Virendra N. Brahmbhatt
ADVOCATE
3, "Madhu Mangla" Krushna Dham Society, Piplod, Surat 395 007
Mo. No. 9825416006

ટાઈટલ અંગેનો કાનૂની અભિપ્રાય

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, તા. ઓલપાડ, મોજે સરોલીના જુના રે.સ.નં. ૧૫૬/૧ બ્લોક **નંબર ૫૨** વાળી જુની શરતની જમીન કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ હે ૧-૮૨-૧૧ ચો.મી. (જરાયત- હે. આરે ૧-૭૯-૦૭ ચોમી. પો.ખ.અ ૦-૦૩-૦૪ ચોમી.) આકાર રૂા. ૨૨-૫૬ પૈસા છે તે જમીન **પૈકી સબ-ડીવીઝન પ્લોટ નં.-૧ વાળી ૫૯૮૫.૦૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૨૫ ટકા હિસ્સાની યાને ૧૪૯૬.૨૬ સ.ચો.મી. જમીન** અંગે **શિલ્પ કન્સ્ટ્રકશનના પ્રો. રાજેશકુમાર મોહનભાઈ સલીયા** એ મારી સમક્ષ નીચે જણાવેલ દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કરી ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટની માંગણી કરેલ છે.

રજૂ કરેલ દસ્તાવેજી પુરાવા

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, તા. ઓલપાડના મોજે ગામ-સરોલી, રે.સ.નં. ૧૫૬/૧, બ્લોક નંબર ૫૨ ની ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ ની નકલ
(૨) -એજન- ગામ નમુના નં. ૬ ની નકલ
(૩) સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાનની નકલ
(૪) મહેરબાન કલેકટર સાહેબ સુરતના હુકમ નં. (જે)બખ/તપસ/રજી. નં. ૧૬૬/૧૦-૧૧ તા. ૨૩/૧૧/૨૦૧૦ ની નકલ
(૫) મોજે સરોલીના રે.સ.નં. ૧૫૬/૧, બ્લોક નં. ૫૨ પૈકીની કુલ્લે જમીન પૈકી સબ-ડીવીઝન પ્લોટ નં. ૧ વાળી બીનખેતીની જમીનના ખંડુભાઈ નાથુભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી મેહુલ લાભુભાઈ લાખાણી તથા રાજેશ મોહનભાઈ સલીયાના લાભમાં થયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૦૬૭ તા. ૩૧/૧/૨૦૧૨ ની નકલ
(૬) -એજન- ઈન્ડેક્ષની નકલ
(૭) મેહુલ લાભુભાઈ લાખાણી વિગેરે પાસેથી સદરહુ સબ-ડીવીઝન પ્લોટ નંબર ૧ વાળી ૫૯૮૫.૦૪ સ.ચો.મી. જમીન શ્રી સાંઇ ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર ૧૨૦૨૬ તા. ૧૯/૮/૨૦૧૪ ની નકલ
(૮) -એજન- ઈન્ડેક્ષની નકલ
(૯) શ્રી સાંઇ ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સાંઇ પેલેસ નામની ઈમારતોનું આયોજન કરેલ. જેમાં એ, બી, સી, ડી, ઇ, એફ, જી. તથા એચ ટાઈપની લો-રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલ. જે પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર ૧ વાળી કુલ્લે જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૮૫.૦૪ ચો.મી. છે તે પૈકી ૨૫ ટકા હિસ્સાની યાને મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ એફ અને જી બિલ્ડીંગના પ્લાનવાળી ખુલ્લી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૬.૨૬ સ.ચો.મી. છે તે અંગે શિલ્પ કન્સ્ટ્રકશન ના પ્રો. રાજેશકુમાર મોહનલાલ

FOR SHILP CONSTRUCTION
Salia Rajesh M
PROPRIETOR

સલીયાના લાભમાં થયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૩૮૦ તા. ૨૮/૧/૨૦૨૧ ની નકલ

(૧૦) -એજન- ઇન્ડેક્ષની નકલ

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, તા. ઓલપાડના મોજે ગામ-સરોલી, રે.સ.નં. ૧૫૬/૧, બ્લોક નંબર ૫૨, ક્ષેત્રફળ હે. આરે ૧-૮૨-૧૧ ચોમી. (જરાયત - હે. આરે ૧-૭૯-૦૭ ચોમી., પો.ખ.અ હે. આરે ૦-૦૩-૦૪ ચોમી.), આકાર રૂા. ૨૮-૫૬ પૈસા છે તે જમીનના મુળ માલિક ગોરકીબેન તે લાલાભાઇ મોરારભાઇની દિકરી તે ભવાનભાઇ ડાહ્યાભાઇની ધણીયાણીની માલીકીની ચાલી આવેલી. સદરહુ જમીન મજકુર ગોરકીબેન તે લાલાભાઇ મોરારભાઇની દિકરી તે ભવાનભાઇ ડાહ્યાભાઇની ધણીયાણી પાસેથી લાલાભાઇ ખુશાલે તા. ૧૩/૬/૧૯૩૨ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે નોંધ નં. ૧૫૯ તા. ૨૦/૭/૧૯૩૨ થી નોંધવામાં આવેલી. સદરહુ જમીન લાલભાઇ ખુશાલભાઇએ તા. ૬/૬/૧૯૪૧ ના રોજ રાંદેર કો.ઓ. ક્રેડીટ સોસાયટીમાંથી મેળવેલ ધિરાણ અંગે કબજા ગીરોમાં સુપ્રત કરેલ હોય તે ધિરાણ ભરપાઇ થવાથી મજકુર સોસાયટીના ગીરોમાંથી મુકત કરવા અંગે નોંધ નં. ૩૪૨ તા. ૧૬/૧૦/૧૯૪૧ થી કબજા ગીરોમાંથી મુકત અંગેની નોંધવામાં આવેલી. ત્યારબાદ, મજકુર જમીનમાલીક લાલાભાઇ ખુશાલભાઇ તા. ૫/૯/૧૯૪૪ ના રોજ યા તે અરસામાં ગુજરી જતાં મર્હુમના નામે ચાલી આવેલી જમીન મર્હુમના સીધી લીટીના વારસદાર તરીકે વડીલ દિકરા નાથુભાઇ લાલભાઇનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડ પર વારસાઇ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે નોંધ નં. ૪૧૯ તા. ૨૨/૯/૧૯૪૪ થી નોંધવામાં આવેલી. સદરહુ જમીનમાં બાઇ કંકુબેન ભુલાભાઇનો સદરહુ જમીનમાં તેઓની હયાતિ સુધી ખોરાકી, પોષાકીનો હકક રાખવામાં આવેલ હોય, તે અંગેની નોંધ નં. ૪૨૦ તા. ૨૨/૯/૧૯૪૪ થી નોંધવામાં આવેલી. સદરહુ જમીન અંગે નામદાર ગુજરાત સરકારના રાજપત્રના ભાગ નં. ૧ ના પાના નં. ૯૮૯ તા. ૧૬/૨/૧૯૬૭ થી પ્રસિધ્ધ થયેલા નં. કોન/સુરત/૧૩૩ તા. ૩૧/૩/૧૯૬૭ થી મહે. સેટલમેન્ટ કમિશ્નર એન્ડ ડાયરેકટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડઝ સાહેબ અમદાવાદ, ગુજરાત રાજયના હુકમ અન્વયે એકત્રીકરણ યોજના મંજુર થઇ અમલમાં આવવાથી મહે. આસીસ્ટન્ટ કોન્સોલીડેશન ઓફિસર સાહેબ, સુરત તરફથી આવેલ છેવટની મંજુરી અન્વયે એકત્રીકરણ યોજના અન્વયેની નોંધ નં. ૧૦૧૧ તા. ૧/૧૨/૧૯૬૮ થી નોંધવામાં

FOR SHILP CONSTRUCTION
Salia Rayesh M
PROPRIETOR

આવેલી. સદરહુ જમીન પર મજકુર જમીનમાલીકોએ ધી સાયણ વિભાગ સહકારી મંડળીમાંથી ધિરાણ મેળવતા બોજા અંગેની નોંધ નં. ૧૧૨૫ તા. ૧૨/૧/૧૯૭૬ થી નોંધવામાં આવેલી. તે જ રીતે, નોંધ નં. ૧૨૯૧ તા. ૨૪/૧/૧૯૮૧ પણ સદરહુ જમીન પર મેળવવામાં આવેલ ધિરાણ અંગેની નોંધવામાં આવેલી. સદરહુ જમીનના જમીનમાલીક નાથુભાઇ લાલાભાઇ તા. ૧૫/૭/૧૯૮૩ ના રોજ ગુજરી જવાથી મર્હુમના નામે ચાલી આવેલી જમીન વારસાઇ હકકે ઝીણીબેન નાથુભાઇ, ભુલીબેન નાથુભાઇ, ઠાકોરભાઇ નાથુભાઇ, મગનભાઇ નાથુભાઇ, અંબાબેન નાથુભાઇ, ઈશ્વરભાઇ નાથુભાઇ, શાંતિલાલ નાથુભાઇ, ગણેશભાઇ નાથુભાઇ, ખંડુભાઇ નાથુભાઇ વિગેરેના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ. જે વારસાઇ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે નોંધ નં. ૧૪૯૮ તા. ૨૦/૭/૧૯૮૮ થી નોંધવામાં આવેલી. મજકુર વારસદારોના સંયુકત નામે ચાલી આવેલ જમીનમાંથી મજકુરો પૈકી ઝીણીબેન નાથુભાઇ, ભુલીબેન નાથુભાઇ, ઠાકોરભાઇ નાથુભાઇ, મગનભાઇ નાથુભાઇ, અંબાબેન નાથુભાઇ, ઈશ્વરભાઇ નાથુભાઇ તથા શાંતિલાલ નાથુભાઇએ સદરહુ જમીન ઉપરથી તેઓનો હક, હિત, હિસ્સો ઉઠાવી લીધો હોવાથી સદરહુ સર્વે નં. ૧૫૬/૧, બ્લોક નં. ૫૨ વાળી જમીનમાંથી મજકુરોના નામ કમી કરી ફકત ગણેશભાઇ નાથુભાઇ તથા ખંડુભાઇ નાથુભાઇના નામો સદરહુ જમીનના જમીનમાલીક તરીકે દાખલ રહેવા દેવામાં આવેલ. જે અંગેની સામાઇકપણામાંથી નામો કમી કરવા બાબતેની નોંધ ગામ દફતરે નોંધ નં. ૧૪૯૯ તા. ૨૦/૭/૧૯૮૮ થી નોંધવામાં આવેલી. સદરહુ જમીન પર મજકુર જમીનમાલીકોએ તળાદ ગૃપ કો.ઓ. કોટન સેલ સોસાયટી પાસેથી ધિરાણ મેળવતાં બોજા અંગેની નોંધ નં. ૧૫૪૦ તા. ૭/૭/૧૯૮૯ થી દાખલ કરવામાં આવેલી. તેજ રીતે, સદરહુ જમીન પર ધી ઓલપાડ ગૃપ કો. ઓ. તુવર એન્ડ ભોંયસીંગ સેલ સોસાયટી લિ.માંથી ધિરાણ મેળવતાં બોજા અંગેની નોંધ નં. ૧૮૬૦ તા. ૧૩/૮/૧૯૯૮ થી બોજા અંગેની નોંધવામાં આવેલી. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના જમીનમાલીકો ગણેશભાઇ નાથુભાઇ તથા ખંડુભાઇ નાથુભાઇ પૈકી ગણેશભાઇ નાથુભાઇ તા. ૪/૪/૨૦૦૫ ના રોજ ગુજરી જતાં મર્હુમના તા. ૨૮/૭/૨૦૦૫ ના રોજના પેઢીનામા મુજબ મર્હુમના સીધી લીટીના વારસદાર તરીકે ઉર્મિલાબેન ગણેશભાઇ, મનીષભાઇ ગણેશભાઇ, પાયલબેન ગણેશભાઇ, વિમલભાઇ ગણેશભાઇ તથા ધર્મિષ્ઠાબેન ગણેશભાઇના નામો દાખલ કરવામાં આવેલા. જે વારસાઇ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે નોંધ નં. ૨૨૦૮ તા. ૨/૧/૨૦૦૬ થી નોંધવામાં આવેલી. ત્યારબાદ, મજકુર જમીનમાલીકો પૈકી વિમલભાઇ ગણેશભાઇનું તા. ૧૩/૧૧/૨૦૦૮ ના રોજ

FOR SHILP CONSTRUCTION
PROPRIETOR

અપરણિત અવસાન થયેલ હોય, સદરહુ જમીનમાંથી તેમનું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે નોંધ નં. ૨૩૭૧ તા. ૨/૬/૨૦૦૯ થી નોંધવામાં આવેલી. સદરહુ જમીન પર મજકુર જમીનમાલીકોએ ધી ઓલપાડ ગૃપ કોઓ. તુવર એન્ડ ભોંયસીંગ સેવા સોસાયટી લીમીટેડ તથા ધી સાયણ વિભાગ સહકારી ખાંડ ઉત્પાદન મંડળી લિ. પાસેથી મેળવેલ ધિરાણ ભરપાઇ થવાથી બોજામુક્તિ અંગેની નોંધ ગામ દફતરે નોંધ નં. ૨૪૨૮ તા. ૨/૧૧/૨૦૧૦ થી નોંધવામાં આવેલી.

સદરહુ જમીન પૈકીની જમીનમાં બીનખેતીનું કૃત્ય કરાવવા અંગેના પ્લાન સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાં રજૂ કરતાં સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે પ્લાન મંજુર કરેલ અને તેમાં દર્શાવ્યા મુજબના સબ-પ્લોટો પાડવામાં આવેલ. તે પૈકી મહેરબાન કલેકટર સાહેબ સુરતના હુકમ નં. (જે)બખ/તપસ/રજી. નં. ૧૬૬/૧૦-૧૧ તા. ૨૩/૧૧/૨૦૧૦ થી સદર જમીન પૈકી સબ-ડીવીઝન નં. ૨ ક્ષેત્રફળ ૨૮૮૨.૯૫ ચોમી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી મેળવવામાં આવેલ. જે બીનખેતી હુકમની નોંધ ગામ દફતરે નોંધ નં. ૨૪૩૮ થી નોંધવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે મંજુર કરેલ પ્લાન અને તેમાં દર્શાવ્યા મુજબના સબ-પ્લોટો પૈકી સબ-ડીવીઝન પ્લોટ નં. ૧ અંગે મહેરબાન કલેકટર સાહેબ સુરતના હુકમ ક્રમાંક : એ/બખપ/ સુડા/તત્કાલ /બીનખેતી / એસ.આર.નં. ૦૬/૨૦૧૧ /વશી ૧૭૧/૨૦૧૨ તા. ૨૦/૧/૨૦૧૨ થી સદર કુલ્લે જમીન પૈકીની સબ-ડીવીઝન નં. ૧ વાળી ક્ષેત્રફળ ૫૯૮૫.૦૪ ચોમી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી મેળવવામાં આવેલ છે. આમ, સદરહુ જમીનનો ખેતીની જમીનમાં બીનખેતીનું કૃત્ય કરવા અંગેની પરવાનગી આપી હેતુફેર કરવામાં આવેલ છે.

આમ, એ રીતે, મોજે સરોલીના રે.સ.નં. ૧૫૬/૧, બ્લોક નં. ૫૨ પૈકીની કુલ્લે જમીન પૈકી મંજુર થયેલ પ્લાન અન્વયે સબ-ડીવીઝન નં. ૧ વાળી ૫૯૮૫.૦૪ ચોમી. બીનખેતીની જમીનના ખંડુભાઇ નાથુભાઇ પટેલ વિગેરે પાસેથી મેહુલ લાભુભાઇ લાખાણી તથા રાજેશ મોહનભાઇ સલીયાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૦૬૭ તા. ૩૧/૧/૨૦૧૨ ના રોજ વેચાણ રાખેલી. જે અંગેની નોંધ નંબર ૨૫૪૦ તા. ૧૨/૬/૨૦૧૨ થી નોંધાયેલ. ત્યારબાદ, મજકુર મેહુલ લાભુભાઇ લાખાણી વિગેરે

FOR SHILP CONSTRUCTION

Salia Rajesh M

PROPRIETOR

પાસેથી સદરહુ સબ-ડીવીઝન પ્લોટ નંબર ૧ વાળી ૫૯૮૫.૦૪ સ.ચો.મી. જમીન શ્રી સાંઇ ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન ઓલપાડના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૨૦૨૬ તા. ૧૯/૮/૨૦૧૪ થી નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નંબર ૨૭૮૫ તા. ૨૭/૧૧/૨૦૧૬ થી નોંધાયેલ. ત્યારબાદ, સદર શ્રી સાંઇ ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સાંઇ પેલેસ નામની ઈમારતોનું આયોજન કરેલ. જેમાં એ, બી, સી, ડી, ઇ, એફ, જી. તથા એચ ટાઇપની લો-રાઇઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલ. જે પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર ૧ વાળી કુલ્લે જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૮૫.૦૪ ચો.મી. છે તે પૈકી ૨૫ ટકા હિસ્સાની યાને મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવેલ એફ અને જી બિલ્ડીંગના પ્લાનવાળી ખુલ્લી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૬.૨૬ સ.ચો.મી. છે તે મજકુર શિલ્પ કન્સ્ટ્રકશન ના પ્રો. રાજેશકુમાર મોહનલાલ સલીયાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૩૮૦ તા. ૨૮/૧/૨૦૨૧ થી વેચાણ રાખેલી.

આમ સદરહુ બ્લોક નંબર ૫૨ માં આવેલ **સબ-ડીવીઝન પ્લોટ નં.-૧ વાળી ૫૯૮૫.૦૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી ૨૫ ટકા હિસ્સાની યાને ૧૪૯૬.૨૬ સ.ચો.મી. જમીનના શિલ્પ કન્સ્ટ્રકશનના પ્રો. રાજેશકુમાર મોહનભાઈ સલીયા** માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર ચાલી આવેલ છે અને સદરહુ જમીનના ટાઇટલ મજકુરના નામે ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવાનું માલુમ પડે છે.

તા. ૦૯/૦૪/૨૦૨૧

VIRENDRA N. BRAHMBHATT SURAT ADVOCATE

વિરેન્દ્ર એન. બ્રહ્મભટ્ટ
એડવોકેટ

G/562/1999

FOR SHILP CONSTRUCTION

PROPRIETOR