



RASHMIKANT M. PANDYA

101, MEGHANI RANG BHAVAN,
BHAKTI NAGAR CIRCLE, 80FT ROAD,
RAJKOT
MO.78789 72372

B.Com. LL.B.
Advocate (Gujarat High Court)

પ્રતિ,
સાહેબશ્રી,

બાબત : ટાઈટલ કલીયરન્સ રીપોર્ટ

મહે. સાહેબશ્રી,

અમોને નીચે મુજબના વર્ણનવાળા ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની હદમાં આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૮૫ પૈકી ૧ ના ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૯(રાજકોટ) ના અંતીમ ખંડ નં.૧૦/૧ તથા ૧૦/૨ ની કુલ જમીન ચો.મી.૯૬૪૦-૦૦ ના રહેણાંકનાં હેતુ માટેનાં બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનનાં પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪૭ ની જમીન ચો.મી.૫૪૩-૯૯ ઉપર આવેલ "Bhvya enclave" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીંગની ઉતરોતર દસ્તાવેજોની અસલ તથા ઝેરોક્ષ ફાઈલ બતાવવામા આવેલ છે જે અંગેનો અમારો અભીપ્રાય નીચે મુજબ છે.

મીલકતનુ વિસ્તૃત વર્ણન :-

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની હદમાં આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૮૫ ની ખેડવાણ જમીન એકર ૯-૨૪ ગુંઠા પટેલ વશરામ જાગા પરસાણા રાજકોટના જુના ખાતેદાર હોય તથા પ્રત્યક્ષ કબજો હોય તેમના નામે પ્રમોલગેશનથી ગામનમુના નં.૬ હકકપત્રકની નોંધ નં.૧૩૮, તા.૧/૧૦/૧૯૫૫ થી પાડવામાં આવેલ,

ત્યારબાદ વશરામભાઈ જાગાભાઈ પોતાની જમીન દિકરાઓના ખાતે હૈયાતીમાં વહેંચણી કરતા તથા ખાતા જુદા કરવાની અરજી કરતા સર્વે નં.૫૮૫ ની ખેડવાણ જમીન એકર ૯-૨૪ ગુંઠા પોતાની પાસે રાખેલ તથા અન્ય તમામ જમીન પોતાના દિકરાઓના ખાતે અલગ કરવામાં આવેલ જેની નોંધ ગામનમુના નં.૬ ના હકકપત્રકની નોંધ નં.૪૪૩, તા.૧૬/૧/૧૯૬૦ થી પ્રમાણીત થયેલ છે

ત્યારબાદ તા.૬/૮/૧૯૬૩ ના રોજ વશરામભાઈ જાગાભાઈ એ પોતાની પાસે રાખેલ સર્વે નં.૫૮૫ ની ખેડવાણ જમીન એકર ૯-૨૪ ગુંઠા પોતાના દિકરા



RASHMIKANT M. PANDYA

101, MEGHANI RANG BHAVAN,
BHAKTI NAGAR CIRCLE, 80FT ROAD,
RAJKOT
MO.78789 72372

B.Com. LL.B.
Advocate (Gujarat High Court)

વાલજીભાઈ વશરામભાઈ ના ખાતે ચડાવવા અરજી કરતા ગામનમુના નં.૬ ના હકકપત્રકની નોંધ નં.૮૬૫, તા.૨૮/૧૨/૧૯૬૩ થી નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે

ત્યારબાદ વાલજીભાઈ વશરામભાઈ પરસાણાએ પોતાની જમીન ઘરમેળે વહેંચણી કરતા સર્વે નં.૫૮૫ ની ખેડવાણ જમીન એકર ૯-૨૪ ગુંઠા માહેથી એકર ૩-૨૦ ગુંઠા એટલે કે હે.આરે.ચો.મી.૧-૪૧-૬૪ પોતાના દિકરા રાજેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણા ના નામે ચડાવવા અરજી કરતા તથા અન્ય વારસદારોએ હકકજતો કરવા કબુલાત આપતા ગામનમુના નં.૬ ના હકકપત્રકની નોંધ નં.૮૦૮, તા.૮/૩/૨૦૦૭ થી નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ રાજેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણાએ સદરહુ સર્વે નં.૫૮૫ ની ખેડવાણ જમીન હે.આરે.ચો.મી.૧-૪૧-૬૪ માં સહ હીસ્સેદારોના હકક દાખલ કરવા અરજી કરતા (૧) સરોજબેન રાજેશભાઈ પરસાણા (૨) સેજલબેન રાજેશભાઈ પરસાણા (૩) રિષી રાજેશભાઈ પરસાણાના નામ દાખલ કરવા અરજી કરતા ગામનમુના નં.૬ ના હકકપત્રકની નોંધ નં.૧૦૮૫, તા.૧૫/૪/૨૦૧૧ થી નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં.૫૮૫ ની ખેડવાણ જમીન હે.આરે.ચો.મી. ૧-૪૧-૬૪ માં સેજલબેન રાજેશભાઈ પરસાણા તથા રીષી રાજેશભાઈ પરસાણાએ હકકી કમી કરવા સોંગદનામુ રજુ કરતા ગામનમુના નં.૬ ના હકકપત્રકની નોંધ નં.૧૧૧૭, તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૧ થી નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં.૫૮૫ ની ખેડવાણ જમીન હે.આરે.ચો.મી. ૧-૪૧-૬૪ રાજેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણા તથા સરોજબેન રાજેશભાઈ પરસાણાએ રજી.વે.દ.અનુ.નં.૫૦૪૧, તા.૮/૫/૨૦૧૨ થી (૧) વલ્લભભાઈ જીવરાજભાઈ તારપરા (૨) ચકુભાઈ ડાયાભાઈ સોજીત્રા (૩) આરીફભાઈ ગુલામહુસેન ચાવડા (૪) હીરાભાઈ ગોપાલભાઈ ટીબડીયા (૫) સવજીભાઈ ઘેલાભાઈ અજાણી (૬) કિશોરભાઈ હરજીભાઈ ગોંડલીયાને વેચાણ આપતા ગામનમુના નં.૬ ના હકકપત્રકની નોંધ નં.૧૧૪૪, તા.૩૦/૭/૨૦૧૨ થી નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં.૫૮૫ ની જમીનમાં ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૮ લાગુ થતા એફ.પી.નં.૧૦/૧ તથા ૧૦/૨ ની જમીન ચો.મી.૮૬૪૦-૦૦ (૧) વલ્લભભાઈ





101, MEGHANI RANG BHAVAN,
BHAKTI NAGAR CIRCLE, 80FT ROAD,
RAJKOT
MO.78789 72372

RASHMIKANT M. PANDYA

B.Com. LL.B.
Advocate (Gujarat High Court)



જીવરાજભાઈ તારપરા વિગેરે-૬ ને ફાળવવામાં આવેલ જે જમીનનો રહેણાંકના હેતુ માટે રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાં વર્ગીકરણ નં.૧૫, તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજથી લે-આઉટ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે. તથા સદરહુ જમીનને બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ-૬૫ હેઠળ રાજકોટ જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબની કચેરીમાં બીનખેતી કરવા અરજી કરતા જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબ રાજકોટએ તેમના હુકમ નં.એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૫/કેસ નં.૪૬/૧૬-૧૭, તા.૨૩/૮/૨૦૧૬ ના રોજથી બીનખેડવાણ હુકમ કરી આપેલ છે તથા મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ એફ.પી.નં.૧૦/૧ તથા ૧૦/૨ ના પ્લોટ નં. ૧ થી ૪૭ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૭૩૨૭-૪૪ તથા કોમન પ્લોટ તથા આંતરીક રોડ-રસ્તાની જમીન ચો.મી.આ.૨૩૧૨-૫૬ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૮૬૪૦-૦૦ થાય છે.

ત્યારબાદ ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની હદમાં આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૮૫ પૈકી ૧ ના ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૮(રાજકોટ) ના અંતીમ ખંડ નં.૧૦/૧ તથા ૧૦/૨ ની કુલ જમીન ચો.મી.૮૬૪૦-૦૦ ના રહેણાંકનાં હેતુ માટેનાં બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનનાં પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪૭ ની જમીન ચો.મી.૫૪૩-૮૮ વલ્લભભાઈ જીવરાજભાઈ તારપરા તથા ચકુભાઈ ડાયાભાઈ સોજીત્રા વિગેરે વચ્ચે થયેલ રજી.વહેંચણી દસ્તાવેજ અનુ.નં.૮૬૧૪, તા.૨૦/૧૦/૨૦૧૬ ના દસ્તાવેજથી વલ્લભભાઈ જીવરાજભાઈ તારપરાના હિસ્સે આવેલ છે. એ રીતે સદરહુ બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટના વલ્લભભાઈ જીવરાજભાઈ તારપરા કુલમાલીક અને કબજે ભોગવટેદાર બનેલ ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નં.૪૭ ની જમીન ચો.મી.આ.૫૪૩-૮૮ માં રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગનુ બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરતા સદરહુ રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગનુ બાંધકામ પ્લાન તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા બાંધકામ પ્લાન રાજકોટ મહાનગર પાલીકામાં બાંધકામ પરવાનગી ડેવ.ઈ.નં.૮૩૧, તા.૬/૩/૨૦૨૦ તથા ર.ચી.નં.૧૩૫, તા.૪/૧૧/૨૦૨૦ થી મંજૂર થયેલ છે સદરહુ બાંધકામ પ્લાન જમીન માલીક વલ્લભભાઈ જીવરાજભાઈ તારપરાના નામે મંજૂર થયેલ છે. ત્યારબાદ જમીન માલીક વલ્લભભાઈ જીવરાજભાઈ તારપરા વ્યવહારીક રીતે સમયના અભાવે એકલા હાથે સદરહુ જમીન ઉપર મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ બીલ્ડીંગનુ બાંધકામ કરી શકીએ તેમ ન હોય કેવલપર્સ અનીરૂઘ્ધસીંહ વિરેન્દ્રસીંહ ગોહીલને આ જમીન કેવલપ



RASHMIKANT M. PANDYA

101, MEGHANI RANG BHAVAN,
BHAKTI NAGAR CIRCLE, 80FT ROAD,
RAJKOT
MO.78789 72372

B.Com. LL.B.
Advocate (Gujarat High Court)

કરવા, મંજૂર થયેલ રહેણાંક તથા કોમર્શિયલ બીલ્ડીંગના બાંધકામ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવા ડેવલપર્સ સાથે રજી. ડેવલપમેન્ટ કરાર અનુ.નં.૧૧૩૭૨, તા.૫/૧૨/૨૦૨૦ થી કરવામાં આવેલ છે.



સદરહુ મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન અનુસાર રહેણાંક તથા કોમર્શિયલના હેતુ માટેની ઈમારતનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે જે ઈમારતમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર કુલ ૬ માળ આવેલ છે જેમાં ૬ માળ (ફ્લોર) જેમાં એક માળે ૪ ફ્લેટ એમ મળી કુલ ૨૪ ફ્લેટ રહેણાંકના હેતુ માટે તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાંચ દુકાન એમ મળી કુલ ૨૯ યુનિટવાળા બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે જે સમગ્ર ઈમારતને "Bhvy enclave" નામ આપેલ છે. ત્યારથી જમીન માલિક તથા ડેવલોપર્સને સરદહુ "Bhvy enclave" નામની ઈમારતમાં આવેલ તમામ ફ્લેટસ તથા દુકાનોનો તમામ વહીવટ, વેચાણ, વ્યવસ્થા કરવાનો હકક, સત્યા અને અધિકાર ધરાવે છે.

સદરહુ મિલકતના ઉતરોતર ટાઈટલ ડીડઝની અસલ તથા ઝેરોક્ષ ફાઈલ અમારી સમક્ષ રજુ થતા જે તપાસતા તેના નીચે મુજબ ટાઈટલ ડીડઝ છે:-

- (૧) વલ્લભભાઈ જીવરાજભાઈ તારપરા તથા ચકુભાઈ ડાયાભાઈ સોજીત્રા વિગેરે વચ્ચે થયેલ રજી.વહેંચણી દસ્તાવેજ અનુ.નં.૮૬૧૪, તા.૨૦/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજની ખરી નકલ.
- (૨) વલ્લભભાઈ જીવરાજભાઈ તારપરાએ અનીરૂઘ્ધસીહ વિરેન્દ્રસીહ ગોહિલ જોગ કરી આપેલ રજી.ડેવલપમેન્ટ કરાર અનુ.નં.૧૧૩૭૨, તા.૫/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજનો અસલ.
- (૩) મંજૂરથયેલ બાંધકામ પ્લાન અનુ.નં.૧૩૫, તા.૪/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજની તથા આરંભ પ્રમાણપત્ર તથા મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન અસલ.
- (૪) વલ્લભભાઈ જીવરાજભાઈ તારપરા વિગેરે જોગ રાજેશભાઈ વાલજીભાઈ પરસાણા વિગેરે એ કરી આપેલ રજી.વે.દ.અનુ.નં.૫૦૪૧, તા.૮/૫/૨૦૧૨ ના રોજની ખરી નકલ.
- (૫) કલેક્ટર સાહેબશ્રી ના બીનખેતી હુકમ નં.એન.એ/લે.રે.કો.ક./૬૫/કેસ નં.૪૬/૧૬-૧૭, તા.૨૩/૮/૨૦૧૬ ના રોજની ખરી નકલ.
- (૬) રાજકોટ મહાનગરપાલીકાના વર્ગીકરણ નં.૧૫, તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજથી મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન તથા વર્ગીકરણ પત્રની ખરી નકલ.



101, MEGHANI RANG BHAVAN,
BHAKTI NAGAR CIRCLE, 80FT ROAD,
RAJKOT
MO.78789 72372

RASHMIKANT M. PANDYA

B.Com. LL.B.
Advocate (Gujarat High Court)

- (૭) રાજકોટ મહાનગરપાલીકાના વર્ગીકરણ નં.૧૧૬, તા.૧૫/૭/૨૦૧૯ ના રોજથી મંજૂર થયેલ સબ પ્લોટીંગ પ્લાન ની ખરી નકલ.
- (૮) ટી.પી.સ્કેચ તથા એફ ફોર્મ ની ખરી નકલ.
- (૯) ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ તથા પાર્ટ પ્લાન ની ખરી નકલ.
- (૧૦) ૭/૧૨, ૮-અ, ૬ નંબર ઉત્તરોત્તર ની ખરી નકલ.
- (૧૧) પ્રોપર્ટીકાર્ડની ખરી નકલ.



સદરહું મીલકતની ચર્તુ:દિશા નીચે મુજબ છે.

- ઉત્તર : લાગુ કોમન પ્લોટ આવેલ છે.
- દક્ષિણ : ૧૨-૦૦ મીટર પહોળાઈનો રોડ આવેલ છે.
- પુર્વે : પ્લોટ નં.૪૩ થી ૪૬ વાળી મીલકત આવેલ છે.
- પશ્ચિમ : અન્યનીમાલીકીની મીલકત આવેલ છે.

આમ સદરહું મીલકત મારા માનવા મુજબ ટાઈટલ કલીયર અને લોનેબલ છે તેવો હું અભિપ્રાય આપું છું. તેમજ ઉપરોક્ત ટાઈટલ ડીડઝ વંચાણે લેતા સદરહું મિલકત અંગેના ટાઈટલ શંકાથી પર, કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવાનું માલુમ પડેલ છે. તેમજ રાજકોટની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં સદરહું મિલકત અંગે છેલ્લા ૩૦ વર્ષ કરતા વધુનું સર્ચ અમોએ પહોંચ નં. ૨૦૨૧૦૨૨૦૦૫૫૮૬, તા.૩/૩/૨૦૨૧ તથા પહોંચ નં.૨૦૨૧૦૨૪૦૦૪૭૯૯, તા.૩/૩/૨૦૨૧ તથા પહોંચ નં. ૨૦૨૧૦૨૩૦૦૭૫૮૨, તા.૩/૩/૨૦૨૧ થી કરેલ છે.

આમ, ઉપરોક્ત ટાઈટલ ડીડઝ તથા મિલકતને લગતા તમામ રેકર્ડ તથા જમીનના ઉતરોત્તર રેકર્ડ જોતા સદરહું મિલકત ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને બોજા રહીત અને લોનેબલ છે તેવો હું અભિપ્રાય આપું છું.

રાજકોટ.

તા. ૦૩/૦૩/૨૦૨૧

R. M. Pandya

RASHMIKANT M. PANDYA
(ADVOCATE)
101- MEGHANI RANG BHUVAN,
NR. BHAKTI NAGAR CIRCLE,
80FT ROAD, RAJKOT.
MO. 7878972372
ENROLMENT : G/966/1993