(ઓ.) ૨૪૬૦૦૨૨
(મો.) ૯૮૨૫૭ ૭૦૧૧૦
વસંતલાલ સી. ગાંધી
બી.કોમ., એલએલ.બી., એડવોકેટ
ધર્મેશ વી. ગાંધી
બી.કોમ., એલએલ.બી., એડવોકેટ

(O) 2460022
(M) 98257 70110
Vasantlal C. Gandhi
B.Com, LL.B., ADVOCATE
Dharmesh V. Gandhi
B.Com, LL.B., ADVOCATE

101-102, First Floor, Sundaram Building, Palia Street, Next to Hills Nursery School,
Opp. Mudita Sweets, Nanpura, Surat.

તારીખ : ૦૯/૧૨/૨૦૨૧

ટાઇટલ રીપોર્ટ

વિષય :- ડીસ્ટ્રી. સુરત, તાલુકો સીટીના શહેર સુરતના **મોજે** ઉમરવાડામાં આવેલ **રે.સ.નં.૬૭ થી ૭૪, ૭૬ તથા ૭૭ પૈકી**થી નોંધાયેલી જમીન કે જે સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતાં **સીટી વોર્ડ નં.** ઉમરવાડા સીટી સર્વે **નોંધ નં. ૨૩૪૪** આપવામાં આવેલ છે અને તે જમીનને **ટી.પી.સ્કીમ નં.૮** (ઉમરવાડા) ના **ફા.પ્લોટ નં. ૫૨** માં આવેલ છે અને તેમાં અલગ અલગ સબ પ્લોટ નં. એ, બી, સી તથા ડી આપવામાં આવેલ છે તે પૈકી **સબ પ્લોટ નં. "સી"** થી નોંધાયેલી **૧૦૩૬.૫૦ સમ ચો.મી.** ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન તથા **સબ પ્લોટ નં. "ડી"** થી નોંધાયેલી **૧૦૩૬.૫૦ સમ ચો.મી.** ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન.

આમ્ ઉપરોક્ત બંને જમીનો મળીને **કુલ્લે ૨૦૭૩ સમ ચો.મી. થાય છે** તે બંને વાણીજયના હેતુ માટે બિનખેતી થયેલી જમીન.

ઉપરોકત બંને જમીનો પર આયોજીત **"શ્રી કુબેરજી પ્લાઝો"** નામના પ્રોજેકટ અંગેનો ટાઇટલ રીપોર્ટ.

સદરહુ મીલકત અંગે શ્રી કુબેરજી એલીગેન્ટ એક ભાગીદારી પેઢી તરફથી હમોને ઉપરોકત મીલકત બાબતે ટાઇટલ રીપોર્ટ આપવા માંગણી કરેલી છે. જેથી તે મીલકત અંગેના ટાઇટલ બાબતે જરૂરી નીચે જણાવેલા પેપર્સો જોઇ તપાસીને હમોએ ટાઇટલ રીપોર્ટ તૈયાર કરેલ છે. જે નીચે મુજબ છે.

DHARMESH V. GANDHI ADVOCATE

હમારી સમક્ષ રજુ થયેલ દસ્તાવેજોની વિગત :-

(૧) ટાઇટલ રીપોર્ટવાળી મીલકતોની ૭/૧૨ ની નકલો.

(૨) ગામના નમુના નં. ૬-અ ની એન્ટ્રીઓની નકલ.

(૩) ભાગીદારીના દસ્તાવેજની નકલ.

(૪) સબરજીસ્ટ્રારમાં કરેલ સર્ચ રીપોર્ટસ અંગેની રસીદ.

(૫) મંજુર પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠીઓની નકલ તથા ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટની નકલ.

ઉપરોક્ત પેપર્સોનો અભ્યાસ કરતા સદરહુ મોજે ઉમરવાડાના **સીટી સર્વે નં. ૨૩૪૪, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮(ઉમરવાડા), ફા.પ્લોટ નં. ૫૨ માં આવેલ સબ પ્લોટ નં. "સી" તથા સબ પ્લોટ નં. "ડી"** વાળી જમીનના ટાઇટલની હકીકત નીચે મુજબ છે.

<u>(૧)</u> <u>સદરહું બંને મીલકતો પૈકી સબ પ્લોટ નં. "સી" વાળી મીલકતના ટાઈટલની વિગત એવી છે કે,</u>

(૧) શહેર સુરતના મોજે ઉમરવાડામાં આવેલ રે.સ. નં. ૬૭ થી ૭૪, ૭૬ તથા ૭૭ પૈકીથી નોંધાયેલી અને સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ઉમરવાડા નોંધ નં. ૨૩૪૪ અને જે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮ અને ફા.પ્લોટ નં. ૫૨ થી ઓળખાય છે અને તેમાં અલગ અલગ સબ પ્લોટ નં. એ, બી, સી અને ડી આવેલ છે તે જમીનનાં મૂળ સુરત પારસી પંચાયત ફંડ એન્ડ પ્રોપર્ટીઝ ટ્રસ્ટની માલીકીની ચાલી આવેલી છે. જે ટ્રસ્ટ પબ્લીક ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ છે અને તે બોમ્બે પબ્લીક ટ્રસ્ટ એકટ હેઠળ સી-૧૬૮ થી નોંધાયેલી છે. જે ટ્રસ્ટે સબ પ્લોટ નં. "સી" વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૬.૫૦ ચો.મી. છે તે જમીન અંગે તા.૧૦/૦૯/૧૯૯૬ નાં રોજ ઠરાવ કરીને તેમના અગાઉ ચાલી આવેલા ભાડુત બી.આર.કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ અને સદરહું વેચાણથી આપવા માટેની પરવાનગી મહે. સંયુકત ચેરીટી કમિશ્નરશ્રી, વડોદરા તરફથી તા.૦૧/૦૪/૧૯૯૮ નાં રોજ હુકમ નં. ૩૬/૯૬-૯૭ થી આપવામાં આવેલી. અને તેની રૂએ બાંધકામ સહિતની મિલકત મજકુર સુરત પારસી પંચાયત ફંડ અને પ્રોપર્ટીઝ ટ્રસ્ટે સદરહુ મિલકત તેમનાં પ્રમુખ ડૉ.સામ સરોજ ભકકા મારફતે બી. આર. કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢીને તા.૩૦/૦૯/૧૯૯૮ ના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણથી આપેલી. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૩૦/૧૦/૨૦૦૧ ના રોજ નવો અનુ. નં. ૩૭૧૬ થી રજીસ્ટર્ડ

DHARMESH V. GANDHI ADVOCATE

થયેલ છે. જેનો જુનો અનુ. નં. ૧૪૮૪૨, તા.૦૫/૧૦/૧૯૯૮ થી નોંધાયેલ છે. આમ, ત્યારથી સદરહું જમીનનાં માલીક મુખત્યાર બી. આર. કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી બનેલા અને જે તે સમયે મજકુર બી. આર. કોર્પોરેશનના ભાગીદારો તરીકે મોહનભાઇ કાળીદાસ પટેલ તથા નટવરલાલ ગણેશનારાયણ માલપાણી, ગોવિંદ ગણેશનારાયણ માલપાણી તથા સરોજ હરીપ્રસાદ માલપાણી ચાલી આવેલા. ત્યારબાદ મોહન કાળીદાસ પટેલ તા.૦૪/૦૪/૧૯૯૪ ના રોજ મજકુર ભાગીદારી પેઢીમાંથી રીટાયર્ડ યાને છુટા થઇ ગયેલા. ત્યારબાદ બનવારી જી. માલપાણી મજકુર ભાગીદારી પેઢીમાં તા.૨૫/૦૧/૨૦૦૭ થી ભાગીદાર તરીકે જોડાયેલા. જયારે સરોજ હરીપ્રસાદ માલપાણી તથા નટવર જી. માલપાણી મજકુર ભાગીદારી પેઢીમાંથી તા.૨૫/૦૧/૨૦૦૭ ના રોજ રીટાયર્ડ થઇ ગયેલા. જેથી મજકુર ભાગીદારી પેઢીમાં ગોવિંદ ગણેશનારાયણ માલપાણી તથા બનવારી જી. માલપાણી ભાગીદાર તરીકે ચાલુ રહેલા અને તેઓ સિવાય અન્ય કોઇ ભાગીદારો મજકુર ભાગીદારી પેઢીમાં ભાગીદાર તરીકે રહેલા નહી.

સદરહુ જમીનમાં ટી.પી.સ્કીમ અમલમાં આવતા સદરહુ જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮ (ઉમરવાડા) ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૨ જેમાં અલગ અલગ સબ પ્લોટ નં. એ, બી, સી અને ડી આવેલ છે તે પૈકી સબ પ્લોટ નં. "સી" વાળી જમીન જ બી.આર. કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢીને વેચાણથી આપેલ છે. અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબ મજકુર જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૬.૫૦ સમ ચો.મી. થાય છે.

આમ, સદરહુ બિનખેતી જમીનના બી. આર. કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી કુલ એકલા અને સ્વતંત્ર માલીક તથા કબજેદાર હોવાથી સદરહુ જમીનની હરકોઇ રીતે વહીવટ વ્યવસ્થા કરવાનો તેઓને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ચાલી આવેલો અને તે હકક અને અધિકારની રૂએ નીચે પરિશિષ્ટવાળી જમીન બી. આર. કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢીનાએ શ્રી કુબેરજી એલીગેન્ટ, એક ભાગીદારી પેઢીનાને કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણથી આપેલ. જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૬૧૪૭ થી તા.૧૭/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જેથી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજથી નીચે પરીશિષ્ટવાળી મીલકતના શ્રી કુબેરજી એલીગેન્ટ, એક ભાગીદારી પેઢીના કુલ એકલા અને સ્વતંત્ર માલીક તથા કબજેદાર થયેલ છે. જેથી સદરહુ જમીનની હરકોઇ રીતે વહીવટ વ્યવસ્થા

DHARMESH V. GANDHI ADVOCATE

કરવાનોશ્રી કુબેરજી એલીગેન્ટ, એક ભાગીદારી પેઢીને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

તથા

(૨) સબ પ્લોટ નં. "ડી" વાળી મીલકતના ટાઈટલની વિગત એવી છે કે,

(૧) શહેર સુરતના મોજે ઉમરવાડામાં આવેલ રે.સ. નં. ૬૭ થી ૭૪, ૭૬ તથા ૭૭ પૈકીથી નોંધાયેલી અને સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ઉમરવાડા નોંધ નં. ૨૩૪૪ અને જે ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮ અને ફા.પ્લોટ નં. ૫૨ થી ઓળખાય છે અને તેમાં અલગ અલગ સબ પ્લોટ નં. એ, બી, સી અને ડી આવેલ છે તે જમીનનાં મૂળ સુરત પારસી પંચાયત ફંડ એન્ડ પ્રોપર્ટીઝ ટ્રસ્ટની માલીકીની ચાલી આવેલી છે. જે ટ્રસ્ટ પબ્લીક ચેરીટેબલ ટ્રસ્ટ છે અને તે બોમ્બે પબ્લીક ટ્રસ્ટ એકટ હેઠળ સી-૧૬૮ થી નોંધાયેલી છે. જે ટ્રસ્ટે સબ પ્લોટ નં. "ડી" વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૬.૫૦ ચો.મી. છે તે જમીન અંગે તા.૧૦/૦૯/૧૯૯૬ નાં રોજ ઠરાવ કરીને તેમના અગાઉ ચાલી આવેલા ભાડુત એફ.આર.કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢીને વેચાણથી આપવાનું નકકી કરેલ અને સદરહું વેચાણથી આપવા માટેની પરવાનગી મહે. સંયુકત ચેરીટી કમિશ્નરશ્રી, વડોદરા તરફથી તા.૦૧/૦૪/૧૯૯૮ નાં રોજ હુકમ નં. ૩૬/૯૬-૯૭/૧૨૧૨ થી આપવામાં આવેલી. અને તેની રૂએ બાંધકામ સહિતની મિલકત મજકુર સુરત પારસી પંચાયત ફંડ અને પ્રોપર્ટીઝ ટ્રસ્ટે સદરહુ મિલકત તેમનાં પ્રમુખ ડૉ.સામ સરોજ ભકકા મારફતે એફ.આર.કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢીને તા.૩૦/૦૯/૧૯૯૮ ના વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણથી આપેલી. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૩૦/૧૦/૨૦૦૧ ના રોજ નવો અનુ. નં. ૩૭૧૮ થી રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે. જેનો જુનો અનુ. નં. ૧૪૮૪૬, તા.૦૫/૧૦/૧૯૯૮ થી નોંધાયેલ છે. આમ, ત્યારથી સદરહું જમીનનાં માલીક મુખત્યાર એફ. આર. કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી બનેલા અને જે તે સમયે મજકુર એફ. આર. કોર્પોરેશનના ભાગીદારો તરીકે રેણુબેન ચંદ્રકાંત પોપટ તથા ગીરધર ગણેશ નારાયણ માલપાણી તથા હરીપ્રસાદ ગણેશનારાયણ માલપાણી તથા સુમન નટવરલાલ માલપાણી ચાલી આવેલા. ત્યારબાદ રેણુબેન ચંદ્રકાંત પોપટ તા.૦૪/૦૪/૧૯૯૪ ના

DHARMESH V. GANDHI ADVOCATE

રોજ મજકુર ભાગીદારી પેઢીમાંથી રીટાયર્ડ યાને છુટા થઇ ગયેલા. ત્યારબાદ ગોવિંદ જી. માલપાણી મજકુર ભાગીદારી પેઢીમાં તા.૨૪/૦૧/૨૦૦૭ થી ભાગીદાર તરીકે જોડાયેલા. જયારે સુમન એન.માલપાણી તથા હરીપ્રસાદ જી. માલપાણી મજકુર ભાગીદારી પેઢીમાંથી તા.૨૪/૦૧/૨૦૦૭ ના રોજ રીટાયર્ડ થઇ ગયેલા. જેથી મજકુર ભાગીદારી પેઢીમાં મજકુર એફ. આર. કોર્પોરેશનના ભાગીદારો તરીકે ગીરધર ગણેશ નારાયણ માલપાણી તથા ગોવિંદ જી. માલપાણી ભાગીદાર તરીકે ચાલુ રહેલા છે અને તેઓ સિવાય અન્ય કોઇ ભાગીદારો મજકુર ભાગીદારી પેઢીમાં ભાગીદાર તરીકે ચાલી આવેલા નહી.

સદરહુ જમીનમાં ટી.પી.સ્કીમ અમલમાં આવતા સદરહુ જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮ (ઉમરવાડા) ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૨ જેમાં અલગ અલગ સબ પ્લોટ નં. એ, બી, સી અને ડી આવેલ છે તે પૈકી સબ પ્લોટ નં. "ડી" વાળી જમીન વેચાણથી આપેલ છે. અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબ મજકુર જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ૧૦૩૬.૫૦ સમ ચો.મી. થાય છે.

આમ, સદરહુ બિનખેતી જમીનના એફ. આર. કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢીના કુલ એકલા અને સ્વતંત્ર માલીક તથા કબજેદાર થયેલા હોવાથી સદરહુ જમીનની હરકોઇ રીતે વહીવટ વ્યવસ્થા કરવાનો તેઓને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ચાલી આવેલ અને તે હકક અને અધિકારની રૂએ નીચે પરિશિષ્ટવાળી જમીન એફ. આર. કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢીનાએ શ્રી કુબેરજી એલીગેન્ટ, એક ભાગીદારી પેઢીનાને નીચે પરિશિષ્ટવાળી જમીન કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણથી આપેલ. જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૬૧૪૯ થી તા.૧૭/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જેથી મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજથી નીચે પરીશિષ્ટવાળી મીલકતના શ્રી કુબેરજી એલીગેન્ટ, એક ભાગીદારી પેઢીના કુલ એકલા અને સ્વતંત્ર માલીક તથા કબજેદાર થયેલ છે. જેથી સદરહુ જમીનની હરકોઇ રીતે વહીવટ વ્યવસ્થા કરવાનોશ્રી કુબેરજી એલીગેન્ટ, એક ભાગીદારી પેઢીને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

DHARMESH V. GANDHI ADVOCATE

આમ, સદરહુ પ્લોટ નં. "સી" તથા "ડી" વાળી આખી જમીન સુરત મહાનગર પાલીકાની હદમાં સમાવિષ્ટ થતા સદરહુ જમીનને ગુજરાત સરકારના

સર્કયુલર નં. GHM/2003/53/M/LRR/10/2002/1640(1)/K તા.૦૫/૦૭/૨૦૦૩ થી સદરહુ પ્લોટ નં. "સી" તથા "ડી" વાળી આખી જમીનને કલાસ-એ તરીકે બિનખેતીની જાહેર કરવામાં આવેલી. આમ, મજકુર પ્લોટ નં. સી તથા ડી વાળી જમીન બિનખેતી થયેલી છે.

સદરહુ વિસ્તાર જનરલ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ ઝોનમાં આવતો હોવાથી સુડા તરફથી તેઓના ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ નં. SUD/TECH/Z Cert/1105 તા.૦૫/૦૧/૨૦૦૫ થી સર્ટીફીકેટ આપેલ છે.

સદરહુ પ્લોટ નં. સી તથા ડી વાળી આખી જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગર પાલીકા તરફથી પુર્વ ઝોનના હુકમ ક્રમાંક ટી.ડી./૨૪, તા.૦૪/૦૧/૧૯૯૬ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ તથા રજાચીઠ્ઠી આપવામાં આવેલ.

આમ, આમ, ઉપર મુજબની તમામ હકીકત જોતા સદરહુ બંને જમીનો મળી કુલ્લે ૨૦૭૩ સમ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી વાણીજયના હેતુ માટે બિનખેતી થયેલી જમીન કે જે જમીન શ્રી કુબેરજી એલીગેન્ટ, એક ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી તથા કબજા વહીવટ હેઠળની ચાલી આવેલ છે. આમ, સદરહુ પ્લોટ નં. સી તથા ડી વાળી આખી જમીનના શ્રી કુબેરજી એલીગેન્ટ, એક ભાગીદારી પેઢીનાઓ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી કુલ, એકલા અને સ્વતંત્ર માલીક મુખ્તયાર થયેલા છે. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટેનો પ્લાન મંજુર થયેલ છે તથા રજાચીઠ્ઠી પણ આપેલ છે. જે મંજુર પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠી મુજબ હમોએ સદરહુ જમીન ઉપર "**શ્રી કુબેરજી પ્લાઝો**" નામના કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષનુ આયોજન પણ કરેલ છે.

સદરહુ શ્રી કુબેરજી એલીગેન્ટ, એક ભાગીદારી પેઢીનાઓ મજકુર જમીનો પૈકી સબ પ્લોટ નં. "સી" વાળી જમીન ઉપર ઈન્ડીયાબુલ્સ કોમર્શીયલ ક્રેડિટ લી. પાસેથી રૂા.૪,૦૧,૫૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ચાર કરોડ એક લાખ પચાસ હજાર પુરાની લોન મેલવેલ છે. જે અંગેનો મોર્ગેજ-ડીડ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૬૦ થી તા. ૦૨/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. તે જ રીતે શ્રી કુબેરજી એલીગેન્ટ, એક ભાગીદારી પેઢીનાઓ મજકુર જમીનો પૈકી સબ પ્લોટ નં. "ડી" વાળી જમીન ઉપર દીવાન હાઉસીંગ ફાયનાન્સ લી. પાસેથી રૂા.૫,૦૨,૬૧,૩૧૮/- અંકે રૂપિયા પાંચ કરોડ બે લાખ એકસઠ હજાર

DHARMESH V. GANDHI ADVOCATE

ત્રણસો અઢાર પુરાની લોન મેલવેલ છે. જે અંગેનો મોર્ગેજ-ડીડ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૯૯૬૮ થી તા. ૦૫/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

આમ, ઉપર મુજબની હકીકતમાં ઉપર જણાવેલ બોજા સિવાય સદરહુ મીલકતના ટાઇટલ મારા અભિપ્રાય મુજબ તદ્દન ચોખ્ખા, કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. તે બદલ મેં આ ટાઇટલ રીપોર્ટ આપેલ છે.

DHARMESH V. GANDHI ADVOCATE

ધર્મેશ વી. ગાંધી

એડવોકેટ

ENROLLMENT NO. G/335/1992