ग्रामीण विकास मंत्रालय
भूमि संसाधन विभाग

ग्रामीण विकास मंत्रालय का भूमि संसाधन विभाग 30 दिनों के भीतर जनता से 'पंजीकरण विधेयक 2025' के मसौदे पर सुझाव आमंत्रित करता है

भारत सरकार के ग्रामीण विकास मंत्रालय के भूमि संसाधन विभाग ने आधुनिक, ऑनलाइन, कागज रहित और नागरिक केंद्रित पंजीकरण प्रणाली के साथ इसे संरेखित करने के लिए **'पंजीकरण विधेयक 2025'** का मसौदा तैयार किया है। अधिनियमित होने के बाद, यह विधेयक संविधान-पूर्व पंजीकरण अधिनियम, 1908 का स्थान लेगा।

पंजीकरण अधिनियम, 1908 ने एक सदी से भी अधिक समय से भारत में दस्तावेज़ पंजीकरण प्रणाली की आधारशिला के रूप में कार्य किया है। यह अचल संपत्ति और अन्य लेन-देन को प्रभावित करने वाले दस्तावेजों के पंजीकरण के लिए एक कानूनी आधार प्रदान करता है। समय के साथ, सार्वजनिक और निजी दोनों तरह के लेन-देन में पंजीकृत दस्तावेजों की भूमिका काफी बढ़ गई है, जो अक्सर वित्तीय, प्रशासनिक और कानूनी निर्णय लेने का आधार बनते हैं। इसलिए यह आवश्यक है कि पंजीकरण की प्रक्रिया मजबूत, विश्वसनीय और विकसित सामाजिक और तकनीकी विकास के अनुकूल होने में सक्षम हो।

हाल के वर्षों में, प्रौद्योगिकियों के बढ़ते उपयोग, सामाजिक-आर्थिक प्रथाओं के विकास और उचित परिश्रम, सेवा वितरण और कानूनी निर्णय के लिए पंजीकृत दस्तावेजों पर बढ़ती निर्भरता ने एक दूरदर्शी पंजीकरण ढांचा बनाने की आवश्यकता को रेखांकित किया है। कई राज्यों और केंद्र शासित प्रदेशों ने पहले से ही मौजूदा 1908 अधिनियम के तहत ऑनलाइन दस्तावेज़ जमा करने और डिजिटल पहचान सत्यापन जैसे नवाचारों की शुरुआत की है। इसके अलावा, पंजीकरण अधिकारियों की भूमिकाओं और जिम्मेदारियों को स्पष्ट रूप से चित्रित करना भी उतना ही महत्वपूर्ण है, ताकि वे लागू कानून के अनुरूप पंजीकरण प्रक्रिया की अखंडता और विश्वसनीयता को बनाए रख सकें। इन प्रगति के आधार पर, अब पूरे देश में सुरक्षित, कुशल और नागरिक-केंद्रित पंजीकरण प्रथाओं का समर्थन करने के लिए एक सामंजस्यपूर्ण और सक्षम विधायी ढांचा प्रदान करने की आवश्यकता है। पंजीकरण विधेयक, 2025 को इस दृष्टि को साकार करने के लिए डिज़ाइन किया गया है।

पूर्व-विधायी परामर्श प्रक्रिया के एक भाग के रूप में, 'पंजीकरण विधेयक, 2025' के मसौदे पर जनता से सुझाव 30 दिनों की अवधि के भीतर अर्थात् 25.06.2025 तक या उससे पहले निम्नलिखित प्रपत्र में आमंत्रित किए जाते हैं:

सुझाव/टिप्पणियाँ/विचार भेजने के लिए प्रोफ़ॉर्मा

क्रमांक	मसौदा विधेयक की धारा संख्या	धारा का शीर्षक	प्रस्तावित संशोधन, यदि कोई हो	टिप्पणियाँ/टिप्पणियाँ

मसौदा विधेयक पर सुझाव/टिप्पणियाँ निम्नलिखित ईमेल आईडी - sanand.b@gov.in पर एमएस वर्ड (या संगत प्रारूप) या मशीन-पठनीय पीडीएफ प्रारूप में साझा की जा सकती हैं।

****

सिंहावलोकन

रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 ("**1908 अधिनियम**") ने एक सदी से भी अधिक समय से भारत में दस्तावेज़ पंजीकरण प्रणाली की आधारशिला के रूप में कार्य किया है। यह अचल संपत्ति और अन्य लेनदेन को प्रभावित करने वाले दस्तावेजों के पंजीकरण के लिए एक कानूनी आधार प्रदान करता है। समय के साथ, पंजीकृत दस्तावेजों की भूमिका सार्वजनिक और निजी दोनों लेनदेन में काफी बढ़ गई है, जो अक्सर वित्तीय, प्रशासनिक और कानूनी निर्णय लेने का आधार होती है। इसलिए यह आवश्यक है कि पंजीकरण की प्रक्रिया मजबूत, विश्वसनीय और विकसित सामाजिक और तकनीकी विकास के अनुकूल होने में सक्षम हो।

हाल के वर्षों में, डिजिटल प्रौद्योगिकियों के बढ़ते उपयोग, सामाजिक-आर्थिक प्रथाओं को विकसित करने, और उचित परिश्रम, सेवा वितरण और कानूनी निर्णय के लिए पंजीकृत दस्तावेजों पर बढ़ती निर्भरता ने एक दूरंदेशी पंजीकरण ढांचा बनाने की आवश्यकता को रेखांकित किया है। कई राज्यों और संघ राज्य क्षेत्रों ने पहले ही मौजूदा 1908 अधिनियम के तहत ऑनलाइन दस्तावेज़ प्रस्तुत करने और डिजिटल पहचान सत्यापन जैसे नवाचारों की शुरुआत की है। इसके अलावा, पंजीकरण अधिकारियों की भूमिकाओं और जिम्मेदारियों को स्पष्ट रूप से चित्रित करना भी उतना ही महत्वपूर्ण है, जिससे उन्हें लागू कानून के अनुरूप तरीके से पंजीकरण प्रक्रिया की अखंडता और विश्वसनीयता को बनाए रखने में सक्षम बनाया जा सके। इन प्रगतियों के आधार पर, अब देश भर में सुरक्षित, कुशल और नागरिक-केंद्रित पंजीकरण प्रथाओं का समर्थन करने के लिए एक सामंजस्यपूर्ण और सक्षम विधायी ढांचा प्रदान करने की आवश्यकता है। पंजीकरण विधेयक, 2025 ("**विधेयक**") इस दृष्टि को साकार करने के लिए तैयार किया गया है।

इस विधेयक की प्रमुख विशेषताएं इस प्रकार हैं:

1. **ऑनलाइन पंजीकरण की सुविधा**: विधेयक ऑनलाइन पंजीकरण को सहायता प्रदान के लिए सक्षम प्रावधान प्रदान करता है, जिसमें इलेक्ट्रॉनिक प्रस्तुति और दस्तावेजों की स्वीकृति, इलेक्ट्रॉनिक पंजीकरण प्रमाण पत्र जारी करना और अभिलेख का डिजिटल रखरखाव शामिल है। सूचित सहमति के साथ आधार-आधारित प्रमाणीकरण की अनुमति है, साथ ही उन व्यक्तियों के लिए वैकल्पिक सत्यापन तंत्र

के सहित, जिनके पास आधार नहीं है या इसका उपयोग करना नहीं चाहते हैं। विधेयक सूचना प्रवाह की दक्षता और अखंडता को बढ़ाने के लिए अन्य अभिलेख रखने की प्रणाली के साथ इलेक्ट्रॉनिक एकीकरण को भी सक्षम बनाता है।

2. **अनिवार्य पंजीकरण क्षेत्र का विस्तार**: समकालीन संपत्ति और लेनदेन प्रथाओं को प्रतिबिंबित करने के लिए, यह विधेयक अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता वाले दस्तावेजों की सूची का विस्तार करता है। इनमें विक्रय समझौते, मुख्तारनामा, सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी विक्रय प्रमाण-पत्र, न्यायसंगत बंधक व्यवस्थाएं तथा न्यायालय के आदेश पर आधारित कुछ दस्तावेज शामिल हैं।

3. **कानूनी और प्रक्रियात्मक सख्ती को सुदृढ़ करना**: कानूनी और वाणिज्यिक संदर्भों में पंजीकृत दस्तावेजों पर निर्भरता को स्वीकार करते हुए, विधेयक स्पष्ट और वस्तुनिष्ठ आधार का प्रस्ताव करता है जिसके तहत एक पंजीकरण अधिकारी पंजीकरण से इनकार कर सकता है। यह समुचित सरकारों के लिए प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के अनुपालन सहित कतिपय मानकों के अध्यधीन पंजीकरण रद्द करने के संबंध में नियम जारी करने के लिए समर्थकारी उपबंध भी प्रदान करता है। इन प्रावधानों का उद्देश्य यह सुनिश्चित करना है कि पंजीकृत उपकरणों की विश्वसनीयता और साक्ष्य मूल्य को बनाए रखते हुए पंजीकरण प्रक्रिया कानून की सीमा के भीतर संचालित हो।

4. **संस्थागत सुदृढ़ीकरण और भूमि प्रशासन में सुधार**: यह विधेयक पंजीकरण के अतिरिक्त और अपर पंजीयन महानिरीक्षक और सहायक पंजीयन महानिरीक्षक की नियुक्ति सहित अधिक दक्ष और उत्तरदायी पदानुक्रम बनाकर पंजीकरण प्रतिष्ठान की संगठनात्मक संरचना का आधुनिकीकरण करता है। यह रिक्तियों के मामले में रजिस्ट्रारों के लिए नियुक्ति प्रक्रिया को भी सुव्यवस्थित करता है और स्थानीय शासन संरचनाओं के साथ संरेखण सुनिश्चित करने के लिए समुचित सरकार के साथ नियम बनाने का अधिकार निहित करता है।

5. सुलभ और नागरिक केंद्रित प्रक्रियाएं: यह विधेयक, विशेष रूप से आम नागरिकों और छोटे व्यवसायों के लिए पंजीकरण प्रक्रिया को और अधिक सुलभ बनाने के लिए सरल भाषा प्रारूपण, डिजिटल सक्षमता और पारदर्शी प्रक्रियाओं को बढ़ावा देता है । यह कानूनी निश्चितता या प्रक्रियात्मक सुरक्षा उपायों से समझौता किए बिना, सरलीकरण को प्रोत्साहित करता है।

रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 2025

विधेयक

दस्तावेजों के पंजीकरण से तथा उससे संबंधित और उसके आनुषंगिक विषयों संबंधित कानूनों को समेकित और संशोधित करने के लिए विधेयक।

भारत गणराज्य के छिहत्तरवें वर्ष में संसद द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियम बनाया जाए:

अध्याय 1 - प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ।

(1) यह रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 2025 है।

(2) यह उस तारीख से प्रवृत्त होगा जिस दिन केन्द्र सरकार इसे आधिकारिक रूप से राजपत्र में अधिसूचित करेगी।

(3) केन्द्रीय सरकार इस धारा की उपधारा (2) के अधीन विभिन्न उपबंधों के लिए अलग-अलग तारीखें नियत कर सकेगी।

(4) समुचित सरकार अपने अधिकार क्षेत्र के भीतर कुछ जिलों या क्षेत्रों में इस अधिनियम को लागू करने से छूट दे सकती है।

2. परिभाषाएँ.

(1) इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो:

(a) " **अतिरिक्त** " का अभिप्राय निवास स्थान, पिता या माता का नाम, जैसा लागू हो, और किसी संगठन के लिए, पंजीकरण संख्या (यदि कोई हो) या ऐसे अन्य विवरण जो निर्धारित किए जा सकते हैं; है।

(b) " **समुचित सरकार** " का अभिप्राय निम्नलिखित से संबंधित मामलों के संबंध में है:

(i) बिना विधानमंडल वाले संघ राज्य क्षेत्र, केंद्र सरकार;

(ii) विधानमंडल सहित संघ राज्य क्षेत्र, संघ राज्य क्षेत्र सरकार; और,

(iii) राज्य, राज्य सरकार;

(c) " **पुस्तक** " से तात्पर्य ऐसी पुस्तक से है जिसे इस अधिनियम के तहत आवश्यक जानकारी और प्रपत्रों के साथ बनाए रखा जाना अपेक्षित है और इसमें सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम, 2000 (2000 का 21) की धारा 2(1)(टी) के तहत परिभाषित ऐसी पुस्तक के इलेक्ट्रॉनिक रिकॉर्ड शामिल हैं;

(d) " **प्रतिलिपि** " में इलेक्ट्रॉनिक प्रारूप में दस्तावेज़ की प्रति शामिल है;

(e) **"जिला" से** इस अधिनियम के तहत गठित जिला अभिप्रेत है;

(f) " **पृष्ठांकन** " और " **पृष्ठांकित** " में लिखित या इलेक्ट्रॉनिक रूप में प्रविष्टि शामिल है और इसका अर्थ है, जैसा कि पंजीकरण अधिकारी द्वारा इस अधिनियम के तहत पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किसी भी दस्तावेज पर राइडर या कवरिंग स्लिप पर निर्धारित किया जा सकता है;

(g) **"निष्पादित"** का अभिप्राय किसी दस्तावेज़ की विषय-वस्तु को पूरी तरह से समझने और उससे सहमत होने के बाद उस पर हस्ताक्षर करना है;

(h) " **अचल संपत्ति** " में भूमि, भवन, वंशानुगत भत्ते, मार्गों के अधिकार, रोशनी, घाट, मत्स्य पालन या भूमि से उत्पन्न होने वाले अन्य लाभ, और पृथ्वी से जुड़ी चीजें, या पृथ्वी से जुड़ी किसी भी चीज से स्थायी रूप से जुड़ी हुई चीजें शामिल हैं, लेकिन खड़े पेड़, बढ़ती फसलें या घास नहीं;

(i) "**पंजीयन महानिरीक्षक**" से तात्पर्य धारा 4(1) के अंतर्गत नियुक्त पंजीकरण महानिरीक्षक से है;

(j) "**पट्टा** " का अर्थ संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 105 में परिभाषित अचल संपत्ति का पट्टा है और इसमें निम्नलिखित शामिल हैं:

(i) एक पट्टा;

(ii) अचल संपत्ति पर खेती करने, उस पर कब्ज़ा करने या उसका किराया देने के लिए लिखित रूप में कबूलियत या वचनबद्धता;

(iii) कोई भी साधन जिसके द्वारा किसी भी प्रकार का टोल दिया जाता है;

(iv) पट्टे के लिए आवेदन पर कोई भी लेखन, चाहे वह किसी भी नाम से जाना जाता हो, जैसा कि निर्धारित किया जा सकता है, जहां प्रीमियम या औसत वार्षिक किराया, अग्रिम धन, किराए के बदले में भुगतान, यह दर्शाने के लिए अभिप्रेत है कि आवेदन मंजूर किया गया है;

(v) वार्षिक किराया या प्रीमियम या दोनों या किराए के बदले में ऐसी राशि, जैसा कि उपयुक्त सरकार द्वारा अधिसूचित किया गया हो, बताते हुए पट्टे का करार; या,

(vi) कोई भी साधन जिसके द्वारा खान और खनिज (विनियमन और विकास) अधिनियम, 1957 (1957 का 67) की धारा 3(ई) में परिभाषित गौण खनिजों के संबंध में खनन पट्टा प्रदान किया जाता है;

(k) "**अप्राप्तवय**" से तात्पर्य ऐसे व्यक्ति अभिप्रेत से है, जिसके बारे में भारतीय वयस्कता अधिनियम, 1875 (1875 का 9) के प्रावधानों के तहत यह माना जाता है कि वह प्राप्तवय नहीं हुआ है;

(l) "**मानसिक अक्षमता** " का अभिप्राय है:

(i) इस अधिनियम के तहत किसी दस्तावेज़ या लेनदेन के निष्पादन, पंजीकरण या वैधता के संबंध में निर्णय लेने के लिए प्रासंगिक जानकारी को समझने,

(ii) किसी दस्तावेज या लेन-देन को निष्पादित या पंजीकृत करने, या इस अधिनियम के तहत ऐसे दस्तावेज या लेन-देन को निष्पादित या पंजीकृत करने में विफल रहने के किसी भी उचित रूप से पूर्वानुमानित परिणाम को समझने, या

(iii) भाषण, अभिव्यक्ति, हावभाव या किसी अन्य माध्यम से ऐसे निष्पादन या पंजीकरण के संबंध में निर्णय संप्रेषित करने में अक्षम होना है।

(m) **"स्वामित्व विलेखों को जमा करके बंधक"** का अर्थ संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 58(एफ) में परिभाषित स्वामित्व विलेखों को जमा करके बंधक से है।

(n) " **जंगम संपत्ति"** में खड़ा काष्ठ, उगती फसलें और घास, पेड़ों पर लगे फल और उनका रस, तथा स्थावर संपत्ति को छोड़कर हर अन्य प्रकार की संपत्ति शामिल है;

(o) " **निर्धारित** " से तात्पर्य इस अधिनियम के तहत नियमों द्वारा निर्धारित है;

(p) " **अधिसूचना** " का तात्पर्य आधिकारिक राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना से है और "अधिसूचित" शब्द का अर्थ तदनुसार लगाया जाना चाहिए;

(q) " **पंजीकरण अधिकारी** " से तात्पर्य रजिस्ट्रार या उप-रजिस्ट्रार से है, जैसा भी मामला हो, जो इस अधिनियम के तहत किसी दस्तावेज़ को स्वीकार करने और पंजीकृत करने के लिए जिम्मेदार;

(r) " **रजिस्ट्रार** " से इस अधिनियम की धारा 5 के तहत नियुक्त रजिस्ट्रार अभिप्रेत है;

(s) " **पंजीकरण प्रमाणपत्र** " से तात्पर्य धारा 52 के अंतर्गत जारी प्रमाणपत्र से है;

(t) "**प्रतिनिधि**" में किसी अप्राप्तवय का अभिभावक या मानसिक अक्षमता वाले किसी व्यक्ति का अन्य नामित प्रतिनिधि शामिल है;

(u) "**उप-जिला**" से इस अधिनियम की धारा 3 के अंतर्गत गठित उप-जिला अभिप्रेत है; और

(v) "**उप-रजिस्ट्रार**" का अभिप्राय इस अधिनियम की धारा 5 के तहत नियुक्त उप-रजिस्ट्रार से है।

(2) यहां प्रयुक्त लेकिन परिभाषित नहीं किए गए शब्दों और पदों के अर्थ सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम, 2000 (2000 का 21) और आधार (वित्तीय और अन्य सब्सिडी, लाभ और सेवाओं का लक्षित वितरण) अधिनियम, 2016 (2016 का 18) के अंतर्गत निर्दिष्ट किए जाएंगे।

अध्याय II - पंजीयन महानिरीक्षक, रजिस्ट्रार और उप-रजिस्ट्रार की नियुक्ति

3. जिले और उप-जिले।

(1) समुचित सरकार जिलों और उप-जिलों का गठन करेगी तथा उनकी सीमाएं निर्धारित करेगी तथा ऐसे जिलों और उप-जिलों की सीमाओं में परिवर्तन भी कर सकती है।

(2) इस धारा के अंतर्गत गठित जिलों और उप-जिलों को उनकी सीमाओं और प्रत्येक परिवर्तन सहित राजपत्र में अधिसूचित किया जाना चाहिए।

(3) उपधारा (1) के अधीन प्रत्येक परिवर्तन उपधारा (2) के अधीन जारी अधिसूचना में विनिर्दिष्ट तारीख को प्रभावी होगा।

4. पंजीयन महानिरीक्षक।

(1) समुचित सरकार को उस सरकार के अधीन क्षेत्रों के लिए पंजीकरण महानिरीक्षक के रूप में एक अधिकारी की नियुक्ति करनी होगी।

(2) समुचित सरकार उपधारा (1) के अधीन नियुक्ति करने के स्थान पर यह निदेश दे सकेगी कि इस अधिनियम के अधीन पंजीयन

महानिरीक्षक को प्रदत्त या अधिरोपित सभी या कोई शक्तियां और कर्तव्य ऐसे अधिकारी या अधिकारियों द्वारा, तथा ऐसी स्थानीय सीमाओं के भीतर प्रयोग और निष्पादित किए जाएंगे, जिन्हें समुचित सरकार इस निमित्त नियुक्त करे।

(3) कोई भी पंजीयन महानिरीक्षक समुचित सरकार के अधीन किसी अन्य पद पर भी कार्य कर सकता है।

(4) समुचित सरकार, ऐसी सरकार के अधीन क्षेत्रों के लिए एक या एक से अधिक अपर पंजीयन महानिरीक्षक, संयुक्त पंजीयन महानिरीक्षक, उप पंजीयन महानिरीक्षक तथा सहायक पंजीयन महानिरीक्षक नियुक्त कर सकेगी।

(5) समुचित सरकार उपधारा (4) के अधीन नियुक्त अधिकारियों की सेवा की शर्तें और निबंधन निर्धारित कर सकेगी तथा उन्हें पंजीयन महानिरीक्षक की सभी या किन्हीं शक्तियों और कर्तव्यों का प्रयोग करने के लिए प्राधिकृत कर सकेगी।

(6) पंजीयन महानिरीक्षक को समुचित सरकार के अधीन क्षेत्रों में सभी रजिस्ट्रेशन कार्यालयों पर सामान्य अधीक्षण रखना होगा।

5. रजिस्ट्रार और उप-रजिस्ट्रार।

समुचित सरकार, इस अधिनियम के अधीन गठित विभिन्न जिलों के रजिस्ट्रार तथा विभिन्न उप-जिलों के उप-रजिस्ट्रार के रूप में सरकारी अधिकारियों की नियुक्ति कर सकेगी।

6. रजिस्ट्रार और उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय।

(1) समुचित सरकार को प्रत्येक जिले में रजिस्ट्रार का कार्यालय तथा प्रत्येक उप-जिले में उप-रजिस्ट्रार या संयुक्त उप-रजिस्ट्रार का कार्यालय स्थापित करना होगा।

(2) समुचित सरकार रजिस्ट्रार के कार्यालय को ऐसे रजिस्ट्रार के अधीनस्थ किसी उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय के साथ समामेलित कर सकती है।

(3) समुचित सरकार उपधारा (2) के अधीन समामेलित उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय को, उसकी स्वयं की शक्तियों और कर्तव्यों के अतिरिक्त, उस

रजिस्ट्रार की सभी या किन्हीं शक्तियों और कर्तव्यों का प्रयोग और पालन करने के लिए प्राधिकृत कर सकेगी, जिसके अधीन वह उप-रजिस्ट्रार अधीनस्थ है।

(4) उप-धारा (3) के अधीन प्रदत्त प्राधिकार, किसी उप-पंजीयक को इस अधिनियम के अधीन ऐसे उप-पंजीयक द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध अपील सुनने का सामर्थ्य नहीं देगा।

7. उप-रजिस्ट्रारों का अधीक्षण एवं नियंत्रण करने की रजिस्ट्रार की शक्ति।

(1) प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार को अपने कार्यालय के कर्तव्यों का पालन उस रजिस्ट्रार के अधीक्षण और नियंत्रण में करना होगा, जिसके जिले में ऐसे उप-रजिस्ट्रार का कार्यालय स्थित है।

(2) प्रत्येक रजिस्ट्रार को किसी शिकायत पर या अन्यथा, इस अधिनियम के अनुरूप कोई आदेश जारी करने का अधिकार होगा, जिसे वह अपने अधीनस्थ किसी उप-रजिस्ट्रार के किसी कार्य या चूक के संबंध में या उस पुस्तक या कार्यालय के संबंध में, जिसमें कोई दस्तावेज पंजीकृत किया गया है, किसी त्रुटि के सुधार के संबंध में आवश्यक समझे।

8. रजिस्ट्रार की अनुपस्थिति या उनके पद का रिक्त होना।

(1) जब कोई रजिस्ट्रार अपने जिले में आधिकारिक कर्तव्य के अलावा अन्य कारणों से अनुपस्थित हो या उसका कार्यालय अस्थायी रूप से रिक्त हो, तो पंजीयन महानिरीक्षक को ऐसी अनुपस्थिति के दौरान या जब तक समुचित सरकार रिक्ति को नहीं भर देती, रजिस्ट्रार के रूप में कार्य करने के लिए एक सरकारी अधिकारी को नियुक्त करना होगा।

(2) जब कोई रजिस्ट्रार अपने जिले में अपने कार्यालय से अनुपस्थित हो, तो उसे अपने जिले में किसी उप-रजिस्ट्रार या किसी अन्य सरकारी अधिकारी को रजिस्ट्रार के सभी कर्तव्यों को, धारा 7 और 60 में उल्लिखित कर्तव्यों को छोड़कर, ऐसी अनुपस्थिति के दौरान निष्पादित करने के लिए नियुक्त करना होगा।

9. उप-रजिस्ट्रार की अनुपस्थिति या उनके पद का रिक्त होना।

जब कोई उप-रजिस्ट्रार अनुपस्थित हो, या उसका पद अस्थायी रूप से रिक्त हो, तो पंजीकरण महानिरीक्षक को ऐसी अनुपस्थिति के दौरान, या रिक्ति के भरे जाने तक, उप-पंजीयक के रूप में कार्य करने के लिए किसी सरकारी अधिकारी को नियुक्त करना होगा।

10. नियुक्तियों की रिपोर्ट (1) समुचित सरकार को देना।

पंजीकरण महानिरीक्षक को धारा 8 और 9 के अंतर्गत की गई सभी नियुक्तियों की रिपोर्ट समुचित सरकार को, उस प्रारूप में देनी होगी जैसा कि सरकार निर्देश दे।

11. रजिस्ट्रीकरण अधिकारी की मुहर।

रजिस्ट्रार और उप-रजिस्ट्रार को संबंधित कार्यालय का विवरण अंग्रेजी में तथा अन्य भाषा और प्रारूप में अंकित मुहर का प्रयोग करना होगा, जैसा कि उपयुक्त सरकार निर्देश दे।

अध्याय III – अनिवार्य और वैकल्पिक पंजीकरण और पंजीकरण से छूट

12. दस्तावेजों का अनिवार्य पंजीकरण।

(1) निम्नलिखित दस्तावेजों को पंजीकृत किया जाना चाहिए, यदि वह संपत्ति जिससे वे संबंधित हैं, उस जिले में स्थित है जहां यह अधिनियम लागू है और यदि उन्हें इस प्रावधान के लागू होने की तारीख को या उसके बाद निष्पादित किया गया है, चाहे किसी अन्य कानून में जो भी प्रावधान किया गया हो:

(क) अचल संपत्ति के दान के दस्तावेज;

(ख) अन्य गैर-वसीयती दस्तावेज जो किसी प्रतिफल के लिए, वर्तमान या भविष्य में, अचल संपत्ति में कोई अधिकार, स्वामित्व या हित, चाहे निहित हो या आकस्मिक, बनाने, घोषित करने, सौंपने, सीमित करने या समाप्त करने का दावा करते हैं या संचालित होते हैं;

(ग) गैर-वसीयती दस्तावेज जो किसी ऐसे अधिकार, स्वामित्व या हित के सृजन, घोषणा, असाइनमेंट, सीमा या विलोप के कारण किसी भी विचार की प्राप्ति या भुगतान को स्वीकार करते हैं;

(घ) अचल संपत्ति का वर्ष-दर-वर्ष पट्टा, या एक वर्ष से अधिक अवधि के लिए पट्टा, या वार्षिक किराया आरक्षित करना;

(ङ) गैर-वसीयती दस्तावेज जो किसी डिक्री, न्यायालय के आदेश या पंचाट को हस्तांतरित या समनुदेशित करते हैं, जब यह अचल संपत्ति में या उसके लिए वर्तमान या भविष्य के अधिकार, स्वामित्व या हित, चाहे निहित हो या आकस्मिक, को बनाने, घोषित करने, समनुदेशित करने, सीमित करने या समाप्त करने का अभिप्राय रखता है या संचालित करता है;

(च) कोई भी दस्तावेज जो अचल संपत्ति की बिक्री के लिए किसी भी अनुबंध को प्रभावी करने का दावा करता है या संचालित करता है , जिसमें किसी भी संपत्ति के विकास या संरचना के निर्माण के लिए बिक्री के लिए समझौता, डेवलपर का समझौता, या प्रमोटर का समझौता, चाहे किसी भी नाम से जाना जाता हो, शामिल है;

(छ) प्रतिफल के साथ या उसके बिना अचल संपत्ति के हस्तांतरण को अधिकृत करने वाली मुख्तारनामा;

(ज) स्वामित्व विलेख जमा करके बंधक के लिए नियम और शर्तें निर्धारित करने वाला दस्तावेज़, सिवाय इसके कि इसे धारा 14(3) के तहत दायर किया गया हो;

(झ) किसी भी सक्षम अधिकारी या प्राधिकारी द्वारा किसी भी केन्द्रीय अधिनियम या राज्य अधिनियम के तहत जारी बिक्री प्रमाणपत्र;

(ञ) कंपनी अधिनियम, 2013 के तहत पारित किसी आदेश के अनुसरण में कंपनियों के गठन के समय कंपनियों के समामेलन,

पुनर्निर्माण, विलयन और विभाजन तथा अचल संपत्ति के हस्तांतरण के संबंध में उपकरण; तथा

(ट) ऐसे उपकरण जो किसी डिक्री या आदेश या न्यायालय द्वारा दिए गए किसी पंचाट के अनुसरण में अचल संपत्ति में निहित या आकस्मिक किसी अधिकार, स्वामित्व या हित को, चाहे वह निहित हो या आकस्मिक, सृजित, घोषित करने, सौंपने, सीमित करने, समाप्त करने का दावा करते हैं या संचालित होते हैं।

(2) संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 53ए के प्रयोजन के लिए किसी अचल संपत्ति को प्रतिफल के लिए अंतरित करने के लिए संविदा वाले दस्तावेजों को पंजीकृत किया जाना चाहिए, यदि वे पंजीकरण और अन्य संबंधित कानून (संशोधन) अधिनियम, 2001 (2001 का 48) के प्रारंभ होने पर या उसके पश्चात निष्पादित किए गए हों, और यदि ऐसे दस्तावेज ऐसे प्रारंभ होने पर या उसके पश्चात पंजीकृत नहीं किए गए हों, तो उक्त धारा 53ए के प्रयोजनों के लिए उनका कोई प्रभाव नहीं होगा।

(3) उपधारा (1) में निम्नलिखित पर कुछ भी लागू नहीं होता:

(क) कोई भी संयोजन विलेख;

(ख) किसी संयुक्त स्टॉक कंपनी में शेयरों से संबंधित कोई भी लिखत, इस तथ्य पर विचार किए बिना कि ऐसी कंपनी की परिसंपत्तियां पूरी तरह या आंशिक रूप से अचल संपत्ति से बनी हैं;

(ग) इस धारा के उप-धारा (3)(ख) में उल्लिखित किसी ऐसी कंपनी द्वारा जारी किया गया कोई डिबेंचर, जो अचल संपत्ति पर या उस पर कोई अधिकार, स्वामित्व या हित सृजित, घोषित, समनुदेशित, सीमित या समाप्त नहीं करता है, सिवाय इसके कि यह धारक को पंजीकृत लिखत द्वारा प्रदत्त सुरक्षा का हकदार बनाता है, जिसके तहत कंपनी ने ऐसे डिबेंचर धारकों के लाभ के लिए ट्रस्ट पर ट्रस्टियों को अपनी पूरी अचल संपत्ति या उसके किसी हिस्से को या उसमें किसी हित को गिरवी रखा है, हस्तांतरित किया है या अन्यथा हस्तांतरित किया है;

(घ) किसी ऐसी कंपनी द्वारा जारी किसी डिबेंचर का समर्थन या हस्तांतरण;

(ङ) उप-धारा (2) और (3) में दिए गए दस्तावेजों के अलावा कोई भी दस्तावेज जो स्वयं अचल संपत्ति में किसी अधिकार, स्वामित्व या हित का सृजन, घोषणा, समनुदेशिती, सीमित या उन्मूलन नहीं करता है, बल्कि केवल एक अन्य दस्तावेज प्राप्त करने के लिए अधिकार का सृजन करता है जो निष्पादित होने पर किसी ऐसे अधिकार, शीर्षक या हित का सृजन, घोषणा, समनुदेशिती, सीमा या उन्मूलन करेगा;

(च) किसी न्यायालय का कोई डिक्री या आदेश, किसी समझौते पर पारित डिक्री या आदेश को छोड़कर, जिसमें उस अचल संपत्ति के अलावा अन्य संपत्ति शामिल हो जो वाद या कार्यवाही की विषय वस्तु है;

(छ) सरकार द्वारा अचल संपत्ति का कोई अनुदान;

(ज) राजस्व अधिकारी द्वारा बनाया गया विभाजन का कोई भी दस्तावेज;

(झ) भूमि सुधार ऋण अधिनियम, 1883 के तहत ऋण या संपार्श्विक सुरक्षा के साधन को मंजूरी देने वाला कोई आदेश;

(ञ) कृषक ऋण अधिनियम, 1884 के तहत ऋण देने का कोई आदेश, या उस अधिनियम के तहत किए गए ऋण की वापसी को सुरक्षित करने के लिए कोई साधन;

(ट) धर्मार्थ बंदोबस्ती अधिनियम, 1890 (1890 का 6) के अधीन किया गया कोई आदेश, जो धर्मार्थ बंदोबस्ती के कोषाध्यक्ष में कोई संपत्ति निहित करता है या ऐसे किसी कोषाध्यक्ष से कोई संपत्ति छीन लेता है; या

(ठ) किसी बंधक-विलेख पर किया गया कोई पृष्ठांकन जिसमें बंधक-धन के सम्पूर्ण या उसके किसी भाग के भुगतान को स्वीकार किया गया हो, तथा बंधक के अधीन देय धन के भुगतान के लिए कोई अन्य रसीद, जब रसीद बंधक को समाप्त करने का

आशय न रखती हो।

(4) समुचित सरकार, राजपत्र में प्रकाशित आदेश द्वारा, किसी जिले या जिले के किसी भाग में निष्पादित किसी पट्टे को धारा 12(1) के प्रवर्तन से छूट दे सकेगी, जिसके द्वारा दी गई शर्तें पांच वर्ष से अधिक नहीं होंगी और जिसके द्वारा आरक्षित वार्षिक किराया उस आदेश में उल्लिखित राशि से अधिक नहीं होगा।

(5) वसीयत द्वारा प्रदान न किए गए पुत्र या पुत्री को गोद लेने का प्राधिकार भी पंजीकृत होना चाहिए।

13. दस्तावेजों का वैकल्पिक पंजीकरण।

कोई भी दस्तावेज, जिसका धारा 12 के अंतर्गत पंजीकृत होना अपेक्षित नहीं है, इस अधिनियम के अंतर्गत भी पंजीकृत किया जा सकेगा।

14. कुछ आदेशों, प्रमाणपत्रों और दस्तावेजों की प्रतियां रजिस्ट्रीकरण अधिकारियों को भेजी जाएंगी तथा फाइल की जाएंगी।

(1) भूमि सुधार ऋण अधिनियम, 1883 (1883 का 19) के अधीन ऋण देने वाले प्रत्येक अधिकारी को अपने आदेश की एक प्रति उस पंजीकरण अधिकारी को भेजनी होगी, जिसके अधिकार क्षेत्र की स्थानीय सीमाओं के भीतर सुधारी जाने वाली भूमि का संपूर्ण भाग या उसका कोई भाग या संपार्श्विक प्रतिभूति के रूप में दी जाने वाली भूमि स्थित है।

(2) कृषक ऋण अधिनियम, 1884 (1884 का 12) के अंतर्गत ऋण प्रदान करने वाले प्रत्येक अधिकारी को:

a) किसी भी ऐसे दस्तावेज़ की प्रतिलिपि भेजना जिसके माध्यम से ऋण की चुकौती सुनिश्चित करने के उद्देश्य से अचल संपत्ति को बंधक रखा गया हो, और,

b) यदि ऋण देने वाले आदेश में उसी प्रयोजन के लिए कोई ऐसी संपत्ति बंधक रखी गई है, तो उस आदेश की एक प्रति उस पंजीकरण अधिकारी को भेजना, जिसके अधिकार क्षेत्र की स्थानीय सीमाओं के भीतर बंधक रखी गई संपत्ति का संपूर्ण भाग या उसका कोई भाग स्थित है।

(3) सभी बैंकों, वित्तीय संस्थाओं और अन्य ऋणदाताओं को, जो स्वामित्व विलेख जमा करके बंधक के आधार पर ऋण देते हैं, स्वामित्व विलेख

की एक प्रति उस पंजीकरण अधिकारी के पास दाखिल करनी होगी, जिसके अधिकार क्षेत्र की स्थानीय सीमाओं के भीतर बंधक रखी गई संपत्ति या उसका कोई भाग स्थित है और ऐसे अधिकारी को ऐसे बंधकों के बारे में ऐसे प्ररूप और तरीके से अधिसूचित करना होगा, जैसा कि निर्धारित गया हो।

(4) पंजीकरण अधिकारी को उपरोक्त उप-धाराओं में प्राप्त प्रतिलिपि या प्रतियों को अपनी पुस्तक 1 में दाखिल करना होगा।

15. सरकार द्वारा या उसके पक्ष में निष्पादित कुछ दस्तावेजों को छूट।

(1) इस अधिनियम में निहित किसी भी बात के होते हुए भी निम्नलिखित दस्तावेजों या मानचित्रों के पंजीकरण की आवश्यकता नहीं समझी जाएगी:

(क) भू-राजस्व का बंदोबस्त, पुनरीक्षण या बंदोबस्त करने में लगे किसी अधिकारी द्वारा जारी, प्राप्त या सत्यापित दस्तावेज, और जो ऐसे बंदोबस्त के अभिलेखों का भाग हैं;

(ख) किसी भूमि का सर्वेक्षण करने या संशोधित करने में सरकार की ओर से नियुक्त किसी अधिकारी द्वारा जारी, प्राप्त या प्रमाणित दस्तावेज और मानचित्र, और जो ऐसे सर्वेक्षण के अभिलेख का भाग हैं;

(ग) वे दस्तावेज जो किसी समय प्रवृत्त कानून के अधीन पटवारियों या ग्राम अभिलेख तैयार करने वाले अन्य अधिकारियों द्वारा किसी राजस्व कार्यालय में समय-समय पर दाखिल किए गए हों;

(घ) सनद, इनाम, स्वामित्व-विलेख और अन्य दस्तावेज जो सरकार द्वारा भूमि या भूमि में किसी हित के अनुदान या असाइनमेंट होने का दावा करते हैं या उसका सबूत हैं; अथवा

(ङ) वर्तमान में लागू कानूनों के तहत, उपयुक्त सरकार के पक्ष में, अधिभोगियों द्वारा अधिभोग का त्याग करने, या ऐसी भूमि के धारकों द्वारा हस्तांतरित भूमि का हस्तातंरण करने के संबंध में नोटिस।

(2) ऐसे सभी दस्तावेज और मानचित्र धारा 17 और 18 के प्रयोजनों के लिए इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार रजिस्टर किए गए समझे जाएंगें।

अध्याय IV – रजिस्ट्रीकरण और गैर-करण के प्रभाव

16. वह समय जिससे पंजीकृत दस्तावेज़ लागू होता है।

यदि पंजीकरण आवश्यक न हो या नहीं किया गया हो, तब पंजीकृत दस्तावेज़ उसी समय से प्रभाव में आएगा, जिस समय से वह प्रभाव में है, न कि उसके पंजीकरण की तिथि से।"

17. संपत्ति से संबंधित पंजीकृत दस्तावेज मौखिक समझौतों के विरुद्ध कब प्रभावी होंगे।

(1) इस अधिनियम के अंतर्गत पंजीकृत सभी अपरामाणिक) गैर-वसीयती(दस्तावेज़, जो किसी चल या अचल संपत्ति से संबंधित हैं, ऐसे किसी अन्य समझौते या घोषणा के विरुद्ध प्रभावी होंगे जो उस संपत्ति से संबंधित हो, सिवाय उन परिस्थितियों के जहाँ ऐसा समझौता या घोषणा कब्जा प्रदान किए जाने के साथ या उसके पश्चात हुआ हो और जो वर्तमान में प्रचलित किसी विधि के अंतर्गत एक वैध हस्तांतरण माना जाता हो।"

(2) उपधारा(1) में वर्णित किसी बात के बावजूद, संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 58 के अधीन अभिलेखों के समर्पण द्वारा किए गए बंधक, जिसे इस अधिनियम की धारा 14(3) के अंतर्गत पंजीकरण अधिकारी को सूचित किया जाना आवश्यक है और जो इस प्रकार सूचित किया गया है, वह उसी संपत्ति से संबंधित किसी भी बाद में किए गए, या किए गए और पंजीकृत बंधक के विरुद्ध प्रभावी होगा।"

18. "जिन दस्तावेजों का पंजीकरण आवश्यक है, उनके पंजीकृत न होने का प्रभाव"

(1) इस अधिनियम की धारा 12 या संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का अधिनियम संख्या 4) के किसी भी प्रावधान के अंतर्गत जिन दस्तावेजों का पंजीकरण आवश्यक है, उन्हें निम्नलिखित उद्देश्यों की पूर्ति हेतु पंजीकृत किया जाना अनिवार्य है":

(क) ऐसे दस्तावेज़ में निहित किसी भी अचल संपत्ति को प्रभावित करने के लिए,

(ख) गोद लेने की कोई शक्ति प्रदान करना, या

(ग) ऐसी संपत्ति को प्रभावित करने वाले या ऐसी शक्ति प्रदान करने वाले किसी लेनदेन के साक्ष्य के रूप में स्वीकार किए जाने के लिए ।

(2) ऐसा अपंजीकृत दस्तावेज़, जो अचल संपत्ति को प्रभावित करता है और जिसका पंजीकरण इस अधिनियम या संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का अधिनियम संख्या 4) के अंतर्गत अनिवार्य है, उसे विशिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम संख्या 47) के अध्याय II के अंतर्गत विशेष निष्पादन (Specific Performance) के लिए किए गए वाद में एक अनुबंध के प्रमाण के रूप में, या किसी सहगामी (collateral) लेन-देन के प्रमाण के रूप में - जो पंजीकृत दस्तावेज़ द्वारा किया जाना आवश्यक नहीं है - स्वीकार किया जा सकता है।

19. भूमि से संबंधित कुछ पंजीकृत दस्तावेजों का अपंजीकृत दस्तावेजों के विरुद्ध प्रभावी होना।

(1) "धारा 12(1) के उपबंधों (क), (ख), (ग), (घ), (ङ), (च), (छ) और (ज) और धारा 13 में प्रत्येक दस्तावेज़, यदि विधिपूर्वक पंजीकृत हो, तो वह उस दस्तावेज़ में शामिल संपत्ति के संबंध में, समान संपत्ति से संबंधित प्रत्येक अप्रतिबंधित दस्तावेज़ के खिलाफ प्रभावी होगा, जब तक कि अपंजीकृत दस्तावेज़ एक निर्णय या आदेश न हो, चाहे वह अपंजीकृत दस्तावेज़ पंजीकृत दस्तावेज़ के समान प्रकृति का हो या न हो।"

(2) धारा 14(3) के तहत विधिपूर्वक दाखिल और रिकॉर्ड किए गए शीर्षक दस्तावेज़ जमा करके किए गए बंधक की प्रत्येक प्रति, उस बंधक के प्रमाण के रूप में, उस दस्तावेज़ में सम्मिलित संपत्ति के संबंध में प्रभावी होगी, समान संपत्ति से संबंधित प्रत्येक अप्रतिबंधित या अप्रवर्तित बंधक के खिलाफ, जब तक कि अप्रतिबंधित या अप्रवर्तित बंधक एक निर्णय या आदेश के माध्यम से न हो, चाहे वह अप्रतिबंधित या अप्रवर्तित बंधक पंजीकृत दस्तावेज़ के समान प्रकृति का हो या न हो।"

(3) "उपधारा (1) में कुछ भी ऐसा दस्तावेज़ पर लागू नहीं होता जो धारा 12(3) के तहत पंजीकरण से मुक्त हो और धारा 12(4) के तहत मुक्त पट्टे, या कोई भी पंजीकृत दस्तावेज़ जो इस अधिनियम की प्रारंभिक तिथि पर लागू क़ानून के तहत प्राथमिकता प्राप्त नहीं करता था।"

"स्पष्टीकरण.– इस धारा के प्रयोजन के लिए, 'अप्रतिबंधित' का अर्थ है वे दस्तावेज़ जो पंजीकरण अधिनियम, 1864 (16 ऑफ 1864), भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1866 (20 ऑफ 1866), भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1871 (8 ऑफ 1871), भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1877 (3 ऑफ

1877), या पंजीकरण अधिनियम, 1908 (16 ऑफ 1908) के तहत पंजीकृत नहीं हैं, जो उस समय प्रभावी और लागू था जब उक्त दस्तावेज़ निष्पादित किया गया था।"

अध्याय V – पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने का समय

20. पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने का समय।

(1) धारा 21, 22 और 23 के अधीन, सभी दस्तावेज़ों को, वसीयत को छोड़कर, उक्त दस्तावेज़ के निष्पादन की तिथि से चार माह के भीतर उचित अधिकारी के पास पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया जाना चाहिए।"

(2) एक निर्णय या आदेश की प्रति उस दिन से चार महीने के भीतर प्रस्तुत की जा सकती है जिस दिन निर्णय या आदेश जारी किया गया था, या यदि वह अपील योग्य हो, तो उस दिन से चार महीने के भीतर जब वह अंतिम रूप से पारित हो जाए।"

21. विभिन्न व्यक्तियों द्वारा अलग-अलग समय पर निष्पादित दस्तावेज प्रस्तुत करने का समय।

जहां किसी दस्तावेज को विभिन्न समय पर निष्पादित करने वाले कई व्यक्ति हों, वहां ऐसे दस्तावेज को प्रत्येक निष्पादन की तारीख से चार माह के भीतर पंजीकरण और पुनः पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया जा सकेगा।

22. जहां प्रस्तुति में विलम्ब अपरिहार्य हो, वहां प्रावधान।

(1) यदि भारत में निष्पादित कोई दस्तावेज या डिक्री या आदेश की प्रति इस अधिनियम के अंतर्गत निर्धारित समय के भीतर पंजीकरण के लिए प्रस्तुत नहीं की जाती है, तो रजिस्ट्रार ऐसे दस्तावेज को पंजीकरण के लिए स्वीकार करने का निर्देश दे सकता है:

(क) यदि विलम्ब किसी अत्यावश्यक आवश्यकता या अपरिहार्य दुर्घटना के कारण हो;

(ख) प्रस्तुति में देरी निर्धारित अवधि से चार महीने से अधिक नहीं होती है; तथा

(ग) इस अधिनियम के अंतर्गत देय उचित पंजीकरण शुल्क की राशि के दस गुना से अधिक जुर्माने के भुगतान के अधीन।

(2) उप-धारा (1) के अधीन पंजीकरण, संबंधित उप-रजिस्ट्रार को आवेदन करने पर दिया जा सकेगा, जिसे उसे तत्काल उस रजिस्ट्रार को भेजना होगा, जिसके अधीन वह अधीनस्थ है।

23. भारत के बाहर निष्पादित दस्तावेज।

यदि भारत के बाहर सभी या किसी भी पक्षकार द्वारा निष्पादित कोई दस्तावेज इस अध्याय के अंतर्गत निर्धारित समय के भीतर पंजीकरण के लिए प्रस्तुत नहीं किया जाता है, तो पंजीकरण अधिकारी उचित पंजीकरण शुल्क के भुगतान पर ऐसे दस्तावेज को पंजीकरण के लिए स्वीकार कर सकता है, यदि पंजीकरण अधिकारी इस बात से आस्वत है कि दस्तावेज:

(क) इस प्रकार निष्पादित किया गया; और
(ख) भारत में आगमन के चार महीने के भीतर इसे पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया है।

अध्याय VI – पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने का कार्यालय

24. भूमि से संबंधित दस्तावेजों के पंजीकरण के लिए कार्यालय।

इस अध्याय में अन्यथा उपबंधित के सिवाय, स्थावर संपत्ति को प्रभावित करने वाले प्रत्येक दस्तावेज को पंजीकरण के लिए उस उप-पंजीयक के कार्यालय में व्यक्तिगत रूप से या इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से प्रस्तुत किया जाना चाहिए, जिसके उप-जिले में ऐसी संपत्ति का संपूर्ण या उसका कुछ भाग, जिससे दस्तावेज संबंधित है, स्थित है।

25. अन्य दस्तावेजों के पंजीकरण हेतु कार्यालय।

(1) प्रत्येक दस्तावेज़, जो धारा 24 में उल्लिखित दस्तावेज़ या किसी डिक्री या आदेश की प्रति नहीं है, उसे पंजीकरण हेतु या तो उस उप-पंजीयक के कार्यालय में, व्यक्तिगत रूप से या इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से प्रस्तुत किया जाना चाहिए, जिसके उप-जिले में वह दस्तावेज़ निष्पादित किया गया था;

अथवा किसी अन्य समुचित सरकार के अधीन उप-पंजीयक के कार्यालय में, जहाँ उस दस्तावेज़ को निष्पादित करने वाले और उसके अंतर्गत अधिकार प्राप्त करने वाले सभी व्यक्ति उसके पंजीकरण पर सहमत हों।"

(2) "किसी डिक्री या आदेश की प्रति को पंजीकरण के लिए उस उप-पंजीयक के कार्यालय में प्रस्तुत किया जा सकता है, जिसके उप-जिले में मूल डिक्री या आदेश पारित किया गया था; या, जहाँ वह डिक्री या आदेश अचल संपत्ति को प्रभावित नहीं करता है, वहाँ किसी उपयुक्त सरकार के अधीन किसी भी उप-पंजीयक के कार्यालय में, जहाँ उस डिक्री या आदेश के अंतर्गत अधिकार प्राप्त करने वाले सभी व्यक्ति उसकी प्रति के पंजीकरण पर सहमत हों।"

26. कुछ मामलों में रजिस्ट्रार द्वारा पंजीकरण।

कोई भी रजिस्ट्रार अपने विवेकानुसार किसी भी दस्तावेज को प्राप्त कर पंजीकृत कर सकता है, जिसे उसके अधीनस्थ किसी उप-रजिस्ट्रार द्वारा पंजीकृत किया जा सकता है।

27. निजी आवास पर पंजीकरण या जमा की स्वीकृति।

दस्तावेजों के पंजीकरण को स्वीकार करने के लिए अधिकृत पंजीकरण अधिकारी, विशेष कारण बताए जाने पर, पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने या वसीयत जमा करने के इच्छुक किसी भी व्यक्ति के निवास पर उपस्थित हो सकता है, और ऐसे दस्तावेज या वसीयत को पंजीकरण के लिए स्वीकार या जमा कर सकता है।

अध्याय VII – पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने में सक्षम व्यक्ति

28. पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति।

धारा 14, 27, 31 में उल्लिखित मामलों को छोड़कर, अधिनियम की धारा 12 या 13 के अंतर्गत पंजीकृत किए जाने वाले प्रत्येक दस्तावेज को अध्याय VI के अंतर्गत उचित पंजीकरण कार्यालय में निम्नलिखित व्यक्तियों द्वारा व्यक्तिगत रूप से या इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से, निर्धारित प्रक्रिया से प्रस्तुत किया जाना चाहिए:

(क) दस्तावेज़ को निष्पादित करने वाले या उसके तहत दावा करने वाले व्यक्ति द्वारा, या डिक्री या आदेश की प्रतिलिपि के मामले में, डिक्री

या आदेश के तहत दावा करने वाले व्यक्ति द्वारा;

(ख) ऐसे व्यक्ति का प्रतिनिधि या समनुदेशिती; या,

(ग) ऐसे व्यक्ति का एजेंट, प्रतिनिधि या समनुदेशिती, जो धारा 30 में वर्णित प्रक्रिया से निष्पादित और प्रमाणित मुख्तारनामा द्वारा विधिवत् प्राधिकृत हो।

29. पंजीकरण के लिए पहचान सत्यापन।

(1) धारा 28 के अधीन पंजीकरण के लिए कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने वाले प्रत्येक व्यक्ति को, निर्धारित प्रारूप और प्रक्रिया से:

(क) दस्तावेज़ में अपना हस्ताक्षर, पासपोर्ट आकार का रंगीन फोटोग्राफ चिपकाएं या डिजिटल कैमरे से फोटो खिंचवाएं और अपने अंगूठे का निशान, या तो मैन्युअल रूप से या बायोमेट्रिक डिवाइस के माध्यम से लगवाएं;

(ख) ऐसे दस्तावेजों के मामले में स्थायी खाता संख्या प्रस्तुत करें, जैसा कि निर्धारित किया गया; तथा

(ग) ऐसे आधिकारिक रूप से वैध दस्तावेज या समकक्ष ई-दस्तावेज प्रस्तुत करें जैसा कि धारा 37(7) के तहत पंजीकरण अधिकारी द्वारा अनुरोध किया है।

(2) इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए, पंजीकरण के लिए कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत करने वाला व्यक्ति भौतिक हस्ताक्षर, सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम, 2000 (2000 का 21) के तहत इलेक्ट्रॉनिक हस्ताक्षर, या हस्ताक्षर के ऐसे अन्य रूप (चाहे भौतिक या डिजिटल) लगा सकता है, जैसा कि निर्धारित किया जाएगा।

"इस अधिनियम के उद्देश्य के लिए, कोई व्यक्ति पंजीकरण हेतु किसी दस्तावेज़ को प्रस्तुत करते समय शारीरिक हस्ताक्षर, सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम, 2000 (21 of 2000) के तहत इलेक्ट्रॉनिक हस्ताक्षर, या ऐसे अन्य प्रकार के हस्ताक्षर) चाहे शारीरिक हों या डिजिटल(affix कर सकता है, जैसा कि निर्धारित किया जा सकता है।"

(3) धारा 28 के तहत पंजीकरण के लिए कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत करने वाला प्रत्येक व्यक्ति, समुचित सरकार द्वारा अधिसूचित पंजीकरण अधिकारियों के ऐसे कार्यालयों में, जैसा भी मामला हो, सहमति-आधारित आधार प्रमाणीकरण, या लागू कानून के तहत आधिकारिक रूप से वैध दस्तावेजों या समकक्ष ई-दस्तावेजों के माध्यम से या सहमति-आधारित सत्यापन करवा सकता है, जो कि निर्धारित किए जा सकने वाले सुरक्षा उपायों के अध्यधीन हो।

(4) किसी भी व्यक्ति को आधार संख्या न होने के कारण पंजीकरण से मना नहीं किया जाएगा।

(5) प्रत्येक व्यक्ति जो कोई दस्तावेज निष्पादित करता है और अचल संपत्ति से संबंधित दस्तावेज के तहत दावा करता है, उसे दस्तावेज पर हस्ताक्षर करना होगा और उपधारा (1) (क) के प्रावधान का अनुपालन करना होगा।

(6) उपयुक्त सरकार इस धारा के अंतर्गत सत्यापन के लिए सुरक्षा उपाय निर्धारित कर सकती है।

स्पष्टीकरण : इस धारा और धारा 37 के प्रयोजनों के लिए:

(i) "प्रमाणीकरण" का अर्थ आधार (वित्तीय और अन्य सब्सिडी, लाभ और सेवाओं का लक्षित वितरण) अधिनियम, 2016 के तहत दिया गया है।

(ii) "आधिकारिक रूप से वैध दस्तावेज़" से तात्पर्य ऐसे दस्तावेज़ों से है जिन्हें इस धारा के अंतर्गत पहचान सत्यापित करने के लिए समुचित सरकार द्वारा अधिसूचित किया जा सकता है;

(iii) "समतुल्य ई-दस्तावेज" का तात्पर्य किसी दस्तावेज के इलेक्ट्रॉनिक समतुल्य से है, जिसे ऐसे दस्तावेज के जारीकर्ता प्राधिकारी द्वारा उसके वैध डिजिटल हस्ताक्षर के साथ जारी किया जाता है, जिसे समुचित सरकार द्वारा अधिसूचित किया जा सकता है।

(iv) "ऑफ़लाइन सत्यापन" का अर्थ आधार (प्रमाणीकरण और ऑफ़लाइन सत्यापन) विनियम, 2021 के तहत दिया गया है।

30. धारा 28 के प्रयोजनों के लिए मान्यता योग्य मुख्तारनामा।

(1) धारा 28 के प्रयोजनों के लिए निम्नलिखित मुख्तारनामे मान्यता किए जाएगे:

(क) यदि मुख्तारनामा निष्पादित करते समय मालिक भारत में रहता है,

(i) अचल संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित मुख्तारनामा के लिए, धारा 12 के तहत पंजीकृत मुख्तारनामा;

(ii) किसी अन्य मुख्तारनामा के लिए, वह मुख्तारनामा जो रजिस्ट्रार, उप-रजिस्ट्रार या मजिस्ट्रेट के समक्ष निष्पादित और उसके द्वारा प्रमाणित किया गया हो, जिसके जिले या उप-जिले में प्रमुख निवास करता हो;

(ख) यदि मुख्तारनामा निष्पादित करते समय मालिक भारत के किसी ऐसे भाग में रहता है जिसमें यह अधिनियम लागू नहीं है, तो मुख्तारनामा किसी मजिस्ट्रेट के समक्ष निष्पादित और उसके द्वारा प्रमाणित किया जाएगा;

(ग) यदि मुख्तारनामा के निष्पादन के समय मालिक भारत में नहीं रहता है, तो किसी नोटरी पब्लिक या किसी न्यायालय, न्यायाधीश, मजिस्ट्रेट, भारतीय वाणिज्यदूत या उप-वाणिज्यदूत या केंद्र सरकार के प्रतिनिधि द्वारा निष्पादित और प्रमाणित कोई भी मुख्तारनामा।

(2) निम्नलिखित व्यक्तियों को उप-धारा (1) (क) और उप-धारा 1 (ख) के तहत मुख्तारनामा की शक्ति निष्पादित करने या इसे प्रमाणित करने के लिए किसी भी पंजीकरण कार्यालय या न्यायालय में व्यक्तिगत रूप से उपस्थित होने की आवश्यकता नहीं है:

(क) ऐसे व्यक्ति जो शारीरिक अशक्तता के कारण उपस्थित होने में असमर्थ हैं;

(ख) ऐसे व्यक्ति जो सिविल या आपराधिक प्रक्रिया के तहत जेल में हैं; और,

(ग) ऐसे व्यक्ति जिन्हें कानून द्वारा न्यायालय में व्यक्तिगत रूप से उपस्थित होने से छूट दी गई है।

(3) उपधारा (2) के अधीन प्रत्येक ऐसे व्यक्ति के मामले में, रजिस्ट्रार या उप-रजिस्ट्रार या मजिस्ट्रेट, जैसा भी मामला हो, यदि यह समाधान

हो जाता है कि मुख्तारनामा उस व्यक्ति द्वारा स्वेच्छा से निष्पादित किया गया है जो मालिक होने का तात्पर्य रखता है, तो वह, यथास्थिति, कार्यालय या न्यायालय में उसकी व्यक्तिगत उपस्थिति की अपेक्षा किए बिना, ऐसी मुख्तारनामा को प्रमाणित कर सकता है।

(4) रजिस्ट्रार, उप-रजिस्ट्रार या मजिस्ट्रेट, जैसा भी मामला हो, उप-धारा (3) में निर्दिष्ट निष्पादन की स्वैच्छिक प्रकृति के बारे में साक्ष्य प्राप्त कर सकता है, इस बात से कि वह स्वयं उस व्यक्ति के घर जाए जो मालिक होने का दावा करता है, या उस जेल में जाए जिसमें वह परिरुद्ध है, और उसकी जांच करे या उसकी जांच के लिए कमीशन जारी करेगा।

(5) इस धारा में वर्णित किसी मुख्तारनामा को, बिना किसी अतिरिक्त सबूत के, पेश करके साबित किया जा सकेगा, जबकि प्रथम दृष्टि में यह तात्पर्यित हो कि वह उपधारा (4) में वर्णित व्यक्ति या न्यायालय के समक्ष निष्पादित और उसके द्वारा अधिप्रमाणित किया गया है।

31. सरकारी अधिकारियों या कुछ सार्वजनिक पदाधिकारियों को उपस्थिति से छूट।

(1) इस अधिनियम में निहित किसी भी बात पर ध्यान दिए बिना, निम्नलिखित व्यक्तियों को किसी भी पंजीकरण कार्यालय में किसी भी कार्यवाही में व्यक्तिगत रूप से या किसी एजेंट के माध्यम से उस व्यक्ति द्वारा या उसके पक्ष में, उसकी आधिकारिक क्षमता में निष्पादित किसी भी दस्तावेज के पंजीकरण से संबंधित या धारा 40 के तहत हस्ताक्षर करने के लिए उपस्थित होने की आवश्यकता नहीं होगी:

(क) समुचित सरकार का कोई भी अधिकारी;

(ख) कोई भी प्रशासक-महाप्रशासक, आधिकारिक ट्रस्टी या आधिकारिक समनुदेशिती;

(ग) किसी उच्च न्यायालय का शेरीफ, रिसीवर या रजिस्ट्रार; या

(घ) किसी अन्य सार्वजनिक पद का धारक जिसे समुचित सरकार द्वारा अधिसूचित किया जा सकता है।

(2) सरकार के किसी अधिकारी या उपधारा (1) में निर्दिष्ट किसी अन्य व्यक्ति द्वारा या उसके पक्ष में निष्पादित कोई लिखत, ऐसी कोई

प्रक्रिया से, जो विहित की जाए, पंजीकरण के लिए प्रस्तुत की जा सकेगी।

(3) वह पंजीकरण अधिकारी, जिसके समक्ष इस धारा के अधीन पंजीकरण के लिए कोई लिखत प्रस्तुत की जाती है, उपधारा (1) में उल्लिखित लिखत के संबंध में जानकारी के लिए समुचित सरकार के ऐसे अधिकारी या उपधारा (1) में उल्लिखित ऐसे अन्य व्यक्तियों को संदर्भित कर सकेगा और निष्पादन के बारे में आस्वत होने पर लिखत को पंजीकृत करेगा।

अध्याय VIII – पंजीकरण के लिए दस्तावेजों की प्रस्तुति

32. पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने का प्रारूप, प्रक्रिया और शुल्क।

(1) किसी दस्तावेज को पंजीकरण के लिए, जिसमें इलेक्ट्रॉनिक माध्यम भी शामिल है, ऐसे समय के भीतर, ऐसे प्ररूप में, ऐसे कार्यालयों में तथा ऐसे शुल्क के साथ प्रस्तुत किया जा सकेगा, जैसा कि इस अधिनियम के अधीन उपबंधित है।

(2) समुचित सरकार ऐसे दस्तावेजों को अधिसूचित कर सकती है जिन्हें केवल इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से ही, निर्धारित प्रारूप और प्रक्रिया से पंजीकृत किया जाएगा।

(3) समुचित सरकार उप-धारा (2) के अंतर्गत पंजीकरण कार्यालयों में ऐसे पंजीकरण के लिए आवश्यक अवसंरचना और मौजूद सुरक्षा उपाय दस्तावेजों को सुनिश्चित करने के बाद अधिसूचित कर सकती हैं।

(4) समुचित सरकार, लोकहित में और धोखाधड़ी को रोकने के लिए, ऐसे दस्तावेजों को निष्पादित करने वाले व्यक्तियों को, जिन्हें उप-धारा (1) के अधीन इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से अधिसूचित किया जा सकता है, पंजीकरण प्रमाणपत्र जारी करने से पहले पंजीकरण अधिकारी के समक्ष भौतिक रूप से उपस्थित होने को आवश्यक कर सकती है।

(5) उप-धारा (4) में उल्लिखित ऐसी उपस्थिति की आवृत्ति, प्रारूप और प्रक्रिया निर्धारित किए जाएंगे।

(6) पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किए जाने वाले किसी भी दस्तावेज के साथ पंजीकरण शुल्क अवश्य होना चाहिए, जैसा कि धारा 70 के अंतर्गत उपयुक्त सरकार द्वारा निर्धारित प्रारूप और प्रक्रिया से अधिसूचित किया गया हो।

(7) अधिनियम के अधीन, दस्तावेजों की प्रस्तुति का स्वरूप और प्रक्रिया तथा इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से दस्तावेजों का पंजीकरण निर्धारित अनुसार होगा।

33. पंजीकरण योग्य दस्तावेजों के लिए टेम्पलेट.

(1) उपयुक्त सरकार उन दस्तावेजों के मानक टेम्पलेट्स को अधिसूचित कर सकती है जो धारा 12 के अंतर्गत अनिवार्य रूप से पंजीकरण के अध्यधीन हैं।

(2) इस अधिनियम के अधीन, किसी दस्तावेज के पंजीकरण से इनकार नहीं किया जाएगा यदि वह उपधारा (1) में उल्लिखित प्रारूप में प्रस्तुत नहीं किया गया है।

34. पंजीकरण के लिए प्रस्तुत दस्तावेजों में संपत्ति का विवरण।

(1) अचल संपत्ति से संबंधित गैर-वसीयती दस्तावेज में ऐसी संपत्ति का विवरण होना चाहिए, जिसका निर्धारण किया गया है, ताकि संपत्ति की पर्याप्त पहचान हो सके, जिसमें समुचित सरकार द्वारा जारी या मान्यता प्राप्त कोई भी विशिष्ट पहचान संख्या शामिल होगी।

(2) शहरों में घरों का वर्णन निम्नलिखित मानदंडों का उपयोग करके किया जाना चाहिए:

(क) सड़क या गली तरफ का मुहाना
(ख) मौजूदा और पूर्व अधिभोग;
(ग) यदि ऐसी सड़कों या गलियों पर स्थित मकानों को क्रमांकित किया गया है, तो क्रमांक; और,
(घ) सरकारी मानचित्रों या सर्वेक्षणों का संदर्भ, यदि ऐसे मानचित्र या सर्वेक्षण ऐसे घर का पर्याप्त रूप से वर्णन करने के लिए उपलब्ध हों।

(3) अन्य घरों और जमीनों का वर्णन निम्नलिखित मानदंडों का उपयोग करके किया जाना चाहिए:
(क) नाम, यदि कोई हो;

(ख) प्रादेशिक प्रभाग जिसमें वे स्थित हैं;

(ग) घर या ज़मीन का सतही वर्णन;

(घ) आस-पास की सड़कें और संपत्तियां;

(ङ) मौजूदा अधिभोग; और

(च) सरकारी मानचित्रों या सर्वेक्षणों का संदर्भ, यदि ऐसे मानचित्र या सर्वेक्षण ऐसे घर का पर्याप्त रूप से वर्णन करने के लिए उपलब्ध हों।

(4) समुचित सरकार यह अपेक्षा करती है, उपधारा (2) और (3) में उल्लिखित मकानों और भूमियों का वर्णन, जहां कहीं उपलब्ध हो, सरकारी मानचित्र या सर्वेक्षण के संदर्भ में किया जाए, ताकि ऐसे मकानों और भूमियों का ऐसे प्ररूप और प्रक्रिया से पर्याप्त रूप से वर्णन किया जा सके, जैसा कि निर्धारित किया गया है।

(5) किसी भी संपत्ति का नक्शा या योजना वाले किसी भी गैर-वसीयती दस्तावेज के साथ ऐसे नक्शे या योजना की एक प्रति अवश्य संलग्न होनी चाहिए।

(6) इस धारा के अधीन जारी नियमों के अध्यधीन, उपधारा (2) और (3) का अनुपालन न करने पर किसी दस्तावेज को पंजीकृत होने के अधिकार से वंचित नहीं किया जा सकता है, यदि पंजीकरण अधिकारी की राय में, उस संपत्ति का वर्णन, जिससे वह संबंधित है, उस संपत्ति की पहचान करने के लिए पर्याप्त है।

35. रजिस्ट्रीकरण अधिकारी द्वारा समझी न जाने वाली भाषा में दस्तावेज।

(1) यदि पंजीकरण के लिए प्रस्तुत कोई दस्तावेज ऐसी भाषा में है जिसे पंजीकरण अधिकारी नहीं समझता है, तो उसके साथ जिले में सामान्यतः प्रयुक्त भाषा में उसका सही अनुवाद संलग्न किया जाना चाहिए।

(2) उपधारा (1) में अनुवाद को मूल दस्तावेज के साथ उपयुक्त पुस्तक में दाखिल किया जाना चाहिए।

(3) धारा 40(3) के तहत पृष्ठांकन और धारा 52 के तहत पंजीकरण प्रमाणीकरण मूल दस्तावेज़ पर किया जाना चाहिए और धारा 55, 56 और

68 के तहत प्रतियां और ज्ञापन बनाने के उद्देश्य से अनुवाद को मूल माना जाएगा।

36. अंतर्लिखित, रिक्त स्थान, विलोपन या परिवर्तन वाले दस्तावेज।

(1) पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किए गए दस्तावेज़ में किसी भी प्रकार का अन्तराल, रिक्तता, विलोपन या परिवर्तन को दस्तावेज़ निष्पादित करने वाले व्यक्ति के हस्ताक्षर या आद्याक्षर द्वारा प्रमाणित किया जाना चाहिए।

(2) ऐसे दस्तावेज़ को पंजीकृत करते समय, पंजीकरण अधिकारी को संबंधित रजिस्टर में ऐसे अन्तराल, रिक्त स्थान, विलोपन या परिवर्तन का नोट बनाना होगा।

अध्याय IX – दस्तावेजों की जांच और दाखिला/स्वीकृति की प्रक्रिया

37. पंजीकरण अधिकारी द्वारा जांच और सत्यापन।

(1) इस अध्याय और धारा 14, 31, 46, 48, 50, 61(6), 61(7), 61(8), 61(9), 63 और 80 में निहित प्रावधानों के अध्यधीन, इस अधिनियम के तहत दस्तावेज केवल तभी पंजीकृत किया जाएगा, जब ऐसे दस्तावेज को निष्पादित करने वाला व्यक्ति या उनके प्रतिनिधि, समनुदेशिती या अधिकृत एजेंट, इस अधिनियम के तहत प्रस्तुति के लिए अनुमत समय के भीतर या तो भौतिक रूप से या इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से पंजीकरण अधिकारी के समक्ष उपस्थित होंगे और इस अधिनियम के तहत आवश्यक जानकारी और दस्तावेज प्रस्तुत करेंगे।

(2) यदि अत्यावश्यक या अपरिहार्य दुर्घटना के कारण, उपधारा (1) में वर्णित ऐसे सभी व्यक्ति उपस्थित नहीं होते हैं और यदि उपस्थित होने में चार मास से अधिक विलंब होता है, तो धारा 22 के अधीन रजिस्ट्रार देय जुर्माने, यदि कोई हो, के अतिरिक्त, उचित पंजीकरण फीस की रकम के दस गुना से अधिक जुर्माने का भुगतान करने पर दस्तावेज को पंजीकृत करने का निर्देश दे सकता है।

(3) उपधारा (2) के अधीन निदेश मांगने वाला कोई भी आवेदन उप-रजिस्ट्रार के पास प्रस्तुत किया जाएगा, जिसे उसे तुरन्त उस रजिस्ट्रार के पास भेजना होगा, जिसके वह अधीनस्थ है।

(4) जहां भी लागू हो, उपधारा (1) के अंतर्गत प्रासंगिक पक्षकारों की उपस्थिति एक साथ अथवा भिन्न-भिन्न समय पर होगी।

(5) पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत किए जाने पर, पंजीकरण अधिकारी को ऐसे प्रारूप और तरीके से, जिसमें इलेक्ट्रॉनिक माध्यम भी शामिल है, निर्धारित नियम के अनुसार किया जा सकता है:-

(क) यह जांच करेगा कि ऐसी दस्तावेज उन व्यक्तियों द्वारा निष्पादित की गई थी या नहीं जिनके द्वारा उसका निष्पादित किया जाना तात्पर्यित है।

(ख) अपने समक्ष उपस्थित होने वाले तथा यह अभिकथन करने वाले कि वह दस्तावेज उन्होंने निष्पादित की है, व्यक्तियों की पहचान के बारे में अपना समाधान करेगा।

(ग) किसी व्यक्ति के प्रतिनिधि, समनुदेशिती या अभिकर्ता के रूप में उपस्थित की स्थिति में वह व्यक्ति के उपस्थित होने के अधिकार के बारे में स्वयं समाधान करेगा।

(6) पंजीकरण अधिकारी उपधारा (5)(क) के अधीन अपने कार्यों के निर्वहन के लिए निर्धारित प्ररूप और तरीके से निर्धारित अभिलेखों और सूचनाओं तक पहुंच सकता है और उन पर भरोसा कर सकता है।

(7) पंजीकरण अधिकारी को उपधारा (5)(ख) के अंतर्गत संबंधित व्यक्ति की पहचान के बारे में धारा 29(1) के अंतर्गत उपलब्ध कराई गई सूचना पर भरोसा करके या धारा 29(2) के अंतर्गत सहमति-आधारित प्रमाणीकरण और सत्यापन के माध्यम से, जैसा भी मामला हो, ऐसे प्ररूप और तरीके से, जैसा कि निर्धारित किया जा सकता है, स्वयं को आस्वत करना होगा।

(8) किसी भी पंजीकरण अधिकारी को दस्तावेज प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति की पहचान और प्राधिकार को सत्यापित करने के लिए धारा 37के तहत अपने दायित्व का निर्वहन करने के सीमित उद्देश्य के लिए धारा 37(6) के तहत स्पष्ट रूप से निर्धारित प्रारूपों के अलावा किसी भी अभिलेख या जानकारी की आवश्यकता नहीं होगी।

(9) इस धारा में कोई भी बात डिक्रियों या आदेशों की प्रतियों पर लागू नहीं होती।

38. पंजीकरण के लिए प्रस्तुत दस्तावेज का पृष्ठांकन और प्राप्ति।

पंजीकरण के लिए दस्तावेज़ प्रस्तुत करने पर:

(क) दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित किए जाने की तारीख, समय और स्थान '[, धारा 32 क के अधीन लगाए गए फोटोचित्र और अंगुली-छाप तथा] उसे उपस्थापित करने वाले हर व्यक्ति के हस्ताक्षर ऐसी हर दस्तावेज पर उसके उपस्थापित किए जाने के समय पृष्ठांकित किए जाएंगे;

(ख) ऐसी दस्तावेज के लिए रसीद रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर उसे उपस्थापित करने वाले व्यक्ति को देगा; तथा

(ग) धारा 62 में अन्तर्विष्ट उपबन्धों के अध्यधीन रहते हुए हर दस्तावेज की, जो रजिस्ट्रीकरण के लिए ग्रहण की जाए, नकल उसके लिए विनियोजित पुस्तक में उसके ग्रहण के क्रमानुसार अनावश्यक विलम्ब के बिना की जाएगी।

39. दस्तावेजों के निष्पादन की स्वीकृति और अस्वीकृति।

(1) पंजीकरण अधिकारी को धारा 40, 52 और 53 में निर्देशित अनुसार दस्तावेजों को पंजीकृत करना होगा:

(क) यदि दस्तावेज का निष्पादन करने वाले सभी व्यक्ति, यथास्थिति, व्यक्तिगत रूप से या इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के समक्ष उपस्थित होते हैं और यदि धारा 37 के अधीन उसका समाधान हो जाता है कि वे वही व्यक्ति हैं, जो वे स्वयं होने का दावा करते हैं और यदि वे सभी दस्तावेज के निष्पादन को स्वीकार करते हैं;

(ख) यदि किसी व्यक्ति के प्रतिनिधि, समनुदेशिती या एजेंट द्वारा उपस्थित होने की स्थिति में, ऐसा प्रतिनिधि, समनुदेशिती या एजेंट निष्पादन को स्वीकार कर लेता है; या,

(ग) यदि दस्तावेज़ को निष्पादित करने वाले व्यक्ति की मृत्यु हो चुकी है, और उसका प्रतिनिधि या उत्तराधिकारी पंजीकरण अधिकारी के समक्ष उपस्थित होकर निष्पादन को स्वीकार करता है।

(2) रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी, स्वयं को यह आस्वत करने के लिए कि उसके समक्ष उपस्थित होने वाले व्यक्ति वही व्यक्ति हैं जो वे स्वयं होने का दावा करते हैं, या इस अधिनियम द्वारा परिकल्पित किसी अन्य प्रयोजन के लिए, अपने कार्यालय में उपस्थित किसी व्यक्ति की

परीक्षा कर सकेगी।

(3) यदि संबंधित व्यक्ति द्वारा दस्तावेज के निष्पादन से इनकार किया जाता है और धारा 58(1)(ई) में वर्णित आधारों पर पंजीकरण अधिकारी को दस्तावेज के पंजीकरण से इनकार करना चाहिए।

(4) जहां पंजीकरण अधिकारी रजिस्ट्रार है, उसे अध्याय XIII में निर्धारित प्रक्रिया का पालन करना होगा।

(5) समुचित सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, यह घोषित कर सकेगी कि अधिसूचना में नामित कोई उप-रजिस्ट्रार, उन दस्तावेजों के संबंध में, जिनके निष्पादन से इनकार किया गया है, इस उपधारा और अध्याय XIII के प्रयोजनों के लिए रजिस्ट्रार समझा जाएगा।

(6) इस धारा के अधीन पक्षकारों की उपस्थिति तथा निष्पादन की स्वीकृति या अस्वीकृति ऐसे प्ररूप और रीति से की जा सकेगी, जैसा विहित किया जाए।

40. पंजीकरण हेतु स्वीकृत दस्तावेजों पर पृष्ठांकित किए जाने वाले विवरण।

(1) डिक्री या आदेश की प्रति, या धारा 14 के अंतर्गत पंजीकरण अधिकारी को भेजी गई प्रति को छोड़कर, पंजीकरण हेतु स्वीकृत प्रत्येक दस्तावेज पर निम्नलिखित विवरण अंकित किया जाएगा:

(क) दस्तावेज के निष्पादन को स्वीकृत करने वाले हर व्यक्ति के हस्ताक्षर और अभिवर्णन और यदि ऐसा निष्पादन किसी व्यक्ति के प्रतिनिधि, समनुदेशिती या अभिकर्ता द्वारा स्वीकृत किया गया है तो ऐसे प्रतिनिधि, समनुदेशिती या अभिकर्ता के हस्ताक्षर और अभिवर्णन,

(ख) ऐसी दस्तावेज के प्रति निर्देश से इस अधिनियम के उपबंधों में से किसी भी उपबंध के अधीन परीक्षित हर व्यक्ति के हस्ताक्षर और अभिवर्णन, तथा

(ग) दस्तावेज के निष्पादन के प्रति निर्देश से रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर की उपस्थिति में दिए गए धन का कोई भी संदाय या वस्तुओं का कोई भी परिदान और ऐसे निष्पादन के प्रति निर्देश से उसकी उपस्थिति में सम्पूर्ण प्रतिफल या उसके भाग की प्राप्ति की कोई

स्वीकृति ।

(2) यदि दस्तावेज का निष्पादन स्वीकृत करने वाला कोई व्यक्ति उसे पृष्ठांकित करने के इंकार करे तो ऐसे होने पर भी रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर उसको रजिस्ट्रीकृत करेगा, किन्तु उसी समय ऐसे इंकार का टिप्पण पृष्ठांकित कर देगा।

(3) पृष्ठांकनों को रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर द्वारा दिनांकित और हस्ताक्षरित किया जाना - रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर उसी दस्तावेज से सम्बन्धित और उसी दिन उसकी उपस्थिति में धाराओं 52 और 58 के अधीन किए गए सब पृष्ठांकनों पर तारीख डालेगा और अपने हस्ताक्षर करेगा।

अध्याय X - निष्पादकों और गवाहों की उपस्थिति को लागू करना

41. जहां कि निष्पादी या साक्षी की उपसंजाति वांछित है वहां प्रक्रिया।

(1) यदि रजिस्ट्रीकरण के लिए किसी दस्तावेज़ को उपस्थापित करने वाला या जो दस्तावेज़ ऐसे उपस्थापित किए जाने योग्य है उसके अधीन दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति किसी ऐसे व्यक्ति की उपसंजाति की वांछा करता है जिसकी उपस्थिती या परिसाक्ष्य ऐसी दस्तावेज़ के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवश्यक है, रजिस्ट्रीकृत आफिसर से निवेदन कर सकेगा।

(2) रजिस्ट्रीकरण अधिकारी स्वविवेक से ऐसे अधिकारी या न्यायालय को, जिसे समुचित सरकार इस संबंध में निदेश दे, समन जारी करने के लिए कह सकेगा, जिसमें उस व्यक्ति को, जिसकी उपस्थिति उपधारा (1) के अधीन वांछित है, संबंधित रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के समक्ष व्यक्तिगत रूप से या सम्यक रूप से प्राधिकृत अभिकर्ता द्वारा, ऐसी रीति से और ऐसे समय पर, जैसा कि समन में उपबंधित हो, उपस्थित होने के लिए कहा जाएगा।

(3) ऑफिसर या न्यायालय को ऐसे मामलों में संदेय फीस पर तदनुसार समान जारी करना चाहिए और उसकी तामिल उस व्यक्ति पर कराएगा जिसकी उपसंजाति ऐसे अपेक्षित है।

42. रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में उपसंजाति से छूट-प्राप्त व्यक्ति।

(1) निम्नलिखित व्यक्तियों को रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के समक्ष उपस्थित होने की आवश्यकता नहीं होगी:

(क) वह व्यक्ति जो अंग-शैथिल्य के कारण जोखिम या घोर असुविधा के बिना रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में उपसंजात होने के अयोग्य है, अथवा

(ख) वह व्यक्ति, जो सिविल या दांडिक आदेशिका के अधीन जेल में है, अथवा

(ग) वे व्यक्ति, जो न्यायालय में स्वीय उपसंजाति से विधि द्वारा छूट-प्राप्त हैं, और जो एतस्मिनपश्चात इस अधिनियम के उपबंधों के लिए, रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में स्वयं उपसंजात होने के लिए अपेक्षित होते हैं।

(2) उपधारा (1) में उल्लिखित हर ऐसे व्यक्ति के मामले में, रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर ऐसे व्यक्ति की निम्नलिखित तरीके से जांच कर सकता है:

(क) यदि संभव हो तो व्यक्ति को निर्धारित प्रारूप और तरीके से इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से उपस्थित होने का विकल्प प्रदान करना; या
(ख) स्वयं ऐसे व्यक्ति के गृह या उस जेल में जाना जिसमें वह परिरुद्ध है; या
(ग) उसकी परीक्षा के लिए एक कमीशन निकालेगा।

(3) यदि ऐसी उपस्थिति से संबंधित व्यक्ति को जोखिम या गंभीर असुविधा होगी, या संबंधित जेल में इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से ऐसी उपस्थिति को सक्षम करने के लिए पर्याप्त सुविधा नहीं है या किसी अन्य कानून का उल्लंघन है तो उप-धारा (2) (क) लागू नहीं होगी

43. समन, कमीशन और साक्षियों के बारे में विधि।

सिविल न्यायालयों के समक्ष वादों में, समनों और कमीशनों के बारे में और साक्षियों की हाजिरी प्रवर्तित कराने और उनके पारिश्रमिक के बारे में तत्समय-प्रवृत्त-विधि, यथापूर्वोक्त को छोडकर, इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन निकाले गए किसी समन या कमीशन को और

उपसंजात होने के लिए समनित किए गए किसी व्यक्ति पर आवश्यक संशोधनों के साथ लागू होगा।

अध्याय XI – वसीयत से संबंधित विशेष प्रावधान

44. वसीयत प्रस्तुत करने का समय।

इस अध्याय में दिए गए तरीके से किसी भी समय वसीयत को रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत किया जा सकता है या जमा किया जा सकता है।

45. विलों की और दत्तकग्रहण प्राधिकारों को उपस्थापित करने के विषय में

(1) वसीयतकर्ता या उसकी मृत्यु के पश्चात् वित्त के अधीन निष्पादक के रूप में या अन्यथा दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति उसे रजिस्ट्रीकरण के लिए किसी भी रजिस्ट्रार या उपरजिस्ट्रार के समक्ष उपस्थापित कर सकेगा।

(2) किसी भी दत्तक प्राधिकार का दाता या उसकी मृत्यु के पश्चात् उस प्राधिकार का आदाता या दत्तक पुत्र उसे रजिस्ट्रीकरण के लिए किसी भी रजिस्ट्रार या उपरजिस्ट्रार के समक्ष उपस्थापित कर सकेगा।

(3) उपधारा (1) और (2) के अधीन वसीयत या दत्तक ग्रहण का प्राधिकार ऐसे प्ररूप और रीति में प्रस्तुत और रजिस्ट्रीकृत किया जा सकेगा, जैसा विहित किया जाए।

46. विलों का और दत्तकग्रहण प्राधिकारों का रजिस्ट्रीकरण

(1) वसीयतकर्ता या दाता द्वारा रजिस्ट्रीकरण करने के लिए उपस्थापित की गई बिल या दत्तकग्रहण प्राधिकार, किसी भी अन्य दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण की रीति, को वैसी ही रीति से रजिस्ट्रीकृत किया जाएगा।

(2) उस बिल या दत्तकग्रहण प्राधिकार का, जो उसे उपस्थापित करने के हकदार किसी अन्य व्यक्ति द्वारा रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित किया जाए उस दशा में रजिस्ट्रीकरण किया जा सकेगा जिसमें रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर का समाधान हो जाए कि:

(क) विल या प्राधिकार, यथास्थिति, वसीयतकर्ता या दाता द्वारा निष्पादित किया गया थाः

(ख) यदि वसीयतकर्ता या दाता मर गया है; तथा

(ग) विल या प्राधिकार को उपस्थापित करने वाला व्यक्ति उसे उपस्थापित करने का धारा 45 के अधीन हकदार है।

47. विलों का निक्षेप

कोई भी वसीयकर्ता अपनी विल को मुद्राबद लिफाफे पर अपना और अपने अभिकर्ता का (यदि कोई हो) नाम और दस्तावेज की प्रकृति का कथन लिखकर किसी भी रजिस्ट्रार के पास या तो स्वयं या सम्यक् रूप से प्राधिकृत अभिकर्ता द्वारा निक्षिप्त कर सकेगा।

48. विलों के निक्षेप की प्रक्रिया

(1) धारा 47 के अंतर्गत कवर प्राप्त होने पर, यदि रजिस्ट्रार को यह विश्वास हो जाए कि जमा के लिए कवर प्रस्तुत करने वाला व्यक्ति वसीयतकर्ता या उसका एजेंट है, तो उसे पुस्तक संख्या 5 में धारा 47 में उल्लिखित विवरण लिखना होगा।

(2) रजिस्ट्रार को पुस्तक 5 में तथा उक्त कवर पर निम्नलिखित विवरण अवश्य नोट करना चाहिए:

(क) ऐसी उपस्थापित करने और रसीद का वर्ष, महीना, दिन और घंटा;

(ख) किसी भी व्यक्ति का नाम जो वसीयतकर्ता या उसके एजेंट की पहचान की गवाही दे सकता है; और,

(ग) कोई भी सुपाठ्य पाठ या शिलालेख जो कवर की सील पर हो।

(3) इसके बाद रजिस्ट्रार को सीलबंद लिफाफे को अपने अग्निरोधी बक्से में रखना होगा।

49. धारा 47 **और** 48 **के अधीन निक्षिप्त मुद्राबंद लिफाफे का प्रत्याहरण।**

यदि वसीयतकर्ता, जिसने मुद्राबंद लिफाफा जमा किया है, उसे वापस लेना चाहता है, तो वह व्यक्तिगत रूप से या विधिवत् प्राधिकृत एजेंट के माध्यम से, उस रजिस्ट्रार को आवेदन कर सकता है, जो उसे जमा रखता है, और ऐसे में रजिस्ट्रार, यदि संतुष्ट हो जाता है कि आवेदक वास्तव में वसीयतकर्ता या उसका एजेंट है, तो उसे तदनुसार लिफाफा सौंपना होगा।

50. **निक्षेपक की मृत्यु पर प्रक्रिया।**

(1) यदि, किसी वसीयतकर्ता की मृत्यु पर, जिसने धारा 47 के अधीन मुद्राबंद लिफाफा जमा किया है, लिफाफा खोलने के लिए आवेदन रजिस्ट्रार को किया जाता है, जो उसे जमा रखता है, और यदि रजिस्ट्रार को यह विश्वास हो जाता है कि वसीयतकर्ता की मृत्यु हो गई है, तो उसे आवेदक की उपस्थिति में लिफाफा खोलना होगा।

(2) उपधारा (1) के अधीन मुद्राबंद लिफाफे को खोलने पर रजिस्ट्रार आवेदक के खर्च पर लिफाफे की विषय-वस्तु की प्रतिलिपि पुस्तक संख्या 3 में अंकित करेगा तथा मूल वसीयत को पुनः जमा कर देगा।

51. कुछ अधिनियमितियों और न्यायालयों की शक्तियों की व्यावृति।

(1) इस भाग में विनिर्दिष्ट कोई भी बात इंडियन सक्सेशन एक्ट, 1925 की धारा 294 के उपबंधों को या किसी विल को आदेश द्वारा पेश कराने की किसी न्यायालय की शक्ति पर प्रभाव नहीं डालेगी।

(2) जब उपधारा (1) के अधीन कोई आदेश दिया जाता है, तो रजिस्ट्रार को, जब तक कि विल की धारा 50 के अधीन प्रतिलिपि न बना ली

गई हो, लिफाफा खोलना चाहिए, तथा विल की प्रतिलिपि अपनी पुस्तक 3 में बनानी चाहिए और ऐसी प्रति पर यह टिप्पण करना चाहिए कि मूल पूर्वोक्त आदेश के अनुसरण में न्यायालय को भेज दी गई है।

अध्याय XII – पंजीकरण प्रमाणपत्र जारी करना

52. रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र।

(1) धारा 37, 39 और 40 के अनुपालन के बाद, जैसा भी लागू हो, रजिस्ट्रीकरण अधिकारी को ऐसे प्रारूप और तरीके से, जैसा कि निर्धारित किया जा सकता है, हस्ताक्षर, मुहर और रजिस्ट्रीकरण की तारीख वाला रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र जारी करना होगा।

(2) उपर्युक्त रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र में "रजिस्ट्रीकृत" शब्द के साथ-साथ रजिस्ट्रीकृत दस्तावेज के विवरण वाली पुस्तक की संख्या और पृष्ठ भी शामिल होगा।

(3) रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र यह साबित करने के लिए स्वीकार्य होगा कि दस्तावेज़ अधिनियम के अनुसार विधिवत रजिस्ट्रीकृत किया गया है और धारा 40(3) के तहत पृष्ठांकन में उल्लिखित तथ्य घटित हुए हैं।

53. **पृष्ठांकन और प्रमाणपत्र की नकल की जाएगी तथा दस्तावेज लौटा दी जाएगी।**

(1) रजिस्ट्रीकरण अधिकारी धारा 40 में उल्लिखित पृष्ठांकन और रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र जारी करने को उचित रजिस्टर पुस्तक में दर्ज करेगा।

(2) रजिस्ट्रीकरण अधिकारी, धारा 34 के अनुसार, मानचित्र या योजना की नकल, यदि कोई हो, भी पुस्तक 1 में फाइल किया जाएगा।

(3) इस अधिनियम के अंतर्गत दस्तावेज का रजिस्ट्रीकरण पूर्ण माना जाएगा और जहां भी लागू हो, दस्तावेज उस व्यक्ति को वापस कर दिया जाएगा जिसने दस्तावेज को रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत किया था या ऐसे अन्य व्यक्ति को जिसे उसने धारा 38 में उल्लिखित

रसीद पर लिखित रूप में नामित किया है।

54. संबंधित प्राधिकारियों को अधिसूचना।

धारा 52 के अंतर्गत पंजीकरण प्रमाणपत्र जारी करने और धारा 53 में उल्लिखित जानकारी दर्ज करने पर, पंजीकरण अधिकारी को समुचित सरकार द्वारा अधिसूचित सक्षम प्राधिकारियों को ऐसे प्ररूप, तरीके और निर्धारित अवधि के भीतर सूचित करना होगा।

55. जहां कि दस्तावेज कई उप-जिलों या जिलों में भूमि से संबंधित है वहां प्रक्रिया।

(1) एक उप-रजिस्ट्रार जो किसी अचल संपत्ति, जो पूरी तरह से उसके उप-जिले में स्थित नहीं है, से संबंधित गैर-वसीयती दस्तावेज को रजिस्ट्रीकृत करता है उसे दस्तावेज का एक ज्ञापन तैयार करना होगा, जिसमें किसी भी प्रकार के पृष्ठांकन और प्रमाण पत्र को ऐसे प्रारूप और तरीके से शामिल किया जाएगा, जैसा कि निर्धारित किया जा सकता है।

(2) उप-रजिस्ट्रार उस ज्ञापन को अपने अधीनस्थ सभी अन्य उप-रजिस्ट्रारों को भेजेगा, जिनके उप-जिलों में संपत्ति का कोई भाग स्थित है और ऐसे प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार उस ज्ञापन को अपनी पुस्तक 1 में दाखिल करेंगे।

(3) एक उप-रजिस्ट्रार जो एक से अधिक जिलों में स्थित अचल संपत्ति से संबंधित गैर-वसीयती दस्तावेज को रजिस्ट्रीकृत करता है, वह दस्तावेज की एक प्रति, ऐसे दस्तावेज पर पृष्ठांकन और प्रमाण पत्र (यदि कोई हो) के साथ-साथ धारा 34 में उल्लिखित मानचित्र या योजना (यदि कोई हो) की एक प्रति प्रत्येक जिले के रजिस्ट्रार को भेजेगा जिसमें उप-रजिस्ट्रार के अपने जिले के अलावा ऐसी संपत्ति का कोई भाग स्थित है।

(4) रजिस्ट्रार पुस्तक 1 में उपधारा (3) में उल्लिखित दस्तावेज की एक प्रति तथा मानचित्र या योजना (यदि कोई हो) की एक प्रति दाखिल करेगा तथा दस्तावेजों का ज्ञापन ऐसे रजिस्ट्रार के अधीनस्थ प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार को भेजेगा जिसके उप-जिले के भीतर संपत्ति का कोई भाग स्थित है।

(5) उपधारा (4) में उल्लिखित ज्ञापन प्राप्त करने वाला प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार उसे पुस्तक 1 में दाखिल करेगा।

56. भूमि से संबंधित दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के पश्चात की प्रक्रिया।

(1) अचल संपत्ति से संबंधित किसी भी गैर-वसीयती दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण पर, रजिस्ट्रार को ऐसे दस्तावेज का ज्ञापन उस रजिस्ट्रार के अधीनस्थ प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार को भेजना होगा, जिसके जिले में संपत्ति का कोई हिस्सा स्थित है।

(2) रजिस्ट्रार को ऐसे दस्तावेज की एक प्रति, धारा 34 में उल्लिखित मानचित्र या योजना (यदि कोई हो) की एक प्रति के साथ, प्रत्येक अन्य रजिस्ट्रार को भी भेजनी होगी, जिसके जिले में ऐसी संपत्ति का कोई भाग स्थित है।

(3) उपधारा (2) में निर्दिष्ट प्रतिलिपि प्राप्त करने वाला रजिस्ट्रार उसे पुस्तक संख्या 1 में दाखिल करेगा तथा प्रतिलिपि का ज्ञापन ऐसे रजिस्ट्रार के अधीनस्थ प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार को भेजेगा, जिसके उप-जिले के भीतर संपत्ति का कोई भाग स्थित है।

(4) इस धारा के अंतर्गत कोई ज्ञापन प्राप्त करने वाला उप- रजिस्ट्रार पुस्तक संख्या 1 में दाखिल किया जाएगा।

अध्याय XIII – त्रुटियों का सुधार, रजिस्ट्रीकरण से इंकार और रजिस्ट्रीकरण रद्द करना

57. त्रुटि सुधार के पश्चात पुनः पंजीकरण।

(1) इस अधिनियम में किसी प्रतिकूल बात पर ध्यान दिए बिना, यदि कोई दस्तावेज, जो ऐसे व्यक्ति द्वारा रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया था, जो ऐसा दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए सम्यक् रूप से सशक्त नहीं है, इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण के लिए स्वीकार कर लिया गया है और रजिस्ट्रीकृत कर लिया गया है, तो ऐसे दस्तावेज के अधीन दावा करने वाले व्यक्ति, उस दस्तावेज को, उस जिले के रजिस्ट्रार के कार्यालय में, जिसमें दस्तावेज मूल रूप से रजिस्ट्रीकृत किया गया था, त्रुटियों के सुधार के पश्चात्, इस अधिनियम के अध्याय VII और IX के उपबंधों के अनुसार, रजिस्ट्रीकरण के लिए नए सिरे से प्रस्तुत कर सकेंगे या प्रस्तुत करवा सकेंगे।

(2) जहां कोई दस्तावेज उपधारा (1) के अधीन पुनः रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत किया जा रहा है, वहां उसके साथ निम्नलिखित विवरण देने वाला आवेदन संलग्न होना चाहिए:

(क) सुधारे जाने योग्य त्रुटियों का ब्यौरा;

(ख) दस्तावेज़ प्रस्तुत करने के लिए वास्तव में अधिकृत व्यक्ति का विवरण; और,

(ग) ऐसा का कथन कि दस्तावेज के तहत दावा करने वाले सभी व्यक्ति इस बात से सहमत हैं कि जिस व्यक्ति ने मूल रूप से रजिस्ट्रीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत किया था, वह ऐसा करने के लिए सम्यक् रूप से अधिकृत नहीं था और उप-खंड (ख) में निर्दिष्ट व्यक्ति दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए सही व्यक्ति है।

(3) उपधारा (2) के अधीन किया गया आवेदन ऐसे प्ररूप और तरीके में होना चाहिए जैसा कि विहित किया जाए।

(4) जब किसी दस्तावेज़ को उपधारा (1) के अंतर्गत पुनः रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत किया जा रहा हो, तो उसे उस तिथि से चार महीने के भीतर प्रस्तुत किया जाना चाहिए जिस तिथि को त्रुटि के बारे में सबसे पहले आवेदक को जानकारी प्राप्त हुई थी।

(5) उपधारा (2) के अंतर्गत दिए गए ब्यौरों का सत्यापन करने के बाद रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी को दस्तावेज को इस प्रकार रजिस्ट्रीकृत करना होगा जैसे कि वह पहले रजिस्ट्रीकृत नहीं था और रजिस्ट्रीकरण के लिए ऐसा प्रस्तुतीकरण अध्याय 5 के अंतर्गत निर्धारित समय के भीतर किया गया था।

(6) यदि कोई दस्तावेज इस धारा के उपबंधों के अंतर्गत विधिवत् पुनः रजिस्ट्रीकृत किया जाता है, तो उसे मूल रजिस्ट्रीकरण की तारीख से सभी प्रयोजनों के लिए विधिवत् रजिस्ट्रीकृत माना जाएगा।

(7) दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के संबंध में इस अधिनियम के सभी प्रावधान इस धारा के अंतर्गत पुनः रजिस्ट्रीकरण पर लागू होंगे।

58. रजिस्ट्रीकरण से इंकार करने के आधार.

(1) किसी दस्तावेज़ के रजिस्ट्रीकरण को रजिस्ट्रीकरण अधिकारी द्वारा निम्नलिखित आधारों पर अस्वीकार किया जा सकता है:

(क) धारा 35 के अंतर्गत, दस्तावेज़ को रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के जिले में सामान्यतः समझी जाने वाली भाषा में सही अनुवाद के बिना प्रस्तुत किया जाता है;

(ख) दस्तावेज़ में कोई अंतर्वेशन, रिक्तता, विलोपन या परिवर्तन दिखाई देता है, जब तक कि धारा 36 के तहत प्रमाणित न किया जाए;

(ग) धारा 34 के तहत रजिस्ट्रीकरण की विषयवस्तु वाली संपत्ति की पहचान करने के लिए पर्याप्त विवरण के बिना गैर-वसीयती दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है;

(घ) कोई दस्तावेज, जो वसीयत न हो, धारा 20 के अंतर्गत, धारा 21, 22 और 23 के अधीन, निष्पादन की तारीख से चार महीने के बाद रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत किया जाता है;

(ङ) वह व्यक्ति जिसके द्वारा दस्तावेज़ निष्पादित किया जाना प्रकल्पित है वह:

(i) दस्तावेज़ के निष्पादन से इनकार करता है,
(ii) नाबालिग है,
(iii) रजिस्ट्रीकरण अधिकारी को ऐसा प्रतीत होता है कि वह मानसिक रूप से अक्षम व्यक्ति है; या
(iv) मर चुका है और ऐसे व्यक्ति का प्रतिनिधि या उत्तराधिकारी निष्पादन से इनकार करता है;

(च) यह दस्तावेज केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार अथवा केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार के किसी प्राधिकरण या उपक्रम या किसी केन्द्रीय अधिनियम या राज्य अधिनियम के तहत गठित या स्थापित किसी प्राधिकरण या उपक्रम के स्वामित्व वाली किसी अचल संपत्ति के संबंध में बिक्री, क्रय, उपहार, विनिमय या पट्टे या अन्यथा के लिए समझौते के माध्यम से संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित है, जब तक कि ऐसे दस्तावेज के साथ सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी अनापत्ति प्रमाण पत्र संलग्न न हो;

(छ) यह दस्तावेज बिक्री, उपहार, विनिमय या स्थायी अलगाव या पट्टे या अन्यथा किसी अचल संपत्ति से संबंधित समझौते के माध्यम से संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित है, जिसे किसी भी केंद्रीय अधिनियम या राज्य अधिनियम के तहत किसी भी सक्षम प्राधिकारी या किसी अदालत या न्यायाधिकरण या प्राधिकरण द्वारा स्थायी रूप से या अनंतिम रूप से संलग्न किया गया है, ऐसी संलग्नक के आदेश की प्रस्तुति पर;

(ज) दस्तावेज ऐसे संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित है जिसके संबंध में कोई लेनदेन करने से पहले केंद्र सरकार या राज्य सरकार या केंद्र सरकार या राज्य सरकार के किसी प्राधिकरण या उपक्रम या किसी केंद्रीय अधिनियम या राज्य अधिनियम के तहत गठित या स्थापित किसी प्राधिकरण या उपक्रम का अनुमोदन किसी भी समय लागू कानून के तहत आवश्यक है, जब तक कि ऐसे दस्तावेज के साथ सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी अनुमोदन (चाहे किसी भी नाम से ज्ञात हो) न हो;

(झ) इस अधिनियम के अंतर्गत उचित रजिस्ट्रीकरण शुल्क का भुगतान नहीं किया गया है;

(ञ) रजिस्ट्रीकरण अधिकारी पाता है कि दस्तावेज़ उस व्यक्ति द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है जिसके द्वारा धारा 37(6) के तहत प्राप्त और जांच की गई जानकारी के आधार पर इसे निष्पादित किया जाना अभिप्रेत है;

(ट) रजिस्ट्रीकरण अधिकारी पाता है कि वह उसके समक्ष उपस्थित होने वाले व्यक्तियों की पहचान , जिन्होंने दस्तावेज़ को निष्पादित करने का दावा किया है, के बारे में संतुष्ट नहीं है; या

(ठ) कोई अन्य आधार जिसके कारण रजिस्ट्रीकरण अधिकारी द्वारा इस अधिनियम के अंतर्गत रजिस्ट्रीकरण से इनकार किया जा सकता है।

2. प्रदत्त शक्ति का यह अर्थ नहीं लगाया जाना चाहिए कि यह रजिस्ट्रीकरण अधिकारी को संपत्ति के स्वामित्व या हक के प्रश्नों पर निर्णय देने के लिए सशक्त बनाती है, जो किसी सक्षम न्यायालय या किसी कानून के अंतर्गत अन्य प्राधिकारी के अधिकार क्षेत्र में आते हैं।

59. रजिस्ट्रीकरण से इंकार करने के कारणों को अभिलिखित किया जाना।

(1) धारा 58 के अधीन किसी दस्तावेज को रजिस्ट्रीकृत करने से इंकार करने वाले प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार को, इंकार का आदेश पारित करना होगा तथा ऐसे आदेश के लिए अपने कारणों को अपनी पुस्तक 2 में दर्ज करना होगा, तथा दस्तावेज पर ऐसे शब्दों या चिह्नों से पृष्ठांकित करना होगा, जिससे यह स्पष्ट रूप से उपदर्शित हो कि ऐसे दस्तावेज के लिए रजिस्ट्रीकरण से इंकार कर दिया गया है, जब तक कि इंकार इस आधार पर न किया गया हो कि जिस संपत्ति से यह संबंधित है, वह उसके उप-जिले में स्थित नहीं है।

(2) उपधारा (1) के अधीन किसी दस्तावेज को रजिस्ट्रीकृत करने से इंकार करने वाले उप-रजिस्ट्रार को, दस्तावेज के अधीन निष्पादन या दावा करने वाले किसी व्यक्ति द्वारा किए गए आवेदन पर, बिना भुगतान या अनावश्यक विलंब के, इंकार के लिए अभिलिखित कारणों की एक प्रति देनी होगी।

(3) कोई भी रजिस्ट्रीकरण अधिकारी ऐसे किसी दस्तावेज को रजिस्ट्रीकरण के लिए स्वीकार नहीं करेगा, जब तक कि दस्तावेज को निम्नलिखित प्रावधानों के तहत रजिस्ट्रीकृत करने का निर्देश न दिया गया हो।

60. निष्पादन से इनकार करने के अलावा अन्य आधारों पर रजिस्ट्रीकरण से इनकार करने वाले उप-रजिस्ट्रार के आदेशों के विरुद्ध अपील।

(1) जहां किसी दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण को निष्पादन से इनकार करने के अलावा किसी अन्य आधार पर उप-रजिस्ट्रार के आदेश द्वारा अस्वीकार कर दिया जाता है, वहां ऐसे आदेश के विरुद्ध उस रजिस्ट्रार के समक्ष अपील दायर की जा सकेगी जिसके अधीनस्थ उप-रजिस्ट्रार है।

(2) उप-धारा (1) के अंतर्गत अपील उप-रजिस्ट्रार के इंकार के आदेश की तारीख से तीस दिन के भीतर दायर की जानी चाहिए।

(3) रजिस्ट्रार उपधारा (1) के अंतर्गत अपील किए गए ऐसे आदेश को उलट या परिवर्तित कर सकता है।

(4) यदि दस्तावेज को उपधारा (3) के अधीन रजिस्ट्रार के आदेश द्वारा रजिस्ट्रीकृत करने का निर्देश दिया जाता है और दस्तावेज ऐसे आदेश की तारीख से तीस दिन के भीतर रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत किया जाता है, तो उप-रजिस्ट्रार को, जहां तक संभव हो, धारा 40 और 52 के अधीन निर्धारित प्रक्रिया का पालन करते हुए दस्तावेज को रजिस्ट्रीकृत करना होगा।

(5) उपधारा (4) के अधीन रजिस्ट्रीकरण उसी प्रकार प्रभावी होगा जैसे कि दस्तावेज उस समय रजिस्ट्रीकृत हो गया था जब उसे पहली बार रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया था।

61. निष्पादन से स्वीकार करने के आधार पर इन्कार करने की स्थिति में रजिस्ट्रार को आवेदन।

(1) जहां किसी दस्तावेज का रजिस्ट्रीकरण उप-रजिस्ट्रार के आदेश पर उस व्यक्ति द्वारा निष्पादन से इनकार करने के आधार पर अस्वीकार कर दिया जाता है, जिसके द्वारा धारा 58(1)(ई)(आई) के तहत इसे निष्पादित किया जाना है या उसका प्रतिनिधि या समनुदेशिती निष्पादन से इनकार करता है, तो ऐसे दस्तावेज़ के अंतर्गत अधिकार का दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति, या उसकी प्रतिनिधि, उत्तराधिकारी या उपर्युक्त रूप से अधिकृत अभिकर्ता, उस रजिस्ट्रार को, जिसके अधीन उक्त उप-पंजीयक कार्यरत है, आवेदन प्रस्तुत कर सकता है ताकि वह दस्तावेज़ के पंजीकरण का अपना अधिकार स्थापित कर सके।

(2) उपधारा (1) के अंतर्गत आवेदन, अस्वीकृति के आदेश की तारीख से तीस दिन के भीतर किया जाना चाहिए।

(3) उपधारा (1) के अधीन आवेदन लिखित रूप में प्रस्तुत किया जाना चाहिए तथा उसके साथ धारा 59 के अधीन अभिलिखित इनकार के कारणों की प्रति संलग्न होनी चाहिए।

(4) उप-धारा (1) के तहत आवेदन में किए गए किसी भी कथन को आवेदक द्वारा उसी तरह सत्यापित किया जाना चाहिए जैसा कि

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) और किसी भी अन्य लागू कानूनों के तहत वादों के सत्यापन के लिए आवश्यक है।

(5) ऐसे मामले में, और साथ ही जब रजिस्ट्रार के समक्ष उपर्युक्त प्रकार से निष्पादन से इनकार उस दस्तावेज़ के संबंध में किया जाता है जो रजिस्ट्रीकरण हेतु उनके समक्ष प्रस्तुत किया गया हो, तब रजिस्ट्रार को यथासंभव शीघ्रता से निम्नलिखित की जांच करनी चाहिए:

(क) क्या दस्तावेज़ निष्पादित किया गया है; और

(ख) क्या आवेदक या रजिस्ट्रीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति द्वारा, जैसा भी मामला हो, वर्तमान में लागू किसी कानून के तहत अपेक्षाओं का अनुपालन किया गया है, जिससे कि दस्तावेज रजिस्ट्रीकरण के लिए हकदार हो सके।

(6) यदि रजिस्ट्रार को लगता है कि दस्तावेज़ निष्पादित हो गया है और उक्त आवश्यकताओं का अनुपालन किया गया है, तो उसे दस्तावेज़ को रजिस्ट्रीकृत करने का आदेश देना होगा।

(7) यदि दस्तावेज उपधारा (6) के अधीन आदेश दिए जाने के पश्चात् तीस दिन के भीतर रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत कर दिया जाता है, तो रजिस्ट्रीकरण अधिकारी धारा 40 और 52 में विहित प्रक्रिया का अनुसरण करते हुए उसे रजिस्ट्रीकृत करेगा।

(8) उपधारा (7) के अधीन रजिस्ट्रीकरण का वही प्रभाव होगा, जैसे कि दस्तावेज उस समय रजिस्ट्रीकृत हो गया था, जब उसे पहली बार रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया था।

(9) रजिस्ट्रार उपधारा (5) के अधीन किसी जांच के प्रयोजन के लिए साक्षियों को बुला सकेगा और उन्हें उपस्थित करा सकेगा तथा साक्ष्य देने के लिए बाध्य कर सकेगा, जैसे कि वह सिविल न्यायालय हो और वह यह भी निर्देश दे सकेगा कि ऐसी जांच का पूरा या आंशिक खर्च किसके द्वारा दिया जाएगा और ऐसे खर्चे उसी प्रकार वसूल किए जा सकेंगे मानो वे सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) के अधीन किसी वाद में अधिनिर्णीत किए गए हों।

62. रजिस्ट्रार द्वारा इंकार का आदेश।

(1) प्रत्येक रजिस्ट्रार द्वारा इन्कार:

(क) किसी दस्तावेज को इस आधार पर रजिस्ट्रीकृत करने का अधिकार नहीं है कि जिस संपत्ति से वह संबंधित है वह उसके जिले में स्थित नहीं है या दस्तावेज को उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में रजिस्ट्रीकृत किया जाना चाहिए, या

(ख) धारा 60 या धारा 61(6) के तहत किसी दस्तावेज़ के रजिस्ट्रीकरण का निर्देश देना,

इंकार का आदेश जारी करना होगा और ऐसे आदेश के कारणों को अपनी पुस्तक संख्या 2 में दर्ज करना होगा, और दस्तावेज को निष्पादित करने वाले या उसके तहत दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति द्वारा किए गए आवेदन पर, अनावश्यक देरी के बिना, उसे दर्ज किए गए कारणों की एक प्रति देनी होगी।

(2) इस धारा या धारा 60 के अंतर्गत रजिस्ट्रार द्वारा दिए गए किसी आदेश के विरुद्ध कोई अपील नहीं की जा सकती।

(3) इस अध्याय के अधीन अस्वीकृति के आदेश का प्ररूप और रीति तथा ऐसे आदेश के विरुद्ध अपील ऐसे प्ररूप और रीति में होगी, जैसी

63. रजिस्ट्रार द्वारा इनकार के आदेश के मामले में वाद।

(1) जहां रजिस्ट्रार धारा 60 के अधीन दस्तावेज को रजिस्टर करने का आदेश देने से इंकार कर देता है या धारा 62 के अधीन डिक्री पारित कर देता है, वहां ऐसे दस्तावेज के अधीन दावा करने वाला कोई व्यक्ति या उसका प्रतिनिधि, समनुदेशिती या अभिकर्ता, इंकार के आदेश के पश्चात् तीस दिन के भीतर, उस सिविल न्यायालय में, जिसकी मूल अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर वह कार्यालय स्थित है जिसमें दस्तावेज को रजिस्टर करने की अपेक्षा होती है, डिक्री के लिए वाद संस्थित कर सकेगा जिसमें यह निर्देश दिया जाएगा कि दस्तावेज को ऐसे कार्यालय में रजिस्टर किया जाए, यदि वह ऐसी डिक्री के पारित होने के पश्चात् तीस दिन के भीतर रजिस्टर करने के लिए प्रस्तुत कर दिया जाता है।

(2) धारा 61(8) और 61(9) में निहित प्रावधान, यथावश्यक परिवर्तनों सहित, किसी भी ऐसे डिक्री के अनुसार रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत

सभी दस्तावेजों पर लागू होंगे, और इस अधिनियम में निहित किसी भी बात पर ध्यान दिए बिना, दस्तावेज ऐसे वाद में साक्ष्य के रूप में प्राप्य होंगे।

64. रजिस्ट्रीकरण रद्द करने के आधार.

(1) इस अधिनियम के अधीन किसी दस्तावेज का रजिस्ट्रीकरण समुचित सरकार द्वारा नामित न्यायनिर्णायक प्राधिकरण द्वारा तथा विहित तरीके से रद्द किया जा सकेगा ।

(2) न्यायनिर्णायक प्राधिकारी, यथोचित रूप से संतुष्ट होने पर, इस धारा के अंतर्गत किसी दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण को ऐसे आधारों पर रद्द कर सकता है, जो निर्धारित किए जा सकते हैं, जिनमें निम्नलिखित आधार शामिल हैं:

(क) दस्तावेज़ गलत जानकारी के आधार पर रजिस्ट्रीकृत किया गया था;
(ख) दस्तावेज़ इस अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन में रजिस्ट्रीकृत किया गया था; और
(ग) दस्तावेज़ किसी ऐसे लेनदेन से संबंधित है जिसे आदेश प्रस्तुत करने पर किसी सक्षम न्यायालय या प्राधिकारी द्वारा किसी लागू कानून के प्रावधानों के विरुद्ध पाया जाता है।

(3) उप-धारा (1) के तहत दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण को रद्द करने की अपनी शक्ति का प्रयोग करते समय न्यायनिर्णायक प्राधिकरण को निम्नलिखित सिद्धांतों का पालन करना होगा:

(क) न्यायनिर्णायक प्राधिकारी इस अधिनियम के अधीन किसी दस्तावेज का रजिस्ट्रीकरण या तो किसी व्यथित पक्ष द्वारा की गई शिकायत पर या *स्वप्रेरणा से रद्द कर सकता है* ;

(ख) न्यायनिर्णायक प्राधिकरण को उन पक्षों को नोटिस जारी करना होगा जिन्होंने दस्तावेज निष्पादित किया है और किसी अन्य व्यक्ति को, जो न्यायनिर्णायक प्राधिकरण की राय में, रजिस्ट्रीकरण के ऐसे रद्दीकरण से प्रभावित हो सकता है;

(ग) न्यायनिर्णायक प्राधिकरण को उप-खण्ड **(3)(**ख**)** के अन्तर्गत पक्षकारों और व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर प्रदान करना होगा तथा कारण बताना होगा कि रजिस्ट्रीकरण क्यों न रद्द कर दिया जाए;

(घ) न्यायनिर्णायक प्राधिकरण को दस्तावेज को रद्द करने के अपने निर्णय के कारणों को लिखित रूप में दर्ज करना होगा और आदेश पारित करना होगा; तथा

(ङ) न्यायनिर्णायक प्राधिकारी को इस धारा के अधीन किसी दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण के रद्दीकरण को ऐसी पुस्तक में नोट करना होगा, जो निर्धारित की जा सकती है।

(4) न्यायनिर्णायक प्राधिकारी द्वारा पारित निरस्तीकरण आदेश से प्रभावित व्यक्ति, आदेश की तारीख से तीस दिन के भीतर, ऐसे अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपील कर सकता है जिसे समुचित सरकार द्वारा नामित किया जाए और ऐसी सभी अपीलों की सुनवाई तथा निपटान निर्धारित तरीके से किया जाना चाहिए।

(5) इस धारा के अंतर्गत न्यायनिर्णायक प्राधिकारी और अपीलीय प्राधिकारी को कोई भी आदेश पारित करने से पहले, इस धारा के अंतर्गत अपनी शक्तियों का प्रयोग करने से पहले, निर्धारित तरीके से, इस बात पर विचार करना होगा कि रजिस्ट्रीकरण रद्द करने का विषय किसी सक्षम अधिकार क्षेत्र वाले न्यायालय या न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित है या नहीं।

(6) इस धारा के अंतर्गत प्रदत्त शक्ति का यह अर्थ नहीं लगाया जाना चाहिए कि यह न्यायनिर्णायक प्राधिकारी या अपीलीय प्राधिकारी को संपत्ति के स्वामित्व या हक के प्रश्नों पर न्यायनिर्णयन करने के लिए सशक्त बनाती है, जो किसी सक्षम न्यायालय या किसी कानून के अंतर्गत अन्य प्राधिकारी के अधिकार क्षेत्र में आते हैं।

स्पष्टीकरण : इस धारा के प्रयोजनों के लिए:

(i) "न्यायिक प्राधिकरण" से तात्पर्य ऐसे सरकारी अधिकारी से है जो रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक के पद से नीचे का न हो तथा जिसे उप-धारा (1) के तहत शक्तियों का प्रयोग करने के लिए समुचित सरकार द्वारा नामित किया जा सकता है।

(ii) **"**अपीलीय प्राधिकारी**"** से ऐसा सरकारी अधिकारी अभिप्रेत है जो सचिव के पद से नीचे का न हो और जिसे समुचित सरकार द्वारा न्यायनिर्णायक प्राधिकारी के निर्णयों के विरुद्ध उप-धारा (4) के अंतर्गत अपीलों की सुनवाई के लिए नामित

अध्याय XIV – रजिस्टर, पुस्तकें और इंडेक्स

65. पंजी-बही और दस्तावेजों का सुरक्षापूर्वक अनुरक्षण।

(1) इस अधिनियम के अंतर्गत समुचित सरकार रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के कार्यालय को आवश्यक पुस्तकें उपलब्ध कराएगी।

(2) पुस्तकों में निर्धारित किए गए फॉर्म होने चाहिए तथा उनमें पृष्ठ संख्याएं क्रमिक रूप से मुद्रित होनी चाहिए, तथा जारी करने वाले अधिकारी को प्रत्येक पुस्तक के मुख्य पृष्ठ पर पृष्ठों की संख्या प्रमाणित करनी होगी।

(3) समुचित सरकार प्रत्येक रजिस्ट्रार के कार्यालय को अग्निरोधी बॉक्स तथा अन्य आवश्यक बुनियादी ढांचे की व्यवस्था करेंगे, ताकि रजिस्ट्रीकरण,जिसमें कंप्यूटर, स्कैनर और क्लाउड स्टोरेज जैसे इलेक्ट्रॉनिक माध्यमों से रजिस्ट्रीकरण भी शामिल है,की सुविधा मिल सके, ।

(4) इस अधिनियम के अधीन अनुरक्षित की जाने वाली पुस्तकें इलेक्ट्रॉनिक फॉर्म में, ऐसे रूप और प्रकार से तथाविहित किए गए सुरक्षा उपायों के अधीन, अनुरक्षित की जा सकेंगी।

(5) इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य कानून में लिखित किसी बात पर ध्यान दिए बिना, उपधारा (4) के अधीन पुस्तकों से कोई प्रतिलिपि या उद्धरण, जिस पर रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर और मुहर हो, धारा 68(5) के प्रयोजनों के लिए धारा 68 के अधीन दी गई प्रतिलिपि मानी जाएगी।

(6) समुचित सरकार दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण से संबंधित पुस्तकों और अभिलेखों का सुरक्षापूर्वक अनुरक्षण के लिए उपयुक्त प्रावधान

करेगी।

66. **विभिन्न कार्यालयों में पंजी-बही रखी जाएंगी।**

(1) सभी रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों को अनुसूची I में दिए गए विवरण के साथ निम्नलिखित पुस्तकें रखनी होंगी:

(a) पुस्तक 1 - अचल संपत्ति से संबंधित गैर-वसीयती दस्तावेजों का रजिस्टर;

(b) पुस्तक 2 -रजिस्ट्रीकरण से इंकार करने के कारणों को नोट करने का अभिलेख, जिसे पुस्तक 2 के नाम से जाना जाएगा;

(c) पुस्तक 3 - वसीयत और गोद लेने के प्राधिकारियों का रजिस्टर; और

(d) पुस्तक 4 - विविध रजिस्टर.

(2) रजिस्ट्रार कार्यालय पुस्तक 5 - वसीयतों को जमा करने का रजिस्टर बनाएगा।

(3) जहां रजिस्ट्रार के कार्यालय को धारा 6(2) के अनुसार उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय के साथ समामेलित कर दिया गया है, वहां इस भाग में पुस्तकों के एक से अधिक सेट के अलावा कोई अन्य आवश्यकता नहीं समझी जाएगी ।

(4) प्रत्येक पुस्तक में सभी प्रविष्टियों को एक श्रृंखलाबद्ध क्रम में,जो वर्ष के साथ शुरू और समाप्त होगी, अंकित किया जाना चाहिए, , और प्रत्येक वर्ष के आरंभ में एक नई श्रृंखला शुरू की जाएगी।

(5) सभी पुस्तकों को ऐसे अंतरालों पर तथा निर्धारित तरीके से प्रमाणित किया जाना चाहिए।

67. **वर्तमान इंडेक्स और प्रविष्टियाँ।**

(1) प्रत्येक रजिस्ट्रीकरण कार्यालय, जो इस अधिनियम के अंतर्गत पुस्तकें रखता है, को ऐसी पुस्तकों की विषय-वस्तु का अद्यतन इंडेक्स तैयार करेगा।

(2) जहां तक संभव हो, ऐसे इंडेक्सों में प्रत्येक प्रविष्टि, पंजीकरण अधिकारी द्वारा उस दस्तावेज, जिससे ऐसी प्रविष्टि संबंधित है,की प्रतिलिपि बनाने या ज्ञापन दाखिल करने के तुरंत बाद की जानी चाहिए, ।

(3) सभी रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों को अनुसूची I के भाग 'ख' में निर्धारित विवरणों वाले चार इंडेक्स बनाने होंगे।

(4) प्रत्येक इंडेक्स में,ऐसे प्रारूप मेंजैसा कि निर्धारित किया गया है, अन्य विवरण हो सकते हैं।

68. पंजीयन अधिकारी को कुछ पुस्तकों और इंडेक्स का निरीक्षण करनेतथा प्रविष्टियों की प्रमाणित प्रतियां देने की अनुमति देना ।

(1) पुस्तक 1, 2 और 4 तथा पुस्तक 1 से संबंधित इंडेक्स का निरीक्षण करने के लिए आवेदन करने वाला कोई भी व्यक्ति लागू पूर्व शुल्क का भुगतान करने परऐसी पुस्तकों और इंडेक्स का निरीक्षण कर सकता है।

(2) धारा 35 के अधीन, उपधारा (1) में उल्लिखित पुस्तकों की प्रतियों या प्रविष्टियों की प्रतियों के लिए आवेदन करने वाले सभी व्यक्तियों कोये प्रतियाँ दी जानी चाहिए।

(3) उन्हीं उपबंधों के अधीन, पुस्तक 3 और उससे संबंधित इंडेक्स में प्रविष्टियों की प्रतियां उन दस्तावेजों को निष्पादित करने वाले व्यक्तियों को, जिनसे ऐसी प्रविष्टियां संबंधित हैं, या उनके एजेंटों को दी जानी चाहिए, तथा निष्पादनकर्ताओं की मृत्यु के पश्चात (किन्तु उससे पहले नहीं) ऐसी प्रतियों के लिए आवेदन करने वाले किसी भी व्यक्ति को दी जानी चाहिए।

(4) रजिस्ट्रीकरण कार्यालय पुस्तक 3 की प्रविष्टियों के लिए इस धारा के अंतर्गत अपेक्षित खोज करेगा।

(5) इस धारा के अंतर्गत दी गई सभी प्रतियां रजिस्ट्रीकरण अधिकारी द्वारा हस्ताक्षरित और सीलबंद होनी चाहिए तथा मूल दस्तावेजों की विषय-वस्तु के प्रमाण के रूप में स्वीकार्य होनी चाहिए।

69. सरकार द्वारा या उसके पक्ष में निष्पादित दस्तावेजों का निरीक्षण और उनकी प्रतिलिपियाँ प्राप्त करना।

समुचित सरकार द्वारा अधिसूचित, नियमों और फीस के पिछले भुगतान के अधीन:

(a) धारा 15(क), (ख), (ग) और (ङ) में उल्लिखित सभी दस्तावेज और मानचित्र तथा धारा 15(घ) में उल्लिखित दस्तावेजों के सभी रजिस्टर किसी भी व्यक्ति द्वारा, जिसने ऐसे दस्तावेजों का निरीक्षण करने के लिए आवेदन किया है, निरीक्षण के लिए खुले होने चाहिए; तथा

(b) ऐसे दस्तावेजों की प्रतियां उन व्यक्तियों को दी जानी चाहिए जो ऐसी प्रतियों के लिए आवेदन कर रहे हैं।

अध्याय XV – रजिस्ट्रीकरण, खोज और प्रतिलिपियों के लिए एफएफईएस

70. फीस का निर्धारण समुचित सरकार द्वारा किया जाएगा।

(1) समुचित सरकार को देय शुल्कों की एक तालिका तैयार करनी होगी और उसे अधिसूचित करना होगा:

(क) दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए;
(ख) रजिस्टरों की खोज के लिए;
(ग) रजिस्ट्रीकरण के पूर्व या पश्चात के कारणों, प्रविष्टियों या दस्तावेजों की प्रतियां बनाने या प्रदान करने के लिए; तथा देय अधिक अथवा अतिरिक्त शुल्क के लिए;
(घ) धारा 26 के अधीन प्रत्येक रजिस्ट्रीकरण के लिए ;
(ङ)कमीशन जारी करने के लिए;
(च) अनुवाद दाखिल करने के लिए;

(छ) निजी आवासों पर उपस्थित होने के लिए;

(ज) दस्तावेज़ की सुरक्षित अभिरक्षा और वापसी के लिए; और

(झ) ऐसे अन्य विषयों के लिए जो सरकार को इस अधिनियम के प्रयोजनों को प्रभावी करने के लिए आवश्यक प्रतीत हों।

(2) उप-धारा (1) के अंतर्गत शुल्क निर्धारित करते समय समुचित सरकार को निम्नलिखित सिद्धांतों को ध्यान में रखना चाहिए:

(a) रजिस्ट्रीकरण शुल्क का इस अधिनियम के अंतर्गत समुचित सरकार द्वारा प्रदान करने की जाने वाली सेवाओं की लागत के अनुसार उचित संबंध में होना चाहिए; तथा

(b) रजिस्ट्रीकरण की प्रक्रिया में परिवर्तन के लिए शुल्क की समय-समय पर युक्तिसंगतता और समीक्षा की जानी चाहिए।

(3) सक्षम सरकार को यह सुनिश्चित करना होगा कि जहां किसी लेनदेन को पूरा करने के लिए कई दस्तावेजों का उपयोग किया जाता है, वहां उप-खण्ड 1 के अंतर्गत किसी भी उद्देश्य के लिए शुल्क केवल मुख्य दस्तावेज के संबंध में ही देय होगा तथा लेनदेन को पूरा करने के लिए उपयोग किए गए अन्य दस्तावेजों में से प्रत्येक के लिए केवल नाममात्र शुल्क (यदि कोई हो) का भुगतान करना होगा।

स्पष्टीकरण : इस धारा के प्रयोजनों हेतु:

(i) " प्रमुख दस्तावेज़" का अर्थ लेनदेन को पूरा करने के लिए उपयोग किए जाने वाले दस्तावेजों में से 'एक दस्तावेज़', जैसा कि लेनदेन करने वाले पक्षों द्वारा निर्धारित किया जाता है;

(ii) "लेन-देन" में दो या अधिक दस्तावेजों से संबंधित कार्यों की एक श्रृंखला शामिल है:

(क) एक जैसे पक्षों के मध्य;

(ख) किसी एकल व्यवस्था या योजना के भाग के रूप में; तथा

(ग) एक ही अचल संपत्ति से संबंधित।

(4) समुचित सरकार, यदि उसकी राय में लोकहित में ऐसा करना आवश्यक है, तो राजपत्र में प्रकाशित आदेश द्वारा, उपधारा (1) में वर्णित किसी विषय के संबंध में, साधारण अथवा किसी विशेष वर्ग या वर्गों से संबंधित मामलों के लिए, तथा साधारणतया अथवा किसी विशेष वर्ग या वर्गों के व्यक्तियों के विषय में, देय फीस को माफ अथवा कम कर सकेगी।

(5) इस प्रकार देय शुल्क की तालिका आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचित की जानी चाहिए, तथा अंग्रेजी और जिले की स्थानीय भाषा में उसकी प्रतिलिपि पंजीकरण कार्यालय और समुचित सरकार के किसी भी ऑनलाइन रजिस्ट्रीकरण पोर्टल पर सार्वजनिक की जानी चाहिए।

71. प्रस्तुत करने पर देय शुल्क।

(1) इस अधिनियम के अंतर्गत दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए सभी शुल्क ऐसे दस्तावेजों को प्रस्तुत करने पर देय होंगे।

(2) यदि किसी दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण के पश्चात् यह पाया जाता है कि उस दस्तावेज के संबंध में इस अधिनियम के अधीन देय फीस का भुगतान नहीं किया गया है अथवा, जैसा भी मामला हो, अपर्याप्त रूप से भुगतान किया गया है, तो इस शुल्क के घाटे को संबंधित व्यक्ति से, निर्धारित किए गए रूप में और तरीके से, वसूल किया जाना चाहिए।

(3) जहां रजिस्ट्रार पाता है कि वसूले गए तथा भुगतान किए गए रजिस्ट्रीकरण शुल्क की राशि इस अधिनियम के तहत कानूनी रूप से वसूली योग्य और देय राशि से अधिक है, रजिस्ट्रार को लिखित में आवेदन करने पर, इस प्रकार वसूले गए और भुगतान किए गए शुल्क की अतिरिक्त राशि को निर्धारित किए गए रूप में और तरीके से, और जहां तक संभव हो, ऐसे वापसी के लिए आवेदन की तारीख से छह महीने के भीतर, वापस करना होगा।

अध्याय XVI – दंड

72. क्षति पहुंचाने के इरादे से दस्तावेजों का गलत तरीके से पृष्ठांकन, प्रतिलिपिकरण, अनुवाद या रजिस्ट्रीकरण करने पर जुर्माना।

इस अधिनियम के अधीन नियुक्त प्रत्येक रजिस्ट्रीकरण अधिकारी और इस अधिनियम के प्रयोजनों हेतु उसके कार्यालय में कार्यरत प्रत्येक व्यक्ति, जो इसके उपबंधों के अधीन प्रस्तुत या जमा किए गए किसी दस्तावेज के पृष्ठांकन, प्रतिलिपिकरण, अनुवाद या रजिस्ट्रीकरण का प्रभारी होते हुए, ऐसे दस्तावेज का पृष्ठांकन, प्रतिलिपिकरण, अनुवाद या रजिस्ट्रीकरण इस प्रकार से करता है, जिसके बारे में वह जानता है या विश्वास करता है कि वह गलत है, तथा इस आशय से अथवा यह जानते हुए कि ऐसा करने से किसी व्यक्ति को क्षति हो सकती है, वह कारावास से, जिसकी अवधि तीन वर्ष तक हो सकती है या, जुर्माना, अथवा दोनों से दंडित किया जाएगा।

स्पष्टीकरण : इस धारा के प्रयोजनों के लिए, "क्षति" शब्द का तात्पर्य भारतीय न्याय संहिता (2023 का 45) की धारा 2(14) में परिभाषित क्षति से है।

73. झूठे बयान देने, झूठी प्रतियां या अनुवाद देने, झूठी पहचान बताने और दुष्प्रेरण के लिए दंड।

जो कोई भी:

(क) इस अधिनियम के निष्पादन में कार्यरत किसी अधिकारी के समक्ष, इस अधिनियम के अधीन किसी कार्यवाही या जांच में, चाहे शपथपूर्वक अथवा बिना शपथ के और चाहे वह अभिलेखित किया गया हो या नहीं, इरादतन कोई झूठा कथन करेगा;

(ख) धारा 34 या धारा 35 के अधीन किसी कार्यवाही में जानबूझकर रजिस्ट्रीकरण अधिकारी को किसी दस्तावेज की झूठी प्रतिलिपि या अनुवाद, या मानचित्र या योजना की झूठी प्रतिलिपि सौंपता है; या

(ग) किसी दूसरे की झूठी पहचान बताना, और इस झूठी पहचान के साथ
- (i) कोई दस्तावेज़ प्रस्तुत करता है;
- (ii) कोई स्वीकारोक्ति या बयान देना;
- (iii) कोई समन या कमीशन जारी करवाता है; या
- (iv) इस अधिनियम के अधीन किसी कार्यवाही या जांच में कोई अन्य कार्य करता है; या

(घ) इस अधिनियम द्वारा दण्डनीय किसी बात का दुष्प्रेरण करता है,

उसको, कारावास जिसको तीन वर्ष की अवधि तक बढ़ाया जा सकता है, या जुर्माना अथवा दोनों से दण्डित किया जाएगा।

74. रजिस्ट्रीकरण अधिकारी अभियोजन प्रारंभ कर सकेगा

(1) इस अधिनियम के अधीन के

(2) किसी ऐसे अपराध के लिए, जो रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के ज्ञान में उसकी अपनी पदीय हैसियत में आया है, अभियोजन उस महानिरीक्षक, रजिस्ट्रार या उपरजिस्ट्रार द्वारा या उसकी अनुज्ञा में प्रारंभ किया जा सकेगा जिसके, यथास्थिति, क्षेत्र, जिले, या उपजिले में अपराध किया गया है।

(3) इस अधिनियम के अधीन दंडनीय अपराध द्वितीय वर्ग मजिस्ट्रेट की शक्तियों से अन्यून शक्तियाँ प्रयोग करने वाले ऐसे किसी भी न्यायालय या अधिकारी द्वारा विचारणीय होंगे

अध्याय XVII - विविध

75. जुर्माना माफ करने की पंजीयन महानिरीक्षक की शक्ति

पंजीयन महानिरीक्षक धारा 22 या धारा 37 के अधीन लगाए गए जुर्माने और उचित रजिस्ट्रीकरण शुल्क की राशि के बीच के अंतर को पूर्णतः या आंशिक रूप से माफ कर सकता है।

76. रजिस्ट्रीकरण अधिकारी लोक सेवक समझे जाएंगे।

(1) पंजीयन महानिरीक्षक, अपर पंजीयन महानिरीक्षक, संयुक्त पंजीयन महानिरीक्षक, उप-पंजीयन महानिरीक्षक, सहायक पंजीयन महानिरीक्षक, रजिस्ट्रार और उप-रजिस्ट्रार को इस अधिनियम के किसी भी उपबंध के अनुसरण में कार्य करते समय या कार्य करने का तात्पर्य रखते समय भारतीय न्याय संहिता, 2023 (2023 का 45) की धारा 2(28) के अर्थ के भीतर लोक सेवक माना जाएगा।

(2) प्रत्येक व्यक्ति कानूनी रूप से बाध्य है कि जब उससे ऐसा करने की अपेक्षा की जाए, तब वह इस अधिनियम के तहत रजिस्ट्रीकरण अधिकारी को जानकारी प्रदान करे।

77. **भौतिक दावा रहित दस्तावेजों को विनष्ट करना।**

किसी भी रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में दो वर्ष से अधिक अवधि तक बिना दावे के पड़े दस्तावेजों (वसीयत के अलावा) को विनष्ट किया जा सकता है।

78. **सद्भावपूर्वक की गई कार्रवाई का संरक्षण।**

इस अधिनियम, नियमों या इस अधिनियम के तहत जारी अधिसूचनाओं और आदेशों के तहत सद्भावपूर्वक किए गए या किए जाने के आशय के किसी भी कार्य के लिए पंजीयन महानिरीक्षक या रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के विरुद्ध कोई वाद, अभियोजन या अन्य कानूनी कार्यवाही नहीं की जा सकेगी।

79. **नियुक्ति में या प्रक्रिया में त्रुटि के कारण ऐसा किया गया कोई कार्य अविधिमान्य नहीं होगा।**

इस अधिनियम या एतदद्वारा निरसित किसी भी अधिनियम के अनुसरण में किसी रजिस्ट्रीकरण अधिकारी द्वारा सद्भावपूर्वक किया गया कोई भी कार्य, केवल इस कारण अवैध नहीं माना जाएगा कि उसकी नियुक्ति में कोई त्रुटि है या प्रक्रिया में कोई अनियमितता है, जो मामले के गुण-दोष पर प्रभाव नहीं डालती है।

80. **समुचित सरकार की नियम बनाने की शक्ति।**

(1) समुचित सरकार अधिसूचना द्वारा इस अधिनियम के प्रावधानों को लागू करने के लिए नियम बनाएगी।

(2) विशेष रूप से, तथा माफ करने की शक्ति की व्यापकता के बारे में बिना किसी पूर्वाग्रह के, ऐसे नियम निम्नलिखित सभी अथवा इनमें से किसी भी विषय के लिए बनाए जा सकते हैं, अर्थात्:

(क) धारा 2(1)(क) के तहत ब्यौरा;

(ख) धारा 2(1)(एफ) के तहत पृष्ठांकन का प्ररूप;

(ग) धारा 2(1)(जे) के तहत पट्टे का प्रारूप;

(घ) धारा 4 के अधीन नियुक्त अपर पंजीयन महानिरीक्षक, संयुक्त पंजीयन महानिरीक्षक, उप-पंजीयन महानिरीक्षक और सहायक पंजीयन महानिरीक्षक की सेवा-शर्तें और कर्तव्य;

(ङ) धारा 12(4) में उल्लिखित धनराशि की मात्रा;

(च) धारा 14(3) के अंतर्गत स्वामित्व विलेख जमा करके बंधक अधिसूचित करने का स्वरूप और तरीका;

(छ) धारा 28(1) के तहत रजिस्ट्रीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने का प्रारूप और तरीका,

(ज) 29(1) के तहत पहचान सत्यापन के लिए जानकारी प्रस्तुत करने का प्रारूप और तरीका;

(झ) धारा 29(2) और 29(5) के तहत पहचान सत्यापन के लिए सुरक्षा उपाय;

(ञ) धारा 31(2) के अंतर्गत किसी सरकारी अधिकारी या अन्य व्यक्ति द्वारा या उसके पक्ष में निष्पादित दस्तावेजों को प्रस्तुत करने का तरीका;

(ट) धारा 32(2) के अंतर्गत केवल इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से पंजीकरण का प्रारूप और तरीका;

(ठ) धारा 32(5) के अंतर्गत व्यक्तिगत उपस्थिति की बारंबारता, स्वरूप और तरीके;

(ड) धारा 32(6) के अंतर्गत शुल्क के भुगतान का प्रारूप और तरीका;

(ढ) धारा 32(7) के अंतर्गत इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से दस्तावेजों के प्रस्तुतीकरण और रजिस्ट्रीकरण का स्वरूप और तरीका;

(ण) धारा 34 के अधीन संपत्ति के वर्णन का स्वरूप और तरीका;

(त) धारा 37(5) के अंतर्गत जांच का स्वरूप और तरीका;

(थ) वे दस्तावेज जिन्हें धारा 37(5) के तहत दायित्वों के निर्वहन के लिए रजिस्ट्रीकरण अधिकारी द्वारा एक्सेस किया जा सकता है और उन पर भरोसा किया जा सकता है और धारा 37(6) के तहत ऐसी पहुंच और भरोसे का रूप और तरीका;

(द) धारा 37(7) के तहत सूचना तक पहुंचने और उस पर भरोसा करने का स्वरूप और तरीका;

(ध) धारा 39(6) के अंतर्गत पक्षकारों की उपस्थिति का स्वरूप और तरीका तथा निष्पादन की स्वीकृति और अस्वीकृति;

(न) धारा 42(2) के अंतर्गत इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से उपस्थित होने का विकल्प प्रदान करना;

(ऩ) धारा 45 के अंतर्गत इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से वसीयत या गोद लेने के अधिकार की प्रस्तुति और रजिस्ट्रीकरण;

(प) धारा 52 के अंतर्गत रजिस्ट्रीकरण प्रमाणन जारी करने का प्रारूप और तरीका;

(फ) धारा 54 के अंतर्गत संबंधित प्राधिकारियों को अधिसूचना के लिए प्रारूप, तरीके और समय सीमा;

(ब) धारा 55(1) के अंतर्गत ज्ञापन, पृष्ठांकन और प्रमाणपत्र तैयार करने का प्रारूप और तरीका;

(भ) धारा 57(3) के अंतर्गत आवेदन का प्रारूप और तरीका;

(म) धारा 62(3) के तहत इनकार और अपील के आदेश का प्रारूप और तरीका;

(कक) धारा 64(1) के तहत न्यायनिर्णयन प्राधिकारी द्वारा किसी दस्तावेज़ के रजिस्ट्रीकरण को रद्द करने की प्रक्रिया;

(खख) धारा 64(2) के तहत न्यायनिर्णयन प्राधिकारी द्वारा किसी दस्तावेज़ के रजिस्ट्रीकरण को रद्द करने के आधार;

(गग) धारा 64(3)(ई) के तहत किसी दस्तावेज़ के रजिस्ट्रीकरण को रद्द करने को नोट करने की प्रक्रिया;

(घघ) धारा 64(4) के अधीन न्यायनिर्णयन प्राधिकारी द्वारा पारित निरस्तीकरण के आदेश के विरुद्ध अपीलीय प्राधिकारी द्वारा अपीलों की सुनवाई और निपटान की रीति;

(ङङ) न्यायनिर्णयन प्राधिकारी और अपीलीय प्राधिकारी द्वारा यह विचार किए जाने की रीति कि क्या रजिस्ट्रीकरण रद्द करने की विषय वस्तु धारा 64 (5) के तहत सक्षम क्षेत्राधिकार के किसी न्यायालय या न्यायाधिकरण के समक्ष लंबित है;

(चच) धारा 65(2) के अंतर्गत पुस्तकों में शामिल किए जाने वाले प्रपत्र;

(छछ) धारा 65(4) के अंतर्गत इलेक्ट्रॉनिक रूप में पुस्तकों के रखरखाव का स्वरूप और तरीका;

(जज) धारा 66(5) के अंतर्गत पुस्तकों को प्रमाणित करने की समयसीमा और तरीका;

(झझ) धारा 67(4) के अंतर्गत इंडेक्स के रखरखाव का विवरण और प्ररूप;

(ञञ) धारा 71 के अंतर्गत रजिस्ट्रीकरण शुल्क की वसूली और वापसी के लिए प्रारूप और तरीका; तथा

(टट) कोई अन्य विषय जिसे शामिल करना अपेक्षित है या किया जा सकता है, या जिसके संबंध में नियमों द्वारा उपबंध किया जाना है या किया जा सकता है।

81. नियमों का निर्माण।

(1) इस अधिनियम के अंतर्गत केन्द्रीय सरकार द्वारा बनाया गया प्रत्येक नियम, बनाए जाने के पश्चात् संसद के प्रत्येक सदन के समक्ष रखा जाना चाहिए।

(2) उपधारा (1) के अधीन प्रत्येक नियम संसद-सत्र चलने के दौरान संसद में कुल तीस दिन की अवधि के लिए रखा जाना चाहिए।

(3) उपधारा (2) में निर्दिष्ट तीस दिन के एक सत्र को दो अथवा दो या अधिक क्रमिक सत्रों तक विस्तारित किया जा सकता है।

(4) उपरोक्त उप-धाराओं के अनुसार नियम बनाए जाने के पश्चात्, यदि अगले सत्र की समाप्ति से पूर्व दोनों सदन सहमत हो जाएं:

(a) नियम में कोई भी संशोधन करना; या कि
(b) नियम न बनाया जाए या जारी न किया जाए,

नियम केवल संशोधित रूप में ही प्रभावी होगा अथवा इसका कोई प्रभाव नहीं होगा।

(5) नियमों में या उपधारा (4) के अधीन कोई भी परिवर्तन नियम के अधीन पहले कही गई किसी बात की वैधता को प्रभावित नहीं करेगा।

(6) प्रत्येक नियम जो बनाया गया है:

(क) राज्य सरकार, या
(ख) विधानमंडल वाले संघ राज्य क्षेत्र के मामले में, संघ राज्य क्षेत्र सरकार द्वारा,

इस अधिनियम के अधीन पारित किसी भी विधेयक को, बनाए जाने के पश्चात् यथाशीघ्र, राज्य विधान-मंडल के दोनों सदनों के समक्ष या जहां संघ राज्यक्षेत्र विधान-मंडल में दो सदन हैं, वहां उस सदन के समक्ष रखा जाना चाहिए, या जहां ऐसे विधान-मंडल में एक सदन है, वहां उस सदन के समक्ष रखा जाना चाहिए।

82. विद्यमान कानूनों के अतिरिक्त अन्य उपबंध।

जब तक अन्यथा न निर्दिष्ट किया जाए, इस अधिनियम के उपबंध वर्तमान में लागू किसी अन्य कानून के अतिरिक्त होंगे, न कि उसके प्रतिकूल।

83. केन्द्रीय सरकार की अनुसूची में संशोधन करने की शक्ति।

केन्द्रीय सरकार अधिसूचना द्वारा इस अधिनियम की अनुसूची में संशोधन या परिवर्तन कर सकेगी।

84. कठिनाइयों को दूर करने की शक्ति।

(1) यदि इस भाग के उपबंधों को प्रभावी बनाने में कोई कठिनाई उत्पन्न होती है तो केन्द्रीय सरकार, आदेश द्वारा, ऐसे उपबंध कर सकेगी या ऐसे निदेश दे सकेगी जो इस अधिनियम के उपबंधों से असंगत न हों और जो उसे कठिनाई को दूर करने के लिए आवश्यक या समीचीन प्रतीत हों।

(2) उपधारा (1) के अधीन ऐसी किसी शक्ति का प्रयोग इस अधिनियम के प्रभावी होने से दो वर्ष की अवधि की समाप्ति के पश्चात् नहीं किया जाएगा।

85. निरसन और व्यावृत्ति ।

(1) रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) इसके द्वारा निरस्त किया जाता है।

(2) उपधारा (1) के अधीन निरसन के बावजूद :

(क) कोई भी कार्य या की गई कार्रवाई या किए जाने का प्रकल्पना, जिसके अंतर्गत कोई नियम, अधिसूचना, नियुक्ति, रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र, छूट, निदेश, आदेश, नोटिस या अन्य कार्यवाही भी है, जहां तक वह इस अधिनियम के उपबंधों से असंगत नहीं है, जब तक कि वे इस अधिनियम के समतुल्य उपबंधों के अधीन निरसित नहीं कर दिए जाते तब तक इस अधिनियम के समतुल्य उपबंधों के अधीन किया गया या की गई मानी जाएगी;

(ख) निरस्त कानून के तहत रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र जारी करना वैध बना रहेगा और इस अधिनियम के उपबंध ऐसे प्रमाणपत्रों पर उसी प्रकार लागू होंगे जैसे कि वे इस अधिनियम के तहत जारी किए गए हों;

(ग) इस अधिनियम के प्रभावी होने के पश्चात रजिस्ट्रीकरण दस्तावेजों के लिए विद्यमान कार्यालय उसी प्रकार बने रहेंगे जैसे कि वे इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन स्थापित किए गए हों;

(घ) इस प्रकार निरसित अधिनियम के अधीन दी गई कोई छूट तब तक लागू रहेगी जब तक उसकी वैधता समाप्त नहीं हो जाती या वह इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन प्रचलन में नहीं रह जाती या जब तक ऐसे प्रयोजन के लिए कोई निदेश नहीं दिया जाता; तथा

(ङ) निरस्त कानून के तहत बनाए गए सभी रजिस्टर और इंडेक्स इस अधिनियम के संगत प्रावधानों के तहत बनाए गए रजिस्टर और इंडेक्स माने जाएंगे।

(3) इस अधिनियम के प्रावधान इस अधिनियम के प्रारंभ होने से तुरंत पहले लंबित किसी भी दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण और परिणामी कार्यवाही पर लागू होंगे।

(4) उपधारा (2) पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, साधारण खंड अधिनियम, 1987 (1987 का 10) में अंतर्विष्ट उपबंध निरसित अधिनियमों पर लागू होते रहेंगे।

86. संशोधन .

(1) संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 54 के स्थान पर निम्नलिखित धारा प्रतिस्थापित की जाएगी, अर्थात्:

"बिक्री "की परिभाषा" -.बिक्री "संपत्ति मूल्य का भुगतान या भुगतान का वादा करके अथवा आंशिक भुगतान या आंशिक भुगतान का वादा के बदले में स्वामित्व का हस्तांतरण है।

विक्रय कैसे किया जाएगा -.प्रत्यावर्तन या अन्य अमूर्त वस्तु की दशा में ऐसा अंतरण केवल रजिस्ट्रीकृत लिखत द्वारा ही किया जा सकता है।

बिक्री के लिए संविदा.— अचल संपत्ति की बिक्री के लिए संविदा एक ऐसा अनुबंध है जिसके अनुसार ऐसी संपत्ति की बिक्री पक्षों के बीच तय शर्तों पर होगी। यह अपने आप में ऐसी संपत्ति में कोई हित नहीं रखता या शुल्क नहीं लगाता है।"

(2) संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 59 के स्थान पर निम्नलिखित धारा प्रतिस्थापित की जाएगी, अर्थात्:

"बंधक कब आश्वासन द्वारा किया जाना है —स्वामित्व-विलेखों के जमा करके बंधक करने के अलावा अन्य प्रकार से बंधक केवल बंधककर्ता द्वारा हस्ताक्षरित और कम से कम दो गवाहों द्वारा सत्यापित पंजीकृत लिखत द्वारा ही किया जा सकता है।"

अनुसूची

भाग ए - धारा 66 के अंतर्गत रखी गई पुस्तकों में शामिल किए जाने वाले विवरण

1. पुस्तक 1 - अचल संपत्ति से संबंधित गैर-वसीयती दस्तावेजों का रजिस्टर

   पुस्तक 1 में धारा 12, 13 और 14 के अंतर्गत रजिस्ट्रीकृत सभी दस्तावेज या ज्ञापन दर्ज या दाखिल किए जाएंगे जो अचल संपत्ति से संबंधित हैं, और वसीयत नहीं हैं।

2. पुस्तक 2 - रजिस्ट्रीकरण से इनकार करने के कारणों का अभिलेख

3. पुस्तक 3 - वसीयत और गोद लेने के हकदारों का रजिस्टर

4. पुस्तक 4 - विविध रजिस्टर

   पुस्तक 4 में धारा 13 के अंतर्गत रजिस्ट्रीकृत ऐसे सभी दस्तावेज शामिल होने चाहिए जो अचल संपत्ति से संबंधित नहीं हैं।

5. पुस्तक 5 - वसीयत का रजिस्टर

भाग बी - धारा 67 के तहत बनाए गए इंडेक्स में शामिल किए जाने वाले प्रारूप और विवरण

1. इंडेक्स I - इसमें पुस्तक 1 में दर्ज प्रत्येक दस्तावेज अथवा दाखिल ज्ञापन के अंतर्गत निष्पादन करने वाले सभी व्यक्तियों और दावा

करने वाले सभी व्यक्तियों के नाम तथा अतिरिक्त विवरण शामिल होना चाहिए।

2. इंडेक्स II - इसमें धारा 34 में उल्लिखित, प्रत्येक ऐसे दस्तावेज और ज्ञापन से संबंधित ऐसे विवरण होंगे, जैसा कि महानिरीक्षक पंजीयन समय-समय पर उस संबंध में निर्देश देता है।

3. इंडेक्स III - इसमें पुस्तक 3 में दर्ज प्रत्येक वसीयत और प्राधिकार को निष्पादित करने वाले सभी व्यक्तियों के नाम तथा अतिरिक्त विवरण, और उसके अधीन निर्धारित किए गए निष्पादकों और व्यक्तियों के नाम तथा वसीयतकर्ता या दाता की मृत्यु के बाद (परन्तु उससे पहले नहीं) उसके अधीन दावा करने वाले सभी व्यक्तियों के नाम व अतिरिक्त विवरण होना चाहिए।

4. इंडेक्स IV - इसमें पुस्तक 4 में दर्ज प्रत्येक दस्तावेज के अंतर्गत निष्पादन करने वाले सभी व्यक्तियों और दावा करने वाले सभी व्यक्तियों के नाम और अतिरिक्त विवरण शामिल होना चाहिए।

DRAFT