इतालवी नोटरी गाइड

इटली में रहकर व्यापार करना “ हिन्दी गाइड ”

राष्ट्रीय नोटरी परिषद द्वारा संपादित

CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

सहयोग देने के लिये ABI इतालवी बैंक ऐसोशिएशन का धन्यवाद

नोटरी :

नोटरी एक सार्वजनिक अधिकारी होता है। जिसे इतालवी सरकार ने सभी जीवित व्यक्तियों और वसीयत के दस्तावेज़ तैयार करने का अधिकार दिया है और जनता में सार्वजनिक विश्वसनीयता जगाता है। पारिवारिक क्षेत्र में काम करने के अलावा नोटरी कई क्षेत्रों में काम करता है , जिनमें अचल संपत्ति का चलाव (घरों की खरीद फ़रोख्त, दफ़्तर , ज़मीन , फार्म हाउस , लेबोरेटरी , उपहार , बंटवारा , भूमि , संबंधी , ऋण आदि) ज्यादा बड़ी फर्म का हस्तांतरण व्यक्तिगत रूप में या कंपनी के रूप में (बनाना या भंग करना , कंपनी में वैधानिक परिवर्तन , हस्तांतरण और फर्म को किराये पर उठाना आदि)

इतालवी नोटरी बहुत सख्त सरकारी नियंत्रण में काम करता है जो नागरिकों के संबंध में उसके काम को और विश्वसनीय बनाता है ।क्योंकि उसके द्वारा बनाये गये सब दस्तावेज़ आयकर विभाग द्वारा (हर 2 महीने में) और कानून मंत्रालय द्वारा (हर २ साल में) उचित कर निर्धारण और कानूनों का पालन करने के लिये जाँचे जाते हैं।

इसके अलावा जिला नोटरी परिषद उसके आचरण पर नज़र रखती है। कार्य में अनियमितता के मामले में उसे अनुशासनात्मक कार्यवाही का सामना और जुर्माना भरना पड़ता है। जो एक स्वतंत्र राज्यीय अनुशासन कमीशन को सौंपे जाते हैं और एक जज की देख रेख में कार्यवाही करता है। यह तटस्थता की पूरी गारंटी देता है।

इतालवी नोटरी सरकार के लिये सभी दस्तावेज़ों से संबंधित टैक्स वसूलते हैं (पंजीकरण टैक्स , भू संबंधी कर , गिरवी रखी गयी संपत्ति पर टैक्स आदि) और अपने सूचना विज्ञान द्वारा हर साल कुछ अरब यूरो प्रत्यक्ष कर और पूंजीगत लाभ के रुप में सरकार पर बिना कोई भार डाले जमा कराते हैं चाहे वे मुवक्किल से न लिये गये हों।

सरकारी नोटरी दस्तावेज़ :

नोटरी सरकारी विश्वसनीयता प्रदान करता है यानि वे सब दस्तावेज़ जिन्हें वह बनाता है वे एक मान्य कानूनी सबूत होते हैं। इसलिये सब लोगों को और जजों को भी वे सत्य मानने पड़ते हैं यानि जो नोटरी द्वारा सत्यापित होते हैं। जाली सबूतों के आधार बनाये गये दस्तावेज़ों को छोड़कर।

इसलिये नोटरी को व्यक्तिगत रुप से अपने पास आने वाले मुवक्किलों की वास्तविक इच्छा और उनके ध्येय की जाँच कर लेनी चाहिये। आखिर में न्यायोचित किफायती और उचित दस्तावेज़ बनाना।

उसके बाद नोटरी को मसौदा तैयार करने से पहले मुवक्किल को सलाह देना अनिवार्य है।

दस्तावेज़ की गारंटी

नोटरी को अपना काम पूरी स्वतंत्रता और निष्पक्षता से करना चाहिये। इसलिये उसे यह भूलकर, कि किसने उसे काम दिया सब मुवक्किलों के हितों की समान रूप से रक्षा करनी चाहिये। उसे हर उस बार हस्तक्षेप करने से दूर रहना चाहिये जिसमें उसके अपने हित जुड़े हों जैसे- दस्तावेज़ बनवाने आये पक्षों में उसके अपने रिश्तेदार भी शामिल हों।

नोटरी के काम की भूमिका पहले से ही प्राथमिक उपाय के रूप में सत्यता की जाँच करना है

उसका कर्तव्य कानून का पालन करवाना है और वह कानून द्वारा प्रतिबंधित दस्तावेज़ों को न तो स्वीकार कर सकता है और न ही उसे स्वीकार करने चाहियें। कोई भी दस्तावेज़ बनाने के लिये स्वीकार करने से पहले यह जाँच कर लेनी चाहिये कि उसके पास आने वाले लोग कौन हैं और उनकी पहचान भी सुनिश्चित कर लेनी चाहिये।

नोटरी का उसके बाद यह फर्ज बनता है कि वह इस बात की जाँच कर ले कि वे पक्ष भी कानूनी रुप से दस्तावेज़ बनवाने के लिये वैध हैं। विशेष रुप से असक्षम और कानून से संबधित लोगों के विषय में, नोटरी को जाँच करनी होगी कि व्यक्तिगत रुप से उसके सामने उपस्थित व्यक्ति के पास वैध रुप से जारी प्रतिनिधित्व करने और दस्तावेज़ बनने के दौरान उपस्थित रहने का अधिकार हो।

नोटरी अपने सामने घोषित इच्छा के पालन की जाँच को केवल इतालवी कानूनी नियमों के तहत ही करने को बाध्य नहीं है बल्कि विदेशी नियमों के तहत भी। अगर किसी विशेष मामले में विदेशी तत्वों की उपस्थिति पाई जाती है तो नोटरी को वास्तविक मामले से संबंधित अंर्तराष्ट्रीय निजी अधिकार के अनुसार लागू करने योग्य कानून का पता लगाना होगा। और मूल्यांकन करना होगा कि पक्षों की इच्छा लागू करने योग्य नियम के अनुसार है या नहीं।

पुनरावर्तन की जाँच

पुनरावर्तन कानून की धारा के तहत मुवक्किल और असली कार्यवाही करने वाले की पहचान करनी और संभावित संदिग्ध कार्यवाही की चिन्हित सूचना इतालवी बैंक के अर्थ संबंधी सूचना इकाई UIF को भेजनी होगी। इतालवी बैंक के अर्थ संबंधी सूचना इकाई द्वारा दिये गये ब्यौरे के अनुसार, पेशेवरों द्वारा की गयी लगभग 90% संदिग्ध कार्यवाहियों की सूचना नोटरी द्वारा दी जाती है। इस बात से यह पता चलता है कि नोटरी किस तरह जनता सेवा करता है लेकिन वैद्यता की जाँच में संगठनों के साथ है।

नोटरी दस्तावेज़ की भाषा

कानून के अनुसार दस्तावेज़ इतालवी में लिखे जाने चाहियें। लेकिन जब पक्ष इतालवी नहीं जानने की घोषणा करते हैं, तब नोटरी दस्तावेज़ विदेशी भाषा में भी लिखा जा सकता है लेकिन नोटरी को भी वह भाषा आनी चाहिये।

विदेशी भाषा की मूल प्रति के साथ इतालवी भाषा के अनुवाद की एक प्रति लगायी जायेगी। अगर नोटरी पक्षों की भाषा नहीं जानता है तो भी नोटरी दस्तावेज़ पक्षों द्वारा चुने गये दुभाषिये की उपस्थिति में लिखा जायेगा लेकिन उसके साथ ही दुभाषिये द्वारा किये गये अनुवाद की एक प्रति लगाई जायेगी। इस तरह विदेशियों के लिये भी नोटरी दस्तावेज़ द्वारा सौदा करके फायदे उठाने की संभावना सुनिश्चित की गयी है।

नोटरी दस्तावेज़ का और उसके होने वाले विदेशी भाषा में अनुवाद की, अगर ज़रुरत है तो नोटरी को वह दुभाषिये की मदद से पक्षों को पढ़वाना पड़ेगा। इस तरह दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर करने से पहले पक्षों को पता चल जायेगा कि जो कुछ उनकी इच्छानुसार लिखा जाना था वह दस्तावेज़ में ठीक तरह से लिखा गया है।

दस्तावेज़ों का संरक्षण और उनका विज्ञापन

अगले कदम के रुप में नोटरी दस्तावेज़ों को सरकारी अचल संपत्ति के रजिस्टर, ओद्योगिक रजिस्टर दीवानी रजिस्टर में और न्यायिक संस्था में। नोटरी दस्तावेज़ का विज्ञापन पक्षों का दायित्व नहीं है बल्कि नोटरी का एक नियमानिष्ठ कर्तव्य है। कानून द्वारा सौंपे गये इस कर्तव्य की वजह से इतालवी सरकार के सरकारी रजिस्टर विश्वसनीय, संशोधित और लगभग वास्तविक समय में पूर्ण रहते हैं। नोटरी अपने द्वारा बनाये गये दस्तावेज़ों को संभाल कर रखता है इसलिये उनके खोने का खतरा नहीं रहता है। केवल कानून द्वारा आपेक्षित कुछ विशेष मामलों में ही वह असल प्रति पक्षों को सौंप सकता है।

इसके अलावा पक्षों द्वारा मांग करने पर प्रमाण पत्र की प्रति देना नोटरी का काम है। उन प्रतियों की कीमत कानून की नजरों में असल के बराबर है।

असल दस्तावेज़ों का संरक्षण नोटरी के काम छोड़ने के बाद भी सुनिश्चित है क्योंकि उसके काम छोड़ने के बाद सब दस्तावेज़ इतालवी सरकार के न्याय मंत्रालय के नोटरी लेखागार में जमा करवा दिये जाते हैं जो उनका संरक्षण करता है और प्रमाण पत्र प्रति देने में भी सक्षम है।

नोटरी की जिम्मेदारी

एक सरकारी अधिकारी के रुप में कानून और नितिशास्त्र की नियमावली में निर्दिष्ट नियमों का बिल्कुल ठीक तरह से पालन करता होता है।

दूसरी बातें सुनिश्चित करने के अलावा -:

- नोटरी दस्तावेज़ बनवाने आये पक्षों की इच्छा का पालन करता हो।
- नोटरी दस्तावेज़नोटरी दस्तावेज़ मान्य हो इसलिये कानून के तहत बनाना।
- नोटरी दस्तावेज़ की कानूनी मान्यता किसी बंधन या तीसरे पक्ष के अधिकार से प्रभावित न होती हो जैसे - संपत्ति का गिरवी होना, प्रतिबंधित होना, दासता या हथियायी गयी हो आदि।

अगर नोटरी अपने पेशेवर कर्तव्यों का पालन नहीं करता है तो कानूनन कई तरह से जिम्मेवार होता है - :

नागरिक कानून -: अगर नोटरी ने अपने पेशेवर कर्तव्यों को पूरा न करते हुये किसी का नुकसान किया है तो वह हर्जाना देने को बाध्य है।

दंड विषयक -: अगर उसने कोई अपराध किया हो।

अनुशासनात्मक -: अगर नोटरी नीति शास्त्र के वर्ग के सिद्दांतों का उलंघन करता है तो उसे आर्थिक दंड भरना होगा, या नोटरी के पेशे से एक निश्चित अवधि के निलंबित कर दिया जायेगा अगर मामला बहुत गंभीर है तो पदच्युत कर दिया जायेगा।

इन जिम्मेवारियों के विचारार्थ इतालवी नोटरी सन १९९९ से ऐसे पहले पेशेवरों के रुप में हुये जो अनिवार्य बीमे के तहत सुरक्षित हैं। जो उन्हें कानूनी रुप से नागरिक जिम्मेवारी के मामले में गलती होने पर संरक्षण करता है। इसके अलावा एक और जमानती कोष है जो विधि विरुद्द गलती स्वरुप मामलों में संरक्षण देता है। इतालवी या विदेशी नागरिक जो भी नोटरी के दफ्तर में प्रवेश करता है जानता है कि गलती या धोखाधड़ी के मामले में भी वह पूरी तरह सुरक्षित है बिना किसी अपवाद के।

मुवक्किल के अधिकार और कर्तव्य

मुवक्किल के अधिकार क्या हैं ?

१ - दस्तावेज़ का अनुमानित खर्च , हर प्रविष्टि की जानकारी के साथ। (कर, फीस, और वैट)

2 - हर तरह की जानकारी पाने या आवश्यक कागजात प्रस्तुत करने के लिये , दस्तावेज़ का मसौदा लिखने से पहले सीधे नोटरी से मिलना।

३ - पूरा दस्तावेज़ पढ़ना और उससे संबंधित स्पष्टीकरण।

४ - नोटरी से भविष्य के सभी कर संबंधी परिणामों के बारे में आसान भाषा में समझना।

५ - नोटरी और उसके दफ्तर में काम करने वाले कर्मचारियों की दस्तावेज़ के मसौदे और भेजी गयी जानकारी के बारे में पूरी गोपनीयता।

क्या मुवक्किल के कर्तव्य भी हैं ?

कर्तव्यों से ज्यादा करने योग्य और न करने योग्य कुछ शिक्षायें →

१ गैर कानूनी या चालाकी से भरा दस्तावेज़ बनवाने की मांग करना।

२ मामले से संबंधित सब बातें नोटरी को न बताना या चुप रहना। संपत्ति से संबंधित ज्यादातर मामले जो नोटरी के सामने सुलझाये जाते वे पारिवारिक और व्यक्तिगत परिस्थितियों के परिणाम होते हैं। इसलिये सबको नोटरी के सामने उपस्थित होना चाहिये ताकि दस्तावेज़ अपने निश्चित उद्देश्य को प्राप्त कर सके। मामले के बारे में पूरी जानकारी देने से डरना नहीं चाहिये।

३ दस्तावेज़ के पढ़ने और समझने के समय पूरा ध्यान देना इस तरह नोटरी के लिये हर बात पर प्रकाश डालना और संभावित गलतियाँ ठीक करना ज्यादा आसान होगा, व्यक्तिगत ब्यौरे से संबंधित होने वाली आम गलतियाँ भी ।

नोटरी का चुनाव

नोटरी एक डाक्टर की तरह होता है : एक संपत्ति का रक्षक और दूसरा स्वास्थ का।

नगर पालिका से संबंधित नोटरी चुनना चाहिये ना होने की स्थिति में प्राईवेट नोटरी भुगतान पर। नोटरी का चुनाव अपनी मर्जी से किया जाना चाहिये यह दूसरे पेशेवरों द्वारा थोपा नहीं जाना चाहिये।

नोटरियों की अधिकारिक वेब साइट (www.notariato.it) पर जाकर अपने स्थाई पते के पास पड़ने वाले नोटरी की खोज की जा सकती है। नोटरी का चुनाव निम्न बातों को ध्यान रखकर करना चाहिये : वह विश्वसनीय हो और व्यक्तिगत रुप से अपने मुवक्किल को कितना समय देता है। उसकी सलाह देने की क्षमता और समस्या को हल करने का सही तरीका जो दोनों पक्षों के

लिये फायदेमन्द हो। वह कानूनी रुप से सही काम करता हो और नीति शास्त्र के नियमों का पालन करता हो। उसकी ईमानदारी, उसका पेशेवर ज्ञान और दफ्तर की प्रबंधन कुशलता।

एक विदेशी की इटली में कानूनी स्थिति

जब नोटरी कोअपने काम की व्याख्या करने के लिये सरकारी दस्तावेज़ या निजी लिखित दस्तावेज़ को सत्यापित करने के लिये बुलाया जाता है जिसमें एक या एक से ज्यादा विदेशी पक्ष भाग लेते हैं तो कई नियम पंक्तिबद्ध तरीके से लागू होते हैं। जो एक विदेशी की इटली में कानूनी स्थिति के नाम से जाने जाते हैं। जो सीमायें निर्धारित करते हैं कि अब बहुत फैली हुई हैं। जिनके अंतर्गत विदेशी नागरिक इटली में कानूनी दस्तावेज़ बनवा सकते हैं।

एक विदेशी की इटली में कानूनी स्थिति पर पहला और मूल नियम इतालवी संविधान में मिलता है।जो परिभाषित करता है कि यह कानूनी और अंतराष्ट्रीय समझौते और नियमों के पालन के आधीन है।

एक विषेश अंर्तराष्टीय रचना के स्रोत के संबंध से इटली यूरोपीय यूनियन का भाग होने की वजह से यूरोपियन यूनियन के सदस्य देशों के नागरिक यूरोपीय यूनियन की नियमावली में अपेक्षित नियमों के तहत इटली में मौलिक स्वतंत्रता का लाभ उठाते हैं।यानि अपनी पूंजी और माल की गतिविधि चला सकते हैं कंपनी खोल सकते हैं जिनका लाभ इतालवी नागरिक उठा सकते हैं वे यहाँ काम करने के लिये भर्ती भी कर सकते हैं। उन स्वतंत्रताओं के आधार पर जो यूरोपीय नागरिकता द्वारा सुनिश्चित हैं यूरोपियन यूनियन के नागरिकों को इतालवी नागरिकों के बराबर अधिकार प्राप्त हैं। इसलिये वे भी वे सब कानूनी दस्तावेज़ बनवा सकते हैं जो इतालवी नागरिकों को उप्लब्ध हैं जैसेः किसी अचल संपत्ति या कंपनी का खरीद अनुबंध, अनुबंध पर लोन ले सकते हैं और कंपनी खोलने का अनुबंध बनवा सकते हैं। उन देशों के नागरिक जो यूरोपीय यूनियन का हिस्सा नहीं हैं अन्यथा संक्षेप में कहेंगे इटली में वैद्य तरीके से रहने वाले गैर यूरोपीय नागरिक। वे इटली में वैद्य कानूनी दस्तावेज़ बनवा सकते हैं लेकिन केवल पारस्परिकता की स्थिति में, या फिर केवल एक सीमा में जिसके अंतर्गत एक इतालवी नागरिक उनके देश में वही कानूनी दस्तावेज़ बनवा सकता है जो कि वे यहाँ बनवाना चाहते हैं। पारस्परिकता की शर्त उन कई समझौतों में से किसी एक से पूरी हो सकती है जो इतालवी सरकार ने अंर्तराष्ट्रीय समझौते कई देशों के साथ निवेश की पारस्परिकता की सुरक्षा समझौता करने वाले देशों के नागरिकों की तरफ से किये हैं। पारस्परकिता की शर्त पूरी होने की जाँच करें या नही लेकिन उन दस्तावेज़ों के संबंध में जिनमें नोटरी के हस्तक्षेप की आवश्यकता होती है वह उसी नोटरी को सौंपा गया है। और वह एक अनिवार्य जाँच की ओर इशारा करता है जो कि मामला दर मामला हो। अगर जरूरी हो तो विदेश मंत्रालय की सहायता ली जाये। इस बीच उसका परिणाम इस पर निर्भर करता है कि कानूनी दस्तावेज़ किस तरह का है जो वह पेश करना चाहता है और उसे पूरा करने के लिये राष्ट्रीय कानून का क्या प्रस्ताव है।

पारस्परिकता की शर्त को नजर अंदाज करें या नही लेकिन वे गैर यूरोपीय नागरिक जो इटली में नियमित तरीके से रहते हैं और राष्ट्रीय नियमों के अनुसार उसने पास रहने के लिये वैध दस्तावेज़ हैं तो वे कानूनी दस्तावेज़ बनवा सकते हैं। वह शर्त वैध पेरमेस्सो दी सोज्जोरनो के या लम्बी अवधि के लिये पेरमेस्सो दी सोज्जोरनो पास में होने से सत्यापित होती है। जो उन्हें नोटरी को वह दस्तावेज़ बनाने से पहले दिखानी पड़ेगी जिसके बनवाने के लिये वे उसके पास आयें हैं। विदेशी नागरिकों को अनिवार्य रूप से यह जानना जरुरी है कि ऊपर लिखी शर्तों की जाँच के बाद खास दस्तावेज़ बनने और नोटरी द्वारा सत्यापित करने के बाद भी वह इतालवी कानून द्वारा नियंत्रित होगा।

इतालवी अंर्तराष्ट्रीय निजी अधिकार व्यवस्था यानि नियमों की व्यवस्था जिससे परानागरिकता के खास कानूनी मामलों में न्याय अधिकार और लागू करने योग्य कानून का पता लगाया जा सके। और वास्तव में खुलने पर तेजी से उन खास विदेशी कानून संबंधित मामलों पर केंद्रित भी है। इतालवी कानून और कुछ यूरोपीय नियम कुछ निश्चित अंर्तराष्ट्रीय निजी अधिकार के खास मामले समान रूप से नियंत्रित करते हैं। वास्तव नें मामले के आधार पर पता लगाते हैं, मानदंडों के तरीके से संबंध का कि कई बार इतालवी कानून लागू किया जा सकता है या फिर विदेशी नियम जो मानदंडों के आधार पता लगाया गया हो।कुछ मामलों में दस्तावेज़ की तरफ से चुना गया।

ज्यादा महत्व के मामलों पर ध्यान और प्रकाश डालने के लिये कि यह स्पष्ट किया जाता है कि इतालवी कानून के तहत रहते हुयेः

- कि दंपत्तियों का निजी संबंध राष्ट्रीय कानून कोमूने देई कोनुजी द्वारा नियंत्रित है न होने की स्थिति में सरकारी कानून जिसमें जहाँ विवाहित जीवन बिताया जा रहा है।

- दंपत्तियों के बीच संपत्ति का संबंध उस कानून द्वारा जो उनका निजी संबंध नियंत्रित करता है (उन मामलों के अलावा जिनमें दंपत्तियों ने अपनी संपत्ति के बारे में सरकारी कानून के तहत लिखा-पढ़ी कर रखी हो और उनमें से कम से कम एक इतालवी नागरिक हो या उनमें से कम से कम एक वहाँ रहता हो)

- अनुबंध के दायित्व हर मामले में सन 1980 के रोम समझौते के तहत जिनता उसमें निश्चित किया गया है द्वारा नियंत्रित किये जाते हैं। इसके अलावा कई अलग खास मामलों से संबंधित मानदंड जो कई बार इसमें शामिल हो गये हैं। सीमित स्थितियों के अलावा, अनुबंध के हिस्सों में से आजादी से लागू होने योग्य कोई कानून चुनना। या फिर जो अनुबंध में न हो।
- कंपनी,असोसियेशन,संस्थान या फिर कोई और संस्था, सरकारी या निजी, अगर बिना संबंध के भी हों। ये सब उस सरकारी कानून द्वारा जो देश की संविधान व्यवस्था में निश्चित किया गया है।

विदेशी दंपत्तियों के संबंध में जो अलग देशों के नागरिक भी हो सकते हैं । उनके लिये नोटरी से अपनी संतुष्टि के लिये और अपनी मौत होने की स्थित में अपने बच्चों के उत्तराधिकार के लिये जानना आवश्यक है।

विदेशों से आने वाले दस्तावेज़ या विदेशों को जाने वाले दस्तावेज़ों की योग्यता

साधारण रूप में इटली में विदेश से आने वाले दस्तावेज़ों को मान्यता दिलाने के लिये ज़रुरी है, जो ज्यादातर नियमों के पालन के दौरान होता है कि वे उस देश में (जिस देश के दस्तावेज़ है) इतालवी प्रतिनिधि राजदूत या कोंसलर की शिनाख्ती कार्यवाही से गुजरे जिसका नाम वैधीकरण है। जिसके साथ ऊपर बताये गये अधिकारी सत्यापित करेंगे कि विवादास्पद दस्तावेज़ वैद्य रुप से मूल देश में बनाया गया है और जो ब्यौरा उसमें दिया गया है वह यथोचित वैद्य मानने योग्य है।

यह स्वीकार्य है कि वैधीकरण की कार्यवाही में काफी समय बेकार चला जाता है और समकालीन समय के साधन जो व्यापारिक यातायात की आवश्यकताओं के लिये कम सक्षम हैं। विश्व के ज्यादातर देशों ने, जिनमें इटली भी शामिल है 5 अक्टुबर का लाजा (L'Aja) का समझौता वैधीकरण को समाप्त करने लिये किया। ऊपर बताये गये समझौते के अनुसार, सब समझौता करने वाले देशों ने समझौता कृत देशों से आनेवाले दस्तावेज़ों के संबंध में वैधीकरण को टिप्पण के प्रयोग में बदलने की इजाज़त दे दी है ताकि दस्तावेज़ विदेश में मान्य हो सके। सत्यापन में टिप्पण निहित होता है जो ला जा के समझौते में अपेक्षित एक मानक के अनुसार नोटरी द्वारा लिखा और हस्ताक्षरित और वैध मोहर लगाता है। इस मामले की विशेषता यह है कि विदेशी नगरिक जिसके पास इटली में मान्यता दिलाने के लिये दस्तावेज़ है वह उस देश के सरकारी ऑफिस में जा सकता है जिस देश में वह दस्तावेज़ बना है जो हर समझौता करने वाले देश में नियुक्त है और समझौते के दस्तावेज़ में हर वह देश निर्दशित है जिसे यह स्वीकार है। इस तरह दस्तावेज़ पर टिप्पण लगाकर इटली में कानूनन दस्तावेज़ वैध हो जाता है।

इटली में अचल संपत्ति खरीदना

अचल संपत्ति की खरीद कानूनी रुप से और दोनों पक्षों के सामूहिक हितों और खासतौर से खरीदार का ध्यान रखते हुये हो सके।

इस विशेष मामले में नोटरी की एक बहुत अहम भूमिका उभरती है। चाहे इस कार्यवाही की जटिलता के संबंध में या फिर दोनों पक्षों के संरक्षण के लिये, बिल्कुल उस शुरुआती समय जब दोनों पक्ष खरीदने और बेचने पर सहमत हो जाते हैं। इसलिये खरीदार को (जिसका पक्ष खरीद-फरोख्त में करीब हमेशा कमजोर होता है) बातचीत या मोल भाव शुरु होते ही एक विश्वसनीय नोटरी के पास जाने की सलाह दी जाती है या खरीद प्रस्ताव या शुरुआती अनुबंध पर हस्ताक्षर करने से पहले। जो कठिन और बाध्यकारी होते है। व्यापार को स्वीकार करने से पहले उसके हर पहलू पर नोटरी के साथ विचार- विमर्श कर सकने के लिये। नोटरी के पास जाने से संकोच नहीं करना चाहिये।

नोटरी का चुनाव निश्चित रूप से मुवक्किल पर है (यह किसी स्टेट ऐजेंट या बैंक जिससे लोन मांगा गया है या फिर बेचने वाले द्वारा थोपा नहीं जा सकता)। नोटरी की फीस की खरीदार के जिम्मे होती है। बेचने वाले के साथ हुई किसी दूसरी सहमति के अलावा। इसलिये नोटरी का चुनाव आसामी के विशवास और नोटरी उससे सुनिश्चित सुरक्षित खरीद के संबंध कितना विचार- विमर्श करता है पर आधारित है। अगर किसी के पास विश्वसनीय नोटरी नहीं है तो वह अपने नजदीक के नोटरी के पास जा सकता है

यह बेहद जरुरी है कि किसी भी बाध्यकारी अनुबंध पर हस्ताक्षर करने से पहले निश्चित कर लिया जाये कि सब कुछ नियमित है नोटरी से ली गयी सलाह भी, बेचने से पहले भी। इसके कोई अतिरिक्त खर्च नहीं लगता। पक्षों को व्यक्तिगत रुप से नोटरी के पास जाने और उससे सारी बातें साफ- साफ पूछने और दस्तावेज़ के सारे कानूनी प्रभावों और उसके परिणामों के बारे में समझने का पूरा अधिकार है।

सारे ज़रुरी कागज़ातों की फाईल बनाने की तैयारी में नोटरी को बहुत काम करना पड़ता है।सबसे पहले नोटरी मुवक्किल के उद्देश्यों की पूर्ति के लिये कानूनानुसार एक उचित अनुबंध तैयार करने के लिये दोनों पक्षों की इच्छा का पता लगाता है। इसलिये नोटरी को पूरी तरह समझने के लिये मुवक्किलों से वह सब जानकारी हासिल करनी चाहिये जिसके द्वारा उनके चाहा हुआ उद्देश्य पूरा कर सके। इसलिये अक्सर ऐसा होता है कि नोटरी से सलाह-मशवरे का अन्त शुरुआती इच्छा के बदलाव से होता है क्योंकि उदाहरण के लियेः एक उचित या करों दृष्टिकोण से ज्यादा अच्छा हल मिल जाता है। सिर्फ उस मामले के बारे में ध्यान देना चाहिये जिसमें सारा भुगतान नोटरी अनुबंध लिखने पर करना हो। बल्कि भुगतान का एक हिस्सा बाद में करने के लिये छोड़ा गया हो। इस मामले में नोटरी से गारंटी के स्वरुप के बारे में सलाह ले लेना आवश्यक है जिसे बेचने वाले से उससे संबंधित खर्च के बारे में जाना जा सकता है वास्तव में इसके संरक्षण के लिये कई प्रकार के नियम मौजूद हैं : इकरार नामे से लेकर कानूनी रुप से संपत्ति रहन रखने तक कुछ खास मामलों में संपत्ति का हस्तांतरण केवल कुल कीमत की आखिरी किश्त के भुगतान पर। लेकिन वर्तमान में आर्थिक मंदी के कारण, अतिरिक्त अनुबंधों जैसे किराया देते हुये संपत्ति खरीदना का बनना सीमित हो गया है जिसमें अचल संपत्ति की कुल कीमत किराया देकर उपयोग करते हुये चुकायी जाती है यानि खरीदी जाती है। अनुबंध का रुप स्पष्ट हो जाने पर प्राथमिक सावधानी के रुप में कानून के तहत कई प्रकार से नोटरी को वैद्यता की जाँच करनी होती है। ऐसा सुनिश्चित अनुबंध बनाने के लिये जो भविष्य में भी मान्य हो।

घर किसी व्यक्ति से निजी रुप से, किसी कंपनी, सोसाईटी या इमारत बनाने वाली कंपनी से खरीदा जा सकता है। लेकिन हर मामले में नोटरी जाँच का करेगा : -

- कि बेचने वाला असली मालिक हो और उसके पास घर बेचने का अधिकार हो :

इसलिये वास्तव में नोटरी उन पक्षों की व्यक्तिगत पहचान और दस्तावेज़ बनवाने की योग्यता की दंपत्ति के बीच संपत्ति व्यवस्था के माध्यम से वैद्यता की जाँच करता है जो दस्तावेज़ से संबंधित हों। नोटरी द्वारा पक्षों की व्यक्तिगत पहचान की जाँच की जरुरत व्यक्तिगत पहचान की चोरी रोकने के लिये है। जो उन कानूनी नियमावलियों में बहुत फैली हुई हैं जिनमें लेटिन टाईप नोटरी नहीं है।

- घर गिरवी न रखा हुआ होः

वास्तव में नोटरी आयकर कार्यालय के माध्यम से जाँच करता कि घर पहले से ही गिरवी रखा, बंधित या प्रतिबंधित न हो। इसके अलावा नोटरी को जाँच करनी होगी कि संपत्ति किसी विशेष नियंत्रण में न हो जैसे : सरकारी रिहायशी मकान के रूप में (खरीदार की शीर्ष आवश्यकता या कीमत का बंधन) खास लोगों के हितों के लिये हथियायी हुई न हो, या इतिहास, कला या पुरातत्व संबंधी न हो।

- पहले वाले मालिक द्वारा बिल्डिंग सोसाइटी के सारे खर्चे चुका दिये गये होंः

संपत्ति सौंपने के समय यह बहुत आवश्यक है

कि इमारत के प्रबंधन आधिकारी से प्रमाणपत्र लिखवाकर रखना जरुरी होगा जिसमें यह स्पष्ट हो कि बेचने वाले ने नियमित रुप से बिल्डिंग सोसाइटी के सारे खर्चे चुका दिये हैं। हालांकि खरीदार आखिरी साल के बिल्डिंग सोसाइटी के चुकाने वाले अदा न किये गये खर्च का जिम्मेवार होगा।

- घर का नक्शा बने हुये घर से मेल खाता होः

वास्तव में नोटरी को जाँच करनी होगी कि जमीन का नक्शा अस्तित्व में हो और उसे पक्षों के सामने लाना पड़ेगा। और बेचनेवाले को घोषणा करनी और गारंटी देनी होगी कि जमीन का नक्शा किये गये निमार्ण का अनुसरण करते है।

- कि यह उचित तरीके से जाँच की गयी हो कि शहरी योजना / भवन निर्माण के दृष्टिकोण से अचल संपत्ति नियमित है।
- पक्षों की तरफ से ठीक कर व्यवस्था का मूल्यांकन किया गया हो।

नोटरी मामले से संबंधित कर व्यवस्था का पता लगाता है और पक्षों के सामने रखता है। और पक्षों की आवश्यकता की मांग के संकेतानुसार संभावित होने वाले कर लाभ की जाँच करता है जैसेः पहले घर की खरीद पर कर में छूट या कर का उधार या कर तलाक या संबंध विच्छेद के रजामंदी से स्थानानतरण के लिये कर माफी । नोटरी की कर संबंधी विशिष्ट जानकारी की वजह से वह कानून के तहत कर बचाने के हल की जानकारी देने में सक्षम है। नोटरी खरीदार से कर की आवश्यक राशि दस्तावेज़ पंजीकरण संपत्ति संपत्ति कार्यालय में वसूलने के लिये बाध्य है जिसे वह आयकर विभाग में जमा करवाने का प्रबंध करेगा।

- नोटरी ने उस खरीदार के लिये नियमानुसार विशेष अच्छी सलाह आंक ली हो जो कोई निर्माणाधीन अचल संपत्ति खरीद रहा हो जैसेः जमा की गई राशि के लिये प्रतिभूबंध प्रमाणपत्र जारी करवाना।
- अचल संपत्ति की बिजली आपूर्ति राष्ट्रीय और राज्यीय नियमों के आधार पर प्रमाणित हो।

संयत्र लगी इमारत की बिकी पर उपकरण देना अनिवार्य है और अक्सर नत्थी किया हुआ बिजली आपूर्ति प्रमाणपत्र (APE) जो एक प्रमाणक द्वारा तैयार और विशेष गजट में जारी किया गया हो मुख्य रुप से अचल संपत्ति तापसंयत्र की बिजली की खपत के स्तर के बारे में बताये।

-कि पुनरावर्तन नियम के आधीन धन के भुगतान की और बिचौलिये और स्टेट एजेंसी के कमीशन की जाँच करना।

नोटरी की सारी जाँच दस्तावेज़ पूरा होने पर खत्म हो जाती है।

नियम के अनुसार बिकी के अनुबंध पर हस्ताक्षर करते समय संपत्ति भी सौंपी जाती है फिर भी यह संभव है कि पक्षों की अलग तरह के समझौते पर सहमति हो।

- एक अग्रिम भुगतान बाकी सब कुछ वही रहता है। जिसके बाद भी बेचने वाला संपत्ति का मालिक बना रहता है परिणाम स्वरूप कानून के तहत हर तरह से जिम्मेवार होता है।
- एक मोहलती भुगतान, बेचने वाले की आवश्यकता के अनुसार बिक्री के संविदात्मक अनुबंध में शामिल करते हुये कि एक निश्चित अवधि के अंदर भुगतान किया जायेगा और देरी होने के मामले में दंड भरना पड़ेगा।

नागरिकों के संरक्षण के लिये नोटरी दस्तावेज़ के लिये कानून में अपेक्षित नियम हैं :

अ- नोटरी पूर्ण रूप से दस्तावेज़ का व्यौरा पक्षों को और संभावित गवाहों को समझाना पड़ेगा जिनकी उपस्थिति कुछ खास मामलों में कानूनी रूप से लागू होती है (जैसेः दोनों में से एक पक्ष हस्ताक्षर करने में असमर्थ हो या अपंग हो) यह सुनिश्चित करते हुये कि उन्होंने व्यौरा और उसके कानूनी परिणाम समझ लिये हों। अगर वह ऐसा नहीं करता है तो कानूनी रूप झूठा दस्तावेज़ बनाने का दोषी होगा।

ब- दस्तावेज़ के एक बार पढ़ने और स्वीकार करने बाद उस पर पक्षों और संभावित गवाहों को नोटरी के सामने हस्ताक्षर करने पड़ेगें और आखिर में वह नोटरी द्वारा हस्ताक्षरित किया जायेगा।

स- दस्तावेज़ में नोटरी जो सत्यापित करता है वह हर तरह से एक पक्का कानूनी सबूत है जज के सामने भी। जाली कागजों से बनवाये गये दस्तावेज़ों को छोड़कर।

एक बिकी के बहुत से और साधारण रूप से पेचीदा चरण होते हैं जो केवल नोटरी दस्तावेज़ के हस्ताक्षर करने से ही पूरे नहीं हो जाते। नोटरी को अपने कई महत्वपूर्ण कर्तव्यों का निर्वाह सार्वजनिक रजिस्टर में , विशेष रूप से हस्तांतरण और पंजीकरण करवा के पूरे करने पड़ते हैं।

प्रारम्भिक अनुबंध (या आमतौर पर समझौता कहते हैं)

यह एक पहला अनुबंध होता है जिस पर बेचने वाले और खरीदने वाले द्वारा हस्ताक्षर किये जाते हैं। लेकिन कई बार समझौता खरीद के प्रस्ताव के साथ पहले पेश किया जाता है। समझौते की वचन बद्दता के तहत खरीद या बिकी की जाती है। अचल संपत्ति की कुल कीमत, भुगतान का तरीका, और बिक्री की प्रभावी अवधि और बयाना तय किया जाता है। जो उसी समय खरीदार द्वारा बेचने वाले को दिया जाता है। इस प्रारम्भिक समझौते के तहत (भले ही यह निजी रूप से किया गया है) समझौता करने वाले कानूनी दृष्टिकोण से वचन में बंध जाते हैं जो खरीदार और बेचने वाले दोनों को वचन का पालन करने को बाध्य करता है। अगर खरीदार बयाना देने के बाद घर नहीं खरीदने का निर्णय करता है तो दिये गये बयाने पर बेचने वाले का अधिकार होगा, लेकिन अगर बेचने वाला बयाना लेने के बाद घर नहीं बेचना चाहता है तो उस से खरीदार को दुगना बयाना वापस लेने का अधिकार है। इसके अलावा यह जानने की जरूरत है कि अगर यह समझौता नोटरी दस्तावेज़ पर लिखा जाता है तो इसका पंजीकरण करवाया जा सकता है इस तरह खरीदार उन सारी मुश्किलों से बचाव हो जाता है जो

समझौता और नोटरी दस्तावेज़ बनने के बीच समय में पैदा हो सकती हैं जैसेः अचल संपत्ति गिरवी रखी होना, प्रतिबंधित होना या बेचने वाले का दिवालिया होना। बेचने वाले के दिवालिया होने के मामले में उदाहरण के तौर पर प्रारम्भिक अनुबंध पंजीकृत होने की स्थिति में खरीदार को पूरी दी गई राशि एक मुश्त या भागों में वापस पाने की संभावना प्रदान करता है। इस प्रयोग की सलाह दी जाती है जो खरीदार को बेहतर संरक्षण प्रदान करता है।

दस्तावेज़ को पूरा करने के लिये अगली गतिविधियाँ-

दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर होने के बाद भी नोटरी कानून के तहत कम समय में कई कर्तव्यों का निर्वाह करने के लिये बाध्य है जिसका उद्देश्य एक तरफ से सरकार को टैक्स की राशि का भुगतान और दूसरी तरफ तीसरे पक्ष को विज्ञापन देना और सब नागरिकों के फायदे के लिये कार्यवाही की सुरक्षा है।

नोटरी अल्प समय में करने के लिये बाध्य हैः

अ- दस्तावेज़ का आयकर कार्यालय में पंजीकरण और मुवक्किल की ओर से संबंधित कर का भुगतान।

ब- दस्तावेज़ का सुरक्षण खरीदार की गारंटी और पूरे समूह के लिये- सार्वजनिक पंजीकरण रजिस्टरों सबके संबंध में (तकनीकी रूप से परिभाषित तीसरा पक्ष) ज्ञात और प्रभावी बनाने के लिये। अचल संपत्ति पंजीकरण रजिस्टर से संबंधित रक्षाग्रह में जमा दस्तावेज़ का कानूनानुसार सबको यह जानने का अधिकार देता है कि अचल संपत्ति का मालिक कौन है और यह गिरवी तो नहीं रखी हुई या किसी और बंधन के आधीन है।

स- भू संबंधी हस्तांतरण, इस तरीके से कि भूमि के पंजीकरण का नवीकरण हो जाये।

नोटरी की फीस ?

नोटरी की कोई पूर्व निश्चित या फिक्स फीस नहीं है इसलिये उसकी फीस खरीदार और नोटरी के बीच स्वतंत्र मोल भाव पर छोड़ दी गई है। मांगने पर नोटरी अनुमानित खर्च का एक लिखित ब्यौरा अपने सारे अवयवों और करों के भुगतान समेत देने के लिये बाध्य है। उदाहरण के लिये एक 20,000,000 (दो करोड़) यूरो कीमत की अचल संपत्ति की खरीद पर उसकी फीस 1% से ज्यादा नहीं है।

खरीद पर और कौन से दूसरे खर्चे शामिल हैं ?

जहाँ कोई बिचौलिया बीच में हो (इस तरह कहा जाये रियल स्टेट ऐजेंसी) तो उसकी फीस का दायित्व खरीदार पर है। उदाहरण के लिये ऊपर दी गई कीमत की अचल संपत्ति की खरीद पर उसकी फीस आमतौर पर 3% है

एक घर की खरीद और करों का स्वरूप

अ- भवन निर्माण कंपनी से या मरम्मत करने वाली कंपनी से खरीद

किसी इमारत निर्माण कंपनी से या मरम्मत करने वाली कंपनी से खरीद या बिक्री, कुछ विशेष मामलों में अपवाद, वैट का विषय है जो सीधे बेचने वाली कंपनी की जवाब देही है।

बिक्री की कीमत पर वैट की दरः

10% के बराबर, पहला घर खरीद वाली छूट की अनुपस्थिति में

4% के बराबर पहला घर खरीद वाली छूट के मांगने पर

यही कर व्यवस्था घर निर्माण कोओपरेटिव सोसाइटी के साझीदारों को भी घर सौंपते हुये लागू होती है।

दरें दस्तावेज़ में लिखी बिक्री की कीमत पर लागू होंगी

ब- व्यक्तियों से खरीदः

व्यक्तियों के बीच खरीद या बिक्री रजिस्टर की फीस का विषय है, अचल संपत्ति और भू संबंधी फीसें खरीदार की तरफ से नोटरी को चुकाई जायेंगी जो उन्हें जमा करायेगा। a sua volta आयकर विभाग के पंजीकरण कार्यालय में ।

1- छूट की अनुपस्थिति में

- रजिस्टर की फीस 9%
- अचल संपत्ति फीस 50 यूरो
- भू संबंधी फीस 50 यूरो

2 – रहने के लिये पहले घर की खरीद पर छूट

- रजिस्टर की फीस 2%
- अचल संपत्ति फीस 50 यूरो
- भू संबंधी फीस 50 यूरो

किसी व्यविति को रिहायशी रूप में अचल संपत्ति के हस्तांतरण के मामले में खरीदार पंजीकरण कर को अचल संपत्ति जमीन की मीटर स्क्वेयर के हिसाब से कीमत पर वापस मांग सकता है या फिर उस मूल्य पर जो सरकार द्वारा निर्धारित किया गया है जो अचल संपत्ति के नाप को 115,50 मीटर स्क्वेर से गुना करके निकाला जा सकता है। लेकिन कई बार अचल संपत्ति का मूल्य इस कीमत से ज्यादा हो सकता है। कम से कम के हमेशा 1000 यूरो है।

इटली में लोन या ऋण लेना

अचल संपत्ति गिरवी रखकर लोन लेना हमारी नियमावली में अपेक्षित एक परंपरागत आर्थिक अनुबंध है और करीब हमेशा अनुबंध के पंजीकरण भागों में से एक भाग बैंक द्वारा लिखा जाता है।

लोन पाने लिये सिर्फ किसी बैंक में लोन की प्रार्थना और वे काग़जात पेश करना काफ़ी है जो बैंक मांगता है। वह व्यक्ति जो लोन मांगता है अगर उसे किसी स्पष्टीकरण की आवश्यकता है तो वह बैंक के अतिरिक्त किसी विश्वसनीय नोटरी या उपभोक्ता संगठन से भी मिल सकता है। जो इस बारे में बेहतर सलाह और जानकारी दे सकते हैं। इसके बजाय कि वित्तीयन मध्यस्थ की सेवा ली जाये (लोन दिलाने वाला मध्यस्थ) अगर किसी मामले में ऐसा होता है तो कार्यवाही के खर्चे की कीमत मध्यस्थ की फीस के संबंध में बढ़नी तय हैं जो वह खुद तय करता है। जो कई बार लोन कुछ प्रतिशत होती है।

इसलिये लोन लेने या इसी तरह का कोई आर्थिक ऋण लेने के लिये व्यावहारिक बुद्धि और सावधानी की ज़रूरत है। अब कर्जे के सहारे का चलन गाड़ी, अस्थाई संपत्ति या विलासिता की वस्तुओं को खरीदने के लिये आम हो गया है। भुगतान के लिये इलेक्ट्रोनिक उपकरणों का सहारा अक्सर ऋण लेने वाले की अपनी वचत में होने वाली खतरनाक कमी का आंकलन नहीं करते। इसलिये हमें पूरी तरह पता होना कि अनुचित तरीके से बंटी हुई किश्तों का ढेर लगने पर सोचना चाहिये कि जब और खर्चों का बोझ पड़ेगा तो वास्तविक आय की तुलना में किश्ते चुकाना या तो बहुत मुश्किल या असंभव हो जायेगा तो ऐसी परेशानियों की वजह बनेगीं जो बहुत कुछ सीमित के देंगी, कुछ असली और विशिष्ट मामलों में बिल्कुल अवरोधी आर्थिक व्यवस्था जिसके बारे में सोचा भी नहीं जा सकता। इसलिये कई बार खरीद को छोड़ना या सीमित करना या मुलतवी करना समझदारी का काम है। किसी अनुभवी व्यक्ति से अच्छी सलाह या विचारों का आदान प्रदान भविष्य में सुख शान्ति न खोने में सार्थक हो सकता है। अचल संपत्ति को गिरवी रख कर लोन लेने की लिखित कार्यवाही में नोटरी की अहम भूमिका होती है। उसका हस्तक्षेप कानूनानुसार होता है क्योंकि अचल संपत्ति का गिरवी रखने का अचल संपत्ति पंजीकरण रजिस्टर में संपत्ति का पंजीकरण होता है। नोटरी, अनुबंध की मान्यता की जाँच और संपत्ति के संबंध में उसके मुक्त होने की गारंटी बैंक को देने के अलावा मुवक्किल को दमनकारी शर्तों के कारण संभावित नुकसान की जाँच करता है तथा बैंक और मुवक्किल के साथ होने वाली धोखाधड़ी को रोकता है। अपने अनुभव और ज्ञान से लोन लेने वाले को, उन शर्तों पर प्रकाश डालते हुये जो संविदात्मक असंतुलन पैदा कर सकती है एक उचित हल बता सकता है। इस कार्यविधि के अंतर्गत नोटरी के पास समय जाने के लिये सचमुच बहुत सीमित समय बचता है, अगर ये परेशानियाँ अनुबंध की समाप्ति अवधि पास होने पर प्रकाश में आती हैं तो नोटरी के पास कार्यवाही के लिये बहुत कम संभावनायें बचती हैं । जब अचल संपत्ति खरीदार को

खुद बढ़ाये गये दायित्वों का सामना करना पड़ता और उसके पास किसी भी तरह और समयावधि में धन का वितरण करना अनिवार्य होता है। इसके अलावा यह बात रखने के लिये है कि इस तरह के अनुबंधों को रोकने के लिये नोटरी का हस्तक्षेप एक कानूनी मदद पाने का अवसर प्रदान करता है जो पूरी तरह दस्तावेज़ के खर्चों में शामिल है। अचल संपत्ति गिरवी रखकर लिया गया लोन अचल संपत्ति की खरीद से जुड़ा हुआ है। (जिसे फोन्दारिओ कहते हैं: उस मामले में जिसमें लोन की राशि गिरवी रखी गई अचल संपत्ति की बाजारी कीमत का 80% से ज्यादा न हो) तो या बहुत ही आम है कि प्रसंग के आधार पर बिक्री का दस्तावेज़ नोटरी के सामने लिखा जाये और लोन का भी। इस मामले में भी एक निश्चित समय पहले ही नोटरी से मिलना उपयोगी है इस तरह से कि बैंक की कार्यवाही से संबंधित सारी जानकारी पहले ही मिल जाये। विशेष रूप से लोन की किश्ते भरने के तरीके संबंध में जो अक्सर किये अनुबंध के अनुसार नहीं होता।

जानकारी का अधिकार

उपभोक्ता को, उपभोग के नियम के आधार पर (प्रशासनिक आदेश 206/2005) सही और पूरी जानकारी पाने का अधिकार है- स्पष्ट और समझ पाने लायक- लोन के अनुबंध के लिये, 1 अक्टूबर सन 2003 से ही सी. आई. सी. आर. के स्वीकृत प्रभाव से बैंकों के लिये राष्ट्रीय पारदर्शिता के नये नियमों बैंक ऑफ इटली द्वारा शामिल किया गया है। इस नये नियम के तहत बैंक अपने ग्राहकों के लिये एक जानकारी से पूर्ण कागज अपनी शाखाओं में रखते हैं जिसमें आर्थिक कार्यवाही से संबंधित नियम और अनुबंध की मूल शर्तें जो उसे नियंत्रित करती हैं। इस तरह ग्राहक ज्यादा आसानी से मूल्यांकन और दूसरे बैंकों के लोन संबंधित प्रस्तावों की तुलना और ज्यादा फायदे वाले लोन को चुनने की स्थिति में होता है। इन नियमों की कड़ाई की वजह से लोन लेने वाला एक बार लोन लेने के लिये बैंक चुन लेने के बाद, चुने हुये बैंक से अनुबंध पर हस्ताक्षर करने से पहले, अनुबंध की एक प्रति जो अनुबंध लिखने के लिये उचित हो (या अनुबंध का एक आलेख) उसमें लिखे हुये ब्यौरे का ध्यान से मूल्यांकन करने के लिये पाने का अधिकार है। प्रति लेने से लोन लेने वाला उस बेंक से अनुबंध करने के लिये बाध्य नहीं हो जाता। इस तरह के अधिकार जल्दी से जल्दी प्रयोग करने की उपभोक्ता को सलह दी जाती है। इस तरह ग्राहक विश्वसनीय नोटरी या उपभोक्ता एसोसियेशन से विचार- विमर्श करने के बाद अपने मामले में संभावित बदलाव और उचित सुधार की मांग कर सकता है।

अनुबंध के साथ एक सार लिखा कागज नथ्थी होता है जिस पर स्पष्ट रूप से संक्षेप में अनुबंध के ज्यादा महत्वपूर्ण नियम लिखे होते हैं। अगर उन कागजों को समझने में परेशानी का सामना करना पड़ता है तो बैंक और नोटरी उसके बारे म स्पष्टीकरण देंगे।

ब्याज की दर

लोन के मल्यूकयांकन में ब्याज की दर बुहत ध्यान देने वाले तत्वों में से एक है। ब्याज की दर अपरिवर्तनीय हो सकती है, जब वह लोन की पूरी अवधि में एक सी रहे। या फिर परिवर्तनीय, जिसका विशेष रूप लोन से संबंधित मानकों में उल्लेख और तीसरे पक्ष और निस्पक्षता के मानकों द्वारा परिभाषित हो।

परिवर्तनीय और अपरिवर्तनीय ब्याज का चुनाव योग्यता का सवाल है: जिसके द्वारा लोन लेने वाला खतरा उठाने की जिम्मेवारी का खुद फैसला करता है। लोन के परिवर्तनीय ब्याज की दर आमतौर से अपरिवर्तनीय ब्याज की दर से कम होती है लेकिन समय के साथ इसके बढ़ने का खतरा होता है।

परिवर्तनीय ब्याज की दर के लोन और अपरिवर्तनीय ब्याज की दर के लोन में एक बड़ फर्क होने पर भी, **कई तरह के अनुबंध अस्तित्व में हैं :** जिनमें ऊपर दिये गये मानक बदल या विलीन हो सकते हैं: जैसे **मिश्रित ब्याज की दर का लोन।** जिसके नियम बताते हैं कि लोन लेने वाले का का चुनाव और अनुबंध में ठहराये गये तरीकों के अनुसार अपरिवर्तनीय ब्याज की दर से परिवर्तनीय ब्याज की दर में या विपरीत रूप से बदल सकता है। परिवर्तनीय ब्याज की दर के लोन को काप (cap) के साथ लोन कहते हैं लेकिन एक निर्धारित ज्यादा से ज्यादा सीमा को पार नहीं कर सकता। इसके बाद है परिवर्तनीय ब्याज की दर का लोन लेकिन फिक्स किश्त वाला जिसमें मानकों के संभावित उतार चढ़ाव अनुबंध की अवधि को बढ़ाने या घटाने पर विचार करते हैं। और दूसरे मामलों में भी।

आखिर में दायित्वों का एक पूरा साफ विवरण प्राप्त करने के बाद ध्यान देने की आवश्यकता है कि बैंक ने एक ऋण मुक्ति की योजना रखी है। यह दस्तावेज़ एक तालिका में निहित है जिसमें चुकाने वाली सब किश्तों का एक ब्यौरा आखिरी तारीखों के साथ दिया गया होता है (जो मूल और ब्याज में बंटी हुईं होती हैं) यानि पारिवारिक संतुलन बनाये रखने के लिये एक पूरी योजना।

इसका नाम अग्रिम ऋण मुक्ति की योजना समय की अवधि: आमतौर पर छोटी अवधि के लिये- जिसके दौरान लोन लेने वाले को ब्याज और मूल दोनों चुकाने होते हैं।

दूसरे अतिरिक्त खर्चे

पूरे लोन की कीमत में ब्याज के अलावा दूसरे अतिरिक्त खर्चों का भी योगदान होता है जिनके बारे में समय रहते जानना बहुत आवश्यक है। उनमें से जैसे: सर्वेक्षेण, जाँच और हर प्रविष्टि का खर्च, या फिर इंशोरेंस जो जमानत के रूप में रखी अचल संपत्ति की आग या विस्फोट के खतरों के प्रति गारंटी प्रदान करती है। ये खर्चे कुल लोन की कीमत को बढ़ा देते हैं स्पष्ट करने के उद्देश्य के तहत बैंक लोन लेने वाले को जानकारी देते हैं और लोन लेने वाले को भी अनुबंध लिखे जाने से पहले जानने का अधिकार है। T.A.E.G. (वैश्विक प्रभावी सालाना ब्याज दर) जो लोन की प्रभावी कीमत के अनुपार में लगता है। जो बहुत अहम ब्याज है। सांकेतिक ब्याज के ब्याज के अलावा, दूसरे कर भी लोन का प्रयोग करने के लिये लगते हैं। इस सुची के माध्यम से ग्राहक दूसरे बैंकों द्वारा प्रस्तावित लोन की वास्तविक सदृश्य आधार पर तुलना करने की स्थिति में होना चाहिये।

इसके अलावा अच्छा है कि पहले से ही बैंक से, विश्वसनीय नोटरी से या एसोसिएशन से उन करों के बारे में जो लोन की कीमत बढ़ाते हैं और नोटरी खर्च के बारे में जानकारी ले ली जाये। बैंक लोन की कर व्यवस्था सेक्शन 15 और अनुगामी डी पी आर (DPR) 601/1973 : व्यवहारिक करों के स्थान पर जिस लोन की अवधि 18 माह से ज्यादा ठहराई गयी हो उसमें स्थापन कर लागू होता है जो लोन की राशि का 0.25% होता है लेकन अपवाद स्वरूप घर खरीद, निर्माण या घरों की मरम्मत दूसरे घर को अनुकूल बनाने के लिये इन सब के लिये कर 2% चढ़ जाता है।

जाँच और वितरण में लगने वाला समय:

जब कोई तय अवधि के तहत घर खरीदने को बाध्य हो और देरी होने पर बेचने वाले को दंड देना पड़े तो इस मामले में जाँच में लगने वाले समय का पता होना चाहिये।

नियम के अनुसार अचल संपत्ति गिरवी रख कर लोन लेने में 60 दिन का समय पर्याप्त है लेकिन समझदारी उससे पहले ही कार्यवाही शुरु करने और बैंक के सामने स्पष्ट रूप से अपनी आवश्यकता रखने में है। अपनी मांग रखें कि कार्यवाही तय समय में पूरी हो।

देर से या न भरी गयीं किश्तें: ब्याज की बकाया राशि पर कर और दूसरे खतरे

कोई भी लोन लेने वाला तय समय में किश्त न भर पाने की स्थिति में होने की नहीं सोचता। जैसा कि पहले ही बताया जा चुका है कि इस बात का मूल्यांकन बहुत ध्यान से करना चाहिये ताकि इस नुकसान दायक स्थिति या अप्रत्याशित स्थिति को टाला जा सके। जो कि क्रमवार खतरनाक प्रभाव पैदा करती हैं। पहला, किश्त देर से देने का स्वचलित परिणाम है ब्याज की बकाया राशि पर के देना। ब्याज की बकाया राशि पर कर आमतौर से सांकेतिक ब्याज से ज्यादा होता है जो किश्तें देरी से किश्तें भरने को रोकने के लिये होता है। लेकिन यह भी अपनी सीमित हद से ज्यादा लोन लेनेवाले को कठिनाई में नहीं डाल सकता।

गिरवी रखी अचल संपत्ति की ऋण राशि

अचल संपत्ति पर ऋण एक जमानत है जो अचल संपत्ति से प्राप्त करता है जिसका उद्देश्य अपने अनिवार्य ऋण की उगाही आसान बनाना है जब लोन लेने वाला लोन नहीं चुकाता। इसे पहले स्तर का कहते है अगर पहले से उस पर लोन न लिया गया हो। अचल संपत्ति का लोन के लिये मूल्य निर्धारण करने के लिये स्वीकृत ब्याज जोड़ना पड़ता है वह अपेक्षित जो संभावित देरी से किश्त चुकाने पर लगता है, विशुद्ध संभावित कानूनी खर्चे आदि इस वजह से। जैसा कि ऊपर पहले ही बताया जा चुका है कि **अचल संपत्ति पर लोन के अनुबंध की राशि लोन से काफी ज्यादा लिखी जाती है।**

लोन न चुकाने पर बैंक को गिरवी रखी गयी अचल संपत्ति को नीलामी में बेचने का अधिकार होता है।

बैंक द्वारा मांगी गयी अतिरिक्त जामानत

लोन देने में बैंक सिर्फ अचल संपत्ति की जो जमानत के तौर पर गिरवी रखी गयी है के मूल्य पर ही विचार नहीं करता बल्कि किश्तें चुकाने के लिये लोन लेने वाले की आर्थिक क्षमता भी (जैसे आय का प्रमाणपत्र)। इसी वजह से कई बार तीसरे पक्ष की जमानत मांगी जाती है जैसेः मां या बाप की तरफ से बेटे के लिये। जो लोन मेने वाले के लोन चुकाने में असफल रहने पर उतना भुगतान करने की जमानत देता है जितना लेनदार को चुकाना होता है।जमानत की राशि और सीमावधि निश्चित की गयीं होनी चाहियें।

अग्रिम रूप से लोन चुकाना

जमीनी और अचल संपत्ति लोन के अनुबंध में लेनदार द्वारा अग्रिम रूप से लोन चुकाना कानून में अपेक्षित है। इसलिये लोन लेने वाला एक खास अवधि के बाद कर्ज से मुक्त होने का फैसला ले सकता है यानि अनुबंध बंद करने का। पूरा भुगतान करके। लेकिन साफतौर से उस पूंजी पर ब्याज न देकर जो अभी देना है।

इस कमाई के न होने पर आमतौर पर **अगर** अनुबंध में निहित है तो बैंक एक फीस जिसे कमीशन या कई बार दंड कहते हैं की मांग कर सकता है।

अग्रिम रूप से लोन चुकाने के मामले में कोई कमीशन या दूसरे खर्च अपेक्षित नहीं हैं। या अग्रिम अंशिक धन वापसी या लिखे गये लोन (भागों में अनुगम करते हुये एकत्रित) के निम्नलिखित उद्देश्यों के लियेः किसी बसी हुई अचल संपत्ति इकाई या घर खरीदने के लिये, मरम्मत करने के लिये या अपनी निजी आर्थिक गतिविधि या व्यापारिक गतिविधि व्यक्तिगत रूप से चलाने के लिये।

पुनराम्भ, स्थानान्तरण या (स्थानापन्न) और लोन का स्थानान्तरण या स्थानापन्न

धन के मूल्य की चाल में उतार चढ़ाव और बाजार में नये प्रस्ताव **वर्तमान में चल रही लोन** की शर्तों में बदलाव लाकर कुछ मामलों में फायदा प्रदान कर सकते हैं। ये बदलाव कई साधनों द्वारा किये जा सकते हैं।

पुनराम्भ (कई बार मोल भाव करना बेहतर है) यह बैंक और ग्राहक दोनों के बीच एक नये समझौते से बंधा होता है और मुश्किल से ही सिर्फ एकतरफा लोन लेने वाले की इच्छा का विषय हो सकता है। बैंक के एकमात्र टेक्सट के सेकशन १२० क्वाटेर में अपेक्षित लोन लेने वाले के लिये बचत कराने का नया तरीका है जो **स्थानान्तरण या स्थानापन्न** है। लोन लेने वाला किसी नये बैंक से एक और लोन पहले वाली राशि के बराबर लेने का समझौता के सकता है जिससे वह मूल बैंक का लोन समाप्त कर सकता है। और इसमें मूल बैंक कोई रुकावट नहीं डाल सकता है। नया लोन उसी अचल संपत्ति पर मिलेगा जो पहले वाले बैंक के पास गिरवी रखी हुई है। कार्यवाही का खर्च नये बैंक के जिम्मे होता है। ज्यादा फायदे वाली नयी आर्थिक स्थिति और संभावित रूप से नकदी पाने पर आयी हुई आर्थिक आवश्यकताओं को पूरा करना और आखिर में पुराने लोन को खत्म करके उसी बैंक से या किसी नये बैंक से शुरुआत करना संभव है। लेकिन इस मामले में नये लोन अनुबंध के नये आने वाले खर्चों का ध्यान रखने की जरुरत है।

इटली में व्यापार शुरु करना

इटली में विशेष रूप से अंतिम सालों में व्यापार शुरु करना बहुत बहुत तेज और आसान हो गया है। यानि आसन, तेज, प्रभावी, औपचारिक और आसान कार्यविधि की प्रणाली की वजह से सिर्फ एक नोटरी के कार्यालय में एक ही दुकान के रूप में काम करता है से शुरु किया जा सकता है। वह कंपनी बनाने के लिये सारी कानूनी जाँच करता है और कंप्युटर से सारे आवश्यक काग़जात औद्योगिक पंजीकरण कार्यालय में भेजने का प्रबंध करता है। इतालवी सरकार ने कुछ समय पहले ही आवश्यल पूंजी सीमा कम करके और पंजीकरण के तरीकों को सरल करते हुये कंपनी खोलना आसान बनादिया है। सन 2000 तक नोटरी के सामने बनाई गई एक पूंजी वाली कंपनी को प्रभावित बनाने के लिये जे अनुमानित आवश्यक समय 150 दिन का था वह अब नोटरी द्वारा बनाये गये दस्तावेज़ से जरूरी मामलों में उसी दिन से नही तो ३-४ दिन के अन्दर प्रभाव में आ जाती है।

इसके अलावा पूरी प्रणाली एक उच्च स्तर की सुरक्षा प्रदान करती है जो नोटरी द्वारा अनुगम करते हुये पहले से ही न्यायोचित जाँच और व्यक्तिगत ब्यौरे की विश्वसनीयता तक एक प्रभावी और उच्च स्तर के बुनियादी ढांचे द्वारा पहुंच पर आधारित है।

इटली में व्यापार व्यक्तिगत रूप से या बड़े परिमाण में जैसे कंपनी के रूप में चलाया जा सकता है। दोनों संस्थान दीवानी कानून के तहत आते हैं।

व्यक्तिगत व्यवसाय

अपना खुद का व्यवसाय व्यापारिक या खेती का व्यवसाय खोलना कानूनी रूप से एक ज्यादा सरल और सस्ता है। व्यक्तिगत व्यवसाय उन लोगों के लिये ठीक है जो छोटे स्तर पर और छोटे परिमाण में खेती की या व्यापारिक गतिविधियाँ चलाना चाहते हैं।

व्यक्तिगत व्यवसायी मुख्य व्यक्ति होने की वजह से अकेले व्यापार के असफल होने का खतरा उठाता है लेकिन उसे काम चलाने और प्रबंधन के लिये स्वायतता से कोई भी फैसला लेने का अधिकार है अपनी व्यवसायिक क्षमताओं का पूरा फायदा उठाते हुये।

व्यवसायी की योग्यता है कि आसानी से व्यवसाय से अपने निजी क्षेत्र में धन का हस्तांतरण करे।

व्यवसायी वह होता है जो अपनी आर्थिक गतिविधियाँ नियमित रूप से अपने या दूसरों के उत्पादक साधनों (पूंजी और श्रम) या जो जरूरी हो।

वह सारी संपत्ति कंपनी के नाम होती है जो व्यवसायी द्वारा काम करने के लिये जुटाई गयी होती है। एक बार कंपनी शुरु करने के बाद व्यवसायी द्वारा बेची जा सकती है अगर वह उसे और नहीं चलाना चाहता और उसकी उपयोगिता को धन में बदलना चाहता है। अपनी जिम्मेवारी के तहत व्यवसायी को कंपनी का उधार अपनी निजी संपत्ति से चुकाना पड़ेगा।

व्यवसायी व्यक्तिगत रूप से साझेदार नहीं रख सकता लेकिन सहयोगी और अपने अधीन असल कामगारों उपयोग कर सकता है। जब उसके सहयोगी उसके पारिवारिक लोग हों तो वह पारिवारिक कंपनी होती है जो एक आसान और विशेष नियंत्रण के आधीन काम करती है।

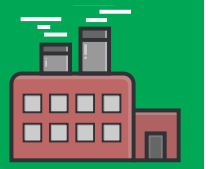
एक निजी व्यवसाय साधारण और सीमित औपचारिकताओं की मांग करता है इसलिये चैंबर ऑफ कॉमर्स जहाँ पंजीकरण कार्यालय है में पंजीकरण कराना और सिर्फ वैट नंबर लेना काफी है।

इसके अलावा व्यवसाय करने के लिये व्यवसाय से संबंधित लाईसेंस या प्रशासनिक आज्ञा पत्र चाहिये।

व्यवसाय शुरु करने के लिये किसी अनिवार्य पूंजी की आवश्यकता नहीं हैं। व्यवसायी द्वारा व्यापार के लिये निर्दिष्ट पूंजी कंपनी के बैंक खाते में जमा की जाती है।

एक प्रभावी कंपनी की खरीद में एक और विकल्प हो सकता है कि खरीद का विषय सीधे-सीधे कंपनी या उसकी शाखा हो सकता है यानि पूरी संपत्ति जैसेः चल अचल संपत्ति, मशीनें, चिन्ह एकाधिकार आदि। जो कार्यात्मक रूप से कंपनी की गतिविधियों के लिये उसके नाम में हैं।

कानून के अनुसार कंपनी की खरीद केवल नोटरी द्वारा तैयार किये गये सरकारी दस्तावेज़ पर या निजी रूप से लिखे गये नोटरी द्वारा सत्यापित दस्तावेज़ पर ही हो सकती है।



कंपनी बनाना

इतालवी सरकार कानूनी रूप से कई तरह की कंपनियाँ बनाने की छूट देती है। इसलिये इनकी जानकारी के लिये नोटरी मदद लेनी चाहिये।
एक संगठनात्मक दृष्टिकोण से ज्यादा अनुकूल, लेकिन विषय के उद्देश्य को पाने के लिये भी, लागाने के लिये पूंजी, हर स्तर का कानूनी दायित्व, और कई प्रकार के करों से संबंधित और आखिर में खातों की जटिलता और संगठनात्मक दायित्व।
जो बिना प्रबंधन की कंपनी और लिमिटेड कंपनी को अलग- अलग करते हैं।

साधारण लिमिटेड कंपनी

लिमिटेड कंपनियाँ व्यक्तियों के संगठन और साधनों से एक साथ उत्पादकता के लिये काम करते हैं। संपत्ति की पूरी स्वायत्ता से। यानि सामाजिक दायित्वों के प्रति कंपनी केवल अपनी संपत्ति के रूप में जिम्मेवार होती है। लिमिटेड कंपनियाँ कानूनी व्यक्तिव से पूर्ण होती हैं यानि आर्थिक गतिधियों से आने वाले अधिकार ओर दायित्वों का फैसला करने में पूरी तरह आजाद और संपत्ति का प्रयोग उत्तम तरीके से पूरी स्वायत्ता से करते हैं।यानि उनकी संपत्ति भागीदारों से और उधार देने वालों से पूरी तरह स्वतंत्र होती है। और जावाब देने की जिम्मेवारी सिर्फ कंपनी की होती है।

ये कंपनियाँ अस्तित्व में हैं:

लिमिटेड कंपनी S.P.A.

प्राइवेट लिमिटेड कंपनी S.AP.A

सीमित दायित्व वाली कंपनियाँ S.R.L.

सीमित दायित्व वाली कंपनियाँ जिनका दायित्व सरल बना दिया हो S.R.L.S.

सीमित दायित्व वाली कंपनी S.R.L.

सीमित दायित्व वाली कंपनी का प्रकार निश्चित रूप से इटली में ज्यादा प्रयोग होता है इसकी खास वजह है इसका संगठनात्मक लचीलेपन का संयोग और सीमित दायित्व। भले ही पहले इसका आकार नियंत्रित था लेकिन अब यह बड़े आकार में भी बनायी जाती है। इसलिये कि इस कि संगठनात्मक विशेषता इसका लचीलापन है और सिर्फ एक व्यक्तिगत ब्यौरे से बताई जा सकती है।
भागीदार व्यक्तिगत रूप से सामाजिक दायित्वों के लिये जिम्मेवार नहीं होते हैं अगर उन्होंने कंपनी के नाम से या कंपनी के लिये काम भी किया हो।
कंपनी के लचीलेपन की विशेषता का सीमित दायित्वों के बेहतर उपयोग के लिये, कंपनी के भागीदारों को कंपनी के विशेष उद्देश्य को पाने के लिये आकार बनाने की छूट देना। प्रबंधन में बहुत ध्यान देने की आवश्यकता है नोटरी की मूल और कानूनी दस्तावेज़ की स्थायी मदद से।
सीमित दायित्व वाली कंपनी का मूल दस्तावेज़ नोटरी द्वारा लिखा जाना चाहिये जो उसे औद्योगिक रजिस्टर में दर्ज करवायेगा। केवल दर्ज होने के बाद ही सीमित दायित्व वाली कंपनी को कहा जा सकता है कि वास्तव में प्रभावी है।
बेहद लचीलेपन के बावजूद प्रबंधन से अनुशासित होती है। यह कंपनी सिर्फ एक प्रबंधक रख सकती है, एक प्रबंध परिषद या आधीन प्रबंधन के रूप में (जिसमें हर प्रबंधक अधीनिस्थ होकर काम करे) या स्वतंत्र (जिसमें हर प्रबंधक स्वतंत्र होकर काम करे) या हर काम के लिये प्रबंधन का मिला हुआ रूप या बाकी बचे हुये के लिये काम का तरीका स्वतंत्र हो कर(बिना प्रबंधन वाली कंपनी की योजना पर)
एक सी डी अधिकार का साधन बहुत उपयोगी है जिसमें हर हिस्सेदार को प्रबंधन से संबंधित कंपनी के विशेष अधिकार दिये जाते हैं जो हैं लाभ बांटना।

सीमित दायित्व वाली कंपनी की अनिवार्य पूंजी 1 यूरो है
सीमित दायित्व वाली कंपनी में इसकर बराबर या 10000 यूरो से ज्यादा कंपनी के मूल दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर करते समय कम से कम उसका 25% नकद में जमा करवाना होगा (बाकी की पूंजी बाद में जमा करवाई जा सकती है) और पूरी राशि का भुगतान
जब कुल पूंजी की राशि 10000 यूरो से कम निश्चित की गयी हो लेकिन 1 यूरो के बराबर हो तो सारा राशि सिर्फ नकद में और दस्तावेज़ हस्ताक्षर करते समय जमा करनी होती है। अगर किसी मामले में कंपनी सिर्फ एक भागीदार से बनाई जाती तब भी पूरी संयुक्त पूंजी करानी होगी। सीमित दायित्व वाली सरल बनाई हुयी कंपनी की पूंजी 10000 यूरो से कम और मूल दस्तावेज़ का सार कानूनी तरीके से बाध्यकारी है यानि सामाजिक नियमों में किसी लचीलेपन की हकदार नहीं होती है।

सीमित स्टॉक कंपनी S.p.A.

सीमित स्टॉक कंपनी निश्चय ही लिमिटेड कंपनी का ही रूप है और बड़े निवेश के लिये बहुत ही अनुकूल महत्वपूर्ण किस्म की व्यापारिक कंपनी है।
जिसकी दो मूल विशेषतायें हैः सब हिस्सेदारों का सीमित दायित्व और बाजार में पूंजी वितरित करना।
सीमित स्टॉक कंपनी अनिवार्य रूप से कानूनी निदेशक की जाँच का विषय है जिसका काम प्रबंधन पर नजर रखना और कानून का और मूल दस्तावेज़ का पालन करवाना है।
सीमित स्टॉक कंपनी सरकारी दस्तावेज़ पर नोटरी के पास जाकर बनाई जाती है जो इसको संबंधित औद्योगिक रजिस्टर में दर्ज करवाता है (जिस जगह उसका मुख्य कार्यालय होता है)
इसकी पूंजी शेयरों में बंटी होती है जो कम से कम 1 यूरो हो सकती है (नाम मात्र की कीमत) शेयर भागीदारी का हिस्सा और पूरी तरह हस्तांतरणीय होते हैं। इसके लिये अनिवार्य पूंजी 50000 यूरो होती है जिसका कम से कम 25% संयुक्त पूंजी होती है तो १२।५०० यूरो जो प्रबंधकों के हाथों में जमा कराये जाने चाहिये और उनका उल्लेख कंपनी के मूल दस्तावेज़ में होना चाहिये। अगर एक भागीदार की भी कंपनी है तो भी पूरी संयुक्त पूंजी जमा करानी होगी।
प्राईवेट लिमिटेड कंपनी S.p.A.
प्राईवेट लिमिटेड कंपनी में दो तरह के दल काम करने वाले होते हैं : समंजक भागीदार प्रबंधन से अलग और सीमित रूप से अपने हिस्से के लिये जिम्मेदार और सामान्य भागीदार जो प्रबंधाधिकारी हक से और असीमित रूप से तथा व्यवितिगत रूप जिम्मेदार।
जैसा कि सीमित स्टॉक कंपनी में हिस्सेदारों का हिस्सा शेयरों पर आधारित होता है लेकिन सरल प्राईवेट लिमिटेड कंपनी में कंपनी चलाने का अधिकार असीमित तरीके से प्रबंधकों के पास होता है। सामाजिक दायित्व के मामलों भले ही सहायक हो।

प्राईवेट कंपनियाँ

प्राईवेट कंपनियों में प्रबंधक नहीं होता है कंपनी के दायित्वों के लिये हिस्सेदार भी जिम्मेदार होते हैं। इसलिये कंपनी का कर्ज हिस्सेदार भी चुकाते हैं। (कुछ कानूनी अपवादों को छोड़ कर)

साधारण कंपनी S.S.

साधारण कंपनी विषयानुसार केवल आर्थिक गतिविधियाँ चला सकती हैं व्यापारिक नहीं।यानि सिर्फ खेती की गतिविधि। कंपनी बनाने के लिये लिखित रूप आवश्यक है। किसी अनिवार्य पूंजी का नियम नहीं है और हिस्सेदार असीमित रूप से सामाजिक दायित्वों के लिये जिम्मेदार होते हैं, किसी विपरीत सहमति के अलावा। कंपनी असफल होने विषय नहीं है। कंपनी का प्रबंधन हे हिस्सेदार खुद और अलग से करता है। हिस्सेदारों के मध्य किसी दूसरी सहमति के अलावा।

संगठन के नाम से कंपनी S.N.C.

कंपनी का मूल दस्तावेज़ सरकारी दस्तावेज़ या निजी रूप से लिखित नोटरी द्वारा सत्यापित किया जाना चाहिये और औद्योगिक रजिस्टर में दर्ज होना चाहिये कंपनी के नाम में कम से कम किसी एक हिस्सेदार का नाम शामिल होना चाहिये और निर्देशित होना चाहिये कि यह एक संगटन के नाम पर कंपनी है। इसके लिये अनिवार्य पूंजी आवश्यक नहीं है। हिस्सेदार असीमित और सख्तरूप से सामाजिक दायित्वों के लिये जिम्मेदार होते हैं। इसमें कोई अपवाद नहीं है। किसी भी तरीके से कपनी का कोई लेनदार कंपनी के हिस्सेदार से उधार की रकम नहीं मांग सकता है कंपनी असफल होने का विषय है जिसका मतलब सब हिस्सेदारों का दिवालिया होना है। प्रबंधन और प्रतिनिधित्व आम तौर से हर हिस्सेदार खुद करता है फिर भी विपरीत सहमति होने कुछ हिस्सेदार प्रबंधन का कार्य देख सकते हैं।

सरल प्राइवेट लिमिटेड कंपनी S.a.S.

सरल प्राईवेट लिमिटेड कंपनी की विशेषता है दो हिस्सेदारों की उपस्थिति : सामान्य हिस्सेदार जो केवल कंपनी चलाते हैं और प्रबंधन देखते हैं। और उनकी सामाजिक दायित्व के प्रति जिम्मेदारी असीमित व सख्तरूप से होती है। और समंजक हिस्सेदार जिनका प्रबंधन से कोई संबंध नहीं होता और वे सामाजिक दायित्वों के प्रति प्रदान किये गये सीमित कोटे में जिम्मेदार होते हैं कुछ कानूनी नियमों में अपवाद के अलावा। कंपनी के नाम में कम से कम किसी एक हिस्सेदार का नाम शामिल होना चाहिये और निर्देशित होना चाहिये कि यह एक सरल प्राईवेट लिमिटेड कंपनी है। अगर कोई समंजक हिस्सेदार अपना नाम कंपनी में शामिल करना चाहता है तो वह तीसरे पक्ष के प्रति असीमित और सख्त रूप से सामान्य हिस्सेदारों के साथ सामाजिक दायित्वों के प्रति जिम्मेदार होगा। समंजक हिस्सेदार प्रबंधन का कार्य नही देख सकते और न ही कंपनी के नाम पर कोई व्यापार के सकते हैं । केवल कंपनी द्वारा केवल एकल व्यापार करने का विशेष अधिकार पत्र होने पर कर सकते हैं। अगर कोई समंजक हिस्सेदार इस नियम के विपरीत कार्य करता है तो वह तीसरे पक्ष के प्रति सब सामाजिक दायित्वों के लिये असीमित और सख्त रूप से जिम्मेदार होगा और उसे कंपनी से निकाला भी जा सकता है।

भारतीय संपत्ति व्यवस्था

साधारण तौर पर भारतीय कानून में संपत्ति व्यवस्था के लिये जो अपेक्षित वह है संपत्ति का बंटवारा है। लेकिन फिर भी किसी भारतीय दंपत्ति द्वारा इटली में खरीदी गई अचल संपत्ति पर इतालवी कानून लागू होगा जैसा कि भारतीय कानून में लेक्स रेई सिताये सिद्धांत लागू करना अपेक्षित है। जिसके फलानुसार भारतीय व्यवस्था को नज़र अन्दाज करते हुये संपत्ति दोनों में बंटती है (इतालवी संपत्ति व्यवस्था के अनूसार)

Consiglio
Nazionale
del
Notariato

Varsione hindi