Anilkumar D. Sevak
B.Com.L.L.B.
(Advocate) Gujarat High Court
Mo. 9427852948, 7623914622
A/29 Umiyapark Society, Nani Ratnakar Mata Road.
At. Po. Ta. Kapadwanj. Dist : Kheda. - 387620
Office : Bobha Chokadi, Opp. Petrol Pump,
Bobha, Po. Vaghjipur, Ta. Kapadwanj. Dist : Kheda. 387610
Enrolment No. G/1799/2004
Advocute Welfer No. KHD/KPJ/28480

અનિલ ડી. સેવક
બી.કોમ.એલ.એલ.બી.
એડવોકેટ (ગુજરાત હાઈકોર્ટ)
રહેઠાણ : વાઘજીપુર, તા. કપડવંજ. જી. ખેડા.
મો. ૯૪૨૭૮૫૨૯૪૮, ૭૬૨૩૯૧૪૬૨૨
ઓફીસ : બોભા ચોકડી, પેટ્રોલ પંપ સામે,
મુ. બોભા, પો. વાઘજીપુર, તા. કપડવંજ. જી. ખેડા
સનદ નંબર : જી/૧૭૯૯/૨૦૦૪
એડવોકેટ વેલ્ફેર નંબર : કેએચડી/કેપીજે / ૨૮૪૮૦
Email : sevakanil9680@gmail.com.

BANK OF INDIA
PANEL ADVOCATE

તા- ૧૧/૫/૨૦૨૨

પ્રતિશ્રી,

ધ્રુવી કન્સલ્ટનના સોલ પ્રોપરાઈટર હરેનભાઈ રમેશચંદ્ર પારેખ

રહેવાસીઃ૧૭,સતનામ સોસાયટી,

જવાહર ચોક મણીનગર અમદાવાદ,

બાબતઃ– જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ **અમદાવાદના** મોજે ગામ પાલડી સાબરમતી(જુનો સીટી) તાલુકોના ફાળવેલ પ્લોટ નં.૧૬૦નાની જમીન પૈકી ૭૦૩ ચો.મી.ની જમીન અંગેનો અભિપ્રાયઃ–

અમો એડવોકેટ અનીલ ડી સેવક આ અભિપ્રાય આપીએ છીએ કે, જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના મોજે ગામ પાલડી, સાબરમતી (જુનો સીટી) તાલુકોના રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ૩૩ ટી.પી. નં.૨૨ એફ.પી. નંબર– ૧૬૦/૧,૧૬૦/૨નાની જમીનો પૈકી ૭૦૩ ચો.મીટર (૭/૧૨ના ઉતારા પ્રમાણે)ની જમીન ડીલક્ષ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનના નામે ચાલે છે જે વેચાણની ફેરફાર નોંધ નં.૯૦૫૩ તથા ૯૦૫૪ના આધારે માલીક થયેલ છે.

સદરહુ મીલ્કત અંગે થયેલા પુરાવા જેવા કે ૭/૧૨,૮–અ તેમજ ગામ નમુના ૬ ની ફેરફાર નોંધ,વેચાણ દસ્તાવેજો,ઈન્ડેક્ષ–૨ અને સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીના શોધ રીપોર્ટની વિગત નીચે મુજબ છે.

<u>(૧) ગામ નમુના ૭/૧૨ની વિગતઃ–</u>

જત ડીસ્ટ્રકીટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના મોજે ગામ પાલડી, સાબરમતી (જુનો સીટી) તાલુકો,ના રેવન્યુ સર્વે નંબરઃ૩૩ ટી.પી. નં–૨૨, એફી.પી. નંબર– ૧૬૦/૧ અને ૧૬૦/૨ના જમીનો પૈકી ૭૦૩ ચો.મીટર (૭/૧૨ના ઉતારા પ્રમાણે) ની જમીન ડીલક્ષ ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનના નામે ચાલે છે જે વેચાણની ફેરફાર નોંધ નં. ૯૦૫૩ તથા ૯૦૫૪ના આધારે માલીક થયેલ છે.

Scanned by CamScanner

(૨) ગામ નામુના નં.૬ના હકકપત્રકની વિગતઃ—

(૧) લીનાબેન શાંતિલાલ ચંદુલાલની વતી અને તરફથી તેના કુ.મુ.સુરેન્દ્ર શાંતિલાલ જોડેથી ડીલક્ષ ફલેટસ ઓનર્સ એસાસીએશનની વતી અને તરફથી તેના ચેરમેન એ.યુ.વોરા એ રૂા.૧,૮૯,૪૫૦/—માં આશરે ૩૫૨.૨૬ ચો.મી. વાળી જમીન રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજ નંબરઃ૪૪૪૮ થી તારીખઃ ૨૯—૦૩—૧૯૮૫ના રોજ વેચાણ રાખેલ છે જેની ફેરફાર નં.૯૦૫૩ જે તારીખઃ—૦૩—૦૯—૧૯૮૫ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે અને તે ફેરફાર નોંધ નં.૧૯—૧૦—૧૯૮૫ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

(૨) રીટા રમણલાલ તથા જયેશ રમણલાલ જોડેથી ડીલક્ષ ફલેટસ ઓનર્સ એસાસીએશન વતી અને તરફથી તેના ચેરમેન એ.યુ.વોરાએ રૂા.૧,૮૮,૧૦૦/— માં આશરે ૩૪૯—૯૮ ચો.મી.વાળી જમીન રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૪૪૫૨ થી તારીખ ૨૯—૦૩—૧૯૮૫ના રોજ વેચાણ રાખેલ જેની ફેરફાર નોંધ નંબરઃ૯૦૫૪ જે તારીખ :૦૩—૦૯—૧૯૮૫ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે અને તે ફેરફાર નોંધ તારીખઃ૧૯—૧૦—૧૯૮૫ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

(૩) ત્યારબાદ નોંધ નંબરઃ૯૬૦૨ થી ટી.પી.નં.૨૨ ફા.પ્લોટ નં.૧૬૦ પૈકી,માં આવેલ ૩૫૨—૨૬ ચો.મીટર વાળી મીલ્કત જેડીલક્ષ ફલેટસ ઓનર્સ એસાસીએશનના નામે ઓળખાતી હતી તે મુજબના અગાઉ દસ્તાવેજ નં.૪૪૪૮ થી કરવામાં આવેલ પરંતુ સુધારાના દસ્તાવેજથી સદરહુ મીલ્કત ડીલક્ષ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસાસીએશનનુ નામે કરવા સુધારાના દસ્તાવેજ નં.૧૧૫૩૯ થી તા.૨૭/૦૬/૧૯૮૮ થી ઈન્ડેક્ષની નકલ રજુ કરતા ફેરફાર નોંધ નં. ૯૬૦૨ થી તારીખઃ૨૮/૦૬/૧૯૮૮ થી પાડવામાં આવેલ છે અને તે ફેરફાર નોંધ તારીખઃ૨૩—૦૮—૧૯૮૮ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે

(૪) ત્યારબાદ નોંધ નં.૯૬૦૩ થી. ટી.પી. નંબર—૨૨,ફા.પ્લોટ નં.૧૬૦ પૈકી,માં આવેલ ૩૪૯—૯૮ ચો.મીટર વાળી મીલ્કત જેડીલક્ષ ફલેટસ ઓનર્સ એસોસીએશનના નામે ઓળખાતી હતી તે મુજબના અગાઉ દસ્તાવેજ નં.૪૪૫૨ થી કરવામાં આવેલ પરંતુ સુધારાના દસ્તાવેજથી સદરહુ મીલ્કત ડીલક્ષ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસીએશનનુ નામે કરવા સુધારાનુ દસ્તાવેજ નં.૧૧૫૪૦ થી તા.૨૭/૦૬/૧૯૮૮ થી ઈન્ડેક્ષની નકલ રજુ કરતા ફેરફાર નોંધ નં. ૯૬૦૨ થી તારીખઃ૨૮/૦૬/૧૯૮૮ થી પાડવામાં આવેલ છે અને તે ફેરફાર નોંધ તારીખઃ૨૩—૦૮—૧૯૮૮ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

Scanned by CamScanner

(૫) નોંધ નંબરઃ૧૧૮૨૯ થી કબજેદાર અનિલકુમાર ભાઈલાલભાઈ શાહએ તેમની સદરહુ મીલકત ધી કાલુપુર કોમશી કો.ઓ.બેન્ક લી.ની. અમદાવાદ શાખાને રૂા.૨,૦૦,૦૦૦/-(અંકે રૂપિયા બે લાખ પુરા) ધીરાણ સાથે તારણમાં આપેલ હોય એકરાર નામા તથા ડીડની નકલ આધારે બીજા હકકમાં બોજાની નોંધ કરી છે અને ફેરફાર નોધની તારીખઃ૨૩-૦૯-૧૯૯૯ના રોજ કરેલ છે અને સદરહુ બોજા મુકિત અંગેની ધી કાલુપુર કોમશી કો.ઓ.બેન્ક લી.ની. અમદાવાદ શાખામાંથી જે લોન લીધેલ હતી તે લોન ચુકતે ભરપાઈ થતા બેન્ક તરફથી આવેલ રીલીઝ ડીડ નં. ૮૦૫૫ તા.૨૪/૮/૨૦૨૬ થી આવતા તેની બીજા હકકમા ચાલતો બોજો કમી કરી બોજા મુકિતની એન્ટ્રી ફેરફાર નોંધ નં.૧૬૭૪૭ તા.૨૪/૧/૨૦૧૮ ના રોજ જે તે કચેરીના સક્ષમ અધિકારીએ પ્રમાણિત કરેલી છે.

(૩) દસ્તાવેજની ખરી નકલ તથા ઈન્ડેક્ષ-૨ના દાખલાઃ-

(૧) જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સાબરમતી તાલુકાના સર્વે નંબરઃ૩૩ ના ટી.પી.-૨૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ૧૬૦/૨ વાળી જમીન પૈકી ૩૪૯-૯૮ ચો.મીટર વાળી જમીનના મુળ માલીક રીટા રમણલાલ તથા જયેશ રમણલાલ જોડેથી ડીલક્ષ ફલેટસ ઓનર્સ એસોએશનની વતી અને તરફથી તેના ચેરમેન એ.યુ.વોરાએ રૂા.૧,૮૮,૧૦૦/- (અંકે રૂપિયા એક લાખ ઈઠીયાસી હજાર સો પુરા)માં વેચાણ રાખેલ છે અને સદર મીલ્કતનો રજીસ્ટ્રર દસ્તાવેજ નંબર ૪૪૫૨ થી તારીખઃ૨૯-૦૩-૧૯૮૫ ના રોજ થી અમદાવાદની સબ-રજીસ્ટ્રર ઓફીસમાં નોંધાયેલ છે જે દસતાવેજની ખરી નકલ છે.

(૨) જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સાબરમતી તાલુકાના સર્વે નંબરઃ૩૩ ના ટી.પી.-૨૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ૧૬૦/૨ વાળી જમીન પૈકી ૩૫૨-૨૬ ચો.મીટર વાળી જમીનના મુળ માલીક લીનાબેન શાંતીલાલ ચંદુલાલ કોઠારીની વતી અને તરફથી તેમના કુલ મુખત્યારશ્રી સુરેન્દ્ર શાંતીલાલ કોઠારી જોડેથી ડીલક્ષ ફલેટસ ઓનર્સ એસોએશનની વતી અને તરફથી તેના ચેરમેન એ.યુ.વોરાએ રૂા.૧,૮૯,૪૫૦/- (અંકે રૂપિયા એક લાખ નેવીયાસી હજાર ચાર સો પંચાસ પુરા)માં વેચાણ રાખેલ છે અને સદર મીલ્કતનો રજીસ્ટ્રર દસ્તાવેજ નંબર ૪૪૪૮ થી તારીખઃ૨૯-૦૩-૧૯૮૫ ના રોજ થી અમદાવાદની સબ-રજીસ્ટ્રર ઓફીસમાં નોંધાયેલ છે જે દસતાવેજની ખરી નકલ છે.

(૩) મજકુર જમીન અંગે સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ઈન્ડેક્ષની તપાસણી કરતા તેણી ખરી નકલ કે અસલ નકલ નથી પરંતુ સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી

Scanned by CamScanner

આપવામાં આવેલ છે કે મોજે
તરફથી તારીખઃ–૨૫–૦૨–૨૦૧૬ના રોજ દાખલો આપવામાં આવેલ છે કે મોજે ગામ પાલડીની સીમના તા.૨૯–૦૩–૧૯૮૫ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અનુક્રમ નંબરઃ૪૪૫૨ થી રજુ કરેલ દસ્તાવેજ તારીખઃ૨–૪–૧૯૮૫ના રોજ નોંધાયેલ છે અને જેનુ રેકોર્ડ જોતા સદર ઈન્ડેક્ષની એન્ટ્રી ફાટી ગયેલ હોય ઈન્ડેક્ષ–૨ની નકલ આપી શકાય તેમ નથી અને તેવો દાખલો મુખ્ય સબ રજીસ્ટ્રાર ની કચેરી અમદાવાદ નાઓએ તા.૨૫–૦૨–૨૦૧૬ના રોજ આપેલ છે.

(૪) મજકુર જમીન અંગે સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ઈન્ડેક્ષની તપાસણી કરતા તેણી ખરી નકલ કે અસલ નકલ નથી પરંતુ સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી તરફથી તારીખઃ–૨૫–૦૨–૨૦૧૬ના રોજ દાખલો આપવામાં આવેલ છે કે મોજે ગામ પાલડીની સીમના તા.૨૯–૦૩–૧૯૮૫ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અનુક્રમ નંબરઃ ૪૪૪૮ થી રજુ કરેલ દસ્તાવેજ તારીખઃ૨–૪–૧૯૮૫ના રોજ નોંધાયેલ છે અને જેનુ રેકોર્ડ જોતા સદર ઈન્ડેક્ષની એન્ટ્રી ફાટી ગયેલ હોય ઈન્ડેક્ષ–૨ની નકલ આપી શકાય તેમ નથી અને તેવો દાખલો મુખ્ય સબ રજીસ્ટ્રાર ની કચેરી અમદાવાદ નાઓએ તા.૨૫–૦૨–૨૦૧૬ના રોજ આપેલ છે.

(૫) સદરહુ મીલકત હાલના રેવન્યુ રેકર્ડ પ્રમાણે ડીલક્ષ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસિએશનના નામથી ચાલેસે અને સદરહુ મીલ્કત ડીલક્ષ એપાર્ટમેન્ટ ઓનર્સ એસોસિએશનના વતી અને તરફથી તેના ચેરમેન ઉત્પાલભાઈ મહેશભાઈ ભટ્ટ વિગેરેનાઓએ તા. ૨૩/૦૨/૨૦૨૧ના રોજ ધ્રુવી કન્સલ્ટના સોલ પ્રોપરાઈટર હરેનભાઈ રમેશચંદ્ર પારેખ નાઓએ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી અમદાવાદ–૪ પાલડીમાં આવીને રજી.સિરીયલ નં.૨૬૧૨/૨૦૨૧ના રોજ સદરહુ મીલ્કતનો વિકાસ કરાર કરી આપેલ છે અને સદરહુ મીલકતના સહ માલીકોએ સંમતિ આપેલ છે જેની તારીખઃ ૨૩/૦૨/૨૦૨૧ના રોજની છે.

<u>(૬) શોધ રીપોર્ટઃ–</u>

ટાઈટલ વાડી મીલ્કત ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના મોજે ગામ પાલડી,સાબરમીતી(જુનો સીટી) તાલુકાના ફાળવેલ પ્લોટ નં.૧૬૦નાની જમીન પૈકી ૭૦૩ ચો.મી.જેનો ખાતા નં.૧૧૪૯ છે તે મીલ્કતનુ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી અમદાવાદ–૪ પાલડી સબ રજીસ્ટર ઓફીસમાં કોમ્પુટર રેકોર્ડ્સ ચેક કરાવતા તેમા તારીખ ૨૩/૦૨/૨૦૨૧ના રોજ ધ્રુવી કન્સલ્ટના સોલ પ્રોપરાઈટર હરેનભાઈ રમેશચંદ્ર પારેખનાઓને સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી અમદાવાદ–૪ પાલડીમાં આવીને રજી. સિરયલ નં.૨૬૧૨/૨૦૨૧ના રોજ સદરહુ મીલ્કતનો વિકાસ કરાર કરી આપેલ છે તે એન્ટ્રી બતાવેલ છે.

Scanned by CamScanner

ટાઈટલવાળી મીલ્કત ખાતા નં.૧૧૪૯ અંગે સને ૧૯૯૪ થી ૨૦૨૧ સુધીની
સબ રજીસ્ટર કચેરી અમદાવાદ-૪(પાલડી)માં રેકર્ડની તપાસ અમોએ કરાવેલ
તા.૭-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ અમદાવાદ-૪(પાલડી) સબ -રજીસ્ટ્રર સાહેબની
ઓફીસથી રીપોર્ટ આવેલ છે અને અરજીનંબર:૭૪૭૨ પહોંચ નંબર:-
૨૦૨૧૦૦૪૦૧૪૩૦૯ તા.૭-૦૫-૨૦૨૧ના રોજ અમદાવાદ-૪ (પાલડી) તથા
૧૯૯૨ થી ૧૯૯૩ સુધીની સબ રજીસ્ટર કચેરી અમદાવાદ-૧ (સીટી)માં રેકર્ડની
તપાસ અમોએ કરાવેલ તા.૧૧-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ અમદાવાદ-૧ (સીટી) સબ
- રજીસ્ટ્રર સાહેબની ઓફીસથી રેકર્ડ તપાસ કરેલ છે અને જેનો અરજીનંબર:૮૪૯૯
પહોંચ નંબર:-૨૦૨૧૦૦૨૦૧૦૪૫૫ તા.૧૧-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ અમદાવાદ-
૪ સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં સર્ચ કરેલ છે.

આમ ઉપરોકત તમામ રજુ થયેલા પુરાવા આધારે હુ એવા તારણ ઉપર આવુ છુ કે સદર મીલકતનુ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને બોજા મુકત છે જેથી મારા મત મુજબ મજકુર મીલકતનુ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ હોઈ નીચે મુજબનુ અભિપ્રાય આપુ છુ.

<u>અભિપ્રાય</u>

આથી અભિપ્રાય આપવામાં આવે છે કે જત ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના મોજે ગામ પાલડી,સાબરમતી(જુનો સીટી) તાલુકો,ના રેવન્યુ સર્વે નંબર:૩૩ ટી.પી. નં-૨૨,એફ.પી.નંબર-૧૬૦/૧ના જમીનો પૈકી ૭૦૩ ચો.મીટર ની જમીન ડીલક્ષ ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનના નામે ચાલે છે તેનુ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને મજકુર મીલકત ઉપર કોઈ બોજો કે તારણ નથી અને ટાઈટલ કલીયર છે.

અનિલકુમાર ડી.સેવક એડવોકેટ કપડવંજ

અનિલકુમાર ડી.સેવક
(એડવોકેટ)

Scanned by CamScanner