

તા. ૨૫/૦૬/૨૦૨૧

:: સ્થાવર મિલ્કતના ટાઇટલ સંબંધે અભિપ્રાય ::

બાબત : ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટનાં રાજકોટ શહેરમાં મોરબી રોડ ઉપરનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પેકી ૨, ૫૬ પેકી ૩, ૫૬ પેકી ૫, ૫૬ પેકી ૬ ની ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૭, એફ. પી. નં. ૨૧/૧/૩, ૨૧/૧/૪ તથા ૨૧/૧/૬ નાં રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણા અને ઇમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીન કે જે ‘રોયલ પાર્ક’ (શાંતિકુંજની સામે) તરીકે ઓળખાય છે તે વિસ્તારનાં પ્લોટસ પેકી એફ. પી. નં. ૨૧/૧/૪ નાં પ્લોટ નં. ૪૮ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૫૩-૫૭ તથા પ્લોટ નં. ૪૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૯૯-૨૧ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૫૨-૭૮ (એનકોચમેન્ટ એરીયા ચો.મી.આ. ૧૬-૩૮) ઉપર બાંધવામાં આવેલ ‘સવન એવન્યુ’ નો ૩૦ વર્ષ ની સર્ય કરી રીપોર્ટ આપવા અંગે



મહે. સાહેબ,

મારા સમક્ષ બાલાજી ડેવલોપર્સનાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદાર જાતે તથા વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે (૧) શ્રી જીજ્ઞેશભાઈ કેશવજીભાઈ ઘોંવા, ધર્મે - હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૮, ધંધો : વેપાર, ઠે. ‘જેન્સી’ ૨૨ - રણછોડનગર, રાજકોટ તથા (૨) શ્રી અતુલભાઈ જાદવભાઈ પડાણીયા, ધર્મે - હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૪, ધંધો : વેપાર, ઠે. ‘સત્ય’ જય શક્તિ પાર્ક શેરી નં. ૧, સત્ય એપાર્ટમેન્ટ પાછળ, ૫૦ ફુટ રોડ, કુવાડવા રોડ, રાજકોટ વાળાએ ઉપરોક્ત બાબતમાં જણાવેલ સ્થાવર મિલ્કત ઇમારત ની ઉત્તરોત્તરની ફાઇલ રજુ કરેલ છે અને સ્થાવર મિલ્કતના ટાઇટલ સંબંધે અભિપ્રાય આપવા વિનંતી કરેલ છે. તો સદરહું મિલ્કતનો મારો અભિપ્રાય નીચે મુજબ છે.

સ્થાવર મિલ્કતના માલિક :

બાલાજી ડેવલોપર્સ નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદાર જાતે તથા વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે,

૧) શ્રી જીજ્ઞેશભાઈ કેશવજીભાઈ ઘોંવા

ધર્મે - હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૮, ધંધો : વેપાર,

ઠે. ‘જેન્સી’ ૨૨ - રણછોડનગર, રાજકોટ.

/ ૨ /

૨.) શ્રી અતુલભાઈ જાદવભાઈ પડાનીયા,

ધર્મે - હિન્દુ, ઉ.વ.આ. જજ, ધંધો : વેપાર,

ઠે. 'સત્ય' જય શક્તિ પાર્ક શેરી નં. ૧,

સત્ય એપાર્ટમેન્ટ પાછળ, ૫૦ ફુટ રોડ, કુવાડવા રોડ, રાજકોટ.

સ્થાવર મિલ્કતનું વર્ણન :

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટનાં રાજકોટ શહેરમાં મોરબી રોડ ઉપરનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૨, ૫૬ પૈકી ૩, ૫૬ પૈકી ૫, ૫૬ પૈકી ૬ ની ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૭, એફ. પી. નં. ૨૧/૧/૩, ૨૧/૧/૪ તથા ૨૧/૧/૬ નાં રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણા અને ઇમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીન કે જે 'રોયલ પાર્ક' (શાંતિકુંજની સામે) તરીકે ઓળખાય છે તે વિસ્તારનાં પ્લોટસ પૈકી એફ. પી. નં. ૨૧/૧/૪ નાં પ્લોટ નં. ૪૮ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૫૩-૫૭ તથા પ્લોટ નં. ૪૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૯૯-૨૧ એમ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૫૨-૭૮ (એનકોચમેન્ટ એરીયા ચો.મી.આ. ૧૬-૩૮) ઉપર બાંધવામાં આવેલ 'સવન એવન્યુ' નામનાં આખા બિલ્ડિંગની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:	પ્લોટ નં. ૪૭ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૨૪-૦૭ છે.
દક્ષિણે	:	એફ. પી. નં. ૧૯/૨ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૨૫-૧૯ છે.
પૂર્વે	:	૧૨-૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૨૩-૪૬ છે.
પશ્ચિમે	:	કોમન પ્લોટ આવેલ છે.

સ્થાવર મિલ્કતનો ઇતિહાસ :-

એ. રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૨ :-

સદરહું ઉપરોક્ત બાબતમાં જણાવેલ મિલ્કતનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકીની જમીન એકર ૧૩-૨૪ ગુંઠાનાં મુળ માલિક ગોકળ ડાયા રાજકોટ રાજ્યનાં જુના ખાતેદાર હોય, તે ગુજરી જતાં તેના વારસદાર ઘરમશી ગોકળ અવિભક્ત કુટુંબનાં વહીવટકર્તા તરીકે તેમનું દાખલ કર્યું. જેની હક્કપત્રક - ૬ માં નોંધ નં. ૩૧૭ તા. ૧/૧૦/૧૯૫૫ થી ધારણ કરતા હતા.

ત્યારબાદ રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકીની જમીન એકર ૧૩-૨૪ ગુંઠા, ગોકળ ડાયા હતા, તે ગુજરી જતાં સદરહું ખેડવાણા જમીનની વારસાઈ કરતાં હક્કપત્રક - ૬, નોંધ નં. ૧૭૦ તા. ૯/૧૦/૧૯૯૫ થી હરેશભાઈ ઘરમશીભાઈ વિગેરે - ૧૪ નામે આવેલ.



(Signature)

/ ૩ /

ત્યારબાદ હરેશભાઈ ઘરમશીભાઈ વિગેરે - ૧૪ એ સદરહું ખેડવાણ જમીનની વહેંચણી કરતાં ગામ નુમના નં. ૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ નં. ૧૭૧ તા. ૯/૧૦/૧૯૯૫ થી નરશીભાઈ ઘરમશીભાઈ વિગેરેનાં ખાતે રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકીની જમીન એકર ૬-૨૪ ગુંઠા તથા જાદવભાઈ પાંચાભાઈ વિગેરે નાં ખાતે રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકીની જમીન એકર ૭-૦૦ ગુંઠા ભાગમાં આવેલ.

ત્યારબાદ જાદવભાઈ પાંચાભાઈ વિગેરે - ૭ નાં એ રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૨ ની જમીન એકર ૭-૦૦ ગુંઠા, જેના ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ચો.મી. ૨-૮૩-૨૮ નો તમામ જાતનો વહીવટ, વેચાણ, વ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરવા માટે તા. ૩૦/૯/૧૯૯૭ નાં રોજ શ્રી રાજેશભાઈ એમ. જોશીને કુલ મુજત્યારનામું કરી આપેલ છે.

ત્યારબાદ જાદવભાઈ પાંચાભાઈ વિગેરે - ૭ નાં કુલ મુજત્યાર શ્રી રાજેશભાઈ એમ. જોશીએ રાજકોટ નાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૨ ની જમીન એકર ૭-૦૦ ગુંઠા, જેના ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ચો.મી. ૨-૮૩-૨૮ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૦૨૩ તા. ૨૧/૧૦/૨૦૦૫ થી શ્રી મહેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણા (તે ૮૦% નાં અવિભાજ્ય હિસ્સેદાર) તથા શ્રી રાજેશકુમાર જયંતિલાલ પટેલ (તે ૨૦% નાં અવિભાજ્ય હિસ્સેદાર) ને વેચાણ કરતાં તેની ગામ નુમના નં. ૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ અનુ. નં. ૯૫૦ તા. ૧૮/૭/૨૦૦૬ થી પડેલ છે અને તે તા. ૮/૧૨/૨૦૦૬ નાં અધિક મામલતદાર રાજકોટએ પ્રમાણિત કરેલ છે.

બી. રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૩ :-

સદરહું ઉપરોક્ત બાબતમાં જણાવેલ મિલ્કતનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ ની જમીન એકર ૧૩-૨૯ ગુંઠાનાં મુળ પટેલ સવદાસ સવજી રાજકોટ રાજ્યનાં જુના ખાતેદાર હોય પ્રત્યેક્ષ કબજેદાર તરીકે નોંધ દાખલ કરી, જેની હક્કપત્રક - ૬ માં નોંધ નં. ૩૦૨ (રાજકોટ - ૨) તા. ૧/૧૦/૧૯૫૫ થી પડેલ.

ત્યારબાદ સવદાસ સવજીએ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ ની જમીન એકર ૧૩-૨૯ ગુંઠા મો બદલો કરતાં રાજકોટનાં ખાતેદાર પરભા દામજી, મોતી નથુ અને ભીમા ભવાન ને રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ ની જમીન એકર ૧૩-૨૯ ગુંઠા આપવામાં આવી, જેની હક્કપત્રક - ૬ માં નોંધ નં. ૪૧૪ (રાજકોટ - ૨) તા. ૨૬/૧૨/૧૯૫૮ થી પડેલ.

ત્યારબાદ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ ની જમીન એકર ૧૩-૨૯ ગુંઠા નું ઘરમેળે વહેંચણી કરતાં ઘાવા પત્રક મુજબ ભીમા ભવાનનાં ખાતે રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકીની જમીન એકર ૪-૧૯ ગુંઠા આવી. જેની હક્કપત્રક - ૬ માં નોંધ નં. ૧૦૫૮ (રાજકોટ - ૨) તા. ૨૪/૧૨/૧૯૬૪ થી પડેલ.



[Signature]

/ ૪ /

ત્યારબાદ ભીમા ભવાનભાઈએ રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૩ ની જમીન એકર ૪-૧૯ ગુંઠા તથા ભીમાભાઈ જેઠાભાઈએ રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકીની જમીન એકર ૪-૧૨ ગુંઠા નો તમામ જાતનો વહીવટ, વેચાણ, વ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરવા માટે તા. ૩૦/૯/૧૯૯૭ નાં રોજ શ્રી રાજેશભાઈ એમ. જોશીને કુલ મુખત્યારનામું કરી આપેલ છે.

ત્યારબાદ ભીમા ભવાનભાઈનાં કુલ મુખત્યાર શ્રી રાજેશભાઈ એમ. જોશીએ રાજકોટ નાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૩ ની જમીન એકર ૪-૧૯ ગુંઠા, જેના ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ચો.મી. ૧-૮૧-૧૦ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૦૨૪ તા. ૨૧/૧૦/૨૦૦૫ થી શ્રી મહેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણા (તે ૮૦% નાં અવિભાજ્ય હિસ્સેદાર) તથા શ્રી રાજેશકુમાર જયંતિલાલ પટેલ (તે ૨૦% નાં અવિભાજ્ય હિસ્સેદાર) ને વેચાણ કરતાં તેની ગામ નમુના નં. ૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ અનુ. નં. ૯૫૨ (રાજકોટ - ૧) તા. ૧૮/૭/૨૦૦૬ થી પડેલ છે અને તે તા. ૮/૧૨/૨૦૦૬ નાં અધિક મામલતદાર રાજકોટએ પ્રમાણિત કરેલ છે.



[Signature]

શ્રી. રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૬ તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૫ :-

સદરહું ઉપરોક્ત બાબતમાં જણાવેલ મિલકતનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ ની જમીન એકર ૧૩-૨૯ ગુંઠાનાં મુળ પટેલ સવદાસ સવજી રાજકોટ રાજ્યનાં જુના ખાતેદાર હોય પ્રત્યેક્ષ કબજેદાર તરીકે નોંધ દાખલ કરી, જેની હક્કપત્રક - ૬ માં નોંધ નં. ૩૦૨ (રાજકોટ - ૨) તા. ૧/૧૦/૧૯૫૫ થી પડેલ.

ત્યારબાદ સવદાસ સવજીએ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ ની જમીન એકર ૧૩-૨૯ ગુંઠા મો બદલો કરતાં રાજકોટનાં ખાતેદાર પરભા દામજી, મોતી નથુ અને ભીમા ભવાન ને રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ ની જમીન એકર ૧૩-૨૯ ગુંઠા આપવામાં આવી, જેની હક્કપત્રક - ૬ માં નોંધ નં. ૪૧૪ (રાજકોટ - ૨) તા. ૨૬/૧૨/૧૯૫૮ થી પડેલ.

ત્યારબાદ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ ની જમીન એકર ૧૩-૨૯ ગુંઠા નું ઘરમેળે વહેંચણી કરતાં ધાવા પત્રક મુજબ ભીમા જેઠા નાં ખાતે રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકીની જમીન એકર ૪-૧૨ ગુંઠા આવી. જેની હક્કપત્રક - ૬ માં નોંધ નં. ૧૦૫૮ (રાજકોટ - ૨) તા. ૨૪/૧૨/૧૯૬૪ થી પડેલ.

ત્યારબાદ ભીમા ભવાનભાઈએ રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૩ ની જમીન એકર ૪-૧૯ ગુંઠા તથા ભીમાભાઈ જેઠાભાઈએ રાજકોટનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકીની જમીન એકર ૪-૧૨ ગુંઠા નો તમામ જાતનો વહીવટ, વેચાણ, વ્યવહાર, વ્યવસ્થા કરવા માટે તા. ૩૦/૯/૧૯૯૭ નાં રોજ શ્રી રાજેશભાઈ એમ. જોશીને કુલ મુખત્યારનામું કરી આપેલ છે.

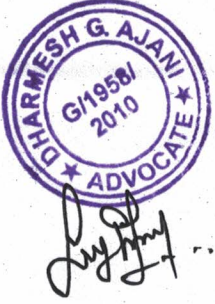
/ ૫ /

ત્યારબાદ ભીખાભાઈ જેઠાભાઈનાં કુલ મુખત્યાર શ્રી રાજેશભાઈ એમ. જોશીએ રાજકોટ નાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૬ ની જમીન એકર ૩-૧૨ ગુંઠા, જેના ક્ષેત્રફળ છે. આરે. ચો.મી. ૧-૩૩-૫૫ તથા રાજકોટ નાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૫ ની જમીન એકર ૧-૦૦ ગુંઠા, જેના ક્ષેત્રફળ છે. આરે. ચો.મી. ૦-૪૦-૪૭ મળી કુલ જમીન એકર ૪-૧૨ ગુંઠા, જેના ક્ષેત્રફળ છે. આરે. ચો.મી. ૧-૭૪-૦૨, ૨૭. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૦૨૨ તા. ૨૧/૧૦/૨૦૦૫ થી શ્રી મહેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણા (તે ૮૦% નાં અવિભાજ્ય હિસ્સેદાર) તથા શ્રી રાજેશકુમાર જયંતિલાલ પટેલ (તે ૨૦% નાં અવિભાજ્ય હિસ્સેદાર) ને વેચાણ કરતાં તેની ગામ નમુના નં. ૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ અનુ. નં. ૯૫૧ (રાજકોટ - ૧) તા. ૧૮/૭/૨૦૦૬ થી પડેલ છે અને તે તા. ૮/૧૨/૨૦૦૬ નાં અધિક મામલતદાર રાજકોટએ પ્રમાણિત કરેલ છે.

ત્યારબાદ શ્રી રાજેશકુમાર જયંતિલાલ પટેલ તથા શ્રી મહેશકુમાર વાલજીભાઈ પરસાણાએ રાજકોટ નાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૨, ૫૬ પૈકી ૩, ૫૬ પૈકી ૫ તથા ૫૬ પૈકી ૬ ની કુલ જમીન છે. આરે. ચો.મી. ૬-૩૮-૪૦ ઉપર ટી. પી. સ્કીમ અમલમાં આવતાં ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૭, એફ. પી. નં. ૨૧/૧/૩, ૨૧/૧/૪ તથા ૨૧/૧/૬ થી ફાળવેલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૯૩૭૪-૦૦ નો લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરવા માટે રાજકોટ મહાનગરપાલીકાનાં આસી. ટાઉન પ્લાનર સમક્ષ અરજી કરતાં જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની અરજીની મંજૂરી વર્ગીકરણ નં. ૩ તા. ૨૬/૪/૨૦૧૧ નાં રોજ એફ. પી. નં. ૨૧/૧/૩ નાં પ્લોટ નં. ૧ થી ૬૦, એફ. પી. નં. ૨૧/૧/૪ નાં પ્લોટ નં. ૧ થી ૭૦ તથા એફ. પી. નં. ૨૧/૧/૬ નાં પ્લોટ નં. ૧ થી ૧૬ નો લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી કરાવવા માટે શ્રી રાજેશકુમાર જયંતિલાલ પટેલ તથા શ્રી મહેશકુમાર વાલજીભાઈ પરસાણાએ કલેક્ટરશ્રી રાજકોટ સમક્ષ અરજી કરતાં તેઓના હુકમ નં. એન.એ./લે. રે. કો. ક./૬૫ કેશ નં. ૨૨૭/૧૧-૧૨ તા. ૬/૬/૨૦૧૨ થી રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ કરી આપેલ છે. સદરહું બીનખેતી હુકમ અન્વયેની નોંધ રાજકોટ - ૧ નાં હક્કપત્રક - ૬ માં નોંધ નં. ૧૭૨૨ તા. ૨૩/૨/૨૦૧૬ થી પડેલ છે અને તે મામલતદારશ્રી રાજકોટ શહેર (પૂર્વ) એ પ્રમાણિત કરેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું બીનખેડવાણ જમીનને સીટી સર્વે કચેરીમાં અરજી કરતાં સીટી સર્વે કચેરીનાં વોર્ડ નં. ૧૩/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૫૭૩ થી સીટી સર્વે થયેલ.



/ ૬ /

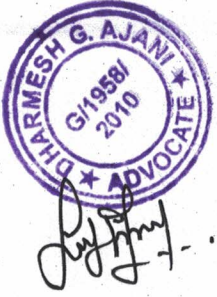
ત્યારબાદ શ્રી રાજેશકુમાર જયંતિલાલ પટેલ તથા શ્રી મહેશકુમાર વાલજીભાઈ પરસાણા એ વહેંચણી દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૯૫૦૨ તા. ૧૨/૬/૨૦૧૨ નાં રોજ સદરહું બીનખેડવાણ થયેલ પ્લોટસ ની વહેંચણી કરેલ જેમાં શ્રી મહેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણા (તે ૮૦% નાં અવિભાજ્ય હિસ્સેદાર) નાં ભાગમાં એફ. પી. નં. ૨૧/૧/૪ નાં પ્લોટ નં. ૧ થી ૭૦ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૩૦૮૨-૨૩ તથા એફ. પી. નં. ૨૧/૧/૬ નાં પ્લોટ નં. ૧ થી ૧૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૩૯૯-૦૫ તથા એફ. પી. નં. ૨૧/૧/૩ નાં પ્લોટ નં. ૧ થી ૪૦ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૮૨૪૨-૯૫ નાં ભાગમાં આવેલ.

ત્યારબાદ શ્રી મહેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણાનાં ભાગમાં આવેલ એફ. પી. નં. ૨૧/૧/૪ નાં પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪૮ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૫૩-૫૭, જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૩/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૫૭૩/૨/૪૮ તથા પ્લોટ નં. ૪૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૯૯-૨૧, જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૩/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૫૭૩/૨/૪૯ એમ મળી બંને પ્લોટોની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૬૫૨-૭૮ (એનકોચમેન્ટ એરીયા ચો.મી.આ. ૧૬-૩૮) થાય છે.

ત્યારબાદ શ્રી જીજ્ઞેશભાઈ કેશવજીભાઈ ઘોંવા વિગેરે ૧૦ વ્યક્તિઓએ ‘બાલાજી ડેવલોપર્સ’ નાં નામથી ભાગીદારી પેઢી તા. ૧૭/૨/૨૦૨૦ નાં રોજ બનાવેલ છે. જે ભાગીદારી પેઢી રજી. અનુ. નં. ૧૮૯૪ તા. ૧૭/૨/૨૦૨૦ થી નોંધાયેલ છે, જેની રજી. ઓફ ફર્મમાં નોંધણી કરાવેલ છે.

ત્યારબાદ રાજકોટનાં સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૩/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૫૭૩/૨/૪૮, રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૨, ૫૬ પૈકી ૩, ૫૬ પૈકી ૫, ૫૬ પૈકી ૬ ની ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૭, એફ. પી. નં. ૨૧/૧/૪ નાં પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪૮ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૫૩-૫૭ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૪૪૫૫ તા. ૧/૭/૨૦૨૦ થી શ્રી મહેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણાએ બાલાજી ડેવલોપર્સનાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ કરેલ છે અને જેની સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૩/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૫૭૩/૨/૪૮ નાં પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નોંધ પડાવેલ છે.

ત્યારબાદ રાજકોટનાં સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૩/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૫૭૩/૨/૪૮, રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૬ પૈકી ૨, ૫૬ પૈકી ૩, ૫૬ પૈકી ૫, ૫૬ પૈકી ૬ ની ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૭, એફ. પી. નં. ૨૧/૧/૪ નાં પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૯૯-૨૧ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૬૭૭૦ તા. ૨૬/૮/૨૦૨૦ થી શ્રી મહેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણાએ બાલાજી ડેવલોપર્સનાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ કરેલ છે અને જેની સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૩/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૫૭૩/૨/૪૯ નાં પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નોંધ પડાવેલ છે.



/ ૭ /

ત્યારબાદ બાલાજી ડેવલોપર્સનાં ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજ્જે શ્રી જીજ્ઞેશભાઈ કેશવજીભાઈ ઘોંવાએ સદરહું ખરીદ કરેલ પ્લોટસનું રાજકોટનાં સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૩/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૫૭૩/૨/૪૮ તથા ૩૫૭૩/૨/૪૯ નું સીટી સર્વે કચેરીમાં એકત્રીકરણ કરવા માટે અરજી કરતાં રાજકોટનાં સીટી સર્વે સુપ્રીન્ટેન્ડન્ટએ હુકમ કરતાં સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૩/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૫૭૩/૨/૪૮ ની જમીન યો.મી.આ. ૬૫૨-૭૮ મંજૂર કરેલ છે.

ત્યારબાદ બાલાજી ડેવલોપર્સનાં ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજ્જે શ્રી જીજ્ઞેશભાઈ કેશવજીભાઈ ઘોંવાએ સદરહું ખરીદ કરેલ પ્લોટ નં. ૪૮ તથા ૪૯ ની કુલ જમીન યો.મી.આ. ૬૫૨-૭૮ (એનકોચમેન્ટ એરીયા યો.મી.આ. ૧૬-૩૮) ઉપર રેસીડેન્સીયલ હેતુ માટે બિલ્ડીંગ બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરતા રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીમાંથી રીવાઈઝ્ડ બાંધકામ પરવાનગી અનુ. નં. ૧૫૭ તા. ૧૬/૩/૨૦૨૧ થી મેળવી બાંધકામનાં પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે અને સદરહું મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાનને 'સવન એવન્યુ' નામ આપવામાં આવેલ છે.

આ રીતે છેલ્લા ૩૦ વર્ષથી વધુ સમયનો ઇતિહાસ તપાસતાં ઉત્તરોત્તરનાં ટાઈટલની કળી બાલાજી ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી સુધીની મળી આવે છે.

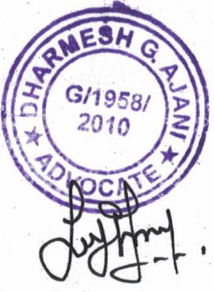
સ્થાવર મિલ્કતને લગતા ટાઈટલ ડીડ્ઝ નીચે મુજબ છે.

૧. બાલાજી ડેવલોપર્સ નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં નામનાં સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૩/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૫૭૩/૨/૪૮ નાં પ્રોપર્ટી કાર્ડની ખરી નકલ તથા હિસ્સા નકશાનાં સ્કેચની ખરી નકલ.
૨. સીટી સર્વેનાં એકત્રીકરણ હુકમની ખરી નકલ.
૩. રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૪૪૫૫ તા. ૧/૭/૨૦૨૦ થી બાલાજી ડેવલોપર્સનાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી મહેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણાએ કરી આપેલ તે અસલ.
૪. રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૬૭૭૦ તા. ૨૬/૮/૨૦૨૦ થી બાલાજી ડેવલોપર્સનાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી મહેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણાએ કરી આપેલ તે અસલ.
૫. બાલાજી ડેવલોપર્સનાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનો રજી. ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૮૯૪ તા. ૧૭/૨/૨૦૨૦ ની નકલ.
૬. શ્રી મહેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણા તથા શ્રી રાજેશકુમાર જયંતિલાલ પટેલ વચ્ચે થયેલ વહેંચણી દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૯૫૦૨ તા. ૧૨/૬/૨૦૧૨ ની સર્ટીફાઈડ નકલ.
૭. બીનખેતી હુકમ કેસ નં. ૨૨૭/૧૧-૧૨ તા. ૬/૬/૨૦૧૨ ની ખરી નકલ.
૮. જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની મંજૂરી વર્ગીકરણ નં. ૩ તા. ૨૬/૪/૨૦૧૧ ની નોટરાઈઝ નકલ.
૯. બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નોટરાઈઝ નકલ.



/ ૮ /

૧૦. ટી. પી. નો સ્કેચ, પુનઃ વહેંચણી પત્રક તથા ઝોનીંગ પાર્ટ પ્લાનની નકલ.
૧૧. માપણી શીટ તથા હિસ્સા ફોર્મ નં. ૪ ની નકલ.
૧૨. રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૦૨૪ તા. ૨૧/૧૦/૨૦૦૫ (નોંધ્યા તા. ૧૪/૧૧/૨૦૦૫)
નો શ્રી મહેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણા વિગેરે જોગ ભીમાભાઈ ભવાનભાઈ પટેલના કુલમુખત્યાર
રાજેશભાઈ એમ. જોષીએ કરી આપેલ તેની સર્ટીફિકેટ નકલ.
૧૩. રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૦૨૩ તા. ૨૧/૧૦/૨૦૦૫ (નોંધ્યા તા. ૧૮/૧૧/૨૦૦૫)
નો શ્રી મહેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણા વિગેરે જોગ જાદવભાઈ પાંચાભાઈ વિગેરેનાં કુલમુખત્યાર
રાજેશભાઈ એમ. જોષીએ કરી આપેલ તેની સર્ટીફિકેટ નકલ.
૧૪. રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૦૨૨ તા. ૨૧/૧૦/૨૦૦૫ (નોંધ્યા તા. ૧૪/૧૧/૨૦૦૫)
નો શ્રી મહેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણા વિગેરે જોગ ભીમાભાઈ જેઠાભાઈ પટેલના કુલમુખત્યાર
રાજેશભાઈ એમ. જોષીએ કરી આપેલ તેની સર્ટીફિકેટ નકલ.
૧૫. જાદવભાઈ પાંચાભાઈ પટેલ વિગેરેએ તા. ૩૦/૯/૧૯૯૭ નાં રોજ રાજેશભાઈ એમ. જોષી ને
આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નોટરાઈઝ નકલ.
૧૬. ભીમાભાઈ જેઠાભાઈ સાંગાણી તથા ભીમાભાઈ ભવાનભાઈ સાંગાણીએ તા. ૩૦/૯/૧૯૯૭ નાં
રોજ રાજેશભાઈ એમ. જોષી ને આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નોટરાઈઝ નકલ.
૧૮. ઉત્તરોત્તર રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુનો નં. ૭/૧૨, ૮-અ તથા પ્રમોલગેશન હક્કપત્રક - ૬ તમામ
નોંધોની ખરી નકલો.



ઉપરોક્ત વર્ણન વાળા ઉત્તરોત્તર ટાઈટલ ડીડઝ તપાસતા તેમજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી રાજકોટ - ૧
માં સને - ૧૯૯૧ થી ૧૯૯૮ સર્ચ ફી પહોંચ નં. ૨૦૨૧૦૨૨૦૧૨૧૬૪ તા. ૧૬/૬/૨૦૨૧ થી ભરેલ
છે તથા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી રાજકોટ - ૨ માં સને - ૧૯૯૮ થી ૨૦૨૧ સર્ચ ફી પહોંચ નં.
૨૦૨૧૦૨૩૦૧૬૮૭૦ તા. ૧૬/૬/૨૦૨૧ થી ભરેલ છે અને રેકર્ડ તપાસેલ છે અને તેની ઉપર કોઈપણ
બોજો નોંધાયેલ નથી. ઉપરોક્ત બાબતમાં જણાવેલ મિલ્કતનો કબજો ભોગવટો બાલાજી કેવલોપર્સનાં
ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજ્જે શ્રી જીજ્ઞેશભાઈ કેશવજીભાઈ ઘોંવા નો આવેલ છે. તે બધું જોતા
ઉપરોક્ત દસ્તાવેજોની કડી બાલાજી કેવલોપર્સનાં ભાગીદાર તથા વહીવટકર્તા દરજ્જે શ્રી જીજ્ઞેશભાઈ
કેશવજીભાઈ ઘોંવા ના નામની મળતી આવે છે. આથી મારા સ્પષ્ટ અભિપ્રાય મુજબ સવાલવાળી મિલ્કત
ના ટાઈટલ કોઈપણ ગીરા બોજા વગરના વ્યાજબી શંકા રહિત, માર્કેટેબલ તથા ટાઈટલ કલીયર હોવાનું મારું
માનવું છે.

સ્થળ : રાજકોટ.
તારીખ : ૨૫/૬/૨૦૨૧



ધર્મેશ જી. અજાણી (એડવોકેટ)
રજી. નં. જી/૧૯૫૮/૨૦૧૦