વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. ..../-પુરાનો

આજ તારીખ: **........ મી** માહે: **............** સને-**૨૦૨૩** મા અંગ્રેજી દિને...

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

..., (PAN No.: ....)

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

રહે.: ....

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **' તમો '** અને/અગર **' પહેલા પક્ષના '** અને/અગર **' ખરીદનાર '** એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે સંજ્ઞાના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન ગણાય ત્યાં પહેલા પક્ષના તથા પહેલા પક્ષનાના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.)

આ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને વેચનાર યાને અમો બીજા પક્ષના :-

મેસર્સ સક્ષમ ઈન્ફ્રા - એક ભાગીદારી પેઢી, (PAN No.: AEKFS 0454 E)

ના વહિવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

હાર્દિક વલ્લભભાઈ ગોટી,

ઉ.આ.વ.: ૩૪, ધંધો.: ખેતી તથા વેપાર, જાતના : હિન્દુ,

ઠેકાણું.: ૧૪, ઈશ્વરનગર સોસાયટી, સીંગણપોર ચાર રસ્તા, વેડરોડ, સુરત.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **' અમો '** અને/અગર **' બીજા પક્ષના '** અને/અગર **' વેચનાર '** એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે સંજ્ઞાના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન ગણાય ત્યાં બીજા પક્ષના તથા બીજા પક્ષનાના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.)

જત આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :-

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, ઓલપાડ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, **મોજે ગામ : અંભેટા**ના તાલુકા : ઓલપાડના **બ્લોક નં. ૨૬૫/અ** અને વોર્ડ : અંભેટા(બીનખેતી) શીટ નં. NA૯૯, સીટી સર્વે નં. NA૨૬૫/બ વાળી કુલ્લે ૨૪૩૭૨ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળવાળી રહેઠાણના હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર થયેલી જમીનનું પ્લોટ વેલીડેશન થતાં તે મુજબ ૧૩૩૭૧.૯૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં આયોજીત **" સામર્થ્ય નોર્થ વિલે "** ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં આવેલા ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં. ....,** કે જેનું ક્ષેત્રફળ **......... ચો.મી.** છે. (જેને આ સાથે જોડેલ નકશામાં કેસરી રંગથી દર્શાવેલ છે.) તે ખુલ્લા પ્લોટવાળી જમીન તેમજ સોસાયટીના આંતરીક રોડ/રસ્તા તથા સી.ઓ.પી.ની સહીયારા વપરાશની જમીનમાં ફાળે પડતા પ્રમાણસરના વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન ફકત વપરાશી હકક સહિતની ખુલ્લી જમીન તથા તેને લાગતાં વળગતાં અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની જમીન કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **" સદરહું પ્લોટ "** અથવા **" મજકુર પ્લોટ "** તરીકે વર્ણવવામાં આવેલ છે.

સદરહુ પ્લોટ અંગે અમારી પ્રાપ્તિ અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાના હકક અને અધિકારની વિગત એવી છે કે,

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, ઓલપાડ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, **મોજે ગામ: અંભેટા**ના જુના સરવે નં. ૨૧૫ વાળી એકર ૩-૩૪ ગુંઠા જમીન ગાંડાભાઈ પરાગજીની માલીકીની ચાલી આવેલી. તેઓ પાસેથી મજકુર સરવે નંબરની નીમે ભાગની એકર ૧-૩૭ ગુંઠા જમીન એકશ્રી અંબેલાલ નાગરજીએ મોઢાના કરારથી વેચાણ રાખેલી. મજકુર વેચાણ આધારે અંબેલાલ નાગરજીને નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૪૨૨ તા. ૧૧-૦૮-૧૯૩૫ થી દાખલ થયેલું અને તે એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલી. તે સિવાયની બાકીની જમીન ગાંડાભાઈ પરાગજીના નામે ચાલુ રહેલી. તેઓ તા. ૧૦-૧૨-૧૯૪૪ ના રોજ ગુજરી જવાથી વારસાઈ હકકે મજકુર જમીનમાનો તેઓનો હિસ્સો નાનુભાઈ ગાંડાભાઈને પ્રાપ્ત થયેલો અને તેઓનું નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર ૮૬૪ તા. ૦૮-૦૯-૧૯૪૫ થી દાખલ થયેલું. મજકુર સરવે નં. ૨૧૫ વાળી જમીનમાં એકશ્રી ભુલાભાઈ ભીમભાઈ સંરક્ષિત ગણોતીયા હતા અને તેઓનું નામ ગણોત હકકે એન્ટ્રી નંબર ૯૫૩ તા. ૦૮-૧૧-૧૯૪૭ થી દાખલ થયેલું ગણોત ધારાનો અમલ થતા મજકુર બેઉ હિસ્સાની જમીનમાં ભુલાભાઈ ભીમભાઈને ખરીદનાર જાહેર કરવામાં આવેલા. મામલતદારશ્રી અને કૃષિપંચના હુકમની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક

પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૧૮૫૩ તા. ૦૮-૦૭-૧૯૬૧ તથા એન્ટ્રી નંબર : ૧૮૭૩ તા. ૦૫-૦૩-૧૯૬૨ થી થયેલી.

મોજે અંભેટાના સરવે નં. ૨૧૪ વાળી એકર ૨-૩૨ ગુંઠા જમીન ભુલાભાઈ ભીમભાઈને ગુજરાત પટેલ વતન નાબુદી ધારા હેઠળ રી-ગ્રાન્ટ કરવામાં આવેલી અને તે રીતે તેઓની માલીકીની ચાલી આવેલી.

એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવતા મજકુર સરવે નં. ૨૧૫ વાળી જમીનનો બ્લોક નં. ૨૬૫/અ બનેલો. યોજનાની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર: ૧૯૪૧ થી થયેલી.

મજકુર જમીન ભુલાભાઈ ભીમભાઈ તા. ૧૯-૦૪-૧૯૬૫ ના અરસામાં પોતાની પાછળ વારસોમાં રમેશભાઈ ભુલાભાઈ, રમીલાબેન ભુલાભાઈ, કુસુમબેન ભુલાભાઈ, રણજીત ભુલાભાઈ તથા વિધવા શારદાબેન ભુલાભાઈને મુકીને બિનવસીયત ગુજરી ગયેલા. પરંતુ સરવે વારસદારોની સંમતીથી માત્ર શારદાબેન ભુલાભાઈનું નામ વારસાઈ હકકે મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૧૯૯૧ થી તા. ૧૮-૦૬-૧૯૬૫ થી દાખલ કરવામાં આવેલુ અને તે એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલી.

મજકુર બ્લોક નં. ૨૬૫/અ વાળી જમીનના જમીન માલીકને ખરીદ કિંમતના નાણાં ભરપાઈ થતા તેઓના બોજો મહેસુલી રેકર્ડ ઉપરથી કમી થયેલો અને મામલતદારશ્રી અને કૃષિપંચના કલમ ૩૨(એમ) નો આદેશ થયેલો. હુકમની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૨૨૩૨ તા. ૦૩-૦૫-૧૯૭૦ થી થયેલી.

મજકુર જમીન શારદાબેન ભુલાભાઈ તા. ૧૭-૦૭-૨૦૦૧ ના રોજ ગુજરી ગયેલા, તેમના વારસદારો પૈકી રમેશભાઈ ભુલાભાઈ ગુજરી જતા વારસાઈ હકકે સદરહું જમીન શાંતાબેન રમેશભાઈ, બેલાબેન રમેશભાઈ, જાગૃતિબેન રમેશભાઈ, નિમિષા રમેશભાઈ, ભૂમિકા રમેશભાઈ, રણજીત ભુલાભાઈ, રમીલાબેન ભુલાભાઈ તથા કુસુમબેન ભુલાભાઈને પ્રાપ્ત થયેલી અને તેઓના નામ વારસાઈ હકકે મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૪૧૦૭ તા. ૧૪-૧૧-૨૦૦૧ થી દાખલ કરવામાં આવેલા અને તે એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલી.

ઉપરોકત જમીન માલીકોએ સદરહું જમીન નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં ફેરવવા માટે અરજી આપતા નાયબ કલેકટરશ્રી, ઓલપાડએ તેમના તા. ૦૩-૦૧-૨૦૦૩ ના હુકમ નં. નશજ/વશી.૨૧૨૭/૦૨ થી પ્રિમીયમ તરીકે રૂા. ૧,૨૯,૨૯૪/- ભરપાઈ કરાવી જમીન ખેતીના હેતુ માટે જુની શરતમાં રૂપાંતર કરી આપેલી. હુકમની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૪૧૬૫ તા. ૧૭-૦૧-૨૦૦૩ થી થયેલી. રણજીતભાઈ ભુલાભાઈ

વિગેરે જમીન માલિકો પાસેથી મજકુર બ્લોક નંબરની જમીન એકશ્રી સુરેશભાઈ ગગજીભાઈએ તા. ૦૬-૦૧-૨૦૦૩ ના નોધણી નં. ૨૫ ના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે ખરીદનાર સુરેશભાઈ ગગજીભાઈનું નામ હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૪૧૬૮ તા. ૧૭-૦૧-૨૦૦૩ થી કબજેદાર તરીકે દાખલ થયેલું અને તે એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલી.

મજકુર જમીન સુરેશભાઈ ગગજીભાઈ પાસેથી મંજુલાબેન તે નગીનભાઈ નાથુભાઈ પટેલની દિકરી અને ચીમનભાઈ પટેલની ધણીયાણી તથા નવીનભાઈ અંબુભાઈ પટેલએ તા. ૧૦-૦૪-૨૦૦૩ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ રાખી છે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર, સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં ૬૬૦ નંબરે તા. ૧૭-૦૪-૨૦૦૩ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો. મજકુર દસ્તાવેજ આધારે અમો વેચાણ આપનારનું નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૪૨૨૬ તા. ૩૧-૦૮-૨૦૦૩ થી દાખલ થયુ છે અને તે એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલી છે. આમ બ્લોક નં. ૨૬૫/અ વાળી જમીન અમારી માલીકીની ચાલી આવી છે.

મજકુર જમીન નવી શરતની જમીન હોવાની અને તેનુ બીનખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકે તે માટે ગણોત ધારાની કલમ-૪૩ તથા લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ : ૬૫ હેઠળ જરૂરી મંજુરી મેળવવા માટે કલેકટરશ્રી, સુરતની કચેરીમાં અરજી આપેલી. તે ઉપરથી કલેકટરશ્રી, સુરતએ તેમના તા. ૦૬-૦૭-૨૦૨૧ ના હુકમ નં. ૮૩૪/૨૨/૦૧/૦૯૧/૨૦૨૧ થી જમીન બીનખેતીના રહેઠાણના હેતુ માટે જુની શરતમાં રૂપાંતર કરેલી છે અને તેમના તા. ૦૯-૦૭-૨૦૨૧ ના હુકમ નં. ૮૫૦/૨૨/૦૧/૦૯૧/૨૦૨૧ થી મજકુર જમીન રહેઠાણના હેતુ માટે બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરી આપી છે. હુકમોની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૫૭૧૩ તથા ૫૭૧૬ થી થયેલી છે.

મજકુર બીનખેતીની જમીન મંજુલાબેન તે નગીનભાઈ નાથુભાઈ પટેલની દિકરી અને ચીમનભાઈ પટેલની ધણીયાણી તથા નવીનભાઈ અંબુભાઈ પટેલ પાસેથી મેસર્સ સક્ષમ ઈન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી તેના અધિકૃત વહીવટકર્તા હાર્દિક વલ્લભભાઈ ગોટીએ તા. ૧૩-૦૮-૨૦૨૧ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર, સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં ૧૧૯૮૬ નંબરે તા. ૧૩-૦૮-૨૦૨૧ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો. મજકુર દસ્તાવેજ આધારે અમારી પેઢીનું નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૫૭૩૨, તા. ૧૯-૦૮-૨૦૨૧ થી થયેલી અને તે એન્ટ્રી તા. ૦૨-૧૧-૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી.

તેવી જ રીતે...

મોજે ગામ: અંભેટા, તાલુકો : ઓલપાડ, જીલ્લો સુરતના જુના સરવે નં. ૨૦૯/૧ તથા ૨૦૯/૩ વાળી જમીન ભીમભાઈ રણછોડજી ગામ નોકર સમાજ ઉપયોગી સેવા બદલ ઈનામી જમીન તરીકે ધારણ કરતા આવેલા. ભીમભાઈ રણછોડજી તા. ૨૫-૦૯-૧૯૪૧ ના રોજ ગુજરી જતાં આસીસ્ટન્ટ કલેકટર સાહેબના હુકમ નંબર વતન/એસઆર ૨૦૬ તા. ૨૩-૦૧-૧૯૪૨ થી તેમના છોકરા ભુલાભાઈ ભીમભાઈનું નામ, નુકશાની પટેલને આપવાની અને જુડી સરકારમાં ભરવાની શરતે કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવાની સુચના થયેલી. હુકમની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ પર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૬૬૨ તા. ૨૯-૦૧-૧૯૪૨ થી થયેલી અને તે તા. ૧૨-૦૨-૧૯૪૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી.

મજકુર જમીન ગુજરાત પટેલ વતન નાબુદી ધારો ૧૯૬૧ તા. ૦૧-૦૪-૧૯૬૩ થી અમલમાં આવતા વતનની જમીનો ખલાસા કરી ભર આકાર વસુલ કરવાની શરતે રીગ્રાંટ થતા સુધી કબજેદારની કોલમમાં લીટી ઉપરના કબજેદાર તરીકે નામદાર સરકારનું નામ દાખલ કરવાની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૧૯૨૨ તા. ૨૪-૦૮-૧૯૬૩ થી કરવામાં આવેલી. પરંતુ ત્યારબાદ ગુજરાત પટેલ વતન નાબુદી ધારા હેઠળ નાયબ કલેકટરશ્રી, ઓલપાડ પ્રાંત, સુરતના તા. ૦૭-૧૧-૧૯૬૪ ના હુકમ આધારે આકારના ત્રણ પટની રકમ તેઓએ ભરેલ હોવાથી, જમીનો રીગ્રાંટ કરવામાં આવેલી અને તેથી હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૧૯૫૮ તા. ૦૬-૧૨-૧૯૬૪ થી સરકારનું નામ કૌંસ કરી ભુલાભાઈ ભીમભાઈનું નામ કબજેદાર તરીકે ધારણ કરતા આવેલા. મજકુર જમીન તેઓ નવી શરતની જમીન તરીકે ધારણ કરતા આવેલા.

એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવતા મજકુર સરવે નંબર ૨૦૯/૧ તથા ૨૦૯/૨ અને અન્ય જમીનો સામે ભુલાભાઈ ભીમભાઈને બ્લોક નં. ૨૬૫ વાળી એકર ૬-૨૬ ગુંઠા જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલી. પાછળથી થયેલી સ્પષ્ટતા પ્રમાણે સરવે નંબર ૨૧૪ માંથી ફાળવવામાં આવેલી એકર ૨-૩૨ ગુંઠા જમીનને બ્લોક નં. ૨૬૫/બ ગણવામાં આવેલી. તે અંગેની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ પર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૧૯૪૧ થી થયેલી છે.

મજકુર જમીન ભુલાભાઈ ભીમભાઈ તા. ૧૯-૦૪-૧૯૬૫ ના રોજ પોતાની પાછળ સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે પુત્રો નામે રમેશભાઈ ભુલાભાઈ તથા રણજીત ભુલાભાઈ, પુત્રીઓ નામે રમીલાબેન ભુલાભાઈ તથા કુસુમબેન ભુલાભાઈ અને વિધવા શારદાબેન ભુલાભાઈ એમ કુલ પાંચ વારસદારોને મૂકીને ગુજરી ગયેલા. તમામ વારસદારોની સંમતિથી

એ.કુ.વ.ક તરીકે માત્ર શારદાબેન ભુલાભાઈનું નામ કબજેદાર તરીકે હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૧૯૯૧ તા. ૧૮-૦૬-૧૯૬૫ થી દાખલ કરવામાં આવેલુ.

મજકુર જમીન શારદાબેન ભુલાભાઈ તા. ૧૭-૦૭-૨૦૦૧ ના રોજ ગુજરી ગયેલા, તેમના વારસદારો પૈકી રમેશભાઈ ભુલાભાઈ તા. ૦૭-૦૪-૧૯૯૯ ના રોજ ગુજરી ગયેલા. રમેશભાઈ ભુલાભાઈ પોતાની પાછળ વારસોમાં વિધવા શાંતાબેન રમેશભાઈ, પુત્રીઓ નામે બેલાબેન રમેશભાઈ, જાગૃતિબેન રમેશભાઈ, નિમીષા રમેશભાઈ, ભુમિકા રમેશભાઈને મૂકીને ગુજરી ગયેલા. તેથી શારદાબેનનું નામ કમી કરી સરવે વારસદારો યાને રણજીત ભુલાભાઈ, રમીલાબેન ભુલાભાઈ, કુસમબેન ભુલાભાઈ તથા રમેશભાઈ ભુલાભાઈના ઉપરોકત વારસદારોના નામ વારસાઈ હકકે મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૪૧૦૭ તા. ૧૪-૧૧-૨૦૦૧ થી દાખલ કરવામાં આવેલા અને તે એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલી.

ઉપરોકત જમીન માલીકો પાસેથી મજકુર બ્લોક નંબર ૨૬૫/બ ની જમીન એકશ્રી સુરેશભાઈ ગગજીભાઈએ તા. ૦૧-૦૫-૨૦૦૨ ના નોંધણી નં. ૬૮૪ ના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે ખરીદનાર સુરેશભાઈ ગગજીભાઈનું નામ હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૪૧૩૮ તા. ૧૩-૦૫-૨૦૦૨ થી કબજેદાર તરીકે દાખલ થયેલું અને તે એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલી.

મજકુર જમીન સુરેશભાઈ ગગજીભાઈ પાસેથી મજકુર બ્લોક નં. ૨૬૫/બ વાળી જમીન મંજુલાબેન નગીનભાઈ તથા નવિનભાઈ અંબુભાઈએ તા. ૧૦-૦૪-૨૦૦૩ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ રાખેલી. મજુકર વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર, સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં ૬૬૦ નંબરે તા. ૧૭-૦૪-૨૦૦૩ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો. મજકુર દસ્તાવેજ આધારે તેઓના નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૪૨૨૬ થી દાખલ થયેલા છે અને તે એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલી છે.

મજકુર જમીન મંજુલાબેન નગીનભાઈ તથા નવિનભાઈ અંબુભાઈ પાસેથી સદરહું જમીન ભીખુભાઈ અમૃતલાલ પટેલ તથા પ્રવિણભાઈ અમૃતલાલ પટેલ તથા બબલીબેન તે નગીનદાસ નાથુભાઈની દિકરી એમ ત્રણ ઈસમોએ સાથે મળીને તા. ૧૧-૦૩-૨૦૦૫ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ રાખેલી. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર, સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં ૧૧૫૨ નંબરે તા. ૧૯-૦૩-૨૦૦૫ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો. મજકુર દસ્તાવેજ આધારે તેઓના નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૫૬૬૯ થી દાખલ થયેલા અને તે એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલી.

મજકુર જમીન બબલીબેન તે નગીનદાસ નાથુભાઈની દિકરીએ ભીખુભાઈ અમૃતલાલ પટેલ તથા પ્રવિણભાઈ અમૃતલાલ પટેલના સગા માસી થતા હતા. તેઓએ પોતાનો હિસ્સો ભીખુભાઈ અમૃતલાલ પટેલ તથા પ્રવિણભાઈ અમૃતલાલ પટેલની તરફેણમાં હયાતીમાં જતો કરેલો, પરંતુ તે બાબતે વિધીસરના લખાણો કરવા બાકી રહેલા. બબલીબેન નગીનદાસ તા. ૨૭-૧૧-૨૦૧૫ ના રોજ પોતાની પાછળ એકમાત્ર વારસદાર યાને દિકરા રમેશભાઈ ગોપાળભાઈને મુકીને ગુજરી ગયેલા. રમેશભાઈ ગોપાળભાઈ તા. ૩૧-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજ પોતાની પાછળ વારસોમાં વિધવા હીનાબેન, એક દિકરી નીશા તથા એક પુત્ર જીગર એમ કુલ ત્રણ વારસદારોને મુકીને બિનવસીયત ગુજરી ગયેલા. જે વારસાઈની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૫૭૧૭ તા. ૧૨-૦૭-૨૦૨૧ થી કરવામાં આવેલી અને મર્હુમના તમામ વારસદારોના નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર દાખલ થયેલા. મજકુર વારસદારોએ ભીખુભાઈ અમૃતલાલ પટેલ તથા પ્રવિણભાઈ અમૃતલાલ પટેલની તરફેણમાં બિનઅવેજની રીલીઝ યાને ફારગતીનો દસ્તાવેજ તા. ૧૨-૦૭-૨૦૨૧ ના રોજ કરી આપ્યો છે. મજકુર દસ્તાવેજ મહેરબાન ઓલપાડના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં ૧૦૩૦૩ નંબર તા. ૧૩-૦૭-૨૦૨૧ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયો છે. મજકુર દસ્તાવેજ આધારે બબલીબેનના વારસદારોના નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપરથી મહેસુલી રેકર્ડ ઉપરથી મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નંબર : ૫૭૨૧ તા. ૨૩-૦૭-૨૦૨૧ થી કમી થયા છે. આમ હવે મજકુર જમીન ભીખુભાઈ અમૃતલાલ પટેલ તથા પ્રવિણભાઈ અમૃતલાલ પટેલની માલીકીની ચાલી આવેલી.

મજકુર જમીન નવી શરતની જમીન હોવાની સલાહ મળતા બીનખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકે તે માટે અમે ગણોત ધારાની કલમ-૪૩ તથા લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ : ૬૫ હેઠળ જરૂરી મંજુરી મેળવવા માટે કલેકટરશ્રી, સુરતની કચેરીમાં અરજી આપેલી. જે અરજી અનવ્યે મહે. કલેકટરશ્રી, સુરતનાએ બહુહેતુક ઉપયોગ માટે જુની શરત માટે તેમના તા. ૧૯-૦૭-૨૦૨૨ ના હુકમ નં. ૧૪૬૬/૨૨/૦૧/૦૯૧/૨૦૨૨ થી હેતુફેર કરી આપેલ. અને તેમના તા. ૦૬-૦૯-૨૦૨૨ ના હુકમ નં. ૧૮૨૬/૨૨/૦૧/૦૯૧/૨૦૨૨ થી મજકુર જમીન બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરી આપેલ છે. હુકમોની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક અનુક્રમે એન્ટ્રી નંબર : ૫૮૩૮ તથા ૫૮૪૯, તા. ૧૯-૦૭-૨૦૨૨ તથા તા. ૦૬-૦૯-૨૦૨૨ થી થયેલી છે. અને તે એન્ટ્રી તા. ૩૦-૦૭-૨૦૨૨ તથા ૨૦-૦૯-૨૦૨૨ પ્રમાણીત થયેલી.

મજકુર બ્લોક નં. ૨૬૫/બ થી નોંધાયેલી જમીન બીનખેતી થયાની નોંધ નંબર ૫૮૪૯ દાખલ થવાથી સદરહું જમીનનું પ્રોપટી કાર્ડ જીલ્લો: સુરત, સર્વે કચેરી: ઓલપાડ સીટી, સર્વે વોર્ડ: અંભેટા(બિનખેતી), શીટ નં. NA૯૯, સીટી સર્વે નં. NA૨૬૫/બ મા સમાવેશ થતા સદરહું જમીનનું ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ નું પાનીયુ બંધ કરવામાં આવેલ. હુકમની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક અનુક્રમે એન્ટ્રી નંબર : ૫૮૫૦, તા. ૦૬-૦૯-૨૦૨૨ થી થયેલી છે. અને તે એન્ટ્રી તા. ૨૧-૦૯-૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી.

મજકુર સર્વે વોર્ડ: અંભેટા(બિનખેતી), શીટ નં. NA૯૯, સીટી સર્વે નં. NA265/બ વાળી બીનખેતીની જમીન ભીખુભાઈ અમૃતલાલ પટેલ તથા પ્રવિણભાઈ અમૃતલાલ પટેલ પાસેથી અમો મેસર્સ સક્ષમ ઈન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી તેના અધિકૃત વહીવટકર્તા હાર્દિક વલ્લભભાઈ ગોટીએ તા. ૧૩-૦૯-૨૦૨૨ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ રાખેલી. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર, સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં ૧૪૨૪૮ નંબરે તા. ૧૩-૦૯-૨૦૨૨ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો. મજકુર દસ્તાવેજ આધારે અમારી પેઢીનું નામ સીટી સર્વે દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૧, તા. ૩૦-૦૯-૨૦૨૨ થી થયેલી અને તે એન્ટ્રી તા. ૦૯-૧૧-૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી.

આમ, બ્લોક નં. ૨૬૫/અ તથા ૨૬૫/બ વાળી જમીનો મેસર્સ સક્ષમ ઈન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢીની માલીકીની ચાલી આવેલ છે.

મજકુર બ્લોક નં. ૨૬૫/અ તથા ૨૬૫/બ વાળી જમીનો અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, સુરતના હુકમ નં. 1116LD23240014 થી તા. ૧૦-૦૪-૨૦૨૩ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહું બ્લોક નં. ૨૬૫/અ અને ૨૬૫/બ થી નોંધાયેલી કુલ્લે ૨૪૩૭૨ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળવાળી રહેઠાણના હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર થયેલી જમીનનું પ્લોટ વેલીડેશન થતાં તે મુજબ ૧૩૩૭૧.૯૦ ચો.મી. વાળી ખુલ્લી જમીનમાં મેસર્સ સક્ષમ ઈન્ફ્રા - એક ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુસરના પ્લોટો માલીકીહકકે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ. સદરહું પ્લોટોની યોજના **" સામર્થ્ય નોર્થ વિલે "** ના નામથી ઓળખાય છે. આ યોજના રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટની જોગવાઈઓ હેઠળ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ .... નંબરે તારીખ : .... ના રોજ નોંધાયેલી છે.

ત્યારબાદ, સદરહું **" સામર્થ્ય નોર્થ વિલે "** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં. ....** થી નોંધાયેલી ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન તમો પહેલા પક્ષના

ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છો. જે અંગેનો વેચાણ કરાર તા. .... ના રોજ બનાવેલ જે વેચાણ કરાર સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. .... થી તા. .... ના રોજ નોંધાયેલ છે. સમગ યોજના પૂર્ણ થયેલ છે અને તે બાબતે તમને સંતોષ કરાવેલ છે. તમોએ વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ ચુકવી આપી સદરહુ પ્લોટ જેમ છે તેમની સ્થિતીમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની ઈચ્છા દર્શાવતા, તમારી તરફેણમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ છે.

કુલ વેચાણ કિંમત આપણે **રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** નકકી કરવામાં આવેલી. સદરહુ વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

-: વિગત :-

અનું. નં.	બેંકનું નામ	ચેક નં.	તારીખ	રકમ રૂા.
૧.				

ઉપરની વિગતે સદરહુ પ્લોટની કુલ વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ તમો પહેલા પક્ષના તરફથી અમો બીજા પક્ષનાને મળ્યા બદલની આથી પાકી પહોંચ લખી આપીએ છીએ. જેથી ભવિષ્યમાં તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી કુલ વેચાણ અવેજની કિંમતના નાણાં ઓછા મળ્યા બદલ કે ન મળ્યા બદલની અમોએ કે અમારી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ કોઈ તર-તકરાર કરવા/કરાવવાની નથી તેમ છતાં કરીએ/કરાવીએ તો તે ચાલે નહીં અને તે આથી રદબાતલ થાય સહી/ગણાય સહી. આ દસ્તાવેજથી સદરહુ પ્લોટના તમો પહેલા પક્ષના માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર બન્યા હોય જેથી હવે પછી સદરહુ પ્લોટની માલિકી હકકે કોઈપણ જાતની વહીવટ, વ્યવસ્થા કે વપરાશ કરવા/કરાવવા હકકદાર રહેશો સહી.

સદરહુ વેચાણ આપેલ ખુલ્લા પ્લોટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો યાવતચંદ્ર દિવાકરો કાળ સુધી અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને આજરોજ સ્થળ ઉપર સુપ્રત કરેલ છે. જેનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષનાએ પ્લાન મુજબ જોઈ-તપાસી-માપી-મપાવી પ્રત્યક્ષ રીતે સંભાળી લીધેલ છે. તે રીતે સદરહુ પ્લોટના અમો બીજા પક્ષના આજદિન સુધી જયાં અને જેટલા માલિક, મુખત્યાર, ધણી અને કબજેદાર હતા તેવા અને તેટલા જ માલિક, મુખત્યાર, ધણી અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તમો પહેલા પક્ષના થયા છો સહી. આથી મજકુર પ્લોટના પ્રત્યક્ષ કબજા અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ તર-તકરાર કરવા/કરાવવાની નથી. સદરહું પ્લોટના આજથી તમો પહેલા પક્ષના માલીક મુખત્યાર થયા હોવાથી સદરહુ પ્લોટનો

રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરો, વાપરો, વપરાવો યા વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, બાંધકામ કરો, ભાડે આપો યા અન્ય કોઈ રીતે તમારુ દીલ ચાહે તે મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે તબદીલ યા ટ્રાન્સફર યા માલીક તરીકે તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરી-કરાવી શકો સહી. તેમાં અમો બીજા પક્ષનાએ યા અમારા તરફે કોઈપણ શખ્સની હસ્તે, પરહસ્તેથી કોઈ હરકત, રૂકાવટ, વાંધો વિરોધ, દર-દાવો વિગેરે કરવાનો નથી. અને જો તેમ કરવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી.

સદરહું પ્લોટ અમોએ આ અગાઉ ગીરો, બક્ષિસ, ભાડે કે અન્યથા વ્યવસ્થા કરી-કરાવી નથી કે તે પ્લોટ કોઈને કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર યા એસાઈન કરી-કરાવી નથી યા અન્યથા વ્યવસ્થા કરી-કરાવી નથી. સદરહુ પ્લોટ પર કોઈનું કરજ યાને લીયન કે બોજો નથી કે તે કોઈ કોર્ટની જપ્તી, ટાંચ કે મનાઈમાં નથી. મજકુર પ્લોટ દિવાની કે રેવન્યુ અદાલતમાં કોઈ પ્રકરણમાં સંડોવાયેલી નથી. સદરહુ પ્લોટ અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ યા સેટલમેન્ટ કર્યું/કરાવ્યું નથી. કે તે કોઈનાં જામીન થઈને જામીનગીરીમાં, જપ્તી, અવલજપ્તી, કોઈને લીઅન કે ઈકવીટેબલ મોરગેજમાં પણ આપી નથી. સદરહુ પ્લોટ પર કોઈ ગીરોદાર, દાવેદાર, હિસ્સેદાર નથી. સદરહુ પ્લોટ પર કોઈનો ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણનો બોજો નથી કે ઈઝમેન્ટના હકક નથી.

સદરહુ પ્લોટના ટાઈટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તથા સદરહુ પ્લોટ બોજામુકત, કરજ-મુકત અને બિનજોખમી છે. તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ પ્લોટના તમામ ટાઈટલ્સ તથા મંજુર થયેલ પ્લાન, વિવિધ કચેરીઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ પરવાનગીઓ તથા પરવાનગીઓમાં સુચવવામાં આવેલ શરતો જોઈ-તપાસી, ખાત્રી કરી/કરાવીને સદરહુ પ્લોટ વેચાણથી રાખેલ છે. સદરહુ આખી જમીનના પ્લાનથી તમો પહેલા પક્ષના માહિતગાર થયા છો અને પહેલા પક્ષનાને મંજુર પ્લાનની નકલ આપવામાં આવેલ છે. આથી, સદરહુ પ્લોટના ટાઈટલ્સ તથા મંજુર થયેલા પ્લાન અંગે હવે પછી તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારની તર-તકરાર કરવાની નથી અને કરો તો આથી રદબાતલ થાય સહી. તથા ટાઈટલ્સ અને મંજુર પ્લાન બાબતે ખાત્રી કરી લીધા બાદ જ સદરહુ ખુલ્લો પ્લોટ અમો બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણથી રાખવા માંગણી કરતા, અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહુ ખુલ્લો પ્લોટ વેચાણથી આપેલ છે સહી.

મજકુર પ્લોટ અંગેના આજદિન સુધીના તમામ સરકારી, અર્ધ-સરકારી વેરાઓ, સ્થાનિક સ્વરાજયની સંસ્થાના વેરાઓ કે ટેક્ષ, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ ઉપકર, રોડ બનાવવાના ખર્ચાઓ, પાણીની લાઈનનો ખર્ચ, ગટરની લાઈનનો ખર્ચ, લાઈટ કનેકશન વેરા,

મરામત ચાર્જ તથા મેઈન્ટેનન્સ વેરો, તેમજ બાંધકામ અંગે પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ અન્ય તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ફાળાઓ, ચાર્જીસ અમોએ ભરપાઈ કરેલ છે તેમજ આજદિન પછીના એવા તમામ વેરાઓ, ફાળાઓ, ચાર્જીસ, વિગેરે તમામ તમો પહેલા પક્ષનાએ માલિકી હકકે ભરપાઈ કરવાના રહેશે સહી. તેમજ સોસાયટીમાં આવેલ રોડ-રસ્તા, સી.ઓ.પી. ની જમીનની અલગથી આકરણી થાય તો તે બાબતના તમામ વેરાઓ, ફાળાઓ, તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોએ ભાગે પડતા ભરપાઈ કરવાના રહેશે. જે અંગે આજદિન પછી અમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

સદરહુ પ્લોટ હાલ ગ્રામ પંચાયત દફતરે, રેવન્યુ રેકર્ડમાં તથા સરકારી, અર્ધ-સરકારી દફતરે, સ્થાનિક સ્વરાજયની સંસ્થાના દફતરે અમો બીજા પક્ષનાના નામે ચાલે છે. તેમાંથી અમારૂ નામ કમી કરાવી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હકકદાર છો સહી. અને તે અંગે અમારી જયાં જયાં સહી, એફીડેવીટ, સંમતિ, જવાબ તથા કબુલાતની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમારે આપવી સહી. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તે અંગે અમારી લેખિત સંમતિ, એફીડેવીટ, જવાબ તથા કબુલાત ગણી લેવી સહી. જે અંગેનો જે કાઈપણ ખર્ચ થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

સદરહું પ્રોજેકટ/સોસાયટીના તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોએ સાથે મળી સોસાયટીના સુવ્યવસ્થિત સંચાલન તેમજ વહીવટ માટે અને સભ્યોના હકક, હિતો જળવાય તે માટે એક વહીવટી તંત્ર કે સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. તેમાં તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોએ ફરજીયાતપણે સભ્ય બનવાનું રહેશે અને મજકુર વહીવટ તંત્ર કે સોસાયટી સદરહુ " **સામર્થ્ય નોર્થ વિલે** " ના સંચાલન માટે જે નિતિ નિયમો બનાવે તેનું તમામ હોલ્ડરોએ ફરજીયાત, અચુક અને અફર રીતે પાલન કરવાનું રહેશે, તે મુજબ તમારે પણ ફરજીયાત સભ્ય તરીકે જોડાવાનું રહેશે.

સદરહુ " **સામર્થ્ય નોર્થ વિલે** " નામની રહેણાંકના હેતુસરની સોસાયટીમાં આવેલી તમામ કોમન સગવડો તમો પહેલા પક્ષના બાકીના સભ્યો સાથે રાસુકી રીતે વાપરવા હકકદાર રહેશો સહી. તેથી તે બાબતે સ્પષ્ટા રહે અને તમને વેચાણ આપેલ પ્લોટ વાળી જમીનના ઉપયોગ અને વપરાશ બાબતે સ્પષ્તા રહે તે હેતુ થી નીચે મુજબની શરતો કરવામાં આવેલ છે. તે તમામ શરતોને આધિન તથા તમારી તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ કરારની શરતોને આધિન તમારે સદરહુ પ્લોટ વાળી જમીન ધારણ કરવાની રહેશે.

:: શરતો ::

૧) સદરહુ **" સામર્થ્ય નોર્થ વિલે "** યોજનાને લગતા પ્લાન, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, યોજના પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે અને તે મુજબની પ્લોટની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપસાઈઝ અંગે કોઈ વાંધા કે તર-તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાની નથી. જે તમામ બાબતોનું પ્રત્યક્ષ ઈન્સ્પેકશન કરી જોઈ, તપાસી, ચોકસાઈ કરીને તમો પહેલા પક્ષનાએ કબજો, ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી પ્લોટના માપસાઈઝ, હદહુદ, એરીયા અંગે તમારે કશો વાંધો કે તર-તકરાર રહેતી નથી તેની તમો પહેલા પક્ષના કબુલ, મંજુર કરો છો.

૨) સદરહુ પ્લોટના એરિયા સિવાય તમો સમગ્ર યોજનાના ભાગો જેવા કે, આંતરીક એપ્રોચ રોડ, સ્ટ્રીટ લાઈટ તથા કંમ્પાઉન્ડમાં આવેલ અન્ય સુવિધાઓ મોટર, પમ્પ, પાણીની લાઈનો, ડ્રેનેજલાઈન વિગેરે સહીયારા ગણાશે અને તેવી સહીયારી મિલકતનો ઉપયોગ/ઉપભોગ અન્ય ઓનર્સ, કબજેદાર/હિસ્સેદાર સાથે સહીયારો કરવાનો રહેશે અને અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડોનો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહી.

૩) સદરહુ **" સામર્થ્ય નોર્થ વિલે "** ના નામથી બીજા પક્ષનાએ રહેણાંકના હેતુસરની ખુલ્લા પ્લોટોની સોસાયટીનું આયોજન કરેલ છે. અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને ફકત ખુલ્લા પ્લોટનું વેચાણ કરેલ છે. હવે પછી તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું ખુલ્લા પ્લોટમાં બાંધકામ અંગેના પ્લાન પોતાના ખર્ચે મંજુર કરાવી લેવાના રહેશે અને તમો પહેલા પક્ષનાએ મંજુર થયેલા બાંધકામના પ્લાન મુજબ પોતાના ખર્ચે બાંધકામ કરવાનુ રહેશે. તેમજ સોસાયટીની સાચવણી દરેક પ્લોટ હોલ્ડરોએ ભેગા મળી કરવાની રહેશે. **" સામર્થ્ય નોર્થ વિલે "** યોજનાની સલામતી, રક્ષણ, મેઈનટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસીલીટીની જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટેની જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે યોજનાની દેખરેખ રાખવા, યોજના મેઈનટેન કરવા, કોમન જગ્યાએ સાફ-સફાઈ વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા, ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી મિલકત ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેક્ષીઝ, મેઈનટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી વિગેરેમાં તમારે ફાળે પડતા

ભાગનો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમારી માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ પ્લોટો અંગેનો મેઈનટેનન્સ ખર્ચ, ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહુ પ્લોટોનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની રહેશે નહીં. તેવી તમો ખરીદનાર આથી બાંહેધરી આપો છો. અમારી માલિકીની '' સામર્થ્ય નોર્થ વિલે '' યોજનામાં વેચાણ ન થયેલ પ્લોટોનો ખાલી કબજો અમો માલિકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોશીએશનને અમારી પાસેથી યોજનાનો મેઈનટેનન્સ ખર્ચ કે ફાળે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહિ.

૪) સદરહુ એસોશીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી યોજના કે યોજનાને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈને પણ થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યોજનામાં આવેલ કોઈપણ સામાન્ય અને સહિયારી સુવિધાઓ પ્લોટ હોર્લ્ડર્સોએ સહિયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશૈ. આ ઉપરાંત સમગ્ર યોજના તમામ પ્લોટનું આયોજન પુર્ણ થયેથી અમો વેચનાર જે તે યોજનાના તમામ પ્રકારના કરવેરા ભરવા, જમીન મહેસુલ ભરવી, મેઈનટેનન્સ ખર્ચ ઉઘરાવો, વોચમેનનો પગાર, સફાઈ કામદારનો પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી યોજના તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઈનટેનન્સ કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી સોસાયટી/એસોશીએશનની રહેશે. જેમાં અમો વેચનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. જેની આ સ્પષ્ટા કરવામાં આવે છે.

૬) સમગ્ર યોજનાની ખુલ્લી જગ્યા વિગેરેનો ઉપયોગ અમો બીજા પક્ષનાની સંમતિથી અથવા તો જે કોઈ એસોશીએશન બનાવવામાં આવેલ હોય તે એસોશીએશનની પરવાનગી મુજબ જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાની નથી.

૭) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ પ્લોટમાં નવું ઈલેકટ્રીક કનેકશન તમોએ મેળવી લેવાનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ પ્લોટ વેચાણ રાખેલ છે. તેમજ તે અંગે જરૂરી ડયુઝ ડિપોઝીટ વિગેરે તમોએ ભોગવવાના છે/રહેશે. સદરહુ તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ પ્લોટ સંબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેકસ આજદિન સુધીના જે કઈપણ થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે જે તમામ ખર્ચ, ચાર્જ આજરોજ પછી થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાના છે. તેમજ સદરહુ પ્લોટનો,

સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખેથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો રહેશે, અને તે માટે જરૂર પડયે અમારી સહીઓ કરી આપવાની રહેશે તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતિ આપવાની છે, તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ પ્લોટ સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઈપણ સરકારી અર્ધસરકારી ટેકસ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારનો અન્ય ટેકસ) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેકસ, સર્વીસ ટેકસ કે જી.એસ.ટી ટેકસ વિગેરે વટઘટ કે ઉમેરો થતા જે કોઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

૮) સદરહુ પ્લોટ વાળી મિલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે, ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહુ પ્લોટના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ-દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૯) સદરહુ પ્લોટ તમો ખરીદનારાએ રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્વંતત્ર રીતે કે અન્ય પ્લોટ હોલ્ડરો સાથે મળી એપાર્ટમેન્ટ, હોટલ, ગેસ્ટ હાઉસ જેવું બાંધકામ કરી ધંધાકીય પ્રવૃતિ કરી શકાશે નહીં તેમજ તેના ઉપર જાહેરાતના હોલ્ડીંગસ, મોબાઈલના ટાવર કે અન્ય સેવાઓને ગોઠવી શકાશે નહીં કે સદરહુ પ્લોટ કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ વ્યકિત કે કંપની, પેઢી કે અન્ય કચેરીને ભાડે કે પેટા ભાડે કે અન્ય રીતે વાપરવા આપી શકાશે નહીં. સદરહુ પ્લોટમાં ગેરકાયદેસર પ્રવૃતિ કરી શકાશે નહીં. જેની તમો પહેલા પક્ષનાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ થકી સંપુર્ણ સહી, સંમતિ આપેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ જે પ્લોટ ધારકોને પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ હયાત મેઈન રોડ પરથી એન્ટ્રી મળવાપાત્ર હોય, તે પ્લોટ ધારકો જરૂરી પરવાનગી મેળવી દુકાન માટે ઉપયોગ કરી શકશે અને સોસાયટીના આંતરીક રસ્તા પર આવેલ પ્લોટનો ઉપયોગ કોઈપણ સંજોગોમાં કોમર્શીયલ હેતુ માટે થઈ શકશે નહિં.

૧૦) તમો પહેલા પક્ષના યાને વેચાણ લેનારએ વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત સિવાયની મિલકતમાં કે તેના કોઈ ભાગમાં " **સ્વચ્છ ભારત અભિયાન** " માં સહકાર આપવાનો રહેશે યાને કે કચરો, રબીસ, મટીરીયલ્સ કે અન્ય ચીજવસ્તુઓ

ફેંકવાની કે મુકવાની નથી કે સદરહુ પ્લોટ જે પ્રિમાઈસીસમાં આવેલ છે તે આખી મિલકત સ્વચ્છ અને સુઘડ રહે તે પ્રમાણે તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતનો વપરાશ કરવાનો રહેશે.

૧૧) સદરહુ તમોને ફકત ખુલ્લા પ્લોટવાળી જમીન વેચાણ આપેલ છે. જેમાં તમોએ પ્લાન મંજુર કરાવી તે મંજુર પ્લાન મુજબ બાંધકામના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે. આ રીતે બાંધકામ કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તેવા કરવામાં આવતા બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૨) સદરહુ યોજના અંગેના મંજુર પ્લાનમાં બિલ્ડીંગ કટ્રોલ લાઈન દર્શાવવામાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીંગ કટ્રોલ લાઈન અંગે તમો પહેલા પક્ષનાને માહિતી અને જાણકારી આપવામાં આવેલ છે અને તે માહિતી અને જાણકારી અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ સંતોષ વ્યકત કરેલ છે અને ત્યારબાદ ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન વેચાણ રાખેલ છે.

૧૩) સદરહુ યોજનાનું નામ અમોએ " **સામર્થ્ય નોર્થ વિલે** " રાખેલ છે તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

૧૪) સદરહુ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીડીકશન સુરત શહેર રહેશે, જેની જાણ તમો પ્લોટ હોલ્ડરોને કરવામાં આવેલ છે.

૧૫) સદરહુ પ્લોટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજી. ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાના શીરે છે એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

૧૬) આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ ખુલ્લા પ્લોટ વાળી જમીન ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે પ્લોટ ખરીદનારે અસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ એસોસીએશનને નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયેથી પ્લોટ ટ્રાન્સફર અંગેનું એન.ઓ.સી. આપવાનું રહેશે. ત્યારબાદ જ તમો પહેલા પક્ષના ખરીદ કરેલ પ્લોટ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકશો. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તેમજ એસોસીએશન દ્વારા જે તે સમયે પ્લોટ ટ્રાન્સફર ફી નકકી કરાશે તે ટ્રાન્સફર ફી ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. જો ખરીદનાર ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ કરવામાં કસુર કરે તો એસોસીએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીસ બજવ્યા બાદ ખરીનારની તરફેણમાં થયેલ વેચાણ

દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદબાતલ કરી શકશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ પ્લોટ ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો, જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૭) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે અગાઉ કરવામાં આવેલ વેચાણ કરારની તમામ શરતોને આધિન આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે. સબબ, તે તમામ શરતો આ દસ્તાવેજનો એક ભાગ ગણાશે અને તમો ખરીદનારે તે તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૮) આપણે પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનો સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધે (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ અનુસાર કાર્યવાહી કરવાની રહેશે. જે બંને પક્ષકારને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯) યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા રચિત એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વિસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તેમજ યોજનાના ટાઈટલ અંગેનો દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજુરીઓ, ઈત્યાદીની નકલો સુપ્રત કરવાની રહેશે.

૨૦) આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે અસંમત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

-: પરિશિષ્ટ -૧:-
પ્રોજેકટ હેઠળની જમીનની વિગત

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, ઓલપાડ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ, **મોજે ગામ : અંભેટા**ના તાલુકા : ઓલપાડના **બ્લોક નં. ૨૬૫/અ** અને વોર્ડ અંભેટા(બીનખેતી) શીટ નં. NA૯૯, સીટી સર્વે નં. NA૨૬૫/બ વાળી કુલ્લે ૨૪૩૭૨ સમચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળવાળી રહેઠાણના હેતુ માટે બિનખેતીમાં રૂપાંતર થયેલી જમીનનું પ્લોટ વેલીડેશન થતાં તે મુજબ ૧૩૩૭૧.૯૦ ચો.મી. વાળી જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સાથે દરોબસ્ત.

-: પરિશિષ્ટ - ૨ :-
વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પ્લોટની વિગત

ઉપર પરિશિષ્ટ-૧માં વર્ણવેલી જમીનમાં " **સામર્થ્ય નોર્થ વિલે** " ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં આવેલા ખુલ્લા પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં. ....**, કે જેનું ક્ષેત્રફળ **.......... ચો.મી.** છે. તે ખુલ્લા પ્લોટવાળી જમીન તેમજ સોસાયટીના આંતરીક રોડ/રસ્તા તથા સી.ઓ.પી.ની સહીયારા વપરાશની જમીનમાં ફાળે પડતા પ્રમાણસરના વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાની .... ચો.મી. જમીન ફકત વપરાશી હકક સહિતની ખુલ્લી જમીન તથા તેને લાગતાં વળગતાં અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની જમીન કુલ્લે દરોબસ્ત. જેની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષનાએ અમારી રાજીખુશીથી તેમજ અકકલ હોંશીયારીથી વાંચી-વંચાવી સમજી વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબદબાણ વિના તન અને મનની સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં તમો પહેલા પક્ષનાના લાભમાં કરી આપ્યો છે સહી. જે હમો બીજા પક્ષનાને તથા હમારા વંશ વાલી વારસોને, અમારા એકિઝકયુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદિ તમામને એકામતે અને એકાજુથે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે .... મતુ તત્રે ....શાખ

મેસર્સ સક્ષમ ઈન્ફ્રા - એક ભાગીદારી પેઢી
ના વહિવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે...

....
(હાર્દિક વલ્લભભાઈ ગોટી)

....

પ્લોટ નં. ...., “ સામર્થ્ય નોર્થ વિલે ” બ્લોક નં. ૨૬૫/અ અને વોર્ડ : અંભેટા(બીનખેતી) શીટ નં. NA૯૯, સીટી સર્વે નં. NA265/બ,મોજે ગામ: અંભેટા, તાલુકો: ઓલપાડ, જીલ્લો: સુરત.

વેચનાર :-
મેસર્સ સક્ષમ ઈન્ફ્રા - એક ભાગીદારી પેઢી
તરફે અને વતી વહિવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે

ખરીદનાર :-

....
(હાર્દિક વલ્લભભાઈ ગોટી)

....
(...)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર:- વેચાણ, ગામનું નામ:- અંભેટા, બ્લોક નં. ૨૬૫/અ અને વોર્ડ : અંભેટા(બીનખેતી) શીટ નં. NA૯૯, સીટી સર્વે નં. NA265/બ,“ સામર્થ્ય નોર્થ વિલે ”, પ્લોટ નં. ...., ક્ષેત્રફળ:- .... ચો.મી, અવેજ રૂા. ..../-

પ્લોટ નં. ...., '' સામર્થ્ય નોર્થ વિલે '' બ્લોક નં. ૨૬૫/અ અને વોર્ડ : અંભેટા(બીનખેતી) શીટ નં. NA૯૯, સીટી સર્વે નં. NA265/બ,મોજે ગામ: અંભેટા, તાલુકો: ઓલપાડ, જીલ્લો: સુરત.

<u>વેચનાર</u> :-	<u>ખરીદનાર</u> :-
મેસર્સ સક્ષમ ઈન્ફ્રા - એક ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી વહિવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે	
....	....
(હાર્દિક વલ્લભભાઈ ગોટી)	(...)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર:- વેચાણ, ગામનું નામ:- અંભેટા, બ્લોક નં. ૨૬૫/અ અને વોર્ડ : અંભેટા(બીનખેતી) શીટ નં. NA૯૯, સીટી સર્વે નં. NA265/બ,'' સામર્થ્ય નોર્થ વિલે '', પ્લોટ નં. ...., ક્ષેત્રફળ:- .... ચો.મી, અવેજ રૂા. ..../-

ખરીદનાર ::- **ફોટો** **ડાબા હાથનું અંગુઠાનું નિશાન**

(...)

વેચનાર ::-
મેસર્સ સક્ષમ ઈન્ફ્રા - એક ભાગીદારી પેઢી
તરફે અને વતી વહિવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે...

(હાર્દિક વલ્લભભાઈ ગોટી)