N.P. BHAROLIYA

B.COM., LL.B.

ADVOCATE

320, ROYAL SQUARE, VIP CIRCLE, UTRAN, SURAT.
MOBILE NO. 95102 70008

-:: ટાઇટલ રીપોર્ટ ::-

-: મિલકત ધરાવનારનું નામ :-

(૧) રમીલાબેન નગીનભાઇ, ઉ.આ.વ. : ૭૬ , જાતના: હિન્દુ, ધંધો : ખેતી/ઘરકામ
(૨) મહેશભાઇ નગીનભાઇ, ઉ.આ.વ. : ૫૫, જાતના: હિન્દુ, ધંધો : ખેતી
(૩) અલ્કાબેન મહેશભાઇ, ઉ.આ.વ. : ૫૨, જાતના: હિન્દુ, ધંધો : ખેતી/ઘરકામ
(૪) જેનીશકુમાર મહેશભાઇ, ઉ.આ.વ. : ૩૨, જાતના: હિન્દુ, ધંધો : ખેતી
તમામ રહેવાસી:- ૧૧, પટેલ ફળીયુ, સણીયા કણદે, સુરત.

કુંભારીયા સબ-રજીસ્ટ્રાર શોધ અરજી નં.૧૧૨૭, તા.૧૫/૦૨/૨૦૨૩, તથા ઉધના શોધ અરજી નં.૨૦૨૩૧૨૦૩૦૪૨૨૯૧૦, તા.૧૫/૦૩/૨૦૨૩, તથા અઠવા શોધ અરજી નં.૨૦૨૩૧૨૦૨૦૪૨૩૦૨૯, તા.૧૫/૦૩/૨૦૨૩, તથા પ્રમાણપત્ર, નાં આધારે નીચે મુજબનો ટાઇટલ રીપોર્ટ હું રજુ કરુ છુ.

શિડ્યુલ
મિલકતનું વર્ણન

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, ચોર્યાસી સબ-ડિસ્ટ્રીકટનાં **મોજે ગામ : કરાડવાનાં** રે.સ.નં. ૬૯+૭૦, **બ્લોક નંબર ૭૬,** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **" શુભમ વિલા "** ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં પાડવામાં આવેલા ખુલ્લા પ્લોટો તથા તેને લાગતા વળગતા ઉચે આકાશ થી નીચે પાતાળ સુધીનાં તમામ રાસુકા વપરાશનાં હક્કો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત જમીન મિલકત.

સદરહુ મિલકતની ટાઇટલની હકીકત એવી છે કે...

મોજે ગામ કરાડવાનાં નાં બ્લોક નંબર ૭૬ થી નોંધાયેલ જમીનની વિગત:

- મોજે ગામ કરાડવાનાં રે.સ.નં. ૬૯+૭૦, **બ્લોક નંબર ૭૬,** થી નોંધાયેલ ખેડખાતાની જુની શરતની ખેતીની જમીનના સર્વે નં.૭૦, વાળી જમીનના મુળ માલિક તરીકે મગનભાઇ નાથુભાઇ ચાલી આવેલ, તે જમીન સંયુકત કુટુંબની સહ ભાગીદારોની હોઇ, મગનભાઇ નાથુભાઇ તથા ઠાકોરભાઇ જોગીભાઇના વાલી બાઇ ડાહી તે જોગી પ્રેમાની વિધવા ના તા.૨૯/૧૦/૧૯૫૬ નાં જવાબ થી વહેંચણી કરેલી જે વહેંચણી મુજબ સદર સર્વે નં.૭૦ વાળી જમીન મગનભાઇ નાથુભાઇ તથા સગીર ઠાકોરભાઇ જોગીભાઇનાં વાલી બાઇ ડાહી નાં હિસ્સે આવેલી. જે અંગેનાં ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં.૧૪૦ થી તા.૨૯/૧૦/૧૯૫૬ નાં રોજ થયેલી છે.

ત્યારબાદ, સદર રે.સર્વે નં. ૭૦ વાળી જમીનના માલિક મગનભાઇ નાથુભાઇ તથા ઠાકોરભાઇ જોગીભાઇનાં નામે સામાઇક ભાગીદાર તરીકે ચાલતી હતી, તે પૈકી મગનભાઇ નાથુભાઇ તા.૧૫/૦૧/૧૯૭૧ નાં રોજ ગુજરી ગયેલ, તેમના વારસદારો તરીકે નગીનભાઇ તથા ઇશ્વરભાઇ તથા સગીર રમેશ તથા પુત્રી સુમનબેન તથા પત્ની સુમનબેન તથા પત્ની ગુલાબબેન તે મગનભાઇ નાથુભાઇ ની વિધવા પૈકી મર્હુમની જગ્યાએ નગીનભાઇ મગનભાઇનું નામ વારસાઇ

હકકે વારસાઇ પત્રકે દર્શાવ્યા મુજબ પક્ષકારોનાં તા.૦૫/૦૮/૧૯૭૧ નાં જવાબ મુજબ નામ દાખલ કરવા નોંધ કરી. જે અંગેનાં ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં.૨૮૨ થી તા.૦૫/૦૮/૧૯૭૧ નાં રોજ થયેલી છે.

- મોજે ગામ કરાડવાનાં રે.સ.નં. ૬૯+૭૦, **બ્લોક નંબર ૭૬,** થી નોંધાયેલ ખેડખાતાની જુની શરતની ખેતીની જમીનના સર્વે નં.૬૯ વાળી જમીનનાં મુળ માલિક તરીકે અભેસિંહ ભગુભાઇ ચાલી આવેલા, તેમની પાસેથી સદરહુ જમીન મગનભાઇ હીરાભાઇ પટેલ એ તા.૧૭/૦૭/૧૯૬૯ નાં રોજ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનાં ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં.૨૬૯ થી તા.૦૧/૦૩/૧૯૭૦ નાં રોજ થયેલી છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ સર્વે નં.૬૯ વાળી જમીન મગનભાઇ હીરાભાઇ પટેલ પાસેથી નગીનભાઇ મગનભાઇ એ તા.૦૧/૦૧/૧૯૭૦ નાં રોજ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનાં ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં.૩૨૯ થી તા.૦૫/૦૯/૧૯૭૫ નાં રોજ થયેલી છે. એ રીતે અને ત્યારથી સદર સર્વે નં.૬૯ તથા ૭૦ થી નોંધાયેલ બંને જમીનોનાં માલિક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર નગીનભાઇ મગનભાઇ થયેલા અને ચાલી આવેલા. ત્યારબાદ, સદરહુ રે.સ.નં.૬૯+૭૦, બ્લોક નં.૭૬ વાળી જમીનમાં નગીનભાઇ મગનભાઇ પટેલ નાં નામની સાથે તેમનાં પત્નિ રમીલાબેન નગીનભાઇ તથા પુત્ર મહેશભાઇ નગીનભાઇ નાં નામો દાખલ કરવા તેમણે કરાર થી સંમતિ તથા પંચોથી ખાત્રી કરતા તેમના નામો દાખલ કરવા અંગેની નોંધ કરેલી. જે અંગેનાં ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં.૫૩૪ થી તા.૦૭/૧૨/૧૯૯૧ નાં રોજ થયેલી છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનનાં ઉપરોકત માલિકો પૈકી નગીનભાઇ મગનભાઇ નું તા.૦૧/૦૮/૨૦૦૪ નાં રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીધીલીટીનાં વારસદારો તરીકે (૧)રમીલાબેન નગીનભાઇ, (૨)વીણાબેન નગીનભાઇ, (૩)મહેશભાઇ નગીનભાઇ, (૪) નયનાબેન નગીનભાઇ, (૫)પદમાબેન નગીનભાઇ નાં નામો પૈકી નં.૧ તથા ૩ નાં નામો પહેલેથી જ સહભાગીદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય નં.(૨), (૪) તથા (૫) નાં નામો વારસાઇ હકકે દાખલ કરેલ. જે અંગેનાં ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં.૭૯૫ થી તા.૦૩/૧૨/૨૦૦૫ નાં રોજ થયેલી છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનમાંથી (૧)વીણાબેન નગીનભાઇ, (૨) નયનાબેન નગીનભાઇ, તથા (૩)પદમાબેન નગીનભાઇ એ પોતાનો હિસ્સો રમીલાબેન તે નગીનભાઇ મગનભાઇ વિધવા તથા મહેશભાઇ નગીનભાઇ નાં લાભમાં કરાર નાં આધારે છોડી દીધેલ. જે અંગેનાં ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં.૮૦૮ થી તા.૨૪/૦૩/૨૦૦૬ નાં રોજ થયેલી છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક નં.૭૬ વાળી જમીનમાં મહેશભાઇ નગીનભાઇનાં વારસદારો પૈકી અલ્કાબેન મહેશભાઇ તથા જેમીશકુમાર મહેશકુમારનાં નામો તા.૧૪/૦૮/૨૦૦૭ નાં સામાયિકપણાનાં નાં કરારનાં આધારે દાખલ કરવામાં આવેલા. જે અંગેનાં ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં.૮૪૯ થી તા.૧૩/૦૯/૨૦૦૭ નાં રોજ થયેલી છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનમાં બિનખેતીનું કૃત્ય કરવા માટે મે. કલેક્ટર સાહેબશ્રી, સુરતનાંએ તેમનાં હુકમ ક્રમાંક : ૨૩૯૨/૨૨/૧૦/૦૫૧/૨૦૨૨ થી તા.૧૧/૧૧/૨૦૨૦૨૨ નાં રોજ બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૨૧૬૩ થી તા.૧૧/૧૧/૨૦૨૨ નાં રોજ થયેલી, અને તા.૨૬/૧૨/૨૦૨૨ નાં રોજ પ્રમાણિત થયેલી છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક નંબર ૭૬ વાળી જમીન બીન-ખેતી થવાથી, ગામ નમૂના-૭/૧૨ નું પાનીયુ બંધ કરી અને પ્રોપર્ટી કાર્ડ તૈયાર કરવામાં આવેલ, જે પ્રોપર્ટી કાર્ડ ની વિગત જિલ્લોઃ સુરત, સીટી સરવે કચેરીઃ સુરત-૧, સીટી સરવે વોર્ડઃ કરાડવા (બિનખેતી), શીટ નંબરઃ એનએલ૯, સીટી સરવે નંબરઃ એનએ૭૬, છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી

નં.૨૧૬૪ થી તા.૧૧/૧૧/૨૦૨૨ નાં રોજ થયેલી, અને તા.૨૬/૧૨/૨૦૨૨ નાં રોજ પ્રમાણિત થયેલી છે.

મજકુર જમીનનાં ઉપરોકત માલિકોએ વિકાસ કરવા અંગે સુરત અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (સુડા) માં ડેવલપમેન્ટ પરવાનગી મેળવવા અરજી કરેલ. જે અરજીનાં સંદર્ભે સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ (૧) તા.૦૪/૧૨/૨૦૨૨ નાં રોજ અરજી નં.: ૧૧૧૬બીડીપીર૨૨૩૩૪૯૦, અંગે ડેવલપમેન્ટ પરવાનગી નં. : ૧૧૧૬એલડીર૨૨૩૦૨૧૯, થી સદરહુ જમીન અંગે ડેવલપમેન્ટ પરવાનગી આપેલ છે.

એ રીતે અને ત્યારથી (૧) રમીલાબેન નગીનભાઇ, (૨) મહેશભાઇ નગીનભાઇ, (૩) અલ્કાબેન મહેશભાઇ તથા (૪) જેનીશકુમાર મહેશભાઇ સદરહુ બ્લોક નં.૭૬ વાળી બિનખેતીની જમીનનાં માલિક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયેલા અને ચાલી આવેલા છીએ. અને સદરહુ જમીન અંગે સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિક તરીકે કબજો, ભોગવટો, વહીવટ, વ્યવસ્થા પણ હમો વેચાણ આપનાર બીજા પક્ષના કરતા આવેલા છીએ.

-:::: તપાસેલા દસ્તાવેજો :::-

૧. તમામ ૭/૧૨, ૮/અ તથા નોંધ નં. ૬ ની નકલ.
૨. કુંભારીયા સબ-રજીસ્ટ્રાર શોધ અરજી નં.૧૧૨૭, તા.૧૫/૦૨/૨૦૨૩ તથા પ્રમાણ પત્ર,
૩. ઉધના સબ-રજીસ્ટ્રાર શોધ અરજી નં.૨૦૨૩૧૨૦૩૦૪૨૨૯૧૦ તા.૧૫૦૩/૨૦૨૩તથા પ્રમાણપત્ર,
૪. અઠવા સબ-રજીસ્ટ્રાર શોધ અરજી નં.૨૦૨૩૧૨૦૨૦૪૨૩૦૨૯, તા.૧૫/૦૩/૨૦૨૩,
5. ENCUMBRANCE CERTIFICATE – NO DATA
6. મે. કલેક્ટર સાહેબશ્રી, સુરતનાંએ તેમનાં હુકમ ક્રમાંક : ૨૩૯૨/૨૨/૧૦/૦૫૧/૨૦૨૨ તા.૧૧/૧૧/૨૦૨૦૨૨.
૭. સુરત અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (સુડા) ડેવલપમેન્ટ પરવાનગી તા.૦૪/૧૨/૨૦૨૨ નાં રોજ અરજી નં.: ૧૧૧૬બીડીપીર૨૨૩૩૪૯૦, અંગે ડેવલપમેન્ટ પરવાનગી નં. : ૧૧૧૬એલડીર૨૨૩૦૨૧૯.

-::: અભિપ્રાય :::-

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, ચોર્યાસી સબ-ડિસ્ટ્રીકટનાં **મોજે ગામ : કરાડવાનાં** રે.સ.નં. ૬૯+૭૦, **બ્લોક નંબર ૭૬,** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **" શુભમ વિલા "** ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં પાડવામાં આવેલા ખુલ્લા પ્લોટો તથા તેને લાગતા વળગતા ઉંચે આકાશ થી નીચે પાતાળ સુધીનાં તમામ રાસુકા વપરાશનાં હક્કો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત જમીન મિલકત.

ટુંકમાં, સદરહુ મિલકતનાં માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર તરીકે **(૧) રમીલાબેન નગીનભાઇ, (૨) મહેશભાઇ નગીનભાઇ, (૩) અલ્કાબેન મહેશભાઇ, (૪) જેનીશકુમાર મહેશભાઇ** ચાલી આવેલ છે. સદરહુ મિલકત કોઇને કોઇપણ રીતે વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ કે અન્ય કોઇ રીતે લખી આપેલ નથી કે તબદિલ કરેલ નથી સદરહુ મિલકતનાં તમામ ટાઇટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તે બાબતે વાંધો સરખો નથી એવો મારો અભિપ્રાય છે.

N. P. BHAROLIYA G/1759/2009 ADVOCATE

એન.પી.ભરોલિયા
એડવોકેટ

સ્થળ:- સુરત
તારીખ:- ૧૭/૦૩/૨૦૨૩