कार्यालय महानिरीक्षक पंजीयन एवं अधीक्षक मुद्रांक, मध्यप्रदेश

क्रमांक / 1931 / निरीक्षण / 2004 भोपाल, दिनांक 08.06.2004

प्रति,

1. समस्त जिला पंजीयक
   मध्यप्रदेश
2. समस्त उप पंजीयक
   मध्यप्रदेश

विषयः संपत्ति के खरीदी बिक्री के मामलों में स्थल निरीक्षण बावत्।

संदर्भः इस कार्यालय का पत्र क्रमांक 3906 / एक / तक / !95 / दिनांक 11.10.95, पत्र क्रमांक / तक / एक / 7 / सां / 226 / 2000 दिनांक 22.06.2000 पत्र क्रमांक 2215 / 7 / सां / 147 / 2001 दिनांक 1.8.2001 तथा पत्र क्रमांक 1191 / तक / एक / 2002

संपत्ति की खरीदी बिक्री के मामलों में इस कार्यालय के संदर्भित पत्रों द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुक्रम में निम्नलिखित निर्देश दिये जाते हैं :—

1. पंजीयन पुस्तिका की कंडिका 60 में पंजीयन विभाग से संबंधित सिटीजन चार्टर में पंजीयन हेतु प्रस्तुत ऐसे दस्तावेजों जिनमें संपत्ति का स्थल निरीक्षण किया जाना हो, में दस्तावेज के प्रस्तुतीकरण दिनांक से सात दिवस के अंदर स्थल निरीक्षण कर दस्तावेज वापसी हेतु समयावधि निर्धारित की गई है। स्थल निरीक्षण हेतु निर्धारित की गई उक्त सात दिवस की समयावधि अधिकतम है। दस्तावेज में वर्णित संपत्ति यदि 8 किलोमीटर के अंदर स्थित है तो दस्तावेज के प्रस्तुतीकरण के पश्चात् उसी दिन संपत्ति का स्थल निरीक्षण किया जाना चाहिए। यदि किसी कार्य दिवस में पांच अथवा उससे कम दस्तावेजों में वर्णित संपत्ति का स्थल निरीक्षण किया जाना हो, तो ऐसे दस्तावेजों में स्थल निरीक्षण को विलंबित किया जाना अनावश्यक है, तथा स्थल निरीक्षण उसी कार्य दिवस में किया जाना चाहिए। यदि दस्तावेजों की संख्या पांच से अधिक होने अथवा अन्य समाधानकारक कारण से स्थल निरीक्षण को विलंबित किया जाना आवश्यक हो, तो तत्संबंध में कार्यालयीन मिनिट बुक (कार्यवाही पुस्तिका) में स्थल निरीक्षण करने हेतु दिनांक तथा समय नियत करते हुए स्पष्ट टीप अंकित की जाना चाहिए। साथ ऐसे दस्तावेजों के संबंध में जारी की जाने वाली रसीद के कार्यालयीन पर्ण तथा द्वितीय पर्ण पर निम्नानुसार प्रविष्टि कर पक्षकार के हस्ताक्षर कराये जाये, तथा उप पंजीयक भी अपने हस्ताक्षर करें।

स्थल निरीक्षण हेतु नियत दिनांक तथा समय............................

पक्षकार के हस्ताक्षर उप पंजीयक के हस्ताक्षर

यदि पक्षकार उक्त नियत तिथि/समय पर स्थल निरीक्षण हेतु उपस्थित नहीं होता है, तो स्थल निरीक्षण हेतु पक्षकार को एक बार और समय देते हुए सूचना पत्र जारी किया जाना चाहिए। स्थल निरीक्षण की कार्यवाही 7 दिन की समय सीमा में पूर्ण कराने के लिए उप पंजीयक व्यक्तिगत रूप से जवाबदार होंगे तथा उन्हें पूर्ण प्रयास करने होंगे कि हर स्थिति में स्थल निरीक्षण उक्त समयावधि में पूर्ण हो जायें।

2. स्थल निरीक्षण रिपोर्ट अत्यंत सुस्पष्ट होनी चाहिए तथा इसमें संबंधित संपत्ति के बाजार मूल्य की गणना करने हेतु सभी तथ्यों को स्पष्ट रूप से बताया जाना चाहिए। स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन का प्रारूप संलग्न किया जा रहा ह जिसके अनुसार निरीक्षण प्रतिवेदन अभिलिखित किया जाना चाहिए।

3. स्थल निरीक्षण का समय जिला पंजीयक स्थानीय परिस्थितियों के अनुसार इस प्रकार निर्धारित कराये कि कार्यालय में पंजीयन लिपिक एवं उप पंजीयक में से कम से कम एक शासकीय कर्मचारी पूर्ण कार्यायीन समय में कार्यालय में उपलब्ध रहे तथा उप पंजीयक प्रतिदिन काकर्यालय में अपनी उपलब्धता इस प्रकार सुनिश्चित करें कि अन्य शासकीय कार्यों में कोई गतिरोध न आये।

4. इस कार्यालय के संदर्भित पत्रों द्वारा शहरी क्षेत्र में संपत्ति की खरीदी बिक्री के मामलों में शत–प्रतिशत स्थल निरीक्षण करने के निर्देश दिये गये हैं। परन्तु, यह पाया गया है कि कुछ प्रकरणों में उप पंजीयकों द्वारा अनावश्यक रूप से स्थल निरीक्षण विलंबित रखा गया तथा शिकायत होने पर दस्तावेज को स्टाम्प अधिनियम की धारा 47 (क) के अंतर्गत जिला पंजीयक को संदर्भित कर दिया गया है। यह स्थिति उचित नहीं है। इसी प्रकार कुछ प्रकरणों में यह भी पाया गयाा है कि संपत्ति का स्थल निरीक्षण आवश्यक होने के बावजूद संबंधित उप पंजीयक द्वारा संपत्ति का स्थल निरीक्षण पंजीयन करते समय नहीं किया गया, तथा शिकायत होने पर या अन्यथा प्रकरण ध्यान में आने पर स्थल निरीक्षण किया गया। यह स्थिति भी उचित नहीं है। यदि भविष्य में स्थल निरीक्षण में शिथिलता के संबंध में कोई प्रकरण सामने आएगा तो संबंधित उप पंजीयक के विरूद्ध कड़ी अनुशासनात्मक कार्यवाही की जावेगी।

5. उप पंजीयक कार्यालयों के निरीक्षण के समय जिला पंजीयक, उप पंजीयक द्वारा किए गए स्थल निरीक्षणों के सत्यापन के लिए रेण्डम सेम्पलिंग के आधार पर कम से कम पॉच प्रतिशत दस्तावेजों में वर्णित संपत्ति का स्थल निरीक्षण अवश्य करें। इस संबंध में निरीक्षण टीप में स्पष्ट उल्लेख किया जाये कि स्थल निरीक्षण में स्थिति में क्या अंतर पाया गया। इससे कितने राजस्व की हानि हुई तथा इसके लिए कौन दोषी है।

उपरोक्त निर्देशों का कड़ाई से पालन सुनिश्चित किया जाये।

संलग्न : उपरोक्तानुसार

महानिरीक्षक पंजीयन,

मध्यप्रदेश।

पृष्ठांकन क्रमांक/ /निरीक्षण/2004 भोपाल दिनांक /6/2004

प्रतिलिपि :

प्रमुख सचिव, मध्यप्रदेश शासन, वाणिज्यिक कर विभाग की ओर सूचनार्थ।

महानिरीक्षक पंजीयन,

मध्यप्रदेश।

कार्यालय उप पंजीयक..

स्थल निरीक्षण प्रतिवेदन

दिनांक......................

1. स्थल निरीक्षणकर्ता अधिकारी का नाम व पद–

2. दस्तावेज की प्रस्तुति का दिनांक–

3. विक्रेता का नाम

4. क्रेता का नाम

5. संपत्ति का विवरण | स्तावेज के अनुसार | स्थल पर वास्तविक स्थिति के अनुसार

6. संपत्ति की समीपस्थ सड़क से दूरी तथा सड़क का नाम

7. संपत्ति की रेल्वे स्टेशन/बस स्टैण्ड/ बाजार से दूरी

8. संपत्ति में निर्मित क्षेत्र के निर्माण का वर्ष तथा निर्मित भाग प्लिन्थ एरिया एवं निर्माण उपयोग में लाई गई सामग्री का प्रकार

9. संपत्ति के बाजार मूल्य को प्रभावित करने वालें अन्य घटक

10. संपत्ति का बाजार मूल्य–

हस्ताक्षर विक्रेता	हस्ताक्षर क्रेता	हस्ताक्षर स्थलनिरीक्षणकर्ता अधिकारी

पृष्ठांकन क्रमांक/ /2004 भोपाल दिनांक 30 /6/2004

प्रतिलिपि :

1. आयुक्त, भू–अभिलेख, मध्यप्रदेश ग्वालियर की ओर सूचनार्थ तथा आवश्यक कार्यवाही हेतु।

2. समस्त जिला पंजीयक, मध्यप्रदेश की ओर आवश्यक कार्यवाही हेतु। आपको निर्देशित किया जाता है कि कम्प्यूटरीकृत भू–अभिलेख खसरों की नकल प्राप्त करने हेतु तत्काल आवश्यक कार्यवाही करें तथा अपने जिले के उप पंजीयक कार्यालयों में दिनांक 15.7.2004 से पंजीयन के समय कृषि भूमि के दस्तावेजों में दर्शाये गये भूमि के विवरण का मिलान इन खसरे की नकलों से भी कराया जाकर मूल्यांकन पर देय स्टाम्प तथा पंजीयन शुल्क वसूल करवाने हेतु कार्यवाही करें।

महानिरीक्षक पंजीयन,
मध्यप्रदेश।