

મિતેષ એન. જરીવાલા

બી.એસસી. એલએલ.બી.

એડવોકેટ

ઠેકાણું : 'અ લેન્ડમાર્ક', ૧/૯૫૬,
પાલિયા સ્ટ્રીટ, નાનપુરા, સુરત.
ફોન નં. ૨૪૬૧૯૪૨

MITESH N. JARIWALA

B.Sc. LL.B.

Advocate

Off. : 'A LANDMARK',

'956, Palia Street, Nanpura, Surat.

Ph. : 2461942



// ટાઈટલ રિપોર્ટ //

મેક્સિપલ બિલ્ડકોન એલ.એલ.પી. એક લિમિટેડ લાયાબીલીટી પાર્ટનરશીપ ફર્મ, ઠેકાણું : દુકાન નંબર : ૨૩૬, પેલેડીયમ, વી.આઈ.પી. પ્લાઝાની સામે, વેસુ, સુરતના તરફે અને વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર અંકીત સુરેન્દ્રકુમાર અગ્રવાલ, જાતના : હિન્દુ, ઉં.આ.વ. : ૨૮, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ઈ-૪૦૮, સૂર્યા પેલેસ, સિટી લાઈટ, સુરતનાઓએ સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, ચોર્યાસી સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ, હાલ તાલુકે : મજૂરાના મોજે ગામ : વેસુ ના રે. સર્વે નંબર : ૨૩૮ / ૧ થી નોંધાયેલી રહેણાંકના હેતુસરની બિનખેતીની જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ સુમારે ક્ષેત્રફળ હે. આરે. ચો. મી. ૦-૪૦-૦૦ યાને ૪૦૦૦-૦૦ સમ ચોરસ મીટર છે જેને ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૭૫ (વેસુ - મગદલા - ગવિયર - આભવા) લાગુ પડતા રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૩૮ / ૨ સાથે સંયુક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૩૯ ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મુજબ સદરહુ જમીનનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ૫૨૬૫-૦૦ સમ ચોરસ મીટર થાય છે તે મુજબ સદરહુ રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૨૩૮ / ૧ થી નોંધાયેલી જમીનના ક્ષેત્રફળ મુજબ ૨૬૦૦-૦૦ સમ ચોરસ મીટર થાય છે તે જમીન અંગે ટાઈટલ રિપોર્ટની મારી કને માગણી કરેલ છે. મારો રીપોર્ટ નીચે મુજબ છે.

જિલ્લે : સુરત, તાલુકે : ચોર્યાસી, મોજે ગામ : વેસુના જૂના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૪૬ / ૧ વાળી જમીન મૂળ નારસી પરભુ તથા ગેમલ કેશરની માલિકીની ચાલી આવેલી. સદરહુ જમીનમાં દોરાબજી બમનજી ગણોતીયા તરીકે ચાલી આવેલા હોય તે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે નોંધ નંબર : ૧૭૮, તા. ૨૨-૧૧-૧૯૫૭ ના રોજ કરવામાં આવેલી. સદરહુ જમીનના ગણોતીયા તરીકે દોરાબજી બમનજી વેસુના ચાલી આવેલ હોય તે અંગે ગ. ધા. કલમ - ૩૨ (ગ) મુજબનું કામ ચાલી જતા મામલતદારશ્રી ચોર્યાસીએ તા. ૧૧-૦૮-૧૯૬૩ ના હુકમથી સદરહુ



જમીનના ગણોત્તીયા દોરાબજી બમનજી વેસુનાં માલિક થઈ ગયેલ હોવાથી ૩૨ (ગ) ના હુકમથી કામ બંધ કરવા હુકમ કરેલ અને સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે માલિક તરીકે દોરાબજી બમનજી વેસુનાનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે નોંધ નંબર : ૪૧૧, તા. ૨૦-૦૮-૧૯૬૩ ના રોજ કરવામાં આવેલી. દોરાબજી બમનજી વેસુના તા. ૧૬-૦૨-૧૯૭૧ ના રોજ અવસાન પામેલ. તેમના કાયદેસરના સીધી લીટીના વારસદારોમાં (૧) અરદેશર દોરાબજી, (૨) સોરાબજી દોરાબજી, (૩) ફિરોઝ દોરાબજી ચાલી આવેલ હોય વારસાઈ હક્કે સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે તેઓનું નામ દાખલ થયેલ. જે અંગેની વારસાઈની નોંધ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે નોંધ નંબર : ૭૩૦, તા. ૧૮-૦૧-૧૯૭૨ ના રોજ કરવામાં આવેલી. ત્યાર બાદ સદરહુ વારસદારો વચ્ચે કૌટુંબીક જમીનોની વહેંચણી કરવામાં આવતા સદરહુ જમીન તમામ વારસદારોના સંયુક્ત નામે ભેગી આવેલ. જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે નોંધ નંબર : ૭૩૬, તા. ૦૮-૦૪-૧૯૭૨ ના રોજ કરવામાં આવેલી. સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે ચાલી આવેલ માલિકો પૈકી અરદેશર દોરાબજી વેસુનાનું તા. ૩૧-૦૫-૧૯૮૫ ના રોજ અવસાન થયેલ. તેઓએ તેઓની હયાતિમાં તા. ૨૪-૦૩-૧૯૮૫ ના રોજ કરેલ વિલને આધારે સદરહુ જમીનમાંનો તેઓનો હિસ્સો તેમના પુત્ર પરવેઝ અરદેશરને આપવાનું ઠરાવેલ. જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે નોંધ નંબર : ૨૧૩૫, તા. ૨૮-૧૦-૧૯૮૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. મોજે ગામ : વેસુમાં રી-સર્વે થતાં સદરહુ સર્વે નંબર : ૩૪૬ / ૧ વાળી જમીનને રિવિઝન સર્વે નંબર : ૨૩૮ / ૧ આપવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીન ગણોત્ત ધારાની કલમ - ૪૩ ને આધિન નવી શરતની જમીન હોય સદરહુ જમીન ધનુબેન કેશવભાઈ પટેલને વેચાણ કરવા માગતા હોય પરંતુ તે અગાઉ સદરહુ જમીનને જૂની શરતમાં તબદિલ કરવી જરૂરી હોય સદરહુ જમીનને ખેતી વિષયક હેતુ માટે જૂની શરતમાં તબદિલ કરાવવા અંગે સદરહુ જમીનના માલિકો સોરાબજી દોરાબજી વિગેરેના કુલમુખત્યાર હસમુખભાઈ છીમકાભાઈએ નાયબ કલેક્ટરશ્રી ચોર્યાસી પ્રાન્તને અરજી કરતા નાયબ કલેક્ટરશ્રી ચોર્યાસીએ તેમના હુકમ નંબર : નશજ / ૦૮૨ / એચ.આર. નંબર : ૨૪ / ૨૦૦૪ વંશી / ૮૮૨ / ૨૦૦૪, તા. ૦૮-૦૭-૨૦૦૪ ના હુકમને આધારે સદરહુ જમીનને ખેતીના હેતુ માટે જૂની શરતમાં તબદિલ કરેલ. જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે નોંધ નંબર : ૩૪૧૭, તા. ૧૫-

૦૭-૨૦૦૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ. ત્યારથી સદરહુ જમીન ખેતીના હેતુ માટે જૂની શરતની જમીન તરીકે ચાલી આવેલ.

સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે ચાલી આવેલા માલિકો સોહરાબજી દોરાબજી વિગેરેના કુલમુખત્યાર હસમુખભાઈ છીમકાભાઈએ સદરહુ જમીન ધનુબેન તે કેશવભાઈ નરોત્તમભાઈની વિધવાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હોય તેઓના લાભમાં રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ રજિસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બૂકમાં અનુક્રમ નંબર : ૮૩૨૫, તા. ૧૨-૦૪-૨૦૦૪ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ થયેલ. જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે નોંધ નંબર : ૩૪૪૯, તા. ૨૫-૦૮-૨૦૦૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે ચાલી આવેલા માલિક ધનુબેન તે કેશવભાઈ નરોત્તમભાઈની વિધવાએ તા. ૧૫-૦૧-૨૦૧૧ ના રોજ કરેલ કરારને આધારે સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે સહભાગીદારીમાં રમેશભાઈ કેશવભાઈ, સતિષભાઈ કેશવભાઈ તથા બળવંતભાઈ કેશવભાઈના નામો દાખલ કરવા અંગેની કાર્યવાહી કરેલ. જે કરારને આધારે સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે સહભાગીદારીમાં રમેશભાઈ કેશવભાઈ, સતિષભાઈ કેશવભાઈ તથા બળવંતભાઈ કેશવભાઈનું નામ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે નોંધ નંબર : ૬૬૪૫, તા. ૦૧-૧૨-૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે ચાલી આવેલા માલિકો ધનુબેન તે કેશવભાઈ નરોત્તમભાઈની વિધવા, રમેશભાઈ કેશવભાઈ, સતિષભાઈ કેશવભાઈ તથા બળવંતભાઈ કેશવભાઈ પૈકી ધનુબેન તે કેશવભાઈ નરોત્તમભાઈની વિધવાએ સદરહુ જમીનમાંથી તેઓનો હક્ક - હિત - હિસ્સો અન્ય સહમાલિકોના લાભમાં છોડી દીધેલ. જે અંગેના કરાર તા. ૧૬-૦૨-૨૦૧૬ ના રોજ નોટરી રૂબરૂ પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ અને સદરહુ કરારને આધારે સદરહુ જમીનના ગામ દફતરેથી ધનુબેન તે કેશવભાઈ નરોત્તમભાઈની વિધવાનું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની હક્ક કમીની નોંધ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે નોંધ નંબર : ૮૦૮૬, તા. ૦૬-૦૫-૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. ત્યારથી સદરહુ જમીનના માલિક રમેશભાઈ કેશવભાઈ, સતિષભાઈ કેશવભાઈ તથા બળવંતભાઈ કેશવભાઈ ચાલી આવેલા.



((૪))

સદરહુ જમીન બિનખેતીના હેતુ માટે પ્રિમિયમને પાત્ર જૂની શરતની જમીન હોય સદરહુ જમીનને બિનખેતી (રહેણાંક) ના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવા અંગે બિનખેતી પ્રિમિયમ ભરપાઈ કરવું જરૂરી હોય તે અંગે કલેક્ટરશ્રી સુરતને અરજી કરતા કલેક્ટરશ્રી સુરતે તેમના હુકમ ક્રમાંક : ૧૫૪ / ૨૨ / ૨૦ / ૦૫૧ / ૨૦૧૯, તા. ૦૬-૦૬-૨૦૧૯ થી સદરહુ જમીનને બિનખેતીના હેતુ માટે જૂની શરતમાં તબદિલ કરવા અંગેનો હુકમ કરેલ. જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે નોંધ નંબર : ૯૦૯૯, તા. ૨૦-૦૬-૨૦૧૯ ના રોજ કરવામાં આવેલી.

ઉપરોક્ત મળેલ પરવાનગીને આધિન સદરહુ જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ઉપયોગમાં લેવા અંગે કલેક્ટરશ્રી સુરતને જમીન મહેસૂલ કાયદાની કલમ - ૬૫ હેઠળ અરજી કરતા કલેક્ટરશ્રી સુરતે તેમના હુકમ ક્રમાંક : ૬૩૪ / ૨૨ / ૨૦ / ૦૫૧ / ૨૦૧૯, તા. ૧૧-૦૭-૨૦૧૯ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવા અંગેની પરવાનગી આપેલ. જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે નોંધ નંબર : ૯૧૭૪, તા. ૨૦-૦૮-૨૦૧૯ ના રોજ કરવામાં આવેલી. ત્યારથી સદરહુ જમીન રહેણાંકના હેતુસરની બિનખેતીની જમીન તરીકે ચાલી આવેલ.

સદરહુ જમીન (૧) રમેશભાઈ કેશવભાઈ, (૨) સતિષભાઈ કેશવભાઈ, (૩) બળવંતભાઈ કેશવભાઈએ વેકેન્સી વેકેશન એલ.એલ.પી. કે જેનું નામ હાલ તબદિલ થઈને મેક્સિપલ બિલ્ડકોન એલ.એલ.પી. થયેલ છે તેને વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ રજિસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં એક નંબરની બૂકમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૭૫૦, તા. ૩૧-૦૧-૨૦૨૦ ના રોજ રજિસ્ટર્ડ થયેલ. જે અંગેની કાચી નોંધ સદરહુ જમીનના ગામ દફતરે નોંધ નંબર : ૯૪૩૧, તા. ૧૫-૦૬-૨૦૨૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

સદરહુ જમીનમાં રહેણાંકના હેતુસરના પ્લાનો મંજૂર કરવા અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાને અરજી કરતા સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેમના હુકમ નંબર : ટી.ડી.ઓ. / ડી.પી. / નં. ૦૦૪, તા. ૨૧-૦૫-૨૦૨૦ થી બાંધકામના પ્લાનો મંજૂર કરી બાંધકામની પરવાનગી આપેલ.

((૫))

ત્યારથી સદરહુ જમીનના સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર તેમજ પ્રત્યક્ષ કબજેદાર મેક્સિપલ બિલ્ડકોન એલ.એલ.પી. ચાલી આવેલ. તે મુજબ સદરહુ જમીન અંગે અમોએ સર્ચ ફી ભરીને સબ રજિસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં સદરહુ જમીન અંગેના છેલ્લા ૩૦ વર્ષનું દફતર તપાસ કરેલ છે. જેની સબ રજિસ્ટ્રાર કચેરી સુરત સિટી - ૧. (અઠવા) ની કચેરીની સર્ચ ફી પહોંચ નંબર : ૨૦૨૦૦૧૮૦૨૧૬૪૨, તા. ૧૮-૦૬-૨૦૨૦ તથા સર્ચ પહોંચ નંબર : ૨૦૨૦૦૧૮૦૨૧૬૪૦, તા. ૧૮-૦૬-૨૦૨૦ થી ભરેલ છે તેમજ સબ રજિસ્ટ્રાર સુરત સિટી - ૮ (રાંદેર) ની કચેરીમાં સર્ચ ફી પહોંચ નંબર : ૨૦૨૦૩૨૨૦૦૦૪૮૪, તા. ૧૮-૦૬-૨૦૨૦ થી ભરેલ છે તે તથા મારી રૂબરૂ રજૂ થયેલ દસ્તાવેજ પુરાવાઓ વિગેરે તમામ ધ્યાને લેતા સદરહુ જમીનના માલિક મેક્સિપલ બિલ્ડકોન એલ.એલ.પી. ચાલી આવેલ અને તેઓની માલિકી અંગેના ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો આથી મારો અભિપ્રાય છે.

સ્થળ : સુરત.

તા. ૧૮-૦૬-૨૦૨૦



(મિતેષ એન. જરીવાલા)

એડવોકેટ