

**कार्यालय महानिरीक्षक पंजीयन एवं अधीक्षक मुद्रांक
मध्यप्रदेश**

क्रमांक 2954 / तक.आडिट / 2003

भोपाल दिनांक 23.10.03

प्रति,

**समस्त जिला पंजीयक
समस्त उप पंजीयक (मध्यप्रदेश)**

विषय: महालेखाकार मध्यप्रदेश के आडिट दलों द्वारा जिला पंजीयक एवं उप पंजीयक कार्यालयों के निरीक्षण के दौरान पायी गयी विभिन्न आपत्तियाँ।

संदर्भ: कार्यालय महालेखाकार का इस कार्यालय को पृष्ठांकन क्रमांक एस.आर.ए.ले. प्र / पंजीयन / समीक्षा दिनांक 26.06.2003

—0—

भारत के नियंत्रक महालेखाकार परीक्षक के वर्ष 2002-03 के प्रतिवेदन में सम्मिलित करने हेतु उपरोक्त पत्र द्वारा समीक्षा की प्रति प्राप्त हुई है। इस पत्र तथा इसके पूर्व में 5 वर्षों की महालेखाकार परीक्षक की रिपोर्ट में उल्लेखित आडिट आक्षेपों के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि बार-बार कुछ विषयों के संबंध में आपत्ति ली गई है, अर्थात् जो गलतियाँ महालेखाकार परीक्षक द्वारा उल्लेखित की गई हैं जिला पंजीयक तथा उप पंजीयकों के द्वारा उन गलतियों को सुधारने की अपेक्षा बार-बार इसकी पुनरावृत्ति की जा रही है। यह आपत्तिजनक है। महालेखाकार के आडिट दलों द्वारा मुख्यतः जो आपत्तियाँ ली गई हैं वे निम्नानुसार हैं :-

1. धारा 47-क के प्रकरणों का 9 माह की निर्धारित अवधि में जिला पंजीयकों द्वारा निकराण न करने के फलस्वरूप शासन को अप्राप्त राजस्व एवं ब्याज की हानि।
2. मध्यप्रदेश कृषि उधार प्रवर्तन एवं प्रकीर्ण अधिनियम, 1972 तथा विभिन्न योजनाओं के अंतर्गत कृषि कार्य हेतु दिये जा रहे ऋण के लिये निष्पादित बंधक विलेखों () विशिष्ट कृषिक प्रयोजन का उल्लेख न करने के फलस्वरूप अपात्र प्रकरणों में गलत छूट देने बावत्।
3. संपत्ति का गाईड-लाईन अनुसार संगणित मूल्य से कम मूल्य पर पंजीयन करने के फलस्वरूप स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन फीस की हानि।

4. दस्तावेज का गलत वर्गीकरण जिनमें मुख्यतः निम्न प्रकार के गलत वर्गीकरण पाये गये हैं:-
- 4.1 साधारण बंधक विलेखों (Simple Mortgage) को हक विलेख के निक्षेप के करार (Agreement Relating to deposit of title deeds) के रूप में वर्गीकरण कर कम मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूलना।
 - 4.2 कब्जा सहित विक्रय के अनुबंध पत्रों का कब्जा रहित विक्रय के अनुबंध पत्र के रूप में वर्गीकरण।
 - 4.3 व्यवस्थापन पत्र का केवल न्यास की घोषणा के रूप में वर्गीकरण।
 - 4.4 दान पत्रों का व्यवस्थापन के रूप में वर्गीकरण
 - 4.5 हस्तांतरण पत्र परिशुद्ध पत्र के रूप में वर्गीकरण
 - 4.6 हस्तांतरण पत्र/दान पत्र का निर्गुदित के रूप में वर्गीकरण
5. गलत छूट दिये जाने के फलस्वरूप हानि, जैसे :-
- 5.1 राज्य शासन की अधिसूचना क्रमांक 773 दिनांक 24.10.80 के अंतर्गत प्राथमिक गृह निर्माण सहकारी समितियों के पत्र में निष्पादित दस्तावेजों पर छूट का लाभ अयोग्य व्यक्तियों/संगठनों को दिये जाने से हानि।
 - 5.2 शासन के पक्ष में निष्पादित दस्तावेजों पर अनियमित छूट।
 - 5.3 प्रतिभूति बंध पत्रों पर मूल्यानुसार पंजीयन फीस वसूल नहीं करना।

उक्त सभी बिन्दुओं पर वैधानिक स्थिति स्पष्ट है। मुख्यालय द्वारा पूर्व में भी इस संबंध में बार-बार निर्देश देने के बावजूद राजस्व की हानि कारित करना अत्यंत आपत्तिजनक है। प्रत्येक अधिकारी की यह व्यक्तिगत जवाबदारी है कि अपने कर्तव्यों के निर्वहन के दौरान सुनिश्चित करें कि राज्य शासन के राजस्व की हानि न हो। अनियमितता पाये जाने पर संबंधित के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्यवाही के साथ राजस्व हानि के मामलों में दण्डात्मक प्रकरण भी दर्ज किए जायेंगे। राजस्व हानि के बड़े प्रकरणों की आर्थिक अपराध अन्वेषण ब्यूरो को देने का भी शासन द्वारा निर्णय किया गया है।

भविष्य में उक्त त्रुटियों की पुरावृत्ति रोकण के उद्देश्य से विन्दुवार स्थिति निम्नानुसार स्पष्ट की जा रही है :-

1. भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 47 क के प्रकरणों का विधिवत अवधि में निराकरण न करने के फलस्वरूप राजस्व हानि:-

राज्य शासन द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक 194-13-6-पंजीयन-77 दिनांक 9.3.1977 के अनुसार कलेक्टर (जिला पंजीयक) द्वारा स्टाम्प प्रकरणों के निराकरण के लिए 9 माह की समयावधि निर्धारित की गई है। इस संबंध में मुख्यालय द्वारा भी कई बार निर्देश जारी किए गए हैं कि किसी भी स्थिति में कोई भी स्टाम्प प्रकरण 9 माह से अधिक समय से लंबित न रहे, यह सुनिश्चित किया जाये। विधि द्वारा अपेक्षित प्रक्रिया पालन करने पर किसी भी स्थिति में ऐसे प्रकरणों का निराकरण दर्ज होने से 6 माह से अधिक समय नहीं लग सकता। अतः शासन द्वारा निर्धारित समय सीमा (9 माह) अत्यंत उचित है।

मुख्यालय द्वारा पूर्व में भी निर्देश दिये गये हैं कि यदि प्रथम नोटिस की तामिली एक माह में नहीं हो पाती, तो जिला पंजीयक दूसरा नोटिस डाक से भी भेजें। यदि पक्षकार एक से अधिक पेशी पर उपस्थित नहीं होता तो उनके विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही की जा सकती है। इन निर्देशों के बावजूद कई जिलों में स्टाम्प प्रकरण एक वर्ष से अधिक समय से भी लंबित है, जबकि इस समस्त समयवाधित प्रकरणों में 31.03.2003 तक निपटाने के लिए मुख्य सचिव महोदय द्वारा भी निर्देश जारी किए गए थे।

स्पष्ट है कि स्टाम्प प्रकरणों के निराकरण निर्धारित समयावधि में करने से केवल राज्य शासन को प्राप्त हो सकने वाली राजस्व से वंचित होना पड़ता है, वरन् ब्याज का भी नुकसान होता है, जिसके लिए जिला पंजीयक व्यक्तिगत रूप से जिम्मेदार हैं। समस्त जिला पंजीयक कृपया सुनिश्चित करें कि दिनांक 1.1.2004 की स्थिति में कोई भी प्रकरण ऐसा लंबित न रहे जो 9 माह से अधिक अवधि का है।

2. मध्यप्रदेश कृषि उधार प्रवर्तन एवं प्रकीर्ण उप बचत (बैंक) अधिनियम 1972 के अंतर्गत निष्पादित बंधक विलेखों में कृषिक प्रयोजन का विशिष्ट उल्लेख न करने के फलस्वरूप हानि :-

राज्य शासन द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक 657 दिनांक 15.07.1978 द्वारा अनुसूचित जाति/जनजाति के समस्त कृषकों एवं अन्य वर्ग के 10 हैक्टेयर तक के भू-धारी कृषकों को कृषि प्रयोजन के लिए प्राप्त ऋण के विरुद्ध निष्पादित बंधकों पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की छूट दी गई है। महालेखाकार द्वारा बार-बार इस विषय पर आक्षेप किये गये हैं कि कई दस्तावेजों में, जो पंजीयन कार्यालय में अनुपूरक पुस्तक-4 में इंद्राज/फाइल करने हेतु प्राप्त होते हैं, उन दस्तावेजों में विशिष्ट प्रयोजन अंकित नहीं किया जाता, वरन् मात्र कृषि प्रयोजन अंकित होने पर भी स्टाम्प शुल्क से छूट प्राप्त की गई है, जो उचित नहीं है। यह एक प्रक्रियात्मक त्रुटि है, जिसे थोड़े से ध्यान देने से ही सरलता से समाप्त किया जा सकता है। बार-बार महालेखाकार के आडिट दलों द्वारा उप पंजीयक कार्यालयों के निरीक्षण के दौरान इस प्रकार की त्रुटि पाई गई है।

स्पष्ट है कि जब बैंक/वित्तीय संस्थाएं/अन्य कार्यालयों से इस प्रकार के अभिलेख प्राप्त होते हैं, जो उप पंजीयक का यह दायित्व है कि वह सुनिश्चित करें कि बंधक दस्तावेजों में उस विशिष्ट प्रयोजन का उल्लेख हो जैसे-कुआं खोदना, खाद-बीज खरीदना, ट्रैक्टर खरीदने आदि जिसके लिए उक्त ऋण लिया जा रहा है। केवल "कृषि प्रयोजन" का उल्लेख होने के आधार पर यह छूट नहीं दी जा सकती है। वरन् ऐसे दस्तावेजों को अनुपूरक पुस्तक 4 में पंजीबद्ध न कर तत्काल संबंधित बैंक/वित्तीय संस्थान/कार्यालय का विशिष्ट प्रयोजन अंकित करने हेतु वापस किया जाये। समस्त उप पंजीयक इस पर ध्यान दें कि उनके द्वारा कृषि प्रयोजन की छूट ऐसे दस्तावेजों को नहीं दी जाये जिसमें विशिष्ट प्रयोजन का उल्लेख नहीं किया गया है। अन्यथा उप पंजीयक इस त्रुटि के लिए स्वयं जिम्मेदार होंगे।

यह भी उल्लेखनीय है कि राज्य शासन राज्य अधिसूचना क्रमांक 657 दिनांक 15.09.1978 द्वारा स्टाम्प शुल्क से छूट केवल कृषि (Borrower) द्वारा निष्पादित बंधक पत्रों (Mordgage Deeds) एवं आड़मान विलेखों पर दी गई किसी प्रतिभूति (Hypothecation Deeds) द्वारा निष्पादित प्रतिभूति पत्रों (Security Mordgage Deed) पर नहीं। अतः यदि कृषक प्रयोजन के लिए ऋण प्राप्तकर्ता (Borrower) के लिये किसी प्रतिभूति (Security) द्वारा प्रतिभूति पत्र (Security Bond or Mortgage deed) भी

निष्पादित किया जाता है, तो प्रतिभू द्वारा निष्पादित दस्तावेज को स्टाम्प शुल्क से छूट प्राप्त नहीं होती।

3. सम्पत्ति की गार्ड-लाईन अनुसार संगणित मूल्य से कम मूल्य पर पंजीयन करने के फलस्वरूप स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन फीस की हानि :-

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899, के प्रावधानों के अधीन जारी मध्यप्रदेश बाजार मूल्य मार्गदर्शिक सिद्धान्तों का बनाया जाना एवं उनका पुनरीक्षण नियम, 2000 के अंतर्गत प्रदेश के प्रत्येक ग्राम तथा नगर के लिए प्रतिवर्ष गार्ड-लाईन जारी की जाती है। मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार स्टाम्प शुल्क की दर बाजार मूल्य पर आधारित होती है। अतः कोई भी उप पंजीयक को प्रचलित गार्ड-लाईन पर आधारित मूल्य से कम मूल्य पर दस्तावेजों की रजिस्ट्री करने का अधिकार नहीं है। राज्य में प्रशासकीय धारा 47 क (1) में भी स्पष्ट रूप से प्रावधानित है कि यदि दस्तावेज में उल्लेखित बाजार मूल्य मार्गदर्शिका आधारित मूल्य में दर्शाया गया है तो उप-पंजीयक का यह कानूनी दायित्व है कि वह कलेक्टर, जिला पंजीयक को सही बाजार मूल्य एवं उस पर देय स्टाम्प शुल्क अवधारण करने हेतु देंगे। किसी भी उप-पंजीयक गार्ड लाईन से कम मूल्य पर दस्तावेज की रजिस्ट्री करने का अधिकार नहीं है। राज्य में प्रभावशील धारा 47क(1) में भी स्पष्ट रूप से प्रावधानित है कि यदि दस्तावेज में उल्लेखित बाजार मूल्य मार्गदर्शिका आधारित मूल्य से कम दर्शाया गया है तो उपपंजीयक का यह कानूनी दायित्व है कि वह कलेक्टर (जिला पंजीयक) को सही बाजार मूल्य एवं उस पर देय स्टाम्प शुल्क अवधारण करने हेतु भेजेंगे। यदि कोई भी उप पंजीयक गार्ड-लाईन से कम मूल्य पर दस्तावेज का पंजीयन करता है, तो यह उसका कदाचरण माना जायेगा तथा उनके विरुद्ध यह दांडिक तथा अनुशासनात्मक कार्यवाही के योग्य होगा।

गार्ड लाईन में दी गई दर से केवल उसी स्थित में कम दर पर पंजीयन किया जा सकता है, जबकि राज्य शासन द्वारा अधिसूचना जारी करते हुये किसी वर्ग विशेष को या किसी विशिष्ट प्रकरण में मुद्रांक शुल्क में छूट दी गई है। यदि संबंधित जिला/नगर/ग्राम के लिये लागू मार्गदर्शिका में किन्ही परिस्थितियों में कुछ छूट देने का प्रावधान किया गया है जैसे पुराने बने मकानों के लिए कवेलू छत वाले मकाने के लिये इत्यादि, यह छूट भी केवल अभिलेखों के आधार पर दी जा सकती है। ऐसे

प्रकरणों में स्थल निरीक्षण रिपोर्ट, नगरपालिका प्रमाण पत्र इत्यादि से यह स्पष्ट करना आवश्यक है कि अभिलेखों के आधार पर यह छूट प्रकरण में देय है।

यह भी स्पष्ट करना आवश्यक है कि धारा 47 क के अंतर्गत जिला पंजीयकों(कलेक्टर) द्वारा जब बाजार मूल्य निर्धारित किया जाता है, तो उक्त आधिकारी के आदेश/निर्णय केवल तथ्यों तथा अभिलेखों पर ही आधारित हो सकते हैं। उदाहरण के लिए यदि जिला पंजीयक यह समझता है कि कोई मकान 50 वर्ष पुराना है तो इसके लिए नगरपालिका एवं अन्य अभिलेखों से इसे प्रमाणित करना होगा। जिला पंजीयक भी बाजार मूल्य का निर्धारण केवल विधिक प्रावधानों के अंतर्गत ही कर सकते हैं। उन्हें इन अर्द्धन्यायिक प्रकरणों में मनमाने ढंग से बाजार मूल्य निर्धारित करने का कोई अधिकार नहीं है।

4.1 साधारण बंधक विलेखा (Simple Mortgage) का हक विलेखों के निक्षेप संबंधी करार (Agreement relating to title deeds) विलेखों का "हक विलेखों" के निक्षेप से संबंधित करार के रूप में "वर्गीकरण किया गया है जबकि इस संबंध में वैधानिक स्थिति बिल्कुल स्पष्ट है। "हक विलेखों" के निक्षेप से संबंधित करार में केवल संपत्ति के हक विलेखों का निक्षेप (Deposit) ऋणदाता के पक्ष में ऋणग्रहिता के द्वारा किया जाता है उक्त विलेख द्वारा सीधे संपत्ति पर भार नहीं बनाया जाता है, जबकि "साधारण बंधक विलेखों" में ऋण-ग्रहिता की संपत्ति पर सीधे भार बनाया जाता है। अतः ऐसे दस्तावेजों जिनमें प्रतिभूति के रूप में केवल हम विलेखों के निक्षेप का उल्लेख हो, को ही हक विलेखों के निक्षेप संबंधी करार मानकर भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की सारणी 1-क के अनुच्छेद 6 के अंतर्गत शुल्क वसूल किया जाये, अन्य बंधक पत्रों पर उक्त सारणी के अनुच्छेद 30 के अंतर्गत शुल्क देय है।

4.2 कब्जा सहित विक्रय के अनुबंध पत्रों का कब्जा रहित बंधक पत्रों के रूप में वर्गीकरण :-

भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की सारणी 1 क के अनुच्छेद 5(ड) (1) के प्रावधान में स्पष्ट है कि जहाँ विक्रय के अनुबंध पत्रों में विक्रयाधीन संपत्ति का कब्जा हस्तांतरण ग्रहिता को दे दिया गया हो या बिना हस्तांतरण पत्र निष्पादित कराये कब्जा देने का करार किया गया हो, तो ऐसे सभी अनुबंध पत्रों पर हस्तांतरण पत्र की दर से

मुद्रांक शुल्क देय होगा। यह देखा गया है कि कतिपय पक्षकार अनुबंध पत्र में कब्जा देने संबंधी तथ्य का उल्लेख ही नहीं करते हैं। ऐसे मामलों में उप पंजीयक का यह दायित्व है कि वह भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 27 के अंतर्गत पक्षकारों को उक्त तथ्य का स्पष्टतः वर्णन करने के आदेश दें। यदि दस्तावेज (अनुबंध) में स्थावर संपत्ति का कब्जा दिये जाने या न दिये जाने का उल्लेख न हो, या बिना हस्तांतरण पत्र निष्पादित किए कब्जा दिये जाने का करार में उल्लेख हो, तो इन प्रकरणों में भी हस्तांतरण पत्र की दर से शुल्क वसूल किया जावेगा।

4.3 “व्यवस्थापन पत्र” (Deed of Settlement) को न्यास के घोषणा पत्र (Declaration of Trust) के रूप में वर्गीकरण

प्रायः सभी “न्यास के घोषणा पत्र” के दस्तावेजों में संपत्ति का व्ययन (Disposition) भी किया जाता है, चाहे वह चल या अचल संपत्ति हो। कई उप पंजीयकों द्वारा ऐसे “न्यास के घोषणा पत्रों” को सारणी 1 क के अनुच्छेद 58 क (ख) अनुसार केवल 500 रुपये स्टाम्प शुल्क से प्रभार्य किया गया है। जबकि इन दस्तावेजों का स्वरूप “व्यवस्थापन पत्र” (Settlement Deed) का होता है एवं इन पर भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 6 सहपठित अनुच्छे 52 के अधीन व्ययन की जा रही संपत्ति के बाजार मूल्य पर 4% की दर से मुद्रांक शुल्क देय होता है।

इस संबंध में राज्य में दिनांक 13.08.2002 से लागू अनुसूची 1-क को न्यास से संबंधी प्रविष्टि क्रमांक 58 क (क) में स्थिति पूर्णतः स्पष्ट कर दी गई है कि यदि न्यास की घोषणा के दस्तोवज में कोई भी संपत्ति (चल या अचल) का व्ययन हो तो व्ययन की जा रही संपत्ति का बाजार मूल्य पर 4% की दर से शुल्क देय होगा केवल उन्हीं “न्यास की घोषणा” (Declaration of Trust) के प्रकरणों में रुपये 500/- देय होगा, जिनमें कोई भी संपत्ति का उल्लेख न हो।

4.4 “दान पत्रों” का “व्यवस्थापन पत्र” के रूप में वर्गीकरण

किसी “दान पत्र” एवं “व्यवस्थापन पत्र” में मुख्य अंतर यह होता है कि दान पर नैसर्गित प्रेम और स्नेह के अंतर्गत किसी भी व्यक्ति (परिवार का सदस्य हो या न हो) के पक्ष में निष्पादित किया जाता है। वहीं व्यवस्थापन पत्र को मुद्रांक अधिनियम

1899 की धारा 2 (24) अनुसार केवल निम्न प्रयोजनों के लिए निष्पादित किया जाता है :-

1. विवाह के संप्रतिफल (जैसे मेहर विलेख)
2. परिवार के सदस्यों के मध्य संपत्ति का विभाजन करने तथा उनके से किसी की संपत्ति का व्ययन करने के लिए।
3. धार्मिक एवं पूर्त (Charactable) प्रयोजनों के लिए।

दोनों अभिलेखों में एक अंतर यह भी होता है कि जहाँ व्यवस्थापन पत्र प्रतिसंहरणीय (Revocable) होता है, वहीं दान पत्र अप्रतिसंहरणीय (Irrevocable) होता है।

अतः केवल ऐसे दस्तोवजों को “व्यवस्थापन पत्रों” के रूप में मान्य किया जा सकता है जो उपरोक्त विशेषताओं की पूर्ति करते हों, अर्थात् “व्यवस्थापना पत्र” केवल परिवार के सदस्यों के पक्ष में या धार्मिक एवं पूर्त (Charactable) प्रयोजन के लिये किये गये व्ययन के संबंध में ही मान्य किया जावेगा, अन्यथा यह दस्तावेज दान पत्र के श्रेणी में आवेगा।

4.5 “हस्तांतरण पत्र का परिशुद्ध पत्र के रूप में वर्गीकरण:-

कतिपय दस्तावेजों में देखा गया है कि इन अभिलेखों द्वारा पूर्व में निष्पादित दस्तावेजों में सारभूत परिवर्तन किये जाने के बावजूद इन्हें मात्र “परिशुद्ध पत्र” मान्य कर साधारण करार अनुसार केवल 100/- रुपये का स्टाम्प शुल्क वसूल किया गया है, जो गंभीर विषय है। “परिशुद्ध पत्र” केवल उन्हीं मामलों में मान्य किया जाना चाहिए जहाँ कोई लिपिकीय त्रुटिवश गलत टंकन हो गया हो या दस्तावेज में ऐसा परिवर्तन करने वाले सभी परिवर्तन जैसे क्रेता, विक्रेता के नाम में परिवर्तन, संपत्ति के विवरण में परिवर्तन, पट्टे के समय एवं भाटक आदि में परिवर्तन, सारभूत परिवर्तन होते हैं तथा इस पर हस्तांतरण पर (Conveyance) पर देय पूर्ण दर से शुल्क देय होता है।

4.6 “हस्तांतरण पत्र”/दान पत्र का नियुक्ति के रूप में वर्गीकरण:-

किसी लिखत के निर्मुक्ति विलेख होने के लिए आवश्यक है कि त्यागकर्ता एवं त्यागग्रहिता त्याग की जा रही संपत्ति के सहस्वामी हों। जहाँ त्यागकर्ता एवं त्यागग्रहिता आपस में सहस्वामी न हों, ऐसे विलेखों को हस्तांतरण पत्र या दान पत्र जैसी भी स्थिति हो, मान्य कर स्टाम्प शुल्क अधिरोपित किया जावेगा। सह स्वामियों के मध्य भी संपत्ति का त्याग केवल उसी स्थिति में निर्मुक्ति होगा जबकि सहस्वामी त्यागकर्ता द्वारा त्याग की जा रही संपत्ति के शेष सभी सहस्वामियों के हक के निर्मुक्ति की जाय, न कि कुछ सहस्वामियों के हक में। उदाहरण के लिए यदि किसी संपत्ति के दस सहस्वामी हैं तथा उनमें से एक सहस्वामी अपना अंश केवल एक या दो अन्य सहस्वामी के हक में छोड़ रहा है तो यह निर्मुक्ति का दस्तावेज नहीं होगा, अपितु इसका स्वरूप हस्तांतरण विलेख का होगा। यह निर्मुक्ति का दस्तावेज उसी स्थिति में होगा, जबकि वह अपने अंश का त्याग शेष सभी 9 माह सहस्वामियों के हक में करे।

5.1 प्राथमिक नव निर्माण सहकारी समितियों के पक्ष में निष्पादित दस्तावेजों पर अनियमित छूट:-

राज्य शासन द्वारा अधिसूचना क्रमांक 773 दिनांक 24.10.1980. के द्वारा स्टाम्प शुल्क से छूट केवल प्राथमिक गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा अपने सदस्यों के लिए आवास बनाने के लिए भूमि के क्रय पर दी गई है। सदस्यों द्वारा समिति से भूमि क्रय करते समय या सदस्यों द्वारा समिति को भूखंड वापस करने पर यह छूट अनुज्ञेय नहीं है। कई प्रकरणों में यह छूट ऐसी समितियों द्वारा क्रय किए गए भवनों पर भी दी गई है जो कि उचित नहीं है, क्योंकि भवनों के क्रय के लिए कोई छूट नहीं दी गई है।

कई मामलों में क्रय की गई भूमि का बाद में या तो व्यावसायिक उपयोग कर लिया जाता है अथवा किसी अन्य को विक्रय कर दिया जाता है। ऐसे मामलों में इन समितियों के पक्ष में छूट लेकर पूर्व में निष्पादित दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क देय हो जाता है। अतः जब भी कोई प्राथमिक गृह निर्माण सहकारी समिति भवन का क्रय करे अथवा यह पाया जाये कि समिति द्वारा अपने सदस्यों के आवास निर्माण हेतु क्रय की गई भूमि अन्य प्रयोजनों हेतु उपयोग किया गया है या अन्य व्यक्ति को बेच दिया गया है तो सदस्य नहीं हो, तो पूर्व में छूट दिये गये

प्रकरणों में स्टाम्प शुल्क की वसूली की जाये। जहाँ एक बार किसी सदस्य को विक्रय/आवंटित की गई भूमि को समिति के पक्ष में प्रति हस्तांतरित किया जाता है तो ऐसे दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क से छूट की पात्रता नहीं है। प्राथमिक गृह निर्माण सहकारी समितियों के अलावा किसी अन्य प्रकार की समितियों जैसे शीघ्र सहकारी समिति या गैर सहकारी निर्माण समितियों को उक्त अधिसूचना के अंतर्गत छूट की कोई पात्रता नहीं है।

5.2 शासन के पक्ष में निष्पादित दस्तावेजों पर अनियमित छूट:-

भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 3 के परन्तुक के अंतर्गत शासन के द्वारा या पक्ष में निष्पादित केवल उन्हीं दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क से छूट प्राप्त है जिस पर कि स्टाम्प शुल्क शासन द्वारा देय है। शासन द्वारा या के पक्ष में निष्पादित उन दस्तावेजों पर जिनमें भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 29 के अंतर्गत शुल्क दूसरे पक्षकार द्वारा देय है, उन पर शुल्क से छूट प्रगाप्त नहीं है। सार्वजनिक उपक्रम अथवा शासकीय स्वायत्त संस्थाएं भी छूट के उक्त प्रावधान के अंतर्गत नहीं आती हैं अतः (1) जहाँ राज्य शासन द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 29 के अंतर्गत शुल्क देयता नहीं आती हो, तथा (2) जहाँ शुल्क किसी सार्वजनिक उपक्रम अथवा स्वायत्तशासी संस्था या अन्य व्यक्ति, कम्पनी या संस्था द्वारा देय होता हो, के मामलों में उक्त अधिनियम की धारा 3 के अंतर्गत स्टाम्प शुल्क से कोई छूट नहीं दी जाये।

5.3 प्रतिभूति बंध पत्रों पर मूल्यानुसार पंजीयन शुल्क वसूल नहीं करना:-

कतिपय उप पंजीयकों द्वारा प्रतिभूति बंध पत्रों पर रजिस्ट्रीकरण शुल्क सारणी-1 के की टीप 5 के अनुसार केवल 15 रूपये की नियत फीस वसूल की गई है। यह नियम फीस आड़मान विलेखो (Hypothecates Deeds) पर देय है, न कि प्रतिभूति बंध पत्रों (Security Bond or mortgage deed) पर प्रतिभूति बंध पत्रों (Security Bond or mortgage Deeds) पर सारणी 1 के (ए) से (एन) तक मूल्यानुसार प्रतिभूत रकम पर पंजीयन फीस वसूल की जाये।

कृपया उक्त निर्देशों का सभी उप पंजीयक एवं जिला पंजीयक आवश्यक रूप से पालन करना सुनिश्चित करें। इनके पालन में कोई अनियमितता पाये जाने की स्थिति में कठोर कार्यवाही की जायेगी।

**महानिरीक्षक पंजीयन
मध्यप्रदेश।**