

બાનાખત / સાટાખત — ચેકલિસ્ટ

આ ચેકલિસ્ટ છે, કરારનો નમૂનો નથી.

પહેલો પ્રશ્ન — કબજો સોંપાય છે કે નહીં?

૧. નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૭(૧અ) માં કબજા શબ્દ વપરાયો નથી. તેમાં એટલું છે કે મિલકત ફેરબદલ અંગેનો, મિલકત તબદીલી અધિનિયમની કલમ ૫૩અ ના હેતુ માટેનો, તારીખ ૨૪ સપ્ટેમ્બર ૨૦૦૧ કે ત્યાર બાદ કરેલ કરાર નોંધાવવો પડે — અને ન નોંધાવાય તો કલમ ૫૩અ ના હેતુ માટે તેની કોઈ અસર રહેતી નથી.
૨. એટલે વ્યવહારુ નિયમ આ રહ્યો: હાલ કબજો સોંપાતો હોય તો કરાર નોંધાવવો. નોંધ્યા વગરના કરારથી કબજો મળે તો કાયદેસર રક્ષણ મળતું નથી.
૩. અને તેનું ઊલટું સલામતી નથી. વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલાં પાછળથી કબજો મળે તો પણ કલમ ૫૩અ નું રક્ષણ મળતું નથી. કોઈ પણ તબક્કે કબજો મળવાનો હોય તો નોંધણી કરાવવી જ સલામત છે.

બાનું ચૂકવતાં પહેલાં ચકાસવું

૧. વેચનારનો માલિકી હક્ક — તેમણે પોતે ખરીદાનું અનુક્રમણિકા-૨ તથા તે પહેલાંની કડી.
૨. ખેતીની જમીન માટે AnyROR પરથી ૭/૧૨ તથા ૮-અ, શહેરી મિલકત માટે સિટી સર્વે રેકૉર્ડ.
૩. હાલની ફેરફાર નોંધમાં વેચનારનું નામ બોલે છે કે નહીં.
૪. મિલકત પર કોઈ ગીરો, ચાર્જ, લોન કે જમી છે કે નહીં.
૫. રેકૉર્ડ પરના દરેક સહમાલિક પક્ષકાર છે કે નહીં. જે સહમાલિક સહી ન કરે તેમણે વેચવા સંમતિ આપી નથી.
૬. વેચનાર મુખત્યારનામા દ્વારા કામ કરતા હોય તો તે નોંધાયેલ, અમલમાં તથા આ જ મિલકત વેચવાની સ્પષ્ટ સત્તા આપતું હોવું જોઈએ.

કરારમાં હોવું જોઈએ

૧. દરેક વેચનાર તથા ખરીદનારની પૂરી વિગત.
૨. મિલકતનું ચોક્કસ વર્ણન, ક્ષેત્રફળ તથા ચતુર્સીમા સાથે.

૩. કુલ વેચાણ કિંમત, ચૂકવેલ બાનું, તથા બાકીની રકમ કઈ રીતે અને ક્યારે ચૂકવાશે.
૪. વેચાણ દસ્તાવેજ ક્યાં સુધીમાં કરવામાં આવશે, અને તે દરમિયાન કોણે શું કરવાનું રહેશે.
૫. કબજો હાલ સોંપાય છે કે વેચાણ પૂરું થયે — તે સ્પષ્ટ લખવું, અનુમાન પર છોડવું નહીં.
૬. ખરીદનાર કરાર ન પાળે તો શું — બાનું જમ થશે કે પરત મળશે, અને કઈ શરતે.
૭. વેચનાર કરાર ન પાળે તો શું — વળતર સાથે કે વગર બાનું પરત, તથા ખરીદનારનો ચોક્કસ અમલ માંગવાનો હક્ક.
૮. ખરીદનારને માલિકી હક્કમાં ખામી જણાય તો વેચનારને તે દૂર કરવા માટેની મુદત.
૯. વેચાણ દસ્તાવેજ પરની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા ખર્ચ કોણ ભોગવશે.
૧૦. વેચાણ પૂરું થયે વેચનાર કયા દસ્તાવેજો સોંપશે.
૧૧. ન્યાયક્ષેત્ર તથા વિવાદનો ઉકેલ કઈ રીતે લાવવો.

યાદ રાખવું

બાનાખતથી માલિકી તબદીલ થતી નથી. માલિકી માત્ર નોંધાયેલ વેચાણ દસ્તાવેજથી જ તબદીલ થાય છે. જો મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજને બદલે કુલમુખત્યારનામા પર આપવામાં આવતી હોય, તો તમે મિલકત ખરીદતા નથી.

આ નમૂનો હરસિદ્ધિ સર્વિસીસ, વડોદરા દ્વારા સામાન્ય માહિતી તરીકે વિનામૂલ્યે આપવામાં આવે છે. આ શરૂઆતનો નમૂનો છે, કાનૂની સલાહ નથી, અને તે તમારી ચોક્કસ પરિસ્થિતિ માટે તૈયાર કરાયેલ નથી. ઉપયોગ કરતાં પહેલાં તે હાલ નક્કી થયેલ કિંમતના સ્ટેમ્પ પેપર પર કરવો પડશે, યોગ્ય પક્ષકારોની સહી કરાવવી પડશે, અને જરૂર પડ્યે નોટરી સમક્ષ સોગંદ લેવા પડશે કે સબ-રજિસ્ટ્રાર પાસે નોંધણી કરાવવી પડશે. અમારી પાસે લાવો — અમે એક જ મુલાકાતમાં તપાસી, સ્ટેમ્પ કરી અને નોટરી કરી આપીશું.