कार्यालय महानिरीक्षक पंजीयन एवं अधीक्षक मुद्रांक,
मध्यप्रदेश

क्रमांक 2812 / तकनीकी / 2004 भोपाल, दिनांक 02.09.2004

प्रति,

समस्त जिला पंजीयक,

मध्यप्रदेश

विषयः दस्तावेजो के पंजीयन प्रक्रिया की जानकारी सहज उपलब्ध कराने बावत्।

---0---

ऐसा देखने में आया है कि ग्रामीण क्षेत्र के बहुत से पक्षकारों को गाईड लाईन मूल्य की जानकारी न होने से परेशानी का सामना करना पड़ता है। इसी के साथ ही दस्तावेजों के प्रारूप की जानकारी न होने से उन्हें अधिवक्ताओ / दस्तावेज लेखकों / सम्पति के दलालों या अन्य बाहरी व्यक्तियों पर निर्भर रहना पड़ता है। अतः यह निर्णय लिया गया है कि सभी ग्राम पंचायतों को, उनके क्षेत्र अंतर्गत लागू गाईड लाईन मूल्यों एवं उपबंधों की एक प्रति तथा सम्पत्ति अंतरण दस्तावेजों के आदर्श प्रारूप (जिनकी प्रति संलग्न है) भेजे जायें।

यह कार्यवाही दिनांक 15.9.2004 के पूर्व पूर्ण कर प्रतिवेदन इस कार्यालय को भेजा जाये।

2. सभी जिला पंजीयकों से इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 2703 / गा. ला / 04 दिनांक 20.8.2004 के माध्यम से अनुरोध किया गया है कि वह गाईड लाईन की सी डी इस कार्यालय को 31.08.2004 तक भेजं तथा इसे छप्ष्‍ की वेबसाईट पर भी रखवाएं। कृपया निर्धारित तिथि तक उक्तानुसार कार्यवाही पूर्ण कर पालन प्रतिवेदन भेजना सुनिश्चित करें।

3. ऐसा देखने में आया है कि बहुत से उप पंजीयक कार्यालयों में यह पक्षकारों को स्पष्ट नहीं किया जाता कि सम्पत्ति के बाजार मूल्य की गणना किस प्रकार की गई है। इसके कारण पक्षकारों के मन में अनेक भ्रांतियॉ जन्म लेती हैं। अतः यह निर्णय लिया गया है कि सभी उप पंजीयक, पंजीकृत दस्तावेज के अंति पृष्ठ पर, बाजार मूल्य गणना की सील लगाएंगे जिसमें बाजार मूलय की गणना स्पष्ट रूप से उल्लिखित की जायेगी। इस उद्देश्य से सील का प्रारूप परिशिष्ट– 1 पर संलग्न है। सभी उपपंजीयक

कार्यालय दिनांक 30.09.2004 के पूर्व उक्त सील बनवा लें। यदि दिनांकि 01.10.04 के पश्चात् होने वाली किसी भी रजिस्ट्री में तदनुसार बाजार मूल्य की गणना का उल्लेख नहीं किया जाता है तो अनियमित कार्यवाही मानकर संबंधित अधिकारी के विरूद्ध अनुशासनात्मक कार्यवाही की जायेगी।

4. सभी पक्षकारों को सम्पत्ति अंतरण के दस्तावेजों पर लगने वाली स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन फीस की दरों की जोनकारी उपलब्ध कराने के उद्देश्य से उप पंजीयक कार्यालयों में संलग्न प्रारूप परिशिष्ट–2 अनुसार बोर्ड ऐसे स्थान पर लगाए जाए जहॉ पर पक्षकार उन्हें देख सके। यह सुनिश्चित किया जाए कि इस बोर्ड पर कोई कागज आदि न चिपकाया जाए तथा बोर्ड पर उल्लिखित जानकारी सदैव दिखती रहे। यह बोर्ड 4 फुट ग 3 फुट आकार में बनवा कर लगाए जाने चाहिए। सभी उप पंजीयक कार्यालयों में यह कार्यवाही दिनांक 30.09.04 के पूर्व पूर्ण कर ली जाये। दिनांक 01.10.04 के बाद यदि किसी कार्यालय में उक्त बोर्ड नहीं लगा हुआ पाया जाता है तो ऐसे मामले में संबंधित जिला पंजीयक की व्यक्तिगत जिम्मेदारी मानकार अनुशासनात्मक कार्यवाही की जायेगी।

5. ऐसे नगर जिनके मास्टर प्लान प्रचलन में हैं की एक–एक प्रति संबंधित उप पंजीयक कार्यालयों में रखाई जाये। इसी प्रकार नगरपालिका / नगर निगम / नगर पंचायत के सीमा क्षेत्र में शामिल ग्रामों / क्षेत्रों की खसरे / सर्वेवार जानकारी भी संबंधित उप पंजीयक कार्यालयों में रखाई जाये। यह कार्यवाही 30.09.04 के पूर्ण सम्पन्न कर पालन प्रतिवेदन 10.10.04 तक भेजा जाये।

संलग्न : उपरोक्तानुसार

महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश

प्रतिलिपियॉः–

1. प्रमुख सचिव, मध्यप्रदेश शासन, वाणिज्यिक कर विभाग,
2. संभागीय आयुक्त समस्त
3. कलेक्टर मध्यप्रदेश
4. जिला उप पंजीयक मध्यप्रदेश, उपर्युक्त निर्देशों का पालन निर्धारित समयावधि में करना सुनिश्चित करें।

महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश

विक्रय पत्र (कृषि भूमि)

सम्पत्ति का बाजार मूल्य = रू....................................

चुकाये गये स्टाम्प शुल्क का विवरण– स्टाम्प शुल्क = रू...................

अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क = रू...................

(नगर निगम/नगरपालिका अति.

स्टाम्प शुल्क = रू...................

(जनपद पंचायत)

उपकर = रू...................

योग = रू...................

विक्रेता–श्री/श्रीमती/सुश्री...पुत्र/पत्नी/पुत्री.............................
उम्र....................................वर्ष निवासी..
जाति....................................राष्ट्रीयता..

या

(जहां दस्तावेज मुख्तार द्वारा निष्पादित हो)

विक्रेता–श्री/श्रीमती/सुश्री...पुत्र/पत्नी/पुत्री.............................
उम्र....................................वर्ष निवासी..
जाति....................................राष्ट्रीयता.. मुख्तार
श्री/श्रीमती/सुश्री...पुत्र/पत्नी/पुत्री.............................
उम्र....................................वर्ष निवासी..
जाति....................................राष्ट्रीयता..

या

(जहां विक्रेता अवयस्क हो)

विक्रेता–श्री/श्रीमती/सुश्री...पुत्र/पत्नी/पुत्री.............................
उम्र....................................वर्ष निवासी..
जाति....................................राष्ट्रीयता.. द्वारा मुख्तार
श्री/श्रीमती/सुश्री...पुत्र/पत्नी/पुत्री.............................
उम्र....................................वर्ष निवासी..
जाति....................................राष्ट्रीयता..................................भारतीय द्वारा अपने नैसर्गिक संरक्षक पिता/माता/ या न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक ....द्वारा नियुक्त संरक्षक श्री/श्रीमती/सुश्री...पुत्र/पत्नी/पुत्री.............................
उम्र....................................वर्ष निवासी..
जाति....................................राष्ट्रीयता..।

क्रमशः.....2....

विक्रेता–श्री/श्रीमती/सुश्री.......................................पुत्र/पत्नी/पुत्री...........................
उम्र...................................वर्ष निवासी..
जाति..................................राष्ट्रीयता.. द्वारा मुख्तार
श्री/श्रीमती/सुश्री.......................................पुत्र/पत्नी/पुत्री...........................
उम्र...................................वर्ष निवासी..
जाति..................................राष्ट्रीयता................................।

प्रतिफल की रकम– प्रतिफल की सम्पूर्ण रकम रूपये........................... विक्रेता द्वारा क्रेता से निम्नानुसार प्राप्त की गई है, अब कुछ भी पाना बाकी नहीं है –

या

(जहां सम्पूर्ण प्रतिफल रजिस्ट्री से पूर्व नहीं चुकाया गया हो)

प्रतिफल की रकम– प्रतिफल की सम्पूर्ण रकम रूपये........................... में से आंशिक रू.................................क्रेता द्वारा विक्रेता को निम्नानुसार भुगतान कर दिए गए हैं :–

शेष रकम रू..का भुगतान क्रेता द्वारा विक्रेता को निम्नानुसार किया जायेगा :–

सम्पत्ति का विवरण :– विक्रीत कृषि भूमि ग्राम...............................पटवारी हल्का नं..राजस्व निरीक्षक मंडल.........................तहसील...................................जिला................................म.प्र. में स्थित होकर, इससे संबंधित भू–अधिकार एवं ऋण पुस्तिका भाग 1 क्रमांक.................है। भूमि का विस्तृत व्यौरा एवं चर्तुसीमा निम्नानुसार है :–

आराजी खसरा क्र	कुल रकबा	विक्रीत रकबा	लगान
....	....	....	....

चर्तुसीमा :– उत्तर ....
दक्षिण ....
पूर्व ....
पश्चिम ....

उक्त भूमि सिंचित/असिंचित/पड़त है, जिस पर कोई वृक्ष नहीं है/ ....वृक्ष स्थित हैं, जो कि भूमि के साथ ही विक्रय किए जा रहे हैं। कोई भवन/मकान/कमरा आदि निर्मित नहीं है। भूमि सड़क से लगी है/.............मीटर दूरी पर स्थित है। आस–पास आवासीय प्रयोजन हेतु कोइ्र विकास कार्य नहीं हो रहा है/हो रहा है। भूमि नगरपालिका/नगर निगम/नगरपंचायत..................................की सीमा में स्थित है/नहीं है/सीमा में...........................दूर स्थित है।

उक्त संपत्ति का मैं विक्रेता एकमात्र मालिक एवं स्वामी हूँ। संपत्ति मेरी क्रय शुदा मिल्कियत है जो मेरे द्वारा दिनांक......................... को पंजीबद्ध विलेख क्र......................................दिनांक..................................... द्वारा श्री/श्रीमति..से क्रय की गई थी/वसीयत से प्राप्त हुई थी/वारिस के रूप में प्राप्त हुई थी, जिसका हक मेरे नाम पर अंकित है, तथा में ही मालिक एवं काबिज चला आ रहा हूँ अन्य किसी का कोई भी हम या वास्ता या सरोकार आदि नहीं हैं। अंतरित की जा रही संपत्ति कहीं भी रहन, बेची, अधिग्रहण या जमानत आदि में नहीं है। हर तरह से पाक व साफ है।

भूमि की विक्री से मध्यप्रदेश कृषि खातों की अधिकतम सीमा अधिनियम 1960 या म.प्र. भू–राजस्व संहिता 1959 की धारा 165 का उल्लंघन नहीं होता है। विक्रय की जा रही भूमि किसी भी देवस्थान, भूदान या शासकीय पट्टे की भूमि नहीं है।

उक्त संपत्ति को मुझ विक्रेता द्वारा अपने निजी आवश्यकता से क्रेता को सदैव के लिए पूर्ण रूप से विक्रय किया गया है। अब इस पर मैंने अपना स्वत्व स्वामित्व एवं आधिपत्य हमेशा के लिए समाप्त कर लिया है तथा वे सभी सुखाधिकार जो आज दिनांक तक मुझे प्राप्त थे अब भविष्य में उक्त क्रेता को प्राप्त होंगे तथा वह संपत्ति का जैसे चाहे वैसा उपयोग, उपभोग हस्तांतरण, परिवर्तन करने हेतुपूर्ण रूप से अधिकृत होगा। भविष्य में मैं या मेरे वारिस, उत्तराधिकारी, समनुदेशी या प्रतिनिधि किसी भी प्रकार का दावा दखल या झगड़ा करें तो वह शून्यवत माना जावेगा।

उक्त भूमि या इसका कोई अंश यदि आज दिनांक से पूर्व में स्वत्व, स्वामित्व या आधिपत्य की त्रुटि के कारण या किसी भी दावेदारी के कारण क्रेता के कब्जे से निकल जाये तो उसकी तमामतर जिम्मेदारी मुझ विक्रेता की होगी तथा क्रेता को अधिकार होगा कि वह मेरी अन्य चल अचल सम्पत्ति से हर्जाने की राशि प्राप्त कर लेवें।

आज दिनांक ....को स्वेच्छा से बिना किसी भय, दबाव एवं लालच के यह विक्रय पत्र लिखकर पंजीयन करा दिया ताकि वक्त जरूरत काम आये।

हस्ताक्षर गवाहान –   हस्ताक्षर विक्रेता

1.

2.

मुख्तारनामा (बिना प्रतिफल के सम्पत्ति के विक्रय का अधिकार प्रदान करने वाला)

मै...पुत्र/पत्नि/पुत्री/ ....उम्र.........................वर्ष निवासी...इस विलेख के द्वारा श्री/श्रीमति/सुश्री...पुत्र/पत्नि/सुश्री..उम्र............................वर्ष निवासी...को मैं अपनी ....स्थित फ्लेट/मकान/भूखण्ड/कृषि भूमि जिसका विस्तृत विवरण आगे अनुसूची में दिया गया है के संबंध में मेरे नाम से तथा मेरी ओर से निम्नलिखित कार्य करने हेतु अपना मुख्तार बनाता हॅू, तथा नियुक्त करता हॅू :–

1. यह कि उक्त सेंपत्ति के संबंध में जहां कहीं भी मेरी स्वयं की उपस्थिति की आवश्यकता हो, उन सभी शासकीय, अशासकीय, अर्द्धशासकीय एवं अन्य सभी कार्यालयों में स्वयं उपस्थित होकर वहां होने वाली कार्यवाहियों को अपने स्वयं हस्ताक्षरों से करें या करावे।
2. यह कि उक्त संपत्ति के संबधं में कोई भी वाद–विवाद उत्पन्न हो तो उसमें मुख्तार मेरी ओर से सभी न्यायालयों में जो भी कार्यवाही आवश्यक हो, उसे मुख्तार अपने स्वयं के हस्ताक्षरों से करे या करावे या पैरवी हेतु अभिभाषक नियुक्त करें।
3. यह कि वह उक्त संपत्ति का बिक्री पत्र लिखकर उसे बहैसियत, मुख्तार अपने स्वयं के हस्ताक्षर कर पंजीयन कार्यालय में प्रस्तुत करे, विधिवत् पंजीयन कराए, प्रतिफल लेना, देना प्राप्त कर स्वीकार करे एवं इस सबंध में अन्य जो भी कार्यवाही हो उसे मुख्तारआम अपने स्वयं के हस्ताक्षरों से मेरी ओर से करे या अरावे तथा तदानुसार संबंधित कार्यालयों में अभिलेखों में इंद्राज करावे।
4. यह कि उक्त संपत्ति का नामांतरण क्रेता के नाम से करवाए, इसमें आवश्यक दस्तावेजों, अनंबंध पत्रों, संयुक्त शपथ पत्रों, आवेदन पत्रों आदि पर मेरी ओर से मेरे लिए स्वयं के हस्ताक्षर करे तथा आवश्यक कार्यवाहियां स्वयं करवाये।
5. यह कि मुख्तार उक्त संपत्ति को किराये पर दे, किरायेदारी का अनुबंध करे, किराया वसूल करे, किरायेदार से भवन खाली करवाये, इस संबंध में जो भी दस्तावेज हो, उन पर स्वयं अपने हस्ताक्षर करे।
6. यह कि यह अधिकार पत्र अपरिवर्तनीय है/......................................वर्ष/माह के लिए दिया गया है।

निरंतर......2.......

7. यह कि मुख्तार उक्त संपत्ति के संबंध में मेरी ओर से जो भी कार्यवाही स्वयं के हस्ताक्षरों से करेगा, वह मुझे पूरी तरह से मान्य व स्वीकार होगी और ऐसी मानी जावेगी जैसे कि मैने स्वयं उन्हें अपने ही हस्ताक्षरों से किया हो।

अनुसूची
(सम्पत्ति का विवरण)

....
..
....
..
....
..
....
..
....
..
....
..

अतः यह मुख्तारनामा आज दिनांक ....की दो गवाहों के समक्ष राजी–खुशी से निष्पादित कर दिया ताकि सनद रहे व वक्त जरूरत पर काम आवे।

दिनांक..

हस्ताक्षर गवाहान – हस्ताक्षर
(निष्पादनकर्ता)

1.

2.