈકી તથા સર્વે નં. ૫/૧ વાળી અને સીટી સર્વે પ્રમાણે વોર્ડ અઠવાના સીટી સર્વે નં. ૨૭૬૮ તથા ૨૭૮૬ વાળી કુલ્લે આશરે ૩૨૯૨.૫૮ સમ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫(અઠવા–ઉમરા) ના ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૭૦ થી નોંધાયેલ જમીન પર બાંધવામાં આવેલ " **........................**" ના નામથી ઓળખાતી બીલ્ડીંગમાં .... **માળે** આવેલ ઓફીસ **નં. ....** થી નોધાયેલી બાંધકામ સહીતની મિલ્કત કે જેનુ બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે તથા કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે. તે વિગતની ઓફીસની મિલ્કત તેમજ તેની નીચેની જમીનમાં પહોચતા વણ વહેચાયેલ આશરે .... ચો.મી. હકક હીસ્સા સહીતની તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક સહીતની ઓફીસની મિલ્કત દરોબસ્ત.

વેચાણ અવેજ રૂા........................./– અંકે રૂપિયા .... પુરાનો

સંવત ૨૦૭૯ ના ને વાર તા. માહે

સને ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દિને.......

પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર :–

....
ઉ.આ.વ. ...., ધંધો :– ...., ઠે................

જોગ લી.

(જેમને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં 'તમો' 'પહેલા પક્ષના' વેચાણ લેનાર, લખાવી લેનાર, ખરીદનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. અને તેમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર પહેલા પક્ષના પોતે તથા પહેલા પક્ષનાના વારસો લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈની, કાયદેસરના પ્રતિનીધીઓ, હોદ્દેદારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજા પક્ષના યાને વેચનારા :–

ગોકુલ સ્પેસ ડેવલોપર્સ પ્રા.લિ.
PAN NO. AAKCG 2557 K
ઠે. પ્લોટ નં. બી–૪૮, ચંદ્રમણી કો.ઓ.હા.સો.લિ.,
ઉધના મગદલ્લા રોડ, સુરતના ડીરેકટર તરીકે

(૧) **વિજયભાઈ માલાભાઈ ભરવાડ**
ઉ.આ.વ. ૪૫, ધંધો :– વેપાર, ઠે. મજકુરના.

(૨) **જીલુબેન વિજયભાઈ ભરવાડ**
ઉ.આ.વ. ૪૩, ધંધો :– વેપાર, ઠે. મજકુરના.

(જેમને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં 'હમો' 'બીજા પક્ષના' વેચાણ આપનારા, લખી આપનારા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. અને તેમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા બીજા પક્ષના પોતે તથા બીજા પક્ષનાના વારસો લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈની, કાયદેસરના પ્રતિનીધીઓ, હોદ્દેદારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	ફા. પ્લોટ નં.	ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અવેજ રૂા.
વેચાણ							

આથી હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :–

(૧) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ તા. મજુરા (સુરત સીટી) શહેર સુરતનાં અઠવાલાઈન્સ મેઈન રોડ ઉપર આવેલી મુળ ગામ મોજે અઠવા, તા. મજુરા સર્વે નં. ૧૩૮ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૬, ૧૩૯ પૈકી તથા સર્વે નં. ૫/૧ વાળી અને સીટી સર્વે પ્રમાણે વોર્ડ અઠવાના સીટી સર્વે નં. ૨૭૬૮ તથા ૨૭૮૬ વાળી કુલ્લે આશરે ૩૨૯૨.૫૮ સમ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫(અઠવા–ઉમરા) ના ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૭૦ થી નોંધાયેલ જમીન ઉપર હમો બીજા પક્ષનાઓએ બહુમાળી ઈમારતમાં કોર્મશીયલ શોરૂમ તથા ઓફીસનું બાંધકામ કરેલ છે. જે સમગ્ર ઈમારત હમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે. સદર ઈમારતમાં આવેલ નીચે જણાવેલ વર્ણન અને વિગતવાળી મિલ્કત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને રૂા............................./– અંકે રૂપિયા .... પુરાના કિમતી અવેજ બદલ વેચાણ આપી છે. જેનો હમો બીજા પક્ષના આ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષનાના લાભમા કરી આપીએ છીએ.

(૨) સુરત ડીસ્ટ્રકટ તા. મજુરા (સુરત સીટી) શહેર સુરતનાં અઠવાલાઈન્સ મેઈન રોડ ઉપર આવેલી મુળ ગામ મોજે અઠવા, તા. મજુરા સર્વે નં. ૧૩૮ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૬, ૧૩૯ પૈકી તથા સર્વે નં. ૫/૧ વાળી અને સીટી સર્વે પ્રમાણે વોર્ડ અઠવાના સીટી સર્વે નં. ૨૭૬૮ તથા ૨૭૮૬ વાળી કુલ્લે આશરે ૩૨૯૨.૫૮ સમ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫(અઠવા–ઉમરા) ના ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૭૦ વાળી ૩૨૯૨.૫૮ સમ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન ખુશ્મનબેન અશ્વીનભાઈ મહેતાની માલિકીની ચાલી આવેલ અને રેવન્યુ રેકર્ડ ઉપર તેઓના નામે ચાલતી હતી. ત્યારબાદ તેઓના અવસાન બાદ તેમની સીધી લીટીના વારસદારો (૧) સંધ્યાબેન બકુલભાઈ મહેતા, (૨) સુપ્રિયા તે બકુલભાઈ મહેતાની પુત્રી અને રોહીત સુલેની પત્ની, (૩) ગીતાબેન અશ્વીનભાઈ મહેતા, (૪) પુર્ણાબેન અશ્વીનભાઈ મહેતા તથા મર્હુમ જયશ્રીબેન અશ્વીનભાઈ મહેતાના વારસદારો (૫) અમીર અબ્બાસભાઈ કાદરી તથા (૬) અનીષા અબ્બાસભાઈ કાદરી સદરહુ જમીનના માલિક થયેલ હતા. તે સિવાય તેઓના કોઈ વારસદારો નથી. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫(અઠવા–ઉમરા) હેઠળ સમાવેશ થતા મુળ જમીનના બદલામાં ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૭૦ એલોટ થયેલો અને ફાયનલ પ્લોટનુ ક્ષેત્રફળ ૩૨૯૨.૫૮ સમ ચો.મી. કાયમ થયેલુ. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા નવા નંબર વોર્ડ અઠવા, સીટી સર્વે નં. ૨૭૬૮ તથા ૨૭૮૬ આપેલ અને તેનુ ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૨૪૯૪.૫૮ સમ ચો.મી. તથા ૭૯૮.૦૦ સમ ચો.મી. મળી ૩૨૯૨.૫૮ સમ ચો.મી. કાયમ થયેલુ.

સદર જમીનનો વિકાસ કરવા માટે મર્હુમ ખુશ્મનબેન અશ્વીનભાઈ મહેતા, સુરચંદભાઈ પાનાચંદ ઝવેરી વિગેરે ઈસમોએ સાથે મળીને મેસર્સ મહેતા બેંકર એન્ડ કું. નામથી ભાગીદારી પેઢી બનાવેલી. મજકુર ભાગીદારી પેઢી તા.૯.૧૨.૧૯૭૪ ના ભાગીદારી દસ્તાવેજથી અસ્તિત્વમાં

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	ફા. પ્લોટ નં.	ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અવેજ રૂા.
વેચાણ							

આવેલી અને તેવી ભાગીદારી પેઢી સાથે જમીનના માલિકોએ ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરી ભાગીદારી પેઢીને જમીનનો કબજો સોંપી અન્ય તમામ સત્તા અને અધીકારો આપેલ હતા અને સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચિઠ્ઠી નં. બી.એસ.આર.૨૧૫૭, તા.૯.૧૧.૧૯૭૪ થી મંજુર કરેલા. તે પ્લાન મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર અશ્વીન મહેતા પાર્ક નામથી ઓળખાતા એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ ભાગીદારી પેઢી મારફત કરવામાં આવેલુ. મજકુર એપાર્ટમેન્ટમાં ગ્રાઉન્ડ લેવલ ઉપર પાર્કીગ અને છ માળનુ આયોજન હતુ. દરેક માળ ઉપર ચાર ફલેટ મળી કુલ ૨૪ ફલેટોનુ આયોજન કરવામાં આવેલુ. મજકુર એપાર્ટમેન્ટમાં અલગ અલગ ફલેટો સને ૧૯૭૭–૭૮ ના અરસામાં માલિકી હકકે વેચાણ અવેજ સ્વીકારી જુદા જુદા ખરદનારાઓને ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો મારફત માલિકી હકકે કબજે સોંપવામાં આવેલા. જેના અવેજના નાણાં ભાગીદારી પેઢીએ સ્વીકારેલા અને તે સામે ભાગીદારી પેઢીએ ફલેટોનો કબજો પણ ફલેટ ખરીદનારાઓને સને ૧૯૭૭–૭૮ ના અરસામાં સુપ્રત કરેલો. તેમજ અશ્વીન મહેતા પાર્ક ફલેટ ઓનર્સ અસોસીયેશન (રજીસ્ટ્રેશન નં. N.T.G.-G-605 DT.15/10/1981) ની રચના કરી તમામ ફલેટ હોલ્ડરોને સને ૧૯૮૨–૮૩ ની સાલમાં શેર સર્ટીફીકેટો ફાળવવામાં આવેલ હતા. તેમજ ત્યારબાદ તમામ ફલેટ હોલ્ડરોને ફલેટની મીલ્કતનાં પ્રત્યક્ષ કબજા સુપ્રત કરી દેવામાં આવેલ અને ત્યારબાદ સદર પેઢીએ કોઈપણ પ્રકારનો ધંધો કરેલ ન હતો અને નથી.

ત્યારબાદ એન.એન.કોર્પ લિ. (જેનુ મુળ નામ અભીષેક એક્ષપોર્ટર્સ (ઈન્ડીયા) પ્રા.લિ. હતુ) એ મજકુર અશ્વીન મહેતા પાર્કની ઈમારતમાં આવેલ ૨૩ ફલેટવોવાળી મિલ્કતો પૈકી ૨૨ ફલેટોની મિલ્કતો તેના જુદા જુદા ખરીદનારાઓ મારફત સને ૨૦૦૦ ની સાલથી સને ૨૦૧૬ ના અરસામાં જુદા જુદા કબજા સહીતના વેચાણ કરારથી ખરીદ કરી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં લઈ લીધેલ અને તેવા ફલેટ હોલ્ડરોનુ પોત પોતાના ફલેટોમાં પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો ચાલી આવેલ ન હતો અને એન.એન. કોર્પ લિ. નો પ્રત્યક્ષ કબજો ચાલી આવેલ હતો. આ રીતે ૨૨ ફલેટોને લગતી મિલ્કતના દસ્તાવેજો ઉપર જણાવેલ જમીન માલિકોને સાથે રાખી ભાગીદારી પેઢીએ એન.એન.કોર્પ લિ.ને કરી આપવાના હતા. તેમજ અન્ય ૧ ફલેટ નં. ૫૦૧ વાળી મિલ્કત એન.એન.કોર્પ લિ.એ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૭૨ થી તા.૧૦.૧.૨૦૧૧ ના રોજ વેચાણ રાખી પ્રત્યક્ષ કબજે લીધેલ હતી. તેમજ ફલેટ નં. ૫૦૨ ના માલિકનો સંર્પક ન હોવાથી તેઓ જયારે પણ કાયદેસરનો દસ્તાવેજ કરાવી લેવા માંગે ત્યારે તેવો દસ્તાવેજ કરી આપવાની જમીન માલિકો તથા ભાગીદારી પેઢીએ જવાબદારી લીધેલ. અને તેઓ બંને યાને જમીન માલિકો તથા ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો ફલેટ નં. ૫૦૨ અંગે પોતાની જવાબદારીમાંથી મુકત થવા માંગતા હતા અને એન.એન.કોર્પ લિ. ફલેટ નં. ૫૦૨ અંગેની જવાબદારી સ્વીકારવા સંમત થયા હતા અને તેવી જવાબદારી સ્વીકારી તમામ ૨૪ ફલેટના ટાઈટલ આપવા માટેનો વિધીસરનો ટાઈટલ ટ્રાન્સફરનો દસ્તાવેજ યાને કન્વેયન્સ ડીડ જમીન માલિક તથા મેસર્સ મહેતા બેંકર અમીન એન્ડ કું. એક ભાગીદારી પેઢીએ એન.એન.કોર્પ લિ. ના લાભમાં કરી આપવાનુ કબુલ કરેલુ.

તેમજ જમીન માલિક તથા મેસર્સ બેંકર અમીન એન્ડ કું. એક ભાગીદારી પેઢીનો સ્થળ ઉપર કબજો ભોગવટો ન હતો. તેમજ સદરહુ જમીન ઉપર આવેલ સંપુર્ણ ઈમારત પૈકી ૨૩ ફલેટોનો કબજો ભોગવટો એન.એન.કોર્પ લિ.નો ચાલી આવેલ. પરંતુ જમીન માલિક તથા મેસર્સ મહેતા બેંકર અમીન એન્ડ કું.એક ભાગીદારી પેઢીના વર્ષો અગાઉ વેચાણ થયેલ મિલ્કતના તેઓ દરેકના પોત પોતાના જે કાંઈ હકક હિત, ટાઈટલ હોય, ગણાય યા સાબીત થાય તે તમામ ટાઈટલ ટ્રાન્સફરના દસ્તાવેજ યાને કન્વેયન્સની રૂએ એન.એન.કોર્પ લિ.ના લાભમાં ટ્રાન્સફર કરી આપેલ. આ રીતે સદર ઈમારતમાં આવેલ તમામ ફલેટો પૈકી ૨૩ ફલેટોની મિલ્કતોનો કબજો ભોગવટો એન.એન.કોર્પ લિ.નો જ ચાલી આવેલ. પરંતુ એન.એન.કોર્પ લિ.ની સગવડતા અને લાભ ખાતર જમીન માલિક તથા મેસર્સ મહેતા બેંકર અમીન એન્ડ કું. એક ભાગીદારી પેઢીના અગ્રહકકધારીઓએ સદરહુ જમીન/ મિલ્કતના ટાઈટલ એન.એન.કોર્પ લિ.ની તરફેણમાં આપવાની વિધી બાકી રહી ગયેલ હોવાથી એન.એન.કોર્પ લિ.ની વિનંતીને માન આપીને અને નૈતિક જવાબદારી સ્વીકારીને કોઈ પણ જાતના નાણાકીય લાભ કર્યા વગર એટલે કે, કોઈ પણ રીતે વિશેષ અવેજ લીધા વગર ખુશ્મનબેન અશ્વીનભાઈ મહેતાના કુદરતી વારસો (૧) સંધ્યાબેન બકુલભાઈ મહેતા, (૨) સુપ્રિયા તે બકુલભાઈ મહેતાની પુત્રી અને રોહીત સુલેની પત્ની, (૩) ગીતાબેન અશ્વીનભાઈ મહેતા, (૪) પુર્ણાબેન અશ્વીનભાઈ મહેતા તથા મર્હુમ જયશ્રીબેન અશ્વીનભાઈ મહેતાના વારસદારો (૫) અમીર અબ્બાસભાઈ કાદરી તથા (૬) અનીષા અબ્બાસભાઈ કાદરી તથા મેસર્સ મહેતા બેંકર અમીન એન્ડ કું.(બિલ્ડર પેઢી) ના સત્તા ધારકો/ ભાગીદારો તરીકે ફલેટ ધારકોએ બીલ્ડર પેઢી સાથે કરેલા નાણાકીય વ્યવહારોને ધ્યાનમાં રાખીને સદર જમીન/ બાંધકામવાળી મિલ્કતના ટાઈટલની પુર્તી કરવા માટે કોઈ પણ નવો કે વધારાનો અવેજ લીધા વિના ટાઈટલ ટ્રાન્સફરનો દસ્તવેજ યાને કન્વેયન્સનો લેખ જમીન માલિકો તથા ભાગીદારી પેઢીના જે કાંઈ રાઈટસ, ટાઈટલ અને ઈન્ટ્રેસ્ટ ગણાતા હોય તે તબદીલ કરવા ટાઈટલ ટ્રાન્સફરનો દસ્તાવેજ યાને કન્વેયન્સ એન.એન.કોર્પ લિ.ના લાભમાં કરી આપેલ. જે ટાઈટલ ટ્રાન્સફરનો દસ્તાવેજ યાને કન્વેયન્સનો દસ્તાવેજ સુરતની સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૯૨૬૦ થી તા.૩૧.૧૨.૨૦૧૪ ના રોજ નોંધાયેલ છે. આ રીતે સદર અશ્વીન મહેતા પાર્કમાં આવેલ તમામ ફલેટો પૈકી ૨૩ ફલેટોના તથા તેની તળની જમીનના માલિક એન.એન.કોર્પ લિ. થયેલ હતા.

ત્યારબાદ એન.એન.કોર્પ લિ. એ સદર ફલેટો તથા તળની જમીન વિજયભાઈ માલાભાઈ ભરવાડને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સુરતની સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૪૧ થી તા.૧.૧.૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે અને ફલેટ નં. ૫૦૨ વાળી મિલ્કત વિજયભાઈ માલાભાઈ ભરવાડેતેના માલિકનો સંપર્ક કરી સદર અશ્વીન મહેતા પાર્કની ઈમારતનો કબજો વિજયભાઈ માલાભાઈ ભરવાડને સુપ્રત કરવામાં આવેલ અને સદર અશ્વીન મહેતા પાર્કની સંપુર્ણ ઈમારત વિજયભાઈ માલાભાઈના કબજા ભોગવટામાં ચાલી આવેલ.

સદર અશ્વીન મહેતા પાર્કના પાંચમાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. ૫૦૨ વાળી મિલ્કતના (૧) શ્રીમતી રીટા કિશોરકુમાર અગ્રવાલ તથા (૨) રોહીન કિશોરકુમાર અગ્રવાલ, અશ્વીન મહેતા પાર્ક ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીયેશનના સભાસદ ચાલી આવેલ હતા. જેથી તેઓ એસોસીયેશનના શેર સર્ટીફીકેટ નં. ૩૪૧ થી ૩૬૦ ધારણ કરતા ચાલી આવેલ હતા. ત્યારબાદ એસોસીયેશનના સભાસદ (૧) શ્રીમતી રીટા કિશોરકુમાર અગ્રવાલ તથા (૨) રોહીન કિશોરકુમાર અગ્રવાલએ સદર મિલ્કત મહેશકુમાર હીરાભાઈ ચાવડાને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ. જેથી ભવીષ્યમાં ટાઈટલની કોઈ ખામી ન રહે તેવા શુભ આશયથી (૧) શ્રીમતી રીટા કિશોરકુમાર અગ્રવાલ તથા (૨) રોહીન કિશોરકુમાર અગ્રવાલની સાથે (૩) ખુશ્બુ તે કિશોરકુમાર અગ્રવાલની પુત્રી અને સાહીલ શાહની ધણીયાણી તથા (૪) કિશોરકુમાર જયપ્રકાશ અગ્રવાલ તમામે સામેલ થઈ સદર ફ્લેટ નં. ૫૦૨ વાળી મિલ્કતનો એસાઈમેન્ટનો કરાર મહેશકુમાર હીરાભાઈ ચાવડાના લાભમાં કરી આપેલ હતો. જે એસાઈમેન્ટનો કરાર સુરતની સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૪૩૮ થી તા.૮.૧.૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલ છે. આ રીતે સદર ફ્લેટની મિલ્કતના માલિક તથા કબજેદાર મહેશકુમાર હીરાભાઈ ચાવડા થયેલ હતા.

ત્યારબાદ સદર ફ્લેટ નં. ૫૦૨ વાળી મિલ્કત વિજયભાઈ માલાભાઈ ભરવાડે મહેશકુમાર હીરાભાઈ ચાવડા પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સુરતની સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૩૦૮૨ થી તા.૧૮.૬.૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. આ રીતે સદર ફ્લેટ નં. ૫૦૨ વાળી મિલ્કતના માલિક કબજેદાર વિજયભાઈ માલાભાઈ ભરવાડ થયેલ હતા.

ઉપર જણાવ્યા મુજબ સદરહુ સંપુર્ણ ઈમારત એન.એન.કોર્પ લિ. પાસેથી ખરીદ કરતી વખતે ફ્લેટ નં. ૫૦૨ ના ફ્લેટની ઈમારત વિજયભાઈ માલાભાઈ ભરવાડે ખરીદ કરી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી લેવાની જવાબદારી સ્વીકારેલી હતી. તે મુજબ વિજયભાઈ માલાભાઈ ભરવાડે મહેશકુમાર હીરાભાઈ ચાવડા પાસેથી સદર મિલ્કત ઉપર જણાવ્યા મુજબના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરી સદર સંપુર્ણ અશ્વીન મહેતા પાર્કની ઈમારતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મેળવી લીધેલ હતો. અને તેવા કબજા ભોગવટાની રૂએ સદર સંપુર્ણ અશ્વીન મહેતા પાર્ક નામની છ (૬) મંજલી ઈમારત ઉતારી દઈ સ્થળ ઉપર ખુલ્લી જમીન કરી દીધેલ છે. આ રીતે સદર અશ્વીન મહેતા પાર્કની ઈમારતની ખુલ્લી જમીનના માલિક કબજેદાર વિજયભાઈ માલાભાઈ ભરવાડ ચાલી આવેલ હતા.

ત્યારબાદ વિજયભાઈ માલાભાઈ ભરવાડે સદરહુ સંપુર્ણ જમીનને જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ–૬૫(અ) હેઠળ મલ્ટીપરપઝ હેતુ માટે બીનખેતી કરવા માટેની અરજી કરેલી. જે અરજીના અનુસંધાને મે. સુરતના કલેકટરશ્રીએ તેમના (૧) હુકમ ક્રમાંક નં. : (જે) બખ/ તપસ/ ક–૬૫–એ/ રજી.નં.૭૬/ ૨૦/ વશી ૮૦૯ થી ૮૧૮/ ૨૦૨૨, તા.૨૩.૩.૨૦૨૨ તથા (૨) હુકમ ક્રમાંક નં. : (જે) બખ/ તપસ/ ક–૬૫–/ રજી.નં.૫૩/ ૨૨/ વશી ૮૧૯ થી ૮૨૭/ ૨૦૨૨, તા.૨૩.૩.૨૦૨૨ ના રોજ હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ સીટી સર્વે કચેરીમાં નોંધ અનુક્રમ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	ફા. પ્લોટ નં.	ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અવેજ રૂા.
વેચાણ							

નં. ૫૯૬૧ તથા નોંધ અનુક્રમ નં. ૫૯૬૨ થી તા.૮.૪.૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૩૧.૫.૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સુરત ડીસ્ટ્રકટ તા. મજુરા (સુરત સીટી) શહેર સુરતનાં અઠવાલાઈન્સ મેઈન રોડ ઉપર આવેલી મુળ મોજે ગામ મોજે અઠવા, તા. મજુરા સર્વે નં. ૧૩૮ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૬, ૧૩૯ પૈકી તથા સર્વે નં. ૫/૧ વાળી અને સીટી સર્વે પ્રમાણે વોર્ડ અઠવાના સીટી સર્વે નં. ૨૭૬૮ તથા ૨૭૮૬ વાળી કુલ્લે આશરે ૩૨૯૨.૫૮ સમ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫(અઠવા–ઉમરા) ના ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૭૦ વાળી ૩૨૯૨.૫૮ સમ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનના માલિક વિજયભાઈ માલાભાઈ ભરવાડે ગોકુલ સ્પેસ ડેવલોપર્સ પ્રા.લિ.ને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સુરતની સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૩૮૭૫ થી તા.૨૧.૨.૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

આ રીતે સદર જમીનના માલિક ગોકુલ સ્પેસ ડેવલોપર્સ પ્રા.લિ. યાને હમો બીજા પક્ષના થયેલ છે અને ચાલી આવેલ છે. જેથી સદર જમીન ઉપર હમો બીજા પક્ષનાને હર કોઈ રીતની કાર્યવાહી કરવાનો હકક અને અધીકાર છે અને તેવા હકક અને અધીકારની રૂએ તથા ઉપર જણાવેલ પરવાનગીને આધારે હમો બીજા પક્ષનાએ સદર જમીન ઉપર "......................" ના નામથી ઓળખાતા બાંધકામવાળા બીલ્ડીંગની રચના કરેલ છે. જેથી જમીન અને બાંધકામના હમો બીજા પક્ષના માલીક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયેલા છીએ અને બીલ્ડીંગમાં જુદી જુદી ઓફીસોની રચના કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહુ **ઈમારત** માં **............ માળે** આવેલ **ઓફીસ નં. ....** વાળી મીલ્કત હમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપેલ છે. જે અંગેનો સાટાખત નં......... તા. ....થી નોંધાયેલ છે. જેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાના લાભમાં કરી આપેલ છે

(૩) બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મીલ્કત ઉપર કોઈ કરજ કર્યુ નથી. તેમજ સદરહુ મીલ્કત કોઈને પણ ગીરોમાં આપી નથી. સદરહુ મીલ્કત થકી બીજા પક્ષના કોઈના કોઈ પણ જાતના જામીન થયા નથી. સદરહુ મીલ્કતના ટાઈટલ ડીડસ બીજા પક્ષનાએ કોઈને પણ ઈકવીટેબલ ગીરો કરવાને ઈરાદે સુપ્રત કર્યા નથી. ટુંકમાં સદરહુ મીલ્કત નબોજી નકરજી ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે.

(૪) સદરહુ મીલ્કત ઉપર કોઈના કોઈપણ જાતના ચાર્જ બોજો કે લીયનના હકકો નથી. સદરહુ મીલ્કત અંગે કોઈ પણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી લેણું બાકી પડતું નથી. તેમજ સદરહુ મીલ્કત કોઈ પણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી અમલદારના હુકમથી ટાંચ કે જપ્તીમાં નથી. ટુંકમાં સદરહુ મીલ્કત નબોજી નકરજી ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે.

(૫) સદરહુ મીલ્કત અંગે કોઈપણ કોર્ટમાં કોઈપણ મનાઈ હુકમ અસ્તિત્વમાં નથી. સદરહુ મીલ્કત કોઈપણ કોર્ટના હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં નથી. ટુંકમાં સદરહુ મીલ્કત બોજા રહીત, નબોજી નકરજી ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે.

(૬) સદરહુ મીલ્કતમાં બીજા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના પણ કોઈપણ પ્રકારની લાગભાગ હકક હિસ્સા કે દરદાવો નથી. અને બીજા પક્ષના સદરહુ મીલ્કતના એકલા અને સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર છે. અને બીજા પક્ષનાને એકલાને સદરહુ મીલ્કતના માલીક તરીકે સદરહુ મીલ્કત વેચાણ બક્ષિસ ગીરો યા અન્ય હર કોઈ રીતે તબદીલ કરવા તથા સદરહુ મીલ્કતની પોતાનું દિલ ચાહે તે રીતની તમામ પ્રકારની વહીવટ વ્યવસ્થા તબદીલી કરવા હકક અને અધિકાર છે.

(૭) પોતાના તેવા હકક અધિકારની રૂએ બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલ્કત પૈકી પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપી છે. અને હવેથી સદરહુ મિલ્કતના પહેલા પક્ષના આ દસ્તાવેજની રૂએ સ્વતંત્ર અને સંપુર્ણ માલીક થયા છે સહિ.

(૮) સદરહુ મીલ્કતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને નીચે પરીશિષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપ્યો છે અને તે વેચાણ અવેજ બીજા પક્ષનાને પુરેપુરો ચુકતે મળી ગયો છે અને તેની બીજા પક્ષના આથી પહોંચ સ્વીકારે છે. અવેજ નહિ મળયાની કે અવેજ ઓછો મળયાની કોઈ તકરાર બીજા પક્ષના કે અન્ય કોઈ પણ કરી શકે નહી તેમ છતાં જો કોઈ કરે તો તે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી રદબાતલ થાય સહી.

:: પરિશીષ્ટ ::

નં.	બેંકનું નામ	ચેક/ડી.ડી. નં.	તારીખ	રકમ રૂા.
૧.				
૨.				
			Total Rs.	

(૯) સદરહુ મિલ્કતના હવેથી પહેલા પક્ષના માલીક થયા હોવાથી સદરહુ મિલ્કતના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં યા પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં પહેલા પક્ષનાનું નામ દાખલ કરવાનું છે અને તે માટે બીજા પક્ષનાએ તમામ જરુરી સહી સંમતી કબુલાત વિગેરે આપવાના છે જો બીજા પક્ષના તેમાં કસુર કરે તો પહેલા પક્ષના આ દસ્તાવેજને આધારે પોતાનુ નામ દાખલ કરાવી શકે સહી અને પહેલા પક્ષના તે રીતે નામ ફેર કરાવે યા પોતાનુ નામ દાખલ કરાવે તેમાં બીજાપક્ષનાએ કે અન્ય કોઈએ કોઈ પણ જાતના વાંધા વિરોધ અવરોધ કે અટકાયત કરવા કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો બીજાપક્ષના કે અન્ય કોઈ પણ તેવા વાંધા વિરોધ અવરોધ કે અટકાયત કરે યા કરાવે તો તે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી રદબાતલ થાય સહી.

(૧૦) સદરહુ વેચાણ આપવામા આવતી કોર્મશીયલ ઈમારત (ઓફીસ) માં આવેલ હોયને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામા આવે છે. જે પાલન નહી થયે દસ્તાવેજ રદૃ કરવામા આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

(૧) સદરહુ "........................." બિલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા સુરત મ્યુનીશપલ કોર્પોરેશને આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનું કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા, બાંધકામમાં વપારવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાની નથી વિગેરે. નું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે શકો વાંધો તકરાર રહેતી નથી. તેવુ તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

(૨) સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ના બિલ્ટ અપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફટ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કીંગ પ્લેશ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ઓર્નસ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓર્નસ/કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ/કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક રહેશે નહી. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં પરીશીષ્ટ : ૩માં આપવામા આવેલ છે.

(૩) સદરહુ "......................." ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) માલીકોનું એક એસોશીયેશન રચેલુ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ/ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એકટ / નોન ટ્રેડીંગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને એસોશીયેશન રજીસ્ટર્ડ કરવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. "............................." ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, કલબ હાઉસ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા, ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ઓર્નસ એસોશીયેશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને "...................." બિલ્ડીંગના

એસોશીયેશનને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીના "........................." માં વેચાણ ન થયેલ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) નો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહુ એસોશીયેશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

(૪) સદરહુ એસોશીયેશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાની બાબતમાં કે બીજા કોઈને પણ થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમા આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી, તે સાથે જણાવવાનું કે, સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફટ, પાર્કીંગ વિગેરે... જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડર્સોએ સહીયારી રીતે સમજીને વપારવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) નું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગના એસોશીયેશનને જવાબદારી સોપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહુ બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન–મહેસુલ, લીઝ, મેન્ટેનન્સ તથા મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટના લાઈસન્સ રીન્યુ કરવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી, વિગેરે.... તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોશીયેશનની રહેશે. જેમા અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

(૬) તમો સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) માટેનુ પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. ઈમારતમાં એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી. તેમજ મેઈનડોરની ડીઝાઈનમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. આ ઉપરાંત ઈમારતની કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો રાખી શકાશે નહી. તે બાબત એસોશીયેશન સાઈઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઈઝના અને તે જ

સ્થળે તમો સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ના સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોશીયેશન જે નિયમ બનાવે તેનું તમોએ પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેઈફટી ગ્રીલોની ડીઝાઈન જે એસોશીયેશન નકકી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

(૭) તમો ખરીદનારે એરકન્ડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાની નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકન્ડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેકાય તે રીતે મુકવાના છે.

(૮) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલનચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાની નથી.

(૯) ભવિષ્યમાં ઈમારત અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તે તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો જ તમારો હકક તેના સમારકામ, બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તેના માલિક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

(૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ (ઓફીસ) માં અમારા નામનું ટોરન્ટ પાવર કું નું ઈલેકટ્રીક કનેકશન, જી.એસ.પી.સી.નું ગેસ કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી દિન : ૧૫ માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામા કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઈટબીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકશું. જેનો તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકડર્સ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડ, એસ.એમ.સી. વેરાબીલમાં તમારે મિલ્કત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી ૧૫ દિવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાના રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવશે.

(૧૧) સદરહુ તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) સંબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઈલેકટ્રીક કનેકશનો જે કાંઈ ચાર્જ, મકાન વપરાશના દાખલાની તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનું છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાનો છે. તેમજ સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ), સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીમાં તમામ જગ્યામાં

દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે અને તે માટે જરૂર પડયે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતિ આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઈપણ સકરારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાના થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ કે સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી.વિગેરે ... વધઘટ કે ઉમેરો થતા જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) વાળી મિલ્કતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) નાં કલીયર અને માર્કેટેબલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોઉત્તરના લેખ દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

(૧૩) સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ના વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) વેચાણ આપેલ છે. આ મકાન બાંધકામ, માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે તે ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને ખરીદેલ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) નો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૧૪) સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) માં તમો ખરીદનારાએ નીચેના કે અન્ય કોઈપણ મેમ્બર્સે આર.સી.સી.(સ્ટ્રકચર) ને નુકશાન કરવાનુ નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ સામાન ભરવાના નથી તેમજ સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) તમોએ રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) માં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો, કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવુ વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને, એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને.. બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડરો દ્રારા કરી શકાશે નહી. ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદરની બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

(૧૫) આ એપાર્ટમેન્ટમાં ફલેટ હોલ્ડરોએ આ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) નો ઉપયોગ ફકત કોર્મશીયલ હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશ. તેમા કોઈપણ ફલેટમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર

ખાનપાન કે જાહેર હેતુવાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટેકોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) નો ઉપયોગ કરી શકશો નહી. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને ન્યુશન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડરોએ વર્તવાનુ નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી. કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની ઈમારતની દિવાલોનો જાહેર હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઈમારતને વાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનુ થાય ત્યારે દરેક ફલેટ હોલ્ડરોએ પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે. જો તેવો ખર્ચ આપવામાં કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડરો કસુર કરશે. તો તે સામે એસોશીયેશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનારના ગણાશે અને તે તેવા ફલેટ/ ઓફીસ હોલ્ડરો વિરૂધ્ધ કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલિકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલ્કતનો પ્રર્વતમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમા આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર ફલેટ ખરીદ કરેલ છે તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રર્વતમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડરોને હકક રહેશે.

(૧૬) આ એપાર્ટમેન્ટના કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડરોએ પોતાના કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) નો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો નિયમ સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

આ ઈમારતના કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડરોએ પોતાના કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) માં આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પર્દાથનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૭) સદરહુ "............................" માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, એસ.એમ.સી. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામા આવે કે માંગવામા આવે તે વેરો આ બિલ્ડીંગના તમામ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ એસ.એમ.સી. કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનાર અંગત રીતે જ એસ.એમ.સી તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ રીતના તમામ જાતના ટેક્ષ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામા આવશે તો ટેક્ષો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

(૧૮) સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના નિયમને અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોની કે ઈમારતમાં નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની તમામ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદરહુ ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીયેશન રચના સુધી હમારી લેખીત મંજુરી લેવાની રહેશે. એસોશીયેશનની રચના થયા બાદ એસોશીયેશનની પુર્વ લેખીત મંજુરી લેવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે.... ને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી તમારી ઉપર થઈ શકશે.

(૧૯) સદરહુ બિલ્ડીંગનું નામ અમોએ "............................" રાખેલ છે. તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

(૨૦) આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીશડીકશન સુરત શહેર રહેશે. જેની જાણ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડરને કરવામા આવેલ છે.

(૨૧) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડર તેમા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી અથવા જો તેમા ફેરફાર કરવામા આવે તો તમારા ઉપર, નીચેના કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડરની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

(૨૨) સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) નો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે એટલે કે ખરીદનારના શીરે છે.

(૨૩) THE PROMOTER SHALL NOT HAVE ANY CLAIM OVER F.S.I., ADDITIONAL F.S.I ,COMMON AREA AND TERRACE RIGHTS AFTER BUILDING USE PERMISSION HAS BEEN OBTAINED, SUCH RIGHTS IF ANY WILL BE ENCLOSED BY SOCIETY OF BUYERS

(૨૪) ઉપરોકત મિલ્કતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધિન છે. ફલેટ/ ઓફીસ હોલ્ડરોને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામા આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એક

એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે. એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવટ ખરીદનાર કબુલ રાખે છે અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહી.

(૨૫) સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) વાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

(૨૬) સદરહુ ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમા કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ખરીદનારના નામ જોગ એસોશીયેશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોશીયેશન બોડીએ પણ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગે પણ એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલા દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોશીયેશન દ્વારા આપવામા આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે. (કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોશીયેશન જે નકકી કરશે તે ફી તમો કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.) એસોશીયેશનના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહી આવે તેવા કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડરને એસોશીયેશન દ્વારા ત્રીજી નોટીશ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદ્દબાતલ કરવામા આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજ રોજ તમો આ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો. જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૭) <u>સદરહુ રહેણાંક હેતુની ઈમારતોનું સંકુલ કે જ "....................." ના નામથી ઓળખાય છે. તેની ઈમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ, પક્ષી, ઢોર ઢાંખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી. કે અન્ય કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી.</u>

(૨૮) ફલેટ ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

(૨૯) લીફટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું, જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોશીયેશન મારફત લેવાના રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	ફા. પ્લોટ નં.	ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અવેજ રૂા.
વેચાણ							

એસોશીયેશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે.. ચાલુ કન્ડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે.

(૧૧) સદરહુ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોઈને તેના નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ ફલેટ/ ઓફીસ અંગે કલમ : ૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) નો ઉપયોગ તેના નિતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૧૨) સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. ----- -- તા...................... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ " રેરા" ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે. બંન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાનથી નિરાકરણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ સને–૨૦૧૬ (RERA) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

(૧૨–અ) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૩) સદરહુ મીલ્કતના આજદિન સુધીના તમામ કરવેરા બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધા છે. અને હવેથી સદરહુ મીલ્કતના તમામ કરવેરા પહેલા પક્ષનાએ માલીક તરીકે ભરવાના છે સહિ.

(૧૪) સદરહુ મીલ્કત બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને નબોજી નકરજી ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી ફાળવી આપી છે અને તેની ખાત્રી પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના મારફત કરી કરાવી લીધેલ છે.

(૧૫) સદરહુ મીલ્કતનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષનાએ આજરોજ પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કર્યો છે.

(૧૬) સદરહુ મીલ્કત ઉપર અન્ય કોઈના કોઈપણ જાતના ઈઝમેન્ટના હકકો નથી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	ફા. પ્લોટ નં.	ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અવેજ રૂા.
વેચાણ							

(૧૭) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટાંપ ડયુટી, રજીસ્ટેશન ફી, ટાઈપ ખર્ચ વિ. આનુસંગીક ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ–૧ (ઈમારત)::–

સુરત ડીસ્ટ્રકટ તા. મજુરા (સુરત સીટી) શહેર સુરતનાં અઠવાલાઈન્સ મેઈન રોડ ઉપર આવેલી મુળ ગામ મોજે અઠવા, તા. મજુરા સર્વે નં. ૧૩૮ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૬, ૧૩૯ પૈકી તથા સર્વે નં. ૫/૧ વાળી અને સીટી સર્વે પ્રમાણે વોર્ડ અઠવાના સીટી સર્વે નં. ૨૭૬૮ તથા ૨૭૮૬ વાળી કુલ્લે આશરે ૩૨૯૨.૫૮ સમ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫(અઠવા–ઉમરા) ના ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૭૦ થી નોંધાયેલ જમીનમાં બંધાયેલ " .... " ના નામથી ઓળખાતી બહુમાળી ઈમારત.

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં :– ....નું બાંધકામ કરેલ છે.
ફર્સ્ટ ફલોરમાં :– .... બાંધકામ કરેલ છે.
સેકન્ડ ફલોરથી
.... ફલોરમાં :– .... બાંધકામ કરેલ છે.

એમ સમગ્ર વિંગમાં એક માળે એક માળે કુલ .... (.......) ઓફીસ મળી કુલ (...........) યુનીટનું બાંધકામ કરેલ છે.

<u>સદરક સમગ્ર ઈમારતની ચતૃ:સિમા નીચે મુજબ છે.</u>

ઉત્તરે :– લાગુ .... આવેલ છે.
દક્ષિણે :– લાગુ .... આવેલ છે.
પૂર્વે :– લાગુ .... આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– લાગુ .... આવેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ–ર (ઓફીસ)::–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧ માં વર્ણવેલ ઈમારત કે જે " ...." ના નામથી ઓળખાય છે. જે ઈમારતમાં **............. માળે** આવેલ **<u>ઓફીસ નં. ....</u>** થી નોધાયેલી બાંધકામ સહીતની મિલ્કત કે જેનુ બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે તથા કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે. તે વિગતની ફલેટ/ ઓફીસની મિલ્કત તેમજ તેની નીચેની જમીનમાં પહોચતા વણ વહેચાયેલ આશરે .... ચો.મી. હકક હીસ્સા સહીતની તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક સહીતની ફલેટ/ ઓફીસની મિલ્કત દરોબસ્ત. જેની ચતૃ:સિમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :– લાગુ .... આવેલ છે.
દક્ષિણે :– લાગુ .... આવેલ છે.
પૂર્વે :– લાગુ .... આવેલ છે.
પશ્ચિમે :– લાગુ .... આવેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	ફા. પ્લોટ નં.	ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અવેજ રૂા.
વેચાણ							

–:: પરિશિષ્ટ–૩(સહીયારી)::–

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફટ સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ અગાસી વિગેરે.. આ પરિશીષ્ઠમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ એપાર્ટમેન્ટ(ફલેટ/ ઓફીસ) ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજકુર સુવિધાનો કોઈપણ કોર્મશીયલ ઈમારત(ઓફીસ) હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાએ હમારા તન તથા મનની સંપુર્ણ સાવઘ અવસ્થામાં વાંચી વંચાવી સમજી વિચારી કર્યો છે, જે હમો બીજા પક્ષનાને તથા હમો બીજા પક્ષનાના તમામ વંશ વાલી વારસોને કબુલ મંજુર અને બંઘનકર્તા થાય સહિ અને રહેશે સહિ.

અત્રે––––––––––––––––––––મતુ.તત્રે––––––––––––––––––––શાખ
ગોકુલ સ્પેસ ડેવલોપર્સ પ્રા.લિ. ના ડીરેકટર તરીકે

––––––––––––––––––––––   ––––––––––––––––––––––
(વિજયભાઈ માલાભાઈ ભરવાડ)

––––––––––––––––––––––   ––––––––––––––––––––––
(જીલુબેન વિજયભાઈ ભરવાડ)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	ફા. પ્લોટ નં.	ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અવેજ રૂા.
વેચાણ							

સરનામું :– **" ...." ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં .... માળે આવેલ <u>ઓફીસ નં. ....</u> થી નોધાયેલી મીલ્કત.**

<u>પહેલા પક્ષના :–</u>

<u>બીજા પક્ષના :–</u> **ગોકુલ સ્પેસ ડેવલોપર્સ પ્રા.લિ. ના ડીરેકટર તરીકે**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	ફા. પ્લોટ નં.	ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અવેજ રૂા.
વેચાણ							

સરનામું :– **"..........................." ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં .... માળે આવેલ ઓફીસ નં. .... થી નોધાયેલી મીલ્કત.**

પહેલા પક્ષના :–

બીજા પક્ષના :– **ગોકુલ સ્પેસ ડેવલોપર્સ પ્રા.લિ. ના ડીરેકટર તરીકે**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	ફા. પ્લોટ નં.	ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અવેજ રૂ.
વેચાણ							

<u>પહેલા પક્ષના :–</u> પક્ષકારનો ફોટો ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

....

————————————————————

<u>બીજા પક્ષના :–</u>

ગોકુલ સ્પેસ ડેવલોપર્સ પ્રા.લિ. ના ડીરેકટર તરીકે

(૧) વિજયભાઈ માલાભાઈ ભરવાડ

————————————————————

(૨) જીલુબેન વિજયભાઈ ભરવાડ

————————————————————

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	ફા. પ્લોટ નં.	ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અવેજ રૂા.
વેચાણ							

:: પરીશીષ્ઠ ::

નોંધણી અધીનીયમ–૧૯૦૮ કલમ–૩૪ પેટા કલમ–૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
૧	તબદીલી લેખમાં જણાવેલ વિગતોનું વર્ણન મુજબ સુરત ડીસ્ટ્રકટ તા. મજુરા (સુરત સીટી) મોજે ગામ મોજે અઠવા, તા. મજુરા સર્વે નં. ૧૩૮ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૬, ૧૩૯ પૈકી તથા સર્વે નં. ૫/૧ વાળી અને સીટી સર્વે પ્રમાણે વોર્ડ અઠવાના સીટી સર્વે નં. ૨૭૬૮ તથા ૨૭૮૬, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫(અઠવા–ઉમરા) ના ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૭૦ થી નોધાયેલી બીનખેતીની જમીનમાં બંધાયેલ "........................" ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં **............... માળે** આવેલ **<u>ઓફીસ નં. ....</u>** થી નોધાયેલી બાંધકામ સહીતની મિલ્કત. જે મીલ્કત તમોએ વેચાણ કરેલ છે કે કેમ ?	
૨.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે તથા કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. છે. તે મીલ્કત માટે દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે ?	
૩.	તબદીલીના લેખમાં જણાવેલ વિગતે વેચાણ અવેજની રકમ તમોને મળેલ છે ?	
૪.	તબદીલીના લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને હકક કમી કરનાર તરીકે તમે પોતે જાતે સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	
૫.	પાવર ઓફ એટર્ની આપનારાઓ દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬.	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિતઓએ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે ?	
૭.	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮.	તબદીલીનાં લેખમાં ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખે તેવી વ્યકિતઓ લાવ્યા છો ?	
	ઓળખ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો	
૧.	તબદીલીનો લેખ લખી આપનાર વ્યકિત કે જેઓએ કબુલાત આપી તેમને તમો ઓળખો છો ?	
૨.	તબદીલીનાં લેખમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત એક જ છે ?	
૩.	કોઈ વ્યકિતએ ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	

વેચાણ આપનારની સહી — ઓળખ આપનારની સહી

ગોકુલ સ્પેસ ડેવલોપર્સ પ્રા.લિ. ના ડીરેકટર તરીકે

______________________ ______________________

______________________ ______________________

સહી
સબરજીસ્ટ્રાર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	ફા. પ્લોટ નં.	ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અવેજ રૂા.
વેચાણ							

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	સર્વે નં.	ટી.પી. નં.	ફા. પ્લોટ નં.	ઓફીસ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અવેજ રૂા.
વેચાણ							