(ઓ.) ૨૪૬૦૦૨૨
(મો.) ૯૮૨૫૭ ૭૦૧૧૦

વસંતલાલ સી. ગાંધી
બી.કોમ., એલએલ.બી., એડવોકેટ
ધર્મેશ વી. ગાંધી
બી.કોમ., એલએલ.બી., એડવોકેટ

(O) 2460022
(M) 98257 70110

Vasantlal C. Gandhi
B.Com, LL.B., ADVOCATE
Dharmesh V. Gandhi
B.Com, LL.B., ADVOCATE

101-102, First Floor, Sundaram Building, Palia Street, Next to Hills Nursery School,
Opp. Mudita Sweets, Nanpura, Surat.

તારીખ : ૧૭/૦૬/૨૦૨૨

<u>ટાઇટલ રીપોર્ટ</u>

<u>વિષય</u> :- (૧) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ ચોર્યાસી સબડીસ્ટ્રીકટના **મોજે કુંભારીયાના** રે.સર્વે નં. ૩ કે જેનો **બ્લોક નં. ૪/અ** છે. જેનુ ૭ X ૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦-૫૩-૬૨ હે.આરે.ચો.મી. થાય છે જયારે મજકુર જમીનને ટી.પી.સ્કીમ લાગુ પડતા **ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ : ૩૫ (કુંભારીયા-સારોલી-સણીયા હેમદ-દેવધ)**ના **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૫** જેનુ ફાઇનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ **૩૨૧૭ ચો.મી.** થાય છે તે વાણીજયના હેતુ માટે બિનખેતીની જમીન ફકત.

<u>**તથા**</u>

(૨) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ ચોર્યાસી સબડીસ્ટ્રીકટના **મોજે કુંભારીયાના** રે.સર્વે નં. ૭ કે જેનો **બ્લોક નં. ૬** છે. જેનુ ૭ X ૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦-૬૩-૭૪ હે.આરે.ચો.મી. થાય છે જયારે મજકુર જમીનને ટી.પી.સ્કીમ લાગુ પડતા **ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ : ૩૫ (કુંભારીયા-સારોલી-સણીયા હેમદ-દેવધ)**ના **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૮** જેનુ ફાઇનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ **૩૮૨૪ ચો.મી.** થાય છે તે વાણીજયના હેતુ માટે બિનખેતીની જમીન, આમ બંને જમીનો તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની દરોબસ્ત જમીન ફકત.

આમ, ઉપરોક્ત બંને જમીનો મળીને કુલ્લે ૭૦૪૧ સમ ચો.મી.ના વિસ્તારવાળી બિનખેતીની જમીન

DHARMESH V. GANDHI ADVOCATE

ઉપરોકત બંને જમીનો પર આયોજીત **"શ્રી કુબેરજી વિઝન"** નામના પ્રોજેકટ અંગેનો ટાઇટલ રીપોર્ટ.

સદરહુ મીલકત અંગે શ્રી કુબેરજી બિલ્ડવેન્ચર એલ.એલ.પી. એક ભાગીદારી પેઢી તરફથી હમોને ઉપરોકત મીલકત બાબતે ટાઇટલ રીપોર્ટ આપવા માંગણી કરેલી છે. જેથી તે મીલકત અંગેના ટાઇટલ બાબતે જરૂરી નીચે જણાવેલા પેપર્સો જોઇ તપાસીને હમોએ ટાઇટલ રીપોર્ટ તૈયાર કરેલ છે. જે નીચે મુજબ છે.

<u>હમારી સમક્ષ રજુ થયેલ દસ્તાવેજોની વિગત :-</u>

(૧) ટાઇટલ રીપોર્ટવાળી મીલકતોની ૭/૧૨ ની નકલો.

(૨) ગામના નમુના નં. ૬-અ ની એન્ટ્રીઓની નકલ.

(૩) ભાગીદારીના દસ્તાવેજની નકલ.

(૪) સબરજીસ્ટ્રારમાં કરેલ સર્ચ રીપોર્ટસ અંગેની રસીદ.

(૫) મંજુર પ્લાન તથા રજાચીઠ્ઠીઓની નકલ તથા ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટની નકલ.

ઉપરોકત પેપર્સોનો અભ્યાસ કરતા સદરહુ મોજે કુંબારીયાના **બ્લોક નં. ૪/અ તયા લોક નં. ૬** વાળી જમીનના ટાઇટલની હકીકત નીચે મુજબ છે.

<u>(૧)</u> સદરહું નીચે પરિશિષ્ટવાળી બંને મીલકતો પૈકી **મોજે કુંભારીયાના** રે.સર્વે નં. ૩ કે જેનો **બ્લોક નં. ૪/અ** વાળી મીલકતના ટાઈટલની વિગત એવી છે કે,

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા ચોર્યાસીનાં **મોજે ગામ કુંભારીયા**નાં **રેવન્યુ સર્વે નં. ૩** વાળી જમીનનાં મુળ માલીક ગોરધનભાઇ ધનાભાઇ કરીને હતા. તેઓએ તેમની હયાતીમાં તેમની અંતિમ ઇચ્છાથી સદરહું જમીન પોતાની દીકરી બાઇ રેવા તે ગોરધનભાઇ ધનાભાઇની દીકરીના નામે રેવન્યુ દફતરે આપેલ જવાબ મુજબ ટ્રાન્સફર કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૫૩૫ થી તા.૦૧/૦૯/૧૯૫૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તા.૨૦/૧૨/૧૯૫૫ નાં રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર બાઇ રેવા તે ગોરધનભાઇ ધનાભાઇની દીકરીએ તેમની વૃધ્ધાવસ્થાને કારણે તબીયત નાદુરસ્ત હોવાથી સદરહું જમીનમાં તેમણે આપેલ અરજી અને જવાબને આધારે, સંયુકતપણામાં શ્રી રણછોડભાઇ પરસોત્તમભાઇ પટેલનું નામ રેવન્યુ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલું. જે અંગેની નોંધ ગામ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૧૦૦૧ થી તા.૦૮/૧૧/૧૯૭૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તા.૧૫/૧૨/૧૯૭૭ નાં રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું મોજે કુંભારીયા, તા.ચોર્યાસી, જી.સુરતની એકત્રીકરણ યોજના કાયદાની કલમ-૨૦(૧) અન્વયે સેટલમેન્ટ કમીશ્નર સાહેબે ગુજરાત રાજય, અમદાવાદે તેમના ક્રમાંક ઉમશક/કોન-સુરત/૬૪૧-અમદાવાદ, તા.૩૧/૦૩/૧૯૭૮ થી મંજુર થયેલ છે. જે ગુજરાત રાજયના ગેઝેટમાં ભાગ-૧ ના પાના નં. ૩૧૫ ઉપર પ્રસિધ્ધ થયેલ છે. જેથી એકત્રીકરણ યોજના મંજુર થયેલ હોય, ગામ દફતરે એકત્રીકરણ તકતા મુજબનું રેકર્ડ તૈયાર થયેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૧૦૮૫ થી તા.૧૧/૦૩/૧૯૮૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તા.૧૬/૦૪/૧૯૮૧ નાં રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહું જમીન અંગે ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ નોંધાયેલ નોંધ નં. ૧૦૦૧, તા.૦૮/૧૧/૧૯૭૭ મહે. કલેકટર સાહેબ, સુરતનાએ જમીન મહેસુલ નિયમોના નિયમ ૧૦૮(૬) હેઠળ રીવીઝનમાં લઇ કારણદર્શક નોટીસ આપેલી. જે અંગે મહે. કલેકટર સાહેબ, સુરતનાએ તેમનાં તા.૧૭/૦૮/૨૦૦૫નાં રોજનાં હુકમ ક્રમાંક આર.ટી.એસ. રીવી. કેસ નં. ૧૫૩૧/૦૫-કુંભારીયા-૧૦૦૧ થી સદરહું જમીન અંગે નોંધાયેલ નોંધ નં. ૧૦૦૧, તા.૦૮/૧૧/૧૯૭૭ કાયમ રાખવા હુકમ કરેલ અને પાઠવેલ કારણદર્શક નોટીસ પરત ખેંચી લીધેલી. જે અંગેની નોંધ ગામ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૧૯૫૨ થી તા.૨૧/૧૧/૨૦૦૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તા.૦૮/૦૨/૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહું જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઇટસમાં રણછોડભાઇ પરસોત્તમભાઇ અને બાઇ રેવા તે ગોરધનભાઇ ધનાભાઇની દીકરીનું નામ ચાલી આવેલ, જેઓ પૈકી બાઇ રેવા તે ગોરધનભાઇ ધનાભાઇની દીકરીનું તા.૨૬/૦૯/૨૦૦૩ નાં રોજ અવસાન થતાં તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) પરસોત્તમભાઇ પરભુભાઇ (મરણ)પુત્ર,

(૨) લક્ષ્મીબેન તે પરસોત્તમભાઇ પરભુભાઇની વિધવા, (૩) રણછોડભાઇ પરસોત્તમભાઇ, (૪) મંજુબેન પરસોત્તમભાઇ તથા (૫) લલીતાબેન પરસોત્તમભાઇના નામો વારસાઇ હકકે ગામ રેવન્યુ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલા. જે વારસાઇ અંગેની નોંધ ગામ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૧૯૭૧ થી તા.૨૧/૦૩/૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તા.૧૮/૦૫/૨૦૦૬ નાં રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકો (૧) લક્ષ્મીબેન તે પરસોત્તમભાઇ પરભુભાઇની વિધવા, (૨) રણછોડભાઇ પરસોત્તમભાઇ વિગેરેનાંઓ પાસેથી તેઓની માલીકીની સદરહું **બ્લોક નં. ૪/અ** વાળી ખેતીની જમીન શ્રી હરીભાઇ રામજીભાઇ નકુમ તથા શ્રી બાલુભાઇ ગાંડાભાઇ મકવાણાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, સુરત-૩ (નવાગામ) ની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. ૫૧૮૮ થી તા.૨૯/૦૪/૨૦૦૬ નાં રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૨૦૦૯ થી તા.૦૫/૦૮/૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તા.૦૭/૧૦/૨૦૦૬ નાં રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકો શ્રી હરીભાઇ રામજીભાઇ નકુમ તથા શ્રી બાલુભાઇ ગાંડાભાઇ મકવાણા પાસેથી તેઓની માલીકીની સદરહું બ્લોક નં. ૪/અ વાળી ખેતીની જમીન (૧) શ્રી નીતીનભાઇ શીવાભાઇ રાણપરીયા, (૨) શ્રી ઘનશ્યામ નાથાભાઇ અકબરી, (૩) શ્રી ભીખુભાઇ કુરજીભાઇ દેસાઇ, (૪) મનસુખભાઇ પોપટભાઇ આસોદરીયા, (૫) શ્રી પરસોત્તમભાઇ ગોબરભાઇ હીરપરા, (૬) શ્રી જમનભાઇ પરબતભાઇ સાંગાણી, (૭) શ્રી જગદીશ ધનસુખભાઇ પટેલ તથા (૮) શ્રી હરીશ ધનસુખભાઇ પટેલએ તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૧ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, સુરત-૩ (નવાગામ) ની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. ૨૦૬૧૬ થી તા.૨૦/૧૦/૨૦૧૧ નાં રોજ નોંધાયેલ છે. જે ફેરફાર અંગેની નોંધ ગામ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૨૪૯૪ થી તા.૧૭/૧૨/૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સર્કલ ઓફીસર, નવાગામ ચોર્યાસીનાએ

તા.૨૬/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરેલ છે. આમ, સદરહું ખેતીની જમીનનાં (૧) શ્રી નીતીનભાઇ શીવાભાઇ રાણપરીયા, (૨) શ્રી ઘનશ્યામ નાથાભાઇ અકબરી, (૩) શ્રી ભીખુભાઇ કુરજીભાઇ દેસાઇ, (૪) મનસુખભાઇ પોપટભાઇ આસોદરીયા, (૫) શ્રી પરસોત્તમભાઇ ગોબરભાઇ હીરપરા, (૬) શ્રી જમનભાઇ પરબતભાઇ સાંગાણી, (૭) શ્રી જગદીશ ધનસુખભાઇ પટેલ તથા (૮) શ્રી હરીશ ધનસુખભાઇ પટેલનાઓ માલીક, મુખત્યાર, કબજેદાર, વહીવટકર્તા થયેલા.

ત્યારબાદ મજકુર માલીકોએ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટવાળી મીલકત આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપનીને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ. પરંતુ સદરહું વેચાણ આપેલી ખેતીની જમીનનાં મજકુર નીતીનભાઇ શીવાભાઇ રાણપરીયા વિગેરે માલીકો જન્મજાત ખેડુત હોય તેમજ આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપની બિનખેડુત હોય, તેવા સંજોગોમાં ખેતીની જમીન વેચાણ આપતા હોય જેથી કાયદાકીય જોગવાઇ મુજબ બિનખેડુત જયારે ખેતીની જમીન ખરીદ કરે તે ગણોતધારાની કલમ-૬૩ હેઠળની પરવાનગી મેળવવાની રહે છે. જેથી આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપનીએ સદર ખેતીની જમીન ખરીદી કરવા મહે. નાયબ કલેકટર સાહેબ, ઓલપાડ પ્રાંત સુરતના પાસેથી પરવાનગી માંગેલ. જે અનુસંધાને હુકમ નં. ગણત/કલમ-૬૩/કુંભારીયા/બ્લોક નં. ૪/અ/વશી ૫૨૬૪/૧૨ રજી.નં.૧૨/૧૨ થી તા.૧૨/૦૯/૨૦૧૨ ના રોજ સદરહું જમીન ગણોતધારાની કલમ-૬૩ તથા નિયમ-૩૬ ની જોગવાઇ મુજબ આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપનીને ખેતીની જમીન ખરીદવા પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે પરવાનગી અંગેના હુકમની નોંધ ગામ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૨૫૯૯ થી તા.૨૨/૦૨/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તા.૨૮/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર નીચે પરિશિષ્ટવાળી જમીનના મજકુર માલીકો યાને (૧) શ્રી નીતીનભાઇ શીવાભાઇ રાણપરીયા, (૨) શ્રી ઘનશ્યામ નાથાભાઇ અકબરી, (૩) શ્રી ભીખુભાઇ કુરજીભાઇ દેસાઇ, (૪) મનસુખભાઇ પોપટભાઇ આસોદરીયા, (૫) શ્રી પરસોત્તમભાઇ ગોબરભાઇ હીરપરા, (૬) શ્રી જમનભાઇ પરબતભાઇ સાંગાણી, (૭) શ્રી જગદીશ ધનસુખભાઇ પટેલ તથા (૮) શ્રી હરીશ ધનસુખભાઇ પટેલનાઓ પાસેથી આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપનીના ડીરેકટરોએ મજકુર નીચે પરિશિષ્ટવાળી

ESH V. GANDHI ADVOCATE

જમીન વેચાણથી રાખેલી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૨૧ થી તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૨૬૦૧ થી તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તા.૩૦/૦૩/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે. આમ, ત્યારથી મજકુર નીચે પરિશિષ્ટવાળી મીલકતના માલીક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર તરીકે આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપની ચાલી આવેલા અને ગામ દફતરે પણ આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપનીનુ તથા તેના ડીરેકટરોનુ નામ માલીક તથા કબજેદાર તરીકે દાખલ થયેલુ છે.

(૨) સદરહું નીચે પરિશિષ્ટવાળી બંને મીલકતો પૈકી **મોજે કુંભારીયાના** રે.સર્વે નં. ૭ કે જેનો **બ્લોક નં. ૬** વાળી મીલકતના ટાઇટલની વિગત એવી છે કે,

(૧) સુરત ડીસ્ટ્રીકટ ચોર્યાસી સબ-ડીસ્ટ્રીકટના મોજે કુંભારીયાના **રેવન્યુ સર્વે નં. ૭, બ્લોક નં. ૬** વાળી જમીનના મુળ માલીક પરભુભાઇ કાળીદાસના નામે ચાલી આવેલ હતી. જેઓનું તા.૧૯/૧૧/૧૯૫૬ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે મણીબેન તે પરભુભાઇ કાળીદાસની વિધવા તથા મુળચંદભાઇ પરભુભાઇના નામો વારસાઇથી દાખલ કરેલ. જેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬, માં એન્ટ્રી નં. ૫૬૩, થી તા.૦૯/૧૨/૧૯૫૬ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે નોંધ તા.૧૮/૦૧/૧૯૫૭ ના રોજ પ્રમાણીત પણ થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદર જમીન મણીબેન તે પરભુભાઇ કાળીદાસની વિધવાનું તા.૦૪/૧૦/૧૯૬૫ ના રોજ અવસાન થવાથી તેમના સીટી લીટીના વારસદાર તરીકે મુળચંદભાઇ પરભુભાઇનું નામ વારસાઇથી દાખલ કરેલ. જેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૭૪૯, થી તા.૧૪/૧૨/૧૯૬૫ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે નોંધ તા.૨૮/૦૨/૧૯૬૬ ના રોજ પ્રમાણીત પણ થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદર જમીનના માલીક મુળચંદભાઇ પરભુભાઇ પટેલના નામે ચાલી આવેલ તેમણે તેમની હયાતીમાં તેમના પુત્ર અરૂણકુમાર મુળચંદભાઇ પટેલનું નામ સામાયીકપણામાં દાખલ કરેલ. જેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૧૦૯૩ થી તા.૨૫/૦૫/૧૯૮૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે નોંધ તા.૧૪/૦૯/૧૯૮૧

ના રોજ પ્રમાણીત પણ થયેલ છે. આમ, (૧) મુળચંદભાઇ પરભુભાઇ પટેલ તથા (૨) અરૂણકુમાર મુળચંદભાઇ પટેલ નાઓ સંયુકત રીતે મજકુર બ્લોક નં. ૬ વાળી જમીનના માલીક મુખત્યાર કબજેદાર થયેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટવાળી જમીન મજકુર માલીકોએ આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપનીને વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ. પરંતુ સદરહું વેચાણ આપેલી ખેતીની જમીનનાં મજકુર (૧) મુળચંદભાઇ પરભુભાઇ પટેલ તથા (૨) અરૂણકુમાર મુળચંદભાઇ પટેલ માલીકો જન્મજાત ખેડુત હોય તેમજ આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપની બિનખેડુત હોય, તેવા સંજોગોમાં ખેતીની જમીન વેચાણ આપતા હોય જેથી કાયદાકીય જોગવાઇ મુજબ બિનખેડુત જયારે ખેતીની જમીન ખરીદ કરે તે ગણોતધારાની કલમ-૬૩ હેઠળની પરવાનગી મેળવવાની રહે છે. જેથી આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપનીએ સદર ખેતીની જમીન ખરીદી કરવા મહે. નાયબ કલેકટર સાહેબ, ઓલપાડ પ્રાંત સુરતના પાસેથી પરવાનગી માંગેલ. જે અનુસંધાને હુકમ નં. ગણત/કલમ-૬૩/કુંભારીયા/૬/વશી ૩૭૭૦/૧૧ રજી.નં.૧૫/૧૧ થી તા.૧૧/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજ સદરહું જમીન ગણોતધારાની કલમ-૬૩ તથા નિયમ-૩૬ ની જોગવાઇ મુજબ આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપનીને ખેતીની જમીન ખરીદવા પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે પરવાનગી અંગેના હુકમની નોંધ ગામ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૨૪૭૬ થી તા.૨૨/૦૯/૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તા.૨૫/૦૧/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર નીચે પરિશિષ્ટવાળી જમીનના મજકુર માલીકો યાને (૧) મુળચંદભાઇ પરભુભાઇ પટેલ તથા (૨) અરૂણકુમાર મુળચંદભાઇ પટેલનાઓ પાસેથી આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપનીના ડીરેકટરો (૧) ભરત મગનારામ ચૌધરી તથા (૨) રૂગારામ ઉમારામ ચૌધરીનાઓએ મજકુર નીચે પરિશિષ્ટવાળી જમીન વેચાણથી રાખેલી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૬૧૫૭ થી તા.૧૧/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૨૪૭૭ થી તા.૨૨/૦૯/૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તા.૦૭/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે. સબબ, મજકુર નીચે પરિશિષ્ટવાળી મીલકતના માલીક, મુખત્યાર

તથા કબજેદાર તરીકે આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપનીના ડીરેકટરો (૧) ભરત મગનારામ ચૌધરી તથા (૨) રૂગારામ ઉમારામ ચૌધરીનાઓ ચાલી આવેલા અને ગામ દફતરે પણ આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપનીનુ તથા તેના ડીરેકટરોનુ નામ માલીક તથા કબજેદાર તરીકે દાખલ થયેલુ છે.

આમ, મજકુર નીચે પરિશિષ્ટવાળી મોજે કુંભારીયાના બ્લોક નં. ૪/અ અને બ્લોક નં. ૬ વાળી બંને જમીનોના આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપનીના ડીરેકટરો (૧) ભરત મગનારામ ચૌધરી તથા (૨) રૂગારામ ઉમારામ ચૌધરીનાઓ કુલ, એકલા અને સ્વતંત્ર માલીક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર થયેલા. ત્યારબાદ મજકુર જી.સુરત તા.ચોર્યાસીના મોજે કુંભારીયાના બ્લોક નં. ૪/અ તથા બ્લોક નં. ૬ ની એમ બંને જમીનના આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપનીના ડીરેકટરો (૧) ભરત મગનારામ ચૌધરી તથા (૨) રૂગારામ ઉમારામ ચૌધરીનાઓ જ માલીક હોવાથી મજકુર બંને જમીનો એકત્ર કરવા મામલતદારશ્રી ચોર્યાસીને ત્યાં અરજી કરતા તેઓએ તેમના હુકમ રીપોર્ટ ક્રમાંક : ના.મામ./મભોયો/કલસ્ટર-૨/કુંભારીયા/બ્લોક નં. ૪-અ, ૬/ એકત્ર/રજી.નં.૧૩, તા.૦૩/૦૧/૨૦૧૪ થી ખરાઇનો રીપોર્ટ કરેલો. જે ખરાઇના રીપોર્ટને આધારે મામલતદારશ્રી ચોર્યાસીએ તેઓના હુકમ નં. એડીએમ/બ્લોક એકત્ર/કુંભારીયા/રજી. ૨૪/૧૩/વશી.૧૬/૨૦૧૪, તા.૨૧/૦૧/૨૦૧૪ થી મજકુર બ્લોક નં. ૪-અ ની ૦-૫૩-૬૨ હે.આરે.ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક નં. ૬ ની ૦-૬૩-૭૪ હે.આરે.ચો.મી. જમીન એકત્રીકરણ કરવા પરવાનગી આપેલી. જે એકત્રીકરણના હુકમની નોંધ ગામ દફતરે નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૨૭૦૦ થી તા.૨૪/૦૧/૨૦૧૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તા.૨૨/૦૩/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે. પરંતુ એમાલગમેશનની પ્રક્રીયા થયેલી ન હોય હાલ પણ બ્લોક નં. ૪-અ તથા બ્લોક નં. ૬ એમ બંને બ્લોક નંબરોની ૭/૧૨ અલગ અલગ ચાલે છે.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નં. ૪/અ અને બ્લોક નં. ૬ વાળી જમીનોમાં બિનખેતીનુ કૃત્ય કરવા માટે આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપની તરફથી કલેકટરશ્રી સુરતને ત્યાં સંયુકત અરજી કરવામાં આવેલી. જે અંગે કલેકટરશ્રી સુરતનાએ મજકુર બંને બ્લોક નંબરોનો સંયુકત હુકમ નં. એ/બખપ/એસ.આર.નં.૭૩૦/૧૬/આઇ.ડી.નં.૩૧૨૨૦/વશી.૧૦૧૦ થી

૧૦૨૪/૨૦૧૭, તા.૦૧/૦૩/૨૦૧૭ થી વાણીજયના હેતુ માટે મજકુર જમીનો અંગે બિનખેતીનો હુકમ કરવામાં આવેલો. જે અંગેની નોંધ ગામ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ૩૧૦૮ થી તા.૧૬/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ તા.૧૫/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહુ વિસ્તારમાં ટી.પી.સ્કીમ અમલમાં આવતા મજકુર બ્લોક નં. ૪/અ વાળી જમીનને ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫ (કુંભારીયા-સરોલી-સણીયા હેમદ-દેવધ) ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૫ ફાળવી આપવામાં આવેલ અને તે જમીનનુ ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૩૨૧૭ ચો.મી. થયેલુ અને તે જ પ્રમાણે મજકુર બ્લોક નં. ૪/અ વાળી જમીનને ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૫ (કુંભારીયા-સરોલી-સણીયા હેમદ-દેવધ) ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૮ ફાળવી આપવામાં આવેલ અને તે જમીનનુ ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૩૮૨૪ ચો.મી. થયેલુ અને સુડાના ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ મુજબ મજકુર બંને જમીનો રેસીડેન્શીયલ ઝોનમાં પડે છે.

બ્લોક નં. ૪-અ વાળી જમીન તથા બ્લોક નં. ૬ વાળી જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે સુડા તરફથી તેઓના આઉટ વર્ડ નં. ૬૯૭૬ થી તા.૨૫/૦૯/૨૦૧૭ થી પ્લાન મંજુર કરીને રજાચીઠ્ઠી આપવામાં આવેલી છે.

આમ, સદરહુ બ્લોક નં. ૪-અ તથા બ્લોક નં. ૬ વાળી બિનખેતીની જમીનના આઇ.જી.ક્રીએશન પ્રા.લી. કંપની કુલ એકલા અને સ્વતંત્ર માલીક તથા કબજેદાર થયેલા અને તેઓ પાસેથી શ્રી કુબેરજી બિલ્ડવેન્ચર એલ.એલ.પી.ની ભાગીદારી પેઢીને કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણથી આપેલ છે. જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૨૩૩૯ થી તા.૧૨/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે એન્ટ્રી નં. ૩૪૬૮ થી તા.૧૮/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ કરવામાં છે અને તે તા.૨૬/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

આમ, ઉપર મુજબની તમામ હકીકત જોતા અને ગામ દફતરનો રેકર્ડ તપાસતા પણ મોજે કુંભારીયાના, બ્લોક નં. ૪/અ તથા ૬ વાળી જમીનના માલીક તરીકે **શ્રી કુબેરજી બિલ્ડવેન્ચર એલ.એલ.પી. એક ભાગીદારી પેઢી**નુ નામ ચાલી આવેલ છે.

આમ, સદરહુ બ્લોક નં. ૪/અ તથા ૬ વાળી જમીનોના હાલ સરકારી રેકર્ડ મુજબ શ્રી કુબેરજી બિલ્ડવેન્ચર એલ.એલ.પી. એક ભાગીદારી પેઢી કુલ, એકલા અને સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર છે. ત્યારબાદ મજકુર ભાગીદારી પેઢીએ મજકુર બંને બ્લોક નંબરોવાળી જમીન ઉપર મજકુર પ્લાન અને રજાચીઠ્ઠીના આધારે **"શ્રી કુબેરજી વિઝન"** ના નામના કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષનુ આયોજન પણ કરેલ છે. આમ, ઉપર મુજબની હકીકતમાં ઉપર જણાવેલ બોજા સિવાય સદરહુ મીલકતના ટાઇટલ મારા અભિપ્રાય મુજબ તદ્દન ચોખ્ખા, કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. તે બદલ મેં આ ટાઇટલ રીપોર્ટ આપેલ છે.

DHARMESH V. GANDHI
ADVOCATE

ધર્મેશ વી. ગાંધી

Advocate

એડવોકેટ

(G/1336/1992)