



M.No. 98245 08172

202-203 G. B. Complex,
Moti Tanki Chowk,
RAJKOT-360001.

JITENDRA H. PAREKH

Advocate (Guj. High Court.)

રેફ. નં. / ૨૦૧૮

તા. / ૦૫/૨૦૧૮

મહોદય શ્રી,

વિષય : ટાઈટલ કલીયરન્સ / બોજા મુક્ત અંગેનો અભિપ્રાય આપવા અંગે.

આ સાથે વ્રજધામ એસોસીએટ્સના માલિક શ્રી મહેશકુમાર બાલુભાઈ વિઠ્ઠલાણીએ રજુ રાખેલ ફાઈલ અને આનુસાંગિક પેપર્સ, માહિતી મેળવી નીચે મુજબ અભિપ્રાય આપું છું :—

(૧) પ્રોજેક્ટના માલિકનું નામ તથા સરનામું :—

શ્રી મહેશકુમાર બાલુભાઈ વિઠ્ઠલાણી — તે
વ્રજધામ એસોસીએટ્સના માલિક દરજજે
ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. દર, ધંધો : વેપાર
ઠે. "વ્રજધામ", શાંતિનગર રેસીડેન્સી,
પાણીના ટાંકા પાસે, ૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ

(૨) પ્રોજેક્ટનું વર્ણન :—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨૧ પૈકીની જમીન એકર ૧૬-૧૯ ગુંઠાની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરી વાળી જમીન કે જે "શાંતિનગર" તરીકે ઓળખાય છે તે સદરહુ બીન ખેડવાણ પ્લોટસ અંગે પ્રથમ શ્યામ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી સદરહુ મીલકતની માલિક હતી ત્યારબાદ સદરહુ શ્યામ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ તથા ભાગીદારોએ વિર્સજન કરવાનું નક્કી કરતા શ્યામ ડેવલોપર્સે કરેલ વહેંચણી દસ્તાવેજથી શ્રી મહેશકુમાર બાલુભાઈ વિઠ્ઠલાણીને ડીઝોલ્વ થયેલ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર નં. ૭ દરજજે સદરહુ પ્લોટસ માંહેથી કુલ ૪૮ પ્લોટ શ્રી મહેશકુમાર બાલુભાઈ વિઠ્ઠલાણીના મુડીના હિસ્સા તરીકે ભાગમાં આવેલ, અને સદરહુ તમામ પ્લોટસના શ્રી મહેશકુમાર બાલુભાઈ વિઠ્ઠલાણી સ્વતંત્ર માલિક અને કબજે, ભોગવટેદાર છે, જે માંહેથી કુલ ૨૦-પ્લોટ એટલે કે પ્લોટ નં. ૨૨૪



M.No. 98245 08172

202-203 G. B. Complex,
Moti Tanki Chowk,
RAJKOT-360001.

JITENDRA H. PAREKH

Advocate (Guj. High Court.)

// ૨ //

થી રજત ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે રા.મ્યુ.કો. માંથી ધારા ધોરણ મુજબ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૬૭ તા. ૦૨/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજથી મેળવી પ્લાન પાસ કરાવી કુલ - ચાર રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે, અને સદરહુ બિલ્ડીંગને "વજધામ - એ, બી, સી, ડી" નામ આપેલ છે, અને એ રીતે સદરહુ ચાર-બિલ્ડીંગ "વજધામ - એ, બી, સી, ડી" માં કુલ-૮૦ (એંશી) ફ્લેટનું બાંધકામ કરેલ છે અને સદરહુ તમામ બિલ્ડીંગને "વજધામ" નામ આપેલ છે. તે સમગ્ર "વજધામ-એ, બી, સી તથા ડી" બિલ્ડીંગની હદ હદુદ અને ચતુર્સિમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ ખરાબો આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૯-૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

પૂર્વે : ૭-૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૭-૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

(૩) ઉપરોક્ત "વજધામ-એ, બી, સી તથા ડી" નામની ઈમારતના તમામ ટાઈટલ ડીડસનો અભ્યાસ કરેલ છે, જે નીચે મુજબ છે.

(૧) વજધામ એસોસીએટસએ બનાવેલ એ.ઓ.પી. રજીસ્ટ્રેશન નં., તા..... ના રોજની નકલ (કાયી નકલ).

(૨) આર.એમ.સી.એ ઈશ્યુ કરેલ મકાન વપરાશ દાખલા નં., તા..... ના રોજની નકલ (બાંધકામ ચાલુ છે).

(૩) આર.એમ.સી.એ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગી નં.૬૭, તા.૦૨/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજની છે, તે તથા વિકાસ કામની પરવાનગીની નકલ. નં. નારિયા

(૪) રાજકોટ રૂડાએ ઈશ્યુ કરેલ ઓર્નીંગ સર્ટીફિકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

(૫) સીટી સર્વે કચેરી નં. ૧ એ સદરહુ મિલકત અન્વયે રૈયા રેકર્ડ હાલ અમલમાં ન હોય, જેથી તે અંગે આપેલ તા. ૦૮/૦૫/૨૦૧૮ નો જવાબની નકલ.



M.No. 98245 08172

202-203 G. B. Complex,
Moti Tanki Chowk,
RAJKOT-360001.

JITENDRA H. PAREKH

Advocate (Guj. High Court.)

// ૩ //

- (૬) શ્યામ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ પેઢીનું વિસર્જન કરતા તેમની મિલકત અંગે થયેલ બધાં ભાગીદારો વચ્ચેનો વહેંચણી દસ્તાવેજ ડુપ્લીકેટ કોપી અનુક્રમ નં. ૩૯૫૧, તા. ૨૯/૦૩/૨૦૧૧ ના રોજનો છે તેની નકલ.
- (૭) શ્યામ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી દસ્તાવેજ તથા અન્ય ફેરફાર દસ્તાવેજ કુલ ચાર દસ્તાવેજની નકલ.
- (૮) મામલતદાર કચેરી, રાજકોટ શહેર પશ્ચિમ ધ્વારા જમન/એટીવીટી/ ૮૪૬/૨૦૧૮ તા. ૧૦/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજથી બીનખેતીની સનંદ ઉપલબ્ધ ન હોય, તે મતલબના આપેલ દાખલાની નકલ.
- (૯) કલેક્ટરશ્રી રાજકોટ ધ્વારા આપવામાં આવેલ બિનખેતીનો હુકમ નં. લેરેકોક/૬૫-કેસ નં.૫૨/૦૨-૦૩, તા. ૨૧-૧૨-૨૦૦૨ અને તે અન્વયેનો મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
- (૧૦) શ્રી નવીનચંદ્ર થાર્યા ભાનુશાળી જોગ ટપુભાઈ નારણભાઈ વિગેરેએ રૈયાના સર્વે નં. ૨૨૧ પૈકીની ખેતીની જમીન એ. ૧૨-૨૬ ગુંઠાનો કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ જે અનુ.નં. ૩૫૭૬, તા.૧૭/૦૬/૨૦૦૦ નવા નંબર ૪૦૫૮, તા.૧૮/૦૮/૨૦૦૧ છે, તેની નકલ.
- (૧૧) શ્રી નવીનચંદ્ર થાર્યા ભાનુશાળી જોગ શ્રી જાદવભાઈ બચુભાઈ વિગેરે એ રૈયાના સર્વે નં. ૨૨૧ પૈકીની જમીન એ. ૩-૩૩ ગુંઠાનો કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૩૫૭૫, તા.૧૨/૦૬/૨૦૦૦ નવા નંબર ૪૦૫૭, તા.૧૮/૦૮/૨૦૦૧ ના છે, તેની ખરી નકલ.
- (૧૨) સદરહું જમીન અન્વયે હિસ્સા ફોર્મ નં. ૪ ઉપલબ્ધ ન હોય, તે મતલબનો ડી.આઈ.એલ.આર. કચેરીએ આપેલ નં. આર.કે.વશી/૧૭૨/૧૬ તા. ૨૨/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજનો છે, તે દાખલાની નકલ.



M.No. 98245 08172

202-203 G. B. Complex,
Moti Tanki Chowk,
RAJKOT-360001.

JITENDRA H. PAREKH

Advocate (Guj. High Court.)

// ૪ //

(૧૩) સદરહું જમીનના ટીપ્પણની નકલ.

(૧૪) પ્રમોલગેશનની ગામના નમુના નં. ૬, હકકપત્રકમાની નોંધ નં. ૨૧, ૧૪૫, ૪૦૨, ૪૩૧૦, ૪૪૦૫, ૩૯૧૬, ૩૯૧૭, ૪૨૮૮, ૪૩૩૨, ૧૧૬૫૧ તથા લીઝની પહોંચની નકલ.

ઉપરોક્ત તમામ ઉતરોતર દસ્તાવેજોવાળી ફાઈલ તપાસતા હું અભિપ્રાય આપુ છું કે, ઉપરોક્ત "વજધામ-એ, બી, સી તથા ડી" નામની ઈમારતની માલિકી શ્રી મહેશકુમાર બાલુભાઈ વિઠ્ઠલાણીની હોવાનું આથી પ્રમાણિત કરું છું અને શ્રી મહેશકુમાર બાલુભાઈ વિઠ્ઠલાણીના માલિકી આધારો વ્યાજબી શંકાથી પર તેમજ કરબોજા મુક્ત છે, તેમજ કોઈપણ સક્ષમ અદાલતમાં ઉપરોક્ત મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારના દર-દાવા કે કેસ પેન્ડીંગ નથી. આમ, મારા અનુમાન મુજબ અભિપ્રાય આપુ છું કે ઉપરોક્ત "વજધામ-એ, બી, સી તથા ડી" નામની ઈમારતના ટાઈટલ કલીયર, બોજા મુક્ત તેમજ માર્કેટેબલ છે.

રાજકોટ.

તા.

.....
(જીતેન્દ્ર એચ. પારેખ-એડવોકેટ)