HIMANSHU R. PAJWANI
B.Com., LL.B., Advocate

Office : 102 - Pratik, 20/25, New Jagnath Plot, Rajkot.

Ref. Date. 08/05/2020

HIMANSHU R. PAJWANI GUJARAT HIGH COURT * ADVOCATE *

-:: ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ ::-

આથી હું નીચે સહી કરનાર **શ્રી એચ.આર. પજવાણી**, એડવોકેટ આ ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ લખી આપુ છું કે,

સાહેબશ્રી,

આપના તરફથી **સનસ્ટાર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) મિતેષ કિશોરભાઈ કલ્યાણી (૨) દિપ્તી મિતેષ કલ્યાણી (૩) રાજન મનિષભાઈ રાજદેવ (૪) દેવાંશ મનિષભાઈ રાજદેવ,** બધાનું ઠે. માતંગી એસ્ટેટ, ક્રિસ્ટલ ટાવર, શોપ નં. ૩, નિર્મલા કોન્વેન્ટ મેઈન રોડ, રાજકોટના નામની, ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેર મહાનગરપાલીકાની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ **રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪/૧** ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૩૮/બી પૈકી ઉત્તર તરફની** જમીન **ચો.વા.આ. ૨૦૬-૬** બરાબર **ચો.મી.આ. ૧૭૨-૭૯** (સ્થળ ઉપર જમીન ચો.મી.આ. ૧૭૧-૨૬) ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે હાલ ચાલુ બાંધકામવાળી **"સનસ્ટાર રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત અંગેના દસ્તાવેજોની ફાઈલ તમોએ અમારા અભિપ્રાય અર્થે મોકલેલ છે તે દસ્તાવેજો અમોએ તપાસેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

.......૨

HIMANSHU R. PAJWANI

B.Com., LL.B., Advocate

Office : 102 - Pratik, 20/25, New Jagnath Plot, Rajkot.

Ref.

Date. 04/05/2020

મિલ્કતના માલીકનું નામ :

સનસ્ટાર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(૧) મિતેષ કિશોરભાઈ કલ્યાણી (૨) દિપ્તી મિતેષ કલ્યાણી (૩) રાજન મનિષભાઈ રાજદેવ (૪) દેવાંશ મનિષભાઈ રાજદેવ, બધાનું ઠે. માતંગી એસ્ટેટ, ક્રિસ્ટલ ટાવર, શોપ નં. ૩, નિર્મલા કોન્વેન્ટ મેઈન રોડ, રાજકોટ

મિલ્કતની ચતુ:દિશા

ઉતરે	:	પ્લોટ નં. ૩૮/એ ની મિલકત આવેલ છે તે તરફ માપ મી. ૧૭-૮૦ છે.
દક્ષિણે	:	પ્લોટ નં. ૩૯/એ ની મિલકત આવેલ છે તે તરફ માપ મી. ૧૮-૨૯૫ છે.
પૂર્વે	:-	સર્વે નં. ૧૯૬ આવેલ છે તે તરફ માપ મી. ૬-૨૨૦ + ૩-૨૩૦ છે.
પશ્ચિમે	:-	૨૫-૦ ફુટનો રસ્તો છે તે તરફ માપ મી. ૯-૪૫૦ છે.

વર્ણન ::-

ગુજરાત રાજયનાં રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪/૧ ની જમીન એકર ૯-૦૦ ગુંઠા નવી માપણીથી પટેલ ચકુ ઠાકરશીના નામે આવેલ. જેની નોંધ ગામ રૈયાના હકકપત્રકે નોંધ નં. ૪૨૨, તા. ૨૧/૦૯/૧૯૬૨ થી દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ.

.......૩

HIMANSHU R. PAJWANI
B.Com., LL.B., Advocate

Office : 102 - Pratik, 20/25, New Jagnath Plot, Rajkot.

Ref. Date. ०४/०५/२०२०

HIMANSHU R. PAJWANI GUJARAT HIGH COURT ADVOCATE

ત્યારબાદ શ્રી ચકુ ઠાકરશીએ સદરહું જમીન અંગે ઘરમેળે ભાયોભાગ મુજબ વહેંચણી કરતા સદરહું રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪/૧ ની જમીન એકર ૯–૦૦ ગુંઠા તેમના દિકરા પટેલ રાજા ચકુભાઈના ભાગે આવેલ જેની નોંધ ગામ રૈયાના હકકપત્રકે નોંધ નં. ૯૪૧, તા. ૩/૨/૧૯૬૬ થી દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહું રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪/૧ પૈકીની જમીન એકર ૬–૨૬ ગુંઠા રહેણાંક હેતુ માટે જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, રાજકોટના હુકમ નં. મહેસુલ–બીનખેતી–વશી–રજી.નં. ૩૩૩, તા. ૧૪/૧૧/૧૯૬૮ થી બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે તથા તે અંગેનો લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪/૧ પૈકીની બીનખેડવાણ જમીનના મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબના પ્લોટ નં. ૧ થી ૪૭ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૨૧૭૧–૫ પટેલ રાજા ચકુ સાકરીયાએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૩૬૮૮, તા. ૨૮/૦૮/૬૯ (નવો નં. ૭૬૦૯, તા. ૩૦/૦૬/૧૯૮૯) થી શ્રી ગાંધીગ્રામ પ્રોપરાઈટર એમ.બી. મોદી એન્ડ કાં. ને વેચાણ આપેલ.

ત્યારબાદ સદરહું ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪/૧ પૈકીની બીનખેડવાણ જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩૮/બી ની ઉતર તરફની જમીન ચો.વા.આ. ૨૦૬.૬ બરાબર ચો.મી.આ. ૧૮૮.૯૭ (જે ખરેખર ચો.મી.આ. ૧૭૨.૭૯ થાય છે) મે. એમ.બી. મોદી એન્ડ કાં. ના ભાગીદાર રસિકલાલ છોટાલાલ કામદારએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૧૭૪૬, તા. ૧૩/૦૪/૧૯૭૧ (૧ નંબરની બુકના નં. ૧૪૨૮, તા. ૨૫/૦૫/૭૧)થી વૃજલાલ નાનજી પંડયાને વેચાણ આપેલ.

ત્યારબાદ સદરહું ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪/૧ પૈકીની બીનખેડવાણ જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩૮/બી ની ઉતર તરફની જમીન ચો.વા.આ. ૨૦૬.૬ બરાબર ચો.મી.આ. ૧૮૮.૯૭ (જે ખરેખર ચો.મી.આ. ૧૭૨.૭૯ થાય છે)શ્રી વૃજલાલ નાનજી પંડયાએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૨૨૯૭, તા. ૦૯/૦૪/૧૯૮૪ થી વૃજલાલ રવજીભાઈ વાઘેલાને વેચાણ આપેલ.

.......૪

HIMANSHU R. PAJWANI
B.Com., LL.B., Advocate
Office : 102 - Pratik, 20/25, New Jagnath Plot, Rajkot.

Ref. Date. 08/05/2020

HIMANSHU R. PAJWANI GUJARAT HIGH COURT ADVOCATE

ત્યારબાદ સદરહું ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪/૧ પૈકીની બીનખેડવાણ જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩૮/બી ની ઉત્તર તરફની જમીન ચો.વા.આ. ૨૦૬.૬ બરાબર ચો.મી.આ. ૧૮૮.૯૭ (જે ખરેખર ચો.મી.આ. ૧૭૨.૭૯ થાય છે) સહિતના મકાન શ્રી વૃજલાલ રવજીભાઈ વાઘેલાએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૧૨૨૯૦, તા. ૨૯/૦૮/૧૯૯૫ થી શ્રીમતી તખુબેન નાથાભાઈને વેચાણ આપેલ.

ત્યારબાદ સદરહું ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪/૧ પૈકીની બીનખેડવાણ જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩૮/બી ની ઉત્તર તરફની જમીન ચો.વા.આ. ૨૦૬.૬ બરાબર ચો.મી.આ. ૧૭૨-૭૯ સહિતના મકાન શ્રી તખુબેન નાથાભાઈ ધોળકીયાએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૬૨૪૭, તા. ૨૯/૦૫/૨૦૦૭ થી શ્રી જયાબા પ્રતાપસિંહ ચૈાહાણને વેચાણ આપેલ.

ત્યારબાદ સદરહું ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪/૧ પૈકીની બીનખેડવાણ જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩૮/બી ની ઉત્તર તરફની જમીન ચો.વા.આ. ૨૦૬.૬ બરાબર ચો.મી.આ. ૧૭૨-૭૯ વાળી જમીન ઉપર આવેલ બાંધકામ દુર કરી અને ખુલ્લી જમીન શ્રી જયાબા પ્રતાપસિંહ ચૈાહાણએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૭૯૨૫, તા. ૧૯/૧૧/૨૦૧૯ થી સન સ્ટાર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોને વેચાણ આપેલ.

સદરહું સન સ્ટાર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ રાજકોટ-૪ ની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૭૭૮૨, તા. ૧૪/૧૧/૨૦૧૯ થી નોંધવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે ફલેટસનું બાંધકામ કરવા અંગેનો બીલ્ડીગ પ્લાન સનસ્ટાર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો મિતેષ કિશોરભાઈ કલ્યાણી વિગેરેએ આસી. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. સમક્ષ રજુ કરતા તેમના રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૨૮૨, તા. ૧૨/૦૨/૨૦૨૦ થી સદરહું

......૫

HIMANSHU R. PAJWANI
B.Com., LL.B., Advocate
Office : 102 - Pratik, 20/25, New Jagnath Plot, Rajkot.

Ref. Date. 08/05/2020

HIMANSHU R. PAJWANI GUJARAT HIGH COURT ADVOCATE

જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવા માટેનો બીલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ તથા બાંધકામ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે મંજુર થયેલ બીલ્ડીગ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ મે. સનસ્ટાર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ શરૂ કર્યાનું જણાવેલ છે અને તે ઈમારતને **"સનસ્ટાર રેસીડેન્સી"** નામ આપેલ છે તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ હેઠળ મે. સનસ્ટાર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ અનુક્રમ નં. ૨૩૦૧, તા. ૦૭/૦૩/૨૦૨૦ થી ડેકલેરેશન / એ.ઓ.પી. કરેલ છે અને તે રીતે સદરહું ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેર મહાનગરપાલીકાની હદમાં સમાવિષ્ટ થયેલ ગામ **રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૪/૧** ના બીનખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૩૮/બી પૈકી** ઉતર તરફની જમીન **ચો.વા.આ. ૨૦૬-૬** બરાબર **ચો.મી.આ. ૧૭૨-૭૯** (સ્થળ ઉપર જમીન ચો.મી.આ. ૧૭૧-૨૬) ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે હાલ ચાલુ બાંધકામવાળી **"સનસ્ટાર રેસીડેન્સી"** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારત મે. સનસ્ટાર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે તેથી તેનો મે. સનસ્ટાર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોને યોગ્ય લાગે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા અને વહિવટ, વેચાણ કરવા સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. તથા સદરહું મિલ્કત અંગે વેચાણ, વહિવટ, વ્યવસ્થા કરવા મે. સનસ્ટાર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ પેઢીના ભાગીદાર મિતેષ કિશોરભાઈ કલ્યાણી જોગ કુલમુખત્યારનામું કરી આપેલ છે જે અનુ.નં. ૨૩૦૨, તા. ૦૭/૦૩/૨૦૨૦ થી રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધવામાં આવેલ છે.

......૬

HIMANSHU R. PAJWANI
B.Com., LL.B., Advocate

Office : 102 - Pratik, 20/25, New Jagnath Plot, Rajkot.

Ref. Date. ૦૮/૦૫/૨૦૨૦

HIMANSHU R. PAJWANI GUJARAT HIGH COURT ADVOCATE

ટાઈટલ ડીડઝ ::-

/૧/ રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી મેળવેલ રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૨૮૨, તા. ૧૨/૦૨/૨૦૨૦ અસલ તથા મંજુર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન અસલ તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર અસલ.

/૨/ અનુક્રમ નં. ૨૩૦૧, તા. ૦૭/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ તળે નોંધાયેલ ડેકલેરેશન અસલ.

/૩/ અનુ.નં. ૨૩૦૨, તા. ૦૭/૦૩/૨૦૨૦ થી મે. સનસ્ટાર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ પેઢીના ભાગીદાર મિતેષ કિશોરભાઈ કલ્યાણીને આપેલ કુલમુખત્યારનામું અસલ.

/૪/ અનુ.નં. ૭૭૮૨, તા. ૧૪/૧૧/૨૦૧૯ થી નોંધાયેલ મે. સનસ્ટાર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ અસલ.

/૫/ અનુ.નં. ૭૯૨૫, તા. ૧૯/૧૧/૨૦૧૯ થી મે. સનસ્ટાર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જોગ શ્રી જયાબા પ્રતાપસિંહ ચૈાહાણએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

/૬/ અનુ.નં. ૬૨૪૭, નોંધ્યા તા. ૨૧/૦૫/૨૦૦૭ નો શ્રી જયાબા પ્રતાપસિંહ ચૈાહાણ જોગ શ્રીમતી તખુબેન નાથાભાઈ ધોળકીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

/૭/ અનુ.નં. ૧૨૨૯૦, તા. ૨૯/૦૮/૧૯૯૫ નો શ્રીમતી તખુબેન નાથાભાઈ જોગ શ્રી વૃજલાલ રવજીભાઈ વાઘેલાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અસલ.

/૮/ અનુ.નં. ૨૨૯૭, તા. ૦૯/૦૪/૧૯૮૪ નો શ્રી વૃજલાલ રવજીભાઈ વાઘેલા જોગ શ્રી વૃજલાલ નાનજી પંડયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૯/ અનુ.નં. ૧૭૪૬, તા. ૧૩/૦૪/૧૯૭૧ (૧ નંબરની બુકના નં. ૧૪૨૮, તા. ૨૫/૦૫/૭૧) નો શ્રી વૃજલાલ નાનજી પંડયા જોગ મે. એમ.બી. મોદી એન્ડ કું. એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

......૭

HIMANSHU R. PAJWANI

B.Com., LL.B., Advocate

Office : 102 - Pratik, 20/25, New Jagnath Plot, Rajkot.

Ref. Date. 08/05/2020

HIMANSHU R. PAJWANI GUJARAT HIGH COURT ADVOCATE

/૧૦/ અનુ.નં. ૩૬૮૭, તા. ૨૮/૦૮/૬૯ નો શ્રી શશીકુમાર છોટાલાલ કામદાર જોગ શ્રી રાજા ચકુએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૧૧/ અનુ.નં. ૩૬૮૮, તા. ૨૮/૦૮/૬૯ નો શ્રી શશીકુમાર છોટાલાલ કામદાર જોગ શ્રી રાજા ચકુએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

/૧૨/ બીનખેતી હુકમ નં. મહેસુલ-બીનખેતી-વશી-રજી. ૩૩૩, તારીખ : ૧૪/૧૧/૧૯૬૮ ની નકલ.

/૧૩/ ઉતરોતર રેવન્યુ રેકર્ડ.

આથી સદરહું મિલ્કત અંગે ઉપર મુજબનાં મારી પાસે રજૂ થયેલ ડોકયુમેન્ટ મારા માનવા મુજબ બરાબર છે તેમજ તા. ૨૮/૦૨/૨૦૨૦ નાં રોજ ૧૯૯૦ થી ૧૯૯૮ એટલે કે ૯ વર્ષનું સર્ચ જેનાં અરજી નં. ૩૬૯૬, રીસીપ્ટ નં. ૨૦૨૦૦૨૨૦૦૫૧૭૮ તથા ૧૯૯૮ થી ૨૦૨૦ એટલે કે ૨૩ વર્ષ નું સર્ચ જેનાં અરજી નં. ૨૧૩૩, રીસીપ્ટ નં. ૨૦૨૦૦૨૫૦૦૪૨૦૩ થી એટલે કે કુલ ૩૨ વર્ષનું સર્ચ રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરેલ છે જે રીસીપ્ટ અસલ આ સાથે સામેલ છે. સર્ચ દરમ્યાન સદરહુ મિલ્કત પર કોઈની કોઈપણ પ્રકારની ગીરો, બોજા નોંધ માલુમ પડેલ નથી તેમજ સદરહું મિલ્કત અંગે મે. સનસ્ટાર ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારોના કુલમુખત્યાર દરજ્જે મિતેષ કિશોરભાઈ કલ્યાણીએ તા. ૦૭/૦૫/૨૦૨૦ ના રોજ રજુ કરેલ સોગંદનામા મુજબ સદરહું મિલકત ઉપર કોઈ બોજો આવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકતની માલીકીના ટાઈટલને અસર કરે તેવો કોઈ કલેઈમ નથી કે કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી.

.......૮

HIMANSHU R. PAJWANI
B.Com., LL.B., Advocate
Office : 102 - Pratik, 20/25, New Jagnath Plot, Rajkot.

Ref.

Date. 08/05/2020

// ૮ //

આમ સદરહું મિલ્કત ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ, ગીરો, બોજારહિત છે તેવું અમોનું માનવુ છે અને તે અંગેનું આથી ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવે છે.

રાજકોટ

તારીખ :૦૮/૦૫/૨૦૨૦

HIMANSHU R. PAJWANI GUJARAT HIGH COURT *ADVOCATE*

08/05/20

(એચ.આર. પજવાણી)
એડવોકેટ

HIMANSHU R. PAJWANI GUJARAT HIGH COURT *ADVOCATE*