Haresh N Patel

ADVOCATE AND NOTRY

(Tax and Revenue Consultant)

A-501/C, RJD BUSINESS HUB, NAGINAWADI KATARGAM,

SURAT, GUJARAT - 395004

MO-: 99244 27553

HARESH N. PATEL SURAT M. NO. G/1152/08 ADVOCATE

Date : 12/09/2022

<u>ટાઇટલ રીપોર્ટ</u>

ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ : અડાજણ (સુરતસીટી) ના **મોજે ગામ : કોસાડ** ના, બ્લોક નં. : ૧૦૭૩ પૈકી ૧, **ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૬૬ (કોસાડ-વરીયાવ)** ના લાગુ પડતા **ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૩૨૮** કે જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૭૭૪૦.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતી ની જમીનમાં રહેણાંક ના હેતું માટે આયોજન કરવામાં આવેલ **''શ્રી બંગ્લોઝ ''** નાં નામથી ઓળખાતી સોસાયટી નો ટાઇટલ રીર્પોટ

મજકુર મોજે કોસાડના મુળ રેવન્યુ સર્વે નંબર ૫૮૧-૧ તથા ૧૮૧-૨, બ્લોક નં. ૧૦૭૩ પૈકી ૧ થી નોંધવામાં આવેલ જમીન, રેવન્યુ દફતરે, રૂપાબાવા ચંદાબાવા ના નામ ઉપર માલિક, કબજેદાર તરીકે ચાલતી આવેલ હતી. તેઓ તારીખ : ૨૫/૦૩/૧૯૪૭ ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના વારસદારો મોહનસિંહ રૂપસિંહ, માનસિંહ રૂપસિંહ, જયસિંહ રૂપસિંહ તથા ઇશ્વરસિંહ રૂપસિંહ ના નામો વારસાઇ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન તારીખ : ૨૬/૦૫/૧૯૫૪ ના રોજ તેઓના વચ્ચે ભાઇ ભાગે વહેંચણી કરેલ. જે વહેંચણી મુજબ સદર સર્વે નંબર: ૫૮૧-૧ તથા ૫૮૧-૨ વાળી જમીન ઇશ્વરસિંહ રૂપસિંહ ના હિસ્સે આવેલી. જેની નોંધ ગામ દફતરે હકક પત્રક નમુના નંબર : ૬ ના નોંધ નંબર : ૧૫૮૦ થી તારીખ : ૨૬/૦૫/૧૯૫૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને જે નોંધ તારીખ : ૧૨/૦૭/૧૯૫૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરેલ છે

સદરહું જમીનના માલીક ઇશ્વરસિંહ રૂપસિંહ પાસેથી બ્લોક નં. ૧૦૭૩ પૈકી ૧ વાળી જમીન (૧) મગનભાઇ ભગાભાઇ પટેલ (૨) મોરારભાઇ ભગાભાઇ પટેલ તથા (૩) મણીલાલ ભગાભાઇ પટેલ એ વેચાણ થી રાખેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સુરતના સબ રજી. સાહેબ ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૭૩૪ તારીખ : ૧૦/૦૭/૧૯૬૩ થી નોંધાયેલ છે અને જે અંગેની નોંધ મોજે : કોસાડ ના હકક પત્રક નમુના નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર :

HARESH N. PATEL
SURAT
M. NO.
G/1152/08
ADVOCATE

૨૧૮૦ થી તારીખ : ૧૫/૦૭/૧૯૬૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે અને જે નોંધ તારીખ : ૧૮/૧૧/૧૯૬૫ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે. એ રીતે સદરહું બ્લોક નં. ૧૦૭૩ પૈકી ૧ વાળી જમીનના માલીક તરીકે (૧) મગનભાઇ ભગાભાઇ પટેલ (૨) મોરારભાઇ ભગાભાઇ પટેલ તથા (૩) મણીલાલ ભગાભાઇ પટેલ ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું કોસાડ ગામમાં એકત્રીકરણ ની યોજના અમલમાં આવતા મહે., સેટલમેન્ટ કમીશનર શ્રી સાહેબ ના ક્રમાંક કોન/સુરત/૮૩૩, તારીખ : ૨૫/૦૬/૧૯૮૧ થી મંજુર કરી તે ગુજરાત રાજયના પુરવણી રાજયપત્રના (ભાગ-૧ ના) પાના નંબર : ૧૭૬ ઉપર તારીખ : ૧૬/૦૩/૧૯૮૧ થી પ્રસિધ્ધ થયેલ અને તારીખ : ૦૬/૦૫/૧૯૮૧ થી સંપુર્ણ રીતે યોજના અમલમાં લાવવામાં આવેલ જે જીલ્લા ઇન્સ્પેકટર સાહેબ જમીન રેકર્ડ તરફથી નંબર : કે.જે.પી.એલ.આર.૧૧/૮૧/૮૨ થી ૧૧/૮૦/૮૫ થી મંજુર કરી જેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : ૪૫૭૩ થી પાડવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ

ત્યારબાદ બ્લોક નં. ૧૦૭૩ વાળી જમીન પૈકી ૦-૨૫-૩૦ ચો.મી. જમીન આવાસ યોજના માટે ગુ.હા.બોર્ડ માટે સંપાદન કરવામાં આવેલ. જ.સ.ધારાની કલમ ૧૧ નો એવોર્ડ તારીખ : ૦૨/૧૧/૧૯૮૯ ના રોજ ખા.જ.સ.અધીકારશ્રી(ગુ.હા.બોર્ડ) અમદાવાદ તારીખ : ૧૭/૦૭/૧૯૯૦ ના નંબર : એલ.એ.કયુ/કોસાડ ના નોંધ નંબર : ૩/૯૦ હેઠળ મામલતદાર શ્રી ચોર્યાસીના શેરા નંબર : આર.ટી.એસ./વશી/૨૬૦૭ તારીખ : ૧૮/૦૭/૧૯૯૦ થી હુકમ થયા મુજબ એવોર્ડ ની નકલ આધારે જ.સ.કેસ નંબર : ૧૭/૮૬ થી કબજેદારના નામ કમી કરી કા.ઇજનેર શ્રી ગુ.હા.બોર્ડ નું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ જેની નોંધ મોજે : કોસાડ ના હકકપત્રક ગામનો નમુના નંબર : ૬ ની નોંધ નંબર : ૫૦૭૪ થી તારીખ : ૨૦/૦૭/૧૯૯૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે અને જે નોંધ તારીખ : ૧૪/૧૨/૧૯૯૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મે.જીલ્લા ઇન્સ્પેકટર, જમીન રેકર્ડ સુચીના તારીખ : ૦૫/૧૨/૧૯૯૦ ના હુકમ નંબર : કે.જે.પી.એસ.આર.૨૬/૯૦/૯૧/૯૧, મે. મામલતદાર સાહેબ ના હુકમ નંબર : આર.ઇ.વી.વશી ૩૬૨૦/૯૦ મામ.કચેરી સુરત તારીખ : ૧૩/૧૧/૧૯૯૦ ના આધારે (ગુ.હા.બોર્ડ) ના મે. ખાસ જ.સ.અધી.સાહેબ તરફથી કેસ નંબર : ૧૫,૧૬,૧૭,૨૦,૧૯,૩૦/૯૦-૯૧, દુ.પં.નંબર : ૧૬ થી બ્લોક નંબર : ૧૦૭૩-બ નું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧-૧૯-૦૮ હે.આરે.ચો.મી. કરી બ્લોક બીભાજન કરવામાં આવેલ છે જે દુરસ્તી કરવાની નોંધ ગામના નમુના નંબર : ૬ મા નોંધ નંબર : ૬૦૩૮ થી તારીખ : ૧૮/૧૨/૧૯૯૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે અને જે નોંધ તારીખ : ૧૪/૦૮/૧૯૯૧ ના

HARESH N. PATEL
SURAT
M. NO.
G/1152/08
ADVOCATE

રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે જે પૈકી બ્લોક નંબર : ૧૦૭૩/અ યાને ૧૦૭૩ પૈકી ૨ વાળી જમીન ગુ.હા.બોર્ડ ને સંપાદન કરેલી

ત્યારબાદ મહેરબાન સક્ષમ અધીકારી અને અધીક કલેકટર સુરતના હુકમ ક્રમાંક નંબર : યુ.એલ.સી. ૬(૧) ૧૧૫/૯૩ કોસાડ યુ-૪ તારીખ : ૩૧/૩/૧૯૯૫ તથા નંબર : યુ.એલ.સી./૬(૧)/૩/૧૯/૧૦૪/૮૬ કોસાડ યુ.૪ તારીખ : ૩૦/૦૬/૧૯૯૦ થી ફાજલ જમીન તરીકે હુકમ કરવામાં આવેલ જે મહેરબાન સક્ષમ અધીકારી અનેઅધીક કલેકટર સુરતના પત્ર નંબર : યુ.એલ.સી/૬(૧) ફાજલ નોંધ/યુ.૪ તારીખ : ૧૦/૦૭/૧૯૯૫ તથા મામલતદાર ચોર્યાસીના પત્ર નંબર : જમન/ફાજલ નોંધ/વશી/૧૫૧૩/૯૫ તારીખ : ૨૦/૦૭/૧૯૯૫ આધારે ફાજલ જમીન ની નોંધ મોજે ગામ કોસાડ ના હકકપત્રક ગામના નમુના નંબર : ૬ મા નોંધ નંબર : ૮૨૦૮ થી તારીખ : ૦૫/૦૮/૧૯૯૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને તે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ હતી

ત્યારબાદ મજકુર ફાજલ જાહેર કરવામાં આવેલ જમીન જે હુકમ નામદાર શહેરી જમીન પંચે તેઓના હુકમ નંબર : અપીલ સુરત-૪૮/૯૪ તારીખ : ૨૯/૦૮/૧૯૯૬ થી રદ કરી કેસ નવેસર થી નિર્ણય લેવા રીમાન્ડ અરજી કરેલ જે શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારો ૧૯૭૬ તારીખ : ૩૦/૦૩/૧૯૯ થી રદ થતા કોસાડની રે.સ.નંબર : ૫૮૧/૧/૨ ની જમીન ફાજલ કરેલ નથી જે સક્ષમ અધીકારી અને અધીક કલેકટર યુ.એલ.સી(સંકલન) સુરતના પત્ર નંબર : યુ.એલ.સી/૬(૧) કેસ નંબર : ૧૧૫/૯૩/યુ.૪ તારીખ : ૨૭/૦૫/૨૦૦ થી પ્રમાણીત નકલ આધારે નામદાર સરકારશ્રી નું નામ કમી કરી મુળ માલીકો (૧) મગનભાઇ ભગાભાઇ પટેલ (૨) મોરારભાઇ ભગાભાઇ પટેલ તથા (૩) મણીલાલ ભગાભાઇ પટેલ ના નામ દાખલ કરેલ જેની નોંધ મોજે ગામ : કોસાડ ના હકકપત્રક ગામના નમુના નંબર : ૬ મા નોંધ નંબર : ૮૮૮૦ થી તારીખ : ૧૬/૧૦/૨૦૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે અને જે નોંધ તારીખ : ૦૬/૦૧/૨૦૦૧ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મહે. કલેકટર સાહેબ, સુરતના હુકમ નંબર : (જે)બખ/તપસ/વશી/૪૮૯૭/૦૬, તારીખ : ૧૯/૧૦/૨૦૦૬ મુજબ સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનીર્માણ વિભાગના જાહેરનામા નંબર : કેવી/૨૬/૦૬/એસ.એન.એન/૯૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી, તારીખ : ૧૪/૦૨/૨૦૦૬ તથા જાહેરનામા નંબર : કેવી/૨૧૨/૦૬/એસ.એન.એન/૯૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી, તારીખ : ૨૦/૦૭/૨૦૦૬ હેઠળ પ્રાદેશીક ફેરફાર થતા કોસાડ ગામને સુરત મહાનગરપાલીકાની હદમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ હકકપત્રક માં નોંધ નંબર : ૯૯૪૫, તારીખ : ૨૨/૧૨/૨૦૦૬ થી કરવામાં આવેલ. આમ કોસાડ ગામને

HARESH N. PATEL
SURAT
M. NO.
G/1152/08
ADVOCATE

સુરત સીટી તાલુકા નવા ગામ તરીકે દાખલ કરવા અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ ના હકકપત્રક માં નોંધ નંબર : ૯૯૪૬ થી તારીખ : ૨૨/૧૨/૨૦૦૬ થી કરવામાં આવેલ

ત્યારબાદ સદરહું જમીનમાં ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૬ (કોસાડ-વરીયાવ) અમલમાં આવતા બ્લોક નંબર : ૧૦૭૩ પૈકી ૧ વાળી જમીન ને ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૩૨૮/એ તથા ૩૨૮/બી આપવામાં આવેલ જે મુજબ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૩૨૮/એ નું ક્ષેત્રફળ ૫૮૯૭ ચો.મી. તથા ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૩૨૮/બી નું ક્ષેત્રફળ ૧૮૪૩ ચો.મી. થયેલ છે જે બંને ફાઇનલ પ્લોટ નું કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૭૭૪૦ ચો.મી. થાય છે

ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક નંબર : ૧૦૭૩ પૈકી ૧ ના માલીકો (૧) મગનભાઇ ભગાભાઇ પટેલ (૨) મોરારભાઇ ભગાભાઇ પટેલ તથા (૩) મણીલાલ ભગાભાઇ પટેલ પાસેથી લાલજીભાઇ જીવરાજભાઇ અસલાલીયા એ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે.સુરતના કતારગામ ઝોનના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૬૦૭૧ તા. ૦૩/૦૮/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રકે ગામના નમુના નં. ૬ (હકક પત્રક) માં એન્ટ્રી નં. ૧૦૯૬૧ તા. ૧૬/૦૮/૨૦૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે એન્ટ્રી તા. ૨૬/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજ સર્કલ ઓફીસર અડાજણ, સીટી તાલુકાના એ પ્રમાણિત કરેલ છે.

સદરહું જમીન ખેતીની ચાલી આવેલ તેને બિનખેતીમાં ફેરવવા લાલજીભાઇ જીવરાજભાઇ અસલાલીયા એ મે. કલેકટર સાહેબને અરજી કરતા મે. કલેકટર સાહેબના હુકમ નં. ૧૪૪૯/૨૨/૧૬/૦૩૭/૨૦૧૯ તા. ૧૨/૧૨/૨૦૧૯ ના હુકમથી બીનખેતીમાં હેતુ ફેર કરવામાં આવેલ જે હુકમ મુજબ કુલ ફાઇનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૭૭૪૦.૦૦ ચો.મી રહેણાક ના હેતુ માટે બીનખેતી કરવામાં આવેલ જે અંગે રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૧૨૯૨૭ તા. ૧૨/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તા. ૧૧/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક નં. ૧૦૭૩ પૈકી ૧, ને આપવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૨૮/એ અને બ્લોક નં. ૩૨૮/બી ને આપવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૨૮ બંને ફાઇનલ પ્લોટ નો પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ જે પ્લાન ટાઉન પ્લાન ડેવલોપમેન્ટ ડીપાર્ટમેન્ટ, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્રારા તા. ૧૮/૧૦/૨૦૨૧ થી ટી.ડી.ઓ./પીવી/૧૦૬૧ થી પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ બ્લોક નં. ૧૦૭૩ પૈકી ૧ વાળી સુમારે ક્ષેત્રફળ ૭૭૪૦.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન અંગે મહે. સુરત મહાનગરપાલીકાનાં રજાચિઠ્ઠી નં. ૦૦૨એલડી૨૨૨૩૦૧૨૭ થી તા. ૨૬/૦૫/૨૦૨૨ નાં રોજથી જરૂરી પ્લાન પાસ કરી બાંધકામ કરવા બાબતની રજાચિઠ્ઠી યાને વિકાસ પરવાનગી આપેલ

એ રીતે સદરહુ જમીનના ટાઇટલ સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને તેની રૂએ સદરહુ જમીનમાં લાલજીભાઇ જીવરાજભાઇ અસલાલીયા એ ''શ્રી બંગ્લોઝ'' નામની સોસાયટીનું આયોજન કરી, રહેઠાણના ખુલ્લા પ્લોટો પાડી વેચવાનું નકકી કરેલ છે

ઉપરોકત ટાઇટલ રીપોર્ટ નીચે મુજબના પુરાવા તપાસી આપવામાં આવેલ છે. જેથી સદરહું મીલકત બાબતે જણાવવામાં આવે છે કે સદર મીલકત તદ્દન માર્કેટેબલ ટાઇટલ વાળી છે.

તપાસેલ પુરાવાની યાદી :

(૧) સદરહું જમીનનો મુળ દસ્તાવેજ

(૨) ગામ નમુના નંબર : ૭/૧૨

(૩) ગામ નમુના નંબર : ૮/અ

(૪) હકકપત્રક (ગામ નમુના નંબર : ૬)

(૫) મે. કલેકટર સાહેબ સુરતનાએ તેમના હુકમ નં. ૧૪૪૯/૨૨/૧૬/૦૩૭/૨ તા. ૧૨/૧૨/૨૦૧૯ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ.

(૬) સુરત મહાનગર પાલીકાએ મંજુર કરીને, બાંધકામ અને વિકાસ પરવાનગી નંબર : ટી.ડી.ઓ./પીવી/૧૦૬૧ થી તારીખ : ૧૮/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ આપવામાં આવેલ

(૭) સુરત મહાનગર પાલીકાએ મંજુર કરીને, રજાચિઠ્ઠી નંબર : ૦૦૨એલડીર૨૨૩૦૧૨૭ થી તા. ૨૬/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજ આપવામાં આવેલ

(૮) તારીખ : ૧૨/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ પહોંચ નંબર : ૨૦૨૨૦૧૮૦૦૦૬૪૦૦૮ થી અઠવા, સબ- રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી સમક્ષ શોધ ફી ભરેલ રસીદ

(૯) તારીખ : ૧૨/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ પહોંચ નંબર : ૨૦૨૨૦૨૧૦૦૦૫૧૧૦૯ થી કતારગામ, સબ- રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી સમક્ષ શોધ ફી ભરેલ રસીદ

સ્થળ : સુરત

તારીખ : ૧૨/૦૯/૨૦૨૨

H. N. Patel

HARESH N. PATEL SURAT M. NO. G/1152/08 ADVOCATE

હરેશ એન પટેલ (એડવોકેટ)