ABHAY BHARDWAJ ASSO.
"Suyog"Complex,
Opp.Lodhawad Police Chowki, Rajkot.
MO.78789 72372

J. V. THAKKAR

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

તા.૧૨/૯/૨૦૧૯

પ્રતિ,
સાહેબ શ્રી,

બાબત : <u>ટાઈટલ કલીયરન્સ રીપોર્ટ</u>

મહે. સાહેબશ્રી,

અમોને નીચે મુજબના વર્ણનવાળા ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરના રાજકોટ મહાનગર પાલીકામાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ ગામ કોઠારીયાના રે.સર્વે નં.૧૨૦ પૈકી ૧ ની જમીન એકર ૩–૦૪ બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટેના ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા પ્લોટસ કે જે શણગાર વાટીકા તરીકે ઓળખાય છે તે પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ ના સબ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ / ૧ થી ૮ તથા પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ ના સબ પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ / ૪ થી ૧૨ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૧૦૫૪–૫૩ ઉપર રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની બાંધકામ પરવાનગી તથા બાંધકામ પ્લાન સાથે બાંધકામ કરી રહેલ કુલ–૧૭ ટેનામેન્ટ મકાન (બ્લોક) કે જે રેસીડેન્સીયલ પ્રોજેકટને **"શણગાર વાટીકા"** તરીકે ઓળખાય છે તથા પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ ના સબ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ / ૯ થી ૧૧ ઉપર રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની બાંધકામ પરવાનગી તથા બાંધકામ પ્લાન સાથે એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ કરી રહેલ છે જે રેસીડેન્સીયલ પ્રોજેકટને **"શણગાર વિલા–એ"** તરીકે ઓળખાય છે તથા પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ ના સબ પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ / ૧ થી ૩ ઉપર રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની બાંધકામ પરવાનગી તથા બાંધકામ પ્લાન સાથે એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ કરી રહેલ છે જે રેસીડેન્સીયલ પ્રોજેકટને **"શણગાર વિલા–બી"** તરીકે ઓળખાય છે સદરહુ તમામ મીલ્કત પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ તથા ૪૭ થી ૫૪ ઉપર આવેલ હોય તેની ઉતરોતર દસ્તાવેજની ફાઈલ બતાવવામા આવેલ છે જે અંગેનો અમારો અભીપ્રાય નીચે મુજબ છેઃ–

Scanned by CamScanner

ABHAY BHARDWAJ ASSO.
"Suyog"Complex,
Opp.Lodhawad Police Chowki, Rajkot.
MO.78789 72372

J. V. THAKKAR

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

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના કોઠારીયા ગામ કે જે હાલ રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની હદમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ છે તેના જુના સર્વે નં.૨૮૪ ની ખેડવાણ જમીન એકર ૭–૦૮ ગુંઠા રાઘવ પરબત પ્રત્યક્ષ કબજેદાર હોય તેના નામે ગામનુમના નં.૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૬૬ થી પ્રમોલગેશન થયેલ. ત્યારબાદ સદરહુ ખેડવાણ જમીન ભાયોભાગ વહેચણી થતા ગામ નમુના નં.૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૭૩ થી બચુ રાઘવને મળેલ જેની નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ બચુ રાઘવ એ સદરહુ ખેડવાણ જમીન તેજા લાખા ને દ.અનું.નં.૫૨૬, તા.૧૧/૩/૧૯૫૮ ના રોજ વેચાણ આપેલ જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૧૯૦ પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ ખેડવાણ જમીન તેજા લાખાએ મેઘજી કરશન જોગ અનું.નં.૧૨૪૦, તા.૨૨/૫/૫૮ ના રોજ વેચાણ કરતા કોઠારીયા ના ગામ નમુના નં.૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૨૦૯ પ્રમાણીત થયેલ ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં નવી માપણી અમલમાં આવતા નવી માપણી થતા સદરહુ સર્વે નં.૨૮૪ ને નવો સર્વે નં.૧૨૦ આપવામાં આવેલ તથા ખેડવાણ જમીન એકર ૭–૨૭ ગુંઠા થયેલ જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૪૯૦ થી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ મેઘજીભાઈ કરશનભાઈએ સદરહુ સર્વે નં.૧૨૦ ની ખેડવાણ જમીન એકર ૭–૨૭ ગુંઠા ઘરમેળે વહેંચણી કરતા તેમનો પુત્ર ગાંડુભાઈ મેઘજીભાઈને ખાતે ચડાવવાં અરજી કરતા ગામ નમુના નં.૬ હકકપત્રકથી નોંધ નં.૧૮૩૩ પ્રમાણીત થયેલ ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં.૧૨૦ ની જમીન એકર ૭–૨૭ ગુંઠા બરાબર હે.આરે.ચો.મી. ૩–૧૧–૬૧ માંહેથી હે.આરે.ચો.મી.૧–૮૬–૧૬ ગાંડુભાઈ મેઘજીભાઈ માયાણીએ કેશુભાઈ હરજીભાઈ નભોયાને વેચાણ આપતા બાકી રહેતી જમીન હે.આરે.ચો.મી.૧–૨૫–૪૫ ગામ નમુના નં.૮–અ ના ખાતા નં.૧૪૪ થી ગાંડુભાઈ મેઘજીભાઈ માયાણીના ખાતે આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનને

..૩

Scanned by CamScanner

ABHAY BHARDWAJ ASSO.
"Suyog"Complex,
Opp.Lodhawad Police Chowki, Rajkot.
MO.78789 72372

J. V. THAKKAR

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

રહેણાંકના હેતુ માટે રાજકોટ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી (રૂડા) ના નં. કોઠારીયા/૬૧/૦૬, તા.૧૨/૦૫/૨૦૦૬ ના રોજથી લે–આઉટ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે. તે લે–આઉટ પ્લાન મુજબ સદરહુ જમીનને બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ–૬૫ હેઠળ રાજકોટ જીલ્લા કલેકટર સાહેબની કચેરીમાં અરજી કરતા જીલ્લા કલેકટર સાહેબ રાજકોટએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. એન એ – લેરેકોક – ૬૫ – કેસ નં.૫૨૦/૦૭–૦૮/વશી/૭૦૮૨/૮૯, તા.૨૦/૧૦/ ૨૦૦૮ ના રોજથી બીનખેડવાણ કરવા મંજુરી આપેલ છે અને સદરહુ મંજુર થયેલ લે–આઉટ મુજબ સદરહુ જમીનમાં કુલ પ્લોટ નં.૧ થી ૭૨ મંજુર થયેલ. સદરહુ પ્લોટસ ને "શણગાર વાટીકા" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે. જે માંહેથી પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ ની કુલ જમીન ચો.મી.૭૬૩–૦૮ નુ વર્ગીકરણ નં.૧૨૩, તા.૩૦/૯/૨૦૧૬ થી એકત્રીકરણ બાદ સબ પ્લોટીંગ કરી તેમા કુલ ૧૧ સબ પ્લોટ મંજુર થયેલ જે સબ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ / ૧ થી ૧૧ આપેલ. તથા પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૮૧૫–૮૯ નુ વર્ગીકરણ નં.૧૨૪, તા.૩૦/૯/૨૦૧૬ થી એકત્રીકરણ બાદ સબ પ્લોટીંગ કરી તેમાં કુલ ૧૨ સબ પ્લોટ મંજુર થયેલ જે સબ પ્લોટ નં. ૪૭ થી ૫૪ / ૧ થી ૧૨ આપેલ છે.

આમ ગાંડુભાઈ મેઘજીભાઈ માયાણી સદરહુ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ ના સબ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ / ૧ થી ૧૧ તથા પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ ના સબ પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ / ૧ થી ૧૨ ના માલીક અને કબજે ભોગવટેદાર છે. સદરહુ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ ના સબ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ / ૧ થી ૮ તથા પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ ના સબ પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ / ૪ થી ૧૨ ની જમીન ઉપર તેઓએ રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની બાંધકામ પરવાનગી નં.૪૨૯ થી ૪૩૨, તા.૧/૬/૨૦૧૯ મેળવી બિલ્ડીંગ પ્લાન

..૪

Scanned by CamScanner

ABHAY BHARDWAJ ASSO.
"Suyog"Complex,
Opp.Lodhawad Police Chowki, Rajkot.
MO.78789 72372

J. V. THAKKAR

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

મંજુર કરેલ જે બાંધકામ પરવાનગી મુજબ કુલ ૧૭ મકાનોનુ બાંધકામ કરી રહેલ છે તેને મકાન નંબર (બ્લોક નંબર) અનુક્રમે બી/૧ થી બી/૧૭ આપેલ છે તથા પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ ના સબ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ / ૯ થી ૧૧ ઉપર રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની બાંધકામ પરવાનગી નં.૪૯૯, તા.૧૯/૬/૨૦૧૯ તથા બાંધકામ પ્લાન સાથે એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ કરી રહેલ છે જે રેસીડેન્સીયલ પ્રોજેકટને **"શણગાર વિલા–એ"** તરીકે ઓળખાય છે તથા પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ ના સબ પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ / ૧ થી ૩ ઉપર રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની બાંધકામ પરવાનગી નં.૫૦૦ તથા બાંધકામ પ્લાન સાથે એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ કરી રહેલ છે જે રેસીડેન્સીયલ પ્રોજેકટને **"શણગાર વિલા–બી"** તરીકે ઓળખાય છે. તથા હાલ સદરહુ મકાનો તથા એપાર્ટમેન્ટોનુ બાંધકામ ચાલુ છે.

આમ ગાંડુભાઈ મેઘજીભાઈ માયાણીને સદરહુ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ ના સબ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ / ૧ થી ૮ તથા પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ ના સબ પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ / ૪ થી ૧૨ ઉપર બાંધવામાં આવેલ કુલ ૧૭ મકાનો તથાપ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ ના સબ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ / ૯ થી ૧૧ ઉપર બાંધવામાં આવેલ એપાર્ટમેનટ **"શણગાર વિલા–એ"** તથા પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ ના સબ પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ / ૧ થી ૩ ઉપર બાંધવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ **"શણગાર વિલા–બી"** નો તમામ વહીવટ, વેચાણ, વ્યવસ્થા કરવાનો હકક, સતા અને અધિકાર ધરાવે છે.

પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ ના સબ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ / ૧ થી ૮ વાળી મીલ્કત ની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ આવેલ છે.

ઉતર :–કોમન પ્લોટ તથા ૧૨–૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણ :– સબ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬/૯ ઉપર બાંધવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે.

પુર્વ :– પ્લોટ નં.૨૫ થી ૩૦ આવેલ છે.

..૫

Scanned by CamScanner

J. V. THAKKAR

ABHAY BHARDWAJ ASSO.
"Suyog"Complex,
Opp.Lodhawad Police Chowki, Rajkot.
MO.78789 72372

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

પશ્ચિમ:– ૭–૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલછે.

પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ ના સબ પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ / ૪ થી ૧૨ વાળી મીલ્કત ની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ આવેલ છે.

ઉતર :– લાગુ વેસ્ટ લેન્ડ આવેલ છે.

દક્ષિણ :– સબ પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪/૩ ઉપર બાંધવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે.

પુર્વ :– ૭–૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલછે.

પશ્ચિમ:– પ્લોટ નં.૫૫ થી ૫૯ આવેલ છે.

પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ ના સબ પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪ / ૧ થી ૩ ઉપર મીલ્કતની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ આવેલ છે.

ઉતર :– સબ પ્લોટ નં.૪૭ થી ૫૪/૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ મકાન આવેલ છે.

દક્ષિણ :– ૯–૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલછે.

પુર્વ :– ૭–૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલછે.

પશ્ચિમ:– પ્લોટ નં.૫૯ થી ૬૨ આવેલ છે.

પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ ના સબ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬ / ૯ થી ૧૧ ઉપર મીલ્કતની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ આવેલ છે.

ઉતર :– સબ પ્લોટ નં.૪૦ થી ૪૬/૮ ઉપર બાંધવામાં આવેલ મકાન આવેલ છે.

..૬

Scanned by CamScanner

ABHAY BHARDWAJ ASSO.
"Suyog"Complex,
Opp.Lodhawad Police Chowki, Rajkot.
MO.78789 72372

J. V. THAKKAR

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

દક્ષિણ :– ૯–૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલછે.

પુર્વ :– પ્લોટ નં.૨૪ થી ૨૫ આવેલ છે.

પશ્ચિમ:– ૭–૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલછે.

સદરહુ મિલ્કતના ઉતરોતર ટાઈટલ ડીડઝની અસલ ફાઈલ અમારી સમક્ષ રજુ થતા જે તપાસતા તેના નીચે મુજબ ટાઈટલ ડીડઝ છેઃ–

(૧) ગાંડુભાઈ મેઘજીભાઈના નામનુ ગામ નમુના નં.૭/૧૨, ૮–અ તથા પ્રમોલગેશનથી ઉતરોતર હકકપત્રક ગામનમુના નં.૬ અસલ.

(૨) રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.દ્રારા આપવામા આવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં.૪૨૯ થી ૪૩૨, તા.૧–૬–૨૦૧૯ ના રોજની તથા આરંભ પ્રમાણપત્રની અસલ.

(૩) રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.દ્રારા મંજુર કરવામા આવેલ બિલ્ડીગ પ્લાન અસલ.

(૪) રાજકોટ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી (રૂડા) એ મંજુર કરી આપેલ બીનખેતી લે–આઉટ પ્લાનની ખરીનકલ.

(૫) કલેકટર શ્રી રાજકોટ દવારા બીનખેતી હુકમ નં.એન.એ.લે.રે.કો. ક.૬૫, કેસ નં.૫૨૦/૦૭–૦૮/વશી/૭૦૮૨/૮૯, તા.૨૦/૧૦/૨૦૦૮ ના રોજ મંજુર થયેલ બીનખેતી હુકમની ખરી નકલ.

(૬) તેજા લાખા એ મેઘજીભાઈ કરશનભાઈ જોગ કરી આપેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૧૨૪૦, તા.૨૨/૫/૧૯૫૮ ના રોજનો અસલ.

(૭) આજદીન સુધીનુ બીનખેતી આકાર, લોકલફંડ,શિક્ષણ ઉપકર તથા જમીન મહેસુલ કર ભર્યાની નકલ.

..૭

Scanned by CamScanner

ABHAY BHARDWAJ ASSO.
"Suyog"Complex,
Opp.Lodhawad Police Chowki, Rajkot.
MO.78789 72372

J. V. THAKKAR

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

આમ સદરહું મીલ્કત ટાઈટલ કલીયર અને લોનેબલ છે તેવો હું અભિપ્રાય આપુ છુ. તેમજ ઉપરોકત ટાઈટલ ડીડઝ વંચાણે લેતા સદરહું મિલકત અંગેના ટાઈટલ શંકાથી પર, કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવાનું માલુમ પડેલ છે. તેમજ રાજકોટની સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સદરહુ મિલ્કત અંગે છેલ્લા ૩૦ વર્ષ કરતા વધુનું સર્ચ અમોએ પહોંચ નં.૨૦૧૯૦૨૨૦૨૫૧૪૧, તા.૧૨–૯–૨૦૧૯ તથા પહોંચ નં. ૨૦૧૯૦૨૩૦૨૭૫૧૫, તા.૧૨–૯–૨૦૧૯ તથા પહોંચ નં. ૨૦૧૯૩૨૭૦૦૮૧૦૦, તા.૧૨–૯–૨૦૧૯ થી કરેલ છે.

આમ ઉપરોકત ટાઈટલ ડીડઝ તથા મિલ્કતને લગતા તમામ રેકર્ડ તથા મીલ્કતના ઉતરોતર રેકર્ડ જોતા સદરહું મિલ્કત ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને બોજા રહીત અને લોનેબલ છે તેવો હું અભિપ્રાય આપુ છું.

રાજકોટ,

તા.૧૨–૯–૨૦૧૯

J. V. Thakkar
....

Scanned by CamScanner