

K.B. Marakana

ADVOCATE

95515 15170
95515 15190

34, 35, 36, Nandeshwari Society, Opp. Kalidas Nagar, Nr. Vasant Bhikha Ni Wadi, L.H. Road, Surat.

11/08/2023

Ref. No.

Date :



----- :::: ટાઇટલ ક્લીયર રીપોર્ટ :::: -----

જત અમો એડવોકેટ શ્રી કે. બી. મારકણા રહેવાસી :- ૩૪ થી ૩૬, નંદેશ્વરી સોસાયટી, કાળીદાસનગર સામે, વસંત ભીખાની વાડીની બાજુમાં, એલ. એચ. રોડ, સુરતનાં તે આપ સાહેબ તરફથી મળેલ સુચનાં અન્વયે મે. અક્ષર એન્ટરપ્રાઇઝ-એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી ઠેકાણું : ૨૨૯, ધારા આર્કેડ એન્ડ રેસીડેન્સી, સેટેલાઈટ રોડ, મોટાવરાછા, સુરત. વતી તેના ભાગીદારોની નીચે વર્ણવેલ વિગતવાળી મીલકતનો છેલ્લા ૩૦ વર્ષનો સર્ચ રીપોર્ટ કરાવેલ તેનાં આધારે ટાઇટલ ક્લીયરન્સ રીપોર્ટ આપીએ છીએ.

નોંધ : નીચે જણાવેલ મિલકતનાં દસ્તાવેજ પુરાવાઓ ચકાસતા સદરહું મિલકતનાં ટાઇટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ અને તારણને પાત્ર છે. જે ટાઇટલ અંગેની વિગત નીચે મુજબ છે.

----- ::: મિલકતની વિગત ::: -----

ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ કામરેજ તાલુકાનાં મોજે ગામ ખડસદનાં રે.સર્વે નંબર ૭૦ પૈકી, જેના જુના બ્લોક નંબર ૮૩, (કે જે રી-સરવે બાદ બ્લોક નંબર ૯૫) જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૨૪-૫૪ ચો.મી. પૈકી ૭,૨૭૭.૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, જેનો સમાવેશ ડાક્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૧ (કોસમાડા-ખડસદ-પીલોદરા-સીમાડા) માં થવાથી કાઇનલ પ્લોટ નં.૪૨ કાળવવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં સબડીવીઝન અંગે આપેલ મંજૂરી મુજબ સબ પ્લોટ નંબર ૨ વાળી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૭૪૯.૧૮ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુની સંપૂર્ણ પુરેપુરી બિનખેતીની જમીન. તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહીતની કુલ દરોજસ્ત.

2

ખડસદનાં રે.સર્વે નંબર ૭૦ પૈકી, જેના જુના બ્લોક નંબર ૮૩, (કે જે રી-સરવે બાદ બ્લોક નંબર ૯૫) થી નોંધાયેલી જમીનનાં ટાઇટલની વિગત :-

સદરહું ગામ ખડસદનાં રે.સર્વે નંબર ૭૦ પૈકી, વાળી ખેતીની જમીનનાં માલિક જેકીશનદાસ ડાહ્યાભાઈ તથા ગણોતીયા તરીકે રામભાઈ જીવણજી ચાલી આવેલ. જેઓએ ગણોત કાયદાની કલમ ૩૨ જી મુજબ ગણોતીયાએ તા.૦૧/૦૪/૧૯૫૭ થી માલીક થવાને પાત્ર હોય, જેથી મે.મા.સા.નાં હુકમ નં.ટે.કે.નં.૫ તા.૧૮/૦૧/૧૯૫૮ થી ટે.કા.ક.૩૨ એમ-૧ મુજબ ખરીદી પ્રમાણપત્ર મેળવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામનાં નમુનાં નંબર ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૧૧ થી તા.૨૪/૧૦/૧૯૫૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ટે.કા.ક.૩૨ જી મુજબ ખરીદ કિંમત ભરપાઈ કરવાથી ન્યાયધીકરણ નાં હુકમ નં.ટે.કે.નં.૫ તા.૧૮/૦૧/૧૯૫૮ મુજબ કબજેદાર તરીકે રામભાઈ જીવણજીનું નામ દાખલ થયેલ, અને જેકીશનદાસ ડાહ્યાભાઈ નું નામ કબજેદાર માંથી કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામનાં નમુનાં નંબર ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૪૪ થી તા.૨૮/૧૦/૧૯૬૦ નાં રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન રામભાઈ જીવણજીએ રતીલાલ જેકીશનદાસ પાસેથી રૂ.૨૦૦૦/- પુરામાં વેચાણ રાખેલ, જેની પરવાનગી મે.મા.સા.નાં હુકમ નં.ટે.૫/૫૭-૫૮, તા.૧૮/૦૧/૧૯૫૮ થી આપેલી, અને રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ કરી દીધેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામનાં નમુનાં નંબર ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૫૪ થી તા.૩૦/૦૯/૧૯૬૦ નાં રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર જમીનમાં એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવતા એકત્રીકરણની નોંધ કરવામાં આવેલ. જે મુજબ મજકુર રે.સર્વે નં. ૭૦ પૈકી, ને બ્લોક નં.૮૩ આપવામાં આવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામનાં નમુનાં નંબર ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નંબર ૨૮૧ થી તા.૨૪/૦૯/૧૯૭૩ નાં રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન પ્ર.સ.ગ.ધા.ક.૪૩ સત્તાપ્રકારની હોય, જેની વેચાણ કરવા પરવાનગી મેળવવા મે. નાયબ કલેક્ટર ઓલપાડનાં હુકમ નં.ગણત હેતુ/૩૮/૯૯ વશી-૧૩૦૩/૯૯, તા.૩૧/૦૫/૯૯ નાં હુકમ મુજબ શરતોને આધીન ખેતીના હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવામાં આવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામનાં નમુનાં નંબર ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નંબર ૮૪૭ થી તા.૨૧/૦૬/૧૯૯૯ નાં રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનનાં માલીક રામભાઈ જીવણભાઈનાં નામે ચાલે છે. તેઓ રામભાઈ જીવણભાઈનાં કુ.મુ.મહેશભાઈ રણછોડભાઈ પાસેથી મહેશકુમાર રણછોડભાઈ પટેલ એ સદરહું જમીન ખરીદ કરેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામનાં નમુનાં નંબર ૬ (હકકપત્રક) માં નોંધ નંબર ૮૬૧ થી તા.૦૧/૧૧/૧૯૯૯ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.



ત્યારબાદ સદરહું ગામે રી-સરવે પ્રમોલગેશન થતા રે.સર્વે નંબર ૭૦ પૈકી, બ્લોક નંબર ૮૩, જે રી-સરવે બાદ નવા બ્લોક નંબર ૯૫, થવા પામેલ, જે અંગેની કેરફાર નોંધ ગામનાં નમુનાં નંબર ૭ (હકકપત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૨૪૨ થી તા.૦૪/૦૧/૨૦૧૭ નાં રોજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનનાં માલીક મહેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ એ સહભાગીદારીમાં (૧) શ્રીમતી પ્રતિમાબેન મહેશભાઈ (૨) શ્રી ધારા મહેશભાઈ પટેલ તથા (૩) શ્રી દિપ મહેશભાઈ પટેલ નાં નામો સદર જમીનમાં દાખલ કરવા તા.૧૪/૧૧/૨૦૧૮ નાં કરાર, સોગંદનામું, પેઢીનામું આધારે નામો દાખલ કરાવેલા, જે અંગેની કેરફાર નોંધ ગામનાં નમુનાં નંબર ૭ (હકકપત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૩૩૪ થી તા.૧૭/૧૨/૨૦૧૮ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૦૨/૦૩/૨૦૧૯ નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. આમ, ત્યારથી સદરહું જમીનનાં હમો બીજા પક્ષના યાને (૧) મહેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ (૨) શ્રીમતી પ્રતિમાબેન મહેશભાઈ (૩) શ્રી ધારા મહેશભાઈ પટેલ તથા (૪) શ્રી દિપ મહેશભાઈ પટેલ સચુંકત માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર તથા ભોગવટેદાર ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન માલીકો મહેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ વિગેરેએ જુના બ્લોક નંબર ૮૩, (કે જે રી-સરવે બાદ બ્લોક નંબર ૯૫) જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૨૪-૫૪ ચો.મી. પૈકી ૭,૨૭૭.૦૦ ચો.મી. જમીન બાબતે ગણોતધારાની કલમ-૪૩ મુજબ પ્રિમિયમ ભરવાની મંજૂરી તથા બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા મે.જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, સુરતને અરજી કરતા તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં.૧૦૨૮/૨૨/૦૮/૦૪૨/૨૦૨૧, તા.૦૨/૦૯/૨૦૨૧ થી સદર જમીનને બિનખેતી (રહેણાંક તથા વાણીજય) હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવામાં આવેલ. જે અંગેની કેરફાર નોંધ ગામનાં નમુનાં નંબર ૭ (હકકપત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૪૪૩ થી તા.૦૨/૦૯/૨૦૨૧ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૧૪/૧૨/૨૦૨૧ નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જુના બ્લોક નંબર ૮૩, (કે જે રી-સરવે બાદ બ્લોક નંબર ૯૫) જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૨૪-૫૪ ચો.મી. પૈકી ૭,૨૭૭.૦૦ ચો.મી. જમીનને ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે તા.૨૬/૦૫/૨૦૨૧ નાં રોજ મે.જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, સુરતને અરજી કરતા તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં.૧૦૫૭/૨૨/૦૮/૦૪૨/૨૦૨૧, તા.૦૯/૦૯/૨૦૨૧ નાં રોજ થી બિનખેતી પરવાનગીની મંજૂરી આપેલ, જે અંગેની કેરફાર નોંધ ગામનાં નમુનાં નંબર ૭ (હકકપત્રક) માં નોંધ નંબર ૧૪૪૫ થી તા.૦૯/૦૯/૨૦૨૧ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૧૪/૧૨/૨૦૨૧ નાં રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જુના બ્લોક નંબર ૮૩, (કે જે રી-સરવે બાદ બ્લોક નંબર ૯૫) જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૨૪-૫૪ ચો.મી. પૈકી ૭,૨૭૭.૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન,



4

જેનો સમાવેશ ડાક્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૧ (કીસમાડા-ખડસદ-પીલોદરા-સીમાડા) માં થવાથી કાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨ કાળવવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં સબડીવીઝન અંગે આપેલ મંજૂરી મુજબ સબ પ્લોટ નંબર ૨ વાળી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૭૪૯.૧૮ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીનમાં વિકાસની પરવાનગી માટે સુરત મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનને કરેલ અરજી કરેલ. જે અનુસંધાનમાં તેઓએ ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં.002LD22230373 થી Date : 02/09/2022 નાં રોજથી ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન આપેલી.

વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૧૭૨ ની વિગત :-

ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ કામરેજ તાલુકાનાં મોજે ગામ ખડસદનાં રે.સર્વે નંબર ૭૦ પૈકી, જેના જુના બ્લોક નંબર ૮૩, (કે જે રી-સરવે બાદ બ્લોક નંબર ૯૫) જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૨૪-૫૪ ચો.મી. પૈકી ૭,૨૭૭.૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, જેનો સમાવેશ ડાક્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૧ (કીસમાડા-ખડસદ-પીલોદરા-સીમાડા) માં થવાથી કાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨ કાળવવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં સબડીવીઝન અંગે આપેલ મંજૂરી મુજબ સબ પ્લોટ નંબર ૨ વાળી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૭૪૯.૧૮ ચો.મી. છે, તે સંપૂર્ણ પુરેપુરી બિનખેતીની જમીનનાં માલિક યાને (૧) મહેશભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ તે જાતે પોતે તથા નં.૩ અને ૪ નાં કુલમુખત્યાર (૨) શ્રીમતી પ્રતિમાબેન મહેશભાઈ (૩) શ્રી ધારા મહેશભાઈ પટેલ તથા (૪) શ્રી દિપ મહેશભાઈ પટેલ પાસેથી મે.અક્ષર એન્ટરપ્રાઇઝ-એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી વતી તેનાં વહીવટ કર્તા અને અધિકૃત ભાગીદારો (૧) મધુબેન બિપીનભાઈ વાઘાણી તથા (૨) શ્રી ધનશ્યામભાઈ ધનજીભાઈ કચીરીયા એ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ મે.સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી કામરેજ ની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં.૨૧૭૨ થી તા.૦૨/૦૨/૨૦૨૩ નાં રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ (હક્કપત્રક) માં નોંધ નં.૧૫૩૪ થી તા.૨૧.૦૩.૨૦૨૩ નાં રોજથી કરવામાં આવેલ.

એ રીતે સદરહું ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ કામરેજ તાલુકાનાં મોજે ગામ ખડસદનાં રે.સર્વે નંબર ૭૦ પૈકી, જેના જુના બ્લોક નંબર ૮૩, (કે જે રી-સરવે બાદ બ્લોક નંબર ૯૫) જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે ૧-૨૪-૫૪ ચો.મી. પૈકી ૭,૨૭૭.૦૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન, જેનો સમાવેશ ડાક્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૧ (કીસમાડા-ખડસદ-પીલોદરા-સીમાડા) માં થવાથી કાઈનલ પ્લોટ નં.૪૨ કાળવવામાં આવેલ છે તે જમીનમાં સબડીવીઝન અંગે આપેલ મંજૂરી મુજબ સબ પ્લોટ નંબર ૨ વાળી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૭૪૯.૧૮ ચો.મી. છે, તે સંપૂર્ણ પુરેપુરી બિનખેતીની જમીનનાં હાલ મે.અક્ષર એન્ટરપ્રાઇઝ-એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી નામની ભાગીદારી પેઢી માલિક, મુખત્યાર, ચાલી આવેલ છે. જેનું ટાઈટલ સંપૂર્ણ ક્લીયર છે.



5

આમ, મારા મત મુજબ સદરહું મિલકતનાં ટાઇટલ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ અને તારણને પાત્ર છે.

ઉપરોક્ત મિલકત અંગે મેં નીચેનાં દસ્તાવેજ પુરાવાઓ ચકાસેલા છે.

૧. છેલ્લા ૩૦ વર્ષનું કરાવેલ સર્ચની રસીદ નં. ૨૦૨૩૧૧૫૦૦૦૧૫૨૮૭ તા. ૧૧.૦૪.૨૦૨૩ ની અસલ રસીદ.
૨. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૧૭૨, તા. ૦૨/૦૨/૨૦૨૩ ની નકલ.
૩. વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૨૧૭૨, તા. ૦૨/૦૨/૨૦૨૩ ની નોંધણી રસીદ નં. ૨૦૨૩૧૧૫૦૦૦૦૩૭૯૦ ની નકલ.
૪. ભાગીદારી દસ્તાવેજ નં. ૪૦૦૨૫, તા. ૨૯/૧૨/૨૦૨૨ ની નકલ.
૫. બીનખેતીની પરવાનગીનો હુકમ ક્રમાંક : ૧૦૫૭/૨૨/૦૮/૦૪૨/૨૦૨૧, તા. ૦૯/૦૯/૨૦૨૧ ની નકલ.
૬. સુરત મહાનગરપાલીકાએ આપેલ ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં.: ૦૦૨LD22230373 થી Date : ૦૨/૦૯/૨૦૨૨ ની નકલ.
૭. ૭/૧૨, ૮-અ તથા ગામ નમુના નં. ૬ ની નકલ.
૮. મંજૂર થયેલ પ્લાનની નકલ.



(કે. બી. મોરકણા)
એડવોકેટ