

હિરેન આર. શેઠ

બી.કોમ., એલ.એલ.બી., એડવોકેટ

૪૦૨, ૬મા માળ, ન્યુ ઓપેરા હાઉસ,
સી.એન.જી. પમ્પ સ્ટેશનની બાજુમાં,
ખટોદરા, સુરત. મો.: ૯૮૨૫૧ ૮૧૩૮૦



Hiren R. Sheth

B.Com., L.L.B., ADVOCATE

482, 6th Floor, New Opera House,
Besides CNG Pump Station,
Khatodra, SURAT. Mob.: 98251 81380

Ref. No.:

તા: ૨૦-૦૭-૨૦૨૨

ટાઈટલ રીપોર્ટ સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ સીટી તાલુકાના શહેર સુરતના મોજે ગામ ડુમસના રેવન્યુ સર્વે નંબર: ૯૦૭ તથા ૯૨૦ પૈકી વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર: ૮૨(ડુમસ), ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૯૬/બી થી નોંધાયેલી જમીનમાં આવેલ "વી.કે. ફાર્માંગ કો.ઓ. ખેતી સામુદાયિક સહકારી મંડળી લિ." હાલ (આગમ ગ્રીન વીલે કો.ઓ.હા.સો.લી.) તરીકે ઓળખાય છે તે હેઠળ પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નંબર: બી/૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૮૫.૨૨ ચો.મી. તથા સી.ઓ.પી. ૪૫૨.૨૭ ચો.મી. ચાલે કુલ ૨૫૩૭.૪૯ ચો.મી. પ્લોટવાળી જમીન

સદરહું રે.સર્વે નં. ૯૦૭ વાળી જમીનના ટાઈટલ્સની વિગત :-

- ૧) સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડી. સીટી તાલુકાના શહેર સુરતના મોજે ડુમસના રે.સ.નંબર: ૯૦૭ વાળી જમીન શીરીનબાઈ ધનજીશાની માલીકીની ચાલી આવેલી. તેઓ બીનવસીયતી ગુજરી જતા તેઓના વારસદાર તરીકે નવરોદજી ધનજીસા તથા બહાદુરશા ધનજીશાના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ. મજકુર વારસાઈની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૩૬૫થી દાખલ કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલીક નવરોદજી ધનજીસા તથા બહાદુરશા ધનજીશાના કુલ મુખત્યાર વેલાભાઈ નરોમભાઈ પાસેથી હાવસજી પેસ્ટનજી ડુમસીયા અને કુંવરબાઈના નાદીરશા ડુમસીયાએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૦૪૩, તા. ૫-૯-૧૯૫૧ થી ખરીદ કરેલ. મજકુર વેચાણની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૪૯૩, તા. ૦૭-૦૮-૧૯૫૧ થી દાખલ કરવામાં આવેલ તેમજ તે નોંધ તા. ૧૧-૧૦-૧૯૫૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
- ૨) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલીક હાવસજી પેસ્ટનજી ડુમસીયા અને કુંવરબાઈના નાદીરશા ડુમસીયા પાસેથી લાલાભાઈ વાલાભાઈ ઈજારદારએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી તા. ૧૮-૦૯-૧૯૫૭ ના રોજ ખરીદ કરેલ. મજકુર ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૧૨૬૮, તા. ૧૧-૧૨-૧૯૬૫ થી દાખલ કરવામાં આવેલ, તેમજ તે નોંધ તા. ૧૩-૦૧-૧૯૬૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
- ૩) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલીક લાલાભાઈ વાલાભાઈ ઈજારદાર સુલતાનાબાદ ગામ ખાતે તા. ૨૬-૦૧-૧૯૭૬ ના રોજ ગુજરી જવાથી પંચકયાસ પક્ષકારો ના જવાબના આધારે મહુમની વિધવાબાઈ લીલાબેન તે લાલાભાઈ વાલાભાઈની વિધવાનું નામ ગામ પત્રક નં. ૬ માં દાખલ કરવામાં આવેલ. મજકુર વારસાઈની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૨૨૩૧, તા. ૨૨-૦૩-૧૯૭૮ થી દાખલ કરવામાં આવેલ તેમજ તે નોંધ તા. ૩૦-૦૫-૧૯૭૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
- ૪) ત્યારબાદ (૧) શ્રી લીલાબેન તે લાલાભાઈ વાલાભાઈની વિધવા (૨) પ્રવીણભાઈ લાલાભાઈના કુ.મુ. નદુબેન પ્રવીણભાઈ (૩) વિજયભાઈ લાલાભાઈ (૪) મુકેશભાઈ લાલાભાઈ (૫) ચંદ્રેશભાઈ લાલાભાઈએ તા. ૧૮-૦૩-૧૯૮૬ ના રોજ રજી. દસ્તાવેજ નં. ૨૬૦૦ શ્રી વી.કે.ફા.એ.સા.સ.એ.લી.ના પ્રમુખ શ્રી વસંતલાલ જીવનરામ મંત્રી શ્રી વાલજીભાઈ બચુભાઈને વેચાણ આપેલ છે. જે અંગે ગામે મે.સબ.રજી.સાહેબ તરફથી આપેલ ઉતારા આધારે ગામ દફતરે નોંધ નં. ૨૮૪૬ થી એન્ટ્રી કરવામાં આવેલ પરંતુ સદર કામે ગણોત ધારા ની કલમ.૬૩ નો ભંગ થતો હોય નોંધ નં. ૨૮૪૬ તા. ૧૩/૧૨/૮૧ નાં રોજ નામજુર થયેલ જે કામે મે.અધિક મામ.અને કૃષિપંચ (ગણોત) ચાર્યાસી તરફ થી કેસ ચાલતા તેમનાં હુકમ ક્રમાંક: ગણોત હુકમ ૨૮૦/૮૧/૮૪ ક તા. ૨૪-૦૨-૮૨ થી સદરહું વેચાણ અંગે ગણોત ધારા ની કલમ.૬૩ નો ભંગ સાબિત થતો ન હોય ગ.ધા.ક.૮૪ ક અન્વયે આપેલી સુચના દફતરે કરવા અંગે કરેલ હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૩૦૮૯, તા. ૧૨-૦૩-૧૯૮૨ ના રોજ કરેલી, તેમજ મજકુર નોંધ તા. ૧૭-૦૪-૧૯૮૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.
- ૫) ત્યારબાદ મજકુર જમીન શ્રી વી.કે.ફાર્માંગ કો. ઓ.ખેતી સામુદાયિક સ.મં.લી. ડુમસના નામે ચાલી આવેલ. મજકુર જમીનમાં મે. નાયબ કલેક્ટર સાહેબ ચાર્યાસી પ્રાતનાં હુકમ ને જમીન/વશી/૩૦૭૧/૮૩ તા. ૧૬/૫/૮૫ નાં હુકમ મુજબ સદરહું મંડળી ગેરકાયદેસર રીતે રચી ફક્ત માલેતુજાર માણસો ને ફાર્મ હાઉસ બનાવી ને વેચવાનો નફાકારક ઉદ્દેશ છે, મંડળી નો મુળભૂત હેતુ ખેતીની જમીનો સસ્તાભાવે મેળવીને તેમાં બિનખેતીનાં પ્લોટો પણ વેચાણ કરી નફાકારક હેતુ માટે વેચાણ કરવાનો મુળભૂત આશય હોવાનું માનવાને કારણ છે. તેમજ સોસાયટીનાં મહદ અંશે સભ્યો બિનખેડુત છે, તેવું અનુમાન કરી ગણોત ધારા ની કલમ- ૨(૨), ૨(૬) અને ૬૩નો દેખીતો ભંગ થતો હોય મંડળીએ ધારણ કરેલ જમીનો બોજા સહીત ગણોતધારાની જોગવાઈઓના ભંગ બદલ સરકાર હસ્તક દાખલ કરવા હુકમ કરેલ. મજકુર હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં.



૩૨૯૯, તા. ૧૬-૦૫-૧૯૮૫થી કરવામાં આવેલ, તેમજ તે નોંધ તા. ૧૭-૦૬-૧૯૮૫ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

- ૬) ત્યારબાદ મજકુર જમીન ઉપર મે. નાયબ કલેક્ટર સાહેબ ચાર્યાસી પ્રાંતે કરેલ હુકમથી નારાજ થઈ શ્રી વી.કે.ફા.એ.સા.સ.એ.લી.એ આર.ટી.એસ. અપીલ દાખલ કરેલ. સદર અપીલમાં મે.નાયબ કલેક્ટર તા.ચોર્યાસી પ્રાંત સુરતના તારીખ ૩૦/૬/૮૫ હુકમ નં. આર.ટી.એસ અપીલ નં.૭/૮૨ થી ૫૫/૮૨ મુજબ મુંબઈ જમીન મહેસુલ નિયમોનાં નિયમ ૧૦૮/૫ હેઠળ વાદી મંડળી ની ઉક્ત તમામ અરજી ગ્રાહ્ય રાખવા જોગ ન હોય કાઢી નાંખવામાં આવે છે. વાદીને અપીલ અરજી પરત ખેંચવાની પરવાનગી આપવામાં આવતી નથી તથા ઉક્ત જમીનનો માટે વધારા ના મામલતદાર અને કૃષિપંચ(ગણોત) ચાર્યાસી એ તા. ૨૪/૨૦-૨-૮૨ નાં રોજ કરેલા તમામ હુકમો રદ કરવા કરેલ હુકમ ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬માં એન્ટ્રી નં. ૩૩૦૫, તા. ૨૧-૦૭-૧૯૮૫ના રોજ પાડવામાં આવેલ.
- ૭) ત્યારબાદ નાયબ કલેક્ટરશ્રી ચોર્યાસી પ્રાંત સુરતના તા. ૧૬-૦૫-૧૯૮૫ના હુકમથી સરકાર હસ્તક દાખલ કરવા હુકમો થતા તેની સામે ના. ગુજરાત મહેસુલ પંચ અમદાવાદની કોર્ટમાં અપીલ થતા તેમના હુકમ નં. ટીઈએન/બી.એસ./૮૧/૮૫ થી ૧૨૭/૮૫ તથા ટીઈએન/બી.એસ./૧૭૪/૮૫ થી ૧૭૮/૮૫ તા. ૩-૧૧-૧૯૮૫ થી નાયબ કલેક્ટરશ્રી નો હુકમ રદ કરેલ છે. સદર ચુકાદાઓ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પત્ર ક્રમાંક નં. એસ.-૩૦/૧૬૯૭/૮૪૭/ઝ, તા. ૧૬-૦૫-૧૯૮૫ના હુકમો સામે કોર્ટ પ્રકરણ રહેતા નથી પ્રશ્ન વાળી જમીન હાલના કબજેદારોની ગુજરાત મહેસુલ પંચના હુકમ આધારે વેચાણ હકકે પ્રાપ્ત થયાની ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૩૪૩૪ થી નોંધ કરી.
- ૮) ત્યારબાદ મહે.કલેક્ટર સાહેબ સુરતનાં પત્રક નંબર-(જે)બખ/તપસ/વશી/૪૮૮૭/૦૬ માં જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીનાં શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગનાં જહેરનામાં નંબર-કેવી/૨૧૨/૦૬/એસએમએન/૮૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી તા.૧૪/૦૨/૦૬ તથા જાહેરનામાં નંબર-કેવી/૨૧૨/૦૬/એસએમએન/૮૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી તા.૨૦/૦૭/૦૬ થી આઠ નગરપાલીકા તથા ૨૭ ગામોનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ. મજકુર પ્રાદેશિક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૫૨૪૫, તા. ૨૬-૧૨-૨૦૦૬થી કરવામાં આવેલ, તેમજ તે નોંધ તા. ૨૬-૧૨-૨૦૦૬ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
- ૯) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલિક શ્રી વી.કે.ફા.એ.સા.સ.એ.લી.એ મજકુર જમીનમાં જ.મ.કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ મંજૂરી લીધા વગર બાંધકામ કરેલ જેથી મહે. કલેક્ટરશ્રી સુરતએ તેમના હુકમ નં.(જે)બખ/તપસ/૨જી.નં.૧૯૮ થી ૧૯૮/૦૮-૦૮, તા. ૦૧-૦૮-૨૦૦૮ થી જ.મ.કાયદાની કલમ-૬૬ હેઠળ મજકુર જમીનમાં બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ. મજકુર હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૬૧૨૭, તા. ૨૧-૦૩-૨૦૦૮થી કરવામાં આવેલ, તેમજ તે નોંધ તા. ૧૪-૦૭-૨૦૦૮ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
- ૧૦) ત્યારબાદ શ્રી વી.કે.ફાર્મ કો.ઓ.મં.એ ધારણ કરેલ જમીનો અંગેનો રહેણાંક હેતુ માટે જ. મ.કા. કલમ ૬૫ હેઠળ બીનખેતીની પરવાની મળવા અંગે મહે. કલેક્ટરશ્રી સુરતને અરજી કરતા મંડળીએ ધારણ કરેલ જમીનો અંગે ગુજરાત ખેત જમીન ટોચ મર્યાદા અધિનિયમ હેઠળ મુકિતનુ પ્રમાણપત્ર રજૂ કરેલ ન હોવાથી મંડળીએ ધારણ કરેલ જમીનો અંગે ગુજરાત ખેત જમીન ટોચ મર્યાદા અધિનિયમ અન્વયે કાર્યવાહી કરવા અંગે કલેક્ટરશ્રી સુરતનાએ કરેલ હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૬૫૪૧, તા.૨૨-૦૩-૨૦૧૧થી કરેલ પરંતુ સદર હુકમ સક્ષમ અધિકારી પાસે રીવ્યુ કરાવ્યાનો આધાર પુરાવો ન હોવાથી મજકુર એન્ટ્રી રદ કરવામાં આવેલ. મજકુર હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૬૬૮૧, તા.૨૨-૦૩-૨૦૧૧થી કરેલ તેમજ સદર નોંધ તા. ૧૨-૦૮-૨૦૧૧ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

રે.સર્વે નં. ૯૨૦ વાળી જમીનના ટાઈટલ્સની વિગત :-

- ૧૧) સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડી. સીટી તાલુકાના શહેર સુરતના મોજે ડુમસના રે.સ.નંબર: ૯૨૦ વાળી જમીન ૧૯૫૮ની સાલથી કણબી પંચ ટ્રસ્ટની માલીકીની ચાલી આવેલી હતી.
- ૧૨) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન કણબી પંચના ટ્રસ્ટી શ્રી નગીનભાઈ રણછોડભાઈએ તા. ૦૭/૦૬/૧૯૮૫ ના રોજ શ્રી વી.કે. ફાર્મીંગ ખેતી સા.સ.મં.લીને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરેલ પરંતુ સદર વેચાણમાં ગણોત ધારાની કલમ ૬૩નો ભંગ થતો હોય

એન્ટ્રી નં. ૨૯૩૬ રદ કરવામાં આવેલ. સદર કામે મે. અધિક મામલતદાર અને કૃષિપંચ ગણોત ચોર્યાસી તરફથી કેસ ચાલી જતા તેમના હુકમ ક્રમાંક : ગણોત/ડુમસ/૨૯૭/૮૧/૮૪૬, તા. ૨૫/૦૫/૧૯૮૨ થી સદરહું વેચાણ અંગે ગ.ધા.કલમ-૬૩નો ભંગ સાબીત થતો ન હોય ગ.ધા.કલમ ૮૪ક અન્વયે આપેલી સૂચના દફતરે કરવા અંગે કરેલ હુકમની નોંધ કરેલ.

૧૩) ત્યારબાદ મજકુર જમીન શ્રી વી.કે.ફાર્મીંગ કો. ઓ.ખેતી સામુદાયિક સ.મં.લી. ડુમસના નામે ચાલી આવેલ. મજકુર જમીનમાં મે. નાયબ કલેક્ટર સાહેબ ચાર્યાસી પ્રાંતનાં હુકમ ને જમીન/વશી/૩૦૭૧/૮૩ તા.૧૬/૫/૮૫ નાં હુકમ મુજબ સદરહું મંડળી ગેરકાયદેસર રીતે રચી ફક્ત માલેતુજાર માણસો ને ફાર્મ હાઉસ બનાવી ને વેચવાનો નફાકારક ઉદ્દેશ છે, મંડળી નો મુળભુત હેતુ ખેતીની જમીનો સસ્તાભાવે મેળવીને તેમાં બિનખેતીનાં પ્લોટો પણ વેચાણ કરી નફાકારક હેતુ માટે વેચાણ કરવાનો મુળભુત આશય હોવાનું માનવાને કારણ છે. તેમજ સોસાયટીનાં મહદ અંશે સભ્યો બિનખેડુત છે, તેવું અનુમાન કરી ગણોત ધારા ની કલમ- ૨(૨), ૨(૬) અને ૬૩નો દેખીતો ભંગ થતો હોય મંડળીએ ધારણ કરેલ જમીનો બોજા સહીત ગણોતધારાની જોગવાઈઓના ભંગ બદલ સરકાર હસ્તક દાખલ કરવા હુકમ કરેલ. મજકુર હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૩૨૯૯, તા. ૧૬-૦૫-૧૯૮૫થી કરવામાં આવેલ, તેમજ તે નોંધ તા. ૧૭-૦૬-૧૯૮૫ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૪) ત્યારબાદ મજકુર જમીન ઉપર મે. નાયબ કલેક્ટર સાહેબ ચાર્યાસી પ્રાંતે કરેલ હુકમથી નારાજ થઈ શ્રી વી.કે.ફા.એ.સા.સ.એ.લી.એ આર.ટી.એસ. અપીલ દાખલ કરેલ. સદર અપીલમાં મે.નાયબ કલેક્ટર તા.ચોર્યાસી પ્રાંત સુરતના તારીખ ૩૦/૬/૮૫ હુકમ નં. આર.ટી.એસ અપીલ નં.૭/૮૨ થી ૫૫/૮૨ મુજબ મુંબઈ જમીન મહેસુલ નિયમોનાં નિયમ ૧૦૮/૫ હેઠળ વાદી મંડળીની ઉક્ત તમામ અરજી ગ્રાહ્ય રાખવાં જોગ ન હોય કાઢી નાંખવામાં આવે છે. વાદીને અપીલ અરજી પરત ખેંચવાની પરવાનગી આપવામાં આવતી નથી તથા ઉક્ત જમીનનો માટે વધારા ના મામલતદાર અને કૃષિપંચ(ગણોત) ચાર્યાસી એ તા. ૨૪/૨૦-૨-૮૨ નાં રોજ કરેલા તમામ હુકમો રદ કરવા કરેલ હુકમ ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૩૩૦૫, તા. ૨૧-૦૭-૧૯૮૫ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

૧૫) ત્યારબાદ સ.નં.૮૨૦ વાળી જમીન શ્રી કણબી પટેલ પંચના નામે ચાલી આવેલ હોય સદર જમીનમાં ગ.ધા.કલમ-૬૫નો ભંગ થયેલ જણાય આવતા સદર જમીન ૧૦ વર્ષ માટે સરકાર હસ્તક કરવા મહે. મામલતદાર તા. ચોર્યાસીને હુકમ કરેલ. સદર હુકમની નોંધ હકકપત્રક ૬ તથા ૭/૧૨ માં કરવા હુકમ કરેલ. સદર હુકમ ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૩૩૫૭, ૧૦-૦૧-૧૯૮૬ના રોજ કરવામાં આવેલી તથા તે નોંધ તા. ૦૭-૦૩-૧૯૮૬ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

૧૬) ત્યારબાદ નાયબ કલેક્ટરશ્રી ચોર્યાસી પ્રાંત સુરતના તા. ૧૬-૦૫-૧૯૮૫ના હુકમથી સરકાર હસ્તક દાખલ કરવા હુકમો થતા તેની સામે ના. ગુજરાત મહેસુલ પંચ અમદાવાદની કોર્ટમાં અપીલ થતા તેમના હુકમ નં. ટીઈએન/બી.એસ./૮૧/૮૫ થી ૧૨૭/૮૫ તથા ટીઈએન/બી.એસ./૧૭૪/૮૫ થી ૧૭૮/૮૫ તા. ૩-૧૧-૧૯૮૫ થી નાયબ કલેક્ટરશ્રી નો હુકમ રદ કરેલ છે. સદર ચુકાદાઓ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પત્ર ક્રમાંક નં. એસ.-૩૦/૧૬૮૭/૮૪૭/૪, તા. ૧૬-૦૫-૧૯૮૫ના હુકમો સામે કોર્ટ પ્રકરણ રહેતા નથી પ્રશ્ન વાળી જમીન હાલના કબજેદારોની ગુજરાત મહેસુલ પંચના હુકમ આધારે વેચાણ હકકે પ્રાપ્ત થયાની ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૩૪૩૪ થી નોંધ કરી.

૧૭) ત્યારબાદ સદરહું જમીનોમાં બાંધકામ અંગેના પ્લાન મે. સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના અધિકારીશ્રી, સુડા તરફથી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને રજાચિઠી નં. સુડા/વિપઅ/યુ.૪/૬૨૬૦અ/૪૩૪૩ તારીખ: ૨૮/૦૮/૨૦૦૫ ના રોજથી મંજૂર કરવામાં આવેલ.

૧૮) ત્યારબાદ મહે.કલેક્ટર સાહેબ સુરતનાં પત્રકનંબર-(જે)બખ/તપસ/વશી/૪૮૮૭/૦૬ માં જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીનાં શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગનાં જાહેરનામાં નંબર-કેવી/૨૧૨/૦૬/એસએમએન/૮૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી તા.૧૪/૦૨/૦૬ તથા જાહેરનામાં નંબર-કેવી/૨૧૨/૦૬/એસએમએન/૮૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી તા.૨૦/૦૭/૦૬ થી આઠ નગરપાલીકા તથા ૨૭ ગામોનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ. મજકુર પ્રાદેશિક ફેરફારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૫૨૪૫, તા. ૨૬-૧૨-૨૦૦૬થી કરવામાં આવેલ, તેમજ તે નોંધ તા. ૨૬-૧૨-૨૦૦૬ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

- ૧૯) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલિક શ્રી વી.કે.ફા.એ.સા.સ.એ.લી.એ મજકુર જમીનમાં ઉપર જ.મ.કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ મંજૂરી લીધા વગર બાંધકામ કરેલ જેથી મહે. કલેક્ટરશ્રી સુરતએ તેમના હુકમ નં.(જે)બખ/તપસ/૨જી.નં.૧૯૮ થી ૧૯૯/૦૮-૦૯, તા. ૦૧-૦૯-૨૦૦૮ થી જ.મ.કાયદાની કલમ-૬૬ હેઠળ મજકુર જમીનમાં બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ. મજકુર હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૬૧૨૭, તા. ૨૧-૦૩-૨૦૦૮થી કરવામાં આવેલ, તેમજ તે નોંધ તા. ૧૪-૦૭-૨૦૦૮ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
- ૨૦) ત્યારબાદ સર્વે નં.૯૦૭ જે વી.કે.ફા.મં.કો.ઓ.ખે.ખા.સ.ક.મં. નાં નામે ચાલે છે. સદરહુ જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.બી/૧ શ્રે. ૨૫૩૭.૫૩ ચો.મી. રહેઠાણના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ છે તે સબ-પ્લોટ નં.બી/૧ શ્રે.૨૫૩૭.૪૯ ચો.મી. જમીન વી.કે.ફા.મં.કો.ઓ.ખે.ખા.સ.ક.મં.ના અધિકૃત પ્રતિનિધિ સુરેન્દ્ર શાંતીલાલ શેઠે તા.૨૯-૦૪-૨૦૦૮ નાં રોજ રજી. દ. નં.૭૪૬૩ થી ધવલ ભરતભાઈ શાહને વેચાણ આપેલ છે. સદરહુ વેચાણની નોંધ હકકપત્રકે એન્ટ્રી નં. ૬૫૪૧, તા. ૦૧-૧૧-૨૦૧૦ થી કરવામાં આવેલ પરંતુ સર્વે નં. ૯૦૭ તથા ૯૨૦ના પાનીયા એકત્ર થયેલ ન હોવાથી મજકુર એન્ટ્રી રદ કરવામાં આવેલ.
- ૨૧) ત્યારબાદ શ્રી વી.કે.ફા.મં.કો.ઓ.મંડળીએ ધારણ કરેલ જમીનો અંગેનો રહેણાંક હેતુ માટે જ. મ.કા. કલમ ૬૫ હેઠળ બીનખેતીની પરવાની મળવા અંગે મહે. કલેક્ટરશ્રી સુરતને અરજી કરતા મંડળીએ ધારણ કરેલ જમીનો અંગે ગુજરાત ખેત જમીન ટોચ મર્યાદા અધિનિયમ હેઠળ મુક્તિનુ પ્રમાણપત્ર રજૂ કરેલ ન હોવાથી મંડળીએ ધારણ કરેલ જમીનો અંગે ગુજરાત ખેત જમીન ટોચ મર્યાદા અધિનિયમ અન્વયે કાર્યવાહી કરવા અંગે કલેક્ટરશ્રી સુરતનાએ કરેલ હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૬૫૪૧, તા.૨૨-૦૩-૨૦૧૧થી કરેલ પરંતુ સદર હુકમ સક્ષમ અધિકારી પાસે રીવ્યુ કરાવ્યાનો આધાર પુરાવો ન હોવાથી મજકુર એન્ટ્રી રદ કરવામાં આવેલ. મજકુર હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૬૬૮૧, તા.૨૨-૦૩-૨૦૧૧થી કરેલ તેમજ સદર નોંધ તા. ૧૨-૦૮-૨૦૧૧ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.
- ૨૨) ત્યારબાદ સદર રે.સ.નં. ૯૨૦ વાળી જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. બી/૧ વાળી જમીન રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ધવલ ભરતભાઈ શાહને અનુ. ૭૪૬૩ થી તા. ૨૯-૦૪-૨૦૦૮ના રોજ વેચાણ આપેલ. મજકુર વેચાણની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૭૩૫૦, તા.૨૧-૦૯-૨૦૧૦થી કરેલ. તેમજ મજકુર એન્ટ્રી આ અગાઉ ફેરફાર નોંધ નં. ૬૫૪૧, તા. ૧/૧૧/૨૦૧૦ પડેલ હતી પરંતુ બન્ને જમીનોના પાનીયા અલગ હોવાને કારણે તથા તે કારણોની પુર્તતા થયેલ ન હોવાથી મજકુર નોંધ નં. ૭૩૫૦ રદ કરવામાં આવેલી.
- ૨૩) ત્યારબાદ મજકુર પ્લોટ નં. બી/૧ના માલિક ધવલ ભરતભાઈ શાહ એ મે. નાયબ કલેક્ટરશ્રી સીટી પ્રાંતમાં આર.ટી.એસ. અપીલ નં. ૩૮૯/૨૦૧૩ દાખલ કરેલ. તેમાં મે. નાયબ કલેક્ટરશ્રી સીટી પ્રાંતનાએ એન્ટ્રી નં. ૭૩૫૦, તા. ૨૧/૦૯/૨૦૧૩નો હુકમ રદ કરવાનો હુકમ કરેલ અને પ્લોટ નં. બી/૧ના માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર તથા ભોગવટેદાર તરીકે ધવલ ભરતભાઈ શાહનું નામ દાખલ કરવા ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૭૪૬૩, તા. ૧૩-૦૨-૨૦૧૪થી કાયમ કરવામાં આવેલું અને સદરહુ હુકમની નોંધ તા. ૨૬-૦૪-૨૦૧૪ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.
- ૨૪) ત્યારબાદ ધવલ ભરતભાઈ શાહએ સદરહુ પ્લોટ નં.બી/૧ ઉપર ધાનેરા અજબાની લીઝીંગ એન્ડ ફાયનાન્સ પ્રાઈવેટ લી. નામની નોન-બેંકીંગ ફાયનાન્સ કંપની પાસેથી લોનની સવલત લીધેલી અને તે અંગેનું આઈડેન્ટિફિકેશન ઓફ મોર્ગેજ ડીડ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર(અઠવા) સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૭૯૭૧ તા: ૨૧-૦૪-૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ લોનની પુરેપુરી રકમ સદર ફાઈનાન્સ કંપનીને ભરપાઈ કરી આપતા સદરહુ મોર્ગેજ રીલીઝ કરવામાં આવેલ છે અને તે અંગેનું રી-કન્વેન્સ ડીડ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર(અઠવા) સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૬૮૭૮ તા: ૩૦-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે અને આ રીતે સદરહુ વેચાણ આપેલ જમીન તદન બીનબોજી અને બીન કરજી છે.
- ૨૫) સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને રજાચિઠી નં.TDO/DP/NO.238 થી તારીખ:૨૯-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજથી બાંકામ માટેની જરૂરી પરવાનગી આપવામાં આવેલી છે

તેમજ તે તા:૧૧-૦૪-૨૦૨૨ ના રોજથી TDO/RENEWAL/NO.003 થી તેની મુદતમાં વધારો કરી આપવામાં આવેલ છે.

૨૬) ત્યારબાદ સદરહુ સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ સીટી તાલુકાના શહેર સુરતના મોજે ગામ હુમસના રેવેન્યુ સર્વે નંબર: ૯૦૭ તથા ૯૨૦ પૈકી વાળી જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નંબર: બી/૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૮૫.૨૨ ચો.મી. તથા સી.ઓ.પી. ૪૫૨.૨૭ ચો.મી. યાને કુલે ૨૫૩૭.૪૯ ચો.મી. તે પ્લોટ વાળી જમીન તથા તેને લાગુ તળની જમીનમાં આવેલ રોડ, રસ્તાની રાસુકા વપરાશની ૧૭૭.૬૨ ચો.મી. જમીન સારથા બીલ્ડકોમ એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢીને વેચાણથી આપેલ છે જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૬૯૩૭ થી તા: ૩૦-૦૩-૨૦૨૨(૨૧-૦૪-૨૦૨૨) થી રજીસ્ટર્ડ થયેલો છે. મજકુર વેચાણની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬માં નોંધ નં. ૧૦૦૯૮, તા.૨૨-૦૭-૨૦૨૨ થી કરવામાં આવેલ છે.

ઉપર દર્શાવેલ હકીકતો અને ચકાસણી માટે મારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો ઉપરથી, મારો અભિપ્રાય છે કે સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ સીટી તાલુકાના શહેર સુરતના મોજે ગામ હુમસના રેવેન્યુ સર્વે નંબર: ૯૦૭ તથા ૯૨૦ પૈકી વાળી જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નંબર:૮૨(હુમસ), ફાઈનલ પ્લોટ નંબર: ૯૬/બી થી નોંધાયેલી જમીનમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નંબર: બી/૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૮૫.૨૨ ચો.મી. તથા સી.ઓ.પી. ૪૫૨.૨૭ ચો.મી. યાને કુલે ૨૫૩૭.૪૯ ચો.મી. તે પ્લોટ વાળી જમીન સારથા બીલ્ડકોમ એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢીની માલિકીની જણાય આવે છે તથા તેના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ જણાય છે.

મારી સમક્ષ તપાસ માટે નીચે જણાવેલા દસ્તાવેજો રજૂ કરેલા છે:-

- ૧) સર્વે નં. નંબર: ૮૦૭ તથા ૮૨૦ ની ગામ નમુના ૭ તથા ૧૨ તથા ગામ નમુના હકક પત્રક ૬.
- ૨) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર: ૭૪૬૩ નંબર: તારીખ : ૨૯-૦૪-૨૦૦૮ ની કોપી.
- ૩) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર: ૬૯૩૭ નંબર: તારીખ : ૨૧-૦૪-૨૦૨૨ ની કોપી.
- ૪) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર: ૬૯૩૭ નંબર: તારીખ : ૨૧-૦૪-૨૦૨૨ ની ઈન્ડેક્સ-૨.
- ૫) સારથા બીલ્ડકોમ એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.
- ૬) સુરતના કલેક્ટરશ્રી સાહેબના બીનખેતીના હુકમની નકલ.
- ૭) બાંધકામની રજાચીટી TDO/DP/NO.238 થી તારીખ:૨૯-૦૧-૨૦૧૯ તેમજ તે તા:૧૧-૦૪-૨૦૨૨ ના રોજથી TDO/RENEWAL/NO.003 ની કોપી

Date: 20-07-2022


(H.R.SHETH)
ADVOCATE.