રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

....

શહેર જામનગરમાં, પટેલ કોલોની પાસે, આનંદ કોલોની વિસ્તારમાં આવેલ **રે.સ.નં.૨૨૫/૩/૨** વાળી જમીનના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં.૪ પૈકીની જગ્યા જેના હિસ્સા માપણી બાદના વોર્ડ નં.૧૨ ના શીટ નં.૧૦૫ સીટી સરવે નં.૨૬૩૭/૧ આપવામાં આવેલ છે,** તે જગ્યામાં બાંધવામાં આવેલ **''ઓર્ચીડ એવન્યુ'' નામના બિલ્ડીંગના .... માળે આવેલ ફ્લેટ/શોપ નં....** વાળી બાંધકામવાળી મિલકતનો,

-:: વેંચાણ - દસ્તાવેજ ::-

==================

અવેજ રૂા.

==

ક્ષેત્રફળ

		ચોરસ મીટર	**ચોરસ ફુટ**
કારપેટ	:-		
બિલ્ટઅપ	:-		
બાલ્કની	:-		
કોમન એરીયા	:-		

લખાવી લેનાર :- ..
ઉ.વ. :

... તે વેંચાણ લેનાર જોગ

લખી આપનાર :- **''તુલસી બિલ્ડકોન'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :-**

(૧) હરપાલસિંહ મહીપતસિંહ જાડેજા
ઉ.વ. : ૨૫, ધંધો : વેપાર, ધર્મે:હિન્દુ,
ઠે. ગોકુલધામ સોસાયટી,
ગ્રોફેડ વાળી જગ્યા, ગાંધીનગર રોડ,
જામનગર.
P.A.NO.:-BGFPJ 1111 D

(૨) સુનિલભાઈ માણેકજી લોડાયા
ઉ.વ. : ૪૬, ધંધો:વેપાર, ધર્મે:હિન્દુ,
ઠે. ફલેટ નં.૬૦૩, છઠ્ઠા માળે, ઓર્ચીડ ગ્રીન્સ
ગ્રોફેડવાળી જગ્યા, ગાંધીનગર રોડ,
જામનગર.
P.A.NO.:-ABLPL 2734 J

(૩) ગજેન્દ્રસિંહ બાલુભા રાણા
ઉ.વ..:૪૨, ધંધો : વેપાર, ધર્મે:હિન્દુ
ઠે. ગીરીરાજ એપાર્ટમેન્ટ,
મહિલા કોલેજ રોડ, જામનગર.
P.A.NO.:-AKDPR 9928 H

(૪) દિપકભાઈ રમેશચંદ્ર વિઠ્ઠલાણી
ઉ.વ. :૪૮, ધંધો : વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ,
ઠે. કહાન કુંજ, બર્ધનચોક,
સંધાડીયા બજાર, ઘાંચા શેરી, જામનગર.
P.A.NO.:-AELPV 5107 L
પેઢીનું સરનામું :-
ફ્લેટ નં.૬૦૩, છઠ્ઠા માળે, ઓર્ચીડ ગ્રીન્સ
ગ્રોફેડવાળી જગ્યા, ગાંધીનગર રોડ,
જામનગર.
P.A.NO.:-AATFT 3221 H

... તે વેંચાણ આપનાર

જત, તમો લખાવી લેનાર તે વેંચાણ લેનાર .... જોગ અમો લખી આપનાર તે વેંચાણ આપનાર **"તુલસી બિલ્ડકોન" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :- હરપાલસિંહ મહીપતસિંહ જાડેજા વિગેરે** આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે, :-

શહેર જામનગરમાં, પટેલ કોલોની પાસે, આનંદ કોલોની વિસ્તારમાં આવેલ **રે.સ.નં.૨૨૫/૩/૨** વાળી જમીનના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં.૪ પૈકીની જગ્યા જેના હિસ્સા માપણી બાદના વોર્ડ નં.૧૨ ના શીટ નં.૧૦૫ સીટી સરવે નં.૨૬૩૭/૧ આપવામાં**

... ૬ ...

આવેલ છે, જેના ચો.મી. ૧૫૭૨.૪૯ જેના ચો.ફુટ ૧૬૯૭૬.૨૮ આશરે થાય છે. તે જગ્યા અમો વેંચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે.

તે જગ્યા અમોએ ડેવલોપ કરેલ છે એટલે કે, સદરહુ જગ્યામાં મહાનગરપાલિકા જામનગરની ક્રમાંક : જેએમસી/ટીપી/બી/૨૯/વિ.પ./૬૫/૨૦૨૨ (છાપેલ નં.૨૦૨૨/૦૦૮૩), તા.૮-૮-૨૦૨૨ ના દિવારની વિકાસ કાર્યની પરવાનગી મુજબ સેલર ફલોરમાં સ્ટેર, લીફ્ટ, કવર્ડ પાર્કિંગ, રેમ્પ, રેમ્પ પ્લેટફોર્મ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ ડોમેસ્ટીક વોટર ટેંક, અન્ડરગ્રાઉન્ડ ફાયર વોટર ટેંક તથા ભોંયતળીયે સ્ટેર, લીફ્ટ, એસેસ, સેલરમાં જવાનો રેમ્પ, રેમ્પ પ્લેટફોર્મ, કવર્ડ પાર્કિંગ, ૨૨ શોપ, ડબલ્યુ.સી., ટોઈલેટ બ્લોક તથા પ્રથમ માળે ૧૦ ફલેટ તથા બીજા માળથી ચોથા માળ સુધીમાં દરેક માળે ૧૦ ફલેટ મળીને કુલ-૪૦ રહેણાંક ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, અને સદરહુ બાંધકામ પૂર્ણ થતાં મહાનગરપાલિકા જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : .... ના દિવારની બાંધકામ વપરાશ પરવાનગી (કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ) આપેલ છે. જે સંકુલને **''ઓર્ચીડ એવન્યુ''** નામ આપવામાં આવેલ છે.

તે **''ઓર્ચીડ એવન્યુ''** નામના બિલ્ડીંગના **.... માળે આવેલ ફલેટ/શોપ નં.... વાળી બાંધકામવાળી મિલકત** તમોને **રૂ..................માં** વેંચાણ આપેલ છે. તે બાબતનો તમારા જોગનો હાલનો આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે.

વેંચાણ આપેલ ફલેટ/શોપની વિગત તથા વર્ણન નીચે મુજબ છે

===================================

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરના,

શહેર જામનગરમાં, પટેલ કોલોની પાસે, આનંદ કોલોની વિસ્તારમાં આવેલ **રે.સ.નં.૨૨૫/૩/૨** વાળી જમીનના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં.૪ પૈકીની જગ્યા જેના હિસ્સા માપણી બાદના વોર્ડ નં.૧૨ ના શીટ નં.૧૦૫ સીટી સરવે નં.૨૬૩૭/૧ આપવામાં આવેલ છે,** તે જગ્યામાં બાંધવામાં આવેલ **"ઓર્ચીડ એવન્યુ" નામના બિલ્ડીંગના .... માળે આવેલ ફલેટ/શોપ નં....** વાળી બાંધકામવાળી મિલકત,

વેંચાણ આપેલ ફલેટ/શોપનું ક્ષેત્રફળ

===================

		ચોરસ મીટર	ચોરસ ફુટ
કારપેટ	:-		
બિલ્ટઅપ	:-		
બાલ્કની	:-		
કોમન એરીયા	:-		

વેંચાણ આપેલ ફલેટ /શોપની હદદિશા નીચે મુજબ છે.

===================================

ઉત્તર તરફ : આ તરફ

દક્ષિણ તરફ : આ તરફ

પૂર્વ તરફ : આ તરફ

પશ્ચિમ તરફ : આ તરફ

. . . .

મિલકતનું પોષ્ટલ સરનામું:

લખાવી લેનારની સહી : ---------------------

લખી આપનારની સહી : ---------------------

ઉપરોકત હદદિશા તથા હકીકત અને વર્ણનવાળો ફ્લેટ/શોપ તમોને **રૂા..............માં** વેંચાણ આપેલ છે. જેને હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં **'' મજકુર ફ્લેટ/શોપ''** તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

વેંચાણવાળા ફલેટ/શોપની સાથે તમોને સમગ ''ઓર્ચીડ એવન્યુ''તળેની જમીનના તથા ''ઓર્ચીડ એવન્યુ'' ની કોમન સુવિધાઓમાં તમોએ ખરીદ કરેલ ફલેટ/શોપના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં અન્ય ખરીદનાર સહમાલિકો સાથે .... ચો.મી. અવિભાજીત જમીનના હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.

તમોને આપેલ અલગ બિલ્ડીંગ પ્લાનમાં તમોને વેંચાણ આપેલ મજકુર ફ્લેટ/શોપ ની બાઉન્ડ્રી લાલ લીટી દોરીને દર્શાવેલ છે. તે પ્લાન મુજબ વેંચાણ આપેલ '' મજકુર ફ્લેટ/શોપ '' માં બાંધકામ અને આકૃતિ તથા હદદિશા આવેલ છે.

'' મજકુર ફ્લેટ '' તમોને ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કિંગની કોમન સગવડ, કોમન સર્વિસીઝ તથા સીડી, લીફ્ટ, હાલચાલના તથા અન્દર તથા

ઓવર હેડ વોટર ટેન્કમાંથી પાણી વાપરવાના હકકો તથા સેપ્ટી ટેન્કના હકકો સાથે નીચેની શરત અને સમજણ સાથે **રૂા.............માં** વેંચાણ આપેલ છે, અને તે મુજબ તમોએ ખરીદ કરેલ છે.

આ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' ના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમારા પાસેથી અમો વેંચાણ આપનારને મળેલ છે.

-:: અવેજની વિગત ::-

========

રૂા.

રૂા.

============

આમ, ઉપરોકત વિગતે ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' ના અવેજની રકમ **રૂા.........** તમારા તરફથી અમો વેંચાણ આપનારને મળેલ છે, અને હવે પછી અવેજની કોઈ રકમ તમો વેંચાણ લેનાર પાસેથી અમો વેંચાણ આપનારે લેવાની બાકી રહેતી નથી કે તમો વેંચાણ લેનારે અમો વેંચાણ આપનારને અવેજની કોઈ રકમ ચુકવવાની બાકી રહેતી નથી, અને ચુકતે અવેજની રકમ મલ્યાની આથી તમોને પહોંચ આપવામાં આવે છે.

આ મજકુર ફલેટ/શોપનો જેમાં સમાવેશ થાય છે, તે આખી

જગ્યા જેરામભાઈ રવાભાઈની પુત્રી ગુજ. રતનબેન નથુભાઈના નામે રેવન્યુ રેકર્ડમાં આવેલ હતી. જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં પ્રમોલગેશન નોંધ નં.૨૧૦, તા.૬૩-૨-૧૯૫૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ, અને કમીજાસ્તીના પત્રક અન્વયે જેરામભાઈ રવાભાઈની દિકરી રતનબેનના નામની ગામના નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૧૦૦૭, તા.૧-૧૦-૧૯૫૫ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ રતનબેનનું અવશાન થતાં વારસાઈથી કોળી કુરજીભાઈ ચકુભાઈ તથા બાબુભાઈ રત્નાભાઈ તથા શામજીભાઈ ગોવિંદભાઈ તથા પ્રેમજીભાઈ જીવાભાઈના નામે રેવન્યુ રેકર્ડમાં હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૧૦૭૦, તા.૧-૭-૧૯૫૬ ના રોજથી આવેલ અને ડી.આઈ.એલ.આર. ના કમી-જાસ્તીના હુકમ અનુસાર રેવન્યુ સર્વે નં.૨૨૫/૩ વાળી જમીન શામજીભાઈ ગોવિંદભાઈ, તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૫/૫ વાળી જમીન ભીખુભાઈ રત્નાભાઈ તથા શામજીભાઈ ગોવિંદભાઈના હિસ્સે આવેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૧૩૨૬, તા.૫-૧૨-૧૯૫૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ ભીખુભાઈ રત્નાભાઈ કોળી પાસેથી રેવન્યુ સર્વે નંબર ૨૨૫/૩ વાળી જમીન ગોવિંદરામ ટોપણદાસે અનુ.નં.૧૭૪૬, તા.૨૭-૧૨-૧૯૫૭ના દિવારની ફારકતીથી ખરીદ કરેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૧૩૪૨, તારીખ ૭-૩-૧૯૫૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર લેન્ડ રેકર્ડ કચેરી, જામનગરના કમી-જાસ્તી પત્રક મુજબ રે.સ.નં.૨૨૫/૩ ના પોત પડી આવતાં રેવન્યુ સર્વે નં.૨૨૫/૩ ને નવા રે.સ.નં.૨૨૫/૩/૨ આપવામાંઆવેલ.

... ૧૨ ...

ત્યારબાદ ગોવિંદરામ ટોપણદાસે રેવન્યુ સર્વે નં.૨૨૫/૩ પૈકીવાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાની કાર્યવાહી કરતાં ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી, જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : ડીસીજે/૮૮૦, તારીખ : ૧૭-૯-૧૯૬૨ ના દિવારના હુકમથી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ઉપયોગ કરવાની મંજુરી આપેલ અને કમિશ્નરશ્રી, રાજકોટ વિભાગ, રાજકોટે સદરહુ બીનખેતી હુકમની શરતોમાં અપીલ નં. આર લેન્ડ અપીલ ૧૯/૬૦-૬૧, તા.૧૧-૬-૧૯૬૨ ના દિવારના હુકમથી સુધારો કરેલ, તેમજ કલેકટરશ્રી જામનગરે તારીખ : -૨૪-૭-૧૯૭૩ ના રોજ સદરહુ જમીનની બીનખેતી સનંદ ઈસ્યુ કરેલ, અને આ બીનખેતી થયાના ફેરફારની જરૂરી નોંધ ગામ દફતરે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામના નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૨૦૬૫ તારીખ :૧૫-૧૦-૧૯૬૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ હકકચોકસી અધિકારી, જામનગરે ગોવિંદરામ ટોપણદાસ ધર્માણીને સદરહુ બીનખેતી જમીનના પ્લોટ નં.૨ તથા ૩ તથા ૪ તથા ૫ વાળી જગ્યાના ધારણકર્તા ઠરાવેલ, અને સદરહુ પ્લોટોવાળી જગ્યાને સંયુકત રીતે શીટ નં.૧૦૫, સીટી સરવે નં.૨૬૩૭ નું નવું રૂપ આપેલ, તેમજ સદરહુ પ્લોટોવાળી જગ્યાનું કુલ ચો.મી. ૪૪૧૮-૯૮ નું ક્ષેત્રફળ કાયમ કરેલ, તેમજ ગોવિંદરામ ટોપણદાસ ધર્માણીના માલિકી હકક કાયમ કરી તેઓના નામની ટેન્યોર-સી ની સનંદ ઈસ્યુ કરેલ, જેની નોંધ સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ ગોવિંદરામ ટોપણદાસનું તા. ૧૯-૧-૨૦૧૧ ના રોજ અવસાન થતાં સદરહુ જગ્યાનો જેમાં સમાવેશ થાય છે, તે સમગ્ર જગ્યા હેમલતાબેન ગોવિંદરામ ધર્માણી વિગેરેને વારસાઇ રૂએ પ્રાપ્ત થયેલ છે, જેની નોંધ સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં કરવામાં આવેલ છે.

... ૧૩ ...

ત્યારબાદ હેમલતાબેન ગોવિંદરામ ધર્માણીનું તા.૧૩-૧૧-૨૦૧૬ ના રોજ અવસાન થતાં સદરહુ જગ્યામાંનો તેઓનો હકક, હિસ્સો અને અધિકાર પ્રદિપભાઈ ગોવિંદરામ ધર્માણી વિગેરેને વારસાઈ રૂએ પ્રાપ્ત થયેલ છે, જેની નોંધ સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં કરવામાં આવેલ છે.

દરમ્યાન, ગુજ. શામજીભાઈ ગોવિંદભાઈ રાઠોડના વારસદારો અમૃતબેન શામજીભાઈ રાઠોડ વિગેરેએ સીટી સરવે નં.૨૬૩૭ વાળી જમીનને લગત જમીનની હકકચોકસી કરવા માટે નાયબ કલેકટરશ્રી, જામનગર (શહેર) ની કોર્ટમાં સીટી અપીલ નં.૨૩/૧૩-૧૪ ની દાખલ કરેલ, અને નાયબ કલેકટરશ્રી, જામનગર (શહેર) એ સદરહુ સીટી અપીલના કામે તારીખ :-૨૯-૮-૨૦૧૩ ના દિવારના હુકમથી સદરહુ સીટી અપીલ નામંજુર કરેલ, જેની નોંધ સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ગુજ. શામજીભાઈ ગોવિંદભાઈ રાઠોડના વારસદારો અમૃતબેન શામજીભાઈ રાઠોડ વિગેરેએ નાયબ કલેકટરશ્રી, જામગર (શહેર) ની સીટી અપીલ નં.૨૩/૧૩-૧૪ના કામના તા.૨૯-૮-૨૦૧૩ ના દિવારના હુકમ સામે કલેકટરશ્રી, જામનગર સમક્ષ સીટી અપીલ/અપીલ/૮/૧૨-૧૩ ની દાખલ કરેલ, અને કલેકટરશ્રી, જામનગરે સદરહુ સીટી અપીલ તેઓના તા.૪-૮-૨૦૧૬ ના દિવારના હુકમથી નામંજુર કરેલ, જેની નોંધ સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ગુજ. શામજીભાઈ ગોવિંદભાઈ રાઠોડના વારસદારો અમૃતબેન શામજીભાઈ રાઠોડ વિગેરેએ જામનગરના મે. પ્રિન્સીપલ સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં સીટી સરવે નં.૨૬૩૭ ને લગત આવેલ બીનખેતી જમીનના પ્લોટ નં.૪ ની દક્ષિણ તરફની જગ્યા માલિકી હકક ઠરાવવા અંગે જીતેન્દ્રભાઈ ગોવિંદરામ ધર્માણી વિગેરે સામે સ્પે.દિ.મુ.

નં.૧૧૩/૨૦૧૪ નો દાખલ કરેલ, અને સદરહુ દાવો નામદાર કોર્ટે આંક-૧૪ ની અરજી તળે હુકમ મુજબ સી.પી.સી. ઓર્ડર-૭, રૂલ-૧૧(એ) તથા ૧૧(ડી) મુજબ દાવો તા.૧૭-૪-૨૦૧૭ ના રોજ રદ્દ કરેલ, અને જે મુજબનું જીતેન્દ્રભાઇ ગોવિંદરામ ધર્માણી વિગેરેની તરફેણમાં હુકમનામું દોરી આપેલ.

ત્યારબાદ ગુજ. શામજીભાઇ ગોવિંદભાઇ રાઠોડના વારસદારો અમૃતબેન શામજીભાઇ રાઠોડ વિગેરેએ કલેકટરશ્રી, જામનગરના સીટી અપીલ/અપીલ/૮/૧૨-૧૩ ના તા.૪-૮-૨૦૧૬ ના દિવારના હુકમ સામે અધિક સચિવશ્રી, મહેસુલ વિભાગ (વિવાદ), અમદાવાદ સમક્ષ રીવીઝન અરજી નં.મવિવિ/હકપ/જનર/૪૨/૨૦૧૬ ની દાખલ કરેલ, અને સદરહુ રીવીઝન અરજીના કામે અધિક સચિવશ્રી, મહેસુલ વિભાગ (વિવાદ), અમદાવાદએ તેઓના તા.૯-૨-૨૦૧૮ ના દિવારના હુકમથી જામનગરના મે. સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં દાખલ થયેલ સ્પે.દિ.મુ. નં.૧૧૩/૨૦૧૪ના કામનો આખરી નિર્ણય બંને પક્ષાકારોને બંધનકર્તા રહેશે, તેવો હુકમ કરેલ, જેની નોંધ સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ગુજ. શામજીભાઇ ગોવિંદભાઇ રાઠોડના વારસદારો અમૃતબેન શામજીભાઇ રાઠોડ વિગેરેએ જામનગરના મે. સીવીલ જજ (સી.ડી.) સાહેબશ્રીના સ્પે.દિ.મુ.નં.૧૧૩/૨૦૧૪ ના કામના તારીખ : ૧૭-૪-૨૦૧૭ ના દિવારના હુકમ સામે નામદાર ગુજરાત હાઇકોર્ટ સમક્ષ ફર્સ્ટ અપીલ (ફાઇલીંગ) નં. ૮૭૪૪/૨૦૧૯ માં સીવીલ મીસેલીયન્સ એપ્લીકેશન નં.૧૩૬૮/૨૦૧૯ ની દાખલ કરેલ.

ત્યારબાદ ગુજ. શામજીભાઇ ગોવિંદભાઇ રાઠોડના વારસદારો

... ૧૫ ...

અમૃતબેન શામજીભાઈ રાઠોડ વિગેરે તથા જીતેન્દ્રભાઈ ગોવિંદરામ ધર્માણી વિગેરે વચ્ચે ઘરમેળે સમાધાન થતાં ગુજ. શામજીભાઈ ગોવિંદભાઈ રાઠોડના વારસદારો બાબુલાલ શામજીભાઈ રાઠોડ વિગેરેએ નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ સમક્ષાની ફર્સ્ટ અપીલ (ફાઈલીંગ) નં. ૮૭૪૪/૨૦૧૯ તથા સીવીલ મીસેલીયન્સ એપ્લીકેશન નં.૧૩૬૮/૨૦૧૯ વાળા લીટીગેશનો બીનશરતી વીથડ્રો કરેલ.

આમ, સદરહુ સમગ્ર જગ્યા સંબંધે નામદાર કોર્ટમાં તથા રેવન્યુ ઓથોરીટી સમક્ષા ચાલતા તમામ લીટીગેશનો પુરા થઈ ગયેલ છે, અને સદરહુ સમગ્ર જગ્યા સંબંધે કોઈપણ પ્રકારના લીટીગેશન, અરજ, અહેવાલ, દરદાવા, અપીલ, રીવ્યુ, રીવીઝન પેન્ડીંગ નથી.

ત્યારબાદ હકકચોકસી અધિકારી, જામનગરે જે તે વખતે તેઓના તા.૭-૫-૧૯૮૩ ના દિવારના હુકમથી સદરહુ જગ્યાનો જેમાં સમાવેશ થાય છે, તે રે.સ.નં.૨૨૫/૩/૨ વાળી સમગ્ર જગ્યાને સીટી સરવે નં.૨૬૩૭ આપેલ હોવાથી જીતેન્દ્રભાઈ ગોવિંદરામ ધર્માણી વિગેરેએ પ્લોટ નં.૪ પૈકીવાળી જગ્યા સંબંધે હિસ્સા માપણી કરવાની કાર્યવાહી કરતા સીટી સરવે સુપ્રિ.શ્રી જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : સીટીએસ/મે.સ.૫./ ઈ.નં.૬૬૯૪૩૧/૨૦૨૨, તારીખ ૮-૮-૨૦૨૨ ના દિવારના હુકમથી સદરહુ જગ્યાને શીટ નં.૧૦૫, સીટી સરવે નં.૨૬૩૭/૧ નું નવું રૂપ આપેલ, અને ચો.મી. ૧૫૭૨.૪૯ નું ક્ષેત્રફળ કાયમ કરી, જીતેન્દ્રભાઈ ગોવિંદરામ ધર્માણી વિગેરેના નામનો સીટી સરવે પોત હિસ્સાનો નકશાનો ઉતારો ઈસ્યુ કરેલ, જેની નોંધ સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ પ્લોટ નં.૪ પૈકીવાળી જગ્યામાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મેળવવાની કાર્યવાહી થતા મહાનગરપાલિકા જામનગરે તેઓના

ક્રમાંક : જેએમસી/ટીપી/બી/૨૯/વિ.પ./૬૫/૨૦૨૨ (છાપેલ નં.૨૦૨૨/૦૦૮૩), તા.૮-૮-૨૦૨૨ ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી આપેલ છે, અને બાંધકામના લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

ત્યારબાદ પ્રદિપભાઈ ગોવિંદરામ ધર્માણી વિગેરે પાસેથી મહાનગરપાલિકા જામનગરે મંજુર કરેલ વિકાસ કાર્યની મંજુરી તથા બાંધકામના પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાના હકકો સાથે સદરહુ પ્લોટ નં.૪ પૈકીવાળી જગ્યા અમો વેંચાણ આપનાર તુલસી બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો હરપાલસિંહ મહીપતસિંહ જાડેજા વિગેરેએ અનુ.નં.૬૧૧૬ તા.૧૨-૯-૨૦૨૨ ના દિવારના રજી. દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે, જેની નોંધ સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ અમો વેંચાણ આપનાર તુલસી બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો હરપાલસિંહ મહીપતસિંહ જાડેજા વિગેરેએ મહાનગરપાલિકા જામનગરે મંજુર કરેલ વિકાસ કાર્યની મંજુરી તથા પ્લાન મુજબનું **''ઓર્ચીડ એવન્યુ''** નામના બહુમાળી બિલ્ડીંગમાં સેલર ફલોરમાં સ્ટેર, લીફટ, કવર્ડ પાર્કીંગ, રેમ્પ, રેમ્પ પ્લેટફોર્મ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ ડોમેસ્ટીક વોટર ટેંક, અન્ડરગ્રાઉન્ડ ફાયર વોટર ટેંક તથા ભોંયતળીયે સ્ટેર, લીફટ, એસેસ, સેલરમાં જવાનો રેમ્પ, રેમ્પ પ્લેટફોર્મ, કવર્ડ પાર્કીંગ, ૨૨ શોપ, ડબલ્યુ.સી., ટોઈલેટ બ્લોક તથા પ્રથમ માળે ૧૦ ફલેટ તથા બીજા માળથી ચોથા માળ સુધીમાં દરેક માળે ૧૦ ફલેટ મળીને કુલ-૪૦ રહેણાંક ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, અને સદરહુ બાંધકામ પૂર્ણ થતાં મહાનગરપાલિકા જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : .... ના દિવારની બાંધકામ વપરાશ પરવાનગી (કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ) આપેલ છે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર ફલેટ/શોપ '' નીચેની શરતો અને સમજણ સાથે વેંચાણ આપેલ છે.

-:: શરત અને સમજણ નીચે મુજબ છે ::-

======================

૧) તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર ફલેટ/શોપ '' નો જેમાં સમાવેશ થાય છે તે આખી બિલ્ડીંગને **''ઓર્ચીડ એવન્યુ''** નામ આપવામાં આવેલ છે. તે નામમાં તેમજ સંપૂર્ણ બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી કે ભવિષ્યમાં કરી શકાશે નહીં.

૨) તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' તથા આખી બિલ્ડીંગનું હાલનું મોજુદ બાંધકામ મહાનગરપાલિકા જામનગરની ધોરણસરની વિકાસ કાર્યની મંજુરી (રજાચિઠ્ઠી) મેળવી મહાનગરપાલિકાએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ અમો વેંચાણ આપનારે બાંધકામ કરેલ છે, અને સદરહુ બાંધકામ તમોએ જોયેલ છે, તપાસેલ છે અને બાંધકામ અંગે સંપૂર્ણપણે સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

૩) આ તમારા જોગનો હાલનો વેંચાણ દસ્તાવેજ**''ઓર્ચીડ એવન્યુ'' નામના બિલ્ડીંગના .... માળે આવેલ ફલેટ/શોપ નં.....**પુરતો જ કરી આપવામાં આવે છે. તેથી ઉપરના કે નીચેના ભાગે જે જગ્યાઓ આવેલી છે તે અંગે તમો વેંચાણ લેનારને કોઈ હકક પ્રાપ્ત થતાં નથી કે કાંઈ હકક આપવામાં આવતા નથી.

૪) આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' તથા તેને લગત ફલેટ/શોપ વચ્ચેની જે દિવાલો છે તે બંને ફલેટ/શોપ વચ્ચે મજમું

ગણાશે. અને તે મજમું દિવાલના અંદરના ભાગની મરામત રીપેરીંગ કરવાની જવાબદારી જે તે ફ્લેટ/શોપ ધારકોની રહેશે.

૫) જે તે ફ્લેટ/શોપ ધારકોએ પોતાના ખરીદ કરેલ ફ્લેટ/શોપના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો જરૂરી હોય તો લગત જગ્યાની મજબુતાઈને તથા આખી બિલ્ડીંગની બાંધકામની મજબુતાઈને નુકસાન થાય નહીં તેની પુરેપુરી કાળજી રાખીને જે તે વખતના બાંધકામના નિયમ મુજબ બાંધકામમાં ફેરફાર પોતાની જવાબદારી ઉપર અને પોતાના ખર્ચે કરી શકશે.

૬) સદરહુ પ્રોજેકટની બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી (બી.યુ. સર્ટીફીકેટ) આવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક – હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં, અને તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

૭) આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફ્લેટ/શોપ'' વાળા બહુમાળી બિલ્ડીંગમાં કાયમી વહીવટી નિભાવ અને વ્યવસ્થા માટે તમામ ફ્લેટ/શોપ ધારકોની મંડળીઅથવા એસોસીએશન જેવું બનાવી તેની ફી દરેક ફ્લેટ/શોપ ધારકો નકકી કરે તેવી ભરવાની ફરજીયાત રહેશે, અને તમામ ફ્લેટ/શોપ ધારકો નકકી કરે તેવી મંડળી કે એસોસીએશન અથવા સંગઠ્ઠન થઈને એસોસીએશન જે ધારા-ધોરણ નકકી કરે તે દરેક ફ્લેટ/શોપના માલિકો અને ભોગવટો કરનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે, અને તેના દરેક નિયમોનું પાલન તમામ ફ્લેટ/શોપ ધારકોએ કરવાનું રહેશે, અને આવા એસોસીએશનના વહીવટમાં સાથ અને સહકાર આપવાનો રહેશે.

૮) તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફ્લેટ/શોપ'' **"ઓર્ચીડ એવન્યુ"**

બિલ્ડીંગની આખી જગ્યાનો એક ભાગ છે. તેમાં પાર્કિંગની જાળવણી ખર્ચ તથા ફળીની તથા દાદરાની સફાઈ ખર્ચ, ચોકીયાતનો પગાર, કોમન સફાઈનું ખર્ચ, સેફટી ટેન્કની જાળવણી ખર્ચ, કોમન લાઈટનું ખર્ચ, લીફટનું ખર્ચ વિગેરે લાભદાયી સેવાનું કાંઈ ખર્ચ થાય તે ફલેટ/શોપ માલિકો - ભોગવટો કરનારે વરાડે પડતું ભોગવવાનું છે અને રહેશે.

૯) આ **''ઓર્ચીડ એવન્યુ''** ના યુનિટ ધારકો માટેની કોમન ફેસેલીટીના જેવા કે પાર્કિંગની જાળવણી ખર્ચ તથા ફળીની તથા દાદરાની સફાઈ ખર્ચ, ચોકીયાતનો પગાર, કોમન સફાઈનું ખર્ચ, સેફટી ટેન્કની જાળવણી ખર્ચ, કોમન લાઈટનું ખર્ચ, લીફટનું ખર્ચ માટે તમારે સુપર બિલ્ટઅપના ક્ષેત્રફળ મુજબ જે મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ નકકી થાય તે **''ઓર્ચીડ એવન્યુ (જામનગર) ઓનર્સ એસોસીએશન''** માં ડીપોઝીટ કરાવવાની છે. જે રકમનું આ વેંચાણના અવેજ સાથે કોઈ નિસ્બત નથી, તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ભવિષ્યમાં જો આવા કોમન ખર્ચમાં વધારો થાય તો તેવા વધારાના ખર્ચમાં પણ દરેક યુનિટ ધારકે પોતાનો વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે. આ રીતે બધા યુનિટ ધારકો પાસેથી આવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમના રોકાણ કે વ્યાજમાંથી એસોસીએશનની રચના થતાં સુધી અમો વેંચાણ આપનાર, અને તેની રચના થયા બાદ એસોસીએશન આ અંગે ખર્ચ તથા વ્યવસ્થા સંભાળશે. જો કોઈપણ જગ્યા ખરીદનાર ઉપરોકત મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ઉપરાંત જે વધારાનો ખર્ચ થાય તેમાં એસોસીએશને કરેલ નિર્ણય અનુસાર આ વધારાના ખર્ચની રકમમાં તેણે આપવાની રકમ નિયત સમયમાં ચુકવશે નહીં તો એસોસીએશન તેવા યુનિટ ધારકને મળતી કોમન લાઈટ, પાણી, લીફ્ટ, સફાઈ વગેરે કોમન સુવિધાઓ બંધ કરાવવા સહિતના પગલા લેવા હકકદાર રહેશે. આ અંગે એસોસીએશનનો નિર્ણય આખરી ગણાશે.

૧૦) આ **''ઓર્ચીડ એવન્યુ''** વાળી બિલ્ડીંગમાં આવેલ સીડી, દાદરા તથા કોમન પેસેજવાળી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારની ચીજવસ્તુઓ રાખી શકાશે નહીં તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં બીજાને હરકત થાય તે રીતે ફલેટ ધારક વાહન રાખી શકાશે નહીં. ફકત પાર્કિંગની જગ્યામાં ફલેટ ધારક વાહન રાખી શકાશે, બાકીની જગ્યામાં વાહન રાખી શકાશે નહીં. તેમજ તમો વેંચાણ લેનારે કે તમારા ભાડુતે કે કબજેદારે આજુબાજુના બીજા ફલેટ/શોપ હોલ્ડરોને હરકત, અડચણ થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી, અને તમામ કોમન સગવડોનો ઉપયોગ બધા ફલેટ/શોપ હોલ્ડરોએ મજમુમાં સંપીને કરવાનો છે અને રહેશે.

૧૧) આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' ની નીચે કે ઉપર રીપેરીંગ કરાવવાનું થાય તો તેટલા પુરતી સવલત લખાવી લેનારે સંબંધીત ફલેટ/શોપ ધારકને આપવાની રહેશે, અને તેવી સવલત તેની ઉપરના તથા નીચેના દરેક ફલેટ/શોપ ધારકે આપવાની રહેશે. જે અંગેનું તમામ ખર્ચ સંબંધીત ફલેટ/શોપ હોલ્ડરે ભોગવવાનું રહેશે. આ અંગેની શરત જે તે ફલેટ/શોપ ધારકોના જોગના વેંચાણ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે કરાયેલ છે. તેથી તેવી તમામ સવલત માટે સંબંધીત ફલેટ/શોપ ધારકની જવાબદારી ગણવાની છે.

૧૨) આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' ની અંદરના ભાગે સુધારા-વધારા કે ફેરફાર કરવા તમો લખાવી લેનાર હકકદાર રહેશો, પણ તેના કારણે અન્ય ફલેટ/શોપ ધારકોને નુકસાન થાય તેવી કોઈ તોડફોડ કરવાની નથી. તેમજ આખી જગ્યાના સ્ટ્રકચરને કે પીલર્સને નુકસાન થાય તેવા કાંઈ કૃત્ય કરવાના નથી.

૧૩) આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' માં હોટલ,

રેસ્ટોરન્ટ, સેનેટરીયન કલબ વિગેરે જાહેર ધંધાકીય હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશો નહીં. પરંતુ ફલેટ ધારકો ફકત રહેણાંક માટે જ ઉપયોગ કરી શકશો. તેમજ શોપ ધારકો ફકત વાણિજય હેતુ માટેજ ઉપયોગ કરી શકશો. આમ તમારે રજાચિઠ્ઠીમાં દર્શાવેલ હેતુ વિરૂધ્ધ ''મજકુર ફલેટ/શોપ''નો ઉપયોગ કરવાનો નથી.

૧૪) આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' વાળી આખી બિલ્ડીંગના કોમન રૂલીંગ અંગે કોઈપણ ઓથોરીટીઓના જે તે વખતના કોઈપણ કરવેરા ભરવાના થાય તો તેવા દરેક વરાડે પડતા તમારે ભરવાના રહેશે અથવા એસોસીએશનની સ્થાપના થયે તેમાં જે નિર્ણય થાય તે મુજબ વસુલ આપવાના રહેશે.

૧૫) ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણસર આખી બિલ્ડીંગતુટી પડે કે પડે તો તમો ખરીદનારનો કબજો તેટલા ભાગ પર બાંધકામવાળો છે તે ભાગ પર તેટલા જ બાંધકામવાળી જગ્યાનો તમો ખરીદનારનો - વેંચાણ લેનારનો રહેશે, અને તે વખતે જે નિયમો કે કાયદો કે રૂલ્સ કે ધારા ધોરણ અમલમાં હોય તે રીતે જગ્યાના દરેક ફલેટ/શોપ ધારકોએ સાથે મળીને બાંધકામ કરી દરેક જગ્યા પ્રમાણે વરાડે પડતું ખર્ચ દરેકે ભોગવવાનું રહેશે, અને તે સંબંધે જે અધિનિયમ તથા તે નીચે જે તે વખતે અમલમાં હોય તે નિયમો મુજબ તમારી તથા તમારી સાથે જે ફલેટ/શોપ હોલ્ડરો હોય તેનો વ્યકિતગત હકક તે રીતે દરેકને પ્રાપ્ત થશે.

૧૬) અમો વેંચનારે ''ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ'' ની કલમ-૧૭ મુજબ રૂલ-૧૩ હેઠળનું આવશ્યક ડેકલેરેશન ફોર્મ 'જી' જામનગર સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુ.નં....., તા...... ના રોજ નોંધાવેલ છે. આ રીતે **''ઓર્ચીડ એવન્યુ''** બિલ્ડીંગના તમામ યુનિટો આ કાયદાની

જોગવાઈ હેઠળ મુકેલ છે. આ સંજોગોમાં આ વેંચાણવાળા ફલેટ/શોપને પણ ''ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ'' ની જોગવાઈઓ તથા નિયમો લાગુ પડે છે, અને તમો ખરીદનારે પોતાનો આ ફલેટ/શોપ કાયદા હેઠળ મુકતા તથા નોંધવામાં આવેલ ડેકલેરેશનની જોગવાઈઓ તથા તે સાથે એકઝીબીટ 'બી' થી જોડવામાં આવેલ બાયલોઝનું પાલન કરવા તમો ખરીદનારે ખાત્રી આપી તે અંગે કલમ-૨૦ મુજબ નિયત કરેલ ફોર્મ 'એચ' નું ડેકલેરેશન કરી આપેલ છે, તે આ દસ્તાવેજનો એક ભાગ છે, અને આ સાથે સામેલ છે, અને આ રીતે આ વેંચાણ વ્યવહાર ''ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩'' ની તથા અન્ય તમામ પ્રવર્તમાન કાયદાઓની જોગવાઈઓને આધીન રહીને કરવામાં આવેલ છે, અને તે મુજબના પક્ષકારોના હકક, અધિકાર અને જવાબદારીઓ રહેશે, અને આ બિલ્ડીંગના સહીયારા વિસ્તાર અને સગવડોમાં બધા ફલેટ/શોપ ધારણકર્તાઓનું ઓનર્સ ડેકલેરેશન મુજબ સંયુકત અને અવિભાજય માલિકી હકક અને હિત રહેશે, અને તેનો સંયુકત રીતે અન્યને ન્યુસન્સ ન થાય તે રીતે તમો ઓનર્સ ડેકલેરેશનમાં દર્શાવ્યા મુજબનો ઉપયોગ કરવા હકકદાર અને અધિકારી છો, અને તેની જાળવણી, ઉપભોગ અને થતા ખર્ચમાં હિસ્સો આપવા જવાબદાર છો.

૧૭) આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' ગુજરાત ફલેટ ઓનરશીપ એકટની જોગવાઈને આધીન વેંચાણ કરવામાં આવેલ છે. તેમજ આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે ઉલ્લેખ કરેલ ન હોય તેવી અન્ય કોઈ બાબત અંગે ગુજરાત ફલેટ ઓનરશીપ એકટમાં જે કાંઈ પરસ્પર જવાબદારી મુકરર થયેલ છે, તે જોગવાઈ તમો અને અમોને બંધનકર્તા રહેશે.

... ૨૩ ...

૧૮) આ **"ઓર્ચીડ એવન્યુ"** બિલ્ડીંગના ભોંયતળીયે આવેલ કોમર્શિયલ યુનિટના ધારકોનું પાર્કિંગ બિલ્ડીંગના આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં કરવાનું છે, અને ભોંયતળીયે આવેલ કોમર્શિયલ યુનિટના ધારકો સેલર તથા કવર્ડ પાર્કિંગમાં પોતાના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં, અને તે અંગેની સ્પષ્ટતા તેઓ જોગના વેંચાણ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે.

૧૯) આ **"ઓર્ચીડ એવન્યુ"** બિલ્ડીંગમાં આજથી પાંચ વર્ષ દરમ્યાન કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય અથવા બિલ્ડીંગમાં કે ફલેટ/શોપમાં વર્કમેનશીપની ખામી હોય, સેવાની ગુણવત્તા તથા સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો શકય હોય તેવી ખામીઓ અમો વેંચનાર - બિલ્ડરે સુધારી આપવાની રહેશે. પરંતુ અમો વેંચનાર-બિલ્ડરની કન્ટ્રોલ બહારની હોય તેવી કુદરતી પરિબળોને લીધે રહેલ ખામી માટે અમો વેંચનાર જવાબદાર રહીશું નહીં, તેવી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૦) ફલેટ/શોપ ધારક અને બિલ્ડર વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શકય ન હાય તો તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ જામનગર ઓથોરીટી તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો દસ્તાવેજની તેવી જોગવાઈઓને દસ્તાવેજના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ પડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા

... ૨૪ ...

લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકુળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ બાદ કરવાની રહેશે.

૨૧) તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેંચનારે જામનગર સબ-રજી. કચેરીમાં અનુ.નં...... તા.......... થી રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ કરાર કરી આપેલ છે, અને તે કરારની જોગવાઈઓ તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનાર બંને પક્ષકારને ગ્રાહય છે અને રહેશે

અથવા

તમો ખરીદનારે આ વેંચાણવાળા ફલેટ/શોપના અવેજની ચુકતે રકમ ઉપરની વિગતે અમો વેંચનારને હાલમાંજ ચુકવેલ છે. તે સંજોગોમાં આપણાં વચ્ચે કોઈ રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ કરાર કરવામાં આવેલ નથી.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર ફલેટ/શોપ '' ના અમારા જોગના માલિકી હકકના તથા તેને લગતા નીચે મુજબના હકકના કાગળો તમોને નીચેની વિગતે માલિકી રૂએ આજરોજ સોંપી આપેલ છે અને તમોએ માલિકી રૂએ તે મુજબ અમારી પાસેથી માલિકી રૂએ સંભાળી લીધેલ છે.

-:: હકકના કાગળો ::-

===========

૧) રે.સ.નં.૨૨૫/૩ ના ટીપ્પણની નકલ.

૨) રે.સ.નં.૨૨૫/૩ ના જમાબંધી ફેસલપત્રકની નકલ.

૩) કોળી જેરામભાઈ રવાભાઈની દિકરી રતનબેન નથુભાઈના નામની ગામના નમુના નં.૬ ની પ્રમોલગેશન નોંધ નં.૨૧૦, તા.૬-૨-૧૯૫૩ ની નકલ.

૪) કમી-જાસ્તી પત્રક મુજબ કોળી જેરામભાઈ રવાભાઈની દિકરી રતનબેન

... ૨૫ ...

નથુભાઈના નામની ગામના નમુના નં.૬ ની નોંધ નં.૧૦૦૭, તારીખ : ૧-૧૦-૧૯૫૫ ની નકલ.

૫) શ્રી જેરામભાઈ રવાભાઈની દિકરી રતનબેન ગુજરી જતાં વારસાઈ નોંધથી કોળી કુરજીભાઈ ચકુભાઈ વિગેરેના નામની ગામના નમુના નં.૬ માં થયેલ નોંધ નં.૧૦૭૦, તા.૧-૭-૧૯૫૬ ની નકલ.

૬) રેવન્યુ રેકર્ડમાં ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડના કમી-જાસ્તીના હુકમ થયેલ નોંધ નં.૧૩૨૬, તા.૧-૧૨-૧૯૫૭ ની નકલ.

૭) ગોવિંદરામ ટોપણદાસ જોગ કોળી શામજીભાઈ ગોવિંદભાઈ તથા ભીખુભાઈ રત્નાભાઈએ કરી આપેલ અનુ.નં.૧૭૪૬, તા.૨૭-૧૨-૧૯૫૭ ના દિવારની રજીસ્ટર્ડ ફારકતીની નકલ.

૮) ગોવિંદરામ ટોપણદાસના નામની ગામના નમુના નં.૬ ની નોંધ નં.૧૩૪૨, તા.૭-૩-૧૯૫૮ ની નકલ તથા ગામના નમુના નં.૭/૧૨ અને ૮/અ ની નકલો.

૯) ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી, જામનગરના બીનખેતી સંબંધેના ક્રમાંક : ડીસીજે/૮૮૦, તા.૧૭-૯-૧૯૬૨ ના દિવારના હુકમની નકલ તથા મંજુર કરેલ બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.

૧૦) ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી, જામનગરના બીનખેતી હુકમ આધારેની ગામના નમુના નં.૬ ની નોંધ નં.૨૦૬૫, તા.૧૫-૧૦-૧૯૬૨ ની નકલ

૧૧) સમાહર્તાશ્રી, જામનગરના બીનખેતી સંબંધેના લેન્ડ અપીલ રીવીઝન-૧૯/૬૦-૬૧, તા.૧૧-૬-૧૯૬૨ ના દિવારના હુકમની નકલ.

૧૨) કમિશ્નરશ્રી, રાજકોટના ક્રમાંક નં. આર.લેન્ડ/અપીલ/૫૭/૬૨-૬૩, તા.૧૩-૯-૧૯૬૩ ના દિવારના ઠરાવની નકલ.

૧૩) કલેકટરશ્રી, જામનગરના ક્રમાંક : બી.ખે./વર્ક/૩૧૨, તારીખ : -૧૮-૯-૧૯૭૨ ના દિવારના શરત સુધારાના હુકમની નકલ.

૧૪) કલેકટરશ્રી, જામનગરના ક્રમાંક : બી.ખે./વર્ક/૧૫૨૬, તારીખ : -૧૯-૧૨-૧૯૭૨ ના દિવારના હુકમની નકલ.

... ૨૬ ...

૧૫) ગોવિંદરામ ટોપણદાસના નામની કલેકટરશ્રી, જામનગરે આપેલ તારીખ : ૨૪-૭-૧૯૭૩ ના દિવારની બીનખેતી સનંદની નકલ.

૧૬) ગોવિંદરામ ટોપણદાસ ધર્માણીના નામના ગામના નમુના નં.૨ ની નકલ.

૧૭) ગોવિંદરામ ટોપણદાસ ધર્માણીને ધારણકર્તા ઠરાવતા હકકચોકસી અધિકારી, જામનગરના તારીખ : - ૭-૫-૧૯૮૩ ના દિવારના ઠરાવની નકલ.

૧૮) શીટ નં.૧૦૫, સીટી સરવે નં.૨૬૩૭ પૈકીવાળી જગ્યા સંબંધેના સીટી સરવે કચેરીના સ્કેચની નકલ.

૧૯) ગોવિંદરામ ટોપણદાસ ધર્માણીના નામના સીટી સરવે નં.૨૬૩૭ સંબંધેના સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.

૨૦) ગોવિંદરામ ટોપણદાસ ધર્માણીના તા.૧૯-૧-૨૦૧૧ ના દિવારના મરણના દાખલાની નકલ.

૨૧) ગોવિંદરામ ટોપણદાસ ધર્માણીના અવસાન બાદ તેઓના વારસદારો હેમલતાબેન ગોવિંદરામ ધર્માણી વિગેરેના નામના વારસાઈ નોંધ નં.૧૦૫૫૭ તા.૨૬-૫-૨૦૧૪ વાળા સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.

૨૨) નાયબ કલેકટરશ્રી, જામનગર (શહેર)ની કોર્ટની સીટી/અપીલ/નં.૨૩/ ૧૩-૧૪ ના કામના તા.૨૯-૮-૨૦૧૩ ના દિવારના હુકમની નકલ.

૨૩) કલેકટરશ્રી, જામનગરની સીટી/અપીલ/૮/૧૨-૧૩ ના કામના તારીખ ૪-૮-૨૦૧૬ ના દિવારના હુકમની નકલ.

૨૪) જામનગરના મે. પ્રિન્સીપલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબશ્રીની કોર્ટના સ્પે.દિ.મુ.નં.૧૧૩/૨૦૧૪ ના કામની દાવા અરજીની નકલ

૨૫) જામનગરના મે. પ્રિન્સીપલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબશ્રીની કોર્ટના સ્પે.દિ.મુ.નં.૧૧૩/૨૦૧૪ ના કામના દાવો રીજેકટ કરવા સંબંધેની આંક-૧૪ ની અરજી તથા તે તળે થયેલ તા.૧૭-૪-૨૦૧૭ ના દિવારના હુકમની નકલ.

... ૨૭ ...

(આ અરજી તળેના હુકમ મુજબ અમૃતબેન શામજીભાઈ રાઠોડ વિગેરેનો દાવો નામદાર કોર્ટે રદ્દ કરેલ)

૨૬) જામનગરના મે. પ્રિન્સીપલ સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબશ્રીની કોર્ટના સ્પે.દિ.મુ.નં.૧૧૩/૨૦૧૪ના કામના તા.૧૭-૪-૨૦૧૭ના દિવારના હુકમનામાની નકલ.

૨૭) અધિક સચિવશ્રી, મહેસુલ વિભાગ (વિવાદ), અમદાવાદ સમક્ષાની રીવીઝન અરજી નં.મવિવિ/હકપ/જનર/૪૨/૨૦૧૬ ના કામના તારીખ ૯-૨-૨૦૧૮ ના દિવારના હુકમની નકલ.

૨૮) નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ સમક્ષાની ફર્સ્ટ અપીલ (ફાઈલીંગ) નં. ૮૭૪૪/૨૦૧૯ તથા સીવીલ મીસેલીયન્સ એપ્લીકેશન નં.૧૩૬૮/ ૨૦૧૯ના કામમાં ગુજરાત હાઈકોર્ટે કરેલ તા.૪-૧૦-૨૦૨૧ના દિવારના ઓરલ ઓર્ડરની નકલ.

(આ હુકમ મુજબ ગુજ. શામજીભાઈ ગોવિંદભાઈ રાઠોડના વારસદારો સદરહુ સીવીલ એપ્લીકેશન બીનશરતી વીથડ્રો કરેલ)

૨૯) હેમલતાબેન ગોવિંદરામ ધર્માણીના તા.૧૩-૧૧-૨૦૧૬ ના દિવારના મરણના દાખલાની નકલ.

૩૦) હેમલતાબેન ગોવિંદરામ ધર્માણીના અવસાન બાદ તેઓના વારસદારો પ્રદિપભાઈ ગોવિંદરામ ધર્માણી વિગેરેના નામની વારસાઈ નોંધ નં.૧૭૪૨૪ તા.૧-૨-૨૦૨૦ વાળા પ્રોપર્ટીકાર્ડની નકલ.

૩૧) સીટી સરવે સુપ્રિ.શ્રી, જામનગરના ક્રમાંક : સીટીએસ/મે.સ.પ./ ઈ.નં.૬૬૯૪૩૧/૨૦૨૨, તા.૮-૮-૨૦૨૨ ના દિવારનો પોત હિસ્સો ઈસ્યુ કરવા સંબંધેનો હુકમ અસલની નકલ.

૩૨) જીતેન્દ્રભાઈ ગોવિંદરામ ધર્માણી વિગેરેના નામનો સીટી સરવે કચેરી જામનગરે શીટ નં.૧૦૫, સીટી સરવે નંબર ૨૬૩૭/૧ સંબંધે ઈસ્યુ કરેલ સીટી સરવે પોત હિસ્સાનો નકશાનો ઉતારો અસલની નકલ.

૩૩) મહાનગરપાલિકા જામનગરે આપેલ ક્રમાંક : જેએમસી/ટીપી/બી/

૨૯/વિ.પ./૬૫/૨૦૨૨ (છાપેલ નં.૨૦૨૨/૦૦૮૩), તા.૮-૮-૨૦૨૨ ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી અસલની નકલ તથા મંજુર કરેલ બાંધકામનો પ્લાન અસલની નકલ.

૩૪) જીતેન્દ્રભાઈ ગોવિંદરામ ધર્માણી જોગ પ્રદિપભાઈ ગોવિંદરામ ધર્માણી વિગેરેએ આપેલ તા.૨૫-૬-૨૦૨૦ ના દિવારનું કુલ મુખત્યારનામું અસલની નકલ.

૩૫) અમો વેંચાણ આપનાર તુલસી બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો હરપાલસિંહ મહીપતસિંહ જાડેજા વિગેરે વચ્ચે કરવામાં આવેલ તા.૧૦-૭-૨૦૨૨ ના દિવારના ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

(આ ભાગીદારી દસ્તાવેજમાં કે ભાગીદારોમાં કે અન્ય કોઈ બાબતોમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ નથી)

૩૬) અમો વેંચાણ આપનાર તુલસી બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો હરપાલસિંહ મહીપતસિંહ જાડેજા વિગેરે વિગેરે જોગ પ્રદિપભાઈ ગોવિંદરામ ધર્માણી વિગેરેએ કરી આપેલ અનુ.નં.૬૧૧૬ તા.૧૨-૯-૨૦૨૨ ના દિવારનો રજી. વેંચાણ દસ્તાવેજ અસલની નકલ.

(આ વેંચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી જામનગરમાં ૧ નંબરની બુકના ૬૧૧૬ નંબરે તા.૧૨-૯-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે)

આમ, ઉપરોકત લીસ્ટ મુજબના તમામ કાગળો તમોને માલિકી રૂએ સોંપી આપેલ છે અને આ સિવાયના અન્ય કોઈ કાગળો / દસ્તાવેજો અમારી પાસે નથી કે તમોને સોંપેલ નથી. તેમ છતાં '' મજકુર ફલેટ/શોપ '' ને લગતા કોઈ કાગળો ભવિષ્યમાં મળી આવે તો અમારે તમોને બીનતકરાર રીતે વિના મુલ્યે સોંપી આપવાના છે, અને તમારા હકક સામે રદ્દબાતલ છે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' ના માલિકી હકક સંબંધેના દસ્તાવેજો પૈકી જે જે અસલ કાગળો છે, તે તમામ અસલ કાગળો અમોએ અમારી પાસે રાખેલ છે, અને સદરહુ દસ્તાવેજો / કાગળો તથા ઉતરોતરના અન્ય તમામ કાગળો / દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સોંપેલ છે. અમારી પાસે રહેલ અસલ દસ્તાવેજો ભવિષ્યમાં તમારે જોવા, બતાવવા, મુકાબીલ કરવા જરૂર પડે ત્યારે અમારે અસલ દસ્તાવેજો જોવા, બતાવવા, મુકાબીલ કરવા આપવાના છે, અને તે બાબતે સંપૂર્ણ સાથ - સહકાર આપવાનો છે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર ફલેટ/શોપ '' નો શાંત, ખાલી, બજનશ કબજો અમો વેંચાણ આપનારે તમો વેંચાણ લેનારને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ સ્થળ પર આવી ખાલી, બજનશ કબજો પ્રત્યક્ષ રીતે જોઈ તપાસીને માલિકી રૂએ સંભાળી લીધેલ છે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' અમો વેંચાણ આપનારની માલિકી, કબજા, ભોગવટાનો છે, અને તેમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો હકક, હિસ્સો, હિત, સંબંધ, લાગભાગ કે અધિકાર આવેલ નથી, અને અમોને વેંચાણ આપવા સંપૂર્ણ સતા અને અધિકાર છે. તેમજ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' ઉપર કોઈપણ વ્યકિત, પેઢી, સંસ્થા, સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કચેરી, સહકારી મંડળી, રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક કે સરકારશ્રીનું કોઈપણ જાતનું લેણું, બોજો, ચાર્જ, કરજ, લીયન કે અગ્રહકક આવેલ નથી, અને આ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' સંપૂર્ણ બોજારહીત છે, અને કલીયર ટાઈટલવાળો અને મારકેટેબલ છે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' અંગે કોઈપણ સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરી, કોર્ટ, લવાદ, ટ્રીબ્યુનલ કે કોઈપણ રેવન્યુ

... ૩૦ ...

ઓથોરીટી સમક્ષ કે શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા કચેરી જામનગર તથા મહેસુલ પંચ, અમદાવાદ કે સરકારશ્રીમાં શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારા અન્વયે કે કોઈપણ પ્રકારે અરજ, અહેવાલ, દરદાવા, અપીલ, રીવીઝન, રીવ્યુ થયેલ નથી કે પેન્ડીંગ નથી. તેમજ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' વાળી આખી જગ્યા પૈકી કોઈપણ જમીન સરકારશ્રીમાં સંપાદીત કે ફાજલ જાહેર થયેલ નથી કે ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' ને આંચ કે ટાંચ આવે તેવા કોઈપણ પ્રકારના હુકમનામા થયેલ નથી કે થવામાં નથી અને ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' ના અમારા જોગના માલિકી હકકમાં કોઈપણ જાતની ખામી નથી. તેમજ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' અંગે અમોએ તમારા સિવાય અન્ય કોઈપણ સાથે વેંચાણ કરાર કે સોદો કરેલ નથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈપણ વ્યકિતને પેઢી, સંસ્થા, મંડળીમાં ગીરો, મોરગેજ કરેલ નથી અને ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈપણને ટ્રાન્સફર, તબદીલ કે એસાઈન કરેલ નથી અને ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' સંપૂર્ણ કલીયર ટાઈટલવાળો અને મારકેટેબલ છે, તેમજ બોજામુકત છે, તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી અમોએ તમોને વેંચાણ આપેલ છે.

આમ છતાં ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' માં અમો વેંચાણ આપનાર સિવાય અન્ય કોઈપણ વ્યકિતનો કોઈપણ જાતનો હકક, હિસ્સો, લાગભાગ કે હિત, સંબંધ, લેણું, બોજો, ચાર્જ, કરજ નીકળે તો અથવા આ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' ના ટાઈટલમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી નીકળે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી અમો વેંચાણ આપનારની છે અને રહેશે અને આ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' અંગેની જે કાંઈ ખામી હોય તો તે અમો વેંચાણ આપનારે અમારા ખર્ચે દુર કરી આપવાની છે અને તેમાં તમો વેંચાણ લેનારને કોઈ નુકશાની ભોગવવી પડે તો તે તમો વેંચાણ લેનારને અમારે વસુલ આપવાની છે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' નો શાંત, ખાલી, બજનશ કબજો માલિકી રૂએ તમોને સોંપી આપેલ હોય અને તમોએ સંભાળી લીધેલ હોય ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' માં અમારો એટલે કે વેંચાણ આપનારનો કે અમારા વંશવારસો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો, ઈત્યાદી કોઈનો હકક, હિસ્સો, હિત, સંબંધ, લાગભાગ કે અધિકાર રહેતો નથી કે રાખવામાં આવતો નથી, અને આજથી તમો તમારા વંશવારસો વેરે માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થાવ છો, આજથી ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' નો તમારી મરજી, મુન્સફી, ઈચ્છા અનુસાર માલિકી રૂએ વ્યવસ્થા, ઉપયોગ, ભોગવટો, ઉપભોગ કરવા કાયદા અનુસાર હકકદાર થાવ છો.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' ના હવા-ઉજાસના, વપરાશી પાણીના, વરસાદી પાણીના નિકાલના, ટેકાના, મજભુપણાના વિગેરેના ઈઝમેન્ટના જેવા અને જેટલા હકકો અમો વેંચાણ આપનારના છે તેવા અને તેટલા દરેક ઈઝમેન્ટના હકકો તમોને વેંચાણ આપેલ છે, અને તેવા તમામ હકકો તમોને તમારા વંશવારસો વેરે માલિકી રૂએ પ્રાપ્ત થાય છે, અને તેનો ઉપયોગ કરવા તમો હકકદાર થાવ છો.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર ફલેટ/શોપ '' સંબંધેના મહાનગરપાલિકા જામનગરના શિક્ષણકર, સફાઈકર તથા આકાર વગેરે તમામ કરવેરા આજદિન સુધીના ભરપાઈ કરી આપેલ છે, અને આજના દિવાર પછીના તમામ કરવેરા વગેરે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમારી છે. તેમ છતાં આજના દિવાર સુધીના જે કાંઈ કરવેરા ભરવાના બાકી નીકળે તો તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાના છે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર ફલેટ/શોપ'' તમો વેંચાણ લેનારે સંબંધકર્તા કચેરીઓમાં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની છે અને તે

સંબંધે જયાં જયાં અમારી સહી, સંમતિ, કબુલત, હાજરીની જરૂરત પડે ત્યાં ત્યાં અમારે હાજર રહી સહી, સંમતિ, કબુલત આપવી છે, અને તે બાબતે સંપૂર્ણ સાથ અને સહકાર આપવો છે.

આ વેંચાણ દસ્તાવેજ તમોએ તમારા નામે ખરીદ કરેલ સ્ટેમ્પ ઉપર કરવામાં આવેલ છે. જે મુદ્દત દરમ્યાન તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવો છે.

આ વેંચાણ દસ્તાવેજ અમોએ વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના અનુચીત દબાણ કે પ્રભાવ વગર, મુકત સંમતિથી, બીના કેફે, સંપૂર્ણ સભાન અને સાવધ અવસ્થામાં, અવેજની ચુકતે રકમ સ્વીકારી કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશવારસો વેરે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

જામનગર.

તા.

અત્રે.......................સહીઅત્રે.......................શાખ

------------------ ------------------