



ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી

ચોથો માળ, સહયોગ સંકુલ,

સેક્ટર-૧૧, ગાંધીનગર - ૩૮૨૦૧૦

ટેલીફોન નંબર (૦૭૯) ૨૩૨ ૫૮૬૫૯

વેબ સાઈટ :-<https://gujrera.gujarat.gov.in>

ગુજરાત/પરિપત્ર/૧૪/૨૦૧૯

તા. ૧૭/૦૫/ ૨૦૧૯

પરિપત્ર :-

વિષય :- રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના રજીસ્ટ્રેશન માટે રજૂ કરવામાં આવતા જમીનના ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ અંગે.

ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા એક્ટ) તથા તે અન્વયે રાજ્ય સરકાર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલ નિયમો તથા તેને અનુષાંગિક ગુજરાત દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ પેટાનિયમો, હુકમ, પરિપત્રની જોગવાઈ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના રજીસ્ટ્રેશન અંગે પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવતી અરજી સાથે જુદા જુદા અગત્યના સંબંધિત દસ્તાવેજો રજૂ કરવાના થાય છે. જે પૈકી પ્રોજેક્ટ હેઠળની જમીન અંગેના માલિકી કે વિકાસના હક્કો દર્શાવતા દસ્તાવેજો રજૂ કરવા આવશ્યક છે.

રેરા કાયદાની કલમ-૪ (૨)(૧)(A) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) (સામાન્ય) નિયમો ૨૦૧૭, ના નિયમ - ૩(૧) (d) તથા (f) ની જોગવાઈઓ અનુસાર રજીસ્ટ્રેશન માટે રજૂ થયેલ રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ જે જમીન ઉપર નિર્માણ પામનાર હોય તે જમીન અંગે પ્રોજેક્ટ પ્રમોટરશ્રી પાસે તેમની માલિકી હક્ક દર્શાવતો કાયદા માન્ય દસ્તાવેજ રજૂ કરવા પાત્ર છે. જેની ઉપર સુચિત વિકાસ કરવો હોય તે જમીન પ્રમોટરશ્રીની માલિકીની ન હોય તો જમીનના મૂળ માલિકની સંમતિ અંગેની વિગતો સહિતના પ્રમોટરશ્રી અને આવા જમીન માલિક વચ્ચે થયેલા સહયોગ કરાર, વિકાસ કરાર, સંયુક્ત કરાર અથવા યથા પ્રસંગ અન્ય કોઈ પણ કરાર કે ખત તેમજ મૂળ જમીન માલિક ની જમીન પરના માલિકી હક્ક દર્શાવતી માલિકી સંબંધિત કાયદા માન્ય દસ્તાવેજો કે ખત પ્રોજેક્ટ રજીસ્ટ્રેશન અર્થે રેરા કચેરીને રજૂ કરવા પાત્ર થાય છે.

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) (સત્તા મંડળને લગતી બાબતો) નિયમો ૨૦૧૬ ના નિયમ - ૧૦ (e)(ii) કાનુની દસ્તાવેજો, અન્વયેની જોગવાઈઓ મુજબ વિકાસ આધીન રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની જમીનના ટાઈટલ સબંધી દસ્તાવેજોની યોગ્ય ચકાસણી ના આધારે જમીન સબંધી બાબતોમાં ઓછામાં ઓછા ૧૦ વર્ષનો અનુભવ ધરાવતા વકીલ પાસેથી મેળવેલો લેન્ડ ટાઈટલ સર્ચ રીપોર્ટ રજૂ કરવા પાત્ર છે.

વિકાસ આધીન રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની નોંધણી માટેની અરજીઓની ચકાસણી દરમ્યાન ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ ઓથોરીટીને ધ્યાને આવેલ છે કે કેટલાક વિકાસ આધિન પ્રોજેક્ટની નોંધણી માટેની અરજી સાથેના ટાઈટલ સબંધી કાનુની દસ્તાવેજોમાં આ દસ્તાવેજોની કાયદાકીય વૈધતા એટલે કે તેમની કાયદાકીય બાબતો માં પૂરાવા પાત્રતા કે પ્રમાણિત બની શકવાની ક્ષમતા ઉપર મૂળભૂત પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય છે.

કાયદાકીય જોગવાઈઓ અન્વયે ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ ની જોગવાઈઓ મુજબ નિયત સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચૂકવણી કરવામાં આવેલ હોય તેમજ ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની જોગવાઈ મુજબ તેની યોગ્ય નોંધણી ફી ચૂકવીને નોંધણી કરવામાં આવેલ હોય ત્યારે જ આવો કાયદાકીય દસ્તાવેજ કે ખત પૂરાવા પાત્ર બને છે અને તો જ તેને કોઈપણ કાર્યવાહી માટે પ્રમાણિત ગણી શકાય.

જેથી આ પ્રકારના દસ્તાવેજોની યોગ્ય રીતે નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ હેઠળ કરાવવી અતિ આવશ્યક છે. કારણ કે, દસ્તાવેજની નોંધણીથી તેનું યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન થાય છે જે તેમને વધુ અધિકૃતતા આપે છે. આ ઉપરાંત, દસ્તાવેજોની નોંધણીથી પુરાવાનું સંરક્ષણ, ટાઈટલની ખાતરી, દસ્તાવેજોની પ્રસિદ્ધિ થવાથી છેતરપિંડી અટકાવી શકાય છે. આમ, રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ હેઠળ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવવાથી દસ્તાવેજ "Legally Enforceable" બને છે.

ગુજરાત રેરામાં વિકાસ આધીન રીયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના રજીસ્ટ્રેશન માટે કરવામાં આવતી અરજીઓ સાથે જમીન ટાઈટલ સબંધી કાયદાકીય દસ્તાવેજો અને નિયમ અનુસાર લાયકાત

ધરાવતા વકીલ પાસેથી મેળવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ સહિતની અરજીઓ રજૂ કરવામાં આવે છે. પરંતુ આ અરજીઓમાં રજૂ કરેલ દસ્તાવેજો કે લેખો જેવા કે ૧) વેચાણ માટેનું માલિકી ફેરખત (Conveyance) ૨) સહયોગ કરાર ૩) વિકાસ કરાર ૪) સંયુક્ત કરાર અથવા ૫) સોંપણી કરાર કે અન્ય કોઈ મથાળા હેઠળ થયેલ કરાર સંબંધિત દસ્તાવેજો કે ખત રજૂ કરવામાં આવે છે ત્યારે આવા દસ્તાવેજો કે ખત ઉપર ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ ની જોગવાઈઓ અનુસારની યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ચૂકવેલ ન હોવાનું તેમજ ઘણી વખત ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની જોગવાઈઓ મુજબ યોગ્ય નોંધણી ફી ભરીને નોંધણી કરવામાં આવેલ ન હોય તેવું જણાઈ આવેલ છે. એટલે કે ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ ની કલમ - ૩૪ ની નીચે મુજબની જોગવાઈઓનું પાલન ન થયા હોવાનું જણાઈ આવેલ છે.

આ જોગવાઈ મુજબ " યોગ્ય સ્ટેમ્પવાળા ન હોય એવા લેખો , પુરાવા, વગેરે લઈ શકશે નહીં. (કલમ - ૩૨ (ક) ની પેટા કલમ (૧) પેટા કલમ - ૧ માં ઉલ્લેખેલ ન હોય તેવો) જેના ઉપર ડ્યુટી લેવાની હોય એવા કોઈ લેખ, તે ઉપર યોગ્ય સ્ટેમ્પ માર્યો ન હોય તો જેને પુરાવા લેવાનો અધિકાર કાયદા ઉપરથી અથવા પક્ષકારોની સંમતિથી હોય એવી કોઈ વ્યક્તિથી કોઈપણ હેતુ માટે પુરાવામાં લઈ શકાશે નહિ અથવા એવી વ્યક્તિ અથવા કોઈ સરકારી અધિકારીથી તેના ઉપર કાર્યવાહી કરી શકશે નહીં અથવા તેને પ્રમાણિત ગણી શકાશે નહીં."

આમ છતાં જમીન સંબંધિ દસ્તાવેજો કે ખત ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ ની કલમ -૩૪ નો ભંગ કરતા હોવા છતાં વિકાસ આધીન પ્રોજેક્ટ માટે ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ આપતા વકીલશ્રી ઓ દ્વારા જમીન સંબંધી ટાઈટલ યોગ્ય હોવાના પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે છે અને પ્રમોટરશ્રી દ્વારા આવા ખામીયુક્ત દસ્તાવેજો અને તે અંગે વકીલશ્રીએ આપેલ રીપોર્ટ ગુજરાત રેરામાં રજૂ કરવામાં આવે છે.


રેરા કાયદા અન્વયે વિકાસ આધીન પ્રોજેક્ટની નોંધણી સમયે વિકાસ આધીન પ્રોજેક્ટ ની જમીનના ટાઈટલ ની રેરા ઓથોરીટી દ્વારા યોગ્ય ખરાઈ કાર્ય બાદ જ વિકાસ આધીન

પ્રોજેક્ટને નોંધણી કરી આપવાની જોગવાઈના અનુસંધાને આ પરિપત્ર દ્વારા તમામ વિકાસ આધીન પ્રોજેક્ટના પ્રમોટરશ્રીને તથા આવા વિકાસ આધીન પ્રોજેક્ટની જમીન અંગે પ્રમોટરશ્રીની માલિકી વિશે, કે મૂળ જમીન માલિક ની જમીન માલિકી વિશે, તથા પ્રમોટરશ્રી અને જમીન માલિક વચ્ચેના કરાર સંબંધે દસ્તાવેજો અંગે ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ આપતા વકીલશ્રીઓને તાકીદ કરવામાં આવે છે કે ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ અને ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ ની જોગવાઈઓ અન્વયે પુરાવા પાત્ર બની શકતા દસ્તાવેજ જ ગુજરાત રેરાને વિકાસ આધિન પ્રોજેક્ટની નોંધણી અરજી સાથે રજૂ કરવા તથા ટાઈટલ ક્લીયર સંબંધે ચકાસણી અન્વયે ધ્યાને લીધેલ દસ્તાવેજો પુરાવા પાત્ર બનતાહોય તો જ ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ આપવું. આ સૂચનાનું ચૂસ્ત પણે અમલ કરવા વિનંતી છે.

આ પરિપત્ર ગુજરાત રેરા દ્વારા ગુજરાત રાજ્યના સુપ્રિટેન્ડન્ટ ઓફ સ્ટેમ્પ અને નોંધણી નિરિક્ષકશ્રીના પત્ર નં. સ્ટેમ્પ /નક્ષણ/ ૨૯૩/૨૦૧૯/૭૧૫૯ તા. ૦૨/૦૫/૨૦૧૯ માં તેમના અભિપ્રાયના આધારે કરવામાં આવે છે. તેમણે સ્પષ્ટ કર્યું છે કે ભાગીદાર અને ભાગીદારી પેઢી એ અલગ વ્યક્તિ (Legal Entity) બનતી હોઈ મિલકતની તબદીલી હેઠળ સ્ટેમ્પ એક્ટ અને રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ મુજબ પ્રવર્તમાન દરે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ફી ભરવાપાત્ર બને છે. વધારામાં તેમણે જણાવ્યું છે કે “ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ ની કલમ -૩૩ હેઠળ યોગ્ય સ્ટેમ્પ આપેલ ન હોય તેવો દસ્તાવેજ કે ખત અટકાયત કરી યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ની વસૂલાત માટે જપ્ત કરવાની જોગવાઈ થયેલ છે. જેથી આવો દસ્તાવેજ યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ની વસૂલાત માટે નાયબ કલેક્ટરશ્રી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મુલ્યાંકન ને મોકલી આપવો.” સંદર્ભિત પત્ર આ સાથે બિડાણ - એ મુજબ સામેલ છે.

ગુજરાત રાજ્યમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટીને લગતા હાલના દર બિડાણ - બી મુજબ સામેલ છે.

વિકાસ આધિન પ્રોજેક્ટની નોંધણી માટેની તમાત અરજીઓના પ્રોજેક્ટ પ્રમોટરશ્રી તથા જમીનના ટાઈટલ સબંધી રીપોર્ટ આપતા વકીલશ્રી દ્વારા આ પરિપત્રનો ચૂસ્ત અમલ કરવા સૂચના આપવામાં આવે છે.


૧૫/૫/૧૯

સચિવશ્રી

ગુજરાત, રેરા

વિડાલગા-બંધ



સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટ ઓફ સ્ટેમ્પ્સ અને નોંધણી સર નિરીક્ષકની કચેરી
સ્ટેમ્પ અને નોંધણી ભવન-૧, લો માળ, સેક્ટર-૧૪, ખ-૫ સર્કલ પાસે, ગાંધીનગર
ટેલીફોન નંબર (૦૭૯)૨૩૨૮૮૫૭૫/૨૩૨૮૮૫૯૨ E-mail : stampd-gnr@gujarat.gov.in

નં.સ્ટેમ્પ/નક્ષણ/૨૯૩/૨૦૧૯ ૧૭૧૫૫

તા.૨/૦૫/૨૦૧૯

પ્રતિ

ચેરમેન/ સેક્રેટરીશ્રી,

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલારીટી ઓથોરીટી,

ચોથો માળ, સહયોગ સંકુલ, સેક્ટર-૧૧,

ગાંધીનગર.

વિષય:- મે. આકાર ડેવલોપર્સ, ગાંધીનગરના RERA હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન થયેલ
પ્રોજેક્ટના એસાઇમેન્ટ એગ્રીમેન્ટની વેલીડિટી બાબત.

સંદર્ભ:- આપની કચેરીના તા.૦૧/૦૪/૨૦૧૯ના પત્ર નં.ગુજરેરા/૨૫૧૯/૨૦૧૮/
લીગલ

ઉપરોક્ત વિષયે સવિનય જણાવવાનુંકે, સંદર્ભદર્શિત પત્રથી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી,
ગાંધીનગર ખાતે નોંધાયેલ દ.નં.૮૮૭ તા.૧૦/૦૧/૨૦૧૯ "સોંપણી કરાર"ના દસ્તાવેજની
ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ અને નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ સંદર્ભે કાયદેસરતા (Validity)
તપાસવા અત્રે મોકલી આપેલ છે.

સદર દ.નં.૮૮૭ તા.૧૦/૦૧/૨૦૧૯માં સમાવેશ થયેલ મોજે કોબા, તા.ગાંધીનગરના
સર્વે.નં.૯૬/૨ની ૫૦૫૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન જેના ટી.પી. સ્કીમ નં.૨ (કોબા) ના ફાયનલ
પ્લોટ નં.૧૦ની ૩૨૨૬ ચો.મી. જમીન લેખ લખી આપનાર અ. નં.૧ થી ૯ ના જમીન માલીકોએ
રજી.દસ્તાવેજ નં.૧૧૫૭૨ તા.૧૧/૦૬/૨૦૧૮થી જમીન ખરીદ કરેલ હતી. જે જમીન મેસર્સ
આકાર ડેવલોપર્સએ નામની ભાગીદારી પેઠી વતી અને તરફે તેના ભાગીદારોના નામે "સોંપણી
કરાર" ના મથાળાથી દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. આ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર તરીકે અ.નં. ૧થી
૯ના વ્યક્તિગત વ્યક્તિઓ તરીકે તથા લખી લેનાર મેસર્સ આકાર ડેવલોપર્સએ ભાગીદારી
પેઠીના ભાગીદારો તરીકે બન્ને અલગ અલગ લીગલ એન્ટિટી બને છે.

- (૧) આ દસ્તાવેજમાં નીચે મુજબની વિગતે લખાણ થયેલ છે.
- (૧) મુદા નં.૧૪માં “ જમીન પરત્વેના હકકો તમો લખાવી લેનાર એટલે કે મે. આકાર ડેવલપર્સની પેઠી અને તેના ભાગીદારોની તરફેણમાં તબદીલ અને એસાઈન કરવા જરૂરી હોય આ સોંપણી કરાર અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરી આપેલ છે.
- (૨) મુદા નં. ૧૫ માં મોજે કોબા, તાલુકો જીલ્લો ગાંધીનગરના સર્વે.નં.૯૬/૨ની ૫૦૫૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન જેને ટી.પી. સ્કીમ નં.૨ (કોબા)માં ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૦ આપવામાં આવેલ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૨૬ ચો.મી. છે તે જમીનના તમામ માલિકી હકકો, કબજા હકકો તથા અમો લખી આપનારના અન્ય જે હકકો છે તે તમામ અમો લખી આપનાર આથી તમો લખાવી લેનારને તબદીલ યાને એસાઈન કરીએ છીએ.
- (૩) મુદા નં. ૧૬માં સદર હુ જમીન પરત્વેના અમો લખી આપનારના તમામ હકકો તમો લખાવી લેનાર મેસર્સ આકાર ડેવલપર્સ અને તેના ભાગીદારોને તબદીલ કરેલ હોય સદરહુ જમીનનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આજરોજ સોંપી દીધેલ છે. તમો લખાવી લેનારે સદરહુ જમીનનો કબજો માલિકી હકકથી સંભાળી લીધેલ છે.
- (૪) મુદા નં. ૧૮માં અમો લખી આપનારે આ સોંપણી કરારથી સદરહુ જમીન પરત્વેના અમો લખી આપનારના તમામ હકકો તમો લખાવી લેનારને તબદીલ યાને એસાઈન કરેલ હોય તથા જમીનનો કબજો તમોને સોંપી દીધેલ હોય સદરહુ જમીનમાં અમો લખી આપનારનો વ્યક્તિગત રીતે કોઈ હકક હીસ્સો રહેતો નથી.
- (૫) મુદા નં.૧૯ માં સદરહુ જમીન પરત્વેના તમામ હકકો અમો લખી આપનારે તામે લખાવી લેનારને આ સોંપણી કરારથી તબદીલ યાને એસાઈન કરેલ હોય હવે પછી સદરહુ જમીનના તમો લખાવી લેનાર પેઠી અને તેના ભાગીદારો માલિક કબજેદાર થાવ છો. સદરહુ જમીન તમો તમારૂં દિલ યાહે તે રીતે વાપરવા, ભોગવવા, વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસથી તબદીલ કરવા, તેમાં સ્કીમ કરવા, બાંધકામ કરવા, સભ્યો લેવા તથા તમારૂં દિલ યાહે તે રીતે અન્ય કાયદેસરના કાર્યો કરવા હકદાર છો.
- (૬) મુદા નં.૨૦માં આ સોંપણી કરારના આધારે સદરહુ જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં અને સરકારી અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં તામે લખાવી લેનારના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની તે અંગે અમો લખી આપનારની જ્યાં સહી સંમતિની જરૂર પડે ત્યાં અમો કરી આપીશું.
- (૨) ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ની કલમ ૨(જ) હેઠળ “માલિકી ફરેખત”ની વ્યાખ્યા નીચે મુજબ છે.

‘માલિકી ફેરખત’ (Conveyance) માં,

- (૧) વેચાણ માટેનું માલિકી ફેરખતનો,
- (૨) દરેક દસ્તાવેજ (લેખનો),
- (૩) કોઈપણ દીવાની અદાલતનો દરેક હુકમ નામુ અથવા આખરી હુકમનું હુકમનામુ,
- (૪) બે અથવા વધુ કંપનીના પુનઃરચના અથવા કંપનીઓના વીલીનીકરણ અથવા જોડાણના સંબંધમાં, કંપની અધિનિયમ ૨૦૧૩ની કલમ ૨૩૨ હેઠળ નામદાર નેશનલ કંપની લો ટ્રીબ્યુનલએ કરેલ દરેક હુકમ અને બેન્કીંગ રેગ્યુલેશન એક્ટ ૧૯૪૯ની કલમ ૪૪એ હેઠળના બેન્કીંગ કંપનીઓના જોડાણ અથવા વિસર્જનના સંબંધમાં રિઝર્વ બેન્ક ઓફ ઇન્ડિયાએ કરેલ દરેક હુકમ,
- (૫) ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (સન ૧૯૬૨નો ગુજરાતના ૧૦)મા હેઠળ રજિસ્ટર્ડ થયેલ અથવા રજિસ્ટર્ડ થયેલ હોવાનું ગણાતી સહકારી મંડળી અથવા બિન-વ્યાપારી કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૯૫૯ (સન ૧૯૫૯નો મુંબઈનો ૨૫મો) અથવા યથા પ્રસંગ ગુજરાત માલિકી ફલેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ (સન ૧૯૭૩નો ગુજરાતનો ૧૩મો) હેઠળ રચાયેલ અને રજિસ્ટર્ડ થયેલ કોર્પોરેશન અથવા એસોસિએશને પોતાના સભ્યોને અથવા ફાળવણીદારને આપેલ જગ્યાને લગતી ફાળવણીનું કોઈ લખાણ અથવા ફાળવણીપત્ર,

જેના ઉપરથી જંગમ અથવા સ્થાવર મિલકત અથવા કોઈપણ અસ્કયામત અથવા કોઈપણ મિલકતમાંનું હિત કોઈપણ હયાત વ્યક્તિને તબદીલ કરવામાં આવ્યું હોય અથવા તેમાં નિહિત થયું હોય અને અનુસૂચિ-૧ થી અન્યથા સ્પષ્ટપણે ઠરાવ્યું ન હોય તેનો,

સમાવેશ થાય છે,

સ્પષ્ટીકરણ : આ ખંડના હેતુ માટે જેના ધ્વારા કોઈ મિલકતના સહ-માલિકે પોતાનું હિત તે મિલકતના અન્ય સહ-માલિકને તબદીલ કર્યું હોય અને ભાગીદારીનો લેખ ન હોય તેવો કોઈપણ લેખ, જેનાથી હયાત વ્યક્તિઓની મિલકત તબદીલ થતી હોય તેવો લેખ છે એમ ગણાશે.

ઉપરોક્ત જોગવાઈ ધ્યાને લેતાં વાદવાળા “સોંપણી કરાર”ના લેખથી લખી આપનાર અ.નં. ૧થી ૯ના વ્યક્તિઓની માલિકીની જમીન તથા તેનું હિત લખી લેનાર મેસર્સ આકાર ડેવલોપર્સએ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો તરીકે ભાગીદારી પેઢીને તબદીલ થાય છે. જેથી, આ સોંપણી કરારના લેખનો સમાવેશ ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ની કલમ-૨ (જ) હેઠળ “માલિકી ફેરખત” હેઠળ થાય છે. જે ઉપર ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ની અનુસૂચિ-૧ ના આર્ટિકલ ૨૦ હેઠળ “માલિકી ફેરખતનો વિષય હોય તેવી મિલકતી બજારકીંમતની રકમ ઉપર ૪.૯૦% લેખે સ્ટેમ્પ ડયુટી વસુલ લેવાપાત્ર બને છે.

(3) સદર "સોંપણી કરાર"ના મથાળાથી થયેલ દસ્તાવેજની ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ની જોગવાઈઓ સંદર્ભે તેની કાયદેસરતા તપાસતાં ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ની કલમ-૩૪ની જોગવાઈ નીચે મુજબ છે.

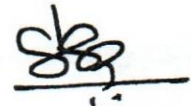
૩૪. યોગ્ય સ્ટેમ્પવાળા ન હોય એવા લેખો, પુરાવા, વગેરેમાં લઈ શકાશે નહિ :-

(કલમ ૩૨-કની પેટા કલમ (૧)માં ઉલ્લેખેલ ન હોય તેવો) જેના ઉપર ડયુટી લેવાની હોય એવા કોઈ લેખ, તે ઉપર યોગ્ય સ્ટેમ્પ માર્યો ન હોય તો જેને પુરાવા લેવાનો અધિકાર કાયદા ઉપરથી અથવા પક્ષકારોની સંમતિથી હોય એવી કોઈ વ્યક્તિથી કોઈપણ હેતુ માટે પુરાવામાં લઈ શકાશે નહિ, અથવા એવી વ્યક્તિ અથવા કોઈ સરકારી અધિકારીથી તેના ઉપર કાર્યવાહી કરી શકાશે નહિ અથવા તેને પ્રમાણિત ગણી શકાશે નહિ.

ઉપરોક્ત કલમ-૩૪ની જોગવાઈ હેઠળ સદર "સોંપણી કરાર"ના મથાળાથી થયેલ દસ્તાવેજ ઉપર યોગ્ય સ્ટેમ્પ માર્યો ન હોઈ આ દસ્તાવેજ પુરાવાપાત્ર બનતો નથી, જેથી તે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે પ્રમાણિત બનતો નથી.

(૪) સદર "સોંપણી કરાર"ના મથાળાથી થયેલ દસ્તાવેજની ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ની જોગવાઈઓ સંદર્ભે તપાસતાં આ દસ્તાવેજ ઉપર રૂ.૩૦/- ની નોંધણી ફી ભરપાઈ થયેલ છે. ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ ૧૯૦૮ની કલમ-૭૮ હેઠળ રાજ્ય સરકાર ધ્વારા ઠરાવેલ નોંધણી ફીના દરો મુજબ સદર દસ્તાવેજ મિલકતની કીંમત ઉપર ૧% લેખે નોંધણી ફીને પાત્ર બને છે. જે મુજબ લેખમાં સમાવિષ્ટ થયેલ જમીનની કીંમતની રકમના ૧% લેખે નોંધણી ફીની રકમ વસુલ લેવાપાત્ર બને છે.

(૫) ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ની કલમ-૩૩ હેઠળ યોગ્ય સ્ટેમ્પ વાળો ન હોય તેવો દસ્તાવેજ અટકાયત કરી યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડયુટીની વસુલાત માટે જપ્ત કરવાની જોગવાઈ થયેલ છે. જેથી સદર દસ્તાવેજ યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડયુટીની વસુલાત માટે ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ની કલમ-૩૩ હેઠળ અટકાયત કરી નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સ્ટેમ્પ ડયુટી મુલ્યાંકનતંત્ર, ગાંધીનગરને મોકલી આપનો થાય જે સુવિદિત થાય.



(દિનેશ પટેલ I.A.S.)

સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટ ઓફ સ્ટેમ્પસ

અને

નોંધણી સર નિરીક્ષક

ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર

ભિસારા-બી

The Gujarat Stamp Act, 1958			
Stamp Duty Rate applicable in the State of Gujarat as per Schedule – 1 as on 15/05/2019			
Sr. No.	Sr. No. as per Stamp Act	Article	Stamp Duty Rate
1	4	Affidavit	Rs. 20/-
2	5(ga)	Development Agreement	3.50%
3	17	Certificate of Sale	4.90%
4	20(a)	Conveyance	4.90%
5	20(b)	Conveyance (Related to Co Op Soc. Act)	4.90%
6	20(c)	Conveyance (Related to NTC, Board, etc.)	4.90%
7	26	Exchange of Property	4.90%
8	27(a)	Further Charge (Original Mortgage)	4.90%
9	27(b)(i)	Further Charge with Possession	4.90%
10	27(b)(ii)	Further Charge without Possession	0.25% / 0.50%
11	28	Gift	4.90%
12	29	Indemnity Bond	Rs. 100/-
13	30(a)(i)	LEASE – Slab as per time limit	1.00%
14	30(a)(ii)		2.00%
15	30(a)(iii)to(viii)		4.90%
16	30(a)(c)		4.90%
17	36(a)	Mortgage Deed with Possession	4.90%
18	36(b)	Mortgage Deed without Possession (upto 10cr)	As per Art.6(1)(a)
19	43	Partition Deed (Immovable Property)	As per Art.14
20	44(1)(a)	Partnership – (By Cash)	1% (Max. Rs. 10,000/-)
21	44(1)(b)	Partnership – (By Immovable Property)	4.90%
22	44(1)(c)	Partnership – (By Cash & Immovable Property)	As per 44(1)(a)&(b)
23	44(2)(a)	Alteration of Constitution of Partnership	Remaining Amt. after Cl.1
24	44(2)(b)	Alteration of Constitution of Partnership – (Other than Clause a)	Rs. 100/-
25	44(3)(a)	Dissolution (Immovable property taken by partners)	4.90%
26	45(a) to (e)	Power of Attorney	Rs. 100/-
27	45(f)	Power of Attorney (Sale of Immovable Property for Consideration)	4.90%
28	45(g)	Power of Attorney (For Development of any Immovable Property)	3.50%
29	48	Reconveyance of Mortgaged Property	Rs. 100/-
30	49(a)	Release (Ancestral Property in Favour of Legal Heirs)	Rs. 100/-
31	49(b)	Release (In any other Case)	4.90%
32	52A(ii)	Settlement (In any other Case)	4.90%

ଭିସାୟ-ଓ

33	52B(ii)	Revocation of Settlement (In any other Case)	4.90%
34	55	Surrender of Lease	Rs. 100/-
35	56	Transfer of (Bond, Policy, Mortgage Deed, etc.)	Rs. 100/-
36	57	Transfer of Lease	4.90%

Rate of Registration Fee in various Documents as on 15/05/2019

Sr. No.	Type of Document	Rate of Registration Fee
37	Conveyance (Sale Deed)	1% of Consideration Amount
38	Agreement to Sale (With Possession)	1% of Consideration Amount
39	Lease Deed	1% of Average Lease Amount
40	Mortgage Deed	1% (Maximum Rs.5000)
41	Gift Deed	1% of Market Value
42	Partnership Deed	1% of Market Value
43	Partition Deed	1% of Market Value
44	Exchange Deed	1% of Market Value
45	Allotment Letter	1% of Market Value
46	Will	Rs. 30/-
47	Release (With Consideration)	1% of Consideration Amount
48	Power of Attorney (With Possession and Consideration)	1% of Consideration Amount