

**FREE**  
INFORMATION  
**HELP**



*Protect you in every situation*

**FREE**  
INFORMATION  
**HELP**

# કુશ્યપ શાહ એન્ડ એસોસિએટ્સ જમીન-મિલકતના કાયદાકીય માર્ગદર્શન કેન્દ્ર

🙏 ભાવભીની શ્રદ્ધાંજલિ 🙏

પ્રણામ સ્નેહીશ્રી ઓ,

- 🌱 કોરોનાની આ મહામારી માં પ્રભુ શરણે ગયેલ તમામ સ્નેહીશ્રીઓ ને અંતઃહૃદયથી પ્રણામ. ગુરૂ શ્રી, માતા-પિતા અનેક વડીલોના આર્શીવાદ થી કોરોના કાળમાં અનેક પ્રકારની અનેક લોકોની સેવા કરવાની વિચારસરણી પ્રાપ્ત થઈ.
- 🌱 “સમય કોઈનો નથી-સમય, સંજોગ અને પરિસ્થિતિ ક્યારે કોની સાથે શુ થઈ શકે તેની સાચી સમજ આ દોઢ વર્ષના સમયમાં કોરોના એ બતાવી”
- 🌱 અમારા અંગત સ્વજનો આ કાળમાં અરિહંત શરણે ગયા તો તેમના પરિવાર ની આપવીતી સાંભળી, તેમના પરિવાર ને અચાનક સ્વજનો જવાથી પડતી તકલીફો જાણી આ સેવા કરવાની ઇચ્છા થઈ.
- 🌱 સ્વજનો ના જવાથી દુઃખ થાય જ પરંતુ સમય સાથે જીવવાની નવી શરુઆત કરવાની અને પોતાને તથા અન્ય પરિવાર ને સંભાળવાની આપણી ફરજ પણ પૂર્ણ કરવાની જ રહી.

**Authorized & Certified by**



## આવા સમયમાં નીચે મુજબના કાર્ય કરવાની ખૂબ જ અગત્યતા ઉભી થાય છે જેની વિગતવાર માહિતી નીચે મુજબ છે:

- અરિહંત શરણે જનાર વ્યક્તિ નો મરણદાખલો કઢાવવો.
- અમુક વાર સાચું આધાર કાર્ડ અને મરણ દાખલ માં નામ સરખું હોતું નથી તો અન્ય કાગળો ટ્રાન્સફરમાં તકલીફ પડતી હોય છે.
- અચોક્કસ મરણ ને કારણે અમુક બેન્ક, એફ ડી, પોસ્ટ, શેર વિગેરે જગ્યા એ વારસદારો અથવા નોમિની નું નામ લખવાનું રહી ગયેલ હોય છે.
- સ્વજનો ના નામની મિલકત છે કે નહીં તે ચકાસવાનું હોય છે.
- સ્વજનો ના નામની મિલકત જો તેમના નામની હોય તો હયાત વારસદારો તે મિલકત ના માલિકી હક્ક કેવી રીતે પ્રાપ્ત થાય તે પ્રોસેસ સમજવાની હોય છે.
- જો સ્વજનો ના કોઈજ વારસદાર ઇન્ડિયા માં નથી તો કેવી રીતે મિલકત ટ્રાન્સફર તેમના નામની થાય.
- સ્વજનો ઇન્ડિય આવીયા વગર ત્યાંજ બેઠા બેઠા કેવી રીતે મિલકત પોતાના નામે કરાવી શકે.
- જો વિલ બનાવ્યું છે તો તેનો ઉપયોગ ક્યાં કેવી રીતે કરવો.
- મરણ દાખલા માં નામ નોંધાવવાનું બાકી રહ્યું હોય તો શુ કરવું.
- લોકર માં નોમિની નું નામ નથી લખાવ્યું તો શુ કરવું.
- વારસદારો વચ્ચે વિખવાદ હોય તો મિલકતનું કેવી રીતે ટ્રાન્સફર કરવું.
- લાઇટ બિલ, વેરા બિલ, ગેસ બિલ વિગેરેમાં કેવી રીતે નામ ફેર કરવું.
- માલિકી હક્ક દર્શાવતો પુરાવો સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડ માં કેવી રીતે નામફેર કરવું.
- મિલકત ઉપર જો લોન હોઈ તો મિલકત પોલિસી છે કે કેમ તે ચકાસીને પરિવારને લોન રદબાતલ કરાવવાનો પ્રોસેસ કરવો.
- લોન ભર્યા બાદ મોર્ટગેજ રદ કર્યા નો લેખ કરવો
- ક્ષ ઓફીસ માં કચુ કાર્ય થાય તેની માહિતી પ્રાપ્ત કરવી.

## આવા સમયમાં નીચે મુજબના કાર્ય કરવાની ખૂબ જ અગત્યતા ઉભી થાય છે જેની વિગતવાર માહિતી નીચે મુજબ છે:

- તમામ પૈકી કોઈ પણ કાર્ય માટે સ્ટેમ્પ દ્વારા સોગંદનામું તૈયાર કરવું.
- અરિહંત શરણો ગયેલ સ્વજન નું વારસદારો એ પેઢી નામું બનાવવું
- જો કોઈના વારસદાર જ ન હોઈ તો કેવી રીતે મિલકતો નામફેર કરવી અને કોના નામે થઈ શકે.

## વિગેરે જેવા અનેક પ્રશ્નો નું નિરાકરણ ને લગતું માર્ગદર્શન કોઈ પણ જાતના ચાર્જ લીધા વિના આપવામાં આવશે.

કોરોના ની આ મહામારી માં અનેક બુદ્ધિજીવી લોકો અરિહંત શરણો ગયા પરંતુ ભગવાન અને ગુરુ દ્વારા પ્રાપ્ત થયેલ આ કાર્યો કરવાનો અનુભવ નો નિયોડ હું આવા તમામ લોકો ના કાર્યો માં વાપરી શકું તેજ હેતુ થી આ સેવાકાર્ય આપ લોકોને આપવા ઈચ્છુ છું ખૂબ જ અંતર હૃદય ના ભાવ સાથે આપને વંદન..

### ★ ખાસ નોંધ:-

દરેક ને વિનંતી જે જ્યારે પણ અહીંયા આવવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય ત્યારે ટેલિફોનિક સમય લઈને આવે જેથી સરકાર ના આદેશો નું પાલન કરી શકાય.

બહાર રહેતા લોકો માટે વિડિઓ કોફેન્સ થી પણ માહિતી પુરી પાડવામાં આવશે.

રત્ન એસોસીએટ્સ (કોમન સર્વિસ સેંટર) અને

કશ્યપ શાહ એન્ડ એસોસીએટ્સ (જમીન મિલકત કાયદાકીય સલાહકાર કેન્દ્ર)

ના જોઈન્ટ સહયોગ થી....



# INFORMATION BOOKLET

(માહિતી પુસ્તિકા)

મિલકત લેતા જેવી રાખો છો કાળજી, લીધા પછી ટ્રાન્સફર માટે રાખો કાળજી



*Protect you in every situation*

## કુશ્યપ શાહ એન્ડ એસોસિએટ્સ જમીન-મિલકતના કાયદાકીય માર્ગદર્શન કેન્દ્ર

Seminar for Property & Revenue Documentation  
**FREE**

સરકારી ખાતાઓની પદ્ધતિ-કાયદા અંગે  
કાર્યવાહી માટેના સચોટ માર્ગદર્શન દ્વારા  
નિરાંતનો શ્વાસ આપતી વિશ્વાસપાત્ર સંસ્થા



Special Service for NRI through Video Calling

No need to come India for legal work

આપની ભાવિ પેઢીને સુરક્ષિત રાખવા આ પુસ્તિકા જરૂર વાંચો...

Authorized & Certified by



CRISIL Ratings



CRISIL Verified



SSI



IDAC INDIA

GF, "Dharam Vihar" Flats, Opp. Jain Temple, Dera Pole,  
Rajmahal Road, Vadodara-1.Guj. India

Ph. L +91 - 265-2424453, 2435839 Cell : +91-98252 15839

Visit us : [www.advocateforindia.com](http://www.advocateforindia.com)

E-mail : [admin@advocateforindia.com](mailto:admin@advocateforindia.com)

**Toll Free No. 1800 233 15839**

# Kashyap Shah & Associates

## કંપની અંગે.....

વર્ષ ૨૦૦૬માં પોતાના મામા અને ભાઈના માર્ગદર્શન હેઠળ આગળ વધેલા કંપની સંચાલકે વર્ષ ૨૦૦૮માં પોતાની કારકિર્દી માટે અને સમાજમાં જાગૃતિ ફેલાવવાના હેતુસર **Kashyap Shah & Associates** ની સ્થાપના કરી. આ અંતર્ગત ખ્યાતનામ સંસ્થાઓ/વ્યાપારી સંગઠનો જેવા કે

- |          |                             |
|----------|-----------------------------|
| ❧ CRISIL | ❧ Justdial                  |
| ❧ VCCI   | ❧ India Mart                |
| ❧ JITO   | ❧ India Property Times      |
| ❧ SSI    | ❧ Google, Facebook, twitter |

તમામ ઇલેક્ટ્રોનિક્સ તથા પ્રિન્ટ મિડીયા દ્વારા સમાજમાં મિલકત સંબંધી અગત્યતા ધરાવતા કાગળોમાં પોતાનો માલિકી હક્ક કઈ રીતે, સમયસર, સહેલાઈથી અને સરળતાથી એક જ જગ્યાએથી કરાવી શકાય એવું કાર્ય શરૂ કર્યું.

આ માહિતી પુસ્તિકા આપવાનો મુખ્ય હેતુ આપ સહુને મિલકતના જરૂરી કાગળોની ચોગ્યતા અને મહત્વ અંગે જાગૃત કરવાનું છે. જેને લીધે દરેક વ્યક્તિ પોતાની મિલકતનું રક્ષણ કરી શકે.

## અમારા મૂલ્યવાન ગ્રાહકો

- ❧ Joyallukash Limited
- ❧ Reliance Communication Limited
- ❧ Deepak Nitrate Limited
- ❧ Indiamart Private Limited
- ❧ Prashant Logistic Limited
- ❧ Mascot Eduearning Pvt. Ltd.
- ❧ KYB Conmat Pvt. Ltd.
- ❧ 20 Microns Ltd.
- ❧ ITD Cementation Ltd.

## અનુક્રમણિકા

- ❧ મિલકતના પ્રકારો
- ❧ મિલકતના માલિકી હક્ક દર્શાવતા પુરાવાઓ/ ટાઈટલ ક્લીયર મિલકત હોવા માટેના જરૂરી કાગળો/દસ્તાવેજો
- ❧ દરેક પુરાવાઓનું મહત્વ
- ❧ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત કરવાની પદ્ધતિઓ-રીતો
- ❧ ઉપરોક્ત તમામનું નિરાકરણ

## અમારી વિશિષ્ટતાઓ

- માલિક પોતે જ કાયદાના નિષ્ણાત
- અનુભવી અને તાલીમબદ્ધ કર્મચારીગણ
- બહોળો અનુભવ
- સતત જાગૃત રહેવાનો અભિગમ
- શહેરની મધ્યમાં જ કાર્યાલય
- કાર્યવાહીની જરૂરીયાત મુજબનું જરૂરી નેટવર્ક
- ચિંતા તો છોડી જ દેવાની !

*છે ને લાભોનો ખજાનો....*

- ✓ ગ્રાહકલક્ષી
- ✓ પરિણામ લક્ષી
- ✓ હેતુલક્ષી અભિગમ માટે આજે જ સંપર્ક કરો.

## અન્ય સેવાઓ

- ✓ લગ્ન નોંધણી (NRI સહીત )
- ✓ ના. કોર્ટ પાસેથી જન્મ/મરણ અંગેનું હુકમનામું
- ✓ ફૂડ એન્ડ ડ્રગ્સ લાયસન્સ
- ✓ ગુમાસ્તાધારા અંગે

મિલકત હોવી એ સફળતાની નિશાની છે.. પોતાના નામે ન હોવી એ અસફળતા

## (૧) મિલકતના પ્રકારો

### (A) સ્થાયર મિલકત

જમીન સાથે જોડાયેલી મિલકત જે એક જગ્યાએથી બીજી જગ્યાએ ટ્રાન્સફર ના કરી શકાય. પરંતુ જેમાં માલિકી હકકો ટ્રાન્સફર થઈ શકે.

જેમકે,

- મકાન, -દુકાન, -ઓફીસ
- ખેતીની/બીનખેતીની જમીન
- જેમકે ફ્લેટ, મકાન, દુકાન વિગેરેને તમે જમીનથી અલગ કરી શકતા નથી અથવા એક જગ્યાએથી બીજી જગ્યાએ ઊંચકીને મુકી શકાતા નથી.

### (B) જંગમ મિલકત

ખસેડી શકાય તેવી તમામ ચીજવસ્તુઓ કે જે જમીન સાથે જોડાયેલી હોતી નથી જેમકે,

- ફર્નીચર, -લારીઓ
- ફીજ, -ટીવી વિગેરે
- જેમાં નામફેર શક્ય નથી એટલે કે એક જગ્યાએથી બીજી જગ્યાએ ખસેડી શકાય છે.

## (૨) સ્થાયર મિલકતમાં માલિકી હકક પ્રાપ્ત કરવાની પદ્ધતિઓ

### માલિકી હકક પ્રાપ્ત કરવા માટે :

- મકાન, -દુકાન, -ઓફીસ, -જમીન, -ફ્લેટો વિગેરે તમામ જગ્યાએ માલિકી હકક દર્શાવવા નીચે મુજબના કાયદાકીય ઉપાયો છે.
  - વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને
  - વીલ બનાવીને
  - મિલકત માલિકના મૃત્યુ બાદ સરકારી અને અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં વારસાઈ કરીને
  - મિલકતના વિભાજન દ્વારા
  - બક્ષીસ લેખ દ્વારા
  - કો.ઓ. હા. સો.લી.માં શેર સર્ટીફિકેટની પાછળ નામ ઉમેરીને
  - સીટી સર્વે કચેરીમાં તમારું નામ નોંધાવીને
- નોંધ : કુલુમુખત્યાર પત્ર દ્વારા માલિકી હકક થતો / મળતો નથી



### (3) મિલકતમાં માલિકી હકક દર્શાવતા પુરાવાઓ

નીચેના તમામ કાગળો / ડોક્યુમેન્ટ્સ મિલકત માલિકોના નામે હોવા ખુબજ આવશ્યક બાબત છે.

- (A) ઓરીજીનલ વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી- રજીસ્ટ્રેશન
- (B) ઓરીજીનલ ઇન્ડેક્સ
- (C) સીટી સર્વે/ પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નામ
- (D) વડોદરા મ્યુ. કો. તરફથી આવતા વેરા બીલ/ટેક્સ બીલમાં નામ
- (E) એમ.જી. વી.સી.એલ. તરફથી આવતા, લાઇટબીલ / ઇલે. બીલમાં નામ
- (F) ગેસ કનેક્શન હોય તો ગેસ બીલમાં નામ
- (G) ટેલીફોન બીલમાં નામ
- (H) વડોદરા મહાનગર પાલિકામાંથી મળતા
  - રજાચિઠ્ઠી (બાંધકામ પરવાનગી)
  - લે-આઉટ પ્લાન/નકશો
  - પ્લીનથ ચેડીંગ સર્ટીફિકેટ
  - કંપ્લીશન સર્ટીફિકેટ
  - ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ
- (I) રેવન્યુ વિભાગ દ્વારા મળતી મહેસુલ પાવતી
- (J) કલમ -૨૧ હેઠળ બંધાયેલ કો. ઓ. હા. સો. લી. માટે અથવા જો સોસાયટી કો. ઓ. હા. સો. હોય અને સોસાયટીએ શેર સર્ટીફિકેટ આપેલ હોય તો
  - ઓરીજીનલ શેર સર્ટીફિકેટમાં નામ
  - એલોટમેન્ટ લેટર
  - સોસાયટી દ્વારા કરવામાં આવેલ ઠરાવની નકલ
  - સોસાયટીના સભાસદોની યાદી

## (૪) દરેક પુરાવાઓનું મહત્વ

### (A) ઓરીજીનલ વેચાણ દસ્તાવેજ :-

- જ્યારે કોઈ પણ મિલ્કત એક માલિક પાસેથી તેની કિંમત ચુકવીને બીજો વ્યક્તિ માલિકી હકક પ્રાપ્ત કરે ત્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ ખુબ જ જરૂરી પુરાવો છે.
- અમુક મિલ્કતોમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ હોય છે પરંતુ તેનો ઓરીજીનલ દસ્તાવેજ મિલ્કત માલિક પાસે હોતો જ નથી. તેવા કિસ્સાઓમાં ઓરીજીનલ વેચાણ દસ્તાવેજ શોધવો જરૂરી છે.
- અમુક મિલ્કતોમાં મિલ્કતના માલિક દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હોય અને દસ્તાવેજ તેમની પાસે હોય પરંતુ જુના માલિકો કે જેમની પાસેથી તેઓએ ખરીદેલ છે તેમનો પણ ઓરીજીનલ વેચાણ દસ્તાવેજ ખરીદનાર પાસે હોવો જોઈએ.  
(કારણ કે, કોઈ પણ વ્યક્તિએ બેંક લોન કે ખાનગી કંપની પાસે લોન લીધેલ છે કે નહીં તે જાણી શકાય.)

### (B) ઇન્ડેક્સ :

- સમગ્ર વેચાણ આપેલ મિલ્કતની અનુક્રમણિકા એટલેકે તમામ વિગત દર્શાવતું પત્રક વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ જ ઇન્ડેક્સ બનાવી શકાય છે. એટલે કે કોઈપણ માલિકી હકક ટ્રાન્સફરની વિગત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નવો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ જ ઇન્ડેક્સમાં દર્શાવાય છે.  
ઇન્ડેક્સની નકલની મુદત ૬ મહિના સુધીની જ હોય છે.

### (C) પ્રોપર્ટીકાર્ડ/ સીટી સર્વેમાં નામફેર :

- વેચાણ દસ્તાવેજ અને ઇન્ડેક્સ આવ્યા બાદ તે પુરાવાઓને આધીન પ્રોપર્ટીકાર્ડ/સીટી સર્વેમાં નામફેર કરાવવું ઘણું જ આવશ્યક અને ફરજિયાત છે.  
મિલ્કતનું પુરેપુરું વર્ષો જુનું વર્ણન કે જેમાં મિલ્કતમાં છેલ્લા ૫૦ વર્ષના તમામ ટ્રાન્સએક્શન પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં દર્શાવેલ હોય છે.
- સીટી સર્વે/ પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નામફેર કરાવવું એ ખુબ જ જરૂરી બાબત છે.
- વારસાઈ ધરાવતી મિલકતો માટે (વારસાઈ પેઢીનામું, પેઢીનામાં દર્શાવેલ તમામ વારસદારોના સોગંદનામા, મીલકત માંથી હક કમી કરવાનો હોય તો રજીસ્ટર હક કમીનો દસ્તાવેજ)



## ફાયદા

૧. ટાઈટલ કલીયર માટે અગત્યનું પરીબળ / સાધન
૨. મિલકત ચોખ્ખી/ફાયદેસરની છે કે કેમ તે જાણી શકાય
૩. પોતાની મૃત્યુ/હયાતી બાદ પોતાની મિલકત પર પોતના/વારસદારોનું માલિકી હકક ફક્ત એક જ જગ્યાએ પુરવાર કરી શકાય.
૪. બેંક દ્વારા ધિરાણ કરવામાં આવેલ છે કે નહીં તે જાણી શકાય.
૫. મિલકત પર બોજો કે બીજા કોઈને હકક છે કે નહીં તે જાણી શકાય
૬. કોઈપણ કુદરતી હોનારત સમયે આ વિભાગ દ્વારા આપવામાં આવેલ વિગતોને સરકાર ધ્યાનમાં લે છે. **અથવા**  
કુદરતી હોનારત સમયે જ્યારે મિલકતનું અસ્તિત્વ ન રહે તેવે સમયે આ પેપર દ્વારા જ માલિકી હકક પુરવાર કરી શકાય  
જેમકે કચ્છમાં ભુકંપની ઘટના બાદ ત્યાં આ કાગળ એ ઘણું જ અગત્યનું પુરવાર થયેલ છે.

## ગેરફાયદા

૧. જો આ કાગળ ઉપર માલિકી હકક પુરવાર ન કરવામાં આવે તો વ્યક્તિના મૃત્યુ બાદ સમગ્ર વિશ્વમાં મિલકતના માલિક તરીકે તેમના વારસદારોને સરકારી કચેરીમાં માન્યતા દર્શાવતું આ એક જ ડોક્યુમેન્ટ છે અને તે સમયે આજના યુગના લોકોને ખુબ જ તકલીફ પડતી હોય છે.
૨. જેને કારણે ફાયદેસર માલિકી હકક હોવા છતાં પણ તેઓ મિલકતથી તબદીલી/વેચાણ કરી શકતા નથી.
૩. જો વ્યક્તિ મૃત્યુ સમયે વીલનું અસ્તિત્વ હોય તો તેની પો. કાર્ડ/સીટી સર્વેમાં નામફેર કરાવવું ઘણી જ આવશ્યક અને ફરજિયાત છે જો તેમ ન થાય તો મિલકતમાં ગુંચ પડવાની અથવા તબદીલીમાં ટાઈટલ કલીયરન્સ માટે તકલીફ પડી શકે છે.

## (D) ટેક્ષ બીલ/વેરા પાવતી/લાઈટ બીલ/ગેસ બીલમાં નામ ફેર :

- માલિકી પુરાવા દર્શાવવા માટે અમુકકચેરીઓમાં, સેવાસદનમાં/વિજકંપનીમાં તમામ અધિકારોને પ્રસ્થાપિત કરતું અગત્યનો કાગળ.
- જો ટેક્ષ બીલ/લાઈટ બીલ/ગેસબીલમાં નામફેર કરવામાં ન આવે તો ટાઈટલ કલીયરન્સમાં તકલીફ પડે છે.
- ટેક્ષબીલમાં આવતા સેન્સસ નંબર દ્વારા અને લાઈટ બીલમાં આવતા નામ અને ગ્રાહક નંબર દ્વારા જ મિલકતનો માલિકી હકક જે તે માલિકના નામનો મહાનગર પાલીકામાં પ્રસ્થાપિત થાય છે.  
આધાર દર્શક રહેણાંકના પુરાવા તરીકે માન્યતા આપવામાં આવે છે. કોઈપણ વ્યક્તિની હયાતી બાદ તેના વારસદારોને માલિકી હકક મહાનગર પાલીકા/વિજ કંપની દ્વારા આપવામાં આવે છે.  
મિલકતના વેચાણ સમયે અગત્યનું છે.

**...તો આજે જ જાગો... આપણી મિલકતના માલિકી હકક દર્શાવતા પુરાવાઓ તાત્કાલિક ધોરણે ચકાસી લેશો.**

**પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં તમારું નામ નહીં હોય તો બેંક લોન પણ નહીં મળે...**

## (E) વડોદરા મહાનગર સેવા સદન દ્વારા મળતી રજા ચિટ્ટી/ બાંધકામ પરવાનગી

- વડોદરા મહાનગર સેવા સદન દ્વારા તમારી મિલ્કતને કોર્પોરેશન દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ કાયદેસરની મંજૂરીઓ મળેલી હોવી અગત્યની અને ફરજિયાત છે.
- અમુક સમયે ઉપરોક્ત તમામ પુરાવાઓ ન હોય ત્યારે મિલ્કત વેચી શકાતી નથી.

### અથવા

અમુક સમયે મિલ્કતમાં વધારાનું કન્ટ્રીક્શન કરવા માટે પણ આ તમામ કાગળો અનિવાર્ય હોય છે. આ કાગળો વગર વધારે બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળતી નથી.

જો ઉપરોક્ત બાંધકામના કાગળો તમારી પાસે ન હોય તો એમ માની શકાય કે આ મિલ્કત ખોટી રીતે બાંધેલ છે. તેથી મિલ્કતનો માલિકી હક્ક દર્શાવવા માટે પણ આ ઘણા જ અગત્યના ડોક્યુમેન્ટસ છે.

## (F) મહેસુલ પાવતી

- રેવન્યુ વિભાગ જેવા કે ૬×૨, ૭×૧૨, ૮×૨, વિગેરેમાં નામ ફેર કરાવવું એ માલિકી પુરાવા તરીકે માન્યતા આપવામાં આવે છે.
- આ મિલ્કત જે જમીન પર સ્થાપીત થયેલ છે તે જમીનનો વેરો તલાટી દફતરે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ભરવામાં આવે ત્યારે જ મહેસુલ પાવતી આપવામાં આવે છે.
- જો મહેસુલ ભરેલાની પાવતી ન હોય તો સીટી સર્વે એટલે કે પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નામ ફેર શક્ય નથી. આમ, સીટી સર્વે કે જેના વગર મિલ્કતનું ટાઈટલ કલીયર મળતુ નથી માટે મહત્વના ડોક્યુમેન્ટસમાં આ સૌથી અગત્યનું પરીબળ છે.

## (I) કો.ઓ.પ. હાઉસિંગ સોસાયટી અંગે

- જો સોસાયટી દ્વારા શેરસર્ટીફિકેટ આપવામાં આવેલા છે. અને તમારી સોસાયટી કો.ઓ. હા.સો.લી. હોય તો તે સોસાયટીના સભાસદો માટે
- **સિટી સર્વેમાં નામફેર ખૂબ જ અગત્યની બાબત છે કારણ કે સિટી સર્વેને આધારે આપના વારસદારો પોતાનો માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત કરી શકે છે.**
- રેવન્યુ વિભાગ દ્વારા અપાયેલા ૬×૨, ૭×૧૨, ૮×૨ વિગેરેમાં નામ ફેર કરાવવું એ માલિકી પુરાવા તરીકેની માન્યતા ગણાય છે.
- આ મિલ્કત જે જમીન પર સ્થાપીત થયેલ છે તે જમીનનો વેરો તલાટી દફતરે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ભરવામાં આવે છે.
- જો મહેસુલ ભરેલાની પાવતી ન હોય તો સીટી સર્વે એટલે કે પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નામફેર શક્ય નથી. આમ, સીટી સર્વે કે જેના વગર મિલ્કતનું ટાઈટલ કલીયર મળતુ નથી તો મહત્વના ડોક્યુમેન્ટસમાં આ સૌથી અગત્યનું પરીબળ છે.

## (J) ઉપરોક્ત તમામનું નિરાકરણ

મિલકત સંબંધી કામકાજ એક નહીં, વિવિધ જગ્યાએથી કરાવવું પડતું હોય છે. આ તમામ કામો અમો આપના માટે ઝડપી અને સરળતાથી પૂર્ણ કરી આપીશું. સમય અને નાણાંને વેડફાતા અટકાવવા અમોને કામ સોંપી ચિંતા મુક્ત બનો.



## (૩) ગુજરાતમાં ઇન્ડસ્ટ્રીઝ માટે કાયદાકીય સમજ આપતી ટુંકમાં માહિતી

### જમીનોને લગતી વિવિધ પ્રકારની માહિતી:

કોઈપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ નાખવા માટે જરૂરી NOC જે લેવા પાત્ર હોય તેની વિગત

૧. જે ખેતીની જમીન છે તે જુની શરતની હોવી જોઈએ. જો નવી શરતની જમીન હોય તો ઇન્ડસ્ટ્રીઝ અંગેની જે જંત્રી હોય તેના ૪૦ ટકા પ્રિમીયમ ભર્યા પછી જ કલમ ૬૩ની કે કલમ ૬૩-અ.અ ની મંજૂરી મળી શકે. જો જમીન જુની શરતની હોય તો જે તે કલેક્ટરશ્રી અને નવી શરત હોય તો ગુજરાત સરકાર મંજૂરી આપે છે.
- ૨ આ જમીન પુડા વિસ્તારના ગામો પૈકીની હોય તો તે ઔદ્યોગિક ઝોનમાં જ આપતી હોવી જોઈએ અન્યથા મંજૂરી મળી શકે નહીં.
- ૩ જો જુની શરતની જમીન હાલમાં ચાલતી હોય પરંતુ ગણોત્તર દ્વારા હેઠળ તેમાં ગણોત્તર ચાલતા હોય અથવા તો ગણોત્તર અનઅધિકૃત રીતે કબજો છોડી દીધો હોય તો પણ ટેનન્સી એક્ટ ૬૩ કે ૬૩ અ.અ. હેઠળ મંજૂરી મળી શકે નહીં.
- ૪ જો જમીનથી સરકારી રોડની એન્ટ્રી ૧૮ મીટરથી અડધી પહોળી હોય તો ચાલશે નહીં:-

### એ. ઇન્ડસ્ટ્રીઝ સ્થાપવા માટે

- અ. ખાસ કરીને પુડા/નાયબ નગર નિયોજક સ્ટેટની NOC
- બ. જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી નર્મદા યોજનાની NOC
- ક. જમીન સંપાદન અધિકારીની -૧ની NOC
- ડ. સંબંધિત મામલતદારની NOC
- ઇ. આરોગ્ય ખાતાની NOC
- ઉ. સંબંધિત નાયબ કલેક્ટરશ્રીની NOC
- ઊ. સંબંધિત કૃષિપંચ મામલતદારની NOC
- આ. યુ.એલ.સી. વિસ્તાર માટે સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીશ્રી યુ.એલ.સી.ની NOC
- ઑ. ઇલેક્ટ્રીક વાયરો વાળી જમીન હોય તો સંબંધિત ઇલેક્ટ્રીક અધિકારીશ્રીની NOC
- એ. રેલ્વે/એરોડ્રામ/એરફોર્સ, વગેરે નજીકમાં હોય તો તેઓની NOC લેવી ફરજિયાત છે.
- ઐ. સુચિત નકશો જેમાં જમીનના ૨૫ ટકાથી વધુનું બાંધકામ બતાવવું ફરજિયાત છે.



# Kashyap Shah & Associates

બી.) આ કામે ખાસ જરૂરી કાગળોની માહિતી:—

૧. ૫૧-૫૨થી આજ સુધીના ૭/૧૨/૮અ નં.નં.૬/નાં ૩ સેટ ૧ ઓરીજીનલ ૧/૨ પ્રમાણિત નકલો સાથે
૨. અરજી કરનાર ખેડુત તથા ખરીદ કરનાર કંપની સહી સાથે(રૂ.૩ની ટીકીટ સાથેનું) અરજી ફોર્મ નિયત નમુનામાં .
૩. કંપની જીલ્લા ઉદ્યોગ કેન્દ્રમાં રજીસ્ટર થયાનું પ્રમાણપત્ર.
૪. કંપનીમાં છેલ્લા ૩ વર્ષના ઓડીટ હોવાથી આવક ખર્ચનું પત્રક (સર્ટીફાઇડ)
૫. અરજદાર તથા વેચાણ લેનાર કંપનીના જરૂરી સોગંદનામા (૩ પ્રકારના)
૬. સુચિત બાંધકામ અંગેનો નકશો અરજદાર તથા આર્કિટેકટની સહી સાથેનો
૭. કલમ ૬૩ અ.અ.હેઠળ જો દસ્તાવેજ પ્રથમ કરેલો હોય તો તે દસ્તાવેજ પ્રકાશીત નકલ/ઈન્ડેક્સ (અસ્સલ)મુજબ
૮. સદરહું જમીનની માપણી શીટ/ DILR નો નકશો/માપણી ફી ભર્યાની પાવતી
૯. સંબંધીત તલાટી પાસેથી આ જમીનનું લહેણું સરકારી બાકી નથીનો દાખલો (લેટેસ્ટ)
૧૦. પુડા વિસ્તાર હોય તો ઝોન સર્ટી તથા પુડાનો નકશો.
૧૧. જો જમીન ટીપી સ્કીમમાં આવતી હોય તો સંબંધીત ખાતામાંથી 'B' ફોર્મ તથા ટી.પી અંગેનો પ્રમાણિત નકશો.
૧૨. નવી શરતની જમીન હોય તો નવી શરત અંગેના સક્ષમ અધિકારીના હુકમોની નકલ/નમુના નં. ૯ (પ્રમાણપત્ર) તથા નાણાં ભર્યા અંગેની માહિતી
૧૩. ઈન્ડસ્ટ્રીઝ સ્થાપવા માટે જમીનની ટોચ મર્યાદા નથી. ગમે તેટલી જમીન ખરીદી શકો છો.
૧૪. ગુજરાત બહારના રહેવાસી/યુનીટ પણ જમીન ખરીદી શકે છે.
૧૫. ટેન્ડેન્સી કલમ ૬૩ હેઠળ મંજુરી મેળવવી હોય તો તેવી ઈન્ડસ્ટ્રીઝ તમે ગમે ત્યારે ગમે તેને વહેંચી શકો છો. કોઈ પરવાનગીની જરૂર નથી. **પરંતુ**
૧૬. જો કલમ ૬૩ અ.અ હેઠળ મંજુરી મળેલ હોય તો તમો એ વહેંચી શકતા નથી.
૧૭. કલમ ૬૩ હેઠળની પરવાનગીમાં પુડા અને કોર્પોરેશન વિસ્તારની મંજુરી કલેક્ટર આપે છે. તેવી જ રીતે.
૧૮. કલમ ૬૩ અ.અ.ની મંજુરી કોઈપણ વિસ્તાર માટે કલેક્ટરશ્રી પાસેથી જ પરવાનગી તથા કલમ ૬૫ મુજબની(.....)ની મંજુરી મળે છે. **પરંતુ**
૧૯. પુડા અને કોર્પોરેશન સિવાયની મંજુરી માટે ટેન્ડેન્સી કલમ ૬૩ની મંજુરી કલેક્ટરશ્રી આપે છે. જ્યારે તેની કલમ ૬૫ NA ની મંજુરી જે તે વિસ્તારના DDO શ્રી એટલે કે જીદા પંચાયત આપે છે.
૨૦. કલમ ૬૩ માટે પ્રથમ કલેક્ટરશ્રીની મંજુરી લીધા બાદ ટાઉન પ્લાનીંગમાંથી રજા ચીટ્ટી મેળવવી પડે છે અને ત્યાંથી નકશો મંજુર કરાવ્યા બાદ જે તે જીલ્લા વિકાસ અધિકારીને નિયત નમુનામાં લે. રેકોર્ડ ૬૫ મુજબની અરજી કરવાની હોય છે. તેવા પ્રસંગે-આઠ સેટ (ઓરીજીનલ અને સાત પ્રમાણિત નકલો) આપવાની હોય છે.

અમારી સાથેનો વ્યવહાર બોલાવશે વારંવાર...

## કલમ ૬૫ N.A.:-

જ્યારે પણ ખેતીની જમીનો બીનખેતીમાં તબદીલ કરવાની થાય છે. ત્યારે કલમ ૬૩ મુજબ N.A. કરાવવાની જરૂર પડે છે.

૧. N.A ના પ્રકાર નીચે મુજબ છે.

અ. રહેણાંક માટે N.A

બ. કોર્મશીયલ માટે N.A

ક. ઇન્ડસ્ટ્રીયલ માટે N.A

૨. જ્યારે N.A કરવાની જરૂર જણાય ત્યારે સરકારશ્રીએ મહાનગરપાલિકા/ નગરપાલિકા વિસ્તાર તથા વુડા/સુડા/ઔડા/રૂડા વિગેરે વિસ્તાર માટે કલેક્ટર શ્રીને સત્તા આપેલ છે.

૩. ૩૦૦૦થી ઓછી વસ્તી ધરાવતા ગામોમાં જો ૨-૦૦ એકરથી જમીનનું N.A કરાવવાનું હોય તો જે તે તાલુકા પંચાયતને અને ૨-૦૦ એકરથી વધુ તથા ૩૦૦૦ થી વધુ વસ્તીવાળા ગામો કે જેનો સમાવેશ પેરા નં-૨માં થતો નથી તે તમામ વિસ્તાર માટે જે તે જિલ્લા પંચાયતને સત્તા આપેલ છે.

૪. જો ૫૧-૫૨થી અત્યાર સુધીની જમીનો ગણોત્તીયા રહીત હોય તો ૬૦ દિવસમાં N.A આપવાની જોગવાઈ કરેલ છે.

૫. N.A માટે પણ કલમ ૬૩ મુજબની કાર્યવાહી કરવાની થાય છે તેજ પ્રમાણે અને તેટલા જ કાગળો સાથે ૧+૭=૮ સેટમાં અરજી કરવાની હોય છે.

૬ NA વખતે જમીનનો રૂપાંતર કર માપણી ફી, જમીન મહેસુલ, લોકલ ઇંડ, ભરવાના થાય છે.

૭. જો નવી શરતની જમીનો હોય તો પ્રથમ કલ ૪૩ મુજબ જુની શરતનું પ્રિમિયમ ભર્યા પછી N.A ની અરજી કરી શકો છો.

૮. બીનખેતી પ્રિમિયમ પાત્ર જે જમીનો જુની શરતમાં આવે છે તેનું N.A. કરાવવા માટે કલમ ૪૩ મુજબ પ્રથમ મંજૂરી ફરજીયાત છે.

૯. ટાઉન પ્લાનીંગ/વુડા (સંબંધિત સંસ્થામાં) નક્શા મંજૂર કરાવ્યા પછી જ NA ની અરજી કરી શકાશે.

૧૦. કલમ ૬૩ મુજબ અરજદારના સોગંદનામાંની જરૂર પડે છે.

૧૧. કોઈપણ ટુક્કાધારા અંગે, કોર્ટ કેસ, કે મનાઈ હુકમ કે ખાતેદારોનાં અંદરો અંદરના વિવાદ હોય તો N.A મળી શકે નહીં.

૧૨. ટુક્કાની જમીન હોય તો પણ NA કરી શકાશે.

## કલમ ૬૬/૬૭ (....ભંગ)

૧. એન.એ.કરાવ્યા સીવાય કોઈપણ જમીનમાં અરજદાર નક્શા પાસ કરાવ્યા પછીથી જો નક્શા મુજબનું બાંધકામ કરી દેશે તો તેને કલમ ૬૬ મુજબ નિયમીત કરી શકાશે. તેના માટે કલમ ૬૬ તેમજ ૬૭ મુજબની અરજી સંબંધિત અધિકારી/સંસ્થાને તમામ કાગળો સાથે અરજી કરવાની રહેશે.

૨. અધિકારીશ્રી તમામ પ્રકારની ખાત્રી કર્યા પછી નિયમ મુજબ દંડ વસુલ લઈને આવી અરજીઓ નિયમિત કરી શકે છે.



# Kashyap Shah & Associates

**કલમ ૭૩-અ.અ.હેઠળની જમીનોની માહિતી:-**

૧. તારીખ ૧-૨-૧૯૮૧થી ગુજરાત સરકારે ગુજરાત રાજ્યમાં દરેક આદિવાસીની જમીનો એટલે કે કેન્દ્ર સરકારે જે જમીન શીડ્યુઅલ ટ્રાઇટ તરીકે નક્કી કરેલ છે તે તમામ ખાતેદારોની ખેતી તેમજ બીનખેતીની જમીનોને લેન્ડ રેકર્ડ ૭૩- અ.અ.થી પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકાર તરીકે જમીનને જાહેર કરેલ છે.
  ૨. આવી જમીનો જો જુની શરતની હોઈ તો પણ અને આદિવાસીથી આદિવાસીને વેચવાની હોય તો પણ સંબંધીત અધિકારી શ્રી તથા સંસ્થાની પરવાનગી લેવાની રહે છે.
  - ૩ જો આવી જમીનો બીન આદિવાસી ઇસમોને વેચાણ કરવાની હોઈ તો ગુજરાત સરકારશ્રીની પરવાનગી લેવાની હોય છે.
  ૪. સંબંધીત જીલ્લા કલેક્ટર શ્રીને અરજી કરવાની હોઈ છે અને કલમ ૬૫ તેમજ ૬૩માં જે પેપરો તૈયાર કરવાના હોય છે તેવા જ પેપરો તૈયાર કરવાના હોઈ છે અને ત્રણ સેટમાં તૈયાર કરવાના હોઈ છે.
  ૫. આવી જમીનો ખાસ કરીને હાઉસીંગ સોસાયટી બનાવવા અને કોઈ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ હેતુ માટે બીનખેતી કરાવવાની હોઈ તો જ મંજૂરી મળી શકે છે.
  ૬. આદિવાસી બંધુઓની જમીન સચવાય તે હેતુ સર આ કાયદો અમલમાં આવેલ છે.
  ૭. જો કોઈ ઇસમ આવી જમીનોમાં બીનપરવાનગીથી બાંધકામ યા બાનાખત કરીને યા અન્ય રીતે પ લા તબદીલ કરેલ કીસ્સાઓ ધ્યાનમાં આવે તો કલેક્ટર શ્રી તેવી જમીનોમાં શરતભંગ ગણીને શ્રી સરકાર તરીકે દાખલ (ખાલસા) કરીને તેનો કબજો ખેડુત પાસેથી લઈ શકે છે.
- વધુમાં માહિતી માટે સંપર્ક કરવા વિ. છે.

**સ્વાવલંબી ભારતના સ્વપ્નદષ્ટા વર્તમાન આદરણીય વડાપ્રધાને Make In India**

**પર ભાર મુક્યો છે, વડોદરાના જ કશ્યપ શાહ એ સૂત્ર સાર્થક કરવા જમીન મિલકત સંબંધી સચોટ માર્ગદર્શન માટે તૈયાર છે. ગતિશીલ ગુજરાતના પ્રણેતા વર્તમાન મુખ્યમંત્રી એક જ જગ્યાએથી વિવિધ લાભ માટેના આગ્રહી છે, ત્યારે આ જ વિચારધારા વડોદરા વાસીઓને ચરણે ભેટ ધરનાર**

## **કશ્યપ શાહ**

**સાથે જોડાઈ વડોદરાને ગતિશીલ બનાવી સાચા અર્થમાં Make In India સાર્થક કરીએ....**

## **નીચે મુજબની કાર્યવાહી કરવા /કરાવવા સલાહ માટે મળો**

(૧) સ્થાવર મિલકતની સરકારી કચેરીઓમાં નામફેર જેવા કે....

- બાનાખત - ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટી.
- ગવર્નમેન્ટ વેલ્યુએશન
- ઓરીજીનલ વેચાણ દસ્તાવેજ
- પ્રોપર્ટી કાર્ડ/સીટી સર્વેમાં નામફેર - ઇન્ડેક્સની નકલ - વેરા બીલ/લાઇટબીલ/ગેસ બીલમાં નામફેર/
- રજાચિઠ્ઠી/નકશો/લે આઉટપ્લાન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ - કો. ઓ. હા. સો. માટે વિવિધ નામફેરની કાર્યવાહી

(૨) જમીનોને લગતી વિવિધ પ્રકારની કાર્યવાહી જેમ કે

- ખેતીની જમીનોને બિન ખેતીમાં ફેરવવા
- સરકારી દફતરે નામફેર સહિત કાર્યવાહી જેવી કે...
- જમીનનું બાનાખત - ટાઇટલ કલીયરન્સ
- ૭ અને ૧૨, ૬અ, ૮અ જેવા રેવન્યુ રેકોર્ડમાં માલિક તરીકે નામફેર

(૩) મેરેજ રજીસ્ટ્રેશન સંબંધી કામકાજ તથા NRI રજીસ્ટ્રેશન

(૪) નામદાર કોર્ટ પાસેથી જન્મ/મરણ અંગેનું હુકમનામું

(૫) કુડ અને ડ્રગ્સ લાયસન્સ માટે (૬) ગુમાસ્તાધારા અંગે

**વારસામાં ધન-સંપત્તિ તો આપી, પણ ટાઇટલકલીયર મિલકત આપી કે નહીં? ચકાશો.**



# Kashyap Shah & Associates

તમારી મિલકત તમારી છે એ પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં તમારું નામ હોય તો જ તમારી !



# 9825215839

guj.advocate@gmail.com

પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં નામ દાખલ કરાવવાનું જન્મ-મરણની નોંધ જેટલું જરૂરી છે...

जहरे उपयोगी सेवाओ **अने** समाज कल्याणने लगती सेवाओ  
**नुं अेक मात्र स्थण अेटले रत्न असोसीअेटस**  
**जे तमने पिना मुल्ये संतोषपूर्वक माहीती आपे छे.**

- आधार कार्ड – पानकार्ड लीडिंग प्रोसेस
- डिजिटल पान कार्ड
- अेर टिकिट/ अस टीकीट / रेल्वे टीकीट
- मेरेज रजुस्ट्रेशन / N.R.I. मेरेज स्पेश्यालीस्ट
- गुमास्ता धारा प्रमाणापत्र / उद्योग आधार कार्ड
- नाम बदल / अटक बदलवा माटे गेजेटनुं कार्य
- गेस बील / लाईट बील/ टेक्ष बीलमा नामडेर
- R.T.O ने लगती सेवाओ
- नया तथा रीन्युअल पासपोर्ट
- तमाम प्रकारना सोंगंडनामां
- शुपन प्रमाणा सर्टीईकित, डीस अेबीलीटी सर्टीईकित
- रेशन कार्ड, डीमीरीअल सर्टीईकित, आपकनो दाखलो सीनीयर सीटीऊन कार्ड विगरे प्रमाणापत्रनी माहिती
- जन्म / मृत्युनी नोंधणी ने लगती सेवा
- श्रम शुपी पेंशन योजना, विधवा सहाय
- मा अमृतम कार्ड, आयुध्यमान भारत
- जमीन/मिलकत डानूनी मार्गदर्शन
- GIFT/अक्षीस नो कशर / वेयाला दस्तावेज
- पसीयत नामुं / वील / पेडीनामुं
- मीलकत मांथी हड्ड छोडवानो लेण
- सीटी सर्वे मां/प्रोपर्टी कार्ड मां
- ७/१२/५/अ, ८/अ मां नामडेर ने लगती सेवा

मिलकत लेता पहेला सरकारी डागणोनी चकासणी माटे अने मिलकत जरीद  
कर्याबाद सरकारी ओडीसोमा नाम डेर करवा अेक मात्र विश्वासपात्र स्थान.

# OJAS

तमाम सरकारी नोकरी, नपोदय डोर्म  
शाणा-डोलेजेना अेडमीशन डोर्म  
ओनलाईन लरी आपवामां आपशे.

## E-Stamping - स्टैम्प पेपर नी सुविधा

**धर्मविहार, जैन देरासर सामे, देरापोण,  
राजमहेल रोड, पडोदरा-३६०००१.**

समय : सवारे ६:३० थी सांजे ५:३०

रीषेश : अपोरे १ थी १:३० वागे – रविपारे रज्ज रहेशे

Authorised By

