<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

આજ રોજ તારીખ : ____________ ને ______________ વારના રોજ **"અક્ષર આઈકોન"** નામની યોજનામાં________________વીંગમાં ______ફ્લોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન/ઓફીસ નંબર : _________ નો રૂા. _____________/– માં વેચાણ દસ્તાવેજ.....

<u>લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :</u>

(૧) ________________________________,
ઉ.વ.આ._____, ધંધો :______, (.બદ :___________)

(૨) ________________________________,
ઉ.વ.આ._____, ધંધો :______, (.બદ :___________)
રહેવાસી : ____

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"પ્રથમ પક્ષવાળા"** અથવા **"વેચાણ રાખનાર"** અથવા **"એલોટી"** અથવા "તમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>લખી આપનાર / જમીન માલીક / બીજા પક્ષવાળા :</u>

અક્ષર ઈન્ફ્રાસ્પેસ એ નામે અને સ્ટાઈલથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી અને તેના ભાગીદારો....પાન કાર્ડ નંબર– ABTFA4455H

(૧) **શ્રી કેતન ધીરજલાલ રાજપરા**, ઉ.વ. આ. ૪૫, ધંધો : વેપાર,
મુ. જુનાગઢ, ઠે. બ્લોક નંબર–એ–૩૦૧, મોનાર્ક રેસી. રાયજી બાગ પાસે, જુનાગઢ.

(૨) **શ્રી જગદીશ પ્રવિણભાઈ ચરાડવા**, ઉ.વ. ૪૬ આ., ધંધો –વેપાર,
રહે. "અક્ષર" પ્રહલાદ પ્લોટ, શેરી નંબર–૧/૧૮, કોર્નર, આશાપુર મંદિર, પેલેસ રોડ, રાજકોટ.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "બીજા પક્ષકાર" અથવા "વેચાણ આપનાર" અથવા "પ્રયોજક" અથવા "પ્રમોટર" અથવા "અમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના હયાત ભાગીદાર તથા નવા જોડાયેલ ભાગીદારો અને /

તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / બીજા પક્ષાવાળા મળી તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે.........

મિલ્કતના ટાઈટલની વિગત :–

(૧) શ્રી ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ જીલ્લાના તાલુકા જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા હદમાં આવેલ ગામ મોજે ઝાંઝરડા ગામે સર્વે નંબર–૧૮ ની ખેતીની જમીનો કબ્જો અગાઉ શ્રી કુંભાર લખમણ નાનજીનો રાજશાહી વખતનો હતો. જે અંગેની પ્રમોલગેશન નોંધ નંબર–૫૯ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ.૧૫/૫/૧૯૫૫ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૨) ત્યારબાદ શ્રી લખમણ નાનજીના નામે સર્વે નંબર–૧૮ નું ખાતુ ચાલતુ હતુ પરંતુ તેમના ભાઈ શ્રી વાલા નાનજી હોય બન્ને ભાઈઓના ખાતે રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૧૬૯, તારીખ.૮/૨/૧૯૬૧ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ.૧૯/૭/૧૯૬૨ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૩) ત્યારબાદ શ્રી લખમણ નાનજી તથા શ્રી વાલા નાનજીએ તેમના સંયુકત ખાતાની જમીન અંગે ઘરમેળે સમજુતીથી ભાઈઓ ભાગ પાડતા એકર ૯–૩૨ ગુંઠા તથા પોતે ખરાબો ૦–૧૨ ગુંઠા મળી કુલ એકર ૧૦–૦૪ ગુંઠા ખેતીની જમીન શ્રી વાલા નાનજીના ભાગે અને હિસ્સે આવેલ. તેમજ, એકર ૯–૩૨ ગુંઠા તથા પોતે ખરાબો એકર ૦–૧૨ ગુંઠા મળી કુલ એકર ૧૦–૦૪ ગુંઠા ખેતીની જમીન શ્રી લખમણ નાનજીના ભાગે અને હિસ્સે આવેલ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૪૫૨, તારીખ. ૦૨/૦૯/૧૯૭૫ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ.૧૦/૧૦/૧૯૭૫ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૪) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર–૧૮ પૈકીના ખાતેદાર શ્રી વાલા નાનજીએ પોતાની કુલ જમીન એકર ૧૦–૦૪ ગુંઠામાંથી એકર ૧–૦૮ ગુંઠા શ્રી જીવરાજભાઈ ડાયાભાઈને વેચાણ કરતા હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૪૭૭, તારીખ.૦૨/૦૪/૧૯૭૭ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ.૦૮/૦૭/૧૯૭૭ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૫) ત્યારબાદા શ્રી વાલાભાઈ નાનજીભાઈની હૈયાતીમાં તેમની સીધીલીટીના વારસદારો વચ્ચે સમજુતીથી ભાગ પાડતા સર્વે નંબર–૧૮ પૈકી એકર ૧–૨૮ ગુંઠા શ્રી રંભાબેન વાલાભાઈના ભાગે અને હિસ્સે આવેલ તથા સર્વે નંબર–૧૮ પૈકી એકર ૧–૨૯ ગુંઠા શ્રી પરસોતમભાઈ વાલાભાઈના ભાગે અને હિસ્સે આવેલ તથા સર્વે નંબર–૧૮ પૈકી એકર ૧–૨૯ ગુંઠા શ્રી જેઠાભાઈ વાલાભાઈના ભાગે

અને હિસ્સે આવેલ તથા સર્વે નંબર–૧૮ પૈકી એકર ૧–૨૯ ગુંઠા શ્રી જેન્તીભાઈ વાલાભાઈના ભાગે અને હિસ્સે આવેલ તથા સર્વે નંબર–૧૮ પૈકી એકર ૧–૨૯ ગુંઠા શ્રી વલ્લભભાઈ વાલાભાઈના ભાગે અને હિસ્સે આવેલ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૧૧૧૭, તારીખ.૨૪/૦૭/૧૯૯૪ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ. ૧૨/૦૯/૧૯૯૪ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૬)   ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર–૧૮/પૈકી હેકટર ૦–૬૯–૮૧ વાળી જમીન તેના માલીક શ્રી જેઠાભાઈ વાલાભાઈ પાસેથી સદરહુ ખેતીની જમીન પૈકી હેકટર ૦–૨૭–૩૨ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૨૬૬૦, તારીખ.૧૭/૦૫/૨૦૦૦ થી શ્રી મોહનભાઈ મેઘજીભાઈ મેંદપરાએ વેચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૧૬૫૭, તારીખ.૧૭/૦૫/૨૦૦૦ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ.૧૫/૦૭/૨૦૦૦ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૭)   ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર–૧૮/પૈકી હેકટર ૦–૪૨–૪૯ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન તેના માલીક શ્રી જેઠાભાઈ વાલાભાઈ કાચાએ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૧૪૦૧૭ તા. ૩૦/૧૦/૨૦૧૦ ના રોજથી (૧) શ્રી ભરતભાઈ નારણભાઈ નંદાણીયા, (૨) શ્રી હરદાસભાઈ માલદેભાઈ સોલંકી, (૩) શ્રી રમેશભાઈ વજશીભાઈ સોલંકીએ વેચાણ લીધેલ. જે દસ્તાવેજની રૂઈએ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૫૦૯૧, તારીખ. ૦૪/૧૧/૨૦૧૦ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ. ૧૨/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૮) તેમજ ઉપરોકત નોંધ નંબર–૫૦૯૧ ની વિગતમાં વેચનારનું નામ શ્રી જેન્તીભાઈ વાલાભાઈ કાચા ભુલથી લખાયેલ છે. પરંતુ સાચી અને ખરી વિગતે વેચનારનું નામ શ્રી જેઠાભાઈ વાલાભાઈ કાચા વાંચવા અને સમજવા માટેનો સુધારો કરવામાં આવેલ. જે અંગેની સુધારા નોંધ નંબર–૫૨૫૦, તારીખ.૧/૧/૨૦૧૧ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ. ૧૬/૫/૨૦૧૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ. તેમજ સદરહું નોંધ નંબર–૫૨૫૦ ની વિગતમાં વેચાણ કિંમત ખોટી લખાયેલ છે. જે અંગેનો સુધારો કરવામાં આવેલ. જે અંગેની સુધારા નોંધ નંબર–૫૮૨૫   તારીખ. ૨૨/૧૨/૨૦૧૧ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ.૧૨/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૯) ત્યારબાદ ઉપરોકત વિગત વર્ણન વાળી સદરહુ સર્વે નંબર–૧૮/પૈકી હેકટર ૦–૬૯–૮૧ વાળી ખેતીની જમીન પૈકી હેકટર ૦–૨૩–૨૬ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન તેના માલીક શ્રી જેન્તીભાઈ વાલાભાઈ કાચા પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૧૪૦૧૪, તારીખ. ૩૦/૧૦/૨૦૧૦ થી (૧) શ્રી રંભાબેન વાલાભાઈ કાચા (૨) શ્રી પરસોતમભાઈ વાલાભાઈ કાચાએ વેચાણ લીધેલ. જે દસ્તાવેજની રૂઈએ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૬૬૬૮,

તારીખ. ૧૦/૩/૨૦૧૪ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ. ૦૯/૦૬/૨૦૧૪ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૦) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર–૧૮/પૈકી–૭ હેકટર ૦–૪૬–૫૫ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન તેના માલીક શ્રી જેન્તીભાઈ વાલાભાઈ કાચા પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૧૪૦૧૫ તારીખ. ૩૦/૧૦/૨૦૧૦ ના રોજથી (૧) શ્રી ભરતભાઈ નારણભાઈ નંદાણીયા, (૨) શ્રી હરદાસભાઈ માલદેભાઈ સોલંકી, (૩) શ્રી રમેશભાઈ વજશીભાઈ સોલંકીએ વેચાણ લીધેલ. જે દસ્તાવેજ રૂઈએ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૫૦૯૦, તા.૦૪/૧૧/૨૦૧૦ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ.૦૭/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૧) ત્યારબાદ ઉપરોકત દર્શાવેલ સર્વે નંબર–૧૮/પૈકી–૬ હેકટર ૦–૪૨–૪૯ તથા સર્વે નંબર–૧૮/પૈકી–૭/પૈકી–૧ હેકટર ૦–૪૬–૫૫ મળી કુલ હેકટર ૦–૮૯–૦૪ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખેતીની જમીન વાણીજયક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા લે–આઉટ પ્લાન તૈયાર કરાવી કલેકટર સાહેબશ્રી, કલેકટર કચેરી, જુનાગઢ સમક્ષ જરૂરી સાધનિક આધારો સાથે અરજ અહેવાલ કરતા તે કચેરી મારફતે ધોરણસર તુમાર ચાલી જતા જુનાગઢ જીલ્લા કલેકટર સાહેબશ્રીની કચેરીના હુકમ નંબર–લેન્ડ/૧/સી./એન.એ./રજી. નં. ૧૧૬/૨૦૧૦–૨૦૧૧, તારીખ.૩૦/૯/૨૦૧૧ ના રોજથી સદરહું જમીન વાણીજય હેતુ માટે બીનખેતીના રૂપમાં ફેરવી આપવામાં આવેલ છે તથા સાથે રજુ રાખેલ તેનો પ્લાન પણ મંજુર કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૫૬૫૭, તારીખ. ૦૪/૧૦/૨૦૧૧ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ. ૧૪/૧૧/૨૦૧૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૨) તેમજ ઉપરોકત નોંધ નંબર–૫૬૫૭ ની પ્રમાણીતના શેરામાં ભુલ રહી જતા તે બાબતનો સુધારો વાંચવા અને સમજવા સુધારા નોંધ નંબર–૫૮૧૭, તારીખ.૦૮/૧૨/૨૦૧૧ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ.૧૫/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૩) ત્યારબાદ ઉપરોકત વિગતે સર્વે નંબર–૧૮/પૈકી–૬ હેકટર ૦–૪૨–૪૯ તથા સર્વે નંબર–૧૮/પૈકી–૭/પૈકી–૧ હેકટર ૦–૪૬–૫૫ ની બીનખેતી થયેલી જમીનના મંજુર થયેલા લે–આઉટ પ્લાન અનુસાર મંજુર થયેલ પ્લોટ નંબર–૧ ની જમીન ચો.મીટર ૬૫૨૮.૭૫ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીન તેના માલીકો શ્રી ભરતભાઈ નારણભાઈ નંદાણીયાનો ૫૫% અવિભાજીત હકક–હિસ્સો તથા શ્રી હરદાસભાઈ માલદેભાઈ સોલંકીનો ૩૦% અવિભાજીત હકક હિસ્સો તથા શ્રી રમેશભાઈ વજશીભાઈ સોલંકીનો ૧૫% અવિભાજીત હકક હિસ્સો આવેલો. જે માંથી શ્રી ભરતભાઈ નારણભાઈ નંદાણીયાએ પોતાના હકક–હિસ્સામાંથી ૨૫%

અવિભાજીત હકક–હિસ્સો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર–૧૦૯૭ તારીખ. ૧૫/૩/૨૦૧૩ ના રોજથી શ્રી રતિલાલ બેચરભાઈ રાણીંગાને વેચાણ આપેલ. જે દસ્તાવેજની રૂઈએ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૬૩૫૨, તારીખ. ૦૯/૦૫/૨૦૧૩ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ.૦૮/૦૮/૨૦૧૩ થી મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૪) આમ ઉપરોકત રીતે સદરહુ પ્લોટ નંબર–૧ ની જમીન ચો.મીટર ૬૫૨૮.૭૫ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીનમાં કુલ–૪ (ચાર) સહ માલીકો થતા (૧) શ્રી ભરતભાઈ નારણભાઈ નંદાણીયાએ ૩૦ % અવિભાજીત હકક હિસ્સો (૨) શ્રી હરદાસભાઈ માલદેભાઈ સોલંકીએ ૩૦% અવિભાજીત હકક હિસ્સો, (૩) શ્રી રમેશભાઈ વજશીભાઈ સોલંકીનો ૧૫% અવિભાજીત હકક હિસ્સો, (૪) શ્રી રતિલાલ બેચરભાઈ રાણીંગાનો ૨૫% અવિભાજીત હકક હિસ્સો આવેલ છે.

(૧૫) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહ માલીકો પૈકી શ્રી રતિલાલ બેચરભાઈ રાણીંગાનું તા. ૧૩/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ અવસાન થતા આ જમીન પરત્વે તેમનો ૨૫% અવિભાજીત હકક હિસ્સામાં તેમના વારસદારો તરીકે (૧) શ્રી વિમલ રતિલાલ રાણીંગા, (૨) શ્રી વનીતાબેન રતિલાલ રાણીંગા, (૩) શ્રી અવનીબેન રતિલાલ રાણીંગા, (૪) શ્રી શીલ્પાબેન રતિલાલ રાણીંગા એમ કુલ–૪ (ચાર) વારસદારો હોય તેઓને આ હકક હિસ્સો પ્રાપ્ત થતો હોય તેઓના નામે રેવન્યુ રેકર્ડમાં કલેકટર સાહેબશ્રી, જુનાગઢના પત્ર નંબર–લેન્ડ/૨/સી./હકક પત્રક નોંધ /૨૦૧૮, તારીખ. ૦૩/૦૧/૨૦૧૯ થી મળેલ સુચના મુજબ ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર–૬ માં હકક પત્રકે નોંધ દાખલ થતી ન હોવાથી એટલે સીધીજ ગામ નમુના નંબર–૨ માં અનુક્રમ નંબર–૧૫૪, તારીખ.૧૪/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ વારસાઈ નોંધ પડેલ છે.

(૧૬) ત્યારબાદ પ્લોટ નંબર–૧ ની જમીન ચો.મીટર ૬૫૨૮.૭૫ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીન તેના માલીકો (૧) શ્રી ભરતભાઈ નારણભાઈ નંદાણીયા, (૨) શ્રી હરદાસભાઈ માલદેભાઈ સોલંકી, (૩) શ્રી રમેશભાઈ વજશીભાઈ સોલંકી, (૪) શ્રી વિમલ રતિલાલ રાણીંગા, (૫) શ્રી વનીતાબેન રતિલાલ રાણીંગા, (૬) શ્રી અવનીબેન રતિલાલ રાણીંગા, (૭) શ્રી શીલ્પાબેન રતિલાલ રાણીંગાએ સદરહુ પ્લોટ નંબર–૧ ની ખુલ્લી જમીનનો સબ પ્લોટ પ્લાન તૈયાર કરાવી જુનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, જુનાગઢને અરજ કરતા તેમની કચેરીના ક્રમાંક : નંબર–ડેવ/લેન્ડ/સ.પ./એન્જી નં./૨૧૧૩, તારીખ. ૩૦/૯/૨૦૧૯ થી સબ પ્લોટ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૭) ત્યારબાદ ઉપરોકત વિગતે દર્શાવ્યા અનુસાર શ્રી રતિલાલ બેચરભાઈ રાણીંગાએ તારીખ.૧૨/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ વીલ યાને વસીયત નામું કરેલુ હોય અને તે વીલ યાને વસીયતનામાની વિગતમાં દર્શાવ્યા અનુસાર વીલમાં લખ્યા

મુજબની વિગતે અમલ કરવા માટેના અધિકારો એકઝીકયુટર તરીકે શ્રી કીરીટકુમાર નંદલાલ રાર્ણીગાને આપેલા હોય અને તે વીલના એકઝીકયુટર તેઓ એટલે કે શ્રી કીરીટકુમાર નંદલાલ રાર્ણીગા આવેલા હોય તેઓએ વીલમાં લખ્યા અનુસારની વિગતે અમલ કરાવવા માટે જુનાગઢના નામદાર કોર્ટમાં દિ.પ.અ.નં. ૫૫/૨૦૧૯ થી વિલનું પ્રોબેટ મેળવવા અંગે દાદ માંગતા નામદાર કોર્ટના તારીખ. ૦૬/૦૧/૨૦૨૦ ના હુકમ આધારે સદર વીલ પરત્વેનું પ્રોબેટ આપવામાં આવેલ છે.

(૧૮) ત્યારબાદ ઉપરોકત વિગતે દર્શાવ્યા અનુસાર પ્લોટ નંબર–૧ પૈકીની જમીન ચો.મીટર ૧૦૧૭.૭૫(સબ પ્લોટ નંબર–૧/૧) તથા પ્લોટ નંબર–૧ પૈકીની જમીન ચો.મીટર ૧૦૧૧.૫૫(સબ પ્લોટ નંબર–૧/૨) તથા પ્લોટ નંબર–૧ પૈકીની જમીન ચો.મીટર ૧૦૦૫.૩૫ (સબ પ્લોટ નંબર–૧/૩) તથા પ્લોટ નંબર–૧ પૈકીની જમીન ચો.મીટર ૯૯૯.૧૫ (સબ પ્લોટ નંબર–૧/૪) તથા પ્લોટ નંબર–૧ પૈકીની જમીન ચો.મીટર ૨૪૯૪.૯૫ (સબ પ્લોટ નંબર–૧/૫) મળી કુલ જમીન ચો.મીટર ૬૫૨૮.૭૫ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીનમાં ગુજરનાર સ્વ. રતિલાલ બેચરભાઈ રાર્ણીગાનો ૨૫% અવિભાજીત હકક–હીસ્સો આવેલ હોય તે હિસ્સો વીલમાં લખ્યા અનુસાર તેમના પુત્રશ્રી વિમલ રતીલાલ રાર્ણીગાને પ્રાપ્ત થતો હોય જેથી આ બાબતે વીલના એકઝીકયુટર તરીકે નામદાર કોર્ટ આપેલા પ્રોબેટની અમલવારી કરવા માટે શ્રી કીરીટકુમાર નંદલાલ રાર્ણીગાએ જુનાગઢ મામલતદાર સાહેબશ્રી સમક્ષ ઝાંઝરડા ગામના રેવન્યુ રેકર્ડમાં હકક પત્રક નંબર–૬ માં ફેરફાર કરવા માટે અરજ અહેવાલ કરતા જુનાગઢ મામલતદાર સાહેબશ્રી ધ્વારા ઝાંઝરડા ગામના હકક પત્રક નંબર–૬ માં વીલના પ્રોબેટ આધારીત નોંધ નંબર–૮૨૭૫, તારીખ. ૨૮/૧૦/૨૦૨૦ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ.૦૨/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ. નોંધ પાડતા પ્રોબેટના લખ્યા મુજબ શ્રી વિમલ રતીલાલ રાર્ણીગાનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ.

(૧૯) ત્યારબાદ ઉપરોકત વિગતે દર્શાવ્યા અનુસાર નંબર–૧ પૈકીની જમીન ચો.મીટર ૧૦૧૭.૭૫(સબ પ્લોટ નંબર–૧/૧) તથા પ્લોટ નંબર–૧ પૈકીની જમીન ચો.મીટર ૧૦૧૧–૫૫ (સબ પ્લોટ નંબર–૧/૨) તથા પ્લોટ નંબર–૧ પૈકીની જમીન ચો.મીટર ૧૦૦૫.૩૫ (સબ પ્લોટ નંબર–૧/૩) તથા પ્લોટ નંબર–૧ પૈકીની જમીન ચો.મીટર ૯૯૯.૧૫ (સબ પ્લોટ નંબર–૧/૪) તથા પ્લોટ નંબર–૧ પૈકીની જમીન ચો.મીટર ૨૪૯૪.૯૫ (સબ પ્લોટ નંબર–૧/૫) મળી કુલ જમીન ચો.મીટર ૬૫૨૮.૭૫ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીનમાં શ્રી રતિલાલ બેચરભાઈ રાર્ણીગાનું અવસાન થતા તેમની સીધીલીટીના વારસદારો (૧) શ્રી વિમલ રતિલાલ રાર્ણીગા, (૨) શ્રી વનીતાબેન રતિલાલ રાર્ણીગા, (૩) શ્રી અવનીબેન રતિલાલ રાર્ણીગા, (૪) શ્રી શીલ્પાબેન રતિલાલ રાર્ણીગા એમ કુલ–૪ (ચાર) નામોની વારસાઈ કલેકટર સાહેબશ્રી જુનાગઢના પત્ર નંબર લેન્ડ/૨/સી./હકક પત્રક નોંધ /૨૦૧૮, તારીખ.૦૩/૦૧/૨૦૧૯ થી મળેલ સુચના

મુજબ ગામ દફતરે ગામ નમુના નંબર–૬ માં હકક પત્રકે નોંધ દાખલ થતી ન હોવાથી ગામ નમુના નંબર–૨ ના અનુક્રમ નંબર–૧૫૪, તારીખ.૧૪/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજથી વારસદારોના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ પ્રોબેટના આધારે હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૮૨૭૫, તારીખ. ૨૮/૧૦/૨૦૨૦ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ.૦૨/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ. તેમાં ફકત વિમલ રતીલાલ રાણીંગાનું નામ દાખલ થયેલ તેમજ ગામ નમુના નંબર–૨ માં ઉપર મુજબના કુલ–૪(ચાર) વારસદારોના નામો માંથી (૧) શ્રી વનીતાબેન રતિલાલ રાણીંગા, (૨) શ્રી અવનીબેન રતિલાલ રાણીંગા, (૩) શ્રી શીલ્પાબેન રતિલાલ રાણીંગાનું નામ કમી કરવાનું રહી ગયેલ. તેથી શ્રી વિમલ રતિલાલ રાણીંગાએ મામલતદાર સાહેબશ્રી, જુનાગઢ સીટી જુનાગઢને તારીખ.૩૦/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ અરજ કરતા તેમની કચેરીના સુધારા હુકમ નં. ઈ–ધરા/વશી/૪૭૯/૨૦૨૧, તારીખ. ૨૦/૪/૨૦૨૧ ના રોજ સુધારા હુકમ મુજબ શ્રી વિમલ રતિલાલ રાણીંગા સિવાયના અન્ય ત્રણ વારસદારો (૧) શ્રી વનીતાબેન રતિલાલ રાણીંગા, (૨) શ્રી અવનીબેન રતિલાલ રાણીંગા, (૩) શ્રી શીલ્પાબેન રતિલાલ રાણીંગાના નામો કમી કરી અને માત્ર ને માત્ર શ્રી વિમલ રતિલાલ રાણીંગાનું નામ ચાલુ રાખેલ છે અને હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૮૨૭૫ ની પ્રમાણીત શેરાની તારીખ શરત ચુકથી ૦૨/૦૧/૨૦૨૦ લખાયેલ જે સાચી અને ખરી તારીખ.૦૨/૦૧/૨૦૨૧ વાંચવા અને સમજવા સુધારા હુકમ થયેલ. જે હુકમની રૂઈએ હકક પત્રક નંબર–૬ માં નોંધ નંબર–૮૫૨૮, તારીખ. ૨૦/૦૪/૨૦૨૧ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ.૨૫/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૨૦) તેમજ ઉપરોકત મંજુર થયેલ નોંધ–૮૫૨૮ માં દર્શાવેલ વિગતમાં ગામ નમુના નંબર–૨ ના અનુક્રમ નંબર–૧૫૪ ની તારીખ.૦૩/૦૧/૨૦૧૯ ભુલથી લખાયેલ છે. જે સાચી અને ખરી તારીખ.૧૪/૩/૨૦૧૯ વાંચવા અને સમજવાનો ઉલ્લેખ નોંધ નંબર–૮૫૨૮, તારીખ. ૨૦/૪/૨૦૨૧ થી દાખલ કરેલ નોંધ તારીખ.૨૫/૦૫/૨૦૨૧ ના પ્રમાણીતના શેરામાં કરવામાં આવેલ.

(૨૧) આમ, સદરહુ પ્રોજેકટની જમીનમાં (૧) શ્રી ભરતભાઈ નારણભાઈ નંદાણીયાનો ૩૦% અવિભાજીત હકક હિસ્સો, (૨) શ્રી હરદાસભાઈ માલદેભાઈ સોલંકીનો ૩૦% અવિભાજીત હકક હિસ્સો, (૩) શ્રી રમેશભાઈ વજશીભાઈ સોલંકીનો ૧૫% અવિભાજીત હકક હિસ્સો, (૪) શ્રી વિમલ રતિલાલ રાણીંગાનો ૨૫% અવિભાજીત હકક હિસ્સો આવેલો છે.

(૨૨) સદરહુ ગંગા પાર્ક પ્રોજેકટની નોંધણી (૧) શ્રી ભરતભાઈ નારણભાઈ નંદાણીયાનો ૩૦% અવિભાજીત હકક હિસ્સો, (૨) શ્રી હરદાસભાઈ માલદેભાઈ સોલંકીનો ૩૦% અવિભાજીત હકક હિસ્સો, (૩) શ્રી રમેશભાઈ વજશીભાઈ સોલંકીનો ૧૫% અવિભાજીત હકક હિસ્સો, (૪) શ્રી વિમલ રતિલાલ રાણીંગાનો

૨૫% અવિભાજીત હકક હિસ્સા વાળા–એ ઓનલાઈન એપ્લીકેશન કરેલ જેનો એકનોલેજમેન્ટ નંબર–પી./આર./ જુનાગઢ/ જુનાગઢ/ ગુજરેરા/ ૨૧૦૬૨૨ / ૦૧૧૦૮૨ છે. જેના અનુસંધાને સદરહુ ગંગા પાર્ક પ્રોજેકટનો રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર–PR/GJ/ JUNAGADH/ JUNAGADH/OTHERS/ PAA08837 / 280721 છે. તેમજ તેનું સંપુર્ણપણે કામ પુરૂ કરેલ છે અને તે અંગે આર્કીટેકનું કમ્પ્લીશન/ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ ફોર્મ–૪/એ. તારીખ. ૧૫/૯/૨૦૨૧ ના રોજ મળેલ છે.

(૨૩) ત્યારબાદ ઉપરોકત મંજુર થયેલા સબ પ્લોટો પૈકી **સબ પ્લોટ નંબર–૧/૫ ની જમીન ચો.મીટર ૨૪૯૪.૯૫ (બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ નેટ પ્લોટ એરીયા ચો.મીટર ૨૧૫૫.૨૯) ના ચો.વાર ૨૯૮૩.૯૬ આ.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ખુલ્લી જમીનમાં બાંધકામ કરવા બાંધકામ પ્લાન તૈયાર કરાવી જુનાગઢ મ્યુનિસપલ કોર્પોરેશન, જુનાગઢને અરજ કરતા તેમની કચેરીના ક્રમાંકઃ નંબર – જે. એમ. સી. / બી.પી. / કોર્મશીયલ – મેડીકલ /૦૬ / ૨૦૨૧, તા.૧૦/૧/૨૦૨૨ થી બાંધકામ મંજુરી આપવામાં આવેલ અને આ મંજુર થયેલ બાંધકામ મંજુરી સહીત સદરહું સબ પ્લોટ નંબર–૧/૫ ની ખુલ્લી તેના માલીકશ્રી (૧) શ્રી ભરતભાઈ નારણભાઈ નંદાણીયાનો ૩૦% અવિભાજીત હકક હિસ્સો, (૨) શ્રી હરદાસભાઈ માલદેભાઈ સોલંકીનો ૩૦% અવિભાજીત હકક હિસ્સો, (૩) શ્રી રમેશભાઈ વજશીભાઈ સોલંકીનો ૧૫% અવિભાજીત હકક હિસ્સો, (૪) શ્રી વિમલ રતિલાલ રાણીંગાનો ૨૫% અવિભાજીત હકક હિસ્સા વાળા–પાસેથી બાંધકામ મંજુરીના હકકો સાથે અમો લખી આપનારએ એટલે કે અક્ષર ઈન્ફ્રાસ્પેસ એ નામે અને સ્ટાઈલથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી કેતન ધીરજલાલ રાજપરા તથા (૨) શ્રી જગદીશ પ્રવિણભાઈ ચરાડવા–એ જુનાગઢ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૨૭૬, તા. ૨૧/૧/૨૦૨૨ ના રોજ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર–૬ હકક પત્રકે નોંધ નં. ૮૯૧૮, તા. ૨/૨/૨૦૨૨ ના રોજ દાખલ થયેલ અને જે નોંધ તારીખ. ૨૪/૩/૨૦૨૨ ના રોજ મંજુર થયેલ. આમ ઉપરકોત વિગતે સદરહુ સ્થાવર મિલ્કત અક્ષર ઈન્ફ્રાસ્પેસ એ નામે અને સ્ટાઈલથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી કેતન ધીરજલાલ રાજપરા તથા (૨) શ્રી જગદીશ પ્રવિણભાઈ ચરાડવો ની માલીકી અને કબ્જા ભોગવટાની આવેલ છે. જેનો ગમે તે પ્રકારે વેચાણ વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(૨૪) આમ ઉપરોકત વિગતે સદરહુ જમીન શ્રી ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા હદમાં આવેલ ગામ મોજે ઝાંઝરડા ગામના સર્વે નંબર–૧૮/પૈકી–૬ હેકટર ૦–૪૨–૪૯ તથા સર્વે નંબર–૧૮/પૈકી–૭/પૈકી–૧ હેકટર ૦–૪૬–૫૫ મળી કુલ જમીન હેકટર ૦–૮૯–૦૪ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી વાણીજય હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જે **"ગંગા પાર્ક"** નામે ઓળખાય છે તે જમીનના પ્લોટ નંબર–૧ ની કુલ જમીન ચો.મી. ૬૫૨૮.૭૫ ના ચો.વાર

૭૮૦૮.૩૮ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં મંજુર થયેલ સબ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નંબર–૧/૫ ચો.મીટર ૨૪૯૪.૯૫ ના ચો.વાર ૨૯૮૩.૯૬ (મુળ પ્લોટ નંબર–૧ પૈકી) આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટેનું આયોજન કરતા પુરોગામી માલીક ધ્વારા મેળવેલ બાંધકામ મંજુરી મુજબનું બાંધકામ કરવા માટે **અક્ષર ઈન્ફ્રાસ્પેસ એ નામે અને સ્ટાઈલથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શ્રી કેતન ધીરજલાલ રાજપરા તથા (૨) શ્રી જગદીશ પ્રવિણભાઈ ચરાડવા**–એ સદરહુ **સબ પ્લોટ નંબર–૧/૫ ની જમીન ચો.મીટર ૨૪૯૪.૯૫ (બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ નેટ પ્લોટ એરીયા ચો.મીટર ૨૧૫૫.૨૯) ના ચો.વાર ૨૯૮૩.૯૬ આ.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન ઉપર **કોમર્શીયલ હેતુ** માટે **"અક્ષર આઈકોન" નામના બહુમાળી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ અને હાલ જે "અક્ષર આઈકોન"** નામે ઓળખાય છે. આમ ઉપરોકત વિગતે સદરહુ જમીન ઉપર **કોમર્શીયલ હેતુ માટે "અક્ષર આઈકોન"** નામના બહુમાળી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ અને તેની તમામ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર છે.

જત સદર અમો / બીજા પક્ષવાળા / લખી આપનાર જમીન માલીક ભેગા મળી તમો / લખી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કત રૂા.__________/– **અંકે રૂપીયા** ____________________________________ **પુરા**માં વેચાણ આપીએ છીએ. જે અવેજની રકમ નીચેની વિગતેથી મળી ગયેલ છે. તેના બદલમાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવામાં આવે છે.

<u>અવેજની વિગત :–</u>

/૧/ રૂા.______________/– તારીખ _________ ના રોજ
(અંકે રૂપીયા ___________________________________ પુરા)

/૨/ રૂા.______________/– તારીખ _________ ના રોજ
(અંકે રૂપીયા ___________________________________ પુરા)

/૩/ રૂા.______________/– તારીખ _________ ના રોજ
(અંકે રૂપીયા ___________________________________ પુરા)

ઉપરોકત અવેજની વિગતમાં જણાવેલ ચેક બેંકમાં પાસ થયેથી તેના બદલામાં પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તેનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો / લખી આપનારે, તમો / લખી લેનારને બાંધકામ પુર્ણ થયેથી આપવાનો રહેશે અને તમો લખી લેનારે તે સમયે સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કતનો રૂબરૂ અને પ્રત્યક્ષ કબજો માલિકી હકકે સંભાળવાનો રહેશે.

(૧) સદર જમીન મિલ્કત ઉપર કોઈપણ વ્યકિત, બેંક, શ્રોફ યા નાણાંકીય સંસ્થાનો ચાર્જ, ગીરો, બોજો કે લીયન કે સુખાધીકાર અગર તો

કોઈપણ પ્રકારનો કોઈપણ હકક કે અધિકાર અમો / લખી આપનારે ઉભો કરેલ નથી. તેમજ સદર જમીન મિલ્કત અમોએ અન્ય કોઈને જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી કે તેના ઉપર કોર્ટનો મનાઈ હુકમ કે એટેચમેન્ટ નથી. સદર જમીન મિલ્કત અંગે અમોએ કોઈપણ પ્રકારના વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેનો કરાર, બનાખતથી કે ભેટ કરારથી કે લેખીત યા મૌખીક અન્ય કોઈપણ વ્યકિત, સંસ્થા કે વ્યકિતના સમુહની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી. અમો/લખી આપનારે તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના ટાઈટલ કિલયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ. તેમ છતાં સદર જમીન મિલ્કતના ટાઈટલ અંગે કોઈપણ જાતનો વાંધો અગર તકરાર યા અડચણ ઉભી થાય તો તે તમામ હકકો અમો/લખી આપનાર તમોને અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું. જો તે તમામરે દુર કરવા યા કરાવવાનો પ્રસંગ આવે તો તે અંગેનો તમામ ખર્ચ અમો / લખી આપનાર તમોને તાત્કાલીક કોઈપણ પ્રકારની તકરાર સિવાય ચુકવી આપવા માટે બંધાયેલા છીએ તેની બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે.

(૨) સદર જમીન મિલ્કત અંગેના આજદીન સુધીના તમામ સરકારી તેમજ અર્ધ–સરકારી વેરા, લોકલ ઓથોરીટીના ટેક્ષ તથા રેવન્યુ ટેક્ષ અમોએ ભરેલા છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદના તમામ વેરા તથા ટેક્ષ તમો/વેચાણ લેનારે ભરવાના રહેશે. પરંતુ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ભવિષ્યમાં દસ્તાવેજ તારીખ પહેલાનો જો કોઈ વેરા અથવા ટેક્ષ બાકી નીકળી આવશે તો તે તમામ રકમ અમો / લખી આપનારે ભરવાની રહેશે તેવી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી લાગુ પડતા સરકારી અને અર્ધસરકારી ટેક્ષો, લોકલ ઓથોરીટીના ટેક્ષ વિગેરે જેવો તમામ ખર્ચ/લખી લેનારે ભોગવવાનો છે અને ભવિષ્યની જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમામ રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો/વેચાણ લેનારની છે.

(૩) સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત તમો / વેચાણ રાખનારને નળ, ડ્રેનેજ, લાઈટ, ટોઈલેટ, બાથરૂમ, કોમન લીફટ વિગેરે તમામ સુવિધાઓને લગતાં તમામ પ્રકારના હકકો સહ, હવા ઉજાસ તથા સુખાધીકારના હકકો સાથેની તથા તેને લાગતા વળગતા એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષ આંતરીક તથા સહીયારા રસ્તાના તથા પાણી નિકાલના સર્વે પ્રકારના હકકો સાથેની મિલ્કતના તમામ પ્રકારના કોમન હકકો સાથેની તથા **"અક્ષર આઈકોન"** ના સભાસદ તરીકેના તમામ હકકો યાવત ચંદ્ર દિવાકરો, કુલ અભરામ દાવે સુરજ ચંદ્ર તપે ત્યાં સુધીના હકકો તથા અધિકાર સાથે આજરોજ વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કતના તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા આજથી માલિક

થયા છો અને આ મિલકતનો માલીકી હકક કોમ્પલેક્ષના નિયમોને આધિન રહીને તમારે ઉપયોગ અને ઉપયોગ કરવા તથા કરાવવાનો છે. સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત ઉપર તમો આજથી સંપુર્ણ હકક ધરાવો છો અને તેમાં અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસદારોનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હિસ્સાનો સંબંધ રહેતો નથી.

(૪) સદર **"અક્ષર આઈકોન"** નામની યોજના પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેથી કોમ્પલેક્ષના બેઝમેન્ટ/ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ કોમન પાર્કીગની જગ્યા તમામ સભાસદો / મેમ્બરોએ કોઈને આવવા–જવામાં અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે પાર્કીગ કરવું–કરાવવાનું છે. તમામ સભાસદોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ પાર્કિંગ કરવું–કરાવવાનું છે અને તમામ સભાસદોએ / મેમ્બરોએ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું પાર્કીગ અર્થે અથવા અન્ય કોઈપણ અર્થે બાંધકામ કરવું–કરાવવાનું નથી.

(૫) અમો / લખી આપનારે તમો / લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મિલકતના તમો સ્વતંત્ર માલિક છો અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહું મિલકત સીટી સર્વે કચેરી, મહાનગર સેવાસદન કચેરી, પશ્ચિમ ગુજરાત વિજ કંપની લી., રેવન્યુ દફતરે તથા સરકારી તેમજ અર્ધ–સરકારી તથા અન્ય સંસ્થા વિગેરેમાં તમો/વેચાણ રાખનારના નામે કરાવી શકશો. આ માટે અમો / લખી આપનારની જયાં જયાં અમને જયારે જયારે સહી–સમંતીની જરૂર પડે ત્યાં અને ત્યારે તે તમામ તમો / લખી લેનારને કરી આપવા માટે કાયદેસર બંધાયેલા છીએ.

(૬) સદર વેચાણ આપેલ મિલ્કત **"અક્ષર આઈકોન"** નામની યોજનામાં આવેલ છે. તેથી કોમ્પલેક્ષના તમામ સભાસદો/મેમ્બરો ભેગા મળીને જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ, નીભાવણી, કોમન મેન્ટેનન્સ, ચાર્જીસ માટે વિકાસ મંડળ કે એશોસીએશનની રચના કરવામાં આવે તો તેમાં તમો/લખી લેનાર ફરજીયાત સભાસદ/મેમ્બર થવાનું રહેશે. તેથી સદર કોમ્પલેક્ષના તમામ સભાસદોએ જે કાંઈ સહીયારા હકક અને અધિકાર મળવા પાત્ર છે તે તમામ તમો મેળવાને હકકદાર છો અને વહીવટ ખર્ચ, કોમન સુવીધા માટે વરાડે/સરખા ભાગે આવતો ખર્ચ પણ તમારે આપવાનો રહેશે. કોમન પેસેજ તથા લીફટમાં અન્ય કોઈને પણ કોઈને અડચણ રૂપ થાય તેવો માલ–સામાન મુકવાનો નથી તથા તમામ સભાસદોને સહકાર આપવાનો રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને શરતથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને લખી આપવામાં આવેલ છે.

(૭) સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ કોમ્પલેક્ષની બહાર બાલ્કની, ગ્રીલ, કલર, તથા એલીવેશનમાં કોઈપણ મેમ્બર/સભાસદોએ કોઈપણ

જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી. સદર કોમ્પલેક્ષના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર જેવો કે બીંબ કે કોલમમાં સુધારો–વધારો કોઈપણ સંજોગોમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં થઈ શકશે નહી તેમજ સદર સમગ્ર **"અક્ષર આઈકોન"** નામની યોજનાના લોકલ ઓથોરીટીમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે કોઈપણ સભાસદ/મેમ્બર હાલમાં કે ભવિષ્યમાં અંગત માલીકી માંગી શકશે નહી. તે જમીન કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા વેચાણ રાખનાર તથા સમગ્ર યોજનાના અન્ય સભાસદો બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૮) નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતની જે દિવાલો બાજુની મિલકત સાથે લાગીને આવેલ છે તે તથા સ્લેબની ઉપર–નીચે તમામ દિવાલો તે બંન્નેની સહીયારી ગણાશે અને તેનું માપ દિવાલના મધ્યબિંદુથી ગણવાનું છે.

(૯) ભવિષ્યમાં તમો/ વેચાણ રાખનાર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરો ત્યારે સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને જે હકકો અને અધિકારો મળેલ છે, ફકત તે જ મળેલ હકકો અને અધિકારો તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ ઉપરના નીયમો તથા શરતોને તથા વખતોવખત બનાવાવમાં આવેલ નીયમોને આધિન હકકો અને અધિકારો સહ વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરી શકશો તેવી સ્પષ્ટ શરત સહ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

(૧૦) કબજો લેવાની તારીખ કાર્યવાહી : પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અમે અલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩–મહિનાની અંદર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ કોમ્પલેક્ષનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટરએ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દિન–૧૫(પંદર) ની અંદર તેના વતી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

પ્રમોટર દ્વારા લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષ ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન–૩(ત્રણ)મહીનામાં મીલકતનો કબજો લેશે.

(૧૧) એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષ કબજો લેવામાં ચુક થવી : ઉપરોકત મુદા મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સુચના મળ્યેથી, એલોટી સદર

કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દામાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

(૧૨) સદર એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પ્લેક્ષનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જયાં એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષ સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમોટરે પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૧૩) સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ/કોમ્પલેક્ષ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

(૧૪) અલોટીસ એસોશિએશન :

પ્રયોજકે પ્રોજેકટનું ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાને ૩–માસની અંદર અલોટીસનું એસોશિએશન બનાવી પ્રોજેકટના સામાન્યવિસ્તારોના પ્રમાણસરના અવિભાજયહિસ્સાની સોંપણી કરી તેના વપરાશ અને મેનેંજમેન્ટને લગતા તમામ હકકો અલોટીસના એસોશિએશનને સોંપી દેવાના રહેશે.

(૧૫) સમાંતરતા :

આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો દસ્તાવેજની તેવી જોગવાઈઓને દસ્તાવેજના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકુળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને દસ્તાવેજની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ દસ્તાવેજ કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

(૧૬) તકરાર નિવારણ :

પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શકય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ, ૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ .... સતામંડળ તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

(૧૭) પ્રોજેકટને બી.યુ./કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ પ્રમોટરનો FSI, વધારની FSI કે અને અગાશીના હકકો પર કોઈપણ પ્રકારનો દાવો રહેશે નહી. ત્યારબાદ FSI વધારાની FSI અને અગાશીના હિસ્સા પર "અલોટીના એશોસીએશન" નો હકક અને દાવો રહેશે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે તા.__________ ના રોજ કરવામાં આવેલ રજીસ્ટર્ડ બાનાખત (રજી.નં.______________)ની જોગવાઈઓ ગ્રાહય રહેશે. રજીસ્ટર્ડ બાનાખતમાં કરેલી જોગવાઈઓ નીચે મુજબ છે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

<u>વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન</u>

શ્રી ગુજરાત રાજયના જુનાગઢ મહાનગરપાલીકા હદમાં આવેલ ગામ મોજે ઝાંઝરડા ગામના સર્વે નંબર–૧૮/પૈકી–૬ હેકટર ૦–૪૨–૪૯ તથા સર્વે નંબર–૧૮/પૈકી–૭/પૈકી–૧ હેકટર ૦–૪૬–૫૫ મળી કુલ જમીન હેકટર ૦–૮૯–૦૪ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી વાણીજય હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન કે જે **"ગંગા પાર્ક"** નામે ઓળખાય છે તે જમીનના પ્લોટ નંબર–૧ ની કુલ જમીન ચો.મી. ૬૫૨૮.૭૫ ના ચો.વાર ૭૮૦૮.૩૮ આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનમાં મંજુર થયેલ સબ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નંબર–૧/૫ ચો.મીટર ૨૪૯૪.૯૫ (બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ નેટ પ્લોટ એરીયા ચો.મીટર ૨૧૫૫.૨૯) ના ચો.વાર ૨૯૮૩.૯૬ (મુળ પ્લોટ નંબર–૧ પૈકી) આ. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તથા તેના ઉપર **<u>કોમર્શીયલ હેતુ</u>** માટે બાંધવામાં આવેલ બહુમાળી ઈમારત જે **"અક્ષર આઈકોન"** ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં નીચે જણાવેલ મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

વીંગ નંબર	ફલોર નં.	દુકાન/ઓફીસ/ ફલેટ નંબર	કારપેટ એરીયા (ચો.મી.)	સામાન્ય વિસ્તારનો પ્રમાણસરનો અવિભાજય હિસ્સો (ચો.મી.)

<u>ચર્તુઃસીમા</u>

પુર્વે :–
પશ્ચિમે :–
ઉતરે :–
દક્ષિણે :–

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / બીજા પક્ષવાળા અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો /પ્રથમ પક્ષકારવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, દીલના સાવધ પણામાં, અકકલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં તેમજ કોઈપણ ધાક–ધમકી, રજુઆત તે ગેર સમજુતી સીવાય, સભાન અવસ્થામાં અમારી રાજીખુશીથી કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ અમો અમારી સહી નીચે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે.

સ્થળ :

તારીખ :

<u>લખી આપનાર / જમીન માલીક / બીજા પક્ષવાળા :</u>

____

અક્ષર ઈન્ફ્રાસ્પેસ એ નામે અને સ્ટાઈલથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી અને તેના ભાગીદારો...

....

(૧) શ્રી કેતન ધીરજલાલ રાજપરા,

....

(૨) શ્રી જગદીશ પ્રવિણભાઈ ચરાડવા,

<u>સાક્ષી :</u>

____

____

<u>મિલ્કતનો ફોટો</u>

___________________   ___________________

રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ ની કલમ–૩૨(અ) મુજબ શિડયુલ

લખી લેનાર	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાનું નિશાન**

લખી આપનાર	**અંગુઠાનું નિશાન**	
——————————————— પ્રયોજક : **અક્ષર ઈન્ફ્રાસ્પેસ એ નામે અને સ્ટાઈલથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી અને તેના ભાગીદારો...** .... **(૧) શ્રી કેતન ધીરજલાલ રાજપરા,** .... **(૨) શ્રી જગદીશ પ્રવિણભાઈ ચરાડવા,**		