Rakesh I. Rawal
B.A.,LL.M.
ADVOCATE
OFFICE : 602, Valentina Business HUB, Nr. Shell Petrol Pump, L. P. Savani Road, Surat,
MOBILE NO. 98257-07399

RAKESH I. RAWAL ADVOCATE SURAT

તારીખ : ૨૮-૦૪-૨૦૨૩

ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા : અડાજણના, **મોજે : પાલ** ના સર્વે નં. ૫૪, ૮૨/૧ તથા ૮૫, બ્લોક નં. ૬૫-બ-૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૮૭૦ ચો.મીટર, **જેને ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૫ (પાલ), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૩, પ્રીલીમનરી ટી. પી. મુજબ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૭૯/૧/૨, ક્ષેત્રફળ ૪૧૦૯ ચો.મીટર** વાળી બહુહેતુક બિનખેતીની જમીનનો ટાઇટલ રીપોર્ટ.

માલિક : **શ્રી સાંઇ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી**

ઠેકાણુ : રે.સ.નં. ૫૪ પૈકી બ્લોક નં. ૬૫-બ-૨, ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૫ (પાલ), સુરતના ભાગીદારો

૧. **ગિરીશકુમાર રમેશકુમાર વરલાણી**
રહેવાસી : ડી-૧૦૦૧, ગ્રીન આર્કેડ એપાર્ટમેન્ટ, અડાજણ, સુરત.

૨. **મિલીન ભરતભાઇ વસાણી**
રહેવાસી : બી-૩૦૧, શિવમ એપાર્ટમેન્ટ, વરાછા રોડ, સુરત.

૩. **જય વિનોદભાઇ વોરા**
રહેવાસી : ઇ-૧૦૪, શુકન રેસીડન્સી, સૌરભ સોસાયટી પાસે, પાલ, સુરત.

૪. **કલ્પેશ જશવંતલાલ શેઠ**
રહેવાસી : ૧૧, સનબંગલોઝ, કરણ પાર્ક રોડ, અડાજણ, સુરત

[૧]... સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા - અડાજણના મોજે : પાલ ના **સર્વે નં. ૫૪, ૮૨/૧ તથા ૮૫, બ્લોક નં. ૬૫-બ-૨** વાળી ખેડખાતાની ખેતીની જમીનના મુળ માલીક કલ્યાણભાઇ રણછોડભાઇ ચાલી આવેલા હતા. જેઓનું તારીખ : ૧૫-૮-૧૯૪૯ ના રોજ તેમજ તેમના દિકરા નાથુભાઇ કલ્યાણભાઇનું પણ

અવસાન થવાથી કલ્યાણભાઇ રણછોડભાઇના પૌત્ર હીરાલાલ નાથુભાઇ, હસમુખભાઇ નાથુભાઇ તથા હરિવદનલાલ નાથુભાઇના નામો વારસાઇ હક્કે નોંધ નં. ૧૦૩૫ તારીખ : ૧૨-૧૧-૧૯૪૯ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમણિત થયેલ.

[૨]... સદરહુ જમીનના ઉપરોક્ત ત્રણેય માલિકો યાને સગા ભાઇઓ હીરાલાલ નાથુભાઇ, હસમુખભાઇ નાથુભાઇ તથા હરિવદનભાઇ નાથુભાઇ વચ્ચે ભાઇઓ ભાગની વહેંચણ કરવામા આવેલ. જે વહેંચણના આધારે સર્વે નં. ૫૪, એકર-૨-૩૯ગુંઠા, સર્વે નં. ૮૨/૧ ક્ષેત્રફળ એકર-૦-૨૯ ગુંઠા તથા સર્વે નં. ૮૫, એકર-૧-૦૯ ગુંઠા વાળી જમીન હસમુખભાઇ નાથુભાઇ તથા હીરાભાઇ નાથુભાઇના હિસ્સે આવેલ. જે વહેંચણ અંગેની નોંધ નં. ૩૪૫૭ તારીખ : ૧૧-૧૧-૧૯૬૯ થી સદરહુ જમીનના માલિકો હસમુખભાઇ નાથુભાઇ, હીરાલાલ નાથુભાઇ થયેલા. જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ.

[3]... ત્યારબાદ ગુજરાત રાજ્યમાં ખેતીની જમીનને ટુકડા અટકાવવા માટે એકત્રીકરણનો કાયદો અમલમા આવતા સર્વે નં. ૫૪, ૮૨/૧ તથા ૮૫ ને બ્લોક નં. ૬૫ ક્ષેત્રફળ હે-આરે-૧-૯૯-30 ચો.મી. કાયમ રાખવામાં આવેલ.

આ રીતે બ્લોક નં. ૬૫ ક્ષેત્રફળ ૧૯૯૩૦ ચો.મીટરના માલિક હીરાભાઇ નાથુભાઇ તથા હસમુખભાઇ નાથુભાઇ ચાલી આવેલા. ઉપરોક્ત બંને માલિકોએ ભેગા મળી વહીવટી સગવડતા ખાતર સદરહુ બ્લોક નં. ૬૫ નું બ્લોક વિભાજન કરેલ. જે અન્વેય નાયબ કલેક્ટરશ્રી ચોર્યાસી પ્રાંત સાહેબના હુકમ નં. અકત/બવજ/વશી.૨૩૫૫/એસ.આર. /૧૫/૯૦, તારીખ : ૭-૯-૧૯૯૧ ના હુકમથી બ્લોક નંબર : ૬૫ પૈકી હે-આરે-૦-૮૧-૯૧ ચો.મીટર જમીન હીરાભાઇ નાથુભાઇના હિસ્સે આવેલ તથા બ્લોક નં. ૬૫ પૈકી હે-આરે-૧-૧૭-૩૯ ચો.મી. હસમુખભાઇ નાથુભાઇના હિસ્સે આવેલી. જે બ્લોક વિભાજન અંગેના હુકમની નોંધ નં. ૪૨૭૮ તારીખ : ૨૬-૧૨-૧૯૯૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

[૪]... ત્યારબાદ કલેક્ટર સાહેબના ઉપરોક્ત બ્લોક વિભાજનના હુકમના આધારે ડી.આઇ.એલ.આર તરફથી આવેલ દુરસ્તી પત્રક નં. ૪ મુજબ બ્લોક નંબર : ૬૫ પૈકી હે-આરે-૦-૮૧-૯૧ ની બ્લોક નંબર : ૬૫-અ આપી હીરાભાઇ નાથુભાઇ તથા બ્લોક નંબર : ૬૫ પૈકી હે-આરે-૧-૧૭-૩૯ ની બ્લોક નંબર : ૬૫-બ આપી હસમુખભાઇ નાથુભાઇના નામની ૭/૧૨ છુટી કરવામાં આવેલ. આ બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના દફતરે નોંધ નં. ૪૭૨૩ તારીખ : ૧૭-૨-૨૦૦૦ થી કરવામાં આવેલ છે અને સદરહુ નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

[૫]... ત્યારબાદ બ્લોક નંબર : ૬૫-બ ક્ષેત્રફળ હે-આરે-૧-૧૭-૩૯ ચો.મી. ના માલિક હસમુખભાઇ નાથુભાઇએ પોતાના નામની સાથે સામાયિકપણામાં તેમની પત્ની ડાહીબેન હસમુખભાઇ યાને બીજા પક્ષનાનું નામ સહભગીદાર તરીકે દાખલ કરાવેલ. આ બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના દફતરે નોંધ નં. ૫૯૦૨ તારીખ : ૨૭-૧૦-૨૦૦૫ થી કરવામાં આવેલ છે અને સદરહુ નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

[૬]... ત્યારબાદ બ્લોક નં. ૬૫-બ ના માલિક હસમુખભાઇ નાથુભાઇ તથા ડાહીબેન હસમુખભાઇએ ડી.આઇ.એલ.આરશ્રીને તથા નાયબ કલેક્ટરશ્રીને બ્લોક વિભાજન બાબતે અરજી કરતા ડી.આઇ.એલ.આર. ના હુકમ નંબર : કે.જે.પી./એસ.આર/૧૪/૨૦૦૬-૦૭ તારીખ : ૧-૩-૨૦૦૭ મુજબ દુરસ્તી પત્રક આવતા બ્લોક નંબર : ૬૫-બ-૧ ક્ષેત્રફળ હે-આરે-૦-૫૮-૬૯ ના માલિક ડાહીબેન તે હસમુખભાઇ નાથુભાઇની ધણીયાણી તથા બ્લોક નંબર : ૬૫-બ-૨ ક્ષેત્રફળ હે-આરે-૦-૫૮-૭૦ ના માલિક હસમુખભાઇ નાથુભાઇ થયેલા. આ બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના દફતરે નોંધ નં. ૬૨૫૧ તારીખ : ૭-૩-૨૦૦૭ થી કરવામાં આવેલ છે અને સદરહુ નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

[૭]... આ સમય દરમ્યાન બ્લોક નં. ૬૫-બ ના માલિક હસમુખભાઇ નાથુભાઇ તથા ડાહીબેન હસમુખભાઇએ નાયબ કલેક્ટર ચોર્યાસી પ્રાંતની બ્લોક વિભાજન માટે કરેલ અરજી અન્વયે નાયબ કલેક્ટશ્રી ચોર્યાસી પ્રાંતના હુકમ નં. ઇએસટી/બવજ/પાલ/વશી.૨૦૩૦/૦૬ થી તારીખ : ૩૧-૧-૨૦૦૭ થી બ્લોક વિભાજન કરવા અન્વયે હુકમ ફરમાવેલ. આ બાબતની નોંધ સદરહુ જમીનના દફતરે નોંધ નં. ૬૨૮૫ તારીખ : ૨-૪-૨૦૦૭ થી કરવામાં આવેલ છે અને સદરહુ નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

[૮]... ત્યારબાદ બ્લોક નં. ૬૫-બ-૨ ના માલિક હસમુખભાઇ નાથુભાઇનું તારીખ : ૧૮-૮-૨૦૦૫ ના રોજ તથા તેમના પુત્ર હેમંતકુમાર હસમુખભાઇ પટેલનું તારીખ : ૪-૧૨-૧૯૮૪ ના રોજ અપરિણીત નિઃસંતાન અવસાન થતા હસમુખભાઇ નાથુભાઇનું વારસદાર તરીકે ડાહીબેન તે હસમુખભાઇ નાથુભાઇ પટેલની વિધવાનું નામ વારસાઇ હક્કે નોંધ નં. ૮૨૫૧ તારીખ : ૧૪-૯-૨૦૧૬ ના રોજથી પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ. આમ, ત્યારથી મજકુર જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર ડાહીબેન તે હસમુખભાઇ નાથુભાઇ પટેલની વિધવા થયેલા અને ચાલી આવેલા.

[૯]... ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૫ (પાલ) માં થતા તેને ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૮૩ ક્ષેત્રફળ ૮૨૧૭ આપવામાં આવેલ. જે પૈકી ૪૧૦૯ ચો.મીટર જમીન બિનખેતીમાં તબદીલ કરાવામાં આવેલ છે. **ત્યારબાદ બ્લોક નં. ૬૫-બ-૨ ક્ષેત્રફળ ૫૮૭૦ ચો.મી. જમીનને પ્રીલીમનરી ટી. પી. સ્કીમ મુજબ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૭૯/૧/૨ ક્ષેત્રફળ ૪૧૦૯ ચો.મીટર આપવામાં આવેલ છે.**

[૧૦]... સદરહુ જમીન મુળ ખેતી હેઠે ચાલી આવેલ જમીન છે. જ્યારે હાલના માલિક બિનખેડૂત હોય અને સદરહુ જમીનનો ઉપયોગ બિનખેતીમાં કરવા માંગતા હોય જેથી હાલના માલિક તથા ડાહીબેન તે હસમુખભાઇ નાથુભાઇ

પટેલની વિધવાએ ભેગા મળીને **મહેરબાન** સુરતના નાયબ કલેક્ટર જમીન સુધારણા સુરતનાને ગણોતધારાની કલમ - ૬૩ અન્વયે ઓનલાઇન અરજી કરતા નાયબ કલેક્ટરશ્રી જમીન સુધારણાએ તેઓના હુકમ નં. ૧૪૩૮/૨૨/૧૬/૦૪૧/ ૨૦૨૨ તારીખ : ૧૮-૭-૨૦૨૨ થી વેચાણની પરવાનગી આપેલ.

[૧૧]... ત્યારબાદ ઉપરોક્ત પરવાનગીઓના આધારે સદરહુ જમીન ડાહીબેન તે હસમુખભાઇ નાથુભાઇ પટેલની વિધવા કનેથી હાલના માલિક યાને **શ્રી સાંઇ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી** ના ભાગીદારો ૧. ગિરીશકુમાર રમેશકુમાર વરલાણી ૨. મિલીન ભરતભાઇ વસાણી ૩. જય વિનોદભાઇ વોરા ૪. કલ્પેશ જશવંતલાલ શેઠનાઓએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં ***અનુક્રમ નંબર : ૧૧૦૬ તારીખ : ૩૦-૮-૨૦૨૨*** ના રોજ નોંધાયેલ છે.

[૧૨]... ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં **શ્રી સાંઇ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી** બિનખેતીનો બહુહેતુક બાંધકામ કરવા માંગતા હોય, જે અન્વયે તેઓને કલેક્ટરશ્રીને બિનખેતી અન્વયેની અરજી કરતા કલેક્ટરશ્રીના હુકમ નંબર : 101/22/16/041/2023 થી તારીખ : ૯-૧-૨૦૨૩ થી સદરહુ જમીન બહુહેતુક બિનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ.

[૧૩]... આમ, ત્યારથી **શ્રી સાંઇ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી** ના ભાગીદારો ૧. ગિરીશકુમાર રમેશકુમાર વરલાણી ૨. મિલીન ભરતભાઇ વસાણી ૩. જય વિનોદભાઇ વોરા ૪. કલ્પેશ જશવંતલાલ શેઠ સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા : અડાજણના, **મોજે : પાલ** ના સર્વે નં. ૫૪, ૮૨/૧ તથા ૮૫, બ્લોક નં. ૬૫-બ-૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૮૭૦ ચો.મીટર, **જેને ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૫ (પાલ), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૩, પ્રીલીમનરી ટી. પી. મુજબ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૭૯/૧/૨, ક્ષેત્રફળ**

૪૧૦૯ ચો.મીટર વાળી બિનખેતીની જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયેલા.

[૧૪]... આમ, સદરહુ મિલકત બાબતે છેલ્લા વીસ વર્ષનો રેકર્ડ સુરત-૧ (અઠવા) સબ-રજીસ્ટ્રાર ઓફીસમાં સને-૧૯૯૦ થી ૧૯૯૦ ની શોધ અરજી નંબર : ૧૭૮૨૭ થી તારીખ : ૧૩-૪-૨૦૨૩ ના રોજ ***તથા*** સુરત-૪ (કતારગામ) સબ-રજીસ્ટ્રાર ઓફીસમાં સને-૧૯૯૯ થી ૨૦૧૨ ની શોધ અરજી નંબર : ૯૩૨૧ થી તારીખ : ૧૮-૪-૨૦૨૩ ના રોજ ***તથા*** સુરત-૧ (અઠવા) સબ-રજીસ્ટ્રાર ઓફીસમાં સને-૨૦૧૧ થી ૨૦૨૩ ની શોધ અરજી નંબર : ૧૭૮૨૮ થી તારીખ : ૧૩-૪-૨૦૨૩ ના રોજથી શોધ લેતા તથા રેવન્યુ/સબ-રજીસ્ટ્રાર ઓફીસમાં રેકર્ડ તપાસતાં સદરહુ મિલકત ઉપર કોઇના કોઇપણ જાતના ચાર્જ, બોજો કે લીયનના હક્કો જણાતા નથી અને સદરહુ મિલકતનાં ટાઇટલ ચોખ્ખા જણાય છે.

-: સર્ટીફિકેટ :-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા : અડાજણના, **મોજે : પાલ** ના સર્વે નં. ૫૪, ૮૨/૧ તથા ૮૫, બ્લોક નં. ૬૫-બ-૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૮૭૦ ચો.મીટર, **જેને ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૧૫ (પાલ), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૮૩, પ્રીલીમનરી ટી. પી. મુજબ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૭૯/૧/૨, ક્ષેત્રફળ ૪૧૦૯ ચો.મીટર** વાળી બહુહેતુક બિનખેતીની જમીનના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

લિ.
આપનો વિશ્વાસુ

(રાકેશ આઇ. રાવલ)
એડવોકેટ
Reg. No. G/1661/1999