"રેરા" ફોરમેટ

: વેચાણ અંગેનો કરાર :

સંવત ૨૦૭૯ ના ને, વારઃ , તારીખઃ મી, માહેઃ , સનેઃ ૨૦૨૪ ના અંગ્રેજી દિને...

પહેલા પક્ષના આ વેચાણ કરાર લખાવી લેનાર – ખરીદનાર/એલોટી :–

ઉ.આ.વ.: , ધંધોઃ

રહેવાસીઃ

[P.A. No.:] M.No.:

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ "પહેલા પક્ષના અથવા એલોટી / ખરીદનાર અથવા તમો" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં વારસદારો, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર લખી આપનાર– વેચાણ આપનાર/જમીન માલીક :–

'આગમ કોર્પોરેશન' – એક ભાગીદારી પેઢી
[P.A. No.: ABOFA 3326 L]
ઠેકાણુંઃ ટી.પી. નં. ૧૬, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧, ઉમરા બ્રીજ સામે,
રાજગ્રીન હીલ્સની પાછળ, પાલ, પાલ–હજીરા રોડ, સુરત–૩૯૪૫૧૦.
તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર :–

સૌરીન પ્રવિણભાઇ પટેલ,
ઉ.આ.વ.: ૩૬, ધંધોઃ વેપાર,
રહેવાસીઃ ૨૭/૧/૩૯, દરજી મહોલ્લો, અડાજણ ગામ, સુરત–૩૯૫૦૦૯.
[PA No.: ATYPP 2385 G]

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ "બીજા પક્ષના અથવા જમીન માલીક અથવા વેચાણ આપનાર અથવા હમો" તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

નીચે જણાવેલ વર્ણન અને વિગતવાળી ફલેટવાળી મિલકત અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આથી આ વેચાણ કરાર કરી આપીએ છીએ કે –

(ક) સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, તાલુકા અડાજણના મોજે ગામઃ **પાલના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૪૫૩/૧ જેનો બ્લોક નંબર : ૪૩૧** છે તે જુની શરતની ખેતીની જમીન જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ **હે.૧–આરે.૨૮–૪૯ ચો.મી.** યાને ૧૨૮૪૯ ચો.મી. છે તથા જેનો આકાર રૂા. ૩૪.૭૫ પૈસા છે તે જમીન **મુળ ડાહયાભાઇ જીવણભાઇની માલીકીની** સને ૧૯૨૯ અગાઉથી ચાલી આવેલી. ડાહયાભાઇ જીવણભાઇ તારીખઃ ૧૯/૦૪/૧૯૨૯ ના રોજ અવસાન પામેલ. હકીકતમાં આ જમીન સંયુકત કુટુંબની હોય મર્હુમ ડાહયાભાઇ જીવણભાઇના અવસાન બાદ તેમના **નાનાભાઇ ધુળાભાઇ જીવણભાઇ** તથા મર્હુમ ડાહયાભાઇ જીવણભાઇના **સગીર દીકરા નાથાભાઇ ડાહયાભાઇ**ના નામો ગામ નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રક **ફેરફાર નોંધ નંબર : ૩૧૯, તા. ૫/૭/૧૯૨૯** થી દાખલ થયેલાં.

આમ મજકુર જમીનમાં ધુળાભાઇ જીવણભાઇની શાખાનો અડધો હિસ્સો તથા નાથાભાઇ ડાહયાભાઇની શાખાનો સરખો યાને અડધો હિસ્સો ચાલી આવેલ. ત્યારબાદ **ધુળાભાઇ જીવણભાઇનું તારીખઃ ૧૮/૧૨/૧૯૫૧** ના રોજ અવસાન થતાં તેમના વારસોમાં તેમની વિધવા **(૧) રેવાબેન** તથા ચાર દીકરાઓ નામે **(૨) રામભાઇ, (૩) મગનભાઇ, (૪) છોટુભાઇ** તથા **(૫) કાંતીભાઇ પૈકી** ચાર દીકરાઓના નામો **ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૦૨૬ થી દાખલ થયેલા.**

સદરહુ ગામે એકત્રીકરણનો કાયદો લાગુ પડતાં તે અંગેની નોંધ હકકપત્રક નમુના નંબર : ૬ માં **નોંધ નંબર : ૩૭૬૧, તા. ૨૧–૧૧–૧૯૮૦** થી થયેલી જે મુજબ ૪૫૩/૧ ને બ્લોક નંબર : ૪૩૧ આપીને ક્ષેત્રફળ હે.૧–આરે.૨૮–૪૯ ચો.મી. થયેલ.

મર્હુમ ધુળાભાઇ જીવણભાઇના ચાર દીકરાઓ પૈકી **છોટુભાઇ ધુળાભાઇ તથા કાંતીભાઇ ધુળાભાઇએ તેમનો હિસ્સો અન્ય બે ભાઇઓ રામભાઇ ધુળાભાઇ તથા મગનભાઇ ધુળાભાઇની તરફેણમાં ઉઠાવી લીધેલ.** જે અંગેની **ફેરફાર નોંધ તારીખઃ ૦૧/૦૨/૧૯૬૬ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર : ૩૩૭૫ થયેલ.** આમ મજકુર જમીન રામુભાઇ ધુળાભાઇ તથા મગનભાઇ ધુળાભાઇ તથા નાથુભાઇ ડાહયાભાઇના સંયુકત નામે ચાલી આવેલ. આ પૈકી રામુભાઇ ધુળાભાઇ તથા મગનભાઇ ધુળાભાઇનો સંયુકતપણે અડધો હિસ્સો ચાલી આવેલ જયારે બાકીનો અડધો હિસ્સો નાથુભાઇ ડાહયાભાઇનો ચાલી આવેલ. જે પૈકીના **રામુભાઇ ધુળાભાઇ તારીખઃ ૦૮/૦૩/૧૯૮૧ ના રોજ ગુજરી જતા** તેમનું નામ કમી કરી તેની જગ્યાએ મરનારના સીધી લીટીના વારસદાર તરીકે **સરસ્વતીબેન તે રામુભાઇ ધુળાભાઇની વિધવાનું** નામ હકકપત્રક નમુના નં. ૬ માં **નોંધ નંબર : ૩૭૮૧ થી તા. ૭/૧૧/૧૯૮૧** નાં રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીનનાં સહભાગીદાર શ્રી મગનભાઇ ધુળાભાઇ પાલ ગામે **તા. ૧૦/૧૧/૧૯૮૮ ના રોજ મૈયત થયેલા.** તેઓએ **તારીખઃ ૦૬/૦૬/૧૯૮૮** ના રોજ કરેલ વીલ આધારે તથા તા. ૦૯/૦૨/૧૯૮૯ ની અરજી, વીલ યાને વસીયતનામું, પંચો તથા પક્ષકારોએ આપેલ જવાબના આધારે તેમની વિધવા પત્ની **(૧) લક્ષ્મીબેન તે મગનભાઇ ધુળાભાઇની વિધવા, (૨) ભત્રીજા મહેશભાઇ છોટુભાઇ તથા (૩) હર્ષદભાઇ કાંતીભાઇના નામો હકકપત્રક**ના દફતરે દાખલ કરવા તથા મગનભાઇ ધુળાભાઇનું નામ કમી કરવા અંગેની નોંધ હકપત્રક નમુના નંબર : ૬ માં **નોંધ નંબર : ૪૦૫૫ થી તા. ૯/૨/૧૯૮૯** નાં રોજ કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીન (૧) લક્ષ્મીબેન તે મગનભાઇ ધુળાભાઇની વિધવા, (૨) મહેશભાઇ છોટુભાઇ, (૩) હર્ષદભાઇ કાંતીભાઇ તથા સરસ્વતીબેન તે રામુભાઇ ધુળાભાઇની વિધવાના ૧/૨ હિસ્સે તથા નાથુભાઇ ડાહયાભાઇના ૧/૨ હિસ્સે ચાલતી હતી. જે જમીનમાંથી સરસ્વતીબેન તે રામુભાઇ ધુળાભાઇની વિધવાએ તેમનો હકક તેમનાં હિસ્સાના સહમાલીક તરફે હિસ્સો ઉઠાવી લેવા માટે ૧૬ મી માર્ચ ૧૯૮૯ ના દિને રૂા. ૧૦/– ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર કરાર કરેલ હોય અરજી, સંમતિ જવાબ આધારે **સરસ્વતીબેન તે રામુભાઇ ધુળાભાઇની વિધવાનું નામ કમી** કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ હકપત્રકના દફતરે **અનુક્રમ નંબર : ૪૦૬૪ થી તા. ૧૭/૦૩/૧૯૮૯** થી કરવામાં આવેલી.

સદરહુ જમીન પૈકી અડધા હિસ્સાના માલીક **નાથુભાઇ ડાહયાભાઇ તા. ૨૩/૦૨/૧૯૮૮ ના રોજ તથા કંકુબેન ગોરધનભાઇ તે નાથુભાઇ ડાહયાભાઇની ધણીયાણી તા. ૧૯/૦૧/૧૯૮૩ ના રોજ અવસાન પામેલાં.** મરનાર નાથુભાઇ ડાહયાભાઇએ તા. ૧૮/૦૧/૧૯૮૮ ના રોજ રજીસ્ટર વીલ કરેલ. નાથુભાઇ અને કંકુબેન ધણી ધણીયાણી થતા હોય તેમના સીધી લીટીના વારસદારો સરખા હતા. જેથી નાથુભાઇ ડાહયાભાઇ કરેલ વીલ આધારે તથા પંચો તથા પક્ષકારોએ આપેલ સંમતિ આધારે મજકુર મિલકતના માલીક તરીકે **(૧) વસંતલાલ નાથુભાઇ, (૨) સુખેદવભાઇ ઉર્ફે નવીનચંદ્ર નાથુભાઇ તથા (૩) અશોકભાઇ નાથુભાઇના નામો દાખલ** કરવા તથા મજકુર વીલના એકઝીકયુટર તરીકે **(૧) લક્ષ્મીબેન ઉર્ફે હંસાબેન દિનેશચંદ્ર શંકરલાલ તથા (૨) સવિતાબેન શાંતિલાલ પટેલ**ના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ તથા મરનાર કંકુબેન તે નાથુભાઇ ડાહયાભાઇની ધણીયાણી તથા નાથુભાઇ ડાહયાભાઇનું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે નોંધ હકકપત્રકના દફતરે **અનુક્રમ નંબર : ૪૦૬૬ થી તા. ૧૭/૦૩/૧૯૮૯ નાં રોજ કરવામાં આવેલી.**

સદરહુ જમીનનાં માલીકોએ યુ.એલ.સી. કલમ–૬(૧) હેઠળ ફોર્મ ભરેલું. સદર ફોર્મનો મહે. સમક્ષ અધિકારી અને નાયબ કલેકટરશ્રી, સુરતનાએ તારીખઃ ૨૧/૦૩/૧૯૯૧ નાં રોજ તથા તા. ૩૦/૦૩/૧૯૯૧ તથા તા. ૩૧/૦૩/૧૯૯૧ ના રોજના હુકમના આધારે મજકુર સર્વે નંબર : **૪૫૩/૧ ની કુલ જમીન પૈકી ૨૮૫૨.૨૫ ચોરસ મીટર જમીન** ફાજલ કરવા અંગેનો હુકમ કરેલ. જે હુકમની નોંધ હકપત્રક નમુના નંબર : ૬ માં **નોંધ નંબર : ૪૨૫૨, તા. ૧૦/૮/૧૯૯૨** થી કરવામાં આવેલી.

સદરહુ જમીનનાં કબજેદારો પૈકી (૧) મહેશભાઇ છોટુભાઇ પટેલ તથા (૨) હર્ષદભાઇ કાંતીભાઇ પટેલે તા. ૨૧/૦૧/૧૯૯૬ નાં રોજ રૂા. ૨૦/– ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર કરાર કરી એમણે એમનાં **દાદી લક્ષ્મીબેન તે મગનભાઇ ધુળાભાઇની વિધવાની તરફેણમાં હકક હિસ્સો ઉઠાવી** લીધેલ હોય કરાર તથા સંમતી જવાબ આધારે રેકર્ડમાંથી એમના નામો કમી કરવાની નોંધ હકપત્રક નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : **૪૪૫૭ થી તા. ૨૧/૦૬/૧૯૯૬ ના રોજ કરવામાં આવેલી.** સદરહુ નોંધ વિરૂધ્ધ મહેશભાઇ છોટુભાઇ પટેલે નાયબ કલેકટર ચોર્યાસી પ્રાંત સુરતને **આર.ટી.એસ. અપીલ નંબર : ૫૩/૨૦૦૯ કરેલ.** સદર અપીલની સુનાવણી કરીને નાયબ કલેકટરશ્રીએ તા. ૧૨/૦૭/૨૦૧૦ નાં રોજ હુકમ કરીને અપીલ રદ કરેલી. જે અંગેની નોંધ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૭૦૫૦ થી તારીખઃ ૦૪–૦૮–૨૦૧૦ થી કરવામાં આવેલી.

સદરહુ જમીન માલીકો પૈકી **વસંતભાઇ નાથુભાઇ** તા. ૧૩/૦૭/૧૯૯૮ ના રોજ પાલ ગામે દેવલોક થવાથી તેમની સીધી લીટીના વારસોમાં ફકત એકજ વારસદાર શ્રી **સહદેવકુમાર વસંતભાઇ પટેલ** હતા. એ સિવાય બીજા અન્ય વારસો ન હતા. જેથી તેમનું નામ વારસદાર તરીકે હકપત્રક નમુના નંબર : ૬ માં **ફેરફાર નોંધ નંબર : ૫૦૫૯ થી તા. ૧/૬/૨૦૦૨** થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીનના માલીક પૈકી **લક્ષ્મીબેન તે મગનભાઇ ધુળાભાઇની વિધવા તારીખઃ ૦૭/૦૭/૨૦૦૦** ના રોજ પાલ ગામે દેવલોક થવાથી તેમના સીધી લીટીના વારસો ન હોવાથી એઓએ તારીખઃ ૨૪/૦૬/૧૯૯૬ ના રોજ કરેલ રજીસ્ટર વીલ યાને વસીયતનામાથી **જયસુખબેન તે કાંતીભાઇ ધુળાભાઇની વિધવા** જે **લક્ષ્મીબેન તે મગનભાઇ ધુળાભાઇની વિધવાની બેનની દિકરી એટલે ભત્રીજી થાય છે** તેમને આપવા નકકી કરેલ. સદર વીલના આધારે જયસુખબેનનું નામ દાખલ કરવાની નોંધ હકપત્રકમાં **નોંધ નંબર : ૫૦૬૧, તા. ૧/૬/૨૦૦૨ થી કરવામાં આવેલી.**

ત્યારબાદ શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગના જાહેરનામાથી તા. ૨૦/૦૭/૨૦૦૬ ના રોજથી પાલ ગામનો **સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ** કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ હકકપત્રક નમુના નંબર : ૬ માં **નોંધ નંબર : ૬૧૯૬ થી તા. ૨૬/૧૨/૨૦૦૬** ના રોજ કરવામાં આવેલી.

મહે. કલેકટર સાહેબ સુરતના પત્ર નંબર : (જે) બપ/તપસ/વશી/૪૮૯૭/૦૬, તા. ૧૯–૧૦–૨૦૦૬ ના જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગનાં જાહેરનામા નંબર : **કે.વી. /૨૧૨/૨૦૦૬/એસ.એમ.એન./૯૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી, તા. ૨૦–૦૭–૨૦૦૬ થી પાલ ગામ સહિત ૨૭ ગામોનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ.** આમ સુરત મહાનગરપાલીકાનું હદનું વિસ્તરણ થવાથી ચોર્યાસી તાલુકાના પાલ ગામનો સુરત સીટી તાલુકામાં સમાવેશ કરવા પ્રાદેશિક ફેરફારની હકિકતની નોંધ હકપત્રક નમુના નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : **૬૧૯૭ થી તા. ૨૨–૧૨–૨૦૦૬** નાં રોજ કરવામાં આવેલી.

સદરહુ જમીનનાં ૭/૧૨ નાં બીજા હકકમાં "શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદાધારા" હેઠળ સરસ્વતીબેન રામભાઇનાં ભાગે આવતી **૨૮૫૨ ચો.મી. જમીન** "ફાજલ જાહેર કરી" ની નોંધ કરવામાં આવેલ. **જે કમી કરવા અરજદાર તરફથી આવેલ અરજી તથા સક્ષમ અધિકારી** અને કલેકટર યુ.એલ.સી. સુરતના તા. ૩૦–૦૪–૨૦૦૭ ના **'ન વાંધા પ્રમાણપત્ર' નં. યુ.એલ.સી. / ૬(૧)૬–૭૯૧/પાલ/ વશી/૪૮૦/૦૭** આધારે નોંધ કરવામાં આવેલી. જે નોંધ તા. ૨૧/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજ હકકપત્રક નમુના નંબર : ૬ માં **નોંધ નંબર : ૬૩૩૬, તા. ૨૧/૦૫/૨૦૦૭** થી કરવામાં આવેલી.

સદરહુ જમીન અશોકભાઇ નાથુભાઇ પટેલ, લક્ષ્મીબેન ઉર્ફે હંસાબેન દિનેશચંદ્ર શંકરલાલ તથા સવિતાબેન શાંતિલાલ પટેલ વિગેરેનાં સંયુકત નામે ચાલતી હતી તે પૈકી (૧) સહદેવભાઇ તે વસંતભાઇ નાથુભાઇ પટેલ, (૨) સુખદેવભાઇ ઉર્ફે નવીનચંદ્ર નાથુભાઇ પટેલ, (૩) અશોકભાઇ નાથુભાઇ પટેલ તથા (૪) લક્ષ્મીબેન ઉર્ફે હંસાબેન દિનેશચંદ્ર પટેલએ તા. ૨૦–૧૧–૨૦૦૮ નાં રોજ રૂા. ૧૦૦/– ના સ્ટેમ્પ ઉપર નોટરી શ્રી નિતીન એન. ઠાકર રૂબરૂ કરેલ હકક, હિસ્સો ઉઠાવ્યાનો કરાર આધારે પોત પોતાનો હકક હિસ્સો ઉઠાવી લીધેલ હોય, તેમનું નામ કબજેદાર તરીકે કમી કરવા આવેલ અરજી, ૭/૧૨, ૮/અ ની નકલ, નોટરી રૂબરૂ કરેલ કરાર આધારે નોંધ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ **હકકપત્રક નમુના નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : ૬૬૭૧ થી તારીખઃ ૨૭/૧૧/૨૦૦૮** ના રોજ કરવામાં આવેલી. પરન્તુ મજકુર નોંધ હકક કમીના એકરારનામા મુજબ નામ સુસંગત ન હોય મામલતદાર, **સીટી તાલુકા સુરત ધ્વારા તા. ૨૦/૦૩/૨૦૦૭ ના રોજ રદ કરવામાં આવેલી.**

સદરહુ જમીન અશોકભાઇ નાથુભાઇ પટેલ, લક્ષ્મીબેન ઉર્ફે હંસાબેન દિનેશચંદ્ર શંકરલાલ તથા સવિતાબેન શાંતિલાલ પટેલ વિગેરેનાં સંયુકત નામે ચાલી આવેલી. **જેઓ પૈકી સવિતાબેન શાંતિલાલ પટેલે પોતાનો હકક, હિસ્સો** તારીખઃ ૨૦–૧૧–૨૦૦૮ નાં રોજ રૂા. ૧૦૦/– ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર નોટરીશ્રી નિતીન એન. ઠાકર રૂબરૂ કરેલ નામ કમી કરાર મુજબ પોતાનો હિસ્સો મજકુર જમીનમાંથી ઉઠાવી લીધેલ હોય, તેમનું નામ કબજેદાર તરીકે કમી કરવા આવેલ અરજી, ૭/૧૨, ૮/અ ની નકલ નોટરી રૂબરૂ કરેલ કરાર આધારે નોંધ કરવામાં આવેલી. જે નોંધ હકપત્રકના દફતરે અનુક્રમ નંબર : ૬૭૩૨, તા. ૨૬/૦૩/૨૦૦૯ નાં રોજ કરવામાં આવેલી.

સદરહુ જમીન ઉપર વાદીઃ– **મહેશભાઇ છોટુભાઇ પટેલે** પ્રતિવાદીઃ– જયસુખબેન તે કાંતીભાઈ ધુળાભાઇની વિધવા, સર્કલ ઓફિસરશ્રી અઠવા, સુરત સીટી વિરૂધ્ધ સદરહુ જમીન અંગે ગામ દફતરે પડેલ **ફેરફાર નોંધ નંબર : ૪૪૫૭, તા. ૩૦/૦૭/૯૬ વિરૂધ્ધ નાયબ કલેકટરશ્રી, ચોર્યાસી પ્રાંત સુરત સમક્ષ અપીલ નંબર : આર.ટી.એસ. અપીલ નંબર : ૫૩/૨૦૦૯** થી કરેલી. જે કામે નાયબ કલેકટરશ્રીએ તા. ૧૨/૦૭/૨૦૧૦ નાં રોજ હુકમ કરીને વિવાદ અરજી નામંજુર કરવા હુકમ કરેલ અને સદરહુ જમીનમાં ગામ દફતરે પડેલ ફેરફાર નોંધ કાયમ રાખવા હુકમ કરેલ. જે હુકમ આધારે હકપત્રક ગામ નમુના નંબર : ૬ માં **નોંધ નંબર : ૭૦૫૦, તા. ૪/૮/૨૦૧૦** થી કરવામાં આવેલ.

મજકુર આમ સદર સર્વે / બ્લોક નંબર : ૪૩૧ વાળી વણવહેંચાયેલ અડધા હિસ્સાવાળી જમીનના માલીક મુખત્યાર તથા વહીવટકર્તા (૧) સહદેવભાઇ વસંતભાઇ પટેલ, (૨) સુખદેવભાઇ ઉર્ફે નવીનચંદ્ર નાથુભાઇ પટેલ, (૩) અશોકભાઇ નાથુભાઇ પટેલ, (૪) લક્ષ્મીબેન ઉર્ફે હંસાબેન દિનેશચંદ્ર તે નાથુભાઇ ડાહયાભાઇની દિકરી (મર્હુમ નાથુભાઇ ડાહયાભાઇ પટેલે કરેલ વીલના એકઝીકયુટર તરીકે) તથા બાકીના વણવહેંચાયેલ અડધા હિસ્સાની જમીનના માલીક, મુખત્યાર તથા વહીવટકર્તા **જયસુખબેન તે કાંતીલાલ ધુળાભાઇની વિધવા બનેલા અને ચાલી આવેલા.**

ઉપરોકત પૈકી નંબર : **(૧) સહદેવભાઇ વસંતભાઇ પટેલના કુટુંબના સભ્યોમાં** (૧) સહદેવભાઇ વસંતભાઇ પટેલ તથા (૨) નિમિષાબેન સહદેવભાઇ પટેલ ચાલી આવેલાં.

ઉપરોકત પૈકી નંબર : **(૨) સુખદેવભાઇ નાથુભાઇ પટેલના કુટુંબના સભ્યોમાં** (૧) સુખદેવભાઇ નાથુભાઇ પટેલ, (૨) હરવિલાસબેન ઉર્ફે હંસાબેન સુખદેવભાઇ પટેલ, (૩) દિવ્યેશ સુખદેવભાઇ પટેલ, (૪) ધવલ સુખદેવભાઇ પટેલ, (૫) ઉર્વશી ધવલભાઇ પટેલ ચાલી આવેલાં.

ઉપરોકત પૈકી નંબર : **(૩) શ્રી અશોકભાઇ નાથુભાઇ પટેલના કુટુંબના સભ્યોમાં** (૧) અશોકભાઇ નાથુભાઇ પટેલ, (૨) ઇલાબેન તે અશોકભાઇ નાથુભાઇ પટેલની પત્ની, (૩) પીન્ટુ અશોકભાઇ પટેલ, (૪) ઝંખનાબેન તે પીન્ટુ અશોકભાઇ પટેલની પત્ની, (૫) અંકિતકુમાર અશોકભાઇ પટેલ, (૬) કામિનીબેન તે અંકિતકુમાર અશોકભાઇ પટેલની પત્ની ચાલી આવેલાં.

મજકુર **કૌટુંબિક વ્યવસ્થાના અંગેનો એક લેખિત કરાર તા. ૧૭/૧૦/૨૦૧૦** ના રોજ કરવામાં આવેલો જેને કૌટુંબિક વ્યવસ્થાની કબુલાતનો લેખ નામ આપવામાં આવેલ છે. મજકુર લેખ નોટરીશ્રી નિતીન એન. ઠાકર **સમક્ષ ૧૭/૧૦/૨૦૧૦** ના રોજ **સીરીઅલ નંબર : ૨૧૩/૨૦૧૦** થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકત સંબંધે ઉપરોકત વિગતેના વ્યવહાર બાબતે **લક્ષ્મીબેન તે નાથુભાઇ ડાહયાભાઇની દીકરી**એ પણ પોતાની સંમતિ આપેલ છે અને તેથી મજકુર **વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલ**નાંએ કરાવેલ વેચાણ દસ્તાવેજના લખાણમાં તેમણે પણ પક્ષકાર તરીકે જોડાઇને સહી, મતા કરેલ છે.

ઉપરોકત તમામ પક્ષકારોએ પોત–પોતાની શાખાના તમામ વયસ્ક ઉંમરના સભ્યોની સંમતિથી મજકુર મિલકત વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલું અને તે નિર્ણયના અનુસંધાને મજકુર મિલકત સંબંધી કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજમાં (૧) સહદેવભાઇ વસંતભાઇ પટેલ, (૨) સુખદેવભાઇ નાથુભાઇ પટેલ, (૩) અશોકભાઇ નાથુભાઇ પટેલ પોતાના કુટુંબના સભ્યોનાં પ્રતિનિધિ તરીકે યાને પોતે તથા પોતાની શાખાના અવિભકત હિંદુ કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરુષ તરીકે સહી કરેલ છે.

મજકુર સર્વે નંબર : ૪૩૧ વાળી જમીનનો **ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૬ (પાલ) (સુડા)** માં સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે ઓરીજનલ પ્લોટ મુજબ મજકુર જમીનનું **ક્ષેત્રફળ ૧૨૮૪૯ ચોરસ મીટર** છે. મજકુર જમીનને ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ અન્વયે **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧** આપવામાં આવેલ છે, જેનું **ક્ષેત્રફળ ૮૯૯૪ ચો.મી. છે.**

મજકુર જમીનમાં સવિતાબેન શાંતીલાલ પટેલની ધણીયાણી તે નાથુભાઇ ડાહયાભાઇની દિકરી તે મર્હુમ નાથુભાઇ ડાહયાભાઇ પટેલે કરેલ વીલના એકઝીકયુટર હતા. પરન્તુ તેમને પોતાની નાદુ:રસ્ત તબિયત અને જૈફ ઉમરના કારણે સદરહુ મિલકત સંબંધી એકઝીકયુટર તરીકેની જવાબદારીમાંથી મુકત થયેલાં અને પોતાનું નામ સદરહુ મિલકત સબંધે મહેસુલી દફતરમાંથી **૭/૧૨** માંથી પોતાનું નામ કમી કરાવેલ. મજકુર નામ કમી કરવા સંબંધેનો **કરાર તા. ૨૦/૧૧/૨૦૦૮** ના રોજ કરવામાં આવેલ છે અને તે જ દિવસે નોટરીશ્રી નીતીન એન. ઠાકર સમક્ષ સીરીયલ નંબર : **૩૧૮/૨૦૦૮** થી એડમીટ અને એકઝીકયુટ કરવામાં આવેલ છે.

૪). વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલ તથા જેરામભાઇ પદમશીભાઇએ સદરહુ જમીન માલીકો (૧) સહદેવભાઇ વસંતભાઇ પટેલ, (૨) સુખદેવભાઇ ઉર્ફે નવીનચંદ્ર નાથુભાઇ, (૩) અશોકભાઇ નાથુભાઇ પટેલ પાસેથી અડધા હિસ્સાની તથા જયસુખબેન કાંતીલાલ પાસેથી અડધા હિસ્સાની મળી કુલ ૮૯૯૪ ચો.મી. વાળી જમીન રૂા. **૧૩,૦૬,૦૦,૦૦૦/– ના વેચાણ અવેજ** બદલ વેચાણ રાખેલ. જેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર (રાંદેર) ઓફિસમાં **અનુક્રમ નંબર : ૫૨૧, તારીખ: ૨૬/૦૪/૨૦૧૩** નાં રોજ નોંધાયેલ છે. જેમાં વીલના એકઝીકયુટર તરીકે લક્ષ્મીબેનનું નામ ચાલતું હોવાથી દસ્તાવેજમાં બીજા પક્ષના નં. ૪ તરીકે જોડવામાં આવેલ તેમજ સરસ્વતીબેને પોતાનો હકક ઉઠાવી લીધો હોવાથી તેઓને પક્ષકાર તરીકે જોડેલ નહીં. સદર દસ્તાવેજના આધારે રેવન્યુ દફતરે હકપત્રક ગામ નમુના નંબર : ૬ માં **ફેરફાર નોંધ નંબર : ૭૬૭૯, તા. ૨૬/૦૪/૨૦૧૩** થી વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલ તથા **જેરામભાઇ પદમશીભાઇનું નામ દાખલ થયેલ.** જે નોંધ આર.ટી.એસ. તકરારી કેસ નંબર : ૬૭/૧૩ ના કામે કરેલ હુકમ મુજબ તારીખ: ૧૩/૦૮/૨૦૧૩ નાં રોજ પ્રમાણીત થયેલી અને વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલ તથા જેરામભાઇ પદમશીભાઇના સદરહુ જમીનના માલીક કબજેદાર થયેલાં અને ચાલી આવેલાં. ત્યારબાદ **જેરામભાઇ પદમશીભાઇ તા. ૨૩/૦૯/૨૦૧૪** નાં રોજ અવસાન પામેલાં અને તેમના પત્ની **ગૌરીબેન જેરામભાઇ તા. ૨૩/૧૨/૨૦૧૩** ના રોજ અવસાન પામેલાં. મર્હુમના સીધી લીટીના વારસદારોમાં વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલ તથા બહેનો નામે **રીટાબેન જેરામભાઇ** તથા **પાયલબેન જેરામભાઇ** હતાં. મર્હુમના વારસદારોની રીતે વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલના નામની સાથે રીટાબેન તથા પાયલબેનનાં નામો હકપત્રક નમુના નંબર : ૬ માં **ફેરફાર નોંધ નંબર : ૭૯૨૭** થી તા. **૦૯/૧૦/૨૦૧૪ થી દાખલ થયેલાં.** સદરહુ નોંધ નંબર : ૭૯૨૭, તા. ૯/૧૦/૨૦૧૪ વિરૂધ્ધ આશીષ શાંતિલાલ પટેલ તથા સવિતાબેન શાંતિલાલ પટેલે વાંધા અરજી આપતા આર.ટી.એસ. **તકરારી કેસ નંબર : ૩૨/૨૦૧૪** થયેલ. જેની સુનાવણી કરીને મામલતદારશ્રી, સુરત સીટીએ તારીખ: **૧૬/૦૫/૨૦૧૫** નાં રોજ હુકમ

કરીને વાંધા અરજી નામંજુર કરેલી અને વારસાઇની નોંધ નંબર : ૭૯૨૭ પ્રમાણીત કરતો હુકમ કરેલ. આમ ત્યારથી સદરહુ જમીનના માલીક, કબજેદાર તરીકે વિનોદભાઇ જેરામભાઇ, રીટાબેન જેરામભાઇ અને પાયલબેન જેરામભાઇનાંઓ થયેલા.

૫). આ દરમ્યાન **મહર્ષિ સદાફલ આશ્રમ, પાલ** એક રજીસ્ટર્ડ ટ્રસ્ટ તર્ફે તેમનાં ટ્રસ્ટીઓ વિજયભાઇ છોટુભાઇ પટેલ વિગેરે તરફે સદર જમીનમાં હિસ્સા અંગે સ્પેશીયલ સીવીલ દાવા નંબર : **૧૩૩/૨૦૧૧** નો સુરતની સીવીલ કોર્ટમાં **૦૫/૦૩/૨૦૧૧** નાં રોજ કરેલ. ત્યારબાદ સદર દાવો અન્ય કોર્ટમાં ટ્રાન્સફર થતા **નવો નંબર : રે.દિ.મુ.નં.: ૭૮૬/૨૦૧૫** આપવામાં આવેલ. સદર દાવામાં સદાફલ આશ્રમ તરફે કોઇ હાજર રહીને સુનાવણી નહીં કરતાં નામદાર કોર્ટે તેઓની ગેરહાજરી ધ્યાને લઇને સદર દાવો **તા. ૯/૯/૨૦૧૬ નાં રોજ હુકમ કરીને દાખલ કરવામાં આવેલ દાવો રદ કરેલ.**

૬). **વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલ** તથા જેરામભાઇ પદમશીભાઇનાં નામો દાખલ કરવા અંગેની **નોંધ નંબર : ૭૬૭૯ થયેલી તે નોંધ વિરૂધ્ધ** અશોકભાઇ પટેલ તથા પિન્ટુભાઇ અશોકભાઇ પટેલે મામલતદારશ્રીને વાંધા અરજી આપતા કેસ તકરારી થયેલ અને કેસ નંબર : આરટીએસ/**તકરારી કેસ નં. ૬૭/૨૦૧૩ થી દાખલ** કરીને સુનાવણી કરેલ. ત્યારબાદ મામલતદારશ્રીએ તા. ૧૩/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ હુકમ કરીને નોંધ પ્રમાણીત કરતો હુકમ કરેલ. સદર હુકમ વિરૂધ્ધ પિન્ટુભાઇ પટેલે નાયબ કલેકટરશ્રી, સીટી પ્રાંત, સુરત સમક્ષ **આર.ટી.એસ. અપીલ નંબર : ૩૧૪/૨૦૧૩** ની કરેલી. સદર કામે સુનાવણી થતાં ના. કલેકટરશ્રીએ તા. ૨૫/૦૫/૨૦૧૫ નાં રોજ હુકમ કરીને પિન્ટુભાઇની અપીલ નામંજુર કરેલી અને નોંધ નંબર : ૭૬૭૯ પ્રમાણીત કરવાનો હુકમ માન્ય રાખેલો અને પીન્ટુભાઇ અશોકભાઇએ કરેલ દાવા નંબર : **સીવીલ સ્પે.દિ.મુ.નંબર : ૩૩૩/૧૩** નાં કામે થનાર હુકમ તમામ પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમ જણાવેલ. સદર હુકમની નોંધ હકકપત્રકમાં **નોંધ નંબર : ૮૦૪૮, તા. ૧૭/૦૮/૨૦૧૫ થી થયેલ.**

૭). આ ઉપરાંત પિન્ટુભાઇ અશોકભાઇ પટેલે સુરતના સીવીલ કોર્ટમાં સ્પે.મુ.નંબર : **૩૩૩/૨૦૧૩** નો જે દાવો કરેલો તે દાવાની નોંધ હકકપત્રક નમુના નંબર : ૬ માં **નોંધ નંબર : ૭૯૫૮ થી તા. ૩/૧/૨૦૧૫** નાં રોજ બીજા હકકમાં થયેલ. સદર દાવાની સુનાવણી ના. કોર્ટે કરીને તા. **૩૧–૦૭–૨૦૧૫** નાં રોજ હુકમ કરીને દાવા અરજી રદ કરવાનો હુકમ કરેલ. જેની નોંધ હકકપત્રક નમુના નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : **૮૦૯૬, તા. ૨૯/૧૦/૨૦૧૫** થી થયેલી.

સદર હુકમ સામે પિન્ટુભાઇ અશોકકુમારે નામદાર ગુજરાત હાઇકોર્ટમાં ફર્સ્ટ અપીલ નંબર : **૨૩૪૩/૨૦૧૫** તથા સીવીલ એપ્લીકેશન નંબર : **૧૨૪૩૭/૨૦૧૫ કરેલ.** સદર અપીલની સુનાવણી કરીને નામદાર હાઇકોર્ટે **તા. ૧૬/૧૧/૨૦૧૬** નાં રોજ હુકમ કરીને સદર અપીલ રદ કરેલી અને **પિન્ટુભાઇને રૂા. ૧,૦૦,૦૦૦/– ખર્ચ પેટે ચુકવી આપવા હુકમ કરેલો.**

૮). આ ઉપરાંત સવિતાબેન શાંતીલાલ પટેલ તે નાથુ ડાહયાની દીકરી તથા એમનાં પુત્રો મનીષ શાંતિલાલ અને આશિષ શાંતિલાલે નોંધ નંબર : ૪૦૬૬, ૬૭૩૨ તથા ૭૬૭૯ વિરૂધ્ધ નાયબ કલેકટરશ્રીને આરટીએસ અપીલ નંબર : **૩૫૪/૨૦૧૪, તા. ૨૧/૧૨/૨૦૧૫ કરેલી.** જેની હકપત્રકમાં નોંધ નં. ૮૧૨૨ થી તા. ૧૨/૦૧/૨૦૧૬ થી થયેલી. સદરહુ અપીલની સુનાવણી કરીને તા. ૪/૪/૨૦૧૬ નાં હુકમથી અપીલ રદ કરવામાં આવેલી જેની નોંધ હકપત્રકમાં **નોંધ નંબર : ૮૧૭૬, તા. ૩/૬/૨૦૧૬ થી થયેલ.** સદરહુ હુકમ વિરૂધ્ધ મનીષ શાંતિલાલે કલેકટરશ્રીને **આર.ટી.એસ. રીવીઝન નંબર : ૩૭૯/૨૦૧૬** કરેલ. જેની નોટીસની સુનાવણીની **નોંધ નંબર : ૮૩૩૧ થી તા. ૪/૩/૨૦૧૭** નાં રોજ હકકપત્રકમાં કરવામાં આવેલી. સદર કામે કલેકટરશ્રીએ સુનાવણી કરીને તા. ૨૪/૫/૨૦૧૯ નાં રોજ હુકમ કરીને દાખલ કરવામાં આવેલ રીવીઝન અરજી રદ કરેલ. જેની **નોંધ નંબર : ૮૬૯૯ થી તા. ૩/૭/૨૦૧૯ થી હકપત્રકમાં થયેલી.** સદરહુ જમીન અંગે સુરતના એડી. સીનીયર સીવીલ જડજ સાહેબની કોર્ટમાં **સ્પે.દિ.મુ.નંબરઃ ૨૦૧/૨૦૧૪** થી વાદી સવિતાબેન શાંતિલાલનાંએ પ્રતિવાદી જેરામભાઇ પદમશીભાઇ વિગેરે વિરૂધ્ધ દાવો દાખલ કરેલો. જેની સુનાવણી થયા બાદ સી.પી.સી. ઓર્ડર–૭, રૂલ–૧૧(એ) તથા (ડી) મુજબ તા. ૩૦/૦૭/૨૦૧૮ નાં રોજ દાવો રદ કરેલો તથા બિલ ઓફ કોસ્ટ અંગે **તા. ૯/૮/૨૦૧૮** નો હુકમ કરીને જે કાંઇ પરચુરણ અરજીઓ પેન્ડીંગ હોય તે દાવો રદ થયેલ હોવાથી તેવી પેન્ડીંગ અરજીનો ફેસલ ગણવાનો હુકમ કરેલો. જેની નોંધ હકકપત્રક નમુના નંબર : ૬ માં **ફેરફાર નોંધ નંબર : ૮૫૬૫, તા. ૧૦/૧૦/૨૦૧૮ થયેલ છે.**

ત્યારબાદ સવીતાબેન શાંતીલાલ પટેલ સદર સીવીલ કોર્ટે કરેલ હુકમ સામે ના. ગુજરાત હાઇકોર્ટમાં ફર્સ્ટ અપીલ **નંબર : ૩૦/૨૦૧૯** અને સીવીલ અરજી (સ્ટે માટે) **નંબર : ૧/૨૦૧૮** થી કરેલી જેમાં ના. હાઇકોર્ટે સદર કેસમાં નીચલી કોર્ટનાં હુકમ સામે તા. ૨૧/૧૧/૨૦૧૯ નાં રોજ હુકમ કરીને મનાઇ આપેલ. જેની નોંધ હકકપત્રકમાં **નોંધ નંબર : ૮૮૧૯ થી તા. ૧/૧/૨૦૨૦ નાં રોજ થયેલ.** ત્યારબાદ સમાધાન થતાં સવિતાબેન વિગેરેએ સદર અપીલ ખેંચી લેવા ઓકટોબર–૨૦૨૨ માં અરજી આપેલી અને આ કામના અનુસંધાને નામદાર હાઇકોર્ટ તા. ૫/૧/૨૦૨૩ નાં રોજ હુકમ કરીને અપીલ અરજીનો નિકાલ કરેલો.

ત્યારબાદ સવિતાબેન શાંતિલાલ અવસાન પામતાં એમનાં વારસદારો (૧) હિનાબેન તે મનીષકુમારની વિધવા, (૨) સ્વાતિ મનીષકુમારની પુત્રી, (૩) મિહીર મનીષકુમાર, (૪) આશિષ શાંતિલાલે ખાનગી રાહે સમાધાન વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલ સાથે કરેલ અને તેઓએ કરાવેલ દસ્તાવેજ જેનો **નોંધણી નંબર : ૫૨૧/૨૦૧૩ છે તે વેચાણ દસ્તાવેજ** તથા તેમાં લખવામાં આવેલ તમામ વિગતો અને કરવામાં આવેલ જમીનનું વેચાણ કબુલ રાખેલ. જેનો **ડીડ ઓફ કન્ફર્મેશન યાને કબુલાતનો લેખ તા. ૭/૧૦/૨૦૨૨** નાં રોજ વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલનાંની તરફેણમાં લખી આપેલ જે ડીડ ઓફ કન્ફર્મેશન સુરતના રાંદેરના **સબ–રજીસ્ટ્રાર ઓફિસમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૨૯૫, તા. ૭/૧૦/૨૦૨૨ નાં રોજ નોંધાયેલ છે.**

૯). ત્યારબાદ **રીટાબેન જેરામભાઇ અને પાયલબેન જેરામભાઇએ સદરહુ જમીનમાંનો** તેઓનો જે હિસ્સો હતો તે વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલનાંની તરફેણમાં છોડી દીધેલ. હકક છોડવા અંગેનો **બીનઅવેજી રીલીઝ ડીડ તા. ૪/૨/૨૦૨૩** નાં રોજ કરવામાં આવેલ. સદર રીલીઝનો દસ્તાવેજ સુરતના રાંદેરના સબ–રજીસ્ટ્રાર ઓફિસમાં અનુક્રમ નંબર : **૨૬૬૪** થી **તા. ૪/૨/૨૦૨૩** નાં રોજ નોંધાયેલ છે. આમ વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલ સદરહુ જમીનના એકમાત્ર સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર ચાલી આવેલાં છે.

૧૦). સદર જમીન અંગે (૧) ઉષાબેન તે ઇશ્વરભાઇ નારણભાઇ પટેલની દિકરી, (૨) નયનાબેન હર્ષદભાઇ તે ઉષાબેન ઇશ્વરભાઇ પટેલની દિકરીએ પણ સદર જમીનમાં પોતાનો હકક હોવાની તકરાર લીધેલી પરન્તુ તેઓ સાથે સમાધાન થયેલ અને તેઓએ વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલની તરફેણમાં કન્ફર્મેશન યાને કબુલાતનો લેખ તા. ૨૮/૦૨/૨૦૨૩ નાં રોજ લખી આપીને તેઓની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૫૨૧, તા. ૨૬/૦૪/૨૦૧૩ નો કબુલ રાખીને અને તેનાં આધારે પડેલ નોંધ નં. ૭૬૭૯, તા. ૨૬/૦૪/૨૦૧૩ ની પણ કબુલ રાખીને તેઓનો માલીકી હકક માન્ય રાખેલો. સદર કબુલાતનો લેખ સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર ઓફિસમાં અનુક્રમ નંબર : **૩૨૬, તા. ૨૮/૦૨/૨૦૨૩** નાં રોજ નોંધાયેલ છે.

૧૧). સદરહુ જમીન વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલનાંએ બીનખેતીની કરાવવા માટે કલેકટરશ્રીને અરજી કરેલી. સદર અરજી વિરૂધ્ધ **સવિતાબેન શાંતિલાલ વિગેરે**એ વાંધા અરજી આપેલી. જેને ધ્યાને લઇને કલેકટરશ્રીએ સદર બિનખેતીની અરજી રદ કરતો હુકમ કરેલો. સદર હુકમમાં જણાવ્યા મુજબ 'ના. ગુજરાત હાઇકોર્ટ'નાં તા. ૨૧/૧૧/૨૦૧૯ નાં હુકમથી મનાઇ આપેલ છે જેથી વાંધેદારશ્રીના વાંધાઓ રજીસ્ટર ચાલુ રાખીને સદર બીનખેતીની અરજી દફતરે કરું છું. સદર હુકમની **નોંધ હકપત્રક નમુના નંબર : ૬** માં **નોંધ નંબર : ૮૮૨૦, તા. ૧/૧/૨૦૨૦** થી થયેલી. ત્યારબાદ સદર કામે આ જમીન અંગે સવિતાબેન વિગેરે સાથે સમાધાન થતાં તેમજ ના. ગુજરાત હાઇકોર્ટમાં ફર્સ્ટ અપીલ નંબર : **૩૦/૨૦૧૯** નાં કામે થયેલ હુકમ રદ થતા વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલ**નાંએ બીનખેતીની અરજી કલેકટરશ્રીને કરેલી. જેનાં અનુસંધાને કલેકટરશ્રીએ બીનખેતી બહુહેતુક ઉપયોગ માટે એમના હુકમ નંબર : ૬૫/૨૨/૧૬/૦૪૧/૨૦૨૩, તા. ૬/૧/૨૦૨૩ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલી.** જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર : ૮૮૨૦ થી તારીખઃ ૦૧–૦૧–૨૦૨૦ ના રોજ થયેલ. જે નોંધ તારીખઃ ૨૪–૦૨–૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ. જે નોંધ પ્રમાણીત થતાં ૭/૧૨ નું પાનીયું બંધ થયેલ અને સીટી સર્વેના પ્રોપર્ટી કાર્ડનું પાનીયું ૭/૧૨ માં ચાલી આવેલ કુલ ક્ષેત્રફળ મુજબ જનરેટ થયેલ. સદર બીનખેતીની હુકમની નોંધ સીટી સર્વે દફતરે પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં થયેલ અને સીટી સર્વે ઓફિસરે સદર જમીનને સીટી સર્વે નંબર : શીટ નં. NA99, સીટી સર્વે નંબર : NA431 આપી ક્ષેત્રફળ ૧૨૮૪૯ ચો.મી. ફાળવેલ અને ધારણકર્તા તરીકે વિનોદભાઇ જેરામભાઇ, રીટાબેન જેરામભાઇ અને પાયલબેન જેરામભાઇનાં નામો દાખલ કરેલા. જેની નોંધ પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના એકમાત્ર જમીન માલીક વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલ પાસેથી ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૬ (પાલ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૯૪ ચો.મી. ચાલી આવેલ તે બિનખેતીની જમીન કિંમતી વેચાણ અવેજ બદલ હમો બીજા પક્ષનાંએ તારીખઃ ૦૪–૦૪–૨૦૨૩ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન અઠવા સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૯૨૭૪ થી તારીખઃ ૦૮–૦૪–૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે. સદરહુ જમીન અંગે હમો બીજા પક્ષનાના અગાઉના જમીન માલીક વિનોદભાઇ જેરામભાઇ પટેલની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ બીનઅવેજી રીલીઝ ડીડ કે જે અનુક્રમ નંબર : ૨૬૬૪ થી તારીખઃ ૦૪–૦૨–૨૦૨૩ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ તેની નોંધ જે તે સમયે ૭/૧૨ ની નકલમાં યાને હકકપત્રકમાં કરવામાં આવેલ ન હતી. જેથી ઓનલાઇન જનરેટ થયેલ સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં ધારણકર્તા તરીકે વિનોદભાઇ જેરામભાઇ, રીટાબેન જેરામભાઇ અને પાયલબેન જેરામભાઇના નામો ચાલી આવેલા. ત્યારબાદ હમો બીજા પક્ષનાંએ કરાવેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજને આધારે તેમજ હમો બીજા પક્ષનાના અગાઉના જમીન માલીકે કરાવેલ બિનઅવેજી રીલીઝ દસ્તાવેજના આધારે વિભાગ માપણી કરી વેચાણ રાખેલ ફાયનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ મુજબ પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ અલગ કરી હમો બીજા પક્ષનાનું નામ સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં દાખલ કરવા અરજી કરેલ. જે અરજીના અનુસંધાને સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટ, સુરત – ૨ નાંએ વિભાગ માપણી કરી ઓનલાઇન જનરેટ થયેલ મૂળ કાર્ડ કે જેનો સીટી સર્વે નંબર : એનએ૪૩૧ ચાલી આવેલ તે બંધ કરી ફાયનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળ મુજબ નવો પ્રોપર્ટી કાર્ડ કે જેનો સીટી સર્વે નંબર : ૨૦૦૦૫૪ આપી હમો બીજા પક્ષનાંનું નામ દાખલ કરેલ.

સદરહુ મિલકત અંગે બીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીએ ભાગીદારી કરારમાં પેઢી વતી લખાણો, દસ્તાવેજ, વહીવટી કરી સહી, મત્તુ કરવા માટે ભાગીદાર સૌરીન પ્રવિણભાઇ પટેલને સત્તા આપેલ છે. તેમજ હમો બીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારોએ પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા, લખાણો કરવા પેઢીના ભાગીદાર સૌરીન પ્રવિણભાઇ પટેલને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ છે જે સત્તાની રૂએ સૌરીન પ્રવિણભાઇ પટેલને દસ્તાવેજ/કરાર તેમજ કાયદેસરની કાર્યવાહી, વહીવટ કરવા કે લખાણો કરવા સત્તા આપેલ છે જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે તે કોઇપણ પ્રકારે રદ કે કેન્શલ કરેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીને જ ઉપરોકત સત્તાના આધારે હમો બીજા પક્ષનાં આજરોજ ઉપરોકત બાંધકામ કરેલ ઇમારત માહેના એપાર્ટમેન્ટ ફલેટનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઇલાખા તથા હકક, હિત, સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે તેમાં (......) ...... માળનાં એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"વેલ્સ"** નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી **સુરત મહાનગરપાલીકાએ ઓફલાઇન ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નંબર : ૩૦૨, તારીખઃ ૨૨–૦૨–૨૦૨૪ થી બાંધકામના પ્લાન મંજૂર કરી વિકાસ** પરવાનગી આપેલ છે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. ________________ , તારીખઃ ________________ થી નોંધણી કરાવેલ છે તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ – (૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી કૌશલ સુરેશભાઇ લહેરી તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરશ્રી ચેતન હેમરાજભાઇ સાપરીયા ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર **"વેલ્સ"** એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે તેનાં માલીકી બાબતે હકક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતરે (ગામ નમુના વિગેરે....) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે.... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.... એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) સદરહુ અમો પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સુરત મહાનગરપાલીકા ધ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા ફલેટના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવવામાં આવશે. સદરહુ પ્રોજેકટનું બાંધકામ તારીખઃ ૩૧/૦૩/૨૦૨૭ સુધીમાં પૂર્ણ કરવાની પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(ટ) એલોટીએ તેનાં તારીખઃ __________ નાં પત્રથી **"વેલ્સ"** નામની સોસાયટીમાં બાંધવામાં આવેલ **"__________"** નામની બિલ્ડીગ જેનાં બીલ્ટ અપ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. __________ **ચો.ફૂટ યાને** __________ **ચો.મી.** વાળો ________ **માળે** આવેલ ફલેટ નંબર : __________ આવેલ **ફલેટ** માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **"વેલ્સ"** નામની સોસાયટીમાં બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીગ નં. **"_____"** માં ______ **ફલોર** ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર _________ જેનું કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ _________ સ.ચો.ફુટ યાને_________ સ.ચો.મી. છે તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ / કોમન પાર્કિંગ સહીતના લાગું પડતા કાયદા મુજબ 'રેરા' કાયદાની કલમ–ર નાં ખંડ "એન" મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પછી પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"ર" માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"ર" માં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઇટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય. સદર મંજુર પ્લાનમાં દરેક ફલેટનાં મેઇન દરવાજા સામે જે 'વેસ્ટી' યાને ખુલ્લો પેસેજ છે તે એલોટીને અલગથી વપરાશ માટે આપેલ છે.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા **"ઠ"** માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ઘ્યાનમાં લઇને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–: શ..ર..તો :–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ ફલેટનું વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાયછે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ–"ર" માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરન્તુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧.ર) બીલ્ટઅપ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના બીલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળ __________ ચો.ફુટ યાને __________ ચો.મી. તથા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ __________ ચો.ફુટ યાને __________ ચો.મી. છે તેની કિંમત રૂા. ______________/– અંકે રૂપિયા ________________________ પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરન્તુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા. ________________/– અંકે રૂપિયા ______________________________________ પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. જેથી પ્રમોટર આથી પાકી પહોંચ સ્વીકારે છે.

: <u>વિગત</u> :

અ.નં.	રકમ રૂા.	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ
૧				
૨				
૩				
૪				
કુલ	/–	**(અંકે રૂપિયા**		**પુરા)**

તથા એલોટી પ્રમોટરને બાકીના અવેજની રકમ રૂા. ______________/– અંકે રૂપિયા _________________________ પુરા નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થયા છો.

(૧) એલોટીએ રૂા.___________/– અંકે રૂપિયા ___________________ પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) એલોટીએ રૂા.___________/– અંકે રૂપિયા ___________________ પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉપરોકત બિલ્ડીગ જયાં આવેલું છે, તે બિલ્ડીગનું પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરું થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) એલોટીએ રૂા.___________/– અંકે રૂપિયા ___________________ પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉપરોકત બિલ્ડીગ જયાં આવેલું છે, તે બિલ્ડીગના પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહીતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરું થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૪) એલોટીએ રૂા. ___________/– અંકે રૂપિયા ___________________ પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉપરોકત ફલેટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી–બારણાનું કામ પુરું થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫) એલોટીએ રૂા.___________/– અંકે રૂપિયા ___________________ પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉપરોકત બિલ્ડીગના સેનેટરી ફીટીગ્ઝ, દાદર, લિફટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૬) એલોટીએ રૂા.___________/– અંકે રૂપિયા ___________________ પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉપરોકત બિલ્ડીગ જયાં આવેલું છે, તેમાં આવેલ ફલેટનું પ્લમ્બીગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રૂફિંગ સાથેની ટેરીસીઝનું કામ પુરું થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૭) એલોટીએ રૂ.___________/– અંકે રૂપિયા ___________________ પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી) પ્રમોટરને, ઉપરોકત બિલ્ડીંગ જયાં આવેલું છે, તે બિલ્ડીગના લીફટ, પાણીના પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ–ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોયનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૮) એલોટીએ બાકીની રકમ રૂ. _________/– અંકે રૂપિયા ________________ પુરાની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાની રહેશે.

આ લેખથી સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવતો નથી.

<u>ચુકવણીની પધ્ધતિ :–</u>

સદરહુ કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **'આગમ કોર્પોરેશન',** એક ભાગીદારી પેઢી તર્ફે તેનાં ભાગીદારની તરફેણમાં ઠરાવેલ મર્યાદામાં સુરત મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ, જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલો રહેશે અને તે દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે.. <u>જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.</u>

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષ્ચર) ફીટીગ એમેનીટી વિગેરે.... આપેલ છે. પરન્તુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ.એસ.આઇ.નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરેશ. જોડાણ–"૨".

(૧.૬) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (સુરત મ્યુની. કોર્પો.) ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ [MCLR], સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલો રહેશે અને તે મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧–૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) <u>પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,</u>

(એ) એલોટીને ફલેટ સંપુર્ણ માલીકીનો રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુધિવામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત(૭) દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહીં. પાર્કીગની ફાળવણી કે તેની વ્યવસ્થા વિગેરે તમો પહેલા પક્ષના તથા મજકુર સોસાયટીની રચના બાદ સોસાયટીએ યા સોસાયટીના સભ્યોએ ભેગા મળીને કરવાની રહેશે સહી અને આ બાબત પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે.. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો કબજો તબદીલ કરવા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઇ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધીકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) AJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઇપણસદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇપણસદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે તે બાબત એલોટી કોઇ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૦૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખે, પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ (એફએસઆઇ) માત્ર ૧.૮ પ્રમાણે ૧૬૧૮૯.૨૦ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ ધ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ. (FSI-Floor Space Index) મળશે, એવા તર્કના આધારે ૪ પ્રમાણે ૩૫૯૭૬.૦૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૩૫૭૧૭.૧૦ ચો.મી. નો ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેકસ(એફ.એસ.આઇ.) નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને સુચિત એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે, અને ફલેટોનું વેચાણ કરવાના છે, એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઇ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત ફલેટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૦૪) TIME IS ESSENC સમય એ અગત્યનું અંગ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય અંગ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડેતે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરુ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪) (ક) ની જોગવાઇ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો બિલ્ડીગનું બાંધકામ પુરૂ થઇ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ, કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે.... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૫) **<u>પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–</u>**

સદરહુ પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઇ.) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઇ.ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવવા પહેલા, વિકાસ પરવાગની નિયમો હેઠળ, વધારાની FSI મળવાપાત્ર થાય તો, બુકીગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રિવાઇઝડ કરાવી શકાશે તથા પ્રોજેકટ માટેનું 'રેરા' રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ અન્વયે રીવાઇઝડ કરાવી શકાશે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની FSI "એસોસિયેશન ઓફ એલોટીની" એટલે કે સોસાયટીની બની રહેશે, તેમાં પ્રમોટરનો કોઇ હકક રહેશે નહી.

(૦૬) **<u>એપાર્ટમેન્ટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–</u>**

(૬.૧) પ્રમોટર ફલેટનો કબજો તારીખઃ ૩૧/૦૩/૨૦૨૭ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો, તેમજ પ્રમોટર કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે,

એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ [MCLR], સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલો રહેશે. અને તે દરે વ્યાજ ચુકવવા પ્રમોટર સંમત થાય છે તેમજ એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય, તે તારીખથી વાર્ષિક ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ [MCLR], સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલો રહેશ. અને તે દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

પરંતુ લડાઇ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતનાં (Force Majcure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (Completion) માં મોડું થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીની સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

~~(૬.૨)~~ ફલેટનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને ફલેટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

(૬.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... નાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/ ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ–મેઇલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર

રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ / કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી પીસ્તાલીસ (૪૫) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઇ હકક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૬.૪) કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ, એલોટી કબુલ / કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઇ ચુક કે ભૂલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી પિસ્તાલીસ (૪૫) દીવસમાં પરત કરશે.

(૦૭) **<u>એલોટીની (ફલેટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–</u>**

(૭.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી પંદર (૧૫) દિવસમાં ફલેટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબ્જો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી પંદર (૧૫) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટને જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની પંદર (૧૫) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને

રૂા. ____________/– (અંકે રૂપિયા __________________________ પુરા) મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૭.૨) એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે. પરિયોજના (પ્રોજેકટ) સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી / એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાંને એસોસીએશન ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરશે.

(૦૮) **<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–</u>**

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદસરનો હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઇપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઇ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન–મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઇપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઇ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઇ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, ફલેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કોઇ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજકેટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૯) એલોટી/પોતે અથવા / જે કોઇ વ્યકિત ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

(એ) ફલેટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) ફલેટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે એલોટીની જે જવાબદારી રહેશે તેની નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. ફલેટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી રો–હાઉસ, તેની દિવાલ તથા

વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી, પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appartenaners) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે (Tenantable) તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઇ) બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે... કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે તે મકાનનાં મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાર્હિય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટ કે ફલેટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) મકાનને સંબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઇ જાહેર સત્તા ફલેટનાં વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કોઇ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૧૦) **એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનાં દસ્તાવેજ બાબત :–**

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance – Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત

સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૧) **<u>ક્ષતીની જવાબદારી :–</u>**

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં, તે બાબતે એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૨) **<u>સંપુર્ણ મેઇનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–</u>**

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે ફલેટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઇનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઇનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે તે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૩) **<u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–</u>**

પ્રમોટર / મેઇનટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઇનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય

કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૪) **બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–**

"વેવ્સ" બિલ્ડીમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે... તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઇપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઇનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૫) **એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–**

(એ) ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં વધારા કરી શકશે નહીં તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટ કે ફલેટની કોઇપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી / દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રવાહની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઇપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૬) **એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત :–**

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટને

સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે.. ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૭) **<u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–</u>**

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ફલેટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેનાં ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું ફલેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૮) **<u>સંબંધીત રાજયનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–</u>**

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ – ૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૯) **<u>બંધનકારક અસર :–</u>**

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ત્રીસ (૩૦) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની પંદર (૧૫) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઇપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૨૦) **<u>સંપુર્ણ કરાર :–</u>**

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર,

વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઇ આ એપાર્ટમેન્ટ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાંઇ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૨૧) સુધારા કરવાના હકકઃ– બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

(૨૨) **<u>આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવબા બાબત :–</u>**

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ રાખવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉતરોતર ફલેટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત દર્શાવેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે ફલેટ સાથે જશે.

(૨૩) **SEVERABILITY :– અલગતા બાબત :–**

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૪) **<u>કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી :–</u>**

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૫) **<u>વધારાની ખાત્રી :–</u>**

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલ આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૬) **<u>સહી કરવાનું સ્થળ :–</u>**

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૭) **<u>નોંધણી :–</u>**

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૮) **<u>સુચનાઓ :–</u>**

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઇ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :–

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :– ટી.પી. નં. ૧૬, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧,
ઉમરા બ્રીજ સામે, રાજગ્રીન હીલ્સની પાછળ, પાલ,
પાલ–હજીરા રોડ, સુરત–૩૯૪૫૧૦.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઇના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) **<u>સંયુકત એલોટી :–</u>**

જોઇન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઇરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૩૦) **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–</u>**

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૧) **<u>વિવાદનો ઉકેલ :–</u>**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે.. બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) **<u>શાસન વ્યવસ્થા :–</u>**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

<u>–: પરિશિષ્ટ–"૧" (ઇમારત/બિલ્ડીગ) :–</u>

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, તાલુકા **અડાજણ**ના મોજે ગામઃ **પાલ**ના **રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૪૫૩/૧** જેનો **બ્લોક નંબર : ૪૩૧** છે જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ હે.૧–આરે.૨૮–૪૯ ચો.મી. યાને ૧૨૮૪૯ ચો.મી. છે તથા જેનો આકાર રૂા. ૩૪.૭૫ પૈસા છે તથા જેનો પ્રિલીમનરી **ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૬ (પાલ)** અન્વયે **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૧** આપવામાં આવેલ છે જે ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ **૮૯૯૪ ચો.મી.** યાને આશરે ૧૦૭૫૭ ચોરસ વાર માપ વિસ્તારવાળી બિનખેતીની જમીન જેનો હાલ સીટી સર્વે દફતરે સુરત–૨ના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં **શીટ/ટીકા નંબર : ૨૦, સીટી સર્વે નંબર : ૨૦૦૦૫૪** થી નોંધાયેલ છે જેનું સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ **ક્ષેત્રફળ ૮૯૯૪ ચો.મી.** છે તે જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટેના બિલ્ડીગ માટેની હાઇરાઇઝડ ઇમારત આવેલ **"વેલ્સ"** નામની સોસાયટીમાં બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીગો પૈકી " ___________ " નામથી ઓળખાય છે.

બેઝમેન્ટ	:–	પાર્કીગ.
ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં	:–	પાર્કીગ, સીડી, લીફટ–૨ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

પહેલા માળ લીવીગ રૂમ, ડાયનીગ, કિંચન/સ્ટોર, વોશ, બેડરૂમ,
બીજા માળથી ટોયલેટ, પોર્ચ, ટેરેસ, એવા બે યુનીટ તથા સીડી,
ઓગણીસમાં :– લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ કરેલ છે.

એમ A વિંગમાં એક માળે કુલ–(૨) ફલેટસ મળી કુલ–૩૬ ફલેટસ તથા B વિંગમાં એક માળે કુલ–(૨) ફલેટસ મળી કુલ–૩૪ ફલેટસ, C વિંગમાં એક માળે કુલ(૨) ફલેટસ મળી કુલ–૩૪ ફલેટસ તથા D વિંગમાં એક માળે કુલ–(૨) ફલેટસ મળી કુલ–(૩૬) નું બાંધકામ કરેલ છે. આમ, સદરહુ **"વેલ્સ"** ના નામથી ઓળખાતી 'એ', 'બી', 'સી', 'ડી' બિલ્ડીગો પૈકી કુલ્લે ૧૪૦ (એકસો ચાળીસ) ફલેટોનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ / છે.

<u>ફાયનલ મુજબની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે :–</u>

પૂર્વે :– લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૦ ની જમીન,
પશ્ચિમે :– લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૩/૨ ની જમીન,
ઉત્તરે :– લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૨ ની જમીન,
દક્ષિણે :– લાગુ હજીરા સુરત ૬૦ મી.નો રોડ.

<u>–: પરિશિષ્ટ–"૨" (ફલેટ) :–</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–"૧" માં જણાવેલ બિલ્ડીગો કે જે **"વેલ્સ"** નામથી ઓળખાય છે તે પૈકી બિલ્ડીગ નંબર : "______" માં ______ માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર :** ________ વાળી મિલકત જેનું **બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે _________ સ.ચો.ફુટ યાને _________ સ.ચો.મી., કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે _________ સ.ચો.ફુટ યાને _________ સ.ચો.મી. છે, વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે_________ સ.ચો.મી., વેસ્ટીનું ક્ષેત્રફળ સુમારે_________ સ.ચો.મી.** છે જેનો તળની જમીનમાં વણ–વહેંચાયેલ હિસ્સાની સુમારે_________ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન તે ફલેટવાળી મિલકત.

<u>સદરહુ મિલકતની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે :–</u>

પૂર્વે :–
પશ્ચિમે :–
ઉત્તરે :–
દક્ષિણે :–

<u>–: એનેક્ષર – "૧" :–</u>

"રેરા" હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

<u>–: એનેક્ષર – "૨" :–</u>

સેનેટરી, ફીટીગ વિગેરેની પરીશીષ્ટ–૩ મુજબની યાદી

–: પરિશિષ્ટ – ૩ :–

(સમગ્ર બિલ્ડીગની સહીયારી સુવિધાઓ)

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.

(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઇસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

(૩) દરવાજા

(૪) બારી – એલ્યુમીનીયમ સ્લાઇડીંગ બારી

(૫) હોલ + કીચનનું તથા બેડરૂમનું ફલોરીગ 32” X 32” વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ.

(૬) બાથરૂમ – ગ્લેઝ ટાઇલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર્સ.

(૭) પ્લમ્બીગ – સારી ગુણવત્તાવાળા પાઇપ ફીટીગ સાથે.

(૮) ઇલેકટ્રીક – સારી ગુણવત્તાવાળા ઇલેકટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.

(૯) લીફટ – સારી ગુણવત્તાવાળી.

તદ્ઉપરાંત ફલેટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

ઉપરોકત દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધાનો કોઇપણ ફલેટ હોલ્ડરો કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

એણી વિગતનો આ વેચાણ કરાર (કબજા રહિત) હમો બીજા પક્ષકારોએ આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી–વંચાવી, સમજી, સાંભળી, વિચારી, કોઇનાં કોઇપણ પ્રકારના દાબ–દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલો છે, જે હમો બીજા પક્ષકારોને ટ્રાન્સફરી, એસાઇની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે............................મતુ   તત્રે............................શાખ

'આગમ કોર્પોરેશન' – એક ભાગીદારી પેઢી
તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર :–

______________________   ______________________

(સૌરીન પ્રવિણભાઇ પટેલ)

____