RAMESH J. DUDHAGARA
B.COM., L.L.B.
ADVOCATE
Enrolment No : G/2638/2004
MO : 9825211196
E-mail : rameshdudhagara@gmail.com

Ref. No.____________

Date :- 11/11/2020

RAMESH J. DUDHAGARA SURAT ADVOCATE

:: ટાઇટલ રીપોર્ટ ::

વિગત : ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ પુણા ના મોજે ગામ **પુણા ના રે.સ.ન. : ૧૯૫**, જેનો **બ્લોક નંબર : ૨૧૭** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૨-૦૮-૪૧ ચો.મી. કે જેનો આકાર રૂા.૭૦૦૬-૦૦ પૈસાવાળી જમીન કે જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૦ (પુણા)** લાગુ પડતા **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૯**, જેનુ ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૬૭૩ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨, નોશનલ નં.૧, જેનુ ક્ષેત્રફળ **૧૨૪૨ ચો.મી** વાણિજયના હેતુ માટેની બિનખેતી ની જમીન, માં આયોજીત **"પવિત્રા પોઇન્ટ"** નામથી બાંધવામા બિલ્ડીગમાં આવેલ વાણિજય હેતુ માટેનાં દુકાનો વાળી મિલ્કત/ પ્રોજેકટનાં સંદર્ભે ટાઇટલ રીપોર્ટ આપવા બાબત........

મિલકત ધરાવનારનું નામ તથા સરનામુ

"પવિત્રા રિઆલીટી" – એક ભાગીદારી પેઢી

ઠે :- ૩૨૧, શ્રેયસ ડાયમંડ સેન્ટર, મીની બજાર, વરાછા રોડ, સુરતના ભાગીદારો

(૧) શ્રી મનસુખભાઇ કરમશીભાઇ શેલડીયા

(૨) શ્રી વિનુભાઇ અરજણભાઇ કાનાણી

(૩) શ્રી હસમુખભાઇ શંભુભાઇ કાનાણી

Scanned with CamScanner

મારી રૂબરૂ પક્ષકારોએ રજુ કરેલ નીચે જણાવેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, સુરતના ની કચેરીએ, ગામ રેવન્યુ દફતરે તથા સીટી સર્વે કચેરીમાં ચકાસણી કર્યા બાદ ઉપરોક્ત મિલકત સંદર્ભે ટાઇટલ રીપોર્ટ નીચે મુજબ આપવામા આવે છે. :-

સદરહુ મિલકતના ટાઇટલની હકીકત એવી છે કે.......

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ પુણા ના મોજે ગામ **પુણા ના રે.સ.ન. : ૧૯૫**, જેનો **બ્લોક નંબર : ૨૧૭** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૨-૦૮-૪૧ ચો.મી. કે જેનો આકાર રૂા.૭૦૦૬-૦૦ પૈસાવાળી જમીન કે જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૦ (પુણા)** લાગુ પડતા **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૯**, જેનુ ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૬૭૩ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨, નોશનલ નં.૧, જેનુ ક્ષેત્રફળ **૧૨૪૨ ચો.મી** વાણિજયના હેતુ માટેની બિનખેતી ની જમીન, માં આયોજીત **"પવિત્રા પોઇન્ટ"** નામથી બાંધવામા બિલ્ડીગમાં આવેલ વાણિજય હેતુ માટેનાં દુકાનો વાળી મિલ્કત/ પ્રોજેકટનાં સંદર્ભે ટાઇટલ સંબંધેની વિગત એવી છે કે :

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **પુણાના**, મોજે ગામ પુણાની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં. : ૧૯૫, બ્લોક નં. : ૨૧૭, વાળી જમીનના માલીક મંછાભાઇ મોરારભાઇ તથા રામુભાઇ મંછાભાઇના નામે ચાલી આવેલ જે પૈકી મંછાભાઇ મોરારભાઇનું તા.૧૭/૧૨/૧૯૮૭ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) વાલીબેન તે મંછુભાઇ મોરારભાઇની વિધવા, (૨) માધવભાઇ મંછુભાઇ, (૩) ભગુભાઇ મંછુભાઇ, (૪) હરિશભાઇ મંછુભાઇ, (૫) જયાબેન મંછુભાઇ, (૬) રામુભાઇ મંછુભાઇ, (૭) નરસિંહભાઇ મંછુભાઇ, (૮) મોહનભાઇ મંછુભાઇ, (૯) નારણભાઇ મંછુભાઇના નામો વારસાઇથી દાખલ કરેલ. જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં૩૬૬૭ થી તા.૨૦/૦૯/૨૦૦૩ ના રોજ થયેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

Scanned with CamScanner

મહે.કલેકટર સાહેબ, સુરતના પત્ર નં. (જ) બખ/તપસ/વશ.૪૮૯૭/૦૬, તા.૧૬/૧૦/૨૦૦૬ ના પત્ર મુજબ સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના જાહેરનામા ક્રમાંક કેવી/૨૬/૦૬/એસએમએન/૯૦૨૦૦૬/ ૪૧૦/પી, તા.૧૪/૨/૨૦૦૬ તથા જાહેરનામા ક્રમાંક કેવી/૨૧૨/૦૬એસએમએન/ ૯૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી, તા.૨૦/૦૭/૨૦૦૬ થી આઠ નગર પાલિકા તથા ૨૭ ગામોનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં થતા તેમા પુણા ગામનો સમાવેશ થતા રેવન્યુ રેકર્ડમાં પ્રાદેશિક ફેરફાર અંગેની નોંધ નંબર:૪૧૩૧, તા.૨૨/૧૨/૨૦૦૬ થી કરવામાં આવેલ છે. અને પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

મહે. કલેકટર સાહેબ, સુરતના પત્ર નં. (જ) બખ/તપસ/વશી૪૮૯૭/૦૬ તા.૧૯/૧૦/૦૬ ના પત્ર મુજબ સરકારશ્રીના શહેર વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના જાહેરનામા ક્રમાંક કેવી/૨૧૬/૦૬/એસએમએન/ ૯૦૨૦૬/૪૧૦/પી, તા. ૨૦/૦૭/૨૦૦૬ થી આઠ નગરપાલિકા તથા ૨૭ ગામનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં થતા તેમા પુણા ગામનો સમાવેશ થતા રેવન્યુ રેકર્ડમાં પ્રાદેશિક ફેરફાર મુજબ પુણા ગામને સુરત સીટી તાલુકામાં નવાગામ તરીકે દાખલની નોંધ નંબર : ૪૧૩૨ તા.૨૨/૧૨/૨૦૦૬ કરવામાં આવેલ છે. અને પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદર જમીનના માલિકો પૈકી વાલીબેન તે મંછુભાઇ મોરારભાઇની વિધવાનું તા.૨૯/૧૦/૧૯૯૮ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) માધુભાઇ મંછુભાઇ, (૨) ભગુભાઇ મંછુભાઇ (અપરણિત અને અપુત્રવાન મરણ તા.૬/૧૨/૨૦૦૧), (૩) હરિશભાઇ મંછુભાઇ, (૪) જયાબેન મંછુભાઇ, (૫) રામુભાઇ મંછુભાઇ, (૬) નરસિંહભાઇ મંછુભાઇ, (૭) મોહનભાઇ મંછુભાઇ, (૮) નારણભાઇ મંછુભાઇ, ના નામો વારસાઇથી દાખલ થયેલ. જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં.૪૧૮૦,

Scanned with CamScanner

તા.૨૪/૦૪/૨૦૦૭ના રોજથી થયેલ છે, જે નોંધ તા.૧૮/૦૮/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ જમીનના માલીક (૧) મધુભાઇ મંછુભાઇ (૨) હરિશભાઇ મંછુભાઇ, (૩) જયાબેન મંછુભાઇ, (૪) રામુભાઇ મંછુભાઇ, (૫) નરસિંહભાઇ મંછુભાઇ, (૬) મોહનભાઇ મંછુભાઇ, (૭) નારણભાઇ મંછુભાઇ પાસેથી સદર જમીન વિપુલભાઇ પરભુભાઇ પટેલનાએ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જેનો વેચાણનો દસ્તાવેજ મહે.સુરતના (નવાગામ) સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અ.નં.૯૯૩૪ થી તા.૨૧/૦૬/૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં.૪૨૨૩ થી તા.૧૨/૦૭/૨૦૦૭ ના રોજ થયેલ છે. જે નોંધ તા.૧૮/૦૭/૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદર જમીનના બ્લોક નં.૨૧૭, જેનુ ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૨-૦૮-૪૧ ચો.મી. વાળી જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ (પુણા) લાગુ પડતા સદર જમીનને ફાયનલ પ્લોટ નં.૮૯, ફાળવવામાં આવેલ અને ફાયનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૬૭૩ ચો.મી.ફાળવવામાં આવેલ છે.

આમ, સદર જમીનના બ્લોક નં.૨૧૭, જેનુ ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૨-૦૮-૪૧ ચો.મી.વાળી જમીનને ટી.પી સ્કીમ નં.૬૦ (પુણા), ફા.પ્લોટ નં.૮૯, ફા.પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૬૬૭૩ ચો.મી. વાળી જમીન અંગે હમો બીજાપક્ષનાએ મહે.કલેકટર સાહેબશ્રીને રહેણાંક કમ વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી મેળવવા અરજી કરતા મહે.કલેકટર સાહેબના હુકમ નં.એ/બખપ/એસ.આર.નં.૭૪૭ ૭૪૮, ૭૪૯/૧૬/ID.No.31229, 31231/વશી.૩૭૪ થી ૩૮૮/૧૭, તા.૨૩/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજથી ફા.પ્લોટ નં.૮૯, ની ૧૬૬૭૩ ચો.મી. પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧, ની ૭૩૩૮ ચો.મી પૈકી ૬૯૮૮ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે તથા ૩૫૦ ચો.મી. જમીનમાં વાણિજયના હેતુ માટે તથા **સબ પ્લોટ નં.૨ ના નોશનલ પ્લોટ નં.૧ ની ૧૨૪૨ ચો.મી. જમીનમાં વાણિજયના** હેતુ માટે તથા નોશનલ પ્લોટ નં.૨, ની ૫૧૭૯ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે તથા સબ પ્લોટ નં.૩, ની

Scanned with CamScanner

૨૯૧૪ ચો.મી. જમીનમાં વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં.૬૫૮૯, તા.૩૧/૧/૨૦૧૭ ના રોજથી થયેલ છે. જે નોંધ તા.૨૦/૦૩/૨૦૧૭ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ ટી.પી સ્કીમ નં.૬૦ (પુણા) ફા. પ્લોટ નં.૮૯, જેનુ ફા પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૧૬૬૭૩ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨, નોશનલ નં.૧, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૨૪૨ ચો.મી. વાણિજયના હેતુ મેટેની બિનખેતીની જમીન વિપુલભાઇ પરભુભાઇ પટેલનાઓ પાસેથી મે. **"પવિત્રા રીઆલીટી"** એક ભાગીદારી પેઢીએ ખરીદ કરેલ, સદર ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારો (૧) શ્રી મનસુખભાઇ કરમશીભાઇ શેલડીયા, (૨) શ્રી વિનુભાઇ અરજણભાઇ કાનાણી, (૩) શ્રી હસમુખભાઇ શંભુભાઇ કાનાણી નાઓ એ સહી કરી તા. ૦૯/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ની રૂએ ખરીદ કરેલ અને માલીક બનેલા. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરત-૩ (નવાગામ) નાં સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. : ૫૩૪૪ થી તા. ૦૯-૦૬-૨૦૧૧ નાં રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ રેવન્યુ દફતરે નમુના નં.૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૭૦૧૫ થી તા. ૨૦-૦૫-૨૦૧૯ નાં રોજ થયેલ છે. જે નોંધ સર્કલ ઓફીસર, પુણા સુરતનાએ તા. ૧૫-૦૭-૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરેલ છે.

સદરહુ ભાગીદારી પેઢી દ્વારા મુખ્ય ધંધો જમીનની ખરીદી/વેચાણ કરી, જમીન ડેવલપ કરવાનો, બાંધકામ કરવા/ કરાવવાનો, રેસીડેન્સીયલ-કોર્મશીયલ પ્રોજેકટ/સ્કીમ મુકવાનો, હાઇ રાઇઝ પ્રોજેકટ/સ્કીમ મુકવાનો, જમીનની ખરીદ કરી વેચાણ કરવાનો યા તેને લગતો કોઇપણ અન્ય ધંધો કરવાનાં હેતુથી તા.૧૭/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ ભાગીદારી પેઢીની રચના કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ જમીનમાલિકો દ્વારા સદરહુ ખુલ્લી જગ્યા ઉપર વાણિજયનાં હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી હુકમ નંબર ટી.ડી.ઓ/ ડી.પી-૧/નં.૦૦૩ થી તા. ૧૫/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ મેળવેલ. ત્યાર બાદ

Scanned with CamScanner

સદરહુ **"પવિત્રા રિયાલીટી"** એક ભાગીદારી પેઢી દ્વારા **"પવિત્રા પોઇન્ટ"** નામનાં કોમર્શીયલ પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ અને **"પવિત્રા પોઇન્ટ"** નામનાં બિલ્ડીગમાં વાણિજય હેતુ માટે દુકાન મિલ્કતો નું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવનાર છે.

આમ, એ રીતે સદરહું જમીન ના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર રીતે સંયુકત માલિક મુખત્યાર કબજેદાર **"પવિત્રા રિઆલીટી"** એક ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો **(૧) શ્રી મનસુખભાઇ કરમશીભાઇ શેલડીયા (૨) શ્રી વિનુભાઇ અરજણભાઇ કાનાણી (૩) શ્રી હસમુખભાઇ શંભુભાઇ કાનાણી** બનેલા અને ચાલી આવેલા છે.

આમ ઉપરોકત જણાવેલ રીતે, ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ પુણા ના મોજે ગામ **પુણા ના રે.સ.ન. : ૧૯૫, જેનો બ્લોક નંબર : ૨૧૭** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૨-૦૮-૪૧ ચો.મી. કે જેનો આકાર રૂા.૭૦૦૬-૦૦ પૈસાવાળી જમીન કે જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૦ (પુણા)** લાગુ પડતા **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૯,** જેનુ ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૬૭૩ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨, નોશનલ નં.૧, જેનુ ક્ષેત્રફળ **૧૨૪૨ ચો.મી** વાણિજયના હેતુ માટેની બિનખેતી ની જમીન, માં આયોજીત "પવિત્રા પોઇન્ટ" નામથી બાંધવામા બિલ્ડીગમાં આવેલ વાણિજય હેતુ માટેનાં દુકાનો વાળી મિલ્કત/ પ્રોજેકટનાં સંદર્ભે ટાઇટલ રીપોર્ટ આપવા બાબત......

<u>સદરહું ટાઇટલ અને અભિપ્રાય નીચે જણાવેલ દસ્તાવેજી પુરાવાઓનાં આધારે આપવામાં આવેલ છે.</u>

(૧) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૯૯૩૪, તા. ૨૧/૦૬/૨૦૦૭ ની નકલ

(૨) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૫૩૪૪, તા. ૦૯/૦૫/૨૦૧૯ ની નકલ

(૩) સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (સુડા) એ આપેલ ઝોનીગ સર્ટીફીકેટ ની નકલ

(૪) મહે. કલેકટર સાહેબ, સુરતનાએ આપેલ એન.એ. હુકમની નકલ

(૫) સુરત મહાનગરપાલિકા કચેરિએ આપેલ રજાચિઠ્ઠીની નકલ.

(૬) સુરત મહાનગરપાલિકા કચેરિએ મંજુર કરેલ પ્લાન ની નકલો.

(૭) ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ તથા ૮ અ ની નકલ

(૮) ગામ નમુના નં. ૬(હક્કપત્રક) ની નકલો

(૯) શોધ રસીદ નં. <u>૨૦૨૦૦૨૦૦૨૮૨૫૬</u>

Scanned with CamScanner

:: અભિપ્રાય ::

મારી સમક્ષ રજુ કરવામા આવેલ ઉપર જણાવેલ વિવિધ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, હુકમો અને અન્ય દાર્શનીક પુરાવાઓના આધારો થકી ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ પુણા ના મોજે ગામ **પુણા ના રે.સ.ન. : ૧૯૫,** જેનો **બ્લોક નંબર : ૨૧૭** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ હે.આરે.૨-૦૮-૪૧ ચો.મી. કે જેનો આકાર રૂા.૭૦૦૬-૦૦ પૈસાવાળી જમીન કે જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૦** (પુણા) લાગુ પડતા **ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૯,** જેનુ ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૬૬૭૩ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨, નોશનલ નં.૧, જેનુ ક્ષેત્રફળ **૧૨૪૨ ચો.મી** વાણિજયના હેતુ માટેની બિનખેતી ની જમીન, માં આયોજીત **"પવિત્રા પોઇન્ટ"** નામથી બાંધવામા બિલ્ડીગમાં આવેલ વાણિજ્ય હેતુ માટેનાં દુકાનો વાળી મિલ્કત/ પ્રોજેકટ **"પવિત્રા રીઆલીટી"** એક ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો **(૧) શ્રી મનસુખભાઇ કરમશીભાઇ શેલડીયા (૨) શ્રી વિનુભાઇ અરજણભાઇ કાનાણી (૩) શ્રી હસમુખ શંભુભાઇ કાનાણી** ની સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર સંયુકત માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ, વ્યવસ્થા, હેઠળની મિલકત છે. સદરહુ મિલકતનાં તમામ ટાઇટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તેવો આથી હું અભિપ્રાય આપું છું.

R. J. Dudhagara

RAMESH J. DUDHAGARA
SURAT
ADVOCATE

OFF : 122, SUNRISE CHEMBERS, MANGADH CHOWK, MINIBAZAR, VARACHHA, SURAT.

Scanned with CamScanner