## <u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) વટવા તાલુકાના **મોજે રામોલ** ની સીમના **ખાતા નં.૧૬૯૫** ના **બ્લોક સર્વેનં. ૩૦૬-૨-૧** ની હે.આરે.ચો.મી ૦-૩૭-૮૫ આકાર રૂ.૦.૦૦ ની બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબર-૧૦૮** માં થતા તેની રૂઇએ ફળવાયેલ **ફાઇનલ પ્લોટ નંબર- ૫-૨ પૈકી** ની વરાડે આવતી **હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૨-૭૧ યાને ૨૨૭૧** ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન ઉપર **શિવ ઇન્ફ્રા ડેવલોપર્સ** દ્રારા મુકવામાં આવેલ **સુવર્ણભુમી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક** તરીકે ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ **શેડ નં......... ની** વપરાશી ................ ચો.મી. જમીન તથા રોડ,રસ્તા તેમજ કોમન પ્લોટની વરાડે આવતી ............ ચો.મી. જમીન તેમજ સદરહું શેડમાં આવતી એકસ્ટ્રા ............... ચો.મી. જમીન આમ,કુલ મળી ............... ચો.મી. જમીનના ક્ષેત્રફળ તથા ધાબાના હકક સહીતની મીલકત જેમાં ............ ચો.મી. કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ ના પાકા બાંધકામવાળી મિલકત નો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.......

| **RERANo.** |
|---|
| |

| | |
|---|---|
| **લખી આપનાર ઃ -** | **શિવ ઇન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી** |
| **વેચાણ આપનાર** | **તેના વહીવટકર્તા** |
| | **રોહિત હિંમતભાઈ ધાનાણી** |
| | **PAN-AEKFS 9729 J** |
| | ઉ.વ .પુખ્ત, ધંધો . વેપાર ધર્મે. હિન્દુ , |
| | રહે.૪,શેરી નંબર ૪, શિવ શક્તિ સુખનાથપરા, |
| | અમરેલી. |
| | **આધાર નં. ૫૦૭૯ ૭૬૪૦ ૨૬૭૦** |

જેમને હવેપછીથી આ દસ્તાવેજમાં અમો વેચાણ આપનાર યાને લખી આપનારએ શબ્દથી સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર જાતે અથવા અમો તથા અમારા વખતો વખતના ડાયરેકટરો, હાલના તથા ભવિષ્યના વહીવટ કર્તાઓ, સકસેસર, એસાઇનીઓ તથા એટર્નીઓ ઇત્યાદીઓ તમામનો સમાવેશ થાય છે. તેમાં અમો શબ્દનો અર્થ અમો લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનારથી સંબોધવામાં આવ્યા છે.

| | |
|---|---|
| **લખાવી લેનાર ઃ -** | |
| **વેચાણ રાખનાર** | ઉ.વ. , ધંધો-વેપાર, ધર્મ હિન્દુ, |
| | રહે. |
| | આધાર નં. |

જેમને હવેપછીથી આ દસ્તાવેજમાં તમો વેચાણ રાખનાર યાને લખાવી લેનારએ શબ્દથી સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર યાને વેચાણ

રાખનાર જાતે અથવા તમો તથા અમારા વખતો વખતના ડાયરેકટરો, હાલના તથા ભવિષ્યના વહીવટ કર્તાઓ, સકસેસર, એસાઇનીઓ તથા એટર્નીઓ ઇત્યાદીઓ તમામનો સમાવેશ થાય છે. તેમાં તમો શબ્દનો અર્થ તમો લખાવી લેનાર યાને વેચાણ રાખનારથી સંબોધવામાં આવ્યા છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) વટવા તાલુકાના **મોજે રામોલ** ની સીમના **ખાતા નં.૧૬૯૫** ના **બ્લોક સર્વેનં. ૩૦૬-૨-૧** ની હે.આરે.ચો.મી ૦-૩૭-૮૫ આકાર રૂ.૦.૦૦ ની બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૧૦૮** માં થતા તેની રૂઇએ ફળવાયેલ **ફાઇનલ પ્લોટ નંબર- ૫-૨ પૈકી** ની વરાડે આવતી **હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૨-૭૧ યાને ૨૨૭૧** ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન ઉપર **શિવ ઇન્ફ્રા ડેવલોપર્સ** દ્વારા મુકવામાં આવેલ **સુવર્ણભુમી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક** તરીકે ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ **શેડ નં.........**વાળી મિલકત કે જેની વપરાશી .............ચો.મી. જમીન તથા રોડ,રસ્તા તેમજ કોમન પ્લોટની વરાડે આવતી .............ચો.મી. જમીન તેમજ સદરહું શેડમાં આવતી એકસ્ટ્રા............... ચો.મી. જમીન આમ,કુલ મળી.................ચો.મી. જમીનના ક્ષેત્રફળ તથા ધાબાના હકક સહિતની મીલકત જેમાં.............ચો.મી. કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ ના પાકા બાંધકામવાળી મિલકત આવેલ છે. જેના અમો લખી આપનાર માલિક અને કબજેદાર છીએ. જેને હવે પછીથી આ કરાર માં "**સદરહુ શેડ**" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૧) સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીનના માલિક અને કબજેદાર તરીકે સૌ પ્રથમ ધનજીસા રતનજી ના નામે ચાલતી આવેલ.ત્યારબાદ તેઓએ તા.૧૫-૦૨-૪૪ ના રોજ રૂ.૫૬૦ માં નાગજી નાથા ને વેચાણ આપેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફાર નોંધ નં. ૧૨૨૩ તા.૧૫-૦૨-૪૪ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલિક અને સહકબજેદાર નાગજીભાઇ નાથા ભાઇ ભરવાડે એ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૧૨૬૦ થી તા. ૨૯-૧૨- ૧૯૭૫ ના રોજ તારાચંદ માણેકલાલ ને વેચાણ આપેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં મહે.ડી.આઇ.એલ.આર. અમદાવાદ ના હુકમ નં.કે.જે.પી. એસ.આર. ૩૮૫ તા.૨૨-૧૧-૬૦ ના હુકમ નં.એલ.એ.ઓ. ડબ્લયુ ૫૬૧૬ મુજબ દુરસ્તી પત્રક નં.૯ ના હુકમ મુજબ હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૧૨૨ તા.૨૭-૦૭-૬૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છેત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં ગણોત ધારા કલમ -૬૩ નો ભંગ થયેલ હોવાથી વેચાણ અમાન્ય થયેલ છે જેથી આ સદરહુ જમીન કોઇ પણ જાતના બોજા બગર સરકાર દાખલ કરવામાં આવે છે મે.મામલતદાર અને કૃષિપંચ નં.ગણોત કેસ નં.૧૦૨૪-૮૫ નો હુકમ આવવાથી હુકમ અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૪૫૬૩ થી તા.૦૧-૦૯-૧૯૮૭ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં મે.નામદાર ગુજરાત સરકારશ્રી ના તા.૦૫ -૦૨-૮૬ ના જાહેરનામા મુજબ અમદાવાદ મહાનગર પાલિકાની નવીન વધારેલી હદ મુજબની હદથી ૫ કી.મી ના વિસ્તારમાં આવતા યુ.એલ.સી. ની હદની અંદર આવતા મોજે રામોલ ની સીમના આખા ગામના તમામ સર્વે નંબરોની રૂપાંતર કર તા.૦૫-૦૨ -૧૯૮૬ થી વસુલ લેવા પાત્ર થાય છે.તેથી રામોલ ગામ પુરતી જમીન અંગે ગામના નમુના નં.૬ માં સદરહુ જમીનના બીજા હકકમાં ગામના નમુના નં.૭-૧૨ માં બીજા હકકમાં કોલમમાં આ જમીન ખેતી સિવાયના અન્ય ઉપયોગ સમયે રૂપાંતર કરને પાત્ર છે તે મતલબની રેકર્ડમાં નોંધ કરવા મે.જિલ્લા કલેકટર સા.ના. પત્રનં.સીબી-આરઇ બી-વશી ૬૫૦૧ થી ૬૫૦૭ તા.૧૯-૧૧-૮૬ અન્વયેની સુચના અનુસાર મે.

મામલતદાર દશક્રોઇના નં.જમીન-કન્વ.ટેક્ષ-વશી-૩૭૭૪ તા.૦૭-૦૨- ૧૯૮૭ ના હુકમ અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૪૬૧૨ થી તા.૨૫-૧૧-૧૯૮૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં મે.મામલતદાર સાહેબના જમીન-વશી-૪૬૨૬ તા.૨૬-૧૧-૧૯૯૨ માં જણાવ્યા મુજબના સર્વે નંબરોમાં બીજા હકક માં ઔડાનું નામ દાખલ કરવા અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૪૭૨૦ થી તા.૧૪ -૦૨-૧૯૯૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં મે.મામલતદાર અને કૃષિપંચ દસ્ક્રોઇએ તેમના હુકમ નં.ગણોત કેસ નં.૨૧૧-બી રામોલ (જુનો કેસ નં.૫૧૩-૯૦) તા.૦૭-૦૨-૯૨ થી હુકમ કરેલ છે કે હુકમ નં.૧૦૨૮-૮૫ રામોલ- તા.૨૯-૦૭-૮૭ થી વેચાણ અમાન્ય જાતના બોજા સિવાય સરકાર દાખલ કરવા હુકમ કરેલ છે જે અપીલ થતા ટેનન્સી અપીલ નં.૩૦૫-૮૭ થી તા.૦૩-૦૩-૯૦ થી અત્રેની કચેરીના ૨૯-૦૭-૮૭ નો હુકમ રદ કરેલ છે અને અપીલ માન્ય રાખેલ છે જે અંગે મે.મામલતદાર સાહેબના હુકમ નંબર આરટીએસ-૧૬૦૪ તા.૨૯-૦૬-૯૨ ના આધારે હુકમ અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૪૭૩૨ થી તા.૦૬-૦૮-૧૯૯૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખાતેદાર તરીકે તારાચંદ માણેકલાલનું નામ ચાલતુ આવેલ.પરંતુ તેઓનું તા.૧૪-૦૭-૯૭ ના રોજ બિનવસિયતે અવસાન થતા તેમના કાયદેસરના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧)ગૌરીબેન તારાચંદ માણેકલાલ કેલા ની વિધવા(૨) મદન તારાચંદ કેલા (૩)દીલીપ તારાચંદ કેલા (૪)મનોજ તારાચંદ કેલા(૫)મીના તારાચંદ કેલા (૬) ઇન્દિરાબેન તારાચંદ કેલા (૭) ભગવતી તારાચંદ

કેલા ના નામો દાખલ કરવા અંગેની વારસાઇની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૪૯૯૧ થી તા.૨૨-૦૭-૧૯૯૭ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સંયુકત ખાતેદાર તરીકે મદનભાઇ તારાચંદ વિગેરે નું નામ ચાલતુ આવેલ.પરંતુ તેઓનું તા.૧૫-૦૯-૨૦૦૦ ના રોજ અવસાન થતા તેમના કાયદેસરના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧)સંદિપ મદનભાઇ (૨) તુષાર મદન ભાઇ(૩)જીગ્નેશ મદનભાઇ (૪)નીતા મદનભાઇ(૫)કમળાબેન તે મદનભાઇ તારા ચંદ ની વિધવા પત્નિ ના નામો દાખલ કરવા અંગેની વારસાઇની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૫૧૬૯ થી તા.૧૧-૧૧-૨૦૦૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલિક અને સહ કબજેદાર તરીકે ગૌરીબેન તારાચંદ વિગેરે ના નામે ચાલતી આવેલ.પરંતુ તેઓ નું તા.૩૦-૦૩-૦૩ ના રોજ અવસાન થતા તેઓનું નામ સદરહુ જમીનમાંથી મરણના દાખલા આધારે કમી કરવા હકકમી અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૫૭૨૨ થી તા.૩૦-૦૮-૨૦૦૬ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલિક અને સહકબજેદાર(૧)દિલીપભાઇ તારાચંદ કેલા પોતે જાતે તથા એચ.યુ.એફ. ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે(૨)ભગવતીબેન તારાચંદ કેલા (૩)કમળાબેન તે મદનભાઇ તારાચંદના વિધવા ઔરત(૪)સંદિપ મદનભાઇ કેલા પોતે જાતે તથા એચ.યુ.એફ. ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે (૫) તુષાર મદનભાઇ કેલા પોતે જાતે તથા એચ.યુ.એફ. ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે (૬) જીગ્નેશ મદનભાઇ કેલા પોતે જાતે તથા એચ.યુ.એફ. ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે (૭) નીતા મદનભાઇ (૮) મીનાબેન તારાચંદ કેલા (૯) ઇન્દિરાબેન તારાચંદ (૧૦) મનોજભાઇ

તારાચંદના એ ૯૯૧૬ સમચોરસમીટર ની જમીન સબ-રજીસ્ટ્રાર-૫(નારોલ) સમક્ષ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૪૬૭૭ થી તા.૨૪-૦૮-૨૦૦૬ ના રોજ ૧.દિલીપભાઇ ધનજીભાઇ કોઠીયા ૨.રમેશભાઇ રવજીભાઇ વઘાસીયા તથા ધનશ્યામભાઇ સવજીભાઇ ભાલાળા ને વેચાણ આપેલ. જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફાર નોંધ નં. ૫૭૩૮ તા.૨૩-૦૯-૨૦૦૯ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલિક અને સહકબજેદાર રમેશભાઇ રવજીભાઇ વઘાસીયા તેમના હિસ્સાની ૩૩૦૫ સમચોરસમીટર ની જમીન સબ-રજીસ્ટ્રાર-૫ (નારોલ) સમક્ષ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૪૧૮ થી તા.૧૮-૦૩-૨૦૦૮ ના રોજ ભાવનાબેન શેતલકુમાર પટેલ તે ભીખુભાઇ શંભુભાઇ મેશીયાની દિકરીને વેચાણ આપેલ.જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફાર નોંધ નં. ૬૧૬૨ તા.૨૫-૦૪-૨૦૦૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે નોંધ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલિક અને સહકબજેદાર દિલીપભાઇ ધનજીભાઇ કોઠીયા એ તેમના હિસ્સાની ૩૩૦૫ સમચોરસમીટર ની જમીન સબ-રજીસ્ટ્રાર-૫ (નારોલ) સમક્ષ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૫૯૦૧ થી તા.૧૨-૦૭-૨૦૦૮ ના રોજ મહેન્દ્રભાઇ જીણાભાઇ વાડદોરીયાને વેચાણ આપેલ.જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વેચાણ ની ફેરફાર નોંધ નં.૬૨૪૩ તા.૧૭-૦૬-૨૦૦૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં મે.મામલતદાર સાહેબ દશક્રોઇ ના હુ.નં. આરટીએસ-રેકર્ડ પ્રમોલગેશન-૬૨-૦૮ તા.૦૨-૦૯-૦૮ મુજબ સરકારશ્રીની સ્થાયી સુચના અનુસાર હાલ કોમ્પ્યુટરાઇઝ રેકર્ડનું પ્રમોલગેશનની કાર્યવાહી કરતા

ગામ રેકર્ડની હસ્ત લેખિત તથા કોમ્પ્યુટરાઇઝડ ૭-૧૨ તથા ગામ નમુના નં.૬ થી ખાત્રી કરતા જણાય થયેલ ક્ષતિઓ બાબતે સદરહુ બ્લોક નંબર પૈકી નોંધ નં.૪૫૯૩ ના બદલે ૪૫૬૩ લખવું જેઅંગેની સુધારા હુકમ ની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૬૩૮૦ થી તા.૦૬-૦૯-૨૦૦૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે સક્ષમ અધિકારી દ્રારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં બીનખેતીના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા ઔડાના પ્લાન મંજુર કરવા રજુ કરેલ છે પશ્રનવાળી જમીન સ્થળે ખુલ્લી છે જે અંગે પંચનામુ સામેલ છે અરજદારની માંગણી મુજબ જમીનમાં ઇન્ડસ્ટ્રીઝ ના હેતુ સારૂ ની જમીન ખેતીમાંથી બીનખેતી માં રૂપાંતર કર પેટે ઇન્ડસ્ટ્રીઝ ના હેતુ માટે ની ૨૯૨૩૪ ચોમી જમીનના પ્રતિ ચોમી ના રૂ.૩૦ લેખે રૂ.૮,૭૭,૦૨૦ અંકે રૂપિયા આઠ લાખ સીત્યોતેર હજાર વીસ પુરા ૦૦૩૫ નોન કન્વર્ઝન ટેક્ષ સદરે અમદાવાદ ખાતેની સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા મેઇન બ્રાન્ચ અમદાવાદ ખાતે ચલણથી જમા કરાવી ચલણની નકલ આ કચેરીમાં રજુ કરવા જણાવતા અરજદારે ચલણ નં.૧૦૦-૦૮ થી તા.૦૯-૦૭-૦૮ ના રોજ અમદાવાદ ખાતેની સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા ની મેઇન બ્રાન્ચ અમદાવાદમાં રકમ જમા કરાવી અસલ ચલણ અત્રે રજુ કરેલ છે જેથી રૂપાંતર કર ની રકમ વસુલ આવી ગયેલ હોઇ વધારાની શરત નં.૧ થી ૧૮ ને આધીન બાંધકામ કરી ખેતી સિવાયનો બીનખેતી ઇન્ડસ્ટ્રીઝ ના ઉપયોગ કરવા જ.મ.કા.ની કલમ ૬૫ ની જોગવાઇ હેઠળ નાયબ કલેકટર વિરમગામ પ્રાંત અમદાવાદ ના હુકમ નં જમીન -રામોલ- બીન ખેતી- સી-૩૯૩૧-એસ આર.૫૯-૦૮ તા.૦૯-૦૭-૦૮ થી શરતોને આધીન મંજુરી આપવા હુકમ કરતા હુકમ અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૬૭૨૫ થી તા.૧૫-૦૪-૨૦૧૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે સક્ષમ અધિકારી દ્રારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં અમદાવાદ(ગ્રામ્ય) ના સાતમાં એ.ડી સીવીલ જજ સા ની કોર્ટમાં રે.દિ.મુ નં ૯૨૮-૯૩ વાદી ૧.ઇન્દુભાઇ નાગજીભાઇ ૨. જકશીભાઇ નાગજીભાઇ વિરુધ્ધ પ્રતિવાદી -મુહર્મ તારાચંદ માણેકલાલ ચાલુ દાવે ગુજરી જતા આંક ૧૧૯ ના હુકમ મુજબ ના વારસો સદરહુ સર્વે નંબરની જમીન અંગે અમદાવાદ(ગ્રામ્ય) ના મે,સાતમાં એડી સીવીલ જજ સા.ની કોર્ટમાં તેમના તા.૧૪-૦૯-૨૦૧૦ ના હુકમ થી નીચે મુજબ હુકમ કરતા અરજદારની અરજી હુકમનામાની અસલ નકલ તથા દાવા અરજી ની નકલ રજુ કરતા રેકર્ડમાં જરૂરી નોંધ કરી હુકમ કરતા વાદીનો દાવો મંજુર કરવા આવે છે અને દાવા અરજી ના પેરા નં.૭ (અ) માં માગ્યા મુજબ ની દાદ મંજુર કરવામાં આવે છે.જે અંગેની અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૬૮૭૯ થી તા.૨૦-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર વાળી જમીનમાં સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક ૫ફર-૧૦૨૦૧૧-૨૭૫-લ-૧ તા.૧૭-૦૩-૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જિલ્લા ના સીટી અને દસ્ક્રોઇ તાલુકાના પુન ગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચીમ) ની રચના કરવામાં આવેલ જે અન્વયે દસ્ક્રોઇ તાલુકાના રામોલ ગામ અમદાવાદ સીટી (પુર્વ)માં દાખલ કરવા અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૭૪૩૯ થી તા.૦૩-૦૫-૨૦૧૨ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં અમદાવાદ (રૂરલ) ના ડીસ્ટ્રીકટ જજ સાહેબની કોર્ટમાં રે,દિ,મુ નં.૧૦-૨૦૧૬ તા.૨૨-૦૧-૨૦૧૮ના રોજ નીચે મુજબ હુકમ કરેલ છે જે હુકમ (૧)The appeal is hereby allowed in terms of above discussion and accordingly the judgment date 14-09-2010 and decree dated 28-06-2011 passed by the Ld. 7th Additional Senoor Coivil Judge, Ahmedabad (Rural) in Regular Civil Suit No. 928 of 1993, is hereby, set aside and the matter is hereby ordered to be remanded back to the Ld.Trial Court for rehearing at the

stage of evidence in accordance with the procedutes of law. (2) On inquiry being made with the Registry, it comes to the knowledge opf this Court that the Court the 7th Additional Sr.Civil Judge is at presently not functioning, and therefore, original R & P of the Regular Civil Suit No.928 of 1993 be immediately sent back to the Court of Ld. Principal Sr. Civil Judge, Ahmedabad (Rural) along with a copy of this order as the matter is ordered to be remanded back for rehearing. (3) The Ld. Principal Sr.Civil Judge, Ahmedabad (Rural) is hereby, directed to take all the steps and actions to rehear the RCS No.928/1993 by himself or in any other Court Sr. Civil Judge working at the Headquarter of Ahmedabad (Rural) District. (4) It is hereby directed that on being alloeted and received the said RCS No.928/1993 to/by the competent Sr.Civil Court, Ahmedabad (Rural), as mentioned in PAra-3 of the final order, the said Court shall rehear the said suit at the stage of evidence and shall decide the said suit pereferably within one year, by considering other oldest matters pending in the same Court, from the date of allotment or receive of the said suit. (5) No order as costs. હુકમ અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૯૨૩૧ થી તા.૨૮-૦૨-૨૦૧૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર.૩૦૬ ની કુલ ૯૯૧૬ ચો.મી જમીન પૈકી  ૨૧૯૮ ચો.મી જમીનનો ટીપી-૧૦૮ માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નં.૫-૨ ની ૨૯૮૪ ચોમી જમીન પૈકી ૧૩૧૯ ચોમી ઔધોગિક હેતુની બીનખેતીની જમીનના સહમાલિક અને સહકબજેદાર ધનશ્યામભાઇ સવજીભાઇ ભાલાળા(સર્વે નં.૩૦૬ ની કુલ ૯૯૧૬ ચો.મી.  જમીન પૈકી ૫૩૦ ચોમી જમીનના માલિક)મહેન્દ્રભાઇ જીણાભાઇ વાડદોરીયા (સર્વે નં.૩૦૬ ની કુલ ૯૯૧૬ ચો.મી. જમીન પૈકી ૩૩૦૫ ચોમી જમીન પૈકી ૧૩૨૮ જમીનના માલિક)ભાવનાબેન તે ભીખુભાઇ શંભુભાઇ મેશીયાની દિકરી તે શેતલ કુમાર પટેલની પત્નિ(સર્વે નં.૩૦૬ ની કુલ ૯૯૧૬ ચો.મી. જમીન પૈકી ૩૪૦ ચોમી જમીનના માલિક) એ પોતપોતાના હિસ્સાની ની જમીન સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૭૭૮૮થી તા.૨૧-૦૬-૨૦૧૯ ના રોજ ૧.વીનુભાઇ જેરામભાઇ કોરાટ એચ યુ  એફ ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે વીનુભાઇ જેરામભાઇ કોરાટ ૨.ચિરાગ વીનુભાઇ એચ યુએફ ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે ચિરાગ વીનુભાઇ કોરાટ ને વેચાણ

આપેલ. જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફાર નોંધ નં.૯૭૫૦ તા.૧૬-૦૭-૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીનમાં મે.ડી.આઇ.એલ.આર શ્રી,અમદાવાદ ના હુકમ નં.ડીએસઓ-ડી.આર.કે-એસ.આર નં.૨૦૩-૧-૧૯ પુ.૫ નં.૧૦૫ તા.૨૨ -૧૧-૨૦૧૯ ના હુક મુજબ સદરહુ સર્વે નંબરની કે.જે.પી. દુરસ્તી થતા કેજેપી મુજબ હિસ્સા થતા સર્વે નં.૩૦૬-૧ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૦-૧૮-૨૬ ભાવનાબેન શેતલકુમાર પટેલ ૦-૦૧-૫૨ પો.ખ. ભીખુભાઇ શંભુભાઇ મેશીયાની દિકરી(૩૩૦૫ ચો.મી.)૦-૨૯-૬૫ બિ.ખે. મહેન્દ્રભાઇ જીણાભાઇ વાડદોરીયા (વ.વ.૩૩૦૫ ચો.મી.) કુલ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૯-૪૩ તેમજ અન્ય હિસ્સો સર્વે નં.૩૦૬-૨ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૦-૧૮-૩૭ ધનશ્યામ ભાઇ રાવજીભાઇ ૦-૦૧-૫૨ પો.ખ. વિનુભાઇ જેરામભાઇ કોરાટ ૦-૨૯-૮૪ બિ.ખે. એચ.યુ.એફ ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે વિનુભાઇ જેરામભાઇ કોરાટ કુલ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૯-૭૩ ચિરાગ વિનુભાઇ એચ.યુ.એફ ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે ચિરાગ વિનુ ભાઇ કોરાટની ટી.પી. નં.૧૦૮ ફા.પ્લોટ નં.૫-૨ ની ૨૯૮૪ ચો.મી એમ બે હિસ્સા નમુના નં.૧૨ તથા હિસ્સા દુરસ્તી પ્લોટ બુક મુજબ હિસ્સા દુરસ્તી કરવા કે.જે.પી. અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૯૮૪૮ થી તા.૨૭-૧૧-૨૦૧૯ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નંબર૩૦૬-૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૪૯-૭૩ વાળી જમીનમાં મે.ડી.આઇ.એલ.આર શ્રી,અમદાવાદ ના હુકમ નં.ડીએસઓ-ડી.આર.કે-એસ.આર નં.૩૧૬-૧૯-૨૦ તા.૦૪-૧૨-૨૦૨૦ ના હુક મુજબ સદરહુ સર્વે નંબરની કે.જે.પી. દુરસ્તી થતા કેજેપી મુજબ હિસ્સા થતા સર્વે નં.૩૦૬-૨-૧ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૦-૧૫-૧૪ ધનશ્યામભાઇ સવજીભાઇ ૦-૨૨-૭૧ પો.ખ. વિનુભાઇ જેરામભાઇ કોરાટ,ચિરાગ વિનુભાઇ કોરાટ કુલ ક્ષેત્રફળ ૦-૩૭-૮૫ એચ.યુ.એફ ના કર્તા મેનેજર તરીકે વીનુ ભાઇ જેરામભાઇ કોરાટ ચિરાગ વીનુભાઇ એચ.યુ.એફ. ના કર્તા અને

મેનેજર તરીકે ચિરાગ વિનુભાઇ કોરાટ તેમજ અન્ય હિસ્સો સર્વે નં.૩૦૬-૨-૨ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૦-૦૪-૭૫ ધનશ્યામભાઇ સવજીભાઇ ૦-૦૭-૧૩ પો.ખ.વિનુભાઇ જેરામ ભાઇ કોરાટ, ચિરાગ વિનુભાઇ કોરાટ કુલ ક્ષેત્રફળ ૦-૧૧-૮૮ એચ.યુ.એફ. ના કર્તા મેનેજર તરીકે વીનુભાઇ જેરામભાઇ કોરાટ ચિરાગ વિનુભાઇ એચ.યુ.એફ ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે ચિરાગ વિનુભાઇ કોરાટની કુલ ૦-૪૯-૭૩ ચો.મી એમ બે હિસ્સા નમુના નં.૧૨ તથા હિસ્સા દુરસ્તી પ્લોટ બુક મુજબ હિસ્સા દુરસ્તી કરવા કે.જે.પી. અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૧૦૧૦૦ થી તા.૦૫-૧૨-૨૦૨૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે સક્ષમ અધિકારી દ્રારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં અમો લખી આપનાર દ્રારા નામ સુધારા અંગે ઓનલાઇન સુધારા અરજી કરવામાં આવેલ જેમાં સહમાલીક અને સહકબજેદાર તરીકે ધનશ્યામ ભાઇ રાવજીભાઇના બદલે ધનશ્યામભાઇ સવજીભાઇ કરવા હુકમ ક્રમાંક નં.IORA/ ૧૦/૦૭૧૬/૨૦૨૧ થી સુધારો કરવામાં આવેલ જેની સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં સુધારાની ફેરફાર નોંધ નં.૧૦૨૩૮ તારીખ.૦૪-૦૮-૨૦૨૧ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર પેઢી એ સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીન ધનશ્યામભાઇ સવજીભાઇ, વિનુભાઇ જેરામભાઇ કોરાટ, એચ.યુ.એફ ના કર્તા મેનેજર તરીકે વિનુ ભાઇ જેરામ ભાઇ કોરાટ, ચિરાગ વિનુભાઇ એચ.યુ.એફ ના કર્તા અને મેનેજર તરીકે ચિરાગ વિનુભાઇ કોરાટની નાઓની પાસેથી તા.૦૬-૦૮-૨૦૨૧ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૨૧૪૧ થી વેચાણ લીધેલ છે. જે અંગે ની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૧૦૨૪૭ થી તા.૧૦-૦૮-૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ કરેલ.જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્રારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનના ડેવલોપમેન્ટ અંગેનાં પ્લાન મુજબ બાંધકામની અંગેની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિ.કોર્પોરેશન દ્વારા વિકાસ અંગેની પરવાનગી આઇ.એફ.પી.નં .ODPS/2021/063702 ક્રમાંક નં. 001BDP21221024 તા. ૧૬-૧૦-૨૦૨૧ ના હુકમ મુજબ પ્લાન પ્રમાણે રામોલ ના પ્લાન મુજબ હકક હદોની મર્યાદામાં રહી બાંધકામ અંગેના નિયમો અમલમાં હશે તે પ્રમાણે કાર્ય કરવાની શરતે મંજુરી આપવામાં આવી છે તથા તે પ્રમાણેની જે શરતો ને આધીન બાંધકામ અંગેની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે.

અમો એક તરફવાળા અગર લખી આપનારાઓએ સદર યોજનાનું રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (RERA) ,ગુજરાત ખાતે રજીસ્ટ્રેશન ક્રમાંક નં.................................................................................. તારીખ............................થી રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે.

આમ આ બાનાખતમાં જણાવેલ સદરહુ **શેડ નં..........** અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને અધાટ વેચાણ રકમ રૂા. ...................-૦૦ ( અંકે રૂપીયા ..................................પુરા) માં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. જેના બાનાની ની રકમ રૂા .........................-૦૦ અંકે રૂપિયા ........................... તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલા છે. જેની આ બાનાખત થી તમોને પહોંચ યાને પાવતી આપવામાં આવે છે. જે રકમને કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી મજરે આપવાની છે.

**<u>અવેજનુ પરીશીષ્ટ</u>**

| રકમ રૂપિયા | વિગત |
|---|---|
| -૦૦ | તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને ...................................., .................. શાખાનો ચેક નં.................. તા......-.........-............ થી ચુકવેલ રકમ તે.... |
| -૦૦ | તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને ...................................., .................. |

| | |
|---|---|
| | શાખાનો ચેક નં.................. તા......-.........-............ થી ચુકવેલ રકમ તે.... |
| રૂ. -૦૦ | અંકે રૂપીયા પુરા |

**<u>- વધુ</u>**માં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજ તારીખથી ૩૧-૧૨-૨૦૨૪ સુધીમાં નીચે મુજબ અથવા તો તે અગાઉ સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તે બાબતની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧૫(પંદર) દીવસમાં અવેજ ચુકવી આપવાનું રહેશે.બાંધકામ પુર્ણ થતા અવેજ ચુકવવામાં તા............................ ની રાહ જોવાની રહેશે નહી.

| **ક્રમ** | **મુદત** | **ટકાવારી** |
|---|---|---|
| (૧) | બુકીંગ | કુલ કિંમતના ૧૦ ટકા થી વધુ નહિ. |
| (૨) | કરાર અમલ સમયે | કુલ કિંમતના ૩૦ ટકા થી વધુ નહિ. |
| (૩) | પ્લીન્થની સમાપ્તી વખતે | કુલ કિંમતના ૪૫ ટકા થી વધુ નહિ. |
| (૪) | સ્લેબ સમાપ્તી વખતે | કુલ કિંમતના ૭૦ ટકા થી વધુ નહિ. |
| (૫) | દિવાલો,અંદરનું પ્લાસ્ટર, બાહય પ્લાસ્ટર, બહારનું પલ્મબીંગ કામ સમાપ્તી વખતે | કુલ કિંમતના ૭૫ ટકા થી વધુ નહિ. |
| (૬) | સેનેટરી ફિટીંગ્સ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, એલીવેશન | કુલ કિંમતના ૮૦ ટકા થી વધુ નહિ. |
| (૭) | આંતરીક પલ્મબીંગ, સેનેટરી ફિટીંગ્સ, શટર, બારીઓ ના કામ વખતે | કુલ કિંમતના ૮૫ ટકા થી વધુ નહિ. |
| (૮) | ઇલે. ફિટીંગ્સ, કોમન સુવિધા વિગેરે કામ વખતે | કુલ કિંમતના ૯૫ ટકા થી વધુ નહિ. |
| (૯) | દસ્તાવેજ-પઝેશન તથા બી.યુ પરમીશન વખતે બાકી રહેતી તમામ રકમ | |

**<u>કુલ ૧૦૦ ટકા</u>**

**<u>જેની શરતો નીચે પ્રમાણે છે.</u>**

(૧) આ બાનાખતની મુદત આજરોજથી ............. માસ સુધીની રાખવામાં આવેલ છે. જે શરત આ બાનાખતની મહત્વની અને અંગભુત શરત છે. વળી આ સમય દરમ્યાન તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને સદરહુ **શેડ નં..........** ની બાકીની કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ટુકડે ટુકડે ચુકવી આપવાની રહેંશે. અને ત્યારબાદ મજકુર **શેડ નં...........** નો રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૨) અમો એક તરફવાળાઓ અત્રે તમો બીજી તરફવાળાને પાકી ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદર યોજના ઔડા દ્રારા મંજુર કરેલ પ્લાન તેમજ ઔડા એ મુકેલી શરતો મુજબ અમો એક તરફવાળાઓ દ્રારા તારીખ-...........................સુધીમાં કે તે પહેલા સદર યોજના પુર્ણ કરવામાં આવશે અને ઔડા પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ (બી.યુ. પરમીશન)મેળવી લેવામાં આવશે.

(૩) મજકુર **શેડ નં.........** ના તમામ પ્રકારના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે. તેમજ સદરહુ **શેડ નં.........** ના ટાઇટલ કલીયરન્સમાં કોઇ વાંધો કે અડચણ આવે તો તે અમો લખી આપનારે અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાના છે. તેમજ સદરહુ મિલકતમાં કોઇપણ પ્રકારના વાંધા વિરોધ કે અડચણ આવે તો તે દુર કરી આપવાની સંપુર્ણ જવાબદારી અમો લખી આપનારની છે. તેમજ જ્યાં સુધી સદરહુ શેડના ટાઇટલ ચોખ્ખા ન થાય ત્યાં સુધી બાનાખત ની સમય મર્યાદા આપોઆપ વધેલી ગણાશે.જેની તમો લખાવી લેનારને પાકી ખાત્રી અને ભરોષો આપીએ છીએ.

(૪) અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર ને જણાવીએ છીએ કે સદરહુ **શેડ નં.........** અમારી કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાનો આવેલ છે અને તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો બોજો ચાર્જ નથી. તેમજ સદરહુ **શેડ**

**નં.........** સરકારશ્રી કે કોઇ કંપની કે સંસ્થાના કોઇપણ પ્રકારના વપરાશી હકક સંપાદનમાં કે એકવીઝેશનમાં કે રીકવીઝીશનમાં નથી કે કોઇ ટેક્ષ ચુકવવાનો બાકી નથી. અમો લખી આપનારે કોઇની સાથે કોઇ પણ પ્રકારના કરાર કે લખાાણો આ જમીન સંબધી કરેલા નથી કે કરીશુ નહી.

(૫) આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ ની અવેજની રકમો તમો બીજી તરફવાળા એ અમો એક તરફવાળાને દર્શાવ્યા પ્રમાણે ચુકવી આપવાની રહેશે.પરંતુ,કોઇ પણ કારણસર તે રકમો ચુકવવામાં તમો લખાવી લેનારની વિલંબ થાય કે સમયસર ચુકવેલ નહીં હોય એટલે કે નકકી થયેલ મુદતમાં બાકી નીકળતી રકમો ચુકવવામાં તમો બીજી તરફવાળા કસુર કરશો તો,બાકી નીકળતી તમામ રકમ ઉપર વિલંબના સમયગાળા દરમ્યાનનુ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા ના પ્રવર્તમાન MCLR+2 ટકા પ્રમાણે વ્યાજ તમો બીજી તરફવાળાઓએ અમો એક તરફવાળાઓને ચુકવવાનુ રહેશે જે શરત તમો બીજી તરફવાળા ઓએ બરાબર સમજીને કબુલ મંજુર કરેલ છે.તેવી જ રીતે અમો એક તરફવાળા દ્વારા દર્શાવ્યા પ્રમાણેની સમય મર્યાદામાં સદર યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો વિલંબના સમયગાળા દરમ્યાનનુ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી રકમો ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયાના પ્રવર્તમાન MCLR+2 ટકા પ્રમાણે વ્યાજ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાઓને ચુકવવાનું રહેશે.

(૬) આ બાનાખતમાં જણાવેલ મુદતની અંદર બાકી અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનાર ચુકવી આપો છતા અમો લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી-કરાવી આપવામાં ઢીલ કરીએ અથવા ન કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર આ **શેડ નં.......** નો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કોર્ટ રાહે કરાવી લેવા હકકદાર છો.અને તેના લીધે તમો લખાવી લેનાર જે કોઇ પ્રકારનુ નુકશાન અથવા ખર્ચ થાય તે અમો લખી આપનાર હર કોઇ પ્રકારની સ્થાવર તથા જંગમ મિલકતમાંથી ભરપાઇ કરી આપવા બંધાઇએ છીએ. અને તમો વસુલ કરવા હકકદાર છો.

(૭) શેડનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર,કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને,એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે.પરંતુ,કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઇએ નહી .પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુન ગણતરી કરવાની રહેશે.કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિંધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો

,પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણા ,એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખ થી MCLR+2 ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ,૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે.એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો ,પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછી સીમાસ્તંભ (માઇલસ્ટોન)મુજબ,એલોટી પાસેથી વધારાની રકમ માંગણી કરશે.આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો ,આ કરારમાં થયેલી સમજુતી મુજબ,ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૮) જો અમો લખી આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહુ યુનિટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતોને જવાબદારી ને આધિન સદરહુ યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ના આવે તો ત્યાં સુધી ના સમય માટે અમો વેચાણ આપનારે આ કરાર ના તમો લખાવી લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR+2 ટકા વ્યાજ આપવાનું બંને સાઇડથી જો મોડું થાય તો તેવી જ રીતે જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આ બાનાખત ના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમ ની ચુકવણી માં ચુક કરવામાં આવે તો તમો લખાવી લેનારે બાનાખત ના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી થી વાર્ષિક MCLR+2 ટકા મુજબનું વ્યાજ અમો લખી આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

(૯) આ બાનાખતમાં જણાવેલ મજકુર **શેડ નં........** નો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામે અથવા તમો લખાવી લેનાર કહો તે વ્યકિતના નામે અથવા તમો કહો તેટલી વ્યકિતના નામે અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર કહો ત્યારે ત્યાં ત્યાં અમારા પોતાના ખર્ચે આવી ને કરી આપવા બંધાઇએ છીએ. તેમજ કોઇ વધારાની રકમ માંગીએ નહી. વળી આ **શેડ નં........** તમામ હકકો સાથે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા આ બાનાખત કરી આપેલ છે. જેની ખાત્રી અને વિસ્વાસ આપીએ છીએ.

(૧૦) પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઇ બોજો ઉભો કરશે નહી. પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ શેડને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા

બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય, તેમ છતા પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, શેડ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષના ના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૧૧)બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનિટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી,બીજા પક્ષના,પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લેવા અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય,તો પહેલા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યા સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ના હોય તો,બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે.પરંતુ,આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય,અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર ઉત્પન્ન થયેલ હોય,તો તેવી કોઇ પણ માળખાગત ખામી,કારીગરી,સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા,અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તમો બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇ પણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો,પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૧)પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરી યોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઇ) માત્ર. **2271 ચો.મી** જ છે. અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આપ અથવા એફ.એસ.આઇ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની જુદી-જુદી યોજનાઓ ના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં

ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઇ મળશે, એવા તર્ક ના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરીયોજના ને લાગુ પડે છે **.2271** ચો.મી એફ.એસ.આઇ વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે ઉક્ત પરીયોજનામાં પ્રમોટરે, પરીયોજનાની જમીન પર તેમણે **1216.66** co.ml.એફ.એસ.આઇ નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી,સુચીત એફ.એસ.આઇ નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરવાના છે અને શેડનુ વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સુચીત એફ.એસ.આઇ માત્ર પ્રમોટરની માલીકી નોજ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત શેડ ખરીદવા તૈયાર થયા છે.

(૧૨)આ કરારની કોઇ પણ જોગવાઇ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવા માત આવે તો આવી જોગવાઇ ઓ આ કરાર ના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

(૧૩)બન્ને પક્ષકારનાઓ વચ્ચેના કોઇ પણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે,જો કોઇ પણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ,૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિમયનોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ને મોકલવાની રહેશે.

(૧૪) વળી આ બાનાખતમાં જણાવેલ સદરહુ **શેડ નં........** આ અગાઉ કોઇને કોઇ પણ પ્રકારે વેચાણ આપેલી નથી કે કોઇ પણ પ્રકારના કોઇ કરાર કરેલા નથી કે તેની

ઉપર જે બોજો ગીરો પેદા કરેલા નથી. અને બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો ભરણપોષણનો હકક સમાયેલ નથી. વળી આ **શેડ નં.........** અંગે કોર્ટમાં કોઇપણ દાવાદૂવી કે હુકમનામુ પેન્ડિંગ નથી તથા કોઇ કોર્ટે કોઇ પ્રકારનો મનાઇ હુકમ આપેલો નથી. તેથી આ **શેડ નં.........** વેચવાના અમો લખી આપનારને તમામ પ્રકારના હકક અને અધિકાર છે. જેની તમો લખાવી લેનારે પાકી ખાત્રી અને ભરોસો આપી એ છીએ .

(૧૫) વળી અમો લખી આપનાર લખી આપી બંધાઇએ છીએ કે આ બાનાખતવાળો **શેડ નં.......** આ અગાઉ અમોએ કોઇને કોઇ રીતે લખી આપી નથી કે કોઇની સાથે કોઇપણ પ્રકારનુ કોઇ કબજા કરાર કે વેચાણ કરાર કે કોઇ બાનાખત કે કોઇ બોજો કે ગીરો પેદા કરેલ નથી . તેમજ કોઇ સોલવંશી પ્રમાણપત્ર કઢાવી કોઇના જામીન થયા નથી કે અન્ય કોઇ કરારો કરેલા નથી. અને કરીશુ પણ નહી. તેની તમો લખાવી લેનારને પાકી ખાત્રી અને ભરોષો આપવામાં આવે છે. આમ છતાં સદરહુ **શેડ નં........** બાબતે અમો લખી આપનારના કોઇપણ પ્રકારના હકક અને અધિકારમાં અડચણ અવરોધ કે અંતરાય કે ટાઇટલ ખામી યુકત આવેલા જણાય તો તેવા પ્રકારના તમામ અંતરાય, અવરોધ અને અડચણો અમો લખી આપનાર અમારા પોતાના ખર્ચે ચોખ્ખા કરી આપીશુ. અને તમારી પાસેથી કોઇપણ વધારાનો ખર્ચ માંગીશુ નહી. એટલુ જ નહી પરંતુ સદરહુ **શેડ નં.........** બાબતે કોઇપણ પ્રકારના કરારો, ખતો કે બાનાચીઠ્ઠીઓ મળી આવે તો તે તમામ પ્રકારની ચીઠ્ઠીઓ અને ખતો આ બાનાખતથી રદબાતલ ગણવાના છે. અને તે અંગે જે કોઇ વ્યકિત કે વ્યકિતઓનો સમુહ દાવાદુવી કરે અથવા વધારાના અવેજની માંગણી કરે તો તે તમામ અમો લખી આપનારે ભોગવવાની છે.

(૧૬) વળી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર ને જણાવીએ છીએ કે સદરહુ શેડ નં......... અમારી કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ અને તેમા અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકાર નો બોજો ચાર્જ નથી .વળી સદરહુ **શેડ નં........** ના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ કરી સદરહુ જમીનનો કબજો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સોંપી આપીશુ. તેમજ ભવિષ્યમાં સદરહુ **શેડ નં.........** ના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ કરવા અંગે જો કોઇપણ ખર્ચે થાય તે તમામ ખર્ચે અમો લખી આપનારે કરવાનો છે. જેમાં વધારાના કોઇ ખર્ચેની રકમ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી માંગીએ નહી. જેની તમો ને પાકી ખાત્રી અને ભરોષો આપીએ છીએ.

(૧૭)વળી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર ને જણાવીએ છીએ કે સદરહુ શેડ નં......... અમારી કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ અને તેમા અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકાર નો હકક કે અધિકાર નથી .

**<u>મિલકતનુ પરિશિષ્ટ</u>**

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) વટવા તાલુકાના **મોજે રામોલ** ની સીમના **ખાતા નં.૧૬૯૫** ના **બ્લોક સર્વેનં. ૩૦૬-૨-૧** ની હે.આરે.ચો.મી ૦-૩૭-૮૫ આકાર રૂ.૦.૦૦ ની બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબર-૧૦૮** માં થતા તેની રૂઇએ ફળવાયેલ **ફાઇનલ પ્લોટ નંબર- ૫-૨ પૈકી** ની વરાડે આવતી **હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૨-૭૧ યાને ૨૨૭૧** ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનનો ગામ નમુના નં.૭-૧૨ બનેલ છે તે જમીન ઉપર **શિવ ઇન્ફ્રા ડેવલોપર્સ** દ્રારા મુકવામાં આવેલ **સુવર્ણભુમી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક** તરીકે ઓળખાતી સ્કીમમાં આવેલ **શેડ નં.........**વાળી મિલકત કે જેની વપરાશી ............ચો.મી. જમીન તથા રોડ,રસ્તા તેમજ કોમન પ્લોટની વરાડે આવતી ............ચો.મી. જમીન તેમજ સદરહું શેડમાં આવતી એકસ્ટ્રા............... ચો.મી. જમીન આમ,કુલ મળી.................ચો.મી. જમીનના ક્ષેત્રફળ તથા ધાબાના હકક સહિતની મીલકત જેમાં.............ચો.મી. કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ ના પાકા બાંધકામવાળી મિલકત ..

**શેડ નં......... ના ખુંટ ચારની વિગત**

પૂર્વ :-
પશ્ચીમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષીણે :-
એ રીતે ખુંટ ચારની વિગત આવેલ છે.

આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને રાજીખુશીથી સભાન અવસ્થામા વાંચી વંચાવી સમજી વિચારી ને કરી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનારના વંશવાલી વારસોને કબુલ મજુંર અને બંધનકર્તા છે. જેની અમો એ સાક્ષીની રુબરુમાં સહીઓ કરી છે.

તા.

અમદાવાદ

**(૧)..........................................**

**શિવ ઇન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢીના**

**વતી તેના વહીવટકર્તા**

**રોહિત  હિંમતભાઈ ધાનાણી**

**લખી આપનાર**

**(૧)...................................**

**સાક્ષી**

**(૨)....................................**

**સાક્ષી**

**<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ</u>**

**લખી આપનાર :-**

**શિવ ઇન્ફ્રાએ નામની ભાગીદારી પેઢીના**

**વહીવટકર્તા ભાગીદાર**

(૧)........................................

**રોહિત હિંમતભાઈ ધાનાણી**

**વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે**

**લખાવી લેનાર :-**

**.....................................**