संजय मुंदडा
ॲडव्होकेट

पत्ता :- 4412, पंचवटी कारंजा, नाशिक 422 003. **मोबाईल नं. :-** +91 98221 95915

टायटल रिपोर्ट

मे. पॅसिफिक बिल्डर्स भागीदारी संस्था यांच्यातर्फे श्री. प्रशांत हरचंद पाटील यांनी मौजे आनंदवली तालुका जिल्हा नाशिक येथील सर्व्हे नं. 39/1ब + 39/1ब/1ते 9 प्लॉट नं. 1 यांसी क्षेत्र 5300.00 चौ.मी. + डि.पी. रोड च्या मोबदल्यात मिळालेले 2575.00 चौ.मी. चे F.S.I. वापरण्याचे हक्क या स्थावर मिळकतीचे त्यांनी पुरवलेल्या कागदपत्रे व दस्ताऐवज यांचेवरून टायटल रिपोर्ट देण्याची विनंती केली.

मे. पॅसिफिक बिल्डर्स ह्यांनी दिलेले कागदपत्रे व दस्तऐवज

1. रेव्हेन्यु रेकॉर्ड :-

I. फेरफार नोंदी क्र. [नमुना नं. 6 ड] 455, 854, 747, 796, 1325, 1583, 2637, 8082, 8913, 9038, 9058.
II. सन 1974 पासून आजपर्यंतचे सर्व 7/12 पत्रक.
III. खाते उतारा.
IV. जिल्हाधिकारी, नाशिक यांचेकडील कलम 44 प्रमाणे बिनशेती परवानगी. [क्र.मह / कक्ष-3 / 4 / बि.शे.प्र.क्र./137 / 2012]
V. भूमी अभिलेख, नाशिक यांचेकडील चतु:सिमांकित नकाशा.
VI. ना.ज.क.म. (ULC) यांचेकडील ना.ज.क.म. बाहेर जमीन मिळकत असल्याचा दाखला.

2. दस्तऐवज :-

I. दि. 04/02/2013 रोजी ॲड. प्रकाश के. सोनवणे यांचेकडे नोटरी केलेले वाटणीपत्र. [नोटरी रजिस्टर नं. 223/2013]
II. दि. 29/04/2013 रोजीचे मे. पॅसिफिक बिल्डर्स यांचे खरेदीखत. [खरेदीखत नं. नसन - 1 दस्त क्र. 4429/2013]
III. दि. 08/06/2013 रोजी ॲड. प्रकाश के. सोनवणे यांचेकडे नोटरी केलेले संमतीपत्र. [नोटरी रजिस्टर नं. 522/2013]

3. इतर कागदपत्रे :-

I. नाशिक महानगरपालिका, नगररचना विभागाचे अंतीम ले-आऊट चे पत्र [पत्र क्र. जा.नं./ नगररचना विभाग / अंतीम / सातपूर / अ / 33] + ले-आऊट नकाशा.

II. प्रतिज्ञापत्र

मे. पॅसिफिक बिल्डर्स यांनी पुरवलेल्या कागदपत्रांचा सखोल अभ्यास केल्यावर खालील मुद्दे लक्षात आले.

1) फेरफार नोंद क्र. 455 प्रमाणे सदरहू मिळकत दि. 11/10/1955 झिंगराबाई सिताराम गांगुर्डे इने काशिराम शिवा काळे यांचेपासून रक्कम रुपये 700/- दि. 01/06/1955 रोजी नोंदणी खरेदीने खरेदी घेतली. यांसी क्षेत्र 1 हे. 38 आर + पो.ख. 0 हे. 08 आर असे एकुण क्षेत्र 1 हे. 46 आर यांसी आकार रु. 2.86 पैसे.

2) फेरफार नोंद क्र 854 प्रमाणे दि. 11/10/1974 झिंगराबाई सिताराम गांगुर्डे हिने युनियन बॅंक ऑफ इंडिया शाखा नाशिक यांचेकडून रुपये 1400/- चे नजर गहाणाने कर्ज घेतले.

3) फेरफार नोंद क्र. 747 प्रमाणे दि. 16/12/1969 महारष्ट्र राज्याचा वजन मापासंबंधीचा अंमल बजावणीचा कायदा (Inforcement Act) 1958 व भारतीय नाणी कायदा अन्वये त्रीवचे हक्क नोंद कागदी अंमल देण्यासाठी विशेष जिल्हा निरीक्षक भुमी अभिलेख [दशमान] यांचे कडून नवीन दशमान परिमाणांतील रुपांतर आकारबंद व हि फॉ. नं. 12 गाव वहिवाटीस आणेवारी वरुन त्याचा गावी अंमल देण्यासाठी नोंद केली.

4) फेरफार नोंद क्र. 796 प्रमाणे दि. 21/05/1972 ई गावी तहसिलदार नाशिक यांचा हु. नं. जमाबंदी 2/10/17/72 दि. 08/05/1972 लगत डि. लॅ. रेकॉर्ड 80 हिस्सा फॉर्म नं. 12 नकाशासह आल्याने खालील प्रमाणे दुरुस्ती केली. स.नं. 39/1अ क्षेत्र 1 हे 61 आर आकार रु.3 52 पैसे कब्जेदार सौ. रत्नाबाई आप्पा पाटील तसेच स.नं. 39/1ब क्षेत्र 1 हे 38 आर आकार रु. 2.62 पैसे कब्जेदार झिंगराबाई सिताराम गांगुर्डे याप्रमाणे प्रत्यक्ष वहिवाटी प्रो. गांवी 12 नंबर आल्याने हुकुमाप्रमाणे नोंद केली.

5) फेरफार नोंद क्र. 1325 प्रमाणे दि. 13/02/1986 श्रीमती झिंगराबाई सिताराम गांगुर्डे ह्यांनी लेखी अर्ज दिला कि मी युनियन बॅंक ऑफ इंडिया, नाशिक शहर शाखा यांचे संपुर्ण कर्ज फेड केल्याने माझे स.नं. 41/1 व 39/1ब ह्यावरील इतर हक्कातील बॅंकेचे नाव कमी करावे अर्ज, बॅंकेच्या पत्रावरोन नोंद केली.

6) फेरफार नोंद क्र. 1583 दि. 04/03/1989 रोजी श्रीमती झिंगराबाई सिताराम गांगुर्डे यांनी मा. तहसिलदार सो. नाशिक यांच्याकडे अर्ज देवून वाटपास क्र आर.टी.एस. वा.के.नं. 209/89 दि.04/03/1989 परवानगी घेवून खालीलप्रमाणे वाटप करुन घेतले. नाव :- श्री. शंकर सिताराम गांगुर्डे आणि जयवंताबाई शंकर गांगुर्डे स.न. 39/1ब यांसी क्षेत्र 1 हे. 38 आर + पो.ख. 0 हे. 08 आर असे एकुण क्षेत्र 1 हे. 46 आर यांसी आकार रु.2.86 पैसे वरीलप्रमाणे हुकुमावरुन नाव दाखल केले.

7) फेरफार नोंद क्र. 2637 दि. 27/02/1997 [अर्ज प्रतिज्ञापत्राने] सदरहू मिळकत हि शंकर सिताराम गांगुर्डे व जयवंताबाई शंकर गांगुर्डे ह्यांचे सामाईक नावावर असून त्यात त्यांचे मुलांचे नावाने वाटप करणेबाबत अर्ज व प्रतिज्ञापत्र करुन दिल्याने खालील प्रमाणे वाटप केले

स.न.	क्षेत्र	कब्जेदाराचे नाव
39/1ब/1	0.46	जयवंताबाई शंकर गांगुर्डे
39/1ब/2	0.20	शंकर सिताराम गांगुर्डे
39/1ब/3	0.20	मंदाकिनी उत्तमराव साळवे
39/1ब/4	0.10	प्रकाश शंकर गांगुर्डे
39/1ब/5	0.10	प्रभाकर शंकर गांगुर्डे
39/1ब/6	0.10	संजय शंकर गांगुर्डे
39/1ब/7	0.10	मनोहर शंकर गांगुर्डे
39/1ब/8	0.10	भारत शंकर गांगुर्डे
39/1ब/9	0.10	शरद शंकर गांगुर्डे

वरील प्रमाणे आपसात वाटणीपत्र करुन दिल्याने नोंद केली. सोबत नोंद अर्ज, प्रतिज्ञापत्र, नाजकम दाखला घेवून नोद केली.

8) फेरफार नोंद क्र. 8082 प्रमाणे दि. 30/11/2011 [सोसायटीचे पत्रावरुन] सदर मिळकतीवरील शंकर सिताराम गांगुर्डे व इ. याच्या करिता दाखल असलेल्या सेंण्ट्रल गोदावरी कृषक सेवा सहकारी संस्था म. गंगापूर यांचा रक्कम रु. 500000/- दि. 23/04/1999 चा बोजा कमी करावा असे सोसायटीचे पत्र नं. 38/2549/11 दि.28/11/2011 आल्याने मिळकतीच्या इतर अधिकारातील सोसायटीचा बोजा कमी केला.

9) फेरफार नोंद क्र. 8913 प्रमाणे दि.11/02/2013 रोजी अर्ज, अंतीम मंजूर ले-आऊट वरुन सदरील मिळकत हि खालील इसमांच्या नावे आहेत.

अ.क्र.	दाखल असलेले नाव	स.न.	क्षेत्र [चौ.मी.]
1.	शंकर सिताराम गांगुर्डे जयवंताबाई शंकर गांगुर्डे	39/1ब	6600.00

2.	मंदाकिनी उत्तम साळवे	39/1ब/3	2000.00
3.	प्रकाश शंकर गांगुर्डे	39/1ब/4	1000.00
4.	प्रभाकर शंकर गांगुर्डे	39/1ब/5	1000.00
5.	संजय शंकर गांगुर्डे	39/1ब/6	1000.00
6.	मनोहर शंकर गांगुर्डे	39/1ब/7	1000.00
7.	भारत शंकर गांगुर्डे	39/1ब/8	1000.00
8.	शरद शंकर गांगुर्डे	39/1ब/9	1000.00
		एकुण क्षेत्र	14600.00

सदर मिळकतीवर एकत्रीत रित्या म. सहाय्यक संचालक सो. नगररचना, नाशिक महानगरपालिका, नाशिक यांनी पत्र क्र.जा.नं./ नगररचना विभाग / अंतीम / सातपूर / अ / 33 दि. 30/01/2013 अन्वये ले-आऊट मंजूर केला आहे. म. जिल्हाधिकारी, नाशिक यांचेकडील कलम 44 प्रमाणे बिनशेती आदेश क्र.मह / कक्ष-3 / 4 / बि.शे.प्र.क्र./ 137 / 2012 दि. 02/05/2012 अन्वये निवासी कारणासाठी बिनशेती परवानगी दिली आहे. त्यानुसार मिळकतीचे मुळ हिस्से राशी प्रमाणे व त्या अनुषंगाने केलेल्या वाटपपत्रान्वये खालीलप्रमाणे प्लॉट वेगवेगळे व तुटक करून तशी नोंद दाखल करून कब्जेदार सदरी नावे दाखल केली

अ.क्र.	स.न.	प्लॉट नं.	क्षेत्र [चौ.मी.]	दाखल असलेले नाव
1.	39/1ब+ 39/1ब/ 3 ते 9	1	7875.00	मंदाकिनी उत्तम साळवे प्रकाश शंकर गांगुर्डे प्रभाकर शंकर गांगुर्डे संजय शंकर गांगुर्डे मनोहर शंकर गांगुर्डे भारत शंकर गांगुर्डे शरद शंकर गांगुड
			736.00	मंदाकिनी उत्तम साळवे
			815.66	शंकर सिताराम गांगुर्डे जयवंताबाई शंकर गांगुर्डे
2.	39/1ब+ 39/1ब/ 3 ते 9	2	564.51	शंकर सिताराम गांगुर्डे जयवंताबाई शंकर गांगुर्डे
3.		3	578.05	
4.		4	671.14	
5.		5	680.53	
6.		6	689.66	
7.		7	711.45	
8.		8	1203.00	महानगरपालिका, नाशिक
9.		9	75.00	एम.एस.ई.बी.
		एकुण	14600.00	

मंजूर ले-आऊट मधील डिपी रोड चे क्षेत्र 2575.00 चौ.मी. क्षेत्राचा बांधकाम चटई क्षेत्र [एफ.एस.आय] प्लॉट नं. 1 वर बांधकामासाठी अनुज्ञेय म्हणून दाखल केलेले आहे. हि बाब मंजूर ले-आऊट नकाशावर देखील दाखवण्यात आलेली आहे. त्याप्रमाणे मिळकतीचे भाग प्लॉट रूपात वेगवेगळे दाखल केले.

10) फेरफार नोंद क्र. 9038 प्रमाणे दि. 03/05/2013 रोजी अर्ज व खरेदीने दस्त क्र. 4429/2013 दि. 29/04/2013 प्रमाणे 5300.00 चौ.मी. प्लॉटेड जागा व त्यावर अधिकच्या बांधकामासाठी वापरता येणारा चटई निर्देशांक [एफ.एस.आय] यांसी क्षेत्र 2575.00 चौ.मी.
खरेदी घेणार - मे. पॅसफिक बिल्डर्स भागीदारी संस्था यांच्यातर्फे 1] प्रशांत हरचंद पाटील 2] सोनल प्रशांत पाटील यांनी विकत घेतला आहे.
खरेदी देणार - म्हणून 1] मंदाकिनी उत्तम साळवे, 2] प्रकाश शंकर गांगुर्डे, 3] प्रभाकर शंकर गांगुर्डे, 4] संजय शंकर गांगुर्डे, 5] मनोहर शंकर गांगुर्डे, 6] भारत शंकर गांगुर्डे, 7] शरद शंकर गांगुर्डे यांच्या सह्या आहेत.
तत्पुर्वी सदरील मिळकतसाठी बिनशेती परवानगी घेतली असून त्याप्रमाणे नाव दाखल करणे कामी नोंद केलेली आहे.

11) फेरफार नोंद क्र. 9058 प्रमाणे दि. 22/05/2013 रोजी महानगरपालिकेच्या / 40 / 2013 दि. 05/04/2013 अन्वये डिपी रोड चे प्रत्यक्ष क्षेत्र 2575.00 चौ.मी. करारनाम्याने मनपा कडे हस्तांतरीत झाल्याने 2575.00 चौ.मी. क्षेत्रास इतर हक्कात मनपाचे नाव दाखल केले आहे.

12) सदरहू मिळकतीचे 1974 पासून आजपर्यंतच्या सर्व 7/12 पत्रकांचे अवलोकन केले असता वर नमूद फेरफार नोंदीशिवाय अन्य कोणत्यही नोंदी जसे कि इनाम, वतन, नियंत्रित सत्ताप्रकार, कुळ, लिज पेंडन्स इ. नोंदी अथवा शेरे आढळून येत नाही.

13) मे. पॅसिफिक बिल्डर यांनी केलेल्या खरेदीखताप्रमाणे कलम क्र. 4 त्यामधील क्र. 17 ते 37 मधील मोबदल्यापैकीची रक्कम पुढील तारखेस देणे बाकी असले तरीही सदरहू मिळकतीवर कर्ज घेणे व संपुर्ण मिळकत तारण ठेवून कर्ज घेणे यासाठी जमीन मालकांनी दि.04/06/2013 संमतीपत्र दिले आहे

14) नाशिक सब-रजिस्ट्रार ऑफिस येथे 2003 ते जुन 2013 चे इंडेक्स 2 च्या रजिस्टर नोंदीचा शोध घेतला असता वर नमूद मिळकती संदर्भाने इतर कोणताही दस्त नोंदविल्याचे आढळून आले नाही.

15) नाशिक जिल्हा न्यायालय येथील सेतु कार्यालय व वेबसाईट येथे तपास केले असता वर नमूद मिळकतीवर कोणत्याही कोर्ट केस व दावा याचा संदर्भ आढळून आला नाही.

सबब, वर नमूद मिळकत ही निर्वेध, बिनबोज्याची, कलहमुक्त, बांधकाम करण्यायोग्य निर्वेध विक्रियोग्य व टायटल क्लिअर अशी आहे अशा निष्कर्षावर मी आलो आहे.

टिप :- प्रस्तुतचा रिपोर्ट वाचतांना वर नमूद कागदपत्रे, रेव्हेन्यु रेकॉर्ड व दस्तऐवज ह्यांचा संदर्भ घ्यावा.

नाशिक
दिनांक :- 01/08/2013

ॲडव्होकेट

SANJAY MUNDADA
B.Com.,D.B.M.LL.B.
ADVOCATE