॥ श्री गजानन प्रसन्न ॥

<u>खरेदीखत</u>

खरेदीखत आज दि......, वार ...., माहे ऑक्टोबर, सन २०२६ इसवी ते दिवशी :-

१) सौ. शितल अशोक कोकाटे

वय - ४२ वर्षे, धंदा - व्यापार

पॅन नं.BPDPB2157Q

आधार नं. ७९९० ३३३७ ३९४५

२) श्री. अशोक तात्यासाहेब कोकाटे

वय - ४९ वर्षे, धंदा - नोकरी

पॅन नं.BWMPK9545D **लिहून घेणार**

आधार नं. ८९९६ ९८८९ ३०७०

दोघे रा. स.नं. ४९/१, रिलॅक्स हॉटेल जवळ,

वाडेश्वरनगर,वडगांव शेरी, पुणे - ४११०१४.

यांना यापुढे सोई करीता ''**लिहून घेणार**'' म्हणून संबोधिलेले आहे. (लिहून घेणार मध्ये लिहून घेणार व त्यांचे वालीवारस, असायनीज, वगैरेंचा समावेश झालेला आहे.) **...... लिहून घेणार.**

यांसी...

श्री. कबीरदास यादवराव जावळे

वय - ५४ वर्षे, धंदा - नोकरी

पॅन नं.

आधार नं.

रा. स.नं. ४९/२/१/२, राजश्री कॉलनी,

वडगांव शेरी, पुणे - ४११०१४.

यांना यापुढे सोई करीता "**लिहून देणार**" म्हणून संबोधिलेले आहे. (लिहून देणार मध्ये लिहून देणार व त्यांचे वालीवारस, असायनीज, वगैरेंचा समावेश झालेला आहे.) ...... **लिहून देणार.**

कारणे खरेदीखत लिहून देतो की,

१) **मिळकतीचे वर्णन :-** तुकडी पुणे पोट तुकडी तालुका हवेली मे. सब रजिस्ट्रार साहेब हवेली यांचे कक्षेतील व पुणे महानगरपालिका यांचे हद्दीतील गाव मौजे वडगाव शेरी, ता. हवेली, जि. पुणे येथील स.नं. ४९/२/१/२ यांसी एकूण क्षेत्र ०१ हे. १६.६९ आर + पो.ख ०० हे. ०३ आर असे एकूण ०१ हे. १९.६९ आर यांसी आकार ०२ रू. ०१ पैसे यापैकी कबीरदास यादवराव जावळे यांचे मालकीची ०१.१९ आर यांसी आकार ०० रू. ०२ पैसे हि मिळकत या मिळकतीवरील पुणे महानगरपालिका नियमितीकरण दाखला क्र.BCO/3/ये.गुंठे/४४५४ दि.०३/०६/२००५ दाखल्यानुसार ८३.१४ आर.सी.सी बांधकाम यांसी पुणे महानगरपालिका मिळकत कर क्र..................... यांसी चतु:सिमा येणेप्रमाणे :-

पूर्वेस - श्री. जमादार यांची मिळकत

दक्षिणेस - सोसायटी रोड..

पश्चिमेस - श्री. मोमिन यांची मिळकत.

उत्तरेस - आण्णा हजारे गार्डन.

येणेप्रमाणे चतु:सिमापूर्वक मिळकत त्यातील झाड, झाडोरा, दगड, माती, जल, तरु, तृण, काष्ट, पाषाण वगैरे सर्व तदंगभूत

वस्तुंसहीत व रस्त्याचे कायमस्वरूपी जाणेयेणेचे, हलक्या जड वाहनांची ने-आण करणे, तसेच रस्ता वहिवाटीचे सर्व हक्कासुध्दा तसेच सदरील मिळकती संदर्भात कोणत्याही प्रकारचा काही एक हक्क, अधिकार व हितसंबंध राखुन न ठेवता दरोबस्त या दस्ताचा विषय आहे. सदरील दस्त मिळकतीचा येथुन पुढे सोईसाठी ''**दस्त मिळकत**'' असा उल्लेख करणेत आलेला आहे.

२) वर कलम १ यात वर्णन केलेल्या मिळकत लिहून देणार यांनी लिलाबाई कांचनलाल आहिर व लता कांचनलाल आहिर यांच्याकडून नोंदणीकृत खरेदीखतान्वये विकत घेतलेली आहे. त्याबाबतचा खरेदीदस्त हवेली क्र. ७ यांचे कार्यालयात दस्त नोंदणी क्र.६७९/१९९६ अन्वये नोंदणीकृत करण्यात आलेला आहे. सदर मिळकतीचे ७/१२ उताऱ्यावर लिहून देणार यांच्या नावाची नोंद फेरफार क्र.११४४३ अन्वये झालेली आहे. तेव्हापासून सदरची मिळकत ही लिहून देणार यांचेच प्रत्यक्ष मालकी हक्काने ताबे वहिवाटीत आहे. सदर मिळकतीची विक्री, विल्हेवाट करण्याचा लिहून देणार यांचा संपूर्णपणे मालकी हक्क प्राप्त झालेला आहे. सदर मिळकतीवर लिहून देणार यांनी पुणे म.न.पा यांच्याकडे मिळकतीवर करण्यात आलेल्या बांधकाम नियमान्वित करणेकामी दि.१६/०४/२००५ रोजी अर्ज दाखल केला. सदर अर्जावर म.न.पा ने दि.०३/०६/२००५ रोजी जा.क्र. क्र.BCO/3/ये.गुंठे/४४५४ अन्वये बांधकाम नियमित केलेले आहे.

३) **विक्री प्रयोजन :-**

लिहून देणार यांनी त्यांना सदर मिळकत ही आर्थिक रक्कमेची अत्यंत आवश्यकता असल्यामुळे व सदरची रक्कम ही अन्य ठिकाणी गुंतवणुक करण्याची असल्याने सदर मिळकत विक्री करणे भाग पडलेले आहे. सदरची बाब लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना बोलून दाखविली सदरची मिळकत सोयीस्कर असल्याने लिहून घेणार यांनी सदरची मिळकत खरेदी घेण्याची तयारी दर्शविली. तसेच सदर मिळकतीचे विद्यमान मालक म्हणून ७/१२ सदरी लिहून देणार यांची नोंद आहे.

४) **व्यवहार व ताबा:-**

अ) लिहून घेणार यांस सदर बाबीची माहिती समजल्यानंतर व सदर मिळकत ही लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांची व्यवहाराबाबतीत भेट घेतली. लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान सदर मिळकतीच्या विक्री व्यवहाराबाबत बोलणी होवून, त्यांचे दरम्यान सदर मिळकतीची **उक्ती किंमत रक्कम रूपये ९0,00,000/- (अक्षरी रूपये नव्वद लाख फक्त)** ठरली असून, सदरची किंमत चालू बाजारभावाप्रमाणे योग्य, वाजवी व किफायतशीर असून, लिहून देणार यांचे अपेक्षेप्रमाणे पुरेपुर आहे, अशी लिहून देणार यांची खात्री झालेवरून त्यांनी खाली नमूद केलेल्या भरण्याचे तपशिलाप्रमाणे भरणा स्विकारून सदरचा कायमखुषखरेदी दस्त लिहून घेणार यांचे नावे लिहून व नोंदवून दिलेला आहे. लिहुन देणार यांनी लिहून घेणार यांना वर कलम १ मध्ये नमूद केलेली मिळकत तदंगभूत सर्व स्थावर स्वरुपाच्या

वस्तूंसह व लिहून देणारांच्या तत्संबंधी असलेल्या सर्व हिस्सा-हक्क, हितसंबंध यासह लिहून घेणार यांना विक्री रुपाने आज रोजी प्रदान केली आहे व कायमखुष खरेदी दिली असे.

ब) लिहून घेणार यांनी यापुढे सदर मिळकत धारण करावी व तिचा उपयोग करावा व त्यांना योग्य वाटेल त्या पध्दतीने व तसा उपभोग घ्यावा व सदर मिळकत लिहून घेणारांच्या संपूर्ण मालकीची समजली जाईल. सदर मिळकतीवर यापुढे लिहून देणार यांचा व त्यांच्या वंश-वारसांचा काहीही हक्क हितसंबंध राहणार नाही. मात्र सदर मिळकतीसंबंधी द्यावयाचे कर अगर अन्य देणी देण्याची जबाबदारी लिहून घेणार यांच्यावर राहील.

क) सदर मिळकतीचा खुला व प्रत्यक्ष ताबा व कब्जा प्रत्यक्ष जागेवर जाऊन, खाणाखुणा दाखवून, हद्दी दाखवून लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना आज रोजी खालील साक्षीदारांचे समक्ष दिलेला आहे व लिहून घेणार यांनी तो घेतलेला आहे. सदर मिळकतीचा आज रोजी ताबा घेतल्याने सदर मिळकतीचा उपभोग लिहून घेणार यांनी घ्यावा व जे काही व कोणत्याही प्रकारचे उत्पन्न मिळेल त्याचाही उपभोग घ्यावा व त्याबाबतीत लिहून देणार कडून अगर त्यांच्या वंश-वारस यांच्याकडून दावा किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारचा अडथळा वा उपद्रव होणार नाही. त्याचप्रमाणे लिहून घेणार यांना कुणीही कुठल्याही प्रकारचा हिल्ला हरकत अथवा काही हक्क सांगितल्यास त्याचे निवारण लिहून देणार स्वत:च्या खर्चाने करतील व त्याची तोषीश लिहुन घेणार यांस लागू देणार नाहीत.

ड) सदर मिळकतीचे सरकारी दप्तरी ७/१२ उतारा, रिव्हेन्यू रेकॉर्ड सदरी किंवा कागदोपत्री लिहून घेणार यांनी त्यांचे नावाची नोंद स्वखर्चाने मालकी हक्काने दाखल करुन घ्यावी, त्यासाठी लागणारे अर्ज, घोषणापत्र, जाबजबाब, सह्या, संमत्त्या, प्रतिज्ञापत्र वगैरेंची पूर्तता लिहून देणार हे लिहून घेणार हे सांगतील त्या वेळी समक्ष जातीने हजर राहून विनामोबदला व विनातक्रार व विनाविलंब करुन देतील व लिहून घेणार यांचे नावाची नोंद लावण्यास संपूर्ण सहकार्य करतील.

५) भरणा तपशिल:-

अ) वर उल्लेख केलेला मोबदला **रक्कम रूपये ९०,००,०००/- (अक्षरी रूपये नव्वद लाख फक्त)** हा खालीलप्रमाणे लिहून घेणार यांनी दिलेला आहे.

रक्कम रु.	**तपशिल**
रु.५,००,०००/-	लिहून घेणार यांनी दि.१०/०८/२०२६ रोजी लिहून देणार यांना जी.एस.महानगर बॅंक चंदनगर शाखा, पुणे चा धनादेश क्र. .... अन्वये दिलेले आहे.
रु.८५,००,०००/-	लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दि..................... रोजी येस बॅंक धनादेश क्र............... अन्वये दिलेले आहेत.
रु.९०,००,०००/-	**एकूण रक्कम रूपये नव्वद लाख फक्त**

येणेप्रमाणे भरणा पावला सबब तक्रार नाही, सदरचे चेक्स् वटण्याची संपूर्ण खात्री व भरवसा लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना दिलेला आहे. सबब सदर भरण्याबाबत उभयतांची कोणतीही तक्रार नाही. सदर मिळकतीचा मोबदला हा संमती देणार यांनी लिहून देणार यांचे नावे सांगितलेवरून तशी मोबदला रक्कम चेकद्वारे व आर.टी.जी.एस. द्वारे अदा केलेली आहे.

६) **अभिवचने व हमी:-**

सदर मिळकत विक्रीस, व्यवहारास व हक्कांतराला अनुसरुन लिहुन देणार, लिहून घेणार यांना असे अभिवचने देत आहेत की,

अे) या दस्ताने लिहून देणार यांनी सदर मिळकत पूर्णत: लिहून घेणार यांना विकलेली आहे व सदर मिळकतीत लिहून देणार व त्यांच्या वालीवारसांचा या खरेदी दस्तापासून म्हणजेच आजपासून काहीही हक्क, हितसंबंध व अधिकार राहणार नाही.

बी) सदर मिळकत लिहून देणार यांच्या पूर्ण मालकी हक्काची आहे व वरीलप्रमाणे विक्री रुपाने प्रदान करण्याचा त्यांना पूर्ण हक्क व अधिकार आहे. याची खातरजमा लिहून घेणार यांनी त्यांचे वकीलांकडून करून घेतलेली आहे.

सी) सदर मिळकतीचा लिहून घेणार यांनी त्यांच्या मनाप्रमाणे पूर्ण उपभोग घ्यावा व कोणत्याही प्रकारचे जे उत्पन्न येईल ते घ्यावे व त्याचा उपभोग घ्यावा व त्याबाबतीत लिहून देणार यांचे कडून अगर त्यांच्या वालीवारस यांच्याकडून दावा, मागणी, अगर

विरोध किंवा ताबा सोडण्याची मागणी अगर अन्य प्रकारचा अडथळा वा उपद्रव होणार नाही याची हमी व भरवसा लिहून देणार यांनी लिहुन घेणार यांना दिलेला आहे.

डी) सदर मिळकत पूर्णपणे निर्वेध, निजोखमी आणि बोजारहित असल्याचा पूर्ण भरवसां लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना दिला आहे. तसेच, सदर मिळकत यापूर्वी लिहून देणार यांनी अन्य कोणासही लीज, लीन, गहाण, दान, बक्षिस, साठेखत, करारनामा, विसारपावती, खरेदीखत करून दिलेल्या नव्हत्या व नाहीत व तशा प्रकारे लिहून देणार यांनी कोणाही व्यक्ती अथवा इसमांशी करार-मदार केलेला नाही. सध्या सदर मिळकत लिहून देणार यांनी कोणासही भाडेपट्ट्याने दिलेल्या नाहीत. सदर मिळकतीमध्ये कोणाही कुळ, खंडकरी, अर्धलंकार नाही. सदर मिळकत कोणत्याही सरकारी अथवा निमसरकारी खात्यास ॲक्वायर, रिझर्व केलेल्या नाहीत, तशा नोटीसा लिहून देणार यांना मिळालेल्या नाहीत. सदर मिळकतीबाबत कोणत्याही कोर्टात वाद, दावा, दरखास्त चालू नाही. अशा पूर्णपणे निर्वेध, निजोखमी व बोजारहित मिळकत या खरेदीखताने लिहून देणारांनी लिहुन घेणारास कायमखुष खरेदीने दिलेल्या आहेत.

ई) तसेच, लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना भरवंसा व खात्री दिली आहे की, सदर मिळकतीबाबत शासनाने कोणत्याही प्रकारचा कायदा, वटहुकूम वगैरे अन्वये सदर मिळकत ॲक्वायर, रिझर्व करणेबाबत निवेदन प्रसिध्द केलेले नाही व सदर मिळकत विक्री हस्तांतर करण्यास मानई केलेली नाही. अशा प्रकारे सदर

मिळकत अॅक्वायर, रिझर्व करण्याबाबत निवेदन किंवा नोटीस सदर मिळकतीचे खरेदीखतापूर्वी प्रसिध्द झाली नाही. सदर मिळकत लाभ क्षेत्रात येत नाही असा भरवसाही लिहुन देणार यांनी दिला आहे.

एफ) सदर मिळकतीवर कसल्याही प्रकारचा बोजा, मागणी वा अन्य हक्क नाही व तसा बोजा, मागणी वा अन्य हक्क आढळून आल्यास लिहून देणार यांनी स्वखर्चाने त्याचे निवारण करण्याची खात्री व भरवसा लिहून घेणार यांना दिलेला आहे व त्याची तोशीस लिहून घेणार यांना लागू द्यावयाची नाही.

जी) सदर मिळकत लिहून देणार यांनी त्यांच्या कुटूंबियांपैकी कोणाही वारसांना अथवा जवळच्या नातेवाईकांना अथवा इतर व्यक्तींना हस्तांतरणाबाबत यापुर्वी कोणतेही दस्त, करार-मदार करून दिलेले नाहीत.

एच) सदर मिळकत लिहून देणार अथवा त्यांच्या वालीवारसांनी कोणत्याही व्यक्तीस गहाण, दान, लिज, लिन, मृत्युपत्र, बक्षिसपत्र, हक्कसोडपत्र, तारण म्हणून ठेवलेली नाही.

आय) यदाकदाचित जर लिहून देणार यांच्या सदर मिळकतीच्या टायटलबाबत काहीही दोष अथवा या दस्तातील कोणत्याही अभिवचनात काहीही तफावत अथवा असत्यता आढळून आल्यास, त्याचे लिहून देणार हे स्वत:च्या खर्चाने निरासन करुन देण्याचे आहे.

७) प्रचलित कायद्याच्या तरतुदी:-

सदरच्या दस्तास प्रचलित कायद्यातील म्हणजेच मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमिन कायदा, महाराष्ट्र वतने कायदा, त्याचप्रमाणे तुकडे जोड व तुकडे बंदी कायदा, त्याचप्रमाणे महाराष्ट्र जमिन महसुल अधिनियम, शेतजमिन हस्तांतरण कायदा इ. प्रचलित असलेल्या कायद्यांतील कोणत्याही तरतुदींची बाधा येत नाही. त्याचप्रमाणे कोणत्याही कलमांचे उल्लंघन सुध्दा होत नाही. तसेच, सदर व्यवहारास तुकडे जोड व तुकडे बंदी कायद्याची कोणतीही बाधा येत नसून, सदर व्यवहारही तुकडे जोड व तुकडे बंदी कायद्याच्या विरुध्द व्यवहार होत नाही. तसेच सदर व्यवहारामुळे लिहून देणार हे भुमीहीन होत नाहीत.

८) **कर:-**

सदर मिळकतीचे आजपर्यंतचे सर्व सरकारी, निमसरकारी, कर, सारा, पट्ट्या वगैरे लिहून देणार यांनी पूर्णपणे भरलेले आहेत व मागील कोणत्याही प्रकारची करांची थकबाकी नाही. तथापि, चुकून निघाल्यास ती लिहून देणार हे त्वरीत भरतील, त्याची तोशीस लिहुन घेणार यांना लागू देणार नाहीत. सदरचा दस्त झाल्यापासून लिहून घेणार सदर मिळकतीचे सर्व सरकारी, निमसरकारी, कर, सारा, पट्ट्या भरतील. या व्यतिरिक्त लिहून देणार यांजकडे सदर मिळकतीबाबत असणारी सर्व मुळ कागदपत्रे लिहून घेणार यांचे ताब्यात या दस्तान्वये दिलेली आहे. सबब, लिहून घेणार यांजकडे सदर मिळकतीबाबत आता कोणताही दस्तऐवज, कागदपत्रे राहिलेली नाहीत.

९) मुद्रांक शुल्काबाबत तपशिल:-

सदरची मिळकत पुणे महानगरपालिका यांचे हद्दीतील गांव मौजे वडगाव शेरी येथील जमीन मिळकत स.नं. ४९/२/१/२ आहेत. सदर संपूर्ण मिळकतीची एकूण सरकारी किंमत ही रु.५४,८८,९०३/- इतकी होत आहे. परंतु सदर खरेदी व्यवहाराचे प्रत्यक्ष विक्री मुल्य रु.९०,००,०००/- इतके आहे. सबब, खरेदी किंमतीवर म्हणजेच रु.९०,००,०००/- वर ७% दराने रु.६,३०,०००/- चा मुद्रांक शुल्क व रक्कम रू.३०,०००/- नोंदणी फि दस्तासोबत दिलेली आहे. सबब सदरचा दस्त हा योग्य मुद्रांकीत व नोंदणी फी देवून नोंदविण्यात येत आहे.

१०) खर्चः-

सदर खरेदीखतापर्यंतचा व खरेदीखताचा सर्व खर्च उदा. वकील फी, स्टॅंप ड्युटी, रजिस्ट्रेशन फी वगैरे तदनुषंगिक येणारा सर्व खर्च लिहून घेणार यांनी करावयाचा होता व त्याप्रमाणे त्यांनी तो केलेला आहे.

येणेप्रमाणे, सदरील खरेदीखत लिहून देणार यांनी स्वत:चे राजीखुशीने, अक्कलहुशारीने, समजुन उमजुन, वाचून, लिहून दिले असून, त्यावर दोन साक्षीदारांसमक्ष सही केलेली आहे. साक्षीदारांनी

आपआपल्या सहया लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे समक्ष केलेल्या आहेत.

नाव व सही	फोटो	अंगठा
१) सौ. शितल अशोक कोकाटे **लिहून घेणार**		
२) श्री. अशोक तात्यासाहेब कोकाटे **लिहून घेणार**		
श्री. कबीरदास यादवराव जावळे **लिहून देणार**		

साक्षीदार क्र. १	**साक्षीदार क्र. २**
सही :	सही :
नाव :	नाव :
पत्ता :	पत्ता :