



PRAJAPATI & Co. ADVOCATES



તા. ૨૯-૦૬-૨૦૧૬

ટાઇટલ રીપોર્ટ

મિલકતની વિગત :-

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સબડિસ્ટ્રીક્ટ-ઉધના (સુરત સીટી) ના શહેર સુરતના મોજે લીંબાયત ના રે.સ.નં.૧૨/૧ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન કે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૩૯૭ ચો.મી. છે, જેને ટી.પી. સ્કીમ નં.૩૯ (ઉધના-લીંબાયત) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૨/એ ફાળવવામાં આવેલ અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૪૫૪૦ ચો.મી. છે તે બીનખેતીની જમીન.

મિલકતના માલિક: મેસર્સ શાહ ડેવલોપર્સ, એક ભાગીદારી પેઢી, ઠેકાણુ : ૪૦૧, ક્રિએશન પ્લાઝા-૧, બોમ્બે માર્કેટ થી પુણાગામ રોડ, પુણાગામ, સુરત

મહે. સાહેબશ્રી,

મારી સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની ચકાસણી કર્યા બાદ સદરહુ મિલકત સંદર્ભે ટાઇટલ રીપોર્ટ આપી નીચે મુજબ આપવામાં આવે છે.

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, સબડિસ્ટ્રીક્ટ-ઉધના (સુરત સીટી) ના શહેર સુરતના મોજે લીંબાયત ના રે.સ.નં.૧૨/૧ થી નોંધાયેલી જમીન અગાઉ રતનજીભાઈ લલ્લુભાઈ, કેશવભાઈ લલ્લુભાઈ તથા ઠાકોરભાઈ કલાણભાઈની સંયુક્ત માલિકીની ચાલી આવેલ. જેઓ વચ્ચે તા.૦૧-૦૬-૧૯૪૦ ના રોજ કૌટુંબીક વહેંચણ થતાં સદરહુ જમીન કેશવભાઈ લલ્લુભાઈને હિસ્સે આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામનો નમુનો નં.૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૭૩ થી તા.૦૧-૦૬-૧૯૪૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે તા.૨૯-૦૭-૧૯૪૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ. ત્યારબાદ કેશવભાઈ લલ્લુભાઈનું તા.૦૪-૦૨-૧૯૬૭ ના રોજ અવસાન થતા તેમના સીધીલીટીના વારસદાર પુત્ર ડાહ્યાભાઈ કેશવભાઈનું નામ સદરહુ જમીનમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામનો નમુનો નં.૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૨૦૯ થી તા.૦૧-૦૨-૧૯૬૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તા.૧૦-૧૨-૧૯૬૮ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ. ત્યારબાદ ડાહ્યાભાઈ કેશવભાઈએ તેમની હયાતીમાં તા.૦૩-૦૧-૧૯૮૩ ના રોજ એક



PRAJAPATI & Co. ADVOCATES

અનરજીસ્ટર્ડ વીલ ચાને વસીયતનામું કરેલ. જેમાં કરેલ ફરમાન મુજબ તેમના અવસાન બાદ સદરહુ જમીન ધી સુરત અન્સાર મોમીન સોસાયટીને માલીકી કબજાના હકકે પ્રાપ્ત થાય તેવું ઠરાવેલ. ત્યારબાદ ડાહ્યાભાઈ કેશવભાઈનું તા.૦૪-૦૫-૧૯૮૩ ના રોજ અવસાન થતાં તેમના સદર વીલના ફરમાન મુજબ સદરહુ જમીન ધી સુરત અન્સાર મોમીન સોસાયટીને માલીકી હકકે પ્રાપ્ત થયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામનો નમુનો નં.૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૩૮૧૫ થી તા.૨૨-૦૧-૧૯૮૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ. સદર ધી સુરત અન્સાર મોમીન સોસાયટી ગુજરાત કો.ઓ.હા સોસાયટીઝ એક્ટ હેઠળ નોંધાયેલ છે. જેનો નોંધણી નં.૩૧૦/૧૯૭૭, તા.૨૨-૦૯-૧૯૭૭ હતો. ત્યારબાદ ધી સુરત અન્સાર મોમીન સોસાયટીએ સદરહુ જમીન (૧) કડવાભાઈ નાગજીભાઈ ગજેરા, (૨) શિવાભાઈ કાનજીભાઈ આહીર, (૩) કિશોરભાઈ બાબુભાઈ ખેનીને તા.૧૦-૦૫-૨૦૦૬ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૬૪૩૪ થી તા.૧૫-૦૫-૨૦૦૬ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામનો નમુનો નં.૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૧૦૮૮૭ થી તા.૦૪-૦૮-૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને તા.૧૩-૧૧-૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ. સદરહુ જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવા માટે અરજી કરતાં, સુરતના કલેક્ટરશ્રીએ તેમના હુકમ નં.એ/બખપ/એસ.આર. નં.૨૭૪/૨૦૦૭-૦૮ /વશી/૯૬૨ થી ૯૭૧/૨૦૦૯, તા.૨૧-૦૩-૨૦૦૯ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ. જે અંગેની નોંધ ગામનો નમુનો નં.૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૧૧૪૨૬ થી તા.૦૬-૦૫-૨૦૦૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને તા.૦૭-૦૭-૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ. સદરહુ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં.૩૯ (ઉધના-લીંબાયત) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૨, ક્ષેત્રફળ ૫૮૮૪ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ. સદરહુ ફાયનલ પ્લોટના બે ભાગ પાડવામાં આવેલ અને ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૨-એ અને ૧૨-બી આપવામાં આવેલ. ત્યારબાદ કડવાભાઈ નાગજીભાઈ ગજેરા વિગેરેનાઓ પાસેથી સદરહુ જમીન પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૨-એ, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૫૪૦ ચો.મી. છે તે જમીન રાહુલરાજ એસ્ટેટ પ્રા.લિ. એ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૨૧૨૮૨ થી તા.૨૪-૧૦-૨૦૧૧ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામનો નમુનો નં.૬

PRAJAPATI & Co. ADVOCATES

હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૧૨૧૦૯ થી તા.૧૮-૧૦-૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને તા.૦૬-૦૩-૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ મજકુર ફાયનલ પ્લોટો પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૨-એ, જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૫૪૦ ચો.મી. છે તે જમીન રાહુલરાજ એસ્ટેટ પ્રા.લિ. પાસેથી **નીલકંઠ કોર્પોરેશન**, એક ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૮૨૫૬ થી તા.૦૨-૦૮-૨૦૧૩ ના રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામનો નમુનો નં.૬ હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં.૧૨૧૯૭ થી તા.૦૮-૦૮-૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને તા.૦૯-૧૦-૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

મજકુર જમીનમાં બાંધકામ માટે રજૂ કરેલ રીવાઈઝડ પ્લાન તથા વાણીજ્ય હેતુ માટે વિકાસ પરવાનગી મેળવવાના કામે અરજી સુરત મહાનગરપાલિકાને કરતા ટાઉન પ્લાનરશ્રીએ તેમની અરજી હુકમ નં.સીટીડીઓ/આઉટ/૮૦૯/૨૦૧૪-૧૫, તા.૦૭-૦૭-૨૦૧૪ થી સૈધ્ધાંતિક રીતે મંજૂર કરેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૨-એ વાળી જમીનને વાણીજ્ય હેતુ માટે બીનખેતી કરવા એલ.આર.સી.-૬૭ હેઠળ રીવાઈઝડ બીનખેતીની કલેક્ટર, સુરતનાને અરજી કરતાં કલેક્ટર સાહેબશ્રી, સુરતનાએ તેમના હુકમ નં.(જે)/બખ/તપસ/ક-૬૭/રજી.નં.૪૫/૨૦૧૫-૧૬, તા.૦૩-૧૧-૨૦૧૫ થી વાણીજ્ય હેતુ માટે રીવાઈઝડ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં.૧૨૪૯૧ થી તા.૦૮-૦૧-૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

આમ ઉપરોક્ત વિગતે **નીલકંઠ કોર્પોરેશન**, એક ભાગીદારી પેઢી ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૨-એ વાળી ૪૫૪૦ ચો.મી. વાણીજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીની જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા. ત્યારબાદ **નીલકંઠ કોર્પોરેશન**, એક ભાગીદારી પેઢી પાસેથી સદરહુ જમીન **મેસર્સ શાહ ડેવલોપર્સ**, એક ભાગીદારી પેઢી, ઠેકાણુ : ૪૦૧, ક્રિએશન પ્લાઝા-૧, બોમ્બે માર્કેટ થી પુણાગામ રોડ, પુણાગામ, સુરતના ભાગીદારો **૧. જીજ્ઞેશ જયંતિલાલ શાહ અને ૨. રીના જીજ્ઞેશ શાહ** એ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુ.નં.૧૭૫૩ થી તા.૧૧-૦૨-૨૦૧૬ ના



PRAJAPATI & Co. ADVOCATES

રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ગામનો નમુનો નં.૬ માં નોંધ નં.૧૨૫૨૨ થી તા.૧૧-૦૩-૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ, જે નોંધ તા.૨૭-૦૪-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત પણ થયેલ છે. આમ ત્યારથી **મેસર્સ શાહ ડેવલોપર્સ**, એક ભાગીદારી પેટી સદરહુ મીલકતના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા અને ચાલી આવેલ છે.

સદરહુ મિલકત અંગે સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી (નવાગામ) સુરતમાં સને ૨૦૦૮ થી ૨૦૧૨ સુધીની તપાસ પહોંચ (સર્ચ રીસીપ્ટ) નં.૨૦૧૬૦૨૦૦૧૯૪૯૮ થી તા.૨૩-૦૫-૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે તેમજ સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી (ઉધના) સુરતમાં સને ૨૦૧૨ થી ૨૦૧૬ સુધીની તપાસ પહોંચ નં.૨૦૧૬૦૧૯૦૧૯૨૫૫ થી તા.૨૩-૦૫-૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ અન્ય કોઈ તબદીલી માલુમ પડેલ નથી.

સદરહુ જમીનના ટાઇટલની ખાત્રી માટે 'ગુજરાત મિત્ર' દૈનિક પેપરમાં પાના નં.૨ ઉપર તા.૦૯-૦૬-૨૦૧૬ ના રોજ ટાઇટલ કલીયરન્સ અંગેની જાહેર નોટીસ પ્રસિધ્ધ કરાવવામાં આવેલ હતી, પરંતુ તેના સંદર્ભે આજદિન સુધી કોઈના કોઈપણ જાતના વાંધા કે રજૂઆતો આવેલ નથી.

આમ, મારી સમક્ષ સદરહુ મીલકતને લગતા રજૂ કરવામાં આવેલ વિવિધ દસ્તાવેજ પુરાવાઓ, હુકમો અને અન્ય દાર્શનિક પુરાવાઓના આધારો થકી સદરહુ મિલકત **મેસર્સ શાહ ડેવલોપર્સ**, એક ભાગીદારી પેટીના માલીકી, કબજા, ભોગવટા હેઠળ ચાલી આવેલ છે અને રજૂ કરવામાં આવેલ હકીકતો જોતાં, સદરહુ મીલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

સુરત.

તા.૨૯-૦૬-૨૦૧૬



૨૧/૦૬/૧૬.
રાજેન્દ્ર એન. પ્રજાપતિ
એડવોકેટ

