कार्यालय महानिरीक्षक पंजीयन एवं अधीक्षक मुद्रांक
मध्यप्रदेश.

क्रमांक / 1051 / तकनीकी / 2005 भोपाल, दिनांक 28 / 4 / 2005.

प्रति,

समस्त जिला पंजीयक,

समस्त उप पंजीयक,

मध्यप्रदेश.

विषय :— पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग की कार्य—प्रक्रिया के संबंध में ।

———0———

हाल ही में जबलपुर जिले में एक प्रकरण में पावर ऑफ अटार्नी के आधार पर की गई रजिस्ट्री के विषय में दूसरे पक्ष द्वारा माननीय उच्च न्यायालय कलकत्ता का आदेश प्रसतुत किया गया, जिसके अनुसार उक्त पावर ऑफ अटार्नी, दस्तावेज निष्पादन के दिनांक के पूर्व ही निरस्त हो चुकी थी । इस प्रकरण में पुलिस द्वारा आपराधिक प्रकरण दर्ज कर विवेचना की जा रही है तथा इसमें संबंधित उप पंजीयक को भी फर्जी रजिस्ट्री कराने के षडयंत्र में शामिल मानकर सह अभियुक्त बनाया जाना संभावित है । आप स्वयं अवगत है कि ऐसे बहुत सार प्रकरणों में फर्जी पावर ऑफ अटार्नी द्वारा संपत्ति के विक्रय विलेख का पंजीयन बिना मूल स्वामी के सहमति के हो जाता है जिससे बहुत से निर्दोष नागरिक अनावश्यक वादों में उलझ जाते है ।

इस कार्यालय के पत्र क्रमांक 2322 / तक / 2004 दिनांक 14—7—2004 द्वारा पावर ऑफ अटार्नी के आधार पर दस्तावेजों के पंजीयन के संबंध में विस्तृत निर्देश जारी किये गये थे । आशा है कि इनका पालन किया जा रहा होगा । जनसाधारण के हित में यह भी करें कि जब भी किसी मख्तार द्वारा दस्तावेज का निष्पादन किया जाये, इसके मूल स्वामी को इसकी जानकारी रजिस्टर्ड ए0डी0 से भेजी जाये । मूल स्वामी को भेजी जाने वाली सूचना में स्पष्टतः उल्लेख किया जाये किय श्री.............................. द्वारा आपके मुख्तार की हैसियत से दिनाक............................. को उप ंपजीयक कार्यालय .... में .... स्थित संपत्ति के अंतरण का दस्तावेज निष्पादन कर पंजीबद्ध कराया गया है ।

2. संपत्ति अंतरण के दस्तावेजों के पंजीयन में एक बड़ी समस्या दस्तावेजों निष्पादकों की पहचान की रहती है । वर्तमान में ऐसे कई दस्तावेज उपलब्ध हो गय है, जो संबंधित व्यक्ति की पहचान स्थापित करते है । इस प्रकार के कुछ दस्तावेज निम्नानुसार हैः—

निरंतर......2

(1) मतदाता पहचान–पत्र;

(2) पेन [PAN] नम्बर;

(4) ड्रायविंग लायसेंस;

(3) पासपोर्ट;

अतः यदि किसी पक्षकार द्वारा अपनी पहचान हेतु उपरांक्त में से कोई दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है तो उक्त दस्तावेज के क्रमांक का उल्लेख भी विलेख में उसके नाम एवं पते के साथ आवश्यक रूप से किया जाये । इसके साथ ही पक्षकार का ई–मेल क्रमांक या दूरभाष क्रमांक भी अंकित किया जा सकता है । इससे पंजीयन विभाग का कम्प्यूटराईजेशन होने पर पंजीकृत दस्तावेजों की सर्च में भी मदद मिलेगी ।

3. बैंक एवं वित्तीय संस्थाओं द्वारा बड़े पैमाने पर ऐंधेसिव्ह स्टाम्प का उपयोग किया जाता है । भारत सरकार ने शासकीय सिक्यूरिटी प्रेस, नासिक एवं हैदराबाद के माध्यम से सभी राशि के छापित स्टाम्प पर क्रमांक अंकित करने की व्यवस्था की गई है, परंतु ऐंधेसिव्ह स्टाम्प पर इसक प्रकार की कोई व्यवस्था नहीं की गई है । अतः बैक अधिकारियों से संपर्क कर अनुरोध करें कि वे ऐंधेसिव्ह स्टाम्प के स्थान पर अधिक से अधिक छापित स्टाम्प का प्रयोग करें, जिससे फर्जी स्टाम्प पाये जाने की स्थिति निर्मित न हो तथा उन्हें अनावश्यक कठिनाई का सामना न करना पड़े । इस संबंध में आप संबंधित बैंक अधिकारियों को पत्र लिखने के साथ–साथ जिला कलेक्टर के समक्ष बैठक बुलवाकर भी अनुरोध करें तो उचित होगा ।

4. अनेक ऐसे फर्जी मामले प्रकाश में आये है, जहां कि विक्रेता द्वारा वही संपत्ति दोबार अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित कर दी जाती है । संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 55 के अंतर्गत यह जवाबदारी क्रेता की होती है कि वह विक्रेता के संपत्ति पर हक के विषय में अपना समाधान कर लें । इस हेतु उन मामलों में जहां विक्रेंता द्वारा संपत्ति को पंजीबद्ध विलेख के माध्यम से क्रय किया गया होता है, क्रेता प्रायः विक्रेता से उसके पक्ष में निष्पादित पुरानी रजिस्ट्री प्राप्त कर लेते है । किन्तु कुछ व्यक्ति अज्ञानतावश पुरानी रजिस्ट्री प्राप्त नहीं करते है, तथा ऐसे कई मामलों में विक्रेता कपटपूर्ण कार्यवाही को रोकने के उद्‌देश्य से प्रत्येक मामले में जहां विक्रेता से उक्त संपत्ति का विक्रय करते समय पुरानी रजिस्ट्री की मांग करे तथा उसके प्रस्तुत होने पर, उस पर आवश्यक रूप से वर्तमान दस्तावेज का संदर्भ अंकित करे । इसके साथ ही नई रजिस्ट्री पर भी पुरानी रजिस्ट्री का संदर्भ अंकित करे । कृषि

निरंतर......3

भूमि के अंतरण के मामलों में इस प्रकार की प्रविष्टि पूर्व से ही पंजीयन अधिकारियों द्वारा विक्रेता की भू–अधिकार एवं ऋण–पुस्तिका में की जाती है, परन्तु, भू–अधिकार एवं ऋण–पुस्तिका की डुप्लीकेट प्रति में ऐसी प्रविष्टी छूट जाने पर इस प्रकार की धोखाधड़ी की संभावाना बनी रहती है । अतः कृषि भू–अधिकार एवं ऋण–पुस्तिका में प्रविष्टि के साथ–साथ अपनाई जाये । कपटपूर्ण तरीके से उसी संपत्ति के दोबार अंतरण के मामलों में विक्रय संबंधी उक्त प्रविष्टी एक का कमजमततमदज कार्य करेगी ।

जिन प्रकरणों में विक्रेता उक्तानुसार रजिस्ट्री प्रस्तुत करने में असमर्थता व्यक्त करते है, उनमें नवीन रजिस्ट्री पर निम्नांकित प्रविष्टी अंकित की जाये :–

''विक्रेता द्वारा संपत्ति के क्रय की रजिस्ट्री प्रस्तुत नहीं की गई.''

संपत्ति के विक्रय के सभी मामलों में विक्रय की गई संपत्ति के विषय में उसकी पूर्व रजिस्ट्री के इंडैक्स के समक्ष अब की गई रजिस्ट्री का संदर्भ भी अभियुक्त के कालम में दर्ज किया जाये ।

5. ऐसा देखने में आया है कि पक्षकार दस्तावेज में आवश्यकता से बहुत कम स्टाम्प शुल्क चुका कर दसतावेज प्रस्तुत कर देते है । ऐसे प्रकरणों में दस्तावेज प्रस्तुतीकरण के काफी समय बाद तक 35–च की कार्यवाही होती रहती है । इस प्रक्रिया का लाभ मार्च महिने में प्रस्तुत दस्तावेजों में तो अक्सर उठाया जाता है, परन्तु अन्यत्र भी इसके दुरूपयोग की संभावना हो सकती है ।

अतः आदेशित किया जाता है कि ऐसे प्रकरणों में, जिनमें स्थल निरीक्षण आवश्यक नहीं, है प्रस्तुतीकरण के एक दिन के पश्चात् एवं जहां स्थल निरीक्षण आवश्यक है, वहां प्रस्तुतीकरण के 7 दिन के पश्चात् 35–च की कार्यवाही नहीं की जाये । यदि किसी प्रकरण में इस अवधि के बाद 35–च की कार्यवाही करना पाया जाता है, तो ऐसी कार्यवाही को प्रथम दृष्टया पक्षकार को लाभ पहुंचाने के उद्देश्य से मानकर अनुशासनात्मक कार्यवाही की जा सकती है ।

6. प्रदेश में अब हस्तांतरण विलेखों, में कुल संपत्ति में से महिलाओं के पक्ष में अंतरित संपत्ति के अंश पर देय स्टाम्प शुल्क की दरों में 2 प्रतिशत की छूट की व्यवस्था लागू की गई है, किन्तु यह देखा गया है कि इस व्यवस्था अंतर्गत स्टाम्प ड्यूटी की गणना में उप पंजीयक कार्यालयों में त्रुटियां हो रही है । इस व्यवस्था मे गणना करने के लिये सर्व प्रथम दस्तावेज के अभिवर्णन अनुसार पुरूष एवं महिला के नाम अंतरित संपत्ति का मूल्य

निरंतर......4

पृथक–पृथक निकाला जाना होता है, तत्पश्चात् पुरूष के अंश पर 8 प्रतिशत तथा महिला अंश पर 6 प्रतिशत की दर से स्टाम्प ड्यूटी की गणना करनी होती है । इस प्रकार गणना की गई स्टाम्प ड्यूटी सही है, इसकी जांच करने के लिये परिशिष्ट–1 पर गणना तालिका दी जा रही है, जिसमें विभिन्न अंशों के अनुसार कुल प्रभावी स्टाम्प ड्यूटी की दर दर्शायी गई है । अतः उप पंजीयक सर्वप्रथम महिला एवं पुरूष के अंश पर देय शुल्क की पृथक–पृथक गणना कर, विलेख पर देय कुल स्टाम्प ड्यूटी निकाले तत्पश्चात् इस पत्र के साथ संलग्न परिशिष्ट–1 पर दी गई तालिका में वर्णित कुल प्रभावी दर अनुसार स्टाम्प ड्यूटी की गणना करें । इस प्रकार यह सुनिश्चित किया जाये कि स्टाम्प शुल्क की गणना सही हो तथा गणना की त्रुटि के कारण राजस्व की हानि न हो ।

संलग्न :–   उपरोक्तानुसार.

हस्ता/–

महानिरीक्षक पंजीयन,
मध्यप्रदेश.

परिशिष्ट – 1
एक ही संपत्ति में महिला एवं पुरूष के विभिन्न अंशो के आधार पर कुल प्रभावी मुद्रांक शुल्क की दर की गणना.

संपत्ति में महिला का अंश	संपत्ति में पुरूष का अंश	महिला के अंश पर देय मुद्रांक शुल्क की दर.	पुरूष के अंश पर देय मुद्रांक शुल्क की दर.	कुल संपत्ति के मूल्य पर प्रभावी मुद्रांक शुल्क की दर.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
100%	7	6%	-	6%
90%	10%	6%	8%	6.2%
80%	20%	6%	8%	6.4%
70%	30%	6%	8%	6.6%
60%	40%	6%	8%	6.8%
50%	50%	6%	8%	7%
40%	60%	6%	8%	7.2%
30%	70%	6%	8%	7.4%
20%	80%	6%	8%	7.6%
10%	90%	6%	8%	7.8%
-	100%	-	8%	8%