

રમેશ. એન. બુર્રા

એડવોકેટ.

૨૮, રણછોડનગર સોસાયટી, રાજકોટ

ફોન : ૯૪૨૬૯ ૩૭૫૧૦

તા. ૧૮-૦૬-૨૦૧૮.

પ્રતિ,

પ્રવસ્થી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી લાગીદારી પેઢી

ઠે. સર્વે નં. ૫૬ પૈકી, પુષ્કરધામ એવન્યુ,

સેટેલાઈટ સ્કુલ સામે, સેટેલાઈટ ચોક,

મોરબી રોડ, પ્રવસ્થી હાઈટસ, રાજકોટ

બાબત :— સ્થાવર મિલ્કતનો ટાઈટલ કલીયર અંગેનો અભિપ્રાય.

આપના તરફથી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ, રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.ની હદમાં મોરબી રોડ ઉપર આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સરવે નં. ૫૬ પૈકી ૪ ની જમીન એ.જ-૩૮ ગુંઠાની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૦૩૨-૦૦ પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૭(ડ્રાફ્ટ) મુળખંડ નં. ૨૧/૧ પૈકી, આખરી ખંડ નં. ૨૧/૧/૧ પૈકી ફાળવેલ જમીન ચો.મી.આ. ૮૫૨૧-૦૦ તથા આખરી ખંડ નં. ૨૧/૧/૨ પૈકી ફાળવેલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૧૦૪-૦૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૩૬૨૫-૦૦ રહેલાં કહેતુ માટેના બીનખેડવાળા અને ઇમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા “પુષ્કરધામ એવન્યુ” તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૯ ની જમીન ચો.વા.આ. ૯૩૫-૦૬ જેના ચો.મી.આ. ૭૮૧-૮૦ તથા પ્લોટ નં. ૨૦ ની જમીન ચો.વા.આ. ૧૨૬૪-૮૭ જેના ચો.મી.આ. ૧૦૫૭-૬૪ આમ બંને પ્લોટની કુલ જમીન ચો.વા.આ. ૨૧૯૯-૯૩ જેના ચો.મી.આ. ૧૮૩૯-૪૪ જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૩/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૫૭૩/૪/૧૯ + ૨૦ ની જમીન ઉપર આવેલ રહેલાં કકમ કોમર્શિયલ બહુમાળી ઇમારત “પ્રવસ્થી હાઈટસ” તરીકે ઓળખાય છે તે અંગેની ઉત્તરોત્તર ટાઈટલ ડીડઝની ફાઈલ મારી સમક્ષ ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ અંગે રજુ કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલ્કતની ચર્ચુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

...૨...

- ઉત્તરે :- ૨૪-૦૦ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
 દક્ષિણે :- ૭-૫૦ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
 પુર્વે :- લાગુ પ્લોટ નં. ૨૧ તેમજ ૩૬ થી ૩૮ આવેલ છે.
 પશ્ચિમે :- ૭-૫૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

મીલકતના ઉત્તરોત્તર ટાઈટલ ડીડઝ :-

પ્લોટ નં. ૧૯ ના ઉત્તરોત્તર દસ્તાવેજો.

- :૧: વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૪૧૯૨ તા. ૩૧-૩-૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ પ્રવસ્થી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જોગ ધકુબેન બાબુભાઈ બાંભવાએ કરી આપેલ છે તે અસલ. (પ્લોટ નં. ૧૯)
 :૨: વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૬૨૧ તારીખ:- ૧૨-૮-૨૦૧૩ ના રોજ નોંધાયેલ શ્રી ધકુબેન બાબુભાઈ બાંભવા જોગ શ્રી કાંતિભાઈ ચકુભાઈ પાંભર વિગેરેના કુલ મુખત્યાર શ્રી સુરેશભાઈ ગોરધનભાઈ રૈયાણીએ કરી આપેલ છે તે અસલ.
 :૩: શ્રી કાંતિભાઈ ચકુભાઈ પાંભર વિગેરે કુલ-૩ વ્યક્તિએ શ્રી સુરેશભાઈ ગોરધનભાઈ રૈયાણી જોગ રાજકોટના નોટરી શ્રી ઉમેશ જે. સોલંકી રૂબરૂ તારીખ:- ૧૩-૧૧-૨૦૦૯ ના રોજ કરી આપેલ કુલ મુખત્યારનામાની નકલ.
 :૪: વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૧૨૩ તારીખ:- ૨૫-૪-૨૦૦૮ ના રોજ નોંધાયેલ શ્રી કાંતિભાઈ ચકુભાઈ પાંભર વિગેરે જોગ શ્રી કાંતિભાઈ ગોબરભાઈ સગર (બેલડીયા) વિગેરેના કુલ મુખત્યાર શ્રી ગણેશભાઈ ગોબરભાઈ સગર (બેલડીયા)એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
 :૫: વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૨૬૮૧ તારીખ:- ૬-૭-૧૯૯૬ જેનો નવો નં. ૪૭૨૨ તા. ૨૯-૩-૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાયેલ શ્રી ગોબરભાઈ અરજણભાઈ સગર જોગ શ્રી ધરમશીભાઈ જાદવભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
 :૬: ગુજ. ગોબરભાઈ અરજણભાઈ સગરના વારસદારો શ્રી કાંતિભાઈ ગોબરભાઈ સગર વિગેરેએ શ્રી ગણેશભાઈ ગોબરભાઈ સગર (બેલડીયા) જોગ તારીખ:- ૨૨-૨-૨૦૦૭ ના રોજ કરી આપેલ કુલ મુખત્યારનામાની નકલ.
 :૭: મુળ જમીન માલિકના નામના રેવન્યુ રેકર્ડ જેવા કે, ગામ નમુનો નાં. ૬ (હકકપત્રક), ગામ નમુનો નાં. ૭/૧૨ તથા ૮-અ ની નકલ.

- :૮: રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નાં. ૫૬ પેકી ૪ ની જમીન એકર ૪-૩૮ ગુંઠાના ચો.મી.આ. ૧૩૬૨૫-૦૦ નો કલેક્ટર કચેરી શાખાના બીજાબેતી હુકમ નાં.એન.એ./લેરેકોક/૬૫/ કેસ નાં. ૨૦૦/૧૨ -૧૨ તા.૨૬ -૬-૨૦૧૩ નો શ્રી કાંતિભાઈ ચકુભાઈ પાંભર વિગેરેના નામનો બીજાબેતી શરતભંગ શાખાના હુકમની નકલ. (પરિશિષ્ટ - ૧ તથા ૨ સાથે)
- :૯: બીજાબેતી લે-આઉટ પ્લાન તથા વર્ગીકરણ પત્રની નકલ.
- :૧૦:જમીન મહેસુલ ભર્યાની પહોંચ (તા. ૧૪-૨-૨૦૧૮) અસલ.
- :૧૧:૩૬૧/ટેક/કેપ/ચાર્જ/આરએમસી/૮/૧૫૪ તા.૨૦-૮-૨૦૧૧ ના પ્રમાણપત્રની નકલ.
- :૧૨:ઝોન સર્ટીફિકેટ તા. ૩-૨-૨૦૧૦ ની નકલ.
- :૧૩:રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાર્ટ પ્લાનની નકલ.
- :૧૪:ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ અર્બન ઓથોરીટી ટી.પી. સ્કીમ નાં.૧૭(ડ્રાફ્ટ) ફોર્મ નાં. એફ ની નકલ તથા ટી. પી. સ્કેચ.
- :૧૫: હિસ્સા ફોર્મ નાં.૪ તથા માપણી શીટની નકલ.
- :૧૬:રાજકોટના મહે. ચીફ જ્યુ.મેજી. સાહેબશ્રી સમક્ષ ફોજદારી ઇન્કવાયરી નં. ૪૦/૨૦૦૯ તા.૨૮-૮-૨૦૦૯ ના સમાધાનની નકલ.
- :૧૭: તકરારી કેસ નં. ૧/૦૯/૧૦ તા. ૧૦-૩-૨૦૧૦ ની હુકમની નકલ.
- :૧૮:શ્રી કાંતિભાઈ ચકુભાઈ પાંભર વિગેરે કુલ-૩ વ્યક્તિએ શ્રી સુરેશભાઈ ગોરધનભાઈ રૈયાણી જોગ રાજકોટના નોટરી શ્રી ઉમેશ જે. સોલંકી રૂબરૂ તારીખ:- ૧૩-૧૧-૨૦૦૯ ના રોજ કરી આપેલ કુલ મુખત્યારનામાની નકલ.
- :૧૯:પ્રવસ્થી ડેવલોપર્સના નામના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની ખરી નકલ.
- :૨૦:રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં ખુલ્લા પ્લોટનો વેરો ભરપાઈ કરેલ પહોંચ નં. ૧૧૯૪૮ તા. ૨૮-૨-૨૦૧૮ થી ભરપાઈ કરેલ તેની પહોંચ અસલ.
- :૨૧:રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં ખુલ્લા પ્લોટ રજી. કરાવેલ ઇન્વર્ડ રજી. નં. ૧૯૧૫ તા. ૧૨-૨-૨૦૧૮ થી રજી. કરાવેલ તેની પહોંચ અસલ.
- પ્લોટ નં. ૨૦ ના ઉત્તરોત્તર દસ્તાવેજો.
- :૧: વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૪૧૯૪ તા. ૩૧-૩-૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ પ્રવસ્થી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જોગ મોંઘીબેન જગદીશભાઈ બાંભવા વિગેરેએ કરી આપેલ છે તે અસલ.

- :૨: વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૬૨૩ તારીખ:- ૧૨-૮-૨૦૧૩ ના રોજ નોંધાયેલ શ્રી મોંઘીબેન જગદીશભાઈ બાંભવા વિગેરે જોગ શ્રી કાંતિભાઈ ચકુભાઈ પાંભર વિગેરેના કુલ મુખત્યાર શ્રી સુરેશભાઈ ગોરધનભાઈ રૈયાણીએ કરી આપેલ છે તે અસલ.
- :૩: શ્રી કાંતિભાઈ ચકુભાઈ પાંભર વિગેરે કુલ-૩ વ્યક્તિએ શ્રી સુરેશભાઈ ગોરધનભાઈ રૈયાણી જોગ રાજકોટના નોટરી શ્રી ઉમેશ જે. સોલંકી ૩૫૩ તારીખ:- ૧૩-૧૧-૨૦૦૯ ના રોજ કરી આપેલ કુલ મુખત્યારનામાની નકલ.
- :૪: વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૧૨૩ તારીખ:- ૨૫-૪-૨૦૦૮ ના રોજ નોંધાયેલ શ્રી કાંતિભાઈ ચકુભાઈ પાંભર વિગેરે જોગ શ્રી કાંતિભાઈ ગોબરભાઈ સગર (બેલડીયા) વિગેરેના કુલ મુખત્યાર શ્રી ગણેશભાઈ ગોબરભાઈ સગર (બેલડીયા)એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- :૫: વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૨૬૮૧ તારીખ:- ૬-૭-૧૯૯૬ જેનો નવો નં. ૪૭૨૨ તા. ૨૯-૩-૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાયેલ શ્રી ગોબરભાઈ અરજણભાઈ સગર જોગ શ્રી ઘરમશીભાઈ જાદવભાઈ વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
- :૬: ગુજ. ગોબરભાઈ અરજણભાઈ સગરના વારસદારો શ્રી કાંતિભાઈ ગોબરભાઈ સગર વિગેરેએ શ્રી ગણેશભાઈ ગોબરભાઈ સગર (બેલડીયા) જોગ તારીખ:- ૨૨-૨-૨૦૦૭ ના રોજ કરી આપેલ કુલ મુખત્યારનામાની નકલ.
- :૭: મુળ જમીન માલિકના નામના રેવન્યુ રેકર્ડ જેવા કે, ગામ નમુનો નાં. ૬ (હકકપત્રક), ગામ નમુનો નાં. ૭/૧૨ તથા ૮-અ ની નકલ.
- :૮: રાજકોટના રેવન્યુ સર્વે નાં. ૫૬ પૈકી ૪ ની જમીન એકર ૪-૩૮ ગુંઠાના ચો.મી.આ. ૧૩૬૨૫-૦૦ નો કલેક્ટર કચેરી શાખાના બીનખેતી હુકમ નાં. એન.એ./લેરેકોડ/૬૫/ કેસ નાં. ૨૦૦/૧૨ -૧૨ તા. ૨૬ -૬-૨૦૧૩ નો શ્રી કાંતિભાઈ ચકુભાઈ પાંભર વિગેરેના નામનો બીનખેતી શરતભંગ શાખાના હુકમની નકલ. (પરિશિષ્ટ - ૧ તથા ૨ સાથે)
- :૯: બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાન તથા વર્ગીકરણ પત્રની નકલ.
- :૧૦: જમીન મહેસુલ ભર્યાની પહોંચ તા. ૧૪-૨-૨૦૧૮ અસલ.
- :૧૧: ૩૬૧/ટેક/ડેવ/ચાર્જ/આરએમસી/૮/૧૫૪ તા. ૨૦-૮-૨૦૧૧ ના પ્રમાણપત્રની નકલ.
- :૧૨: ઓન સર્ટીફિકેટ તા. ૩-૨-૨૦૧૦ ની નકલ.
- :૧૩: રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

...પ...

- :૧૪:ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ અર્બન ઓથોરીટી ટી.પી. સ્કીમ નાં.૧૭(ડ્રાફ્ટ) ફોર્મ નાં. એફ ની નકલ તથા ટી. પી. સ્કેચ.
:૧૫: હિસ્સા ફોર્મ નાં.૪ તથા માપણી શીટની નકલ.
:૧૬: રાજકોટના મહે. ચીફ જ્યુ.મેજી. સાહેબશ્રી સમક્ષ ફોજદારી ઇન્કવાયરી નં. ૪૦/૨૦૦૯ તા.૨૮-૮-૨૦૦૯ ના સમાધાનની નકલ.
:૧૭: તકરારી કેસ નં. ૧/૦૯/૧૦ તા. ૧૦-૩-૨૦૧૦ ની હુકમની નકલ.
:૧૮: શ્રી કાંતિભાઈ ચકુભાઈ પાંભર વિગેરે કુલ-૩ વ્યક્તિએ શ્રી સુરેશભાઈ ગોરધનભાઈ રૈયાણી જોગ રાજકોટના નોટરી શ્રી ઉમેશ જે. સોલંકી રૂબરૂ તારીખ:- ૧૩-૧૧-૨૦૦૯ ના રોજ કરી આપેલ કુલ મુજત્યારનામાની નકલ.
:૧૯: પ્રવસ્થી ડેવલોપર્સના નામના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની ખરી નકલ.
:૨૦: રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં ખુલ્લા પ્લોટનો વેરો ભરપાઈ કરેલ પહોંચ નં. ૧૧૯૪૭ તા. ૨૮-૨-૨૦૧૮ થી ભરપાઈ કરેલ તેની પહોંચ અસલ.
:૨૧: રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. માં ખુલ્લા પ્લોટ રજી. કરાવેલ ઇન્વર્ડ રજી. નં. ૧૯૧૬ તા. ૧૨-૨-૨૦૧૮ થી રજી. કરાવેલ તેની પહોંચ અસલ.

સંયુક્ત દસ્તાવેજો :-

- :૧: પ્રવસ્થી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૧૬૯ તા. ૨૫-૧-૨૦૧૮ અસલ.
:૨: રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. એ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બાંધકામ પરવાનગી તથા રૂડા પ્રમાણપત્ર અસલ.

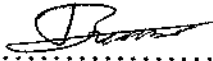
ઉપરોક્ત વર્ણનવાળા ટાઈટલ તપાસતા માલુમ પડે છે કે, ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ, રાજકોટના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.ની હદમાં મોરબી રોડ ઉપર આવેલ રાજકોટના રેવન્યુ સરવેનાં. ૫૬ પૈકી ૪ ની જમીન એ.૪-૩૮ ગુંઠાની જમીન ચો.મી.આ. ૨૦૦૩૨-૦૦ પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૭(ડ્રાફ્ટ) મુળખંડ નં. ૨૧/૧ પૈકી, આખરી ખંડ નં. ૨૧/૧/૧ પૈકી ફાળવેલ જમીન ચો.મી.આ. ૮૫૨૧-૦૦ તથા આખરી ખંડ નં. ૨૧/૧/૨ પૈકી ફાળવેલ જમીન ચો.મી.આ. ૫૧૦૪-૦૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૩૬૨૫-૦૦ રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઇમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા “પુષ્કરધામ એવન્યુ” તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારના જમીનના પ્લોટ્સ પૈકી પ્લોટ નાં. ૧૯ ની જમીન ચો.વા.આ. ૯૩૫-૦૬ જેના ચો.મી.આ. ૭૮૧-૮૦ તથા પ્લોટ નાં. ૨૦ ની જમીન ચો.વા.આ. ૧૨૬૪-૮૭ જેના ચો.મી.આ.

...૬...

૧૦૫૭-૬૪ આમ બંને પ્લોટની કુલ જમીન ચો.વા.આ. ૨૧૯૯-૯૩ જેના ચો.મી.આ. ૧૮૩૯-૪૪ જેના સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧૩/૨, સીટી સર્વે નં. ૩૫૭૩/૪/૧૯ + ૨૦ ની જમીન ઉપર આવેલ રહેણાંક કમ કોમર્શિયલ બહુમાળી ઇમારત “પ્રવસ્થી હાઇટસ” તરીકે ઓળખાય છે તેની માલિકી તથા કબ્જો ભોગવટો મેસર્સ પ્રવસ્થી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનો આવેલ છે. તેમજ આ મિલ્કત સંબંધે મિલ્કત માલિકી રજુઆત મુજબ આ મિલ્કત ઉપર અન્ય કોઈ નોંધાયેલ ગીરો બોજો આવેલ નથી કે અન્ય કોઈ વાંધા તકરાર હોવાનું પ્રથમ દ્રષ્ટિએ માલુમ પડતું નથી આથી સદરહુ મિલ્કત વ્યાજબી શંકારહીત માર્કેટબલ અને ટાઇટલ કલીયર હોવાનું માન્ય માનવું છે.

રાજકોટ,

તારીખ :- ૧૮/૬/૨૦૧૮

.....

(રમેશ એન. બુસા - એડવોકેટ)