BR MOVALIYA & Co. (SM)
Legal Advisors (since-1984)

Girish B. Movaliya
(B.Com,LL.M.)

A/306-307, City Centre,
Nr. Resham Bhavan,
Lal Darwaja, Surat-395003.

તારીખ: ૧૯/૦૭/૨૦૨૧

GIRISH B. MOVALIYA * SURAT *

ટાઇટલ કલીયરન્સ રીપોર્ટ
:: મીલકતની વિગત ::

સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, મજુરા સબ ડિસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ અલથાણના બ્લોક નં. ૧૯૦/૨, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૦ -હેકટર ૪૩ - આરે ૫૦ ચો.મી. યાને ૪૩૫૦ ચો.મી., જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૩૭ (અલથાણ સાઉથ) લાગુ પડતા આપવામા આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૨, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૩૦૯૫ ચો.મીવાળી બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતી જમીન.

સદરહું મીલકત ના ટાઇટલ અંગે ની હકીકત એવા પ્રકારની છે કે..

સદરહુ જમીનના મુળ માલીક તરીકે મીમાબેન આભારામ તથા સંરક્ષીત ગણોતીયા તરીકે ધનજીભાઇ નારણભાઇ ચાલી આવેલા. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માલીક મીમાબેન આભારામ પાસેથી સંરક્ષીત ગણોતીયા ધનજીભાઇ નારણભાઇએ સદર જમીન વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ વેચાણથી રાખેલ. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ તા. ૨૮/૧૨/૧૯૫૬ ના રોજ નોંધાયેલ. સદર ધનજીભાઇ નારણભાઇ સદર જમીનના સંરક્ષીત ગણોતીયા હોવાથી મહેરબાન મામલતદાર સાહેબના હુકમ નં. ટેનન્સી રજી.૧૩૬/૫૫ તા. ૨૮/૧૨/૧૯૫૬ના પરવાનગીના હુકમ મુજબ સુધારેલ ટેનન્સી કાયદાની કલમ ૪૩ની શરતોને આધીન રહી કલેકટરશ્રીની પરવાનગી સિવાય વેચાણ, ગીરો, અદલાબદલી, બક્ષીસ કે તબદીલ ન કરવાની હુકમના આધારે નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક)માં નોંધ નં. ૫૩૧ થી તા. ૨૯/૦૬/૧૯૫૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૦૫/૦૯/૧૯૫૭ના રોજ પ્રમાણિત પણ થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદર ધનજીભાઇ નારણભાઇનુ તા. ૦૯/૦૯/૧૯૭૭ના રોજ અવસાન થતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારો (૧) ડાહીબેન ધનજીભાઇ, (૨) રણછોડભાઇ ધનજીભાઇ, (૩) ગબલભાઇ ધનજીભાઇ, (૪) નાનુભાઇ ધનજીભાઇ, (૫) જમનાબેન ધનજીભાઇ, (૬) શાંતીબેન ધનજીભાઇ, (૭) બબલીબેન ધનજીભાઇ, (૮) રમણબેન ધનજીભાઇ, (૯) મનુબેન ધનજીભાઇ તથા (૧૦)

For Dwarka Associates
Partner

ચંપાબેન ધનજીભાઇ પૈકી (૧) ડાહીબેન ધનજીભાઇ, (૨) રણછોડભાઇ ધનજીભાઇ, (૩) નાનુભાઇ ધનજીભાઇ, (૪) જમનાબેન ધનજીભાઇ, (૫) શાંતીબેન ધનજીભાઇ, (૬) બબલીબેન ધનજીભાઇ, (૭) મણીબેન ધનજીભાઇ, (૮) રમણબેન ધનજીભાઇ તથા (૯) ચંપાબેન ધનજીભાઇનાઓએ તલાટી કમ મંત્રી શ્રી સમક્ષ આપેલ લેખીત જવાબ તથા સંમતી થી સદરહુ જમીનમા માત્ર ગબલભાઇ ધનજીભાઇનુ નામ દાખલ કરવા નોંધ કરવામા આવેલી, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક)માં નોંધ નં. ૧૦૦૮ થી તા. ૧૯/૦૬/૧૯૮૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણિત પણ થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર અલથાણ ગામે એકત્રીકરણ યોજના લાગુ પડતા સર્વે નંબરોને બ્લોક નંબર આપવામા આવેલા. જે મુજબ સદર સર્વે નંબર ૧૫૪ +૧૫૫ ને બ્લોક નંબર ૧૯૦/૨ આપવામા આવેલ છે, જે એકત્રીકરણ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક)માં નોંધ નં. ૧૨૦૦ થી તા. ૨૧/૦૬/૧૯૮૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણિત પણ થયેલ છે.

ત્યાબાદ સુરત સીટી તાલુકાની રચના થતા મહે. ગુજરાત સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક/પફર/૨૬૯૬/૨૫૯૦/૦૧ તા. ૧૫/૧૦/૯૭ ના ગેઝેટમાં પ્રસિધ્ધ થયા મુજબ સુરત મહાનગર પાલીકામાં આવેલ વોંડનં.૧થી૧૨ તથા શહેરી વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ થતા કુલ ૩૩ ગામોનો સમાવેશ નવા સીટી તાલુકામાં કરવામાં આવેલ છે. જેનો હાલમા ચાલતો ચોર્યાસી તાલુકો કમી કરી ગામ રેર્કડ સુરત સીટી તાલુકો દાખલ કરવા નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક)માં નોંધ નં. ૧૮૦૦ થી તા. ૧૭/૦૮/૨૦૦૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા. ૧૦/૦૧/૨૦૦૧ના રોજ પ્રમાણિત પણ થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન માલીકો પૈકી ગબલભાઇ ધનજીભાઇનુ તા. ૨૭/૦૬/૨૦૧૦ ના રોજ અવસાન જવાથી તેના સીધી લીટી ના વારસદાર તરીકે (૧) કમળાબેન તે ગબલભાઇ ધનજીભાઇની વિધવા (૨) નયનાબેન ગબલભાઇ ઉર્ફે બાલુભાઇ ધનજીભાઇની છોકરી અને દીપકભાઇ પરાગની ધણીયાણી (૩) નરેશભાઇ ગબલભાઇ (૪) અરૂણાબેન ગબલભાઇ ઉર્ફે બાલુભાઇ ધનજીભાઇની છોકરી અને રાજેન્દ્રભાઇ મગનભાઇની પત્ની (૫) હર્ષાબેન ગબલભાઇ ઉર્ફે બાલુભાઇ ધનજીભાઇની છોકરી અને જયેશભાઇ પ્રેમજીભાઇની પત્ની તથા (૬) ચંદ્રહાસ ગબલભાઇના નામો વારસાઇ હકકે જવાબો તથા પેઢીનામા ના આધારે દાખલ કરવામાં કરવા નોંધ કરી. જે વારસાઇ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૩૦૫૨ થી તા. ૨૧/૦૫/૨૦૧૧ થી થયેલ છે. જે નોંધ તા. ૨૮/૦૩/૨૦૧૨ના રોજ પ્રમાણીત પણ થયેલ છે.

For Dwarka Associates

Partner

ત્યારબાદ સદર જમીન માલીકો પૈકી ૧) કમળાબેન તે ગબલભાઇ ધનજીભાઇની વિધવા,(૨) નયનાબેન ગબલભાઇ ઉર્ફે બાલુભાઇ ધનજીભાઇની છોકરી તે દિપકભાઇની ધણીયાણી, (૩) અરૂણાબેન ગબલભાઇ ઉર્ફે બાલુભાઇ ધનજીભાઇની છોકરી તે રાજેન્દ્રભાઇ મગનભાઇની પત્ની તથા (૪) હર્ષાબેન ગબલભાઇ ઉર્ફે બાલુભાઇ ધનજીભાઇની છોકરી તે જયેશભાઇ પ્રેમજીની પત્નીના એ પોતાનો હક્ક હિસ્સો રજી. બીનઅવેજી રિલીઝ ડીડની રૂએ જતો કરેલ. જે અંગેનો રિલીઝ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર ૧૪૩, તા. ૧૯/૦૨/૨૦૧૪થી નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૩૩૭૩ થી તા. ૦૪/૦૭/૨૦૧૪ થી થયેલ છે. જે નોંધ તા. ૦૪/૦૯/૨૦૧૪ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન માલીકો યાને (૧) નરેશભાઈ ગબલભાઈ તથા (૨) ચંદ્રહાસ ગબલભાઇ પૈકી નરેશભાઇ ગબલભાઈએ સદર જમીનમાથી પોતાનો હક્ક હિસ્સો ચંદ્રહાસ ગબલભાઈની તરફેણમાં રજી. બીનઅવેજી રિલીઝ ડીડની રૂએ જતો કરેલ. જે અંગેનો રિલીઝ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર ૨૧૧, તા. ૧૯/૦૮/૨૦૨૦થી નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૩૯૨૬, તા. ૨૯/૦૮/૨૦૨૦ થી થયેલ છે. જે નોંધ તા. ૦૫/૧૦/૨૦૨૦ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદર જમીન ગણોતધારા કલમ ૪૩ને આધિન નવી શરતની હોય, તેને બીનખેતીના (બહુહેતુક ઉપયોગ) હેતુ માટે જુની શરતમા ફેરવવા જીલ્લા કલેકટરશ્રી સુરતનાને અરજી કરતા તેમના હુકમ ક્રમાંક ૧૩૧૧/૨૨/૨૦/૦૦૨/૨૦૨૦, તા. ૧૯/૧૨/૨૦૨૦ થી બીનખેતીના (બહુહેતુક ઉપયોગ) હેતુ માટે જુની શરતમા ફેરવવામા આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૩૯૪૭ થી તા. ૧૯/૧૨/૨૦૨૦ થી થયેલ છે. જે આધારે સદરહુ જમીનને બીનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) હેતુ માટે બીનખેતીમા રૂપાંતર કરવાની જીલ્લા કલેકટરશ્રી સુરતનાને અરજી કરતા તેમના હુકમ ક્રમાંક ૧૩૩૨/૨૨/૨૦/૦૦૨/૨૦૨૦, તા. ૨૮/૧૨/૨૦૨૦ થી બીનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) હેતુ માટે બીનખેતીમા રૂપાંતર કરવામા આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૩૯૪૯ થી તા. ૨૮/૧૨/૨૦૨૦ થી થયેલ છે.

આમ, ઉપર મુજબ સદરહુ જમીનના માલીક તરીકે ચંદ્રહાસ ગબલભાઈ ચાલી આવેલ હતા. તેઓ પાસેથી સદર જમીન મે. દ્વારકા એસોસીએટ્સ -એક ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર, સુરત-૫ (અલથાણ)ની કચેરીમાં અનુકમ નં. ૩૬૦૯, તા. ૨૦/૦૪/૨૦૨૧થી નોધાયેલ. જે અંગેની નોધ ગામ નમુના

For Dwarka Associates

Partner

નં. ૬ (હકક પત્રક) માં નોધ નં. ૩૯૭૮ થી તા. ૦૨/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ થયેલ છે. જે નોધ તા. ૧૫/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ. આમ, સદરહુ મિલકતના માલિક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર મે. દ્વારકા એસોસીએટ્સ-એક ભાગીદારી પેઢી થયેલા છે અને ચાલ્યા આવેલા છે.

સદરહુ જમીન અંગે મે. સુરત શહેરી વિકાસ અધિકારી શ્રી સુરત મહાનગર પાલિકા તરફથી રજા ચિઠ્ઠી નં. T.D.O./DP/No.:28, Date-25/05/2021 થી વિકાસ પરવાનગી આપવામા આવેલ છે.

આમ, સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, મજુરા સબ ડિસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ અલથાણના બ્લોક નં. ૧૯૦/૨, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૦ -હેકટર ૪૩ - આરે ૫૦ ચો.મી. યાને ૪૩૫૦ ચો.મી., જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૩૭ (અલથાણ સાઉથ) લાગુ પડતા આપવામા આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૨, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૩૦૯૫ ચો.મીવાળી બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતી જમીન મિલકતનાં માલીક <u>મે. દ્વારકા એસોસીએટ્સ</u> -એક ભાગીદારી પેઢી છે.

<u>તપાસેલ દસ્તાવેજોની વિગત ::-</u>

૧. સદરહું જમીનના ૭/૧૨ તથા ૮-અ નાં ઉતારા.

૨. સદરહું જમીનનાં ગામ નમુનાં નંબર –૬ (હક્કપત્રક) ની નોંધ.

૩. સદર જમીન અંગેના બિનખેતીના હુકમની નકલ,

૪. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ સુરત-૧ (સીટી) ની કચેરી માં લીધેલ વર્ષ ૧૯૯૦ થી ૧૯૯૯ સુધીની શોધ.

૫. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ સુરત-૨ (ઉધના) ની કચેરી માં લીધેલ વર્ષ ૧૯૯૯ થી ૨૦૧૨ સુધીની શોધ.

૬. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ સુરત-૮ (રાંદેર) ની કચેરી માં લીધેલ વર્ષ ૨૦૧૨ થી ૨૦૧૯ સુધીની શોધ.

૭. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ સુરત-૫ (અલથાણ) ની કચેરી માં લીધેલ વર્ષ ૨૦૨૦ થી ૨૦૨૧ સુધીની શોધ.

૮. સુરત મહાનગરપાલીકામાંથી મેળવેલ રજાચીઠ્ઠી નંબર. T.D.O./DP/No.:28, Date-25/05/2021ની નકલ

For Dwarka Associates

Partner

-: : અભીપ્રાય : :-

ઉપરોકત તમામ હકીકતો ની ચકાસણી કરતાં સુરત ડિસ્ટ્રીકટ, મજુરા સબ ડિસ્ટ્રીકટના મોજે ગામ અલથાણના બ્લોક નં. ૧૯૦/૨, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૦ -હેકટર ૪૩ - આરે ૫૦ ચો.મી. યાને ૪૩૫૦ ચો.મી., જેને ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૩૭ (અલથાણ સાઉથ) લાગુ પડતા આપવામા આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૫૨, ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૩૦૯૫ ચો.મીવાળી બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની બીનખેતી જમીન મિલકતના ટાઇટલ તદ્દન ચોખ્ખા કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો મારો અભીપ્રાય છે.

તારીખ : ૧૯/૦૭/૨૦૨૧

સ્થળ : સુરત.

GIRISH B. MOVALIYA * SURAT *

Your Faithfully

Girish B. Movaliya

(Advocate)

(M.No. G1627/2007)

For Dwarka Associates

Partner