

H. L. Kalkani

B.A., LL.B., ADVOCATE
(GUJARAT - HIGH COURT)



401-Raviraj Complex, Nr. Balaji
Hall, 150 feet Ring Road, Rajkot
MO. 98250 95120

Ref. No.

Date :

-:: સ્થાવર મિલ્કતનો ટાઈટલ વેરીફિકેશન રીપોર્ટ ::-

પ્રતિ,

બીલડફીક રીયલ્ટીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

તથા અધીકૃત વહીવટકર્તા દરજજે

શ્રી મનોજ મનસુખભાઈ ઘોણીયા,

ઉ.વ.: ૩૦, ધર્મ: હિન્દુ, ધંધો: વેપાર,

પેઢીનું સરનામું :- ઓફીસ નં. ૩૦૧, થર્ડ ફ્લોર, રોટેક કોર્નર, ગોવીંદરત્ન ચીનસીટી,

ખોડલ ચોક પાસે, ન્યુ ૮૦ ફુટ રોડ, મવડી, રાજકોટ-૪ (ગુજરાત).

(૧) સ્થાવર મિલ્કતનું વર્ણન :-

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૭૧ પૈકી ની જમીન એકર ૨-૦૯ ગુંઠાના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૫૦-૯૦ તથા પ્લોટ નં. ૩૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૩-૬૯ તથા પ્લોટ નં. ૩૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૩૦૮-૮૨ એમ મળી કુલ ૩ (ત્રણ) પ્લોટસની જમીન ચો.મી.આ. ૬૪૩-૪૧ તમોએ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૭૯૮૪, તા. ૨૦-૧૧-૧૯ ના રોજથી શ્રી ભીમાભાઈ જુઠાભાઈ રંગાણી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર તમોએ બાંધકામ માટે અરજી કરતા રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૨૭૩, તા. ૧૧-૦૨-૨૦૨૦ ના રોજથી કોમર્શીયલના હેતુ (મર્કન્ટાઈલ-૧) માટે રીવાઈઝડ બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરી આપેલ છે અને મંજૂર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ તમોએ બેઝમેન્ટ માં ટુ-વ્હીલર કવર્ડ પાર્કીંગ સીડી, ફાયર લીફ્ટ તથા રેમ્પનું બાંધકામ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં દસ શોપ, એક લેડીઝ તથા એક જેન્ટસ ડબલ્યુ સી, હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, બે યુરીનલ, સીડી, ફાયર, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ઓપન પાર્કીંગનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં આઠ શોપ, એક લેડીઝ તથા એક જેન્ટસ ડબલ્યુ સી, બે યુરીનલ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા સેકન્ડ ફ્લોરમાં આઠ ઓફીસ, એક લેડીઝ તથા એક જેન્ટસ ડબલ્યુ સી, બે યુરીનલ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા બે ટેરેસ તથા થર્ડ ફ્લોરથી સેવનથ ફ્લોર ઉપર દરેક ફ્લોરમાં આઠ ઓફીસ, એક લેડીઝ તથા એક જેન્ટસ ડબલ્યુ સી, બે યુરીનલ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે આમ તમોએ સદરહું બીલ્ડીંગને "પોસીબલ ટ્રાઈએન્ગલ" નામ આપેલ છે. આમ ત્યારથી સદરહું મિલ્કત તમારી ભાગીદારી પેઢીની માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ હોય જે અંગેના તમો પાસેથી પ્રાપ્ત થયેલ ટૂકોપી દસ્તાવેજ તપાસ કર્યા બાદ અમો એવા નિર્ણય ઉપર આવ્યા છીએ કે ઉપર જણાવેલ

...૨/-



મિલકતના ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટમાં દર્શાવેલ નીચે મુજબના ટાઈટલ અમારી દ્રષ્ટિએ કલીયર માર્કેટેબલ તેમજ કોઈપણ પ્રકારની વ્યાજબી શંકાઓ રહિત છે.

(૨) હીસ્ટ્રી ઓફ ટાઈટલ :-

સદરહું મવડી ગામના હકકપત્રક પ્રમોલગેશન વખતે ખાતેદાર પા. બેચર જેરામ તથા દેવરાજ વિરા હોય તેના નામે હકકપત્રક નોંધ નં. ૮૬ થી નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે. તથા બન્ને ભાગીદારો હોઈ અને જમીન વહેંચી લીધેલ હોઈ પા. દેવરાજ વિરાનુ નામ દાખલ કરવામાં આવેલ તે અંગેની હકકપત્રક નોંધ નં. ૮૭ થી નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ કણબી દેવરાજ વીરાના ખાતાની જમીનની નવી માપણીના આંકડા સરવે ખાતેથી લખાઈ આવતા માપણી રજીસ્ટરે લખ્યા મુજબ સરવે નંબર ૭૧ થાય છે જે અંગેની નોંધ હકકપત્રક નોંધ નં. ૨૦૭ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ પટેલ દેવરાજ વીરાનુ તા.૧૦-૧૧-૮૬ ના રોજ અવસાન થતા જેની વારસાઈ નોંધ જાગા દેવરાજ વીગેરેના નામે હકકપત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૮૭૦, તા. ૨૯-૧-૮૭ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ જાગા દેવરાજ વીગેરેના સંયુક્ત ખાતામાંથી જમનાબેન દેવરાજ વીગેરેએ હકક, હીસસો ઉઠાવી લેતા નામકમી થતા તે અંગે હકકપત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૧૫૮૦, તા. ૨૩-૩-૦૧ થી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સર્વે નં. ૭૧ પૈકીની બાકી રહેતી જમીન એકર ૨-૦૮ ગુંઠા કુલ જમીન ૬૭૧૫-૦૦ ચો.મી. નો શ્રી જાગાભાઈ દેવરાજભાઈ સાકરીયા વીગેરેએ રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાં બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે. અને ત્યારબાદ રાજકોટ જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબ શ્રીના હુકમ નં. એનએલેરેકોક-૬૫ કેસ નં. ૮૩/૦૩-૦૪ તા. ૧૫-૧-૦૪ ના રોજથી સદરહું જમીન બીનખેડવાણ કરી આપેલ છે. જે હકકપત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૭૦૮૭, તા.૨૩-૧-૦૪ થી દાખલ થયેલ છે.

ત્યારબાદ શ્રી જાગાભાઈ દેવરાજભાઈ સાકરીયા વીગેરેએ શ્રી ભીમાભાઈ જુઠાભાઈ રંગાણી જોગ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૫૩૫, તા. ૨૦/૦૭/૨૦૦૫ (નોંધ્યા તા. ૬-૮-૦૫) ના રોજ વેચાણ આપેલ છે. જે હકકપત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૭૮૨૨, તા.૧૫-૮-૦૫ થી પ્રમાણીત થયેલ છે. (પ્લોટ નં. ૩૪)

ત્યારબાદ શ્રી જાગાભાઈ દેવરાજભાઈ સાકરીયા વીગેરેએ શ્રી ભીમાભાઈ જુઠાભાઈ રંગાણી જોગ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૫૩૪, તા. ૨૦/૦૭/૨૦૦૫ (નોંધ્યા તા. ૬-૮-૦૫) ના રોજ વેચાણ આપેલ છે. જે હકકપત્રક નં. ૬ માં નોંધ નં. ૭૮૨૧, તા.૧૫-૮-૦૫ થી પ્રમાણીત થયેલ છે. (પ્લોટ નં. ૩૨ તથા ૩૩)

ત્યારબાદ શ્રી ભીમાભાઈ જુઠાભાઈ રંગાણીએ તમારા જોગ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૮૮૪, તા. ૨૦-૧૧-૧૮ ના રોજ વેચાણ આપેલ છે. જે ગામનમુના નં. ૨ માં નોંધ નં. ૨૮૩૧ થી દાખલ થયેલ છે. (પ્લોટ નં. ૩૨ થી ૩૪)



ત્યારથી સદરહુ ઉપરોક્ત જમીન તમારી કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની છે. ત્યારબાદ સદરહુયારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર તમોએ બાંધકામ માટે અરજી કરતા રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૨૭૩, તા. ૧૧-૦૨-૨૦૨૦ ના રોજથી કોમર્શીયલના હેતુ (મર્કન્ટાઈલ-૧) માટે રીવાઈઝડ બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરી આપેલ છે અને મંજૂર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ તમોએ બાંધકામ શરૂ કરેલ છે આમ તમોએ સદરહુ બીલ્ડીંગને "પોસીબલ ટ્રાઈએન્ગલ" નામ આપેલ છે.



આમ ત્યારથી સદરહુ મિલકત તમારી માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

આ રીતે પ્રથમથી અત્યાર સુધીની ઉતરોતર કડી મળી આવેલ છે.

(૩) સ્થાવર મિલકતને લગતા ટાઈટલ ડીઝઝ :-

- (૧) રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૨૭૩, તા. ૧૧-૦૨-૨૦૨૦ ના રોજની બાંધકામ પરવાનગી, તથા મંજૂર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન અસલ.
- (૨) તમો બીલ્ડફીક રીયલ્ટીના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૨.
- (૩) તમારા જોગ શ્રી ભીમાભાઈ જુઠાભાઈ રંગાણીએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૭૯૮૪, તા. ૨૦-૧૧-૧૯ ના રોજનો અસલ દસ્તાવેજ.
- (૪) શ્રી ભીમાભાઈ જુઠાભાઈ રંગાણી જોગ શ્રી જાગાભાઈ દેવરાજભાઈ સાકરીયા તથા શ્રી નરશીભાઈ દેવરાજભાઈ સાકરીયાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૫૩૪, તા. ૨૦/૦૭/૨૦૦૫ (નોંધ્યા તા. ૬-૮-૦૫) ના રોજનો દસ્તાવેજ અસલ.
- (૫) શ્રી ભીમાભાઈ જુઠાભાઈ રંગાણી જોગ શ્રી જાગાભાઈ દેવરાજભાઈ સાકરીયા તથા શ્રી નરશીભાઈ દેવરાજભાઈ સાકરીયાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૫૩૫, તા. ૨૦/૦૭/૨૦૦૫ (નોંધ્યા તા. ૬-૮-૦૫) ના રોજનો દસ્તાવેજ અસલ.
- (૬) કલેક્ટર શ્રી રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં. એનએ-લેરેકોક-૬૫, કેસ નં. ૭૩/૦૩-૦૪, તા. ૧૫-૦૧-૨૦૦૪ ના રોજની ખરી નકલ.
- (૭) રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનના આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રીએ તેમની કચેરીના જમીન આકવા/ભાગ કરવાની અરજીની મંજૂરી વર્ગીકરણ નં. ૫૮, તા. ૭-૦૫-૨૦૦૩ ના રોજની પરવાનગી તથા મંજૂર કરી આપેલ લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
- (૮) ઉતરોતર હકકપત્રક નં. ૬ ની પ્રમોલગેશનથી ખરી નકલો.
- (૪) ઉપર મુજબના દસ્તાવેજો વિચારણા હેઠળ લીધા બાદ સદરહુ મિલકતના માલીકે બાંહેધરી આપેલ છે કે આ મિલકત તેઓના કબજા ભોગવટામાં છે. જે બાબતે સબ-રજી. શ્રી રાજકોટમાં સને. ૧૯૯૦ થી ૧૯૯૮ ની સર્ચ ફી રૂ. ૧૦૦/-

...૪/-

પહોંચ નં. ૨૦૨૦૦૨૨૦૦૫૮૩૩, તા. ૬/૦૩/૨૦ તથા સને. ૧૯૯૮ થી ૨૦૧૨ ની સર્ય ફી રૂ. ૧૬૦/- પહોંચ નં. ૨૦૨૦૦૨૩૦૦૭૦૨૦, તા. ૬/૦૩/૨૦ તથા સને. ૨૦૧૨ થી ૨૦૨૦ ની સર્ય ફી રૂ. ૧૦૦/- પહોંચ નં. ૨૦૨૦૩૨૬૦૦૩૨૯૯, તા. ૬/૦૩/૨૦ થી ભરપાઈ કરેલ છે. આમ કુલ ૩૦ વર્ષનું સર્ય લીધેલ છે. જે સર્યથી અન્ય કોઈ વ્યવહાર થયેલ માલુમ પડતુ નથી.

ઉપરોક્ત સમગ્ર મિલ્કતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : લાગુ સર્વે નં. ૭૪ ની જમીન આવેલ છે.
 દક્ષિણે : ૨૪-૦૦ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
 પુર્વે : લાગુ સર્વે નં. ૭૪ ની જમીન આવેલ છે.
 પશ્ચિમે : ૭-૫૦ મીટરનો નો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

(૫) તેમજ મીલ્કતના માલીકે સવાલવાળી મિલ્કત કોઈપણ પ્રકારે વિવાદસ્પદ નથી તેમજ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે હસ્તાંતર કરેલ નથી, કોઈનુ કોઈપણ પ્રકારનુ કરજ, ગીરો, બોજો કે દેવુ નથી તેમજ સદરહું મિલ્કત સંપુર્ણ બોજા મુક્ત છે તેમજ સદરહું મીલ્કતની બાંધકામ પરવાનગી તથા બીલ્ડીંગ પ્લાન તમારા નામે મંજુર થયેલ છે તથા મીલ્કતનુ કંપલીશન બાકી છે. તેવુ સોગંદનામા દ્વારા જાહેર કરી બાહેંધરી આપેલ છે.

(૬) આ રીપોર્ટની સાથે પારા નં. ૨ મુજબના ઉતરોતર ટાઈટલ ડીડઝ રાખેલ છે.

આમ ઉપરોક્ત વિગતો તપાસતા એવા નિર્ણય ઉપર આવ્યા છીએ કે સવાલ વાળી મિલ્કત ટાઈટલ ક્લીયર માર્કેટેબલ તેમજ કોઈપણ જાતની વ્યાજબી શંકાઓ રહિત છે.

સ્થળ : રાજકોટ

તારીખ : ૨૭/૦૩/૨૦૨૦



.....
 એ.ય. એલ. કલકાણી (એડવોકેટ)

En. No. G/1986/2006