

એન.બી.સરધારા
એડવોકેટ

મો.૯૪૨૬૮-૩૬૩૭૭
તારીખ : ૧૮-૦૨-૨૦૨૩



ઓફીસ : ૨૧૭, રાજહંસ શોપીંગ, બીજો માળ, બરોડા પ્રીસ્ટેજ, વરાછા રોડ, સુરત-૬

-:: ટાઈટલ કલીયરન્સ રીપોર્ટ ::-

ડિસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : કામરેજ, ના મોજે ગામ : પાસોદરા, નાં જુનો બ્લોક નંબર : ૧૩૧, રી-સર્વે બાદ નવો બ્લોક નંબર : ૧૬૭, જેનો સિટી સરવે નંબર : **NA૧૬૭**, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૩-૭૭-૧૪ ચો.મી. માંથી એમીનીટીઝ સ્પેશ તરીકે છોડવા પાત્ર ક્ષેત્રફળ ૧૫૦૮૬ ચો.મી. જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ૨૨૬૨૮ ચો.મી. બિનખેતી થયેલ જમીન પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ : ૩૬૪૧.૪૦ ચો.મી. બિનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) માટેની જમીન અંગે ટાઈટલ કલીયરન્સ રીપોર્ટ :-

ડિસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : કામરેજ, ના મોજે ગામ : પાસોદરા, નાં જુનો બ્લોક નંબર : ૧૩૧, રી-સર્વે બાદ નવો બ્લોક નંબર : ૧૬૭, જેનો સિટી સરવે નંબર : **NA૧૬૭**, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૩-૭૭-૧૪ ચો.મી. માંથી એમીનીટીઝ સ્પેશ તરીકે છોડવા પાત્ર ક્ષેત્રફળ ૧૫૦૮૬ ચો.મી. જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ૨૨૬૨૮ ચો.મી. બિનખેતી થયેલ જમીન પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ : ૩૬૪૧.૪૦ ચો.મી. બિનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) માટેની જમીનનાં માલિકો એ ટાઈટલ કલીયરન્સ રીપોર્ટ ની માંગણી કરેલ છે.

નીચે જણાવ્યા મુજબનાં પુરાવાઓ મારી સમક્ષ રજુ કરવામાં આવ્યા છે.:

- (૧)... જમીનની ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ ની નકલ.
- (૨)... જમીનની ગામ નમુના નં. ૮-અ ની નકલ.
- (૩)... જમીનની ગામ નમુના નં. ૬ (હકક પત્રક) ની તમામ નકલો.
- (૪)... જમીન અંગે મહે. કલેક્ટર સાહેબ સુરત ના હુકમ નં. ૭૧/૨૨/૦૮/૦૪૧/૨૦૨૨ તા : ૧૮/૦૧/૨૦૨૨ ની નકલ.
- (૫)... સદરહુ જમીન અંગે સુરત મહાનગર પાલિકામાં રહેણાંક ના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન મંજૂર કરવા ઓનલાઈન Application No. 002BDP22231567, Date : 25/07/2022 થી માંગણી કરતા Development Permission No. 002LD22230275 તથા ODPS Application No. ODPS/2022/069043 Date : 03/10/2022 થી રહેણાંક ના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટે આપેલ વિકાસ પરવાનગી ની નકલ.
- (૬) સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી કામરેજ ના ૧૮૯૧ થી ૨૦૨૩ ના તા : ૧૫/૦૨/૨૦૨૩ ની સર્ચ રસીદ નંબર : ૨૨૭૭

ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ પુરાવાઓ ધ્યાન પુર્વક વંચાણે લીધા જે ઉપરથી ફલીત થાય છે કે, સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ કામરેજના મોજે ગામ : પાસોદરાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧૬, થી નોંધાયેલ જમીનના મુળ માલિક રણછોડભાઈ નાથુભાઈ હતા. સદરહુ જમીનમાં રેવન્યુ દફતરે ૭/૧૨ ના પાનીયામાં સને-૧૯૫૨ થી મુળ માલિક, કબજેદાર તરીકે રણછોડભાઈ નાથુભાઈ ની માલિકી કબજા ભોગવતા વહીવટ હેઠળની ચાલી આવેલી હતી.

...//૨//...

ત્યારબાદ રણછોડભાઈ નાથુભાઈ, ના સ્વતંત્ર નામે ચાલતી મોજે : પાસોદરા ના રે.સર્વે નં. ૧૧૬ વાળી જમીનની તેઓએ કરેલ વહેચણ આધારે રે.સર્વે નં. ૧૧૬ પૈકી દક્ષીણ તરફથી જમીન વહેચણ અંગે તમામ વારસદારોની સંમતીથી હરકિશનભાઈ રણછોડભાઈ, સ.વા.ગુલાબબેન નું નામ દાખલ થયેલ જે અંગેની ફેરફાર નોંધ પાસોદરા ગામ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે હકક પત્રક નમુના નંબર : ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૩૨૧, તારીખ : ૧૦/૧૨/૧૯૭૧ થી પાડવામાં આવેલ છે. અને પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ મોજે ગામ : પાસોદરા, ગામે એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવતા સર્વે નંબરોની જમીન બ્લોક નંબરમાં રૂપાંતર કરવામાં આવી હતી. સદરહુ રે.સર્વે નંબર : ૧૧૬ વાળી જમીનને એકત્રીકરણ બાદ બ્લોક નંબર : ૧૩૧, આપવામાં આવેલ જે અંગેની એકત્રીકરણની ફેરફાર નોંધ પાસોદરા ગામ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે હકક પત્રક નમુના નંબર : ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૪૪૬, તારીખ : ૧૬/૦૮/૧૯૭૫ થી પાડવામાં આવેલ છે. અને પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે : પાસોદરા તા : કામરેજ જી : સુરતના બ્લોક નં. ૧૩૧ વાળી જમીન (૧) રણછોડભાઈ નાથુભાઈ, (૨) હરકિશનભાઈ રણછોડભાઈ, ના સંયુક્ત નામે ચાલતી આવેલ હતી. સદરહુ જમીનમાંથી રણછોડભાઈ નાથુભાઈએ રાજી ખુશીથી તેમનો હકક હિસ્સો ઉઠાવી લેવાથી તેમનું નામ કમી કરવામાં આવેલ અને મજકુર જમીન હરકિશનભાઈ રણછોડભાઈના એકલાના નામે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ પાસોદરા ગામ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે હકક પત્રક નમુના નંબર : ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૬૬૪, તારીખ : ૩૦/૦૪/૧૯૮૫ થી પાડવામાં આવેલ છે. અને પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ હરકિશનભાઈ રણછોડભાઈ, ના સ્વતંત્ર નામે ચાલતી મોજે : પાસોદરા તા : કામરેજ જી : સુરતના બ્લોક નં. ૧૩૧ વાળી જમીન તેઓ પાસેથી (૧) સન્મુખભાઈ જેડીશનભાઈ પટેલ, (૨) નિરંજનાબેન સન્મુખભાઈ પટેલ, (૩) વિપુલકુમાર સન્મુખભાઈ પટેલ, (૪) હેમલકુમાર સન્મુખભાઈ પટેલ, એ અવેજ રૂ. ૪,૮૪,૫૫૧/- પુરામાં વેચાણ રાખેલ જે અંગેનો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ કામરેજ ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના અનુક્રમ નંબર : ૬૭૫ થી તા : ૧૯-૦૮-૧૯૮૮ ના રોજ નોંધણી થયેલ છે. જે વેચાણ અંગેની ફેરફાર નોંધ પાસોદરા ગામ રેવન્યુ રેકર્ડ દફતરે હકક પત્રક નમુના નંબર : ૬ માં એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૪૦, તારીખ : ૨૦/૦૮/૧૯૮૮ થી પાડવામાં આવેલ છે. અને પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર ગામમાં આવેલ જમીનોનું રી-સર્વે સંબધી તૈયાર કરવામાં આવેલ રેકર્ડનું પ્રાંત અધિકારી પ્રાંત કચેરી, કામરેજ પ્રાંત શ્રી યોગરાજસિંહ બી. ઝાલા, દ્વારા નં.એ.ડી.એમ/ રેકર્ડ/ પ્રમોલગેશન/૨૦૧૬ તા : ૦૪-૦૩-૨૦૧૬ થી જાહેર નોટીસ પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ નવા રેકર્ડની ખરાઈ મામલતદાર શ્રી કામરેજ દ્વારા કરવામાં આવેલ ત્યારબાદ પ્રાંત અધીકારીશ્રી દ્વારા ચકાસણી કરી હુકમ નં.જમીન રી-સર્વે/પ્રમોલગેશન/પાસોદરા/૧૬ તા : ૧૨-૦૫-૨૦૧૬ ના હુકમ થી નવુ તૈયાર કરેલ રી-સર્વે સંબધી રેકર્ડનું પ્રમોલગેશન કરી આખરી કરવામાં આવેલ છે. જે મુજબ જુનો બ્લોક નં. ૧૩૧ વાળી જમીનને રી-સર્વે બાદ નવો બ્લોક નંબર : ૧૬૭ જેનું ક્ષેત્રફળ : ૩-૭૭-૧૪ ચો.મી. આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક ગામનો નમુનો નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : ૨૭૦૫ તા : ૧૩/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજ થયેલ છે. અને પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન (૧) સન્મુખભાઈ જેકીશનભાઈ પટેલ, (૨) નિરંજનાબેન સન્મુખભાઈ પટેલ, (૩) વિપુલકુમાર સન્મુખભાઈ પટેલ, (૪) હેમલકુમાર સન્મુખભાઈ પટેલ, ના નામ ઉપર ચાલે છે. સદરહુ જમીનમાં મહે.જીલ્લા નિરીક્ષક જમીન દફતર સુરતના ક્રમાંક : કે.જે.પી. એસ.આર./૮૮/૨૦૧૬-૧૭ તા : ૧૮-૦૮/૨૦૧૬ થી દુ.પ.નં.૨ મુજબ બ્લોક નં.૧૬૭ સ.વા.જ.રા. કુલ ક્ષે.હે.આરે.૩-૭૮-૩૪ ખરાબ ક્ષે.હે.આરે.૦-૦૦-૦૦ ખેડાણ લાયક ક્ષે.હે.આરે.૩-૭૮-૩૪ આકાર રૂ. ૪૦.૫૦ પૈસા છે તે દુરસ્તી બાદ બ્લોક નં.૧૬૭ સવા.જરા.કુલ ક્ષે.હે.આરે.૩-૭૭-૧૪ ખરાબ ક્ષે.હે.આરે.૦-૦૦-૦૦ ખેડાણ લાયક ક્ષે.હે.આરે.૩-૭૭-૧૪ આકાર રૂ. ૪૦.૨૭ પૈસા જેની કે.જે.પી. નોંધ કરેલ છે. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક ગામનો નમુનો નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : ૨૭૪૧ તા : ૩૦-૦૮-૨૦૧૬ ના રોજ થયેલ છે. અને પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે ગામ : પાસોદરા, તા : કામરેજ, જી : સુરતના બ્લોક નં.૧૬૭, ક્ષેત્રફળ હે.૩-૭૭-૧૪ ચો.મી. જમીન માટે સન્મુખભાઈ જેકીશનભાઈ પટેલ, વિગેરેએ ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ ૧૮૭૮ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા : ૨૦/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ ઓનલાઈન અરજીથી માંગણી કરતા મે.કલેક્ટરશ્રી સુરતના હુકમ નં. ૭૧/૨૨/૦૮/૦૪૧/ ૨૦૨૨ તા : ૧૮/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ બિનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) હેતુ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકક પત્રક ગામનો નમુનો નંબર : ૬ માં નોંધ નંબર : ૩૨૫૬ તા : ૧૮/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ થયેલ છે. અને પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ મોજ ગામ: પાસોદરા, નવો બ્લોક નં. ૧૬૭, જુનો બ્લોક નં. ૧૩૧ વાળી જમીન નોન ટી.પી. સ્કીમ વિસ્તારમા સમાવેશ થતો હોય, પ્રવર્તમાન સંકલીત સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણો નિયમો ૨૦૧૭ મુજબ ૪૦% ધોરણે એમેનીટીઝ સ્પેશ છોડવાની રહે છે. સદરહુ જમીન રેવન્યુ રેકર્ડ પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ ૩૭૭૧૪ ચો.મી. ના ૪૦% પ્રમાણે ૧૫૦૮૬ ચો.મી. જમીન એમેનીટીઝ સ્પેશ તરીકે છોડવાની રહે છે. સદરહુ જમીનમાં વિકાસ પરવાનગીની અરજી રજુ થયેથી સ્થળ પર એમેનીટીઝ સ્પેશનો કબજો સુરત મહાનગરપાલીકાને સુપ્રત કરવાનો છે. સદરહુ જમીનનાં રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૭૭૧૪ ચો.મી. માંથી એમેનીટીઝ સ્પેશ તરીકે છોડવા પાત્ર ક્ષેત્રફળ ૧૫૦૮૬ ચો.મી. જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ક્ષેત્રફળ ૨૨૬૨૮ ચો.મી. જમીન માટે પ્લોટ વેલીડેશન સર્ટીફિકેટ પાઠવવામાં આવેલ છે. સદરહુ જમીનમાં ક્ષેત્રફળ ૨૨૬૨૮ ચો.મી. જમીન માટે પ્લોટ વેલીડેશન સર્ટીફિકેટ સુરત મહાનગરપાલીકા, શહેર વિકાસ મધ્યસ્થ ખાતુ, ઇ.ચા. નિયોજક દ્વારા હુકમ ક્રમાંક : નં.ટી.ડી.ઓ./પીવી/૧૬૩૪, તા. ૨૦/૦૧/૨૦૨૨ થી આપવામાં આવેલ છે. આમ સદરહુ જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલીકા ઓથોરીટી દ્વારા રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૭૭૧૪ ચો.મી. માંથી એમેનીટીઝ સ્પેશ તરીકે છોડવા પાત્ર ક્ષેત્રફળ : ૧૫૦૮૬ ચો.મી. જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ક્ષેત્રફળ ૨૨૫૨૮ ચો.મી. જમીન માટે પ્લોટ વેલીડેશન સર્ટીફિકેટ પાઠવવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનમાં મે. કલેક્ટરશ્રી સુરત ના હુકમ નં. ૭૧/૨૨/૦૮/૦૪૧/૨૦૨૨ તા : ૧૮/૦૧/૨૦૨૨ ના હુકમ થી બિનખેતી પરવાનગી મળતા સદરહુ મોજે : પાસોદરા તા : કામરેજ જી : સુરતના રી-સર્વે બાદ નવો બ્લોક નં. ૧૬૭ વાળી જમીન સીટીસર્વેમાં દાખલ થતા મિલકતકાર્ડ આપવામાં આવેલ છે અને રેવન્યુ દફતરે પાનીયુ બંધ થયેલ છે. સદરહુ પુરેપુરી ૭/૧૨ મુજબના ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનને સિટી સરવે નંબર : NA167 આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ બિનખેતી થયેલ જમીનના માલીકો (૧) સન્મુખભાઈ જેકીશનભાઈ પટેલ, (૨) નિરંજનાબેન સન્મુખભાઈ પટેલ, (૩) વિપુલકુમાર સન્મુખભાઈ પટેલ, (૪) હેમલકુમાર સન્મુખભાઈ પટેલ, પાસેથી ૫ મે.ગીરીરાજ એન્ટરપ્રાઇઝ ભાગીદારી પેઢી ૫ વતી પેઢીના તમામ ભાગીદારો (૧) અભયકુમાર ચુનીલાલ બરવાળીયા (૨) જતીનભાઈ લલ્લુભાઈ બરવાળીયા, (૩) અગ્નેશકુમાર મનુભાઈ ધડુક, એ વેચાણ રાખેલ અને જે અંગેનો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ મે.કામરેજના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીએ ૧ નંબર ની બુકના અનુક્રમ નં.

...//૫//...

૭૫૬૮ થી તા : ૨૫/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. જે અંગેના ફેરફારની નોંધ સીટી સર્વે ઓફીસ સુરત-૩ માં નોંધ નંબર : ૨, થી તા : ૦૪/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજ થયેલ છે. અને તા : ૧૦/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મોજે ગામ : પાસોદરા, નાં જુનો બ્લોક નંબર : ૧૩૧, રી-સર્વે બાદ નવો બ્લોક નંબર : ૧૬૭, જેનો સિટી સરવે નંબર : **NA૧૬૭**, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૩-૭૭-૧૪ ચો.મી. માંથી એમીનીટીઝ સ્પેશ તરીકે છોડવા પાત્ર ક્ષેત્રફળ ૧૫૦૮૬ ચો.મી. જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ૨૨૬૨૮ ચો.મી. બિનખેતી થયેલ જમીન પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ : ૩૬૪૧.૪૦ ચો.મી. બિનખેતી જમીનમાં સુરત મહાનગર પાલિકામાં રહેણાંક ના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટે ના પ્લાન મંજૂર કરવા ઓનલાઈન Application No. 002BDP22231567, Date : 25/07/2022 થી માંગણી કરતા Development Permission No. 002LD22230275 તથા ODPS Application No. ODPS/2022/069043 Date : 03/10/2022 થી રહેણાંક ના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટે વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

આમ એ રીતના ટાઈટલ વાળી (બહુહેતુક ઉપયોગ) બિનખેતીની જમીનના ॥ મે.ગીરીરાજ એન્ટરપ્રાઇઝ ભાગીદારી પેઢી ॥ માલિક મુખત્યાર, ધણી, અને કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ છે, જે અંગેના દસ્તાવેજ પુરાવાઓ મારી સમક્ષ રજુ કરેલ છે.

-:: પ્રમાણપત્ર ::-

ડિસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો : કામરેજ, ના મોજે ગામ : પાસોદરા, નાં જુનો બ્લોક નંબર : ૧૩૧, રી-સર્વે બાદ નવો બ્લોક નંબર : ૧૬૭, જેનો સિટી સરવે નંબર : **NA૧૬૭**, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે. ૩-૭૭-૧૪ ચો.મી. માંથી એમીનીટીઝ સ્પેશ તરીકે છોડવા પાત્ર ક્ષેત્રફળ ૧૫૦૮૬ ચો.મી. જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ૨૨૬૨૮ ચો.મી. બિનખેતી થયેલ જમીન પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ : ૩૬૪૧.૪૦ ચો.મી. બિનખેતી (બહુહેતુક ઉપયોગ) માટેની જમીન તમામ પ્રકારનાં બોજાઓ, ચાર્જ, લીયન વિગેરેથી મુક્ત છે. કોઈપણ પ્રકારનાં લીઝ પેન્ડન્સ નોંધાયેલ નથી અને સદરહુ મીલકત ચોખ્ખા માર્કેટબલ ટાઈટલ્સ વાળી છે.



(એન. બી. સરધારા)
એડવોકેટ

Enrollment No. G/0877/2005