

Mitesh M. Shah

**B.A. (LAWS): LL.B. (PROF)
ADVOCATE**

Sanad No.G/1116/1991

A/1, Monalisa Apartment

Athwagate, SURAT

Ph. : 2465961

Date: 11 - 11 - 2022

"To whom so ever it may concern"

વિષય: ડીસ્ટ્રિક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રિક્ટ મજુરાના મોજે ગામ : ભરથાણા વેસુ ના સર્વે નં.૨૧/૧, કે જેનો બ્લોક નં.૬૬ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૮૬૮ ચો.મી.જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ (ભરથાણા-વેસુ) લાગુ પડતા, ઓ.પી.નં.૩૫ જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૩ તથા ૪૪ ફાળવવામાં આવેલ કે જેનું મુજબનું કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ૪૧૮૦ ચો.મી. બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૪ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૨૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનમાં આયોજીત વાણિજ્ય હેતુની બિલ્ડીંગ જે "સોલારીસ કોડ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના ટાઈટલ રીપોર્ટ બાબત.

માલીક:-

**M/s. AARYAN INFRA A Partnership firm
through its Partners Hitesh Prakashchandra
Rohera and Jitesh Prakashchandra Rohera.**

જત વિષયવાળી મીલકત ને લઈ નીચે મુજબ ના દસ્તાવેજો તેના હાલના માલીક **M/s. AARYAN INFRA A Partnership firm** ધ્વારા રજુ કરવામાં આવેલ છે અને ટાઈટલ રીપોર્ટ/અભિપ્રાય ની માંગણી કરેલ છે.

રજુ કરવામાં આવેલ દસ્તાવેજો.

- રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૬૩૬૩ તા.૧૮/૮/૨૦૨૦ તથા તેની રજીસ્ટ્રેશન પાવતી તથા ઈન્ડેક્સ-૨ ની નકલ.
- ભાગીદારી પેઢી નો કરાર.
- એન. એ. ઓર્ડર.
- બીન ખેતી હુકમમાં કરવામાં આવેલ સુધારા ના હુકમ ની નકલ.
- સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા આપવામાં આવેલ તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૮ ની રજાચિકી/બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર પ્લાન ની નકલ.
- ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ.
- પાર્ટ પ્લાનની નકલ.
- ગામ નમુના નં.૭/૧૨.
- ગામ નમુના નં.૮/એ.
- ગામ નમુના નં.૬.
- મંજુર પ્લાન.

ઉપર જણાવેલ દસ્તાવેજો તથા સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી સુરત ની કચેરીમાં લેવામાં આવેલ છેલ્લા ૩૦ વર્ષો ની શોધ ને ધ્યાને લેતા ટાઈટલ બાબતે નો અભિપ્રાય નીચે મુજબ છે.

સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલની વિગત એવી છે કે,

ડિસ્ટ્રિક્ટ સુરત, સબ-ડિસ્ટ્રિક્ટ:મજુરાના મોજે ગામ ભરથાણા વેસુ ના જુનો સર્વે નં.૨૧/૧, બ્લોક નં.૬૬ વાળી જમીન ના મુળ માલીક તરીકે વલ્લભભાઈ મોતીરામ સર્વે-૧૮૪૮ થી ચાલી આવેલા.



ત્યારબાદ સદરહું જમીન વલ્લભભાઈ મોતીરામ પાસેથી મગનભાઈ મોતીરામ તથા રણછોડભાઈ મોતીરામ એ ખરીદ કરેલ અને તે અંગેની નોંધ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૩૪૭ થી તારીખ : ૩-૬-૧૯૪૮ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધ તા. ૭-૭-૧૯૪૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ નામદાર સરકાર ના ઠરાવ નં.૫૮૬૯/૪૫/૭ તા.૧૭/૫/૧૯૫૦ થી તા.૧૮/૫/૧૯૫૦ ના અસાધારણ ગેઝેટમાં જણાવ્યા મુજબ સદરહું જમીનને જરાયત જમીન ના ટુકડાઓ તરીકે જાહેર કરવામાં આવેલ છે, અને તે અંગેની નોંધ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૩૭૪ થી તારીખ : ૧૫-૧-૧૯૫૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધ તા. ૧૭-૨-૧૯૫૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

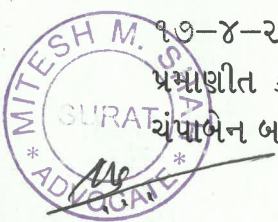
ત્યારબાદ સદરહું જમીન તથા અન્ય જમીનો ને લઈ જમીન માલીકો મગનભાઈ મોતીરામ વીગેરે તથા તેઓના વારસદારો વચ્ચે વહેંચણ કરવામાં આવેલ અને વહેંચણ મુજબ સદરહું જમીન યાને સર્વે નં.૨૧/૧ વાળી જમીન રણછોડભાઈ મોતીરામ તથા ઠાકોરભાઈ મગનભાઈના ભાગે આવેલ અને તે અંગેની નોંધ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૫૫૬ તારીખ : થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીકો પૈકી રણછોડભાઈ મોતીરામ નું સને ૧૯૭૫ ની સાલમાં અવસાન થતા તેઓના સીધીલીટીના વારસદારો ભીખુભાઈ રણછોડભાઈ તથા બાબુભાઈ રણછોડભાઈનું નામ સહમાલીકો તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૬૧૩ થી તારીખ : ૬-૮-૧૯૭૫ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધ તા. ૧૬-૧૦-૧૯૭૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. આમ ત્યારથી સદરહું જમીનના માલીક તરીકે ઠાકોરભાઈ મગનભાઈ, ભીખુભાઈ રણછોડભાઈ તથા બાબુભાઈ રણછોડભાઈ ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ સદરહું ગામે એકત્રીકરણ યોજના લાગુ પડતા સદરહું રે.સ.નં.૨૧/૧ વાળી જમીન ને બ્લોક નં.૬૬ આપવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૬૮૫ થી તારીખ : ૧૭-૧-૧૯૮૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન માલીકો ઠાકોરભાઈ મગનભાઈ વીગેરે વચ્ચે સદરહું જમીન તથા અન્ય જમીનો ને લઈ વાદ વિવાદ ઉપસ્થિત થતા સદરહું જમીન તથા અન્ય જમીનોને લઈ સ્પે.દિવાની મુકદમા નં.૬૪૬/૮૮ દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે કામમાં પક્ષકારો વચ્ચે તા.૨૮/૫/૧૯૮૫ ના રોજ સમાધાન થયેલ અને તે સમાધાન મુજબ સદરહું બ્લોક નં.૬૬ વાળી જમીન બાબુભાઈ રણછોડભાઈ ના હિસ્સે આવેલ અને તે અંગેની નોંધ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૮૮૩ થી તારીખ : ૨૧-૮-૧૯૮૫ ના રોજ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના માલીકો બાબુભાઈ રણછોડભાઈ એ તા.૭/૧/૨૦૦૨ ના રોજ કરેલ કરાર મુજબ તેઓના સીધીલીટીના વારસદારો યાને ચંપાબેન બાબુભાઈ, ભાવેશકુમાર બાબુભાઈ, ડીમ્પલબેન બાબુભાઈના નામો વારસાઈથી દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૯૯૯ થી તારીખ : ૧૭-૪-૨૦૦૨ ના રોજ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધ તા.૧૦/૬/૨૦૦૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. આમ સદરહું જમીનના માલીક તરીકે બાબુભાઈ રણછોડભાઈ, ચંપાબેન બાબુભાઈ, ભાવેશકુમાર બાબુભાઈ તથા ડીમ્પલબેન બાબુભાઈ ચાલી આવેલા.



ત્યારબાદ પ્રાદેશિક ફેરફાર મુજબ ભરથાણા-વેસુ ગામ નિકાલની નોંધ મહે. કલેક્ટર સાહેબ સુરતનાં પત્ર નં.(જે)બખ/તપસ/વશી/૪૮૮૭/૦૬, તા.૧૮/૧૦/૨૦૦૬ માં જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીનાં શહેરીવિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગનાં જાહેરનામાં નં.કેવી/૨૬/૦૬/એસએમએન/ ૮૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી તા.૧૪/૨/૨૦૦૬ તથા જાહેરનામાં નં.કેવી/૨૧૨/૦૬/એસએમએન/૮૦૨૦૦૬/ ૪૧૦/પી તા.૨૦/૭/૨૦૦૬ થી આઠ નગરપાલિકા તથા ૨૭ ગામોનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ આમ સુરત મહાનગરપાલીકાની હદનું વિસ્તરણ થવાથી સદરહુ ગામ -ભરથાણા-વેસુ નો સમાવેશ સીટી તાલુકામાં કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૧૪૩૪ થી તારીખ : ૨૨-૧૨-૨૦૦૬ ના રોજ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધ તા.૨૨/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ પ્રાદેશીક ફેરફાર મુજબ ગામ દાખલ કરવાની નોંધ મહે.કલેક્ટર સાહેબ સુરતનાં પત્ર નં.(જે)બખ/તપસ/વશી/૪૮૮૭/૦૬ તા.૧૮/૧૦/૨૦૦૬ ના જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીના શહેરીવિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગનાં જાહેરનામા નં.કેવી/૨૧૨/૦૬/એસએમએન/૮૦૨૦૦૬/૪૧૦/પી તા.૨૦/૭/૨૦૦૬ થી ૨૭ ગામોનો સમાવેશ સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ આમ સુરત મહાનગરપાલીકાની હદનું વિસ્તરણ થવાથી સદરહુ ગામ -ભરથાણા-વેસુ નો સમાવેશ સીટી તાલુકામાં કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૧૪૩૫ થી તારીખ : ૨૨-૧૨-૨૦૦૬ ના રોજ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધ તા.૨૭/૧૨/૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

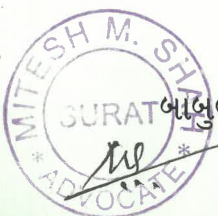
ત્યારબાદ સદરહુ જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ (ભરથાણા-વેસુ) લાગુ પડતાં સદર બ્લોક નં.૬૬ ને ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૩ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૭૬૦ ચો.મી તથા ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૪ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૨૦ ચો.મી ફાળવવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીકો (૧) બાબુભાઈ રણછોડભાઈ (૨) ચંપાબેન બાબુભાઈ (૩) ભાવેશકુમાર બાબુભાઈ (૪) ડીમ્પલબેન બાબુભાઈના નામો સાથે ભીખુભાઈ રણછોડભાઈ નું નામ તારીખ : ૭/૧/૨૦૧૨ ના રોજ થી સામાયિકપણામાં દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૧૮૪૮ થી તારીખ : ૧-૮-૨૦૧૨ ના રોજ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધ તા.૬/૧૧/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

આમ સદરહુ જમીનના માલીક તરીકે બાબુભાઈ રણછોડભાઈ, ચંપાબેન બાબુભાઈ, ભાવેશકુમાર બાબુભાઈ, ડીમ્પલબેન બાબુભાઈ તથા ભીખુભાઈ રણછોડભાઈ ચાલી આવેલ

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનો માલીકો પૈકી ભીખુભાઈ રણછોડભાઈનું તા.૨૧/૩/૨૦૧૫ ના રોજ અવસાન થતા તેઓના સીધીલીટીના વારસદારોમાં રમીલાબેન તે ભીખુભાઈ રણછોડભાઈ ની વિધવા, કમલેશભાઈ ભીખુભાઈ, મનોજ ઉર્ફે મનહરલાલ ભીખુભાઈ (અપરણિત મરણ તારીખ : ૨/૧/૨૦૦૨), આરાધનાબેન ભીખુભાઈ ચાલી આવેલા તે પૈકી રમીલાબેન ભીખુભાઈ, કમલેશભાઈ ભીખુભાઈ, આરાધનાબેન ભીખુભાઈ નું નામ સહમાલીક તરીકે સદરહુ જમીનમાં દાખલ કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૨૦૮૬ થી તારીખ : ૧૩-૧૦-૨૦૧૫ ના રોજ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધ તા.૧૦/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

આમ ત્યારથી હમો બીજા પક્ષના યાને (૧) બાબુભાઈ રણછોડભાઈ (૨) ચંપાબેન બાબુભાઈ (૩) ભાવેશકુમાર બાબુભાઈ (૪) ડીમ્પલબેન બાબુભાઈ (૫) રમીલાબેન તે ભીખુભાઈ



રણછોડભાઈ ની વિધવા (૬) કમલેશભાઈ ભીખુભાઈ (૭) આરાધનાબેન ભીખુભાઈ માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલા.

સદરહું જમીનને લઈ મે. કલેક્ટર સાહેબ સુરતનાં પાસેથી જરૂરી વિગતો સાથે તા.૩/૬/૨૦૧૮ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતા તેનાં અનુસંધાને મે. સુરતનાં કલેક્ટર સાહેબે તેમનાં હુકમ ક્રમાંક.૨૬૧/૨૨/૨૦/૦૪૮/૨૦૧૮ તા.૩/૭/૨૦૧૮ ના રોજ મજકુર જમીન યાને ફા.પ્લોટ નં.૪૩ તથા ૪૪ માં બીનખેતીના હેતુ માટે પરવાનગી આપેલી છે, અને તે અંગેની નોંધ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૨૩૫૫ થી તારીખ : ૧૨-૭-૨૦૧૮ ના રોજ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધ તા.૨૭/૮/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા સદરહું જમીન યાને ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૪ ઉપર બાંધકામ કરવા માટે રજાચિકી નંબર ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૪૮ તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૮ થી પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન **M/s. AARYAN INFRA A Partnership firm** એ સદરહું જમીનના માલીકો બાબુભાઈ રણછોડભાઈ, ચંપાબેન બાબુભાઈ, ભાવેશકુમાર બાબુભાઈ, ડીમ્પલબેન બાબુભાઈ તે આનંદભાઈ પટેલની પત્નિ, રમીલાબેન તે ભીખુભાઈ રણછોડભાઈની વિધવા, કમલેશભાઈ ભીખુભાઈ, આરાધનાબેન ભીખુભાઈ તે કેતનભાઈ પટેલની પત્નિ પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થી ખરીદ કરેલ અને તે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી (ઉધના) ની કચેરીમાં અનું. નં.૧૬૩૬૩ તા.૧૮/૮/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હકક પત્રક માં નોંધ નં.૨૫૮૨ તા.૧૪/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ થી દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, સુરત ધ્વારા આપવામાં આવેલ બોજા પ્રમાણપત્ર ની સને-૨૦૦૫ થી ૨૦૨૨ ના પ્રમાણપત્ર મુજબ હાલના માલીકો સિવાય કોઈ અન્ય કોઈ બેંક, સંસ્થા કે ત્રાહીત વ્યક્તિનો વેચાણની નોંધ/બોજો નોંધાયેલ નથી.

ઉપરોક્ત હકીકતોએ મારા અભિપ્રાય મુજબ સદર મીલકત ના હાલના માલીક **M/s. AARYAN INFRA A Partnership firm** એક ભાગીદારી પેઢી ના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ જણાય છે.

તા.૧૧/૧૧/૨૦૨૨


મિતેષ એમ. શાહ
એડવોકેટ

બિડાણ: શોધ રસીદ/પ્રમાણપત્ર.

**Inspector General of Registration
Revenue Department, Government of Gujarat
અરજી પહોંચ**

મિલ્કત નું વર્ણન : SOLARIS CODE ADM. 4180 SQ, MTRS, R.S. 21/1, BLOCK NO. 66, T.P. 13,
F.P. 43

Search in : Bharthana vesu/Bharthana vesu

પહોંચ નંબર 202201900048372

અરજી નંબર 27600

અરજી વર્ષ 2022

તારીખ 11

માહે નવેમ્બર

સને 2022

રજુ કરનારનું નામ MITESH M SHAH

ટ્રાન્ઝેક્સન નંબર 20221111723526548

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....

નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....

શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....

ટપાલ ખર્ચ.....

નકલો અથવા ચાલીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....

શોધ અગર તપાસણી.....વર્ષ : 2021 થી 2022

30.00

દંડ કલમ-૨૫.....

કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....

નકલ ફી ફોલીયો.....

ઈન્ડેક્સ-૨ ફી

અન્ય ફી

કુલ એકંદરે રૂ.

30.00

અંકે રૂપિયા ત્રીસ પુરા



A. A. ANGHAN
સબ રજીસ્ટ્રાર
SURAT

Mitesh M. Shah
B.A. (LAWS): LL.B. (PROF)
ADVOCATE

A/1, Monalisa Apartment,
Athwagate, SURAT
Ph. : 2465961

Sanad No.G/1116/1991

Date : 11 - 11 - 2022

:: NON ENCUMBRANCE CERTIFICATE ::

All that piece and parcel of "**SOLARIS KODE**" situated at land bearing Sr.No.21/1, Block No.66, T.P.Scheme No.13 (Bharthana-Vesu), Final Plot No.44 admeasuring about 1420 Sq. mts. of village : Bharthana-Vesu, Sub-Dist : Majura, Dist : Surat.

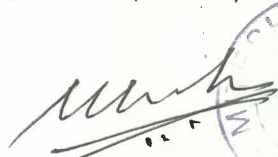
Name of the Title Owner

M/s.AARYAN INFRA A Partnership firm.

Encumbrances/Charge Certificate

That the Sub-Registrar Surat-2 (Udhna) has issued Encumbrance Certificate No.202201800075812, 202201900046786 dt.20/10/2022 of the said land and certified that there is no charge or encumbrances registered on the Subjected Property.

Original Encumbrance Certificate issued by the Sub-registrar, (Udhna) is enclosed herewith.


(Mitesh M. Shah)
ADVOCATE



Place : Surat.
Date : 11/11/2022.

Encls: Search Receipt
& Encumbrance Certificate
from Sub-registrar office at Surat.