

Mitesh M. Shah
B.A. (LAWS): LL.B. (PROF)
ADVOCATE

A/1, Monalisa Apartment,
Athwagate, SURAT
Ph. : 2465961

Ref. No.-----

Date :- 20 - 1 - 2020

TO WHOM SO EVER IT MAY CONCERN

**SUB :- Title Opinion regarding Non-agriculture land survey no.184,
Block no.182/B** admeasuring 8013 sq.mt situated at village : Devadh, sub-
District : Choriyasi, District : Surat.

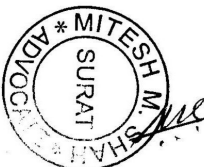
Owner: Bhikhabhai Chhitubhai Patel

Sir,

In pursuance of above Mr.Bhikhabhai Chhitabhai through Nileshbhai Balubhai Makvana submitted below mention documents and asked for title opinion for the said land.

Sr.no. Documents.

1. Copy of village form no.7/12.
 - (1) Year-1952 to 1962 Vanmali Dayaram // Rangilbhai Bhikhabhai Chhitubhai Madhavbhai.
 - (2) Year-1966 to 1977 Chhitubhai Madhavbhai.
 - (3) Year-1977 to 1987 Bhikhabhai Chhitubhai (Bhikhabhai Chhitabhai)
 - (4) Year-1985 to 1995 Bhikhabhai Chhitubhai.
 - (5) Year- 1996 to 2005 Bhikhabhai Chhitubhai and others..
 - (6) Year -2003 to 2006 Bhikhubhai Chhitubhai and others..
 - (7) Year-2006 to 2009 Bhikhubhai Chhitubhai and others..
 - (8) Year-2009 to 2012 Bhikhubhai Chhitubhai and others..
 - (9) Year-2012 to 2015 Bhikhubhai Chhitubhai and others..
 - (10)Year-2015 to 2018 Bhikhubhai Chhitubhai and others..
 - (11)Year-2019-20
2. Copy of village form no.8-A Bhikhabhai Chhitubhai & ors..
3. Copy of Village form no.6.- different entries.
4. Copy of Certificate from gram panchayat, Devadh dtd.10/1/2020 from Talati cum Mantri.
5. Copy of registered release deed sr. no.403 dtd.16/09/2019 along with registration receipt.
6. Copy of Order dtd.30/8/2018 from Mamlatdar Choriyasi,Surat for conversion from "jarayat" to "Bagayat".
7. Copy of N.A.Order under sec.65 of Guj.Land Revenue code. dtd.20/8/2019.
8. Copy of Zoning certificate dtd.21/12/2017.
9. Copy of Development permission dtd. 18/01/2020 from SUDA
10. Copy of Plan



11. Copy of Village Map given by Talat cum Mantri dtd.19/12/2017.
12. Copy of DLR Map given by Dist.Inspector, land record. Surat. dtd.7/1/2019.
13. Copy of form no.11/A for Hissa measuremet from DLR dtd.7/1/2019.
14. Copy of part plan from SUDA.

ADVOCATE

Flows Title :-

All that piece and parcel of the land bearing R.s.no.182 of village : Devadh was originally owned by Bhikhabhai Chhitubhai before year-1969. Thenafter as per entry no.328 dtd.5/2/1969, partition during lifetime was made and hence name of Bhikhabhai Chhitubhai was entered as owner of said land.

Then after name of Laxmiben w/o Bhikhabhai, Praghnakumari Bhikhabhai, Bhadreshbhai Bhikhubhai were entered as co-owners of the said land and same entry was reflected in revenue records vide entry **no.969** Dt.19/8/1996 and said entry was duly certified.

Thus, Bhikhabhai Chhitubhai, Laxmiben w/o Bhikhabhai, Praghnakumari Bhikhabhai and Bhadreshbhai Bhikhabhai became absolute owner of the said land.

Thenafter Mamlatdar, Choryasi has granted order no.JMN/ Jarayat bagayat/Regi No.3/18/Vashi.1064/2018 Dt.30/8/2018 for conversion of land from Jarayat to Bagayat and same entry was reflected in revenue records vide entry no.2002 Dt.11/9/2018 and it was duly certified on Dt.6/11/2018.

Thenafter partition was took place between family members by registered partition deed. The said partition deed was registered in the office of sub-registrar, Surat vide regi no.5776 Dt.17/9/2018 and as per the said partition deed Bhikhabhai Chhitabhai, Laxmiben w/o Bhikhabhai, Praghnakumari Bhikhabhai became absolute owners of the said land paiki eastern sided land admeasuring 8013.00 sq.mtrs land and Bhadreshbhai Bhikhabhai became absolute owners of the said land paiki western sided land admeasuring 2408.00 sq.mtrs land and same entry was reflected in revenue records vide entry no.2003 Dt.18/9/2018 and it was certified on Dt.19/11/2018.

Then after effect of KJP was made applicable to the said land vide order no. K.J.P./S.R./46/18-19 Dt.29/12/2018 and as per effect Bhadreshbhai Bhikhubhai became owner of the said land bearing Block no.182/A admeasuring 0-24-08 sq.mtrs and Bhikhabhai Chhitubhai, Laxmiben w/o Bhikhabhai, Praghnakumari Bhikhabhai became absolute owners of the said land bearing Block no.182/B admeasuring 0-80-13 sq.mtrs land and same entry was reflected in revenue records vide entry no.2013 Dt.3/1/2019 and it was certified on Dt.11/2/2019.

Then after Collector has granted N.A permission vide order no.552/22/10/085/2019 Dt.20/8/2019 and same entry was reflected in revenue records vide entry no.2058 Dt.20/8/2019 and it was certified on Dt.30/9/2019.

Then after said land owners Bhikhabhai Chhitabhai, Laxmiben w/o Bhikhabhai, Praghnakumari Bhikhabhai paiki Laxmiben w/o Bhikhabhai & Praghnakumari Bhikhabhai released their rights from Block no.182/B in favor of Bhikhabhai Chhitabhai by registered release deed. The said release deed was registered in the office of sub-registrar, Surat vide regi no.403 Dt.16/9/2019



and same entry was reflected in revenue records vide entry no.2064 Dt.24/9/2019 and it was certified on Dt.30/11/2019.



Looking to the copy of entry no.1528 Dt.30/12/2010 of village form no.6 its show that loan of Rs.5,00,000/- taken by Bhikhabhai Chhitubhai and others from Bank of Baroda, Dumbhal Branch and same entry was certified on Dt.19/4/2011 and same charge was removed by entry no.1960 Dt.12/1/2018 and it was certified on Dt.9/3/2018.

Looking to the copy of entry no.1634 Dt.24/7/2012 of village form no.6 its show that loan of Rs.20,00,000/- taken by Bhikhabhai Chhitubhai and others from Bank of Baroda, Dumbhal Branch and same entry was certified on Dt.26/12/2012 and same charge was removed by entry no.1960 Dt.12/1/2018 and it was certified on Dt.9/3/2018.

Looking to the copy of entry no.400 of village form no.6 its show that loan of Rs.1000/- taken by Bhikhabhai Chhitubhai and others from Taluka Vikas Officer, Choryasi and same charge was removed by entry no.1869 Dt.25/7/2016 and it was certified on Dt.16/9/2016.

Looking to the copy of entry no.1262 of village form no.6 its show that loan of Rs.1,00,000/- taken by Bhikhabhai Chhitubhai and others from The Puna Kumbhariya Group Co. Op. Fruit and Vegetable Groovers Soc. Ltd. and same charge was removed by entry no.1960 Dt.12/1/2018 and it was certified on Dt.9/3/2018.

Looking to the copy of entry no.1977 Dt.1/4/2018 of village form no.6 its show that loan of Rs.3,00,000/- taken by Bhikhabhai Chhitubhai and others from Dena Bank, Devadh and same entry was certified on Dt.23/5/2018 and same charge was removed by entry no.2009 Dt.24/10/2018 and it was certified on Dt.26/12/2018.

Looking to the copy of village form no.7/12, name of Bhikhabhai Chhitubhai inserted as a owner of said N.A.land.

Looking to copy of zoning certificate dtd.21/12/2017 , said land covered under residential zone.

Looking to copy of certificate from Talati cum Mantri , Devadh Gram panchayat dtd.10/1/2020 Said land is on the name of Bhikhabhai Chitubhai as owner of the said land i.e.block no.182/B and said owner paid full/whole revenue/education tax etc.

Looking to copy of Development permission dtd. 18/01/2020 , SUDA has granted permission on subjected land for development and also sanctioned plan for construction.

Talat cum Mantri has given village map dtd.19/12/2017

Looking to copy of DLR Map given by Dist.Inspector , land record. Surat. dtd.7/1/2019 , ot appears that block no.182 was divided into block no.182/a and 182/b.



Looking to copy of form no.11/A for Hissa measuremet from DLR dtd.7/1/2019 ,it appears that block no.182/b admeasuring about 8013 sq.mt. stands on the name of Bhikhabhai Chhitubhai & ors..

Looking to copy of part plan from SUDA, subjected land is in residential zone.

Encumbrance Certificate from the record of Sub-registrar, surat for the period from 2005 to 2020, I do not reveal any document adversely affecting the Title of the said property.

Thus looking to the above facts and search taken for last 30 years in the office of the sub registrar, Surat and documents produced before me I am of the opinion that title of said land is clear and marketable title in the hands of present owner.

This title opinion is based on xerox copy provided to me only. Documents mention above are return to owner.

Dt.20/1/2020

Surat.



Mitesh M.shah.

Advocate

અરજી પહોંચ

પહોંચ નંબર ૨૦૨૦૦૧૮૦૦૪૦૮૨ અરજી નંબર ૨૮૩૨ અરજી વર્ષ ૨૦૨૦
તારીખ ૨૦ માહે જાન્યુઆરી સને ૨૦૨૦

રજુ કરનારનું નામ મિતેષ શાહ (દેવધ બ્લોક નં ૧૮૨/બી
નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....
ટપાલ ખર્ચ.....
નકલો અથવા ચાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....
શોધ અગર તપાસણી.....Year: 1990 1998
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી

૧૦૦.૦૦

કુલ એકંદરે રૂ. ૧૦૦.૦૦

અંકે રૂપિયા એક સો શૂન્ય પૂરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

નકલ

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

કચેરીમાં આપવામાં

B.D. Makwana
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 1 City

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : સર્વે નં 402

Search in : દેવધ /DEVADH

પહોંચ નંબર ૨૦૨૦૦૨૦૦૨૪૫૫ અરજી નંબર
તારીખ ૨૦ માહે

૧૫૭૯ અરજી વર્ષ ૨૦૨૦
જાન્યુઆરી સને ૨૦૨૦

રજુ કરનારનું નામ એમ એમ શાહ

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....
ટપાલ ભર્ય.....
નકલો અથવા થાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....
શોધ અગર તપાસણી.....Year: 1999 2012
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી

રૂ. પૈસા

૧૫૦.૦૦

કુલ એકંદરે રૂ. ૧૫૦.૦૦

અંકે રૂપીયા એક સો પચાંસ પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

નકલ

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

કચેરીમાં આપવામાં



M B Sindha
સબ રજીસ્ટ્રાર

સુરત - 3 Navagam

અરજી પહોંચ

મિલકત નું વર્ણન : રે સર્વે નં 402 બ્લોક નં 182/બી,

Search in : દેવાધ /Devadh

પહોંચ નંબર ૨૦૨૦૩૨૦૦૦૦૭૧૮ અરજી નંબર ૪૧૬ અરજી વર્ષ ૨૦૨૦
તારીખ ૨૦ માહે જાન્યુઆરી સને ૨૦૨૦

રજુ કરનારનું નામ મિતેષ શાહ

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

રજીસ્ટ્રેશન ફી.....
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો.....
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી.....
ટપાલ ખર્ચ.....
નકલો અથવા ચાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭).....
શોધ અગર તપાસણી.....Year: 2013 2020
દંડ કલમ-૨૫.....
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭).....
નકલ ફી ફોલીયો.....
ઈન્ડેક્સ-૨ ફી



૧૮૦.૦૦

કુલ એકંદરે રૂ. ૧૮૦.૦૦

અંકે રૂપીયા એક સો નેવું પુરા

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

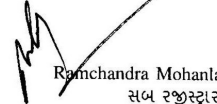
તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

આવશે.

નકલ

કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.


Ramchandra Mohanlal Panchal
સબ રજીસ્ટ્રાર
સુરત - 6 કુંભારીયા

2013
2020

સુપ્રિટેન્ડેન્ટ અને હેમ્પસ અને હંસપેક્ટર જનરલ ઓફ રજીસ્ટ્રેશન (મહેસુલા વિભાગ - ગુજરાત રાજ્ય)

મિલકત પરના બીજા અંગોનું પત્રક

Search in પ્રિતેષ શાહ

અરજી નંબર : ૪૧૬

ગ્રામ નું નામ : Devadh

મિલકતનું વર્ણન રે સર્વે નં 402 બ્લોક નં 182/બી,

દસ્તાવેજની આ શોધ એસ.આર.ઓ - 6 ફુલારીયા મા - 7 વર્ષના હેડક્ષ - 2 ની ઉપલબ્ધ માહિતી અને રેકૉર્ડ ઉપર થી તૈયાર કરવામા આવી છે. આ શોધનો ઉપયોગ મિલકત પરના બીજા અંગોનું પત્રક પુરતોજ

પુરતોજ મર્યાદીત રહેશે આ શોધમા તા સુધીના નોંધણી થયેલ દસ્તાવેજોનો સમાવેશ થયેલ છે નોંધ :- સરકાર અથવા આ પ્રમાણપત્ર આપનાર સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી આ પ્રમાણપત્રની વિગતોની ચોક્કસાઇ અથવા ખરાપણા વિશે બાંધધરી આપતા નથી અને એમાની કોઇપણ માહિતી સબંધમા નુકસાની માટેના કોઇપણ ફકરાવા માટે તે જવાબદાર રહેશે નહિ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા પટાના હિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર આપે છે તે જણાવવું)	સર્વે નંબર પેટા વિભાગ ક્ષેત્રકળ આકાર અથવા જુડી નંબર અને ઘર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો)	આપવામાં આવે ત્યારે	દસ્તાવેજ કરી આપનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના ફકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી તેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના ફકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	દસ્તાવેજ	
					સહીની તારીખ નંબર	શેરો
શે.			NO DATA AVAILABLE			

તારીખ :

સબ-રજીસ્ટ્રાર
એસ.આર.ઓ - 6 ફુલારીયા

