Ismail G. Shaikh
B.com., LL.B. (ADVOCATE)
E.N NO.G/493/2009

3/1702, Near Shaptshrungi temple,
Reshamwad, Salabatpura, SURAT.
Mob.: 9879411553

તારીખ : ૧૭/૦૧/૨૦૨૨

–:: ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ એન્ડ રીપોર્ટ ::–

લાગતા વળગતાં તમામ જોગ

વિષયઃ ડીસ્ટ્રીકટ : સુરત, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ : અડાજણ(સુરત સીટી)ના ગામ મોજે જહાંગીરાબાદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૭૯/૧, બ્લોક નંબર : ૧૨૮ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૨૧૧ ચો.મી. જમીન, જેને ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૪ (જહાંગીરાબાદ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૯ તથા ૫૦ ફાળવવામાં આવેલ છે, તે ફાયનલ પ્લોટ પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૫૦, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૭૭૩૮ ચો.મી. વાળી જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નંબર : **બી** જેનું ક્ષેત્રફળ **૨૨૩૨ ચો.મી.** છે, તે વાણિજયના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર **"THE CENTRUM"** ના નામથી ઓળખાતી યોજના અંગે અભિપ્રાય આપવા બાબત.

ISMAIL G. SHAIKH ADVOCATE SURAT

વિષયમાં જણાવેલી જમીનને લગતાં નીચે જણાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજોની નકલો મારી સમક્ષ રજુ કરવામાં આવેલ છે.

(૧) ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ ની નકલ.

(૨) ગામ નમુના નં. ૬–અના ઉતારાની નકલ.

(૩) એન.એ. ના હુકમની નકલ.

(૪) તા.૨૩/૦૩/૨૦૨૧ના રોજના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૯૩૫૪ ની નકલ.

(૫) બાંધકામની રજાચિઠ્ઠીની નકલ.

મોજે ગામ : જહાંગીરાબાદના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૭૯/૧, બ્લોક નંબર : ૧૨૮ વાળી જમીનની ટાઈટલની હકીકત નીચે મુજબ છે :–

(એ) મજકુર જમીન મૂળ મંગાભાઈ ઘેલાભાઈ માળીની સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની ચાલી આવેલી. મંગાભાઈ ઘેલાભાઈ માળી પાસેથી મજકુર જમીન તા.૧૧/૦૩/૧૯૬૮ ના રોજ ડો. સત્યદેવ છોટુભાઈએ મહેરબાન મામલતદાર સાહેબના હુકમ નં.આર.ટી.એસ./રજી. નં.૯૫/૬૮ તા.૧૭/૦૪/૧૯૬૮ ના આધારે ખરીદ કરેલી અને તે રીતે ડો. સત્યદેવ છોટુભાઈ મજકુર જમીનના માલીક બનેલા. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રકમાં નોંધ

નં.૮૩૩ થી તા.૦૩/૦૫/૧૯૬૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને જે નોંધ તા.૦૫/૦૭/૧૯૬૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

(બી) મજકુર જમીનના ગણોતીયા તરીકે મંજુલાબેન રતિલાલ નાવિક ચાલી આવેલા. ગણોતીયા મંજુલાબેન રતિલાલ નાવિકનાઓએ સદરહુ જમીનની નકકી થયેલ ખરીદ કિંમત રૂા.૩૨,૦૦૦/- પુરા ભરપાઈ કરેલ અને તેથી મહેરબાન મામલતદાર સાહેબ તા.૨૭/૧૧/૧૯૭૨ ના રોજ ૩૨(એમ) નું ખરીદી પ્રમાણપત્ર ગણોતિયાની તરફેણમાં ઈસ્યુ કરેલ અને તેની રૂએ મજકુર જમીનના માલીક અને કબજેદાર તરીકે મંજુલાબેન રતિલાલ નાવિકનું નામ રેવન્યુ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલું. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૯૨૦ થી તા.૧૮/૦૬/૧૯૭૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને જે નોંધ તા.૦૫/૧૦/૧૯૭૩ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી. આમ, તે રીતે સદરહુ જમીન મંજુલાબેન રતિલાલ નાવિકની માલીકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલી.

(સી) સરકારશ્રી દ્વારા એકત્રીકરણની યોજના અમલમાં મુકતા સદરહુ રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૭૯/૧ વાળી જમીનને બ્લોક નંબર: ૧૨૮ આપવામાં આવેલ અને જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૧૦૮૬ થી તા.૨૦/૦૨/૧૯૮૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલી.

ISMAIL G. SHAIKH ADVOCATE SURAT

(ડી) મજકુર જમીન માલીક મંજુલાબેન રતિલાલ નાવિકનું તા.૧૨/૦૩/૧૯૯૭ ના રોજ અવસાન થયેલ અને તેઓએ તેમની હયાતીમાં તા.૧૯/૦૯/૧૯૯૦ ના રોજ એક રજીસ્ટર્ડ વીલ યાને વસીયતનામું કરેલ અને તે વસીયતનામાની રૂએ મજકુર બ્લોક નંબર : ૧૨૮ વાળી જમીનમાં (૧) પ્રદિપભાઈ રતિલાલ નાવિકને ૨૫ ટકા હિસ્સો, (૨) ભરતભાઈ રતિલાલ નાવિકને ૨૫ ટકા હિસ્સો, (૩) મુકેશભાઈ રતિલાલ નાવિકને ૨૫ ટકા હિસ્સો, (૪) લીલાવતી રતિલાલ નાવિકને ૧૨.૫ ટકા હિસ્સો તથા (૫) ભાનુમતી રતિલાલ નાવિકને ૧૨.૫ ટકા હિસ્સો આપવાનું ઠરાવેલું અને મંજુલાબેન રતિલાલ નાવિકના અવસાન બાદ તે વીલ અમલમાં આવતા વીલની રૂએ (૧) પ્રદિપભાઈ રતિલાલ નાવિક, (૨) ભરતભાઈ રતિલાલ નાવિક, (૩) મુકેશભાઈ રતિલાલ નાવિક, (૪) લીલાવતી રતિલાલ નાવિક તથા (૫) ભાનુમતી રતિલાલ નાવિકના નામો રેવન્યુ દફતરે દાખલ થયેલા. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૧૪૦૬ થી તા.૧૫/૦૪/૧૯૯૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને જે નોંધ તા.૦૧/૦૭/૧૯૯૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

(ઈ) મજકુર જમીનના ઉપરોકત સંયુકત માલીકો પૈકી મુકેશભાઈ રતિલાલ નાવિકનું તા.૩૧/૧૨/૨૦૦૩ ના રોજ અવસાન થયેલું અને તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે શીરીનબેન તે મુકેશભાઈ રતિલાલ નાવિકની વિધવાનું નામ

સદરહુ જમીનમાં વારસાઈ હકકથી માલીક તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલું. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૨૦૭૨ થી તા.૨૫/૧૧/૨૦૦૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને જે નોંધ તા.૦૪/૦૪/૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

(એફ) મજકુર જમીનના ઉપરોકત સંયુકત માલીકો પૈકી ભરતભાઈ રતિલાલ નાવિકે તા.૦૫/૦૨/૨૦૦૯ ના રોજ મજકુર જમીનમાંથી પોતાનો હકક, હિત, હિસ્સો, અધિકાર રાજીખુશીથી અન્ય માલીકોની તરફેણમાં રીલીઝ કરારની રૂએ જતા કરેલા અને ત્યારથી મજકુર માલીકો પૈકી ભરતભાઈ રતિલલાલ નાવિક તેમના હિસ્સાના માલીક મટી તે હિસ્સાના માલીક અન્ય સંયુકત માલીકો બનેલા. જે અંગેની ફરેફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૨૦૮૫ થી તા.૧૯/૦૨/૨૦૦૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને જે નોંધ તા.૦૯/૦૪/૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી અને તે નોંધ બાદથી ચાલુ રહેલા માલીકો પૈકી પ્રદિપભાઈ રતિલાલ નાવિકનો ૪૦ ટકા હિસ્સો, લીલાવતી રતિલાલ નાવિકનો ૨૦ ટકા હિસ્સો તથા ભાનુમતી રતિલાલ નાવિકની વિધવાનો ૨૦ ટકા હિસ્સો તથા શીરીનબેન તે મુકેશ રતિલાલ નાવિકની વિધવાનો ૨૦ ટકા હિસ્સો નકકી થયેલો અને તે રીતે તેઓ માલીક તરીકે ચાલી આવેલા.

(જી) મજકુર જમીન મૂળ નવી શરતની ચાલી આવેલી. મજકુર બ્લોક નંબર : ૧૨૮ વાળી જમીનને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ પડતા બ્લોક નંબર : ૧૨૮ વાળી આખી જમીન પૈકી ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૪૪, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૫૦ વાળી કુલ સુમારે ૭૭૩૮ ચો.મી. વાળી જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં તબદીલ કરવા અરજી કરતા મહેરબાન કલેકટરશ્રી, સુરતના હુકમ નં.ગણત–૪/રજી.નં.૧૩/૨૦૧૬/વશી.૩૧૪૫ થી તા.૩૧૫૨/૨૦૧૭, ઓનલાઈન ફાઈલ નં.૨૫૬૧૮, તા.૧૦/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજના હુકમથી સદરહુ જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે જુની શરતમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે હકકપત્રકમાં નોંધ નં.૨૭૬૫ થી તા.૧૯/૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને જે નોંધ તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ISMAIL G. SHAIKH ADVOCATE SURAT

(એચ) ત્યારબાદ મજકુર જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે જુની શરતમાં તબદીલ કરતો ઉપર જણાવ્યા મુજબ જે હુકમ કરેલ છે, તે હુકમમાં સુધારો કરી રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવા માટે કલેકટર સાહેબ સમક્ષ અરજી કરેલી. જે અરજીના અનુસંધાને કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ ક્રમાક નં.ગણત–૩ / વાણિજય /રજી. નં.૩૦ / ૨૦૧૭ / વશી.૩૧૩૨ /૨૦૧૭, તા.૨૫/૦૯/૨૦૧૭ ના રોજ હુકમ કરેલ છે. જે હુકમ અનુસાર સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૦ વાળી ૭૭૩૯ ચો.મી. પૈકી ૩૧૩૮ ચો.મી. વાળી જમીનને વાણિજયના હેતુ માટે જુની શરતમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ છે.

(આઈ) મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૦ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૭૭૩૮ ચો.મી. પૈકી ૪૬૦૦ ચો.મી. જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે તથા ૩૧૩૮ ચો.મી. વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરતાં મહેરબાન કલેકટરશ્રી, સુરતના હુકમ નં.એ/ જમન/ તત્કાલ/ એસ.આર.નં. ૨૭૫/ ૧૭/ આઈ.ડી.નં.૨૧૧૬૮૮/ વશી.૮૮૨૭ થી ૮૮૪૨/૨૦૧૭ તા.૦૨/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ હુકમથી પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(જે) મજકુર જમીન અંગે બિનખેતીની જમીનમાં વાણિજયના હેતુના બાંધકામ અંગે સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા રજાચિઠ્ઠી નં.ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૬૦૯ તા.૦૧/૦૩/૨૦૧૮ થી મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(કે) સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૦ વાળી જમીન અંગે સબ ડીવીઝન કરવા માટે સુરત મહાનગરપાલિકાએ ટી.ડી.ઓ./ડી.પી. નં.૬૦૯ તા.૦૧/૦૩/૨૦૧૮ રોજ પરવાનગી આપેલ છે. સદરહુ સબ ડીવીઝનના આધારે સદરહુ જમીનને **એ** અને **બી** બે ભાગમાં વહેંચવામાં આવેલ અને તે પૈકી સબપ્લોટ નં.**એ** નો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તેના માલીકો પ્રદિપભાઈ રતિલાલ નાવિક, લીલાવતી રતિલાલ નાવિક તથા ભાનુમતી રતિલાલ નાવિક તથા સીરીનબેન તે મુકેશભાઈ રતિલાલ નાવિકની વિધવાનાઓએ હમો બીજા પક્ષનાના લાભમાં કરી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના અ.નં.૨૦૧૯૦ થી તા.૦૧/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો અને તે બાબતની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૨૮૯૦ થી તા.૧૧/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને તે નોંધ તા.૨૨/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ISMAIL G. SHAIKH ADVOCATE SURAT

(એલ) ત્યારબાદ મજકુર માલીકો પ્રદિપભાઈ રતિલાલ નાવિક, લીલાવતી રતિલાલ નાવિક તથા ભાનુમતી રતિલાલ નાવિક તથા સીરીનબેન તે મુકેશભાઈ રતિલાલ નાવિકની વિધવાનાઓ કનેથી સબપ્લોટ નં.**બી** શ્રી બાલાજી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ, જે અંગે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના અ.નં.૧૬૭૫ થી તા.૦૭/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલો અને તે બાબતની નોંધ ગામ દફતરે હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૨૯૪૨ થી તા.૧૬/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને તે નોંધ તા.૧૪/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી. આમ, નીચે શીડયુલમાં જણાવેલ વિગત અને વર્ણનવાળી જમીનના શ્રી બાલાજી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી કુલ, સ્વતંત્ર, સંપૂર્ણ, માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા.

(એમ) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલિક શ્રી બાલાજી કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી તર્ફે તેના ભાગીદારો (૧) જિતેન્દ્રભાઈ નાથુભાઈ કતારગામવાલા, (૨) વિરેન્દ્રભાઈ નાથુભાઈ કતારગામવાલા, (૩) મનિષભાઈ મહેન્દ્રકુમાર કતારગામવાલા, (૪) હિમાંશુ મહેન્દ્રકુમાર કતારગામવાલા, (૫) રીતેશ મધુસુદન કતારગામવાલા, (૬) નિખિલ ધનસુખભાઈ પટેલ, (૭) ધનસુખભાઈ રામજીભાઈ પટેલ, (૮) નવીનભાઈ રામજીભાઈ પટેલ પાસેથી સદરહુ જમીન જાનકી એસોસિએટ–એક ભાગીદારી પેઢીએ તા.૨૩/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ રાખેલી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અ.નં.૯૩૫૪ થી તા.૨૩/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૩૦૩૮ થી તા.૦૫/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તા.૧૦/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

i. આમ, નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી જમીન જાનકી એસોસિએટ–એક ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે.

ii. ત્યારબાદ જાનકી એસોસિએટ–એક ભાગીદારી પેઢી એ મજકુર જમીન ઉપર **"THE CENTRUM"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું આયોજન કરેલું છે. આમ, નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત જાનકી એસોસિએટ–એક ભાગીદારી પેઢી ની સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે અને સદરહુ જમીનના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ જણાય છે.

આ સર્ટીફીકેટને સુરતના સબરજસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં છેલ્લા ૩૦–વર્ષની શોધ, જેનો સબરજીસ્ટ્રાર ઓફીસ તરફથી આપવામાં આવેલ રસીદ નં.૨૦૨૧૦૧૮૦૭૮૪૭૧, ૨૦૨૧૦૨૧૦૬૩૮૯૪ થી તા.૧૭/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ ઉપર જણાવેલા દસ્તાવેજોની નકલના આધારે આપેલ છે.

....
(ઈસ્માઈલ જી. શેખ)
એડવોકેટ

ISMAIL G. SHAIKH
ADVOCATE
SURAT