



N.R.MANIYA (Advocate)



201, Roman Point, Hirabaug, Varachha Road, Surat.

Ref.:

Date : 01.08.2019



Title Clearance Report

સુરત જિલ્લાના કામેરજ તાલુકાના મોજે ગામ નવાગામ સીમની રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૭, બ્લોક નં. ૫૫ થી નોંધાયેલી રપ૯૨૪ ચો.મી. જમીન જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૫ (નવાગામ-વાવ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૩૭, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૫૫૪ ચો.મી. થયેલ છે. તેમાં સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૮૭૧૨ ચો.મી. જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૨ ની ૪૭૫૯ ચો.મી. જમીન જેને બ્લોક નં. ૫૫/૧/૨ આપવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનનો ટાઇટલ રીપોર્ટ...

અમો એડવોકેટ શ્રી એન.આર.માણીયાને ઉપરોક્ત વર્ણનવાળી જમીન-મીલકત અંગે મેસર્સ સરલ ઇન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે ગોરધનભાઈ મોહનભાઈ કાનાણી તરફથી ટાઇટલ ક્લીયરન્સ રીપોર્ટની માંગણી કરતા તેઓએ મારી સમક્ષ રજુ કરેલા દસ્તાવેજ પુરાવાની નકલોનો અભ્યાસ કરીને સદરહું જમીન-મીલકતના ટાઇટલ બાબતેની ચકાસણી કરવા નીચે જણાવેલા દસ્તાવેજોની વિગત જોઈ.

- (૧) રે.સ.નં. ૪૭, બ્લોક નં. ૫૫/૧ ની ૭/૧૨ ની નકલ.
- (૨) રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં. ૨૦૯ ની નકલ.
- (૩) રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં. ૪૮૨ ની નકલ.
- (૪) રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં. ૭૧૨ ની નકલ.
- (૫) રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં. ૨૫૭૫ ની નકલ
- (૬) રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં. ૩૦૪૭ ની નકલ
- (૭) રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં. ૩૦૭૯ ની નકલ
- (૮) રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં. ૪૨૧૯ ની નકલ.
- (૯) રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં. ૪૪૯૮ ની નકલ.
- (૧૦) રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં. ૬૫૮૪ ની નકલ
- (૧૧) રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં. ૭૧૦૦ ની નકલ
- (૧૨) રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં. ૭૫૫૯ ની નકલ

- (૧૩) રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં.૭૫૬૯ ની નકલ
- (૧૪) રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં.૭૭૩૮ ની નકલ
- (૧૫) રેવન્યુ રેકર્ડમા એન્ટ્રી નં.૭૮૪૯ ની નકલ
- (૧૬) કલેક્ટરશ્રી સુરતના બીનખેતીના હુકમની નકલ
- (૧૭) રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૩૧૩, તા.૨૭.૦૩.૨૦૦૦ ની ફોટોકોપી નકલ
- (૧૮) રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૮૦૯, તા.૨૧.૦૩.૨૦૦૬ ની નકલ
- (૧૯) રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૪૬૬૨/૨૦૧૮ ની નકલ
- (૨૦) મહે.કામરેજના સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ સને-૧૯૮૮ થી ૨૦૧૮ ના વર્ષ સુધીની ચર્ચ માટે કરેલ ચર્ચની રસીદ.
- (૨૧) મહે.કામરેજના સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની તા.૨૦.૦૫.૨૦૧૮ ના રોજના મીલકત ઉપરના બોજા અંગેનું પત્ર.
- (૨૨) જમીન-મીલકતના રેવન્યુ રેકર્ડ યાને ૭/૧૨ મુજબના માલીકનું સોગંદનામું.

આથી મારી સમક્ષ રજુ કરાયેલ ઉપર મુજબના દસ્તાવેજોને આધારે મારૂ તારણ યાને અભીપ્રાય એ પ્રમાણે છે કે...

(A)....History Of The property:

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટના રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો કામરેજના મોજે નવાગામ ગામે સીમની સ.નં.૪૭, બ્લોક નં.૫૫ ની ૨૫૯૨૪ ચો.મી. જમીન આવેલી છે. તે જમીન અગાઉ શ્રી ઇસુપ મહમદ ભાભા વિગેરેના નામે ચાલતી હતી. તે જમીનમાં ગ.ધા.ક.૩૨-જી હેઠળ મણીભાઈ મગનભાઈ ગણોતીયા ઠરેલા અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકકપત્રક દફતરે એન્ટ્રી નં.૨૦૯ થી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર જમીનની ખંરીદ કિંમત ભરપાઈ કર્યા અંગેની ૩૨-એમ નું પ્રમાણપત્ર મે.ખેતીની જમીનના ન્યાયાધિકરણ સાહેબ કામરેજ ટે.કે.નં.૫૨૨/૨૨/૦૩/૬૬ થી આપવામાં આવેલ અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકકપત્રકના દફતરે એન્ટ્રી નં. ૪૮૨ થી તા.૨૧.૦૭.૧૯૬૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર નવાગામ ગામે એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવતા સર્વે નંબરોની જમીનને બ્લોક નંબર આપવામાં આવેલ અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકક પત્રકના દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૭૧૨ થી તા.૨૨/૧૦/૧૯૭૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ.





ત્યારબાદ સદર મણીભાઈ મગનભાઈનું તા.૧૮/૦૧/૧૯૯૬ ના રોજ અવસાન થવાથી સદર જમીનમાંથી તેમનું નામ કમી કરી તેમનાં સીધીલીટીના વારસો તરીકે (૧) ઇચ્છાબેન તે મણીભાઈ મગનભાઈની વિધવા, (૨) મોરારભાઈ મણીભાઈ, (૩) રણછોડભાઈ મણીભાઈ, (૪) શંકરભાઈ મણીભાઈ તથા (૫) મંજુબેન મણીભાઈ વિગેરેના નામો સદર જમીનમાં વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકકપત્રકના દફતરે એન્ટ્રી નં. ૨૫૭૫ થી તા.૧૮.૦૫.૧૯૯૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર જમીન નવી શરતની હોઈ તેને મુળ નવી શરતમાંથી ખેતીના હેતુ માટે બીનખેતીના કામે પ્રિમીયમને પાત્ર કરી આપતી પરવાનગી મે.નાયબ કલેક્ટર સાહેબ ઓલપાડ વિભાગ સુરતના હુકમ નંબર : ન. શ. રજી. ૧૩૦ / સે. તુ. ૧૧૫ વશી. ૩૯૪ તા.૧૪.૦૨.૨૦૦૦ થી મેળવેલ અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકક પત્રકના દફતરે એન્ટ્રી નં. ૩૦૪૭ થી તા.૧૮.૦૨.૨૦૦૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર જમીન (૧) ઠાકોરભાઈ પરભુભાઈ, (૨) પરેશભાઈ પરભુભાઈ તથા (૩) ભરતભાઈ પરભુભાઈ પટેલ વિગેરેએ ઇચ્છાબેન મણીભાઈ પાસેથી વેચાણ રાખેલ અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકક પત્રકના દફતરે એન્ટ્રી નં. ૩૦૭૯ થી તા.૧૪.૦૪.૨૦૦૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર જમીન એલ.આર.સી. ૭/૧૨ માં નોંધ નંબર ૩૦૭૯ ની જગ્યાએ ૩૨૮૮ લખવામાં આવેલ હોઈ તે અંગેનો જરૂરી સુધારો મે.મામલતદાર સાહેબશ્રી કામરેજના હુકમ નં. જદક / સુધારો / વશી / ૦૫, તા.૨૪.૦૮.૨૦૦૫ થી નોંધ નંબર ૩૦૭૯ લખી આપતો જરૂરી સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકક પત્રકના દફતરે એન્ટ્રી નં. ૪૨૧૯ થી તા.૨૬.૦૮.૨૦૦૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર જમીન (૧) ઠાકોરભાઈ પરભુભાઈ, (૨) પરેશભાઈ પરભુભાઈ તથા (૩) ભરતભાઈ પરભુભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી (૧) ગોરધનભાઈ મોહનભાઈ કાનાણી (એચ.યુ.એફ), (૨) હસમુખભાઈ નાથાભાઈ ઠેસીયા (એચ.યુ.એફ), (૩) જયંતીભાઈ માવજીભાઈ ભાલાળાઓએ વેચાણ રાખેલ અને તે સંબંધીનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી કામરેજની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર ૧૮૦૯ થી તા.૨૧.૦૩.૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકકપત્રકના દફતરે એન્ટ્રી નંબર ૪૪૯૮ થી તા.૦૫.૦૬.૨૦૦૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર જમીન નવી શરતની હોઇ તેને ખેતીમાંથી રહેઠાણ તથા વાણીજય હેતુમાં ફેરવવા અંગેની પ્રિમીયમની રકમ ગોરધનભાઈ મોહનભાઈ કાનાણી(એચ.યુ.એફ.) વિગેરેનાઓ તરફથી ભરપાઈ કરવામાં આવેલ અને તે અન્વયે સદર જમીનને ખેતીની રહેણાંક કમ વાણીજય હેતુ માટે જુનીશરતમાં ફેરવી આપતો હુકમ મે.કલેક્ટર સાહેબશ્રીના હુકમ નં. ગણત-૪ / વશી. ૨૪૮૩ થી ૨૫૦૨ / ૧૫ ઓનલાઈન ફાઇલ નં. ૧૧૧૧૧ તા.૦૪.૦૧.૨૦૧૬ થી મેળવેલ અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકકપત્રક દફતરે એન્ટ્રી નંબર ૭૧૦૦ થી તા.૧૨.૦૧.૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

સદર જમીન જયા આવેલી છે ત્યાં સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (સુડા) દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.નંબર : ૪૫ (નવાગામ-વાવ) લાગુ પડતા સદર જમીનને ટી.પી. નંબર ૪૫ ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૩૭, ક્ષેત્રફળ ૧૫૫૫૪ ચો.મી. જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદર જમીનના ભાગલાની વિકાસ પરવાનગી, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ સુરતના પત્ર નં. સુડા / યુ.૪ / વિ.પ.અ.-૪૧૨૦, તા.૩૧.૦૫.૨૦૧૭ થી સબ પ્લોટ નં. ૧ (એક) જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૭૧૨ ચો.મી. તથા સબ પ્લોટ નં. ૨ (બે) જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૮૪૨ ચો.મી. ફાળવેલ.

ત્યારબાદ સદર જમીનની વિકાસ પરવાનગી સુરત શહેરી સત્તા મંડળ સુરતના પત્ર નં. સુડા / યુ.૪ / વી.પ.અ.-૪૧૨૨, તા.૩૧.૦૫.૨૦૧૭ થી સબ પ્લોટ નં. ૨ (બે) ની મેળવેલ..

ત્યારબાદ સદર જમીનની વિકાસ પરવાનગી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સુરતના પત્ર નં. સુડા / યુ.૪ / વી.પ.અ.-૪૧૪૧, તા.૩૧.૦૫.૨૦૧૭ થી સબ પ્લોટ નં. ૧ (એક) ની મેળવેલ.

ત્યારબાદ સદર જમીનને ખેતીમાંથી રહેઠાણ તથા વાણીજય હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવી આપતી પરવાનગી મે.કલેક્ટર સાહેબશ્રી સુરતના હુકમ નં. ક્રમાંક: એ. / જમન / તત્કાલ / બિનખેતી / Sr.No.69 / 17 / ID No. 105194 / વશી-૨૮૭૧ થી ૨૮૮૩ / ૨૦૧૭, તા.૦૧.૦૫.૨૦૧૭ થી ફા.પ્લોટ નં. ૩૭ ની કુલ ૧૫૫૫૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૪૩૬૭.૬૫ ચો.મી. જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે તથા બાકી રહેતી ૮૧૬.૩૫ ચો.મી. જમીનને વાણીજયના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકકપત્રકના દફતરે એન્ટ્રી નં. ૭૫૫૮ થી તા.૧૮.૦૬.૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક નં. ૫૫ વાળી જમીનની કેજેપી મે.જીલ્લા ઇન્સ્પેક્ટર સાહેબશ્રી લેન્ડ રેકર્ડ્ઝ સુરતના પત્ર ક્રમાંક : કેજેપી એસ.આર.૬૭/૧૭-૧૮ તા.૧૪.૦૭.૧૭ થી કરવામાં આવેલ. સદર દુરસ્તી થતા સદરહું જમીનને બ્લોક નં. ૫૫/૧ આપવામાં આવેલ અને ક્ષેત્રફળ





૮૭૧૨ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ. તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકકપત્રકના દફતરે એન્ટ્રી નં. ૭૫૬૯ થી તા.૧૪.૦૭.૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. જે નોંધ તા.૦૮.૦૮.૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ સદર બ્લોક નં. ૫૫, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૫ (નવાગામ-વાવ), ફા.પ્લોટ નં. ૩૭ ની ૧૫૫૫૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૪૬૩૭.૬૫ ચો.મી. જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે તેમજ ૮૧૬.૩૫ ચો.મી. જમીન વાણીજય હેતુ માટે બિનખેતી થયેલી જમીન પૈકી રહેણાંકના હેતુ માટે એન.એ.થયેલ. જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૧ (એક), બ્લોક નં. ૫૫/૧ ની ૮૭૧૨ ચો.મી. ખુલ્લી જમીન તેના માલિકો (૧) ગોરધનભાઈ મોહનભાઈ કાનાણી (એચ.યુ.એફ), (૨) હસમુખભાઈ નાથાભાઈ ઠેસીયા(એચ.યુ.એફ), (૩) જયંતીભાઈ માવજીભાઈ ભાલાળા પાસેથી હમો બીજા પક્ષના યાને મેસર્સ સરલ ઇન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢી એ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.કામરેજના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૪૬૬૨ થી તા.૦૧.૦૩.૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકકપત્રકના દફતરે એન્ટ્રી નં. ૭૭૩૮ થી તા.૧૭.૦૫.૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૧૨.૦૮.૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદર બ્લોક નં. ૫૫/૧ વાળી જમીનની કે.જે.પી. મે.જીલ્લા ઇન્સ્પેક્ટર સાહેબશ્રી લેન્ડ રેકર્ડઝ સુરતના પત્ર ક્રમાંક : કે.જે.પી./એસ.આર.૩૭/૧૮-૨૦, દુરસ્તી પત્રક નં. ૫૩, તા.૧૦.૦૬.૨૦૧૮ થી દુરસ્તી થતા સદર બ્લોક નં. ૫૫/૧/૨ આપવામાં આવેલ અને ક્ષેત્રફળ ૪૭૫૮.૦૦ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ. તે અંગેની ફેરફાર નોંધ હકકપત્રકના દફતરે એન્ટ્રી નં. ૭૮૪૮ થી તા.૧૧.૦૬.૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. જે નોંધ તા.૩૧.૦૭.૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે. આમ, એ રીતે સદર બ્લોક જમીન-મીલકત મેસર્સ સરલ ઇન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢી એકલા સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર અને વહીવટદાર થયેલ અને ચાલી આવેલ.

(B)....Titel of Property:

સદર મીલકત બાબતે અમોએ તારીખ ૨૦-૦૫-૨૦૧૮ ના રોજ મહે.કામરેજના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમા પહોંચ નં. ૨૦૧૮૧૧૫૦૨૨૪૦૫, અરજી નં. ૧૨૬૭૪ હેઠળ નિયત ફી ભરી સને ૧૮૮૮ થી ૨૦૧૮ એમ કુલ ૩૧ વર્ષની સર્ચ યાને શોધ લીધેલ છે. જેમાં સદર બ્લોક મીલકત કોઈ તારણ કે સદર બ્લોક જમીન-મીલકત પર કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો નોંધાયેલ નથી. સદર સર્ચની રસીદ આ સાથે સામેલ કરેલ છે. તેમજ સદર જમીન-મીલકતના રેવન્યુ રેકર્ડ યાને

૭/૧૨ મુજબના હાલના માલિકનું સવિસ્તાર સોગંદનામું સામેલ છે. જેમાં તેઓએ સ્પષ્ટ જણાવેલ છે સદરહું જમીન-મીલકત ઉપર કોઈ પણ પ્રકારનું કોઈનું લેણું બાકી નથી. કે સદર જમીન-મીલકત કોઈને લેણા કે ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરેલ નથી.

(C)My Report And Opinion:

ઉપરોક્ત મુજબની હકીકતે તથા મારી સમક્ષ રજુ થયેલ દસ્તાવેજો તથા અમોએ કરેલ ઉપરની વિગતેની શોધ તથા તપાસને આધારે હમોએ કાઢેલ તારણ અનુસાર મારો અભીપ્રાય નીચે મુજબ છે.

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકો કામરેજના મોજે નવાગામ ગામની સીમની રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૭, બ્લોક નં. ૫૫ થી નોંધાયેલી રપલરજ ચો.મી. જમીન જેને ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૫ (નવાગામ-વાવ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૩૭, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૫૫૪ ચો.મી. થયેલ છે. તેમાં સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૮૭૧૨ ચોરસ મીટર જમીન પૈકી સબ પ્લોટ નં. ૨ ની ૪૭૫૮ ચો.મી. જમીન જેને બ્લોક નં. ૫૫/૧/૨ આપવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી.૦-૪૭-૫૮ યાને ૪૭૫૮ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીન-મીલકત મેસર્સ સરલ ઇન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢીના વહીવટ કરતા ભાગીદારો (૧) ગોરધનભાઈ મોહનભાઈ કાનાણી (૨) સુનિલભાઈ મગનભાઈ પટેલ ની માલિકી હકકે ચાલી આવેલ છે. તથા તથા સદરહું જમીન-મીલકતમાં કોઈનો કોઈ પણ પ્રકારનો બોજો, હકક લીયન યા ઇઝમેન્ટના રાઇટ્સ નથી. આમ, સદરહું જમીન-મીલકત નકરજી, નબોજી, ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ ટાઇટલવાળી જણાય છે.

તા.૦૧.૦૮.૨૦૧૮

સુરત

(N. R. Maniya)

એન.આર. માણીયા

એડવોકેટ



N. R. MANIYA
ADVOCATE
201, Roman Point, Hirabaug,
Varachha Road, SURAT-6.