

વેચાણ દસ્તાવેજ — ખરીદનારનું ચેકલિસ્ટ

આ ચેકલિસ્ટ છે, દસ્તાવેજનો નમૂનો નથી. વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી ફરજિયાત છે.

માલિકી હક્ક — રકમ ચૂકવતાં પહેલાં ચકાસવું

૧. વેચનારે પોતે ખરીદાનું અનુક્રમણિકા-૨ તથા તે પહેલાંના વ્યવહારોનાં અનુક્રમણિકા-૨. રેકૉર્ડ મળે ત્યાં સુધી પાછળ સુધી કડી તપાસવી — સામાન્ય રીતે ત્રીસ વર્ષ.
૨. ખેતીની જમીન માટે AnyROR પરથી ૭/૧૨ તથા ૮-અ ના ઉતારા; શહેરી મિલકત માટે સિટી સર્વે રેકૉર્ડ.
૩. ફેરફાર નોંધ — હાલના રેકૉર્ડમાં વેચનારનું નામ ખરેખર બોલે છે કે નહીં તે ચકાસવું, માત્ર તેમણે ખરીદાના દસ્તાવેજથી સંતોષ ન માનવો.
૪. મિલકત વેરાની ચાલુ પહોંચ, તથા તે કોના નામે નીકળે છે.
૫. બોજા અંગેની સ્થિતિ — મિલકત પર કોઈ ગીરો, ચાર્જ કે ચાલુ લોન છે કે નહીં.
૬. જમીન ખેતીની હોય તો ખરીદનાર ખેડૂત છે કે નહીં. ગુજરાત ગણોત વહીવટ અને ખેતીની જમીન અધિનિયમ, ૧૯૪૮ ની કલમ ૬૩ મુજબ ખેડૂત ન હોય તેવી વ્યક્તિને ખેતીની જમીન વેચવા, બક્ષિસ આપવા, અદલાબદલી કરવા કે ભાડે આપવા કલેક્ટરની અગાઉથી મંજૂરી જરૂરી છે. મંજૂરી વગરનું વેચાણ અમાન્ય ઠરે છે અને જમીન સરકારમાં દાખલ થઈ શકે છે. ખરો ભય આ છે, બિનખેતી પરવાનગી નહીં.
૭. બાંધકામ માટે વાપરવાની હોય તો બિનખેતી ઉપયોગની પરવાનગી છે કે નહીં.
૮. જમીનની શરત નવી શરત / કલમ ૪૩ ની હોય તો તે માટે અલગ પરવાનગી જરૂરી છે.
૯. ફ્લેટ માટે: સોસાયટીનું શેર સર્ટિફિકેટ, બાકી ન હોવાનું પ્રમાણપત્ર તથા મંજૂર થયેલ બાંધકામ નકશો.
૧૦. મિલકતને અસર કરતો કોઈ કેસ, મનાઈહુકમ, જમી કે ચાલુ કાર્યવાહી છે કે નહીં.
૧૧. કડીમાં કોઈ વેચનાર વરિષ્ઠ નાગરિક હોય અને તેમણે સગાને મિલકત આપી હોય તો તે શા માટે — વરિષ્ઠ નાગરિક અધિનિયમ, ૨૦૦૭ ની કલમ ૨૩ જુઓ.

પક્ષકારો — કોણ ખરેખર વેચી શકે તે ચકાસવું

૧. રેકૉર્ડ પરના દરેક માલિક દસ્તાવેજમાં પક્ષકાર હોવા જોઈએ. જે સહમાલિક સહી ન કરે તેણે વેચ્યું નથી.
૨. દરેક વેચનાર તથા ખરીદનારનું ફોટો ઓળખપત્ર તથા પાન.

૩. વેચનાર મુખત્યારનામા દ્વારા સહી કરતા હોય તો તે અમલમાં હોય તથા આ જ મિલકતના વેચાણની સ્પષ્ટ સત્તા આપતું હોય તે ચકાસવું. મુખત્યારનામાની નોંધણી ફરજિયાત નથી, પરંતુ સુરજ લેમ્પ ચુકાદા પછી નોંધાયેલ મુખત્યારનામું જ સ્વીકારવું સલામત છે.
૪. નોંધણી માટે દસ્તાવેજ રજૂ કરવા મુખત્યારનામું વાપરવાનું હોય તો, નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૩ મુજબ મુખત્યાર આપનાર ભારતમાં રહેતા હોય તો તે મુખત્યારનામું તેઓ જ્યાં રહે છે તે જિલ્લાના રજિસ્ટ્રાર કે સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ કરેલ તથા તેમના દ્વારા પ્રમાણિત થયેલ હોવું જોઈએ. મુખત્યાર આપનાર ભારત બહાર હોય તે સંજોગોમાં જ નોટરી પ્રમાણિત કરી શકે. વડોદરામાં રહેતા વેચનારનું નોટરી કરેલ મુખત્યારનામું સબ-રજિસ્ટ્રાર સ્વીકારશે નહીં.
૫. માલિક હયાત ન હોય તો વારસાની સ્થિતિ — વારસાઈ પ્રમાણપત્ર, તથા જરૂર પડ્યો સક્સેશન સર્ટિફિકેટ. વારસાઈ પ્રમાણપત્ર મિલકત તબદીલ કરવા માટે નિર્ણાયક પુરાવો નથી.
૬. સગીરનું કોઈ હિત હોય તો વેચાણ માટે જરૂરી કોર્ટની પરવાનગી.

દસ્તાવેજમાં હોવું જોઈએ

૧. દરેક વેચનાર તથા ખરીદનારની પૂરી વિગત.
૨. મિલકતનું ચોક્કસ વર્ણન — સર્વે કે સિટી સર્વે નંબર, ક્ષેત્રફળ, માળ, ઇમારત, વિસ્તાર તથા ચતુ:સીમા.
૩. વેચાણ કિંમત, અંકે તથા અક્ષરે, અને તે કઈ રીતે તથા ક્યારે ચૂકવાય છે તે.
૪. કબજો સોંપાય છે કે નહીં અને ક્યારે, તેની સ્પષ્ટ નોંધ.
૫. વેચનારની માલિકી અંગેની બાંધધરી — વેચવાનો હક્ક છે, મિલકત બોજામુક્ત છે, અને તે ખોટું નીકળે તો નુકસાન ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી.
૬. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા આનુષંગિક ખર્ચ કોણ ભોગવશે.
૭. મિલકતની અનુસૂચિ તથા સોંપવામાં આવતા અગાઉના માલિકી હક્કના દસ્તાવેજોની યાદી.

નોંધણી વખતે

૧. હાલ લાગુ દરે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરેલી હોય. ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ મુજબ ડ્યુટી બજાર કિંમત પર લાગે છે; જંત્રી બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટેનો માર્ગદર્શક દર છે, પોતે માપદંડ નથી, અને કલેક્ટર વધુ બજાર કિંમત નક્કી કરી શકે છે.

૨. દસ્તાવેજ કરી આપનાર ઓળખપત્ર, પાન તથા ફોટા સાથે બે સાક્ષીઓ સહિત સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર રહી દસ્તાવેજ કર્યાની કબૂલાત આપે. ખરીદનારની જાતે હાજરી ગુજરાતની પ્રથા છે, નોંધણી અધિનિયમની જરૂરિયાત નથી — પરંતુ માંગવામાં આવે તેવી અપેક્ષા રાખવી.
૩. નોંધાયેલ દસ્તાવેજ તથા અનુક્રમણિકા-૨ મેળવવાં. ત્યાર બાદ ફેરફાર નોંધ માટે અરજી કરવી — માત્ર નોંધણીથી મહેસૂલી રેકૉર્ડ સુધરતો 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.