



Mitesh C. Patel

Advocate (Gujarat High Court) (B.Com., LL.B)

First Floor, Balaji Hall, 150 Flt Ring Road, Rajkot - 360005.

પ્રતિશ્રી

યમુના એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી

જમીનના ટાઈટલ સંબંધે અભિપ્રાય આપવા બાબત :-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેર મહાનગર પાલિકામાં સમાવેશ થયેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૧૧ ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬(મવડી), એફ.પી.નં. ૨૩ થી ફાળવેલની જમીન ચો.મી. ૨૩૪૦-૦૦ માં રહેણાંક હેતુ માટે બીનપ્રોડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનમાં આવેલ પ્લોટ નં. ૧ (સીંગલ યુનિટ) ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૩૯-૬૦ (કોમન પ્લોટની જમીન એરીયા ચો.મી.આ. ૩૦૦-૪૦ ના તમામ હક્કો અને અધિકારો સહિત) છે. તે જમીનનો ૩૦-વર્ષની સર્વે કરી રીપોર્ટ આપવા અંગે.

ઉપરોક્ત બાબતમાં જણાવેલ મિલકત યમુના એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ની માલિકીની આવેલ છે. જેની ઉત્તરોત્તરની ફાઈલ રજુ કરેલ છે. જેમા નીચે મુજબના પેપર સામેલ છે. અને સ્થાવર મિલકતના ટાઈટલ સંબંધે અભિપ્રાય આપવા વિનંતી કરેલ છે. તો સદરહું મિલકતનો મારો અભિપ્રાય નીચે મુજબ છે.

સ્થાવર મિલકતના માલિકનું નામ :-

[PAN NO. AACFY 0670 J]

યમુના એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :-

- (૧) શ્રી પંકજ મગનભાઈ કનેરીયા, ધર્મ: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૯, ધંધો: વેપાર,
 - (૨) શ્રી જયેશભાઈ મગનભાઈ કનેરીયા, ધર્મ: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૭, ધંધો: વેપાર,
 - (૩) શ્રી ગીરીશભાઈ હરીભાઈ ત્રાંબડીયા, ધર્મ: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૮, ધંધો: વેપાર,
 - (૪) શ્રી હિતેશભાઈ અમૃતલાલ ફળદુ, ધર્મ: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૪, ધંધો: વેપાર,
 - (૫) શ્રી રમેશકુમાર હિમતલાલ જાવિયા, ધર્મ: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૬, ધંધો: વેપાર,
 - (૬) શ્રી સોનલબેન પંકજભાઈ કનેરીયા, ધર્મ: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૭, ધંધો: વેપાર,
 - (૭) શ્રી ચેતનાબેન જયેશભાઈ કનેરીયા, ધર્મ: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૪, ધંધો: વેપાર,
 - (૮) શ્રી નિરાલીબેન ગીરીશભાઈ ત્રાંબડીયા, ધર્મ: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૦, ધંધો: વેપાર,
 - (૯) શ્રી દિવ્યાબેન હિતેશભાઈ ફળદુ, ધર્મ: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૩, ધંધો: વેપાર,
- પેઢીનું ઠે. ફ્લેટ નં.-૨૦૨, શ્રી રામ એપાર્ટમેન્ટ, શ્રી રામ પાર્ક-૧, કલ્યાણ પાર્કની પાછળ, નાનામવા મેઈન રોડ, રાજકોટ



Mitesh C. Patel

Advocate (Gujarat High Court) (B.Com., LL.B)

First Floor, Balaji Hall, 150 Fit Ring Road, Rajkot - 360005.

જમીનનું વર્ણન :-

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૧૧ ની ખેડવાણ જમીન જે "પીપરવાડી" તરીકે ઓળખાય છે. તે મુળ ખાતેદાર શ્રી રામજી ઝીણાના ખાતે આવેલ હોય, તેઓ ગુજરી જતા શ્રી ઠાકરશી રામજીનું નામ દાખલ કરવામાં આવ્યું જેના ગામ નમુના નં. ૬-હકક પત્રકના નોંધ નં. ૨૫ માંહે નોંધ કરેલ છે.

ત્યાર બાદ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૧૧ ની ખેડવાણ જમીન જે "પીપરવાડી" તરીકે ઓળખાય છે. ટીપ્પણ મુજબ ઠાકરશી રામજીના માલીકી તેમજ કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

ત્યાર બાદ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૧૧ ની ખેડવાણ જમીન "પીપરવાડી" તરીકે ઓળખાય છે. તે જમીનની નવી માપણી થતા માપણી થતા માપણી રજીસ્ટરમાં નોંધ થતા મવડી ગામના ગામ નમુના નં. હકક પત્રક-૬ માંહે નોંધ નં. ૧૯૯ થી નોંધ થયેલ છે.

ત્યાર બાદ મવડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૧૧ ની ખેડવાણ જમીન "પીપરવાડી" તરીકે ઓળખાય છે. તથા અન્ય જમીન જે ઠાકરશી રામજીના માલીકી હકકની તથા કબજાની આવેલ હતી તેઓએ તેના સંતાનો (૧) પટેલ જસમત ઠાકરશી તથા (૨) પટેલ બાબુ ઠાકરશી વચ્ચે ધરમેળ ભાડુ ભાગની વહેંચણી કરતા પુત્રી (૧) રંભાબેન તથા (૨) શાંતાબેનએ પોતાનો હકક ઉઠાવી લેતા હોય તેમજ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૧૧ તથા અન્ય રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૬૪, ૨૦૧, ૨૨૦, ૨૪૮ ની ધરમેળે ભાડુ ભાગની વહેંચણી કરતા તેની ગામ મવડીના રેવન્યુ રેકર્ડ નં. ૬-હકક પત્રક માંહે નોંધ નં. ૨૪ થી નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

જેમાં ઉપરોક્ત મુજબ ખેડવાણ જમીનો મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૧૧, ૨૨૦ જે પટેલ બાબુ ઠાકરશીના માલીકી હકક તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેના ગામ નમુના નં. ૮-અ ના ખાતા નં. ૫૫ થી માલીકી ધરાવે છે.

ત્યાર બાદ તેની પોતાની મવડી ગામના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૧૧ ની જુની શરતની ખેતીની ખેડવાણ જમીન જે "પીપરવાડી" તરીકે ઓળખાય છે. જે ખેતીની જમીન બીનખેતીના લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરવા માટે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના આસી. ટાઉન પ્લાનરના લે-આઉટ પ્લાન મંજૂરીના વર્ગીકરણ નં. ૩૩, તા. ૧૪/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજથી મંજૂર થયેલ છે.



Mitesh C. Patel

Advocate (Gujarat High Court) (B.Com., LL.B)

First Floor, Balaji Hall, 150 Flt Ring Road, Rajkot - 360005.

ત્યાર બાદ ગામ મવડીના સર્વે નં. ૨૧૧ ને બીનખેતી કરવા માટે બીનખેતી કરવા માટે કલેક્ટરશ્રી ની કચેરી રાજકોટમાં અરજી કરતા હુકમ નં. એન.એ./લે.રે.કો.ક/૬૫/કિસ નં. ૩૧૪/૧૭-૧૮, તા. ૧૪/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ બીનખેતી થયેલ છે. જેની ગામ નમુના નં. હકક પત્રક-૬ ના નોંધ નં. ૧૧૩૭૭ થી નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે. જેના ગામ નમુના નં. ૮-અ ના ખાતા નં. ૫૫૨૬ થી બીનખેતી ખાતુ છે.

ત્યાર બાદ ઉપરોક્ત જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૩૮-૦૦ (કોમન પ્લોટના તમામ હક્કો અને અધિકારો સહિતની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૦-૪૦) મંજૂર કરાવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સાથે અમો શ્રી બાબુભાઈ ઠાકરશીભાઈ એ રાજકોટની સબ રજી. ૨૦૨૭, તા. ૨૨/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ રાજકોટમાં કાર્યરત યમુના એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ દસ્તાવેજથી સદરહું જમીન વેચાણ આપેલ છે ત્યાર બાદથી માલિકી હક્ક તેમજ કબજો, ભોગવટો યમુના એન્ટરપ્રાઈઝના નામનો આવેલ છે. તથા સદરહું વેચાણની મવડી ગામના ગામ નમુના નં. ૨ માંહે એન્ટ્રી પ્રમાણીત કરાવેલ છે.

ત્યાર બાદ સદરહું મવડી રે.સ. ૨૧૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૩૪૦-૦૦ અમો માલિક યમુના એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢી દ્વારા શ્રી બાબુભાઈ ઠાકરશીભાઈના નામથી રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ બનાવવા માટે બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂરી ના બાંધકામ પરવાનગી ર.ચી. નં. ૪૦૮, તા. ૧૪/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ થી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે.

મિકલતની વિગત તેમજ ચર્તુ:સિમા :-

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, તાલુકા રાજકોટના રાજકોટ શહેર મહાનગરપાલિકામાં સમાવેશ થયેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૧૧ ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૬(મવડી-ડ્રાફ્ટ), ઓ.પી.નં. ૨૩ ની જમીન કુલ જમીન ચો.મી. ૩૪૪૦-૦૦ જેમાંથી મંજૂર થયેલ બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાન મુજબ ટી.પી.કપાત ચો.મી. ૧૧૦૦-૦૦ ત્યારબાદ બાકી રહેતી જમીનને રહેણાંક બીનખેતી માટે ફાળવેલ એફ.પી.નં. ૨૩(બીનખેતી હુકમ મુજબની જમીન ચો.મી. ૨૩૪૦-૦૦) ના પ્લોટ નં. ૧(સીંગલ યુનિટ) ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૩૮-૬૦ (કોમન પ્લોટની જમીન એરીયા ચો.મી.આ. ૩૦૦-૪૦ ના તમામ હક્કો અને અધિકારો સહિત) છે. જે અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીએ રાજકોટની સબ રજી. કચેરીના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨૦૨૭, તા. ૨૨/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રી બાબુભાઈ ઠાકરશીભાઈ હરસોડા પાસેથી ખરીદ કરી અને માલિકી હક્ક તેમજ કબજો, ભોગવટો સંભાળેલ છે,



Mitesh C. Patel

Advocate (Gujarat High Court) (B.Com., LL.B)

First Floor, Balaji Hall, 150 Fit Ring Road, Rajkot - 360005.

ચતુ:સિમા

- ઉત્તરે :- ૧૮-૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે :- લાગું એફ.પી.નં. ૨૪/એ પી.પી. આવેલ છે, ત્યારબાદ સર્વે નં.૨૧૨, ઓ.પી.નં. ૨૪ આવેલ છે.
પુર્વે :- કોમન પ્લોટ ત્યારબાદ ૧૮-૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- લાગું સર્વે નં. ૨૧૦, ઓ.પી.નં.૨૨, એફ.પી.નં. ૨૨/૧ આવેલ છે.

જમીનના ઉત્તરો-ઉત્તર ટાઈટલ ડીડઝ ::-

૧. યમુના એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૨ અસલ.
૨. રાજકોટની સબ રજી. કચેરીના અનુક્રમ નં. ૨૦૨૭, તા. ૨૨/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજથી અમો યમુના એન્ટરપ્રાઈઝ જોગ શ્રી બાબુભાઈ ઠાકરશીભાઈ હરસોડાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.
૩. રાજકોટની સબ રજી. કચેરીના અનુક્રમ નં. ૪૫૭૯, તા. ૦૩/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજથી અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજ તથા રજી. ઓફ ફર્મસ ના સર્ટીફિકેટ ફર્મ "જી" ની નકલ.
૪. જીલ્લા સેવા સદન, કલેક્ટર કચેરી, રાજકોટના હુકમ નં. એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૫/કેસ નં. ૩૧૪/૧૭-૧૮, તા. ૧૪/૦૩/૨૦૧૮ થી અમો વેચનારના નામનો બીનખેતી હુકમ અસલ.
૫. રાજકોટ મહાનગરપાલિકાના આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી ની કચેરીના જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની અરજીની મંજૂરીના વર્ગીકરણ નં. ૩૩, તા. ૧૪/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજથી અમો વેચનારના નામે મંજૂર થયેલ બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાન અસલ.
૬. સદરહું જમીનને લગતા ઉત્તરોઉત્તર પ્રમોલગેશનમાં ગામ નમુના નં. હક્ક પત્રક-૬, ૮-અ, ૭-૧૨ ની તમામ નોંધની ખરી નકલ.



Mitesh C. Patel

Advocate (Gujarat High Court) (B.Com., LL.B)

First Floor, Balaji Hall, 150 Flt Ring Road, Rajkot - 360005.

૭. માપણી શીટ તથા હિસ્સા ફોર્મ નં. ૪ ની ખરી નકલ.

૮. સદરહું જમીનના ટીપ્પણની ખરી નકલ.

ઉપરોક્ત વર્ણનવાળા ઉત્તરોત્તર ટાઈટલ ડીડઝ તપાસતા તેમજ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી, રાજકોટમાં સને ૧૯૮૯ થી ૨૦૧૮ ની સાલની ૩૦-વર્ષની સર્ચ ફી પહોંચ નં. ૨૦૧૮૩૨૬૦૧૪૨૫૮ તથા પહોંચ નં. ૨૦૧૮૦૨૩૦૩૬૭૨૧ તથા પહોંચ નં. ૨૦૧૮૦૨૨૦૩૩૩૭૦ થી ભરેલ છે. અને રેકર્ડ તપાસેલ છે. આ મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નોંધાયેલ નથી તેથી માનવાને કારણ છે કે ઉપરોક્ત બાબતમાં જણાવેલ મિલકતની માલિકી અને કબજો ભોગવટો યમુના એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનો આવેલ છે. આથી મારા સ્પષ્ટ અભિપ્રાય મુજબ સવાલવાળી મિલકતના ટાઈટલ કોઈપણ ગીરો બોજો વગરના વ્યાજબી, શંકા રહિત, માર્કેટેબલ અને ટાઈટલ કલીયર હોવાનું મારું માનવું છે.

સ્થળ: રાજકોટ, તા. ૨૦/૧૨/૨૦૧૮

મિતેશ સી. પટેલ (એડવોકેટ)

(એન્રોલમેન્ટ નં. જી/૧૦૫૧/૨૦૦૯)