

H.B.Bhayani

ADVOCATE

Court Road, BHAVNAGAR

Enrolment No. 731/83

એચ. બી. ભાયાણી

એડવોકેટ

કોર્ટ રોડ, ભાવનગર.

એનરોલમેન્ટ નં. ૭૩૧/૮૩

તારીખ: ૦૩/૦૨/૨૦૨૩

પ્રતિશ્રી,

ધી. મહાલક્ષ્મી પેન્યુમેટીક રોલર ફ્લોર મીલ્સ પ્રા.લી.

સરનામું: ફ્લેટ નં. ૮૦૧/૮૦૩, આંકમો માળે,

૨૪૮ લીલા બાગ બિલ્ડીંગ, પોદાર કોલેજ પાછળ,

માટુંગા, મુંબઈ.

બાબત : શહેર ભાવનગરમાં નિર્મળનગર તરીકે વિસ્તારમાં આવેલ વડવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩૩/૧ પૈકીની જમીન સીટી સર્વે કચેરી મુજબ વોર્ડ નં. ૧, શીટ નં. ૧૬૫, સીટી સર્વે નં. ૪૮૩૮ પૈકી થયેલ સબ પ્લોટીંગ મુજબ નેટ પ્લોટનો એરીયા ૧૦૮૦૫.૫૧ ચો.મી. તથા રોડ અને કર્વેચરના ૧૨૨૭.૭૭ ચો.મી. તથા કોમન પ્લોટ ૧૩૪૧.૨૦ ચો.મી. તે રીતે કુલ ૧૩૩૭૩.૮૮ ચો.મી. ના માપની જમીનના માલીકી હકક અંગેનો અભિપ્રાય.



પ્રમોટરનું નામ : ધી. મહાલક્ષ્મી પેન્યુમેટીક રોલર ફ્લોર મીલ્સ પ્રા.લી.

પ્રોજેક્ટનું નામ : પ્રિયા બ્લ્યુ ડાયમંડ પાર્ક

સવિનય વિનંતી સાથે જણાવવાનું કે,

આપના દ્વારા ઉપરોક્ત બાબતમાં દર્શાવેલ મિલકત અંગેના માલીકી હકકને લગતા દસ્તાવેજી આધાર-પેપર્સની ફાઈલમાં મોકલાવમાં આવેલ તેના અભ્યાસ ઉપરથી તથા સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી ભાવનગરની કચેરીએથી લીધેલ શોધ વર્ષ ૧૯૯૨ થી ૧૯૯૪ જેની પહોંચ નં. ૨૦૨૩૦૧૧૦૦૦૦૧૨૮૮, અરજી નં. ૬૯૨ તા.૨૭/૦૧/૨૦૨૩ તથા વર્ષ ૧૯૯૪ થી ૨૦૨૩ જેની પહોંચ નં. ૨૦૨૩૦૧૧૦૦૦૦૦૮૪૬ અરજી નં. ૪૧૬ તા. ૧૯/૦૧/૨૦૨૩ ની શોધના આધારે ઉપરોક્ત બાબતમાં દર્શાવેલ મિલકતના માલીકી હકક અંગે અમારો અભિપ્રાય નીચે મુજબ છે.

સદરહુ મિલકતની જમીન લેખ નં. ૧ સવંત ૧૯૯૮ તા.૨૫/૧૦/૧૯૪૨ થી ભાવનગર મહારાજા કૃષ્ણકુમારસિંહજી ભાવસિંહજીએ તેમના ભાઈશ્રી નિર્મળકુમારસિંહજી ભાવસિંહજીને

વડવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩૩/૧ ની એકર ૪૫-૧૮ ગુંડા ના માપની જમીન આપેલ. જે અંગેની ખરી નકલની ઝેરોક્ષ ફાઈલમાં રજૂ થયેલ છે. જે અમોએ તપાસેલ છે. સદરહુ જમીન પૈકી આશરે એકર ૯-૦૬ ગુંડા ના માપની જમીનને બીનખેતી ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી ભાવનગરનાએ તેમના હુકમ નં. લેન્ડ/૭૯/૫૭ તા.૨૭/૦૩/૧૯૫૭ થી આપેલ. જેની ઝેરોક્ષ નકલ ફાઈલમાં રજૂ થયેલ છે. જે અમોએ તપાસેલ છે તથા તે અનુસંધાને લેન્ડ રેવન્યુ કોડ નીચે નમુનો એચ ની કબુલાત તા. ૧૬/૦૮/૧૯૫૭ ની નકલ અમોએ તપાસેલ છે. તે જમીન પૈકી આશરે ૪૨,૫૫૨.૦૦ ચો.વાર ના માપની જમીન વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૩૩૦ તા.૦૨/૦૪/૧૯૫૭ થી નિર્મળકુમારસિંહજી ભાવસિંહજી પાસેથી ધી.મહાલક્ષ્મી મિલ્સ લી. દ્વારા ખરીદ કરવામાં આવેલ. તે દસ્તાવેજની ખરી નકલની ઝેરોક્ષ ફાઈલમાં રજૂ છે. જે અમોએ તપાસેલ છે. ત્યારબાદ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૭૪૪ તા.૧૪/૦૭/૧૯૬૧ થી ૧૩૦૬૬.૦૦ ચો.વારના જમીન ધી. મહાલક્ષ્મી મિલ્સ લી. પાસેથી ધી. મહાલક્ષ્મી પેન્યુમેટીક રોલર ફ્લોર મીલ્સ પ્રા.લી. એ ખરીદ કરેલ. જે અસલ દસ્તાવેજ અમોને બતાવેલ છે. પરંતુ દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબ સ્થળ સ્થિતિ અંગેનો જે તે સમયનો નકશો મળેલ નથી. ત્યારબાદ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૧૮૫૭ તા.૧૧/૦૭/૧૯૬૩ ના રોજ ધી. મહાલક્ષ્મી પેન્યુમેટીક રોલર ફ્લોર મીલ્સ પ્રા.લી. એ ૬૮૬૬.૦૦ ચો.વારના માપની જમીન હરીલાલ જટાશંકર ત્રિવેદી પાસેથી ખરીદ કરેલ. જે દસ્તાવેજની ખરી નકલની ઝેરોક્ષ રજૂ કરેલ છે. જે અમોએ તપાસેલ છે. સદરહુ જમીન હરીલાલ જટાશંકર ત્રિવેદીએ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૧૪૭૦ તા.૨૬/૧૨/૧૯૬૦ થી ધી. મહાલક્ષ્મી મિલ્સ લી. પાસેથી ખરીદ કરેલ. જે દસ્તાવેજની ખરી નકલની ઝેરોક્ષ ફાઈલમાં રજૂ કરેલ છે. જે અમોએ તપાસેલ છે. અને તે રીતે સીટી સર્વે ઈન્કવાયરી સમયે વોર્ડ નં. ૧, શીટ નં. ૧૬૫, સીટી સર્વે નં. ૪૮૩૮ થી ૧૬૭૨૮.૧૦ ચો.મી. ના માપની જમીન ધી. મહાલક્ષ્મી પેન્યુમેટીક રોલર ફ્લોર મીલ્સ પ્રા.લી. ના નામે નોંધાયેલ.

સદરહુ વેચાણવાળી જમીન ધી. મહાલક્ષ્મી પેન્યુમેટીક રોલર ફ્લોર મીલ્સ પ્રા.લી. પાયોનેર ગ્લોબેક્ષ પ્રા.લી. ના ગેરેન્ટર તરીકે બેન્ક ઓફ બરોડા અંદર ગેરેન્ટીમાં મુકેલ. જે અંગેનું મોર્ગેજ ડીડ નોંધણી નં. ૨૦૮૫ તા. ૨૯/૦૬/૨૦૦૯ તથા મોર્ગેજ ડીડ નોંધણી નં. ૧૭૩૮ તા.૦૧/૦૪/૨૦૧૧ તથા મોર્ગેજ ડીડ નોંધણી નં. ૧૮૭ તા. ૧૯/૦૧/૨૦૧૨ તથા મોર્ગેજ ડીડ નોંધણી નં. ૧૦૭૪ તા. ૨૫/૦૩/૨૦૧૫ થી નોંધણી કરાવેલ. જે તમામ મોર્ગેજ ડીડની ઝેરોક્ષ નકલ ફાઈલમાં રજૂ થયેલ છે. જે અમોએ તપાસેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ મિલકતને રીલીઝ ડીડ નોંધણી નં. ૨૦૩૦ તા.૦૪/૦૫/૨૦૧૯ થી મુક્ત કરેલ. જે રીલીઝ ડીડ ની ઝેરોક્ષ નકલ ફાઈલમાં રજૂ થયેલ છે. જે અમોએ તપાસેલ છે. સદરહુ મિલકત અંગે આપની સામે ભાવનગરના મહે. ત્રીજા સિનીયર સિવિલ



જજ સાહેબની કોર્ટમાં રે.દિ. કેસ નં. ૧૪૭/૨૦૧૯ ન્યાયધીન છે. સદરહુ દાવાના પરિણામના આધિન આ અભિપ્રાય આપેલ છે. સદરહુ જમીન અંગે પાયોનીર ગ્લોબેક્ષ પ્રા.લી. અને બીજાઓ એ નામદાર સુપ્રિમ કોર્ટમાં બેન્ક ઓફ બરોડા ને સામાવાળા તરીકે જોડી અપીલ દાખલ કરેલ. સદરહુ અપીલના કામમાં બેન્કની લેણી રકમ ભરપાઈ થઈ જતા નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે સીવીલ અપીલ નં. ૩૪૫૯/૨૦૧૯ ના કામે તા.૦૮/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ હુકમ કરેલ છે. સદરહુ જમીન માસ્ટર પ્લાનમાં ઈન્ડસ્ટ્રીયલ ઝોનમાં થી રહેણાંક ઝોનમાં ગુજરાત રાજ્યના અર્બન ડેવલપમેન્ટ અને અર્બન હાઉસીંગ ડિપાર્ટમેન્ટ દ્વારા તા.૦૮/૦૮/૨૦૨૨ ના ગેજેટ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ સદરહુ મિલકતના ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના તથા લેન્ડ રેવન્યુ કોડ નીચેના તમામ પ્રકારના કર, ઉપકર, આકાર, શિક્ષણ વેરો વિગેરે તમામ વેરાઓ ભરપાઈ કર્યાની રસીદની નકલ ફાઈલમાં રજૂ કરેલ છે અને તે રીતે સદરહુ મિલકત યોખ્ખા માલીકી હકક સાથે અને બોજારહિત સ્થિતિમાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ સબ પ્લોટીંગના સબ પ્લોટીંગનો પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલીકા દ્વારા રજા ચીટી નં. ૦૩ તા. ૧૮/૦૧/૨૦૨૩ થી મંજૂર થયેલ છે. સદરહુ જમીનની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ચતુર્સીમા

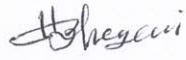
- પૂર્વ તરફ :- ૨૪.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ :- કોન્ટ્રીબ્યુશન લેન્ડ ત્યારબાદ લાગુ સીટી સર્વે નં. ૪૮૩૫
વાળી મિલકત આવેલ છે.
ઉત્તર તરફ :- માધવરત્ન બિલ્ડીંગ આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ :- પ્લોટ નં. ૧૪, ૧૫, ૧૬, ૧૭ આવેલ છે.

ઉપર જણાવેલ વિગતે અને હકીકતે ઉપર જણાવ્યા મુજબની મિલકતના જરૂરી માલીકી આધારોની ઝેરોક્ષ નકલ રજૂ થયેલ છે. સદર મિલકતના માલીકી હકક ઉપર જણાવ્યા મુજબ મૌખિક વેચાણ કરારની વિગતે અને હકીકતે યોખ્ખા અને બોજારહિત તેમજ વેચાણ યોગ્ય (માર્કેટેબલ) હોવા અંગેનો આથી અમારો અભિપ્રાય છે.

સ્થળ : ભાવનગર

તારીખ : ૦૩/૦૨/૨૦૨૩

આપનો વિશ્વાસુ


(એચ.બી.ભાયાણી)
એડવોકેટ

