नौवां प्रतिवेदन

ग्रामीण विकास संबंधी स्थायी समिति
(2014-2015)

(सोलहवीं लोक सभा)

ग्रामीण विकास मंत्रालय

(भूमि संसाधन विभाग)

'रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013'

8.5.2015 को लोक सभा में प्रस्तुत किया गया।
8.5.2015 को राज्य सभा के पटल पर रखा गया।

लोक सभा सचिवालय
नई दिल्ली
मई, 2015/वैशाख, 1937 (शक)

सीआरडी संख्या 106

मूल्य: 98.00 रुपये

© 2015 लोक सभा सचिवालय

लोक सभा के प्रक्रिया तथा कार्य संचालन नियमों (पन्द्रहवां संस्करण) के नियम 382 के अंतर्गत प्रकाशित और जैनको आर्ट इंडिया, नई दिल्ली-110 005 द्वारा मुद्रित।

विषय सूची

पृष्ठ

समिति (2014-15) की संरचना ..... (v)

प्राक्कथन ..... (vii)

प्रतिवेदन

क. पृष्ठभूमि 1

ख. (i) विधेयक का खंड एक: धारा 1—संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ ... 6

(ii) विधेयक का खंड दो: धारा 2—परिभाषाएं 7

(iii) विधेयक का खंड तीन: धारा 3—रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक ... 12

(iv) विधेयक का खंड चार: धारा 6—रजिस्ट्रार और उप-रजिस्ट्रार 13

(v) विधेयक का खंड पांच: धारा 8—रजिस्ट्रीकरण कार्यालय के निरीक्षक 15

(vi) विधेयक का खंड छह: धारा 10—रजिस्ट्रार की अनुपस्थिति या उसके पद में रिक्ति 16

(vii) विधेयक का खंड सात: धारा 17—दस्तावेज, जिनका रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य है 17

(viii) विधेयक का खंड आठ: धारा 18—दस्तावेज, जिनका रजिस्ट्रीकरण वैकल्पिक है 26

(ix) विधेयक का खंड नौ: नई धारा 18क का अंत:स्थापन (कतिपय दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण से इंकार करना) 29

(x) विधेयक का खंड दस: धारा 28 का लोप करना—भूमि संबंधी दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए स्थान 32

(xi) विधेयक का खंड ग्यारह: धारा 29—अन्य दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए स्थान 38

(xii) विधेयक का खंड बारह: धारा 32—दस्तावेजों को रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित करने वाले व्यक्ति से संबंधित धारा 32 के स्थान पर नई धारा का प्रतिस्थापन 41

(xiii) विधेयक का खंड तेरह: धारा 32क—फोटोचित्र आदि का अनिवार्यत: लगाया जाना से संबंधित धारा 32क के स्थान पर नई धारा का प्रतिस्थापन 43

पृष्ठ

(xiv) विधेयक का खंड चौदह: धारा 33—धारा 32 के प्रयोजनों के लिए मान्य किये जाने योग्य मुख्तारनामा 47

(xv) विधेयक का खंड पंद्रह: धारा 35—क्रमश: निष्पादन की स्वीकृति और प्रत्याख्यान संबंधी प्रक्रिया 49

(xvi) विधेयक का खंड सोलह: धारा 52—दस्तावेज के उपस्थापित किये जाने पर रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसरों के कर्तव्य 52

(xvii) विधेयक का खंड सत्रह: धारा 57—रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर कुछ पुस्तकों और अनुक्रमणिकाओं का निरीक्षण करने देंगे और प्रविष्टियों की प्रमाणित प्रतियां देंगे 53

(xviii) विधेयक का खंड अठारह: धारा 60—रजिस्ट्रीकरण का प्रमाणपत्र 55

(xix) विधेयक का खंड उन्नीस: धारा 61—पृष्ठांकनों और प्रमाणपत्र की नकल की जायेगी और दस्तावेज लौटा दिए जाएंगे 56

(xx) विधेयक का खंड बीस: धारा 64—जहां कि दस्तावेज कई उप-जिलों में की भूमि से संबंधित हैं वहां प्रक्रिया 57

(xxi) विधेयक का खंड इक्कीस: धारा 65—जहां कि दस्तावेज कई जिलों में की भूमि से संबंधित हैं वहां प्रक्रिया 58

(xxii) विधेयक का खंड बाईस: धारा 66—भूमि से संबंधित दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के पश्चात् प्रक्रिया 59

(xxiii) विधेयक का खंड तेईस: धारा 69—रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों का अधीक्षण करने और नियम बनाने की महानिरीक्षक की शक्ति 61

(xxiv) विधेयक का खंड चौबीस: धारा 80—फीसें दस्तावेज उपस्थापित करने के समय संदेय होंगी 65

(xxv) विधेयक का खंड पच्चीस: धारा 82—मिथ्या कथन करने, मिथ्या नकलों या अनुवादों को परिदत्त करने, छद्म प्रतिरूपण और दुष्प्रेरण के लिए शास्ति 67

(xxvi) विधेयक का खंड छब्बीस: मूल अधिनियम की धारा 82 के पश्चात् नई धारा 82क का अंत:स्थापन 69

(xxvii) विधेयक का खंड सत्ताईस: धारा 89—कुछ आदेशों, प्रमाणपत्रों और लिखतों की प्रतियों का रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसरों को भेजा जाना और फाइल किया जाना 70

(xxviii) विधेयक का खंड अट्ठाईस: रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 89 के पश्चात् नई धारा 89क का अंत:स्थापन (राज्य सरकार को नियम बनाने की शक्तियां) 74

पृष्ठ

परिशिष्ट

एक. समिति की 12 फरवरी, 2015 को हुई बारहवीं बैठक का कार्यवाही सारांश 76

दो. समिति की 27 फरवरी, 2015 को हुई तेरहवीं बैठक का कार्यवाही सारांश 78

तीन. समिति की 16 अप्रैल, 2015 को हुई अठारहवीं बैठक का कार्यवाही सारांश 81

चार. समिति की 16 अप्रैल, 2015 को हुई उन्नीसवीं बैठक का कार्यवाही सारांश 84

पांच. समिति की 7 मई, 2015 को हुई इक्कीसवीं बैठक का कार्यवाही सारांश 87

ग्रामीण विकास संबंधी स्थायी समिति (2014-2015) की संरचना

डॉ. पी. वेणुगोपाल — **सभापति**

सदस्य

लोक सभा

2. श्री शिशिर कुमार अधिकारी
3. श्री कीर्ति आजाद
4. श्री हरिश्चन्द्र चव्हाण
5. श्री बिरेन सिंह इंगती
6. श्री जुगल किशोर
7. श्री मानशंकर निनामा
8. श्रीमती मौसम नूर
9. डॉ. महेन्द्र नाथ पाण्डेय
10. श्री प्रहलाद सिंह पटेल
11. डॉ. रमेश पोखरियाल ''निशंक''
12. श्री गोकाराजू गंगा राजू
13. डॉ. अंबुमनी रामादोस
14. श्रीमती बुत्ता रेणुका
15. डॉ. यशवंत सिंह
16. श्री नारामल्ली शिवप्रसाद
17. श्री बलका सुमन
18. श्री लडू किशोर स्वाइं
19. श्री अजय मिश्रा टेनी
20. श्री चिन्तामन नावाशा वांगा
21. श्री विजय कुमार हांसदाक*

*07.10.2014 से समिति में नामनिर्दिष्ट किए गए।

राज्य सभा

22. श्री मुनकाद अली
23. श्री गुलाम रसूल बलियावी
24. रिक्त[@]
25. श्री रामनारायण डूडी
26. श्री महेन्द्र सिंह माहरा
27. श्री रणविजय सिंह जूदेव**
28. डॉ. विजय लक्ष्मी साधो[$]
29. श्री ए.के. सेल्वाराज
30. श्रीमती कनक लता सिंह
31. रिक्त[#]

सचिवालय

1. श्री अभिजीत कुमार	—	**संयुक्त सचिव**
2. श्री आर.सी. तिवारी	—	**निदेशक**
3. श्रीमती बी. विशाला	—	**अपर निदेशक**
4. श्रीमती मीनाक्षी शर्मा	—	**उप सचिव**

[@] श्री सृंजय बोस द्वारा राज्य सभा की सदस्यता से त्यागपत्र दिए जाने के कारण हुई रिक्ति।

** श्री नारायण लाल पंचारिया के स्थान पर 25.09.2014 से समिति में नामनिर्दिष्ट किए गए।

[$] श्री जयराम रमेश के स्थान पर 28.11.2014 से समिति में नामनिर्दिष्ट की गईं।

[#] दिनांक 10.2.2015 को प्रो. सैफुद्दीन सोज के सेवानिवृत्त होने के कारण हुई रिक्ति।

प्राक्कथन

मैं, ग्रामीण विकास संबंधी स्थायी समिति (2014-2015) का सभापति, समिति द्वारा उनकी ओर से प्रतिवेदन प्रस्तुत किए जाने हेतु प्राधिकृत किए जाने पर ग्रामीण विकास मंत्रालय (भूमि संसाधन विभाग) से संबंधित 'रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013' के संबंध में यह नौवां प्रतिवेदन (सोलहवीं लोक सभा) प्रस्तुत करता हूं।

2. 'रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013' 08 अगस्त, 2013 को राज्य सभा में पुर:स्थापित किया गया था और राज्य सभा के सभापति से परामर्श करके लोक सभा अध्यक्ष द्वारा 14 अगस्त, 2013, को ग्रामीण विकास संबंधी स्थायी समिति (2013-14) को जांच करने और उस पर प्रतिवेदन देने के लिए भेजा गया। हालांकि 15वीं लोक सभा के भंग होने के कारण विधेयक की जांच पूरी नहीं हो पायी। परिणामस्वरूप 16वीं लोक सभा का गठन होने के बाद 16 सितम्बर, 2014 को लोक सभा अध्यक्ष द्वारा यह विधेयक जांच करने और उस पर प्रतिवेदन देने के लिए पुन: ग्रामीण विकास संबंधी स्थायी समिति (2014-15) के समक्ष भेजा गया।

3. विधेयक के व्यापक आयाम के मद्देनजर समिति ने प्रिंट और इलेक्ट्रोनिक मीडिया के माध्यम से विभिन्न व्यक्तियों, संगठनों और हित-धारकों आदि से 'रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013' के संबंध में ज्ञापन/सुझाव आमंत्रित किये। समिति ने सभी राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों से इस विधेयक के विभिन्न उपबंधों के संबंध में भी सुझाव आमंत्रित किये। समिति ने 12 फरवरी, 2015, को भूमि संसाधन विभाग (ग्रामीण विकास मंत्रालय) के प्रतिनिधियों से संक्षिप्त जानकारी लेने के लिए बैठक की। तत्पश्चात्, 27 फरवरी, 2015 को हुई अपनी बैठक में समिति ने आम जनता में से कुछ व्यक्तियों और संगठन के विचारों को सुना। रजिस्ट्रीकरण कार्यालय के कार्यकरण को बेहतर ढंग से समझने के लिए समिति द्वारा 15 अप्रैल, 2015 को दिल्ली में कापसहेड़ा स्थित रजिस्ट्रीकरण कार्यालय का स्थानीय तत्स्थानिक दौरा किया। समिति ने 16 अप्रैल, 2015 को इस विधेयक की जांच के संबंध में पश्चिम बंगाल, गुजरात, तमिलनाडु, पंजाब, उत्तर प्रदेश और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार के प्रतिनिधियों का साक्ष्य भी लिया। समिति ने रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 में प्रस्तावित संशोधनों के संबंध में 16 अप्रैल, 2015 को भूमि संसाधन विभाग (ग्रामीण विकास मंत्रालय) के प्रतिनिधियों तथा विधि और न्याय मंत्रालय के प्रतिनिधियों का भी साक्ष्य लिया।

4. समिति ने 07 मई, 2015 को हुई अपनी बैठक में प्रारूप प्रतिवेदन पर विचार किया और उसे स्वीकार किया। समिति, इसके सदस्यों द्वारा दिए गए सुझावों/योगदान से अत्यधिक लाभान्वित हुई, जिसके लिए मैं उनका हार्दिक धन्यवाद करता हूं।

5. समिति इसके समक्ष साक्ष्य देने हेतु भूमि संसाधन विभाग (ग्रामीण विकास मंत्रालय) और विधायी विभाग, विधिक कार्य विभाग (विधि और न्याय मंत्रालय) के प्रतिनिधियों का धन्यवाद करती है। समिति विभिन्न राज्य सरकारों और अन्य संगठनों के प्रतिनिधियों/व्यक्तियों का धन्यवाद करती है जिन्होंने लिखित जानकारी दी/राय व्यक्त की तथा साथ ही उनका भी धन्यवाद करती है जो समिति के समक्ष उपस्थित हुए और अपनी राय व्यक्त की जो कि समिति को विभिन्न मुद्दों पर राय कायम करने में सहायक सिद्ध हुई।

6. समिति इससे संबद्ध लोक सभा सचिवालय के कर्मियों द्वारा दी गयी बहुमूल्य सहायता के लिए उनकी भी सराहना करती है।

7. संदर्भ और सुविधा के लिए समिति की टिप्पणियां/सिफारिशें प्रतिवेदन में मोटे अक्षरों में मुद्रित हैं।

नई दिल्ली;
07 *मई*, 2015
17 *वैशाख*, 1937 *(शक)*

डॉ. पी. वेणुगोपाल,
सभापति,
ग्रामीण विकास संबंधी स्थायी समिति।

प्रतिवेदन

क. पृष्ठभूमि

रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 एक केन्द्रीय अधिनियम है जिसे दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण संबंधित कानूनों को समेकित करने के लिए बनाया गया था। दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण संबंधी उपांतरण पहले सात अधिनियमों में बंटे हुए थे। अत: रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 में इन उपांतरणों को एकत्र करके एक ही अधिनियम में समेकित कर लिया गया। यह प्रक्रियात्मक विधान का महत्वपूर्ण अंग है जिसके तहत कतिपय दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण का प्रावधान किया गया है।

2. ''विलेखों और दस्तावेजों का रजिस्ट्रीकरण'' भारत के संविधान में समवर्ती विषय है। इस मद का उल्लेख संविधान की अनुसूची 7 की सूची 3 में प्रविष्टि संख्या 6 पर दिया गया है। रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के प्रशासन का कार्य वर्ष 2006 में केन्द्रीय ग्रामीण विकास मंत्रालय के भूमि संसाधन विभाग को सौंप दिया गया था।

3. रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 को 100 वर्ष से भी पहले बनाया गया था तथा तब से अब तक प्रौद्योगिकी और प्रशासन में आमूल-चूल परिवर्तन आ चुका है। हाल ही में हुए कुछ महत्वपूर्ण बदलावों में भू-अभिलेखों एवं पंजीकरण कार्यालयों का कम्प्यूटरीकरण, लिखित एवं स्थानिक (स्पेशियल) डाटा का एकीकरण, डिजीटल-हस्ताक्षरयुक्त दस्तावेज जारी किया जाना, भूमि-अभिलेखों एवं रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों का एकीकरण, उत्तराधिकार नोटिस का स्वत: सृजन, विशिष्ट सर्वेक्षण संस्थाओं के आगे कारोबार की ब्लॉकिंग, निष्पादनकर्ताओं के बायोमेट्रिक को कैप्चर और स्टोर करना, केन्द्रीकृत डाटाबेस (स्टेट डाटा केन्द्र) की स्थापना तथा ऑनलाइन भुगतान (पेमेंट गेटवे) आदि। इस प्रकार की प्रगति के कारण विद्यमान अधिनियम में कुछ परिवर्तन आवश्यक हो गए थे।

4. अत: सरकार ने 7 जून, 2011 को ग्रामीण विकास मंत्रालय के भूमि-संसाधन विभाग के सचिव की अध्यक्षता में रजिस्ट्रीकरण के महानिरीक्षकों की समिति रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की जांच करने तथा उसमें संशोधनों संबंधी सुझाव देने के लिए नियुक्त की थी। विस्तृत विचार-विमर्श के पश्चात् रजिस्ट्रीकरण के महानिरीक्षकों की समिति ने रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 में कतिपय संशोधन करने का सुझाव दिया।

5. ग्रामीण विकास मंत्रालय के भूमि संसाधन विभाग की वेबसाइट पर लोड किए गए प्रारुप संशोधनों को मंत्रालय द्वारा टिप्पणियों हेतु राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों को भी भेजा गया था। राज्य सरकारों के साथ परामर्श करके सरकार ने रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के संशोधनों को अंतिम रूप दिया तथा मंत्रिमंडल ने 4 जून, 2015 को रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 को अनुमोदित किया।

6. पंद्रहवीं लोक सभा के दौरान 8 अगस्त, 2013 को रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 को राज्य सभा में प्रस्तुत किया गया था तथा राज्य सभा के सभापति के साथ परामर्श करके लोक सभा अध्यक्ष द्वारा इसे जांच एवं इस पर रिपोर्ट देने हेतु ग्रामीण विकास संबंधी स्थायी समिति (2013-2014) को भेजा गया था। तथापि, 15वीं लोक सभा के भंग हो जाने के कारण विधेयक की जांच पूरी नहीं की जा सकी। 16वीं लोक सभा के गठन के पश्चात् लोक सभा अध्यक्ष द्वारा विधेयक को पुन: ग्रामीण विकास संबंधी स्थायी समिति (2014-15) को जांच एवं प्रतिवेदन हेतु भेजा गया।

7. समिति ने प्रिंट एवं इलेक्ट्रानिक मीडिया के द्वारा व्यक्तियों, संगठनों, सहभागियों आदि से रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 संबंधी ज्ञापन/सुझाव आमंत्रित किए। समिति ने सभी राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों से विधेयक के विभिन्न प्रावधानों पर भी सुझाव आमंत्रित किए थे। समिति ने 12 फरवरी, 2015 को ग्रामीण विकास मंत्रालय के भूमि संसाधन विभाग के अधिकारियों के साथ ब्रीफिंग बैठक की थी। तत्पश्चात्, समिति ने 27 फरवरी, 2015 की अपनी बैठक में जनता में से कुछेक व्यक्तियों एवं संगठनों की राय भी सुनी। 15 अप्रैल, 2015 को समिति द्वारा रजिस्ट्रीकरण कार्यालय के कार्यकरण का बेहतर जायजा लेने के लिए दिल्ली के कापसहेड़ा स्थित पंजीकरण कार्यालय का तत्स्थानिक अध्ययन दौरा किया गया। समिति ने विधेयक की जांच के संबंध में 16 अप्रैल, 2015 को पश्चिम बंगाल, गुजरात, तमिलनाडु, पंजाब, उत्तर प्रदेश तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली की राज्य सरकारों के प्रतिनिधियों का भी साक्ष्य लिया। समिति ने 16 अप्रैल, 2015 को ग्रामीण विकास मंत्रालय के भूमि संसाधन विभाग के प्रतिनिधियों एवं विधि और न्याय मंत्रालय के प्रतिनिधियों का भी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 में प्रस्तावित संशोधनों के संबंध में साक्ष्य लिया।

8. समिति के समक्ष साक्ष्य देते समय भूमि संसाधन विभाग के सचिव ने अधिनियम में संशोधन की आवश्यकता पर इस प्रकार प्रकाश डाला:

> ''एनएलआरएमपी ने वास्तव में भूमि अभिलेखों एवं रजिस्ट्रीकरण प्रक्रिया के कम्प्यूटरीकरण को प्रोत्साहन दिया है परंतु रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के तहत रजिस्ट्रीकृत दस्तावेजों का संज्ञान नहीं लिया जाता है। अत: इसमें संशोधन की आवश्यकता है। कुछ और संशोधन प्रपोज किये गये थे, जैसे कि लड़की के एडॉप्शन का रजिस्ट्रेशन नहीं होता है, केवल लड़के के एडॉप्शन के बारे में लिखा गया था। लोगों ने कहा है कि जब कई स्टेट्स में कम्प्यूटरीकरण हो गया है तो कहीं से भी उनका रजिस्ट्रेशन किया जाना चाहिए। कुछ एस.आर.ओज. के पास यह पावर नहीं है कि अगर सरकारी प्रॉपर्टी को ट्रांसफर किया जा रहा हो तो उसे रोक सके। उसको यह अधिकार मिलना चाहिए कि जिन संपत्तियों का हस्तांतरण नहीं हो सकता, वो उन संपत्तियों का पंजीकरण करने से इंकार कर सके तथा निष्पादनकर्ताओं के बायोमेट्रिक समेत पंजीकरण के ऑनलाइन तरीके को सुगम बना सके। बहुत सारे राज्य इन सब चीजों के लिए अभी तैयार नहीं हैं, क्योंकि वहां कम्प्यूटरीकरण नहीं हुआ है।''

9. रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 में रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की विभिन्न धाराओं को संशोधित करने का प्रस्ताव किया गया है और साथ ही विभिन्न परिस्थितियों से निपटने के लिए अधिनियम में नई धाराओं को अन्त:स्थापित करने का भी प्रस्ताव किया गया है। इस विधेयक के अधिनियम में निम्नलिखित संशोधन करने का प्रस्ताव किया गया है:—

i. धारा 2 में संशोधन परिभाषाओं से संबंधित है; तथा 'पट्टे' शब्द को व्यापक रूप से परिभाषित करने के लिए धारा में खंड 7 का प्रतिस्थापन।

ii. अधिनियम की धारा 3 में उपधारा (3) को अन्त:स्थापित किया गया है जिसमें राज्य सरकार को रजिस्ट्रेशन हेतु अधिकारियों की नियुक्ति तथा ऐसे अधिकारियों के कर्तव्यों को विनिर्दिष्ट करने का अधिकार दिया गया है।

iii. 'चाहे लोक ऑफिसर हो अथवा नहीं' शब्दों का लोप करने के लिए धारा 6 में संशोधन।

iv. रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों के निरीक्षकों से संबंधित धारा 8 में संशोधन।

v. रजिस्ट्रार की अनुपस्थिति या उसकी पद रिक्ति में से संबंधित अधिनियम की धारा 10 का प्रतिस्थापन।

vi. अधिनियम की धारा 17 की उपधारा (1) के खंड (घ) का प्रतिस्थापन ताकि किसी भी अवधि हेतु अचल सम्पत्ति के पट्टे से संबंधित मामलों में अनिवार्य रजिस्ट्रीकरण व्यवस्था की जा सके। तथापि ऐसी स्थिति में जहां पट्टा एक वर्ष से कम अवधि के लिए है, वहां राज्य सरकार वार्षिक किराए, इत्यादि की राशि विनिर्दिष्ट कर सकती है, जो प्रति माह पचास हजार रुपये से कम नहीं होगी।

vii. धारा 17 की उपधारा (1) में खंड (ङ) के पश्चात् (च) से (ट) तक नए खंडों का अन्त:स्थापन ताकि अनिवार्य रजिस्ट्रीकरण के दायरे में अनेक प्रकार के संघटकों को लाया जा सके।

viii. अधिनियम की धारा 18 का प्रतिस्थापन ताकि यह उपबंध किया जाए कि वसीयतें, वसीयत के द्वारा दत्तक ग्रहण का प्राधिकार और राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित कोई दस्तावेज पक्षों के विकल्प पर रजिस्टर कराया जा सके।

ix. नई धारा 18क का अन्त:स्थापन जो (क) ऐसा लेन-देन जो तत्समय प्रवृत्त किसी विद्यमान केन्द्रीय अथवा राज्य अधिनियम द्वारा निषिद्ध है; (ख) केन्द्र अथवा राज्य सरकार अथवा किसी प्राधिकरण अथवा उपक्रम के स्वामित्वाधीन किसी भी स्थावर सम्पत्ति के समक्ष में बिक्री के लिए करार के माध्यम से सम्पत्ति का अंतरण जो ऐसे व्यक्ति द्वारा किया गया हो, जो कानूनी रूप से ऐसा करने के लिए प्राधिकृत न हो; (ग) विक्रय करार, विक्रय इत्यादि के द्वारा ऐसी सम्पत्ति का अंतरण, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थायी रूप से कुर्क

की गई हो; तथा (घ) ऐसा दस्तावेज जिससे केन्द्र अथवा राज्य सरकार, स्थानीय निकाय इत्यादि की अचल सम्पत्तियों तथा ऐसी अन्य संपत्तियां जो राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित की गईं, पर प्रोद्भूत हित पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की संभावना हो, से संबंधित कतिपय दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण को प्रतिषिद्ध करता है।

x. भूमि से संबंधित दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के स्थान से संबंधित अधिनियम की धारा 28 का लोप।

xi. अन्य दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के स्थान से संबंधित अधिनियम की धारा 29 में संशोधन।

xii. रजिस्ट्रेशन के लिए दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के लिए व्यक्तियों से संबंधित अधिनियम की धारा 32 का प्रतिस्थापन।

xiii. धारा 32क का प्रतिस्थापन ताकि यह उपबंध किया जा सके कि समुचित रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में कोई दस्तावेज प्रस्तुत करने वाला प्रत्येक व्यक्ति उस दस्तावेज में अपनी पासपोर्ट साइज रंगीन फोटो लगाएगा और डिजिटल कैमरे द्वारा अपनी फोटो खिंचवाएगा तथा अपने अंगूठे की छाप लगाएगा।

xiv. धारा 32 के प्रयोजनार्थ मानने योग्य मुख्तारनामा से संबंधित अधिनियम की धारा 33 में संशोधन।

xv. क्रमश: अभिस्वीकृति और अस्वीकरण का निष्पादन से संबंधित अधिनियम की धारा 35 में संशोधन।

xvi. ''रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारियों के कर्तव्य और उनके समक्ष प्रस्तुत किए गए दस्तावेजों'' से संबंधित अधिनियम की धारा 52 में एक परंतुक का अन्त:स्थापन।

xvii. ''रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारियों द्वारा कतिपय बुक तथा सूचियों का निरीक्षण करने की अनुमति देने तथा प्रविष्टियों की अनुप्रमाणित प्रतियां देने'' से संबंधित अधिनियम की धारा 57 में संशोधन।

xviii. रजिस्ट्रीकरण के प्रमाणपत्र से संबंधित धारा 60 में संशोधन।

xix. नकल किए जाने पृष्ठांकन और प्रमाणपत्र तथा लौटाए गए दस्तावेज से संबंधित धारा 61 में संशोधन।

xx. विभिन्न उप जिलों में भूमि से संबंधित दस्तावेज के बारे में प्रक्रिया से संबंधित धारा 64 में संशोधन।

xxi. विभिन्न जिलों में भूमि से संबंधित दस्तावेज के बारे में प्रक्रिया से संबंधित धारा 65 में संशोधन।

xxii. धारा 69 में संशोधन ताकि अधीक्षक रजिस्ट्रीकर्ता कार्यालयों के महानिरीक्षक को नियम बनाने की शक्तियां प्रदान की जा सकें।

xxiii. नई धारा 80क और 80ख का अन्त: स्थापन ताकि कम संदत्त रजिस्ट्रीकरण फीस की वसूली तथा अधिक प्राप्त फीस को वापस लौटाया जा सके।

xxiv. दस्तावेजों को निरस्त करने से संबंधित अधिनियम की धारा 82 की उपधारा 2 का अन्त:स्थापन।

xxv. धारा 89 के अंतर्गत आदेश की प्रति भेजने में चूक के लिए दण्ड से संबंधित नई धारा 82क का अन्त:स्थापन।

xxvi. अधिनियम की धारा 89 में संशोधन करना ताकि यह उपबंध किया जा सके कि साम्य रेहन के आधार पर ऋण मंजूर करने वाले सभी बैंक और वित्तीय संस्थाओं द्वारा उसकी प्रतियां संबंधित रजिस्ट्रीकर्ता कार्यालय को ऑनलाइन भेजी जाएं जिस कार्यालय के क्षेत्राधिकार के अधीन उक्त रेहन सम्पत्ति का पूर्ण अथवा कोई भाग आता हो।

xxvii. नई धारा 89क का अन्त:स्थापन जो राज्य को रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के उपबंधों को लागू करने के नियम बनाने के लिए प्राधिकृत करता है।

10. समिति नोट करती है कि रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 के माध्यम से रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 में सरकार द्वारा प्रस्तावित संशोधनों का आशय विभिन्न प्रौद्योगिकीय नवोन्यन को संज्ञान में लेना तथा विभिन्न प्रशासनिक आवश्यकताओं को पूरा करना है जिनकी लोगों तथा लागूकर्ता एजेंसियों को जरूरत महसूस हुई। समिति एक शताब्दी पुराने विधान में संशोधन लाने की सरकार की पहल की प्रशंसा करती है जो भूमि अभिलेखों के कम्प्यूटरीकरण तथा विभिन्न पंजीकरण कार्यालयों में पंजीकरण प्रक्रियाओं में हुई हालिया प्रगति और धोखाधड़ी की गतिविधियों को रोकने के लिए बायोमीट्रिक और इलेक्ट्रॉनिक डाटा के प्रयोग की जरूरत के कारण अपरिहार्य बन गए थे। समिति पाती है कि कतिपय धाराएं वर्तमान समय की आवश्यकताओं के अनुरूप ढालने के संबंध में संशोधन हेतु प्रस्तावित की गई हैं और कुछेक नई धाराएं विशिष्ट स्थितियों से निपटने और विशिष्ट समस्याओं के समाधान के लिए अधिनियम में समाविष्ट करने के प्रयोजन से प्रस्तावित की गई हैं। समिति को आशा है कि ये संशोधन पंजीकरण प्रक्रिया में नई तकनीकों को शामिल करने और पंजीकरण प्रक्रिया को तीव्रगामी, पारदर्शी और परिशुद्ध बनाने में सहायक होंगे। ये न केवल प्रौद्योगिकीय रूप से उन्नत सेवाओं का लाभ उठाने में नागरिकों के लिए सुविधाजनक होंगी अपितु अधिक राजस्व जुटाने के लिए राज्यों को अवसर भी प्रदान करेंगी। समिति आशा करती है कि नया तंत्र एक केन्द्रीकृत भूमि अभिलेख डाटाबेस तैयार करने में क्रमिक रूप से मददगार होगा जो न केवल विवादपूर्ण मुद्दों में कमी लाएगा अपितु अचल संपत्ति के धोखाधड़ी वाले लेन-देन को भी रोकेगा।

11. समिति द्वारा विधेयक की जांच के दौरान विधेयक के विशिष्ट संशोधन प्रस्ताव से संबंधित कतिपय प्रमुख मुद्दे प्रकाश में आए जिन पर इस प्रतिवेदन के अनुवर्ती भागों में चर्चा की गई है। समिति इस प्रतिवेदन में की गई सिफारिशों/सुझाए गए आशोधनों के मद्देनज़र उपरोक्त विधेयक पर विचार करने की सिफारिश करती है।

ख. विधेयक का खंड एक: धारा 1—संक्षिप्त नाम और इसका प्रारम्भ होना

1.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 1 के मौजूदा उपबंध में निम्नलिखित है:—

(1) इस अधिनियम को रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 माना जाए।

(2) यह जम्मू और कश्मीर राज्य को छोड़कर संपूर्ण भारत में लागू होगा—बशर्ते कि कोई राज्य सरकार देश के किसी जिले अथवा भाग को अपने कार्यकरण के दायरे से बाहर रखे।

(3) यह जनवरी, 1909 के पहले दिन से प्रभावी होगा।

1.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 का प्रयोजन मौजूदा अधिनियम की धारा 1 (संक्षिप्त नाम और इसका प्रारम्भ होना) को निम्नवत् रूप से संशोधित करना है:

(1) इस अधिनियम को रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) अधिनियम, 2013 माना जाए।

(2) यह उस तिथि से प्रभावी होगा जिससे केन्द्र सरकार अपने सरकारी राजपत्र में अधिसूचना के माध्यम से निर्धारित करे और इस अधिनियम के विभिन्न उपबंधों के लिए भिन्न-भिन्न तिथियां निर्धारित की जाएं।

1.3 इस खंड में प्रस्तावित विधान का संक्षिप्त नाम और इसका प्रारम्भ होना अभिप्रेत है।

1.4 केरल सरकार ने प्रस्तावित संशोधन के संबंध में निम्नवत् रूप से अपना लिखित निवेदन प्रस्तुत किया:

''वर्तमान में राज्य सरकार उक्त परंतुक के आधार पर आवश्यकता और जनहित को ध्यान में रखते हुए विशेष आर्थिक क्षेत्र, जनजातीय क्षेत्र, रक्षा क्षेत्र आदि के अन्तर्गत सम्मिलित क्षेत्रों को इस अधिनियम के दायरे से बाहर रखने के लिए अधिकार संपन्न है। प्रस्तावित संशोधन का अभिप्राय राज्य सरकार के उक्त अधिकार को छीनना है और इसलिए इस प्रस्तावित संशोधन से सहमति नहीं जताई जा सकती।''

1.5 समिति पाती है कि अधिनियम की मौजूदा धारा 1 में प्रस्तावित संशोधन केन्द्र सरकार को उस तिथि से अधिनियम को लागू करने की छूट प्रदान करता है जिसे सरकारी राजपत्र में अधिसूचना द्वारा निर्धारित किया जाए और संशोधित अधिनियम के विभिन्न उपबंधों को विभिन्न तिथियों से लागू करने की भी छूट देता है। तथापि यह देखने में आया है कि यह आशंका जाहिर की गई है कि प्रस्तावित संशोधन कतिपय क्षेत्रों को इस अधिनियम के अधिकार क्षेत्र से बाहर रखने के राज्य सरकार के अधिकार को छीन लेगा। समिति का आकलन यह दर्शाता है कि इस अधिनियम की विषय-वस्तु भारत के संविधान (तीसरी सूची की छठी प्रविष्टि-सातवीं अनुसूची की

समवर्ती सूची) के अंतर्गत एक समवर्ती विषय है और इसलिए किसी राज्य की विशिष्ट जरूरत और आवश्यकता का राज्य के विधान द्वारा ध्यान रखा जा सकता है बशर्ते कि यह केन्द्रीय विधान के अनुरूप हो। तथापि समिति यह इच्छा व्यक्त करती है कि इस खंड को अंतिम रूप दिये जाने से पहले मंत्रालय द्वारा ऐसी आशंकाओं की जांच की जाए।

विधेयक का खंड दो: धारा 2—परिभाषाएं

2.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 2 के मौजूदा उपबंध निम्नरूपेण हैं:

इस अधिनियम में, जब तक कि विषय या संदर्भ में कोई बात विरुद्ध न हो—

(1) ''अभिवर्णन'' से वर्णित व्यक्ति का निवास-स्थान और वृत्ति, व्यापार, पंक्ति तथा उपाधि (यदि कोई हो) और यदि वह भारतीय है तो उसके पिता का नाम या जहां कि वह प्रायिक रूप से अपनी माता के पुत्र के रूप में वर्णित किया जाता है वहां उसकी माता का नाम, अभिप्रेत है;

(2) ''पुस्तक'' के अंतर्गत पुस्तक का प्रभाग आता है और किसी भी संख्या में ऐसे पन्ने भी आते हैं जो इस दृष्टि से एक साथ संसक्त हों कि उनसे पुस्तक या पुस्तक का प्रभाग बनाया जाए;

(3) ''जिला'' और ''उपजिला'' से क्रमश: इस अधिनियम के अधीन बनाए गए, जिला और उपजिला अभिप्रेत हैं;

(4) ''जिला न्यायालय'' के अंतर्गत अपनी मामूली प्रारंभिक सिविल अधिकारिता में काम करता हुआ उच्च न्यायालय आता है;

(5) ''पृष्ठांकन'' तथा ''पृष्ठांकित'' के अंतर्गत इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण के लिए निविदत्त किसी दस्तावेज की उपरिका या आवरक-पर्ची पर रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर द्वारा की गई लिखित प्रविष्टि आती है और ''पृष्ठांकन'' तथा ''पृष्ठांकित'' ऐसी प्रविष्टि पर लागू होते हैं;

(6) ''स्थावर संपत्ति'' के अंतर्गत भूमि, निर्माण, आनुवंशिक भत्ते, मार्ग के, प्रकाश के, पारघाट के, मीनक्षेत्र के अधिकार या भूमि से उद्भूत होने वाले कोई भी अन्य फायदे और भू-बद्ध किसी भी वस्तु से स्थायी रूप से जकड़ी वस्तुएं आती हैं किंतु खड़ा काष्ठ, उगती फसलें और घास इसके अंतर्गत नहीं आतीं;

(6क) ''भारत'' से जम्मू कश्मीर राज्य का अपवर्जन करके भारत का राज्यक्षेत्र अभिप्रेत है;

(7) ''पट्टे'' के अंतर्गत प्रतिलेख, कृषि या अधिभोग करने का वचन और पट्टे पर देने का करार आते है;

(8) ''अप्राप्तवय'' से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जो उस स्वीय विधि के अनुसार, जिसके वह अध्यधीन है, प्राप्तवय नहीं हुआ है;

(9) ''जंगम संपत्ति'' के अंतर्गत खड़ा काष्ठ, उगती फसलें और घास, पेड़ों के फल तथा पेड़ों के रस और स्थावर संपत्ति के सिवाय हर अन्य प्रकार की संपत्ति आती है; तथा

(10) ''प्रतिनिधि'' के अंतर्गत अप्राप्तवय का संरक्षक और पागल या जड़ का सुपुर्ददार या अन्य विधिक प्रबंधक आते हैं।

2.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 का उद्देश्य वर्तमान अधिनियम की धारा 2 (परिभाषाएं) में निम्नरूपेण संशोधन करना है:

विधेयक का खंड 2

(i) खंड (1) में, ''पंक्ति तथा उपाधि (यदि कोई हो)'' शब्दों और कोष्ठकों का लोप किया जाएगा;

(ii) खंड (2) के अंत में आने वाले ''या पुस्तक का प्रभाग बनाया जाए'' शब्दों के पश्चात् ''और इसके अंतर्गत सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम, 2000 की धारा 2 की उपधारा (1) के खंड (न) में यथापरिभाषित इलैक्ट्रॉनिक अभिलेख भी है'' शब्द, अंक, कोष्ठक और अक्षर अंत:स्थापित किए जाएंगे;

(iii) खंड (7) के स्थान पर, निम्नलिखित खंड रखा जाएगा, अर्थात्:—

'(7) ''पट्टे'' से स्थावर संपत्ति का पट्टा अभिप्रेत है और इसमें निम्नलिखित भी सम्मिलित हैं—

(क) कोई पट्टा;

(ख) स्थावर संपत्ति पर खेती करने या उसे अधिभोग में रखने या उसके लिए भाटक देने की लिखित में कोई कबूलियत या वचनबंध;

(ग) कोई ऐसी लिखत, जिसके द्वारा किसी भी प्रकार के पथकर स्थान पट्टे पर दिए जाते हैं;

(घ) पट्टे के लिए किसी आवेदन पर लेख, जहां प्रीमियम या औसत वार्षिक भाटक, अग्रिम दिया गया धन, किराए के बदले संदाय यह संज्ञापित करने के लिए आशयित हो कि आवेदन मंजूर कर लिया गया है;

(ङ) भाटक के बजाए वार्षिक किराया या प्रीमियम या दोनों का अथवा ऐसी राशि का, जो राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित की जाए, कथन करने वाला पट्टे का कोई करार;

(च) कोई ऐसी लिखत जिसके द्वारा खान और खनिज (विकास और विनियमन) अधिग्रहण, 1957 की धारा 3 के खंड (ङ) में यथा परिभाषित गौण खनिजों की बाबत् खनिज पट्टा प्रदान किया जाता है;

(iv) खंड (9) के पश्चात् निम्नलिखित खंड अंत:स्थापित किया जाएगा, अर्थात्-

'(9क) ''अधिसूचना'' से राजपत्र में प्रकाशित कोई अधिसूचना, अभिप्रेत है और ''अधिसूचित'' पद का अर्थान्वयन तदनुसार किया जाएगा;'

(v) खंड (10) के पश्चात् निम्नलिखित खंड अंत:स्थापित किया जाएगा, अर्थात्-

'(11) इलैक्ट्रॉनिक रजिस्ट्रीकरण से संबंधित ऐसे शब्दों और पदों का, जिन्हें इस अधिनियम में प्रयुक्त किया गया है और परिभाषित नहीं किया गया है किंतु सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम, 2000 में परिभाषित किया गया है, वही अर्थ होगा जो उस अधिनियम में क्रमश: उनका है।'

2.3 इस खंड का उद्देश्य रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के ''परिभाषाएं'' से संबंधित धारा 2 में संशोधन करना है विधेयक में यह भी प्रस्ताव किया गया है कि इस अधिनियम में 'पट्टे' शब्द की परिभाषा से संबंधित इसकी धारा 2 के खंड 7 के स्थान पर इस प्रकार प्रतिस्थापन किया जाए कि इसे व्यापक रूप से परिभाषित किया जा सके।

2.4 अधिनियम के खंड (2) की धारा 2 के संबंध में, ओडिशा सरकार ने समिति को दिए गए लिखित उत्तर में सुझाव दिया कि अंत में निम्नवत् अंत:स्थापित किया जाए:—

''और सूचना भंडारण उपकरण जैसे फ्लोपी डिस्क, हार्ड डिस्क अथवा कैम्पैक्ट डिस्क या कोई अन्य इलैक्ट्रॉनिक उपकरण।''

2.5 अधिनियम की धारा 2 के इसी मुद्दे पर उत्तर प्रदेश सरकार ने अपने लिखित उत्तर में निम्नवत् बताया:—

''इस संशोधन को कम्प्यूटरीकृत रजिस्ट्रेशन की प्रक्रिया को लागू करने व सुदृढ़ करने तथा पारदर्शिता सुनिश्चित करने हेतु प्रस्तावित किया गया है अत: यह स्वीकार्य है। इस संशोधन के माध्यम से पट्टे की परिभाषा में विस्तार किया गया है। अत: यह स्वीकार्य है। साथ ही रैंक व उपलब्धि की प्रणाली को हटाने का प्रस्ताव किया गया है जो कि स्वीकार्य है।''

2.6 धारा 2 के उपखंड (1) के संबंध में, केरल सरकार ने लिखित उत्तर में निम्नवत् सुझाव दिए हैं:—

'' 'जोड़ा जाए' से अभिप्रेत है कि कतिपय वर्णित व्यक्ति का निवास स्थान, व्यवसाय, व्यापार और भारतीय के मामले में उसके पिता का नाम व जहां मां का जिक्र हो, वहां मां का नाम व शादीशुदा महिला के मामले में उसके पति का नाम।''

2.7 धारा 2 के उपखंड (2) के संबंध में, केरल सरकार ने लिखित उत्तर में निम्नवत् सुझाव दिए:—

''प्रस्तावित संशोधन में 'पुस्तक' की परिभाषा को अधिक व्यापक बनाने का प्रयास किया गया है जिससे इसके अंतर्गत सूचना प्रौद्योगिकी के विकास के मद्देनजर इलैक्ट्रॉनिक फार्म को भी शामिल किया जा सके। अत:, यह संशोधन स्वीकार्य है।''

2.8 केरल सरकार ने लिखित उत्तर में निम्नवत् सुझाव दिए:—

'' 'पट्टा' शब्द के स्थान पर 'पट्टम' शब्द प्रतिस्थापित कर दिया जाए। केरल में सामान्य तौर पर 'पट्टम' शब्द का प्रयोग किया जाता है। इस शब्द का प्रयोग मूल रूप से पट्टे के लिए होता था जिसमें धारक के लिए कोई मालिकाना या हस्तांतरण का अधिकार नहीं था। पट्टे का अर्थ है प्रमाणपत्र का बनाया जाना व तहसीलदार द्वारा जारी किया जाना जिससे कतिपय व्यक्ति को परिसंपत्ति के पूर्ण अधिकार दिए जा सकें। इसे 'लीज' की परिभाषा में शामिल नहीं किया जा सकता क्योंकि किसी भी व्यक्ति को पूर्ण परिसंपत्ति अधिकार पट्टे के द्वारा दिया जाता है और यह 'लीज' से नितांत भिन्न है। चूंकि संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 के अंतर्गत जंगम परिसंपत्ति में 'लीज' शब्द की परिभाषा अंतर्विष्ट नहीं है, अत:, रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के अंतर्गत 'लीज' शब्द की परिभाषा को 2(7) ही मद पर सुझाए गए संशोधन से हटा दिया जाए।''

2.9 पश्चिम बंगाल सरकार ने धारा 2 के खंड (5) पर निम्नवत् बताया:—

''भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 में परिभाषित शब्दों व अभिव्यक्तियों को सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम, 2000 के शब्दों व अभिव्यक्तियों के साथ जोड़कर पढ़ा जाए।''

2.10 अधिनियम की धारा 2 के खंड 2 के संबंध में समिति को जनता से निम्नवत् सुझाव प्राप्त हुए:—

''रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (अधिनियम) में लीज का करार की परिभाषा भी अंतर्विष्ट है। विधेयक के खंड 2(ii) में जैसा कि दिया गया है कि संशोधित खंड 7 के उप खंड (ङ) में लीज की परिभाषा में लीज के करार की परिभाषा भी शामिल है। सुविधा के लिए, संशोधित खंड 7 के उपखंड (ङ) को नीचे दर्शाया गया है:—

(ङ) सरकार द्वारा अधिसूचित लीज करार जिसमें वार्षिक किराया या प्रीमियम अथवा दोनों या किराए के स्थान पर कोई अन्य राशि।''

2.11 समिति पाती है कि 'रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908' की धारा 2 अधिनियम में प्रयुक्त विभिन्न शब्दों की परिभाषाओं से संबंधित है। रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 का खंड 2 कुछेक मौजूदा शब्दों की परिभाषा को संशोधित करता

है और परिभाषा की परिधि में कुछ नए शब्दों को भी अंतर्विष्ट करता है। समिति पाती है कि अन्य शब्दों के बीच शब्द 'भारत' को भी अधिनियम की धारा 2 की उपधारा (6क) में परिभाषित किया गया है। समिति पाती है कि 'भारत' शब्द संप्रभु चरित्र को दर्शाता है और इसका अर्थ और व्याख्या आधारभूत कानून अर्थात् भारत के संविधान से ली जानी चाहिए और इसीलिए इसे प्रत्येक अधिनियम में अलग से परिभाषित करने की आवश्यकता नहीं है। इसलिए समिति यह सिफारिश करती है कि अधिनियम की धारा 2 की उपधारा (6क) का लोप कर दिया जाना चाहिए।

2.12 समिति नोट करती है कि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 2 की उपधारा (1) में ''भारतीय'' शब्द का प्रयोग किया गया है। समिति पाती है कि आज के संदर्भ में विधान में ऐसी अभिव्यक्ति की आवश्यकता नहीं है। अतः समिति सिफारिश करती है कि अधिनियम की धारा 2 की उपधारा (1) में ''यदि भारतीय है तो'' शब्दों का लोप किया जाना चाहिए।

2.13 समिति पाती है कि 'पट्टे' शब्द की परिभाषा को और अधिक व्यापक और स्पष्ट बनाते हुए उपधारा (7) को प्रतिस्थापित किया गया है। विधेयक की जांच के दौरान स्थानीय शब्दावली और प्रयोग के मद्देनजर 'पट्टे' शब्द की परिभाषा के विभिन्न लक्ष्यार्थों के संबंध में विभिन्न वर्गों के प्राप्त सुझावों को ध्यान में रखा गया है। इसलिए समिति विधेयक में सुझाये गए संशोधनों को पृष्ठांकित करते हुए यह चाहती है कि सरकार को 'पट्टे' शब्द के लिए देश के विभिन्न भागों में प्रयुक्त स्थानीयकृत शब्दों का व्यापक रूप से ध्यान रखना चाहिए और तद्नुसार प्रस्तावित संशोधन में इसका समुचित रूप से उल्लेख करना चाहिए।

2.14 समिति पाती है कि धारा 2 के खंड 2 में 'और इसमें इलेक्ट्रॉनिक अभिलेख शामिल हैं' पुस्तक की परिभाषा को व्यापक बना दिया गया है और प्रौद्योगिकीय विकास को भी इसमें शामिल किया गया है। समिति को आशा है कि पुस्तक की यह परिभाषा अब अपनी परिधि में सीडी, डीवीडी, पेन-ड्राइव, फ्लॉपी, हार्डडिस्क आदि जैसे सभी इलेक्ट्रिक रूपों को शामिल कर लेगी और इसीलिए यह वांछनीय है कि भविष्य में सभी प्रकार की शंकाओं के समाधान के लिए यदि आवश्यक हो; विशेष रूप से इन शब्दों का उल्लेख करके इस स्तर पर 'पुस्तक' की परिभाषा को और अधिक स्पष्ट कर दिया जाए।

2.15 समिति धारा 2 में नए खंड (11) को अंतर्विष्ट करने की सराहना करती है जिसके द्वारा इलेक्ट्रॉनिक रजिस्ट्रेशन से संबंधित शब्द और अभिव्यक्तियां अपना आशय सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम, 2000 से निकालेंगी। समिति पाती है कि प्रौद्योगिकीय शब्दों की बारीकियों और जटिलताओं से निपटने के लिए यह कदम आवश्यक था। इन्हीं टिप्पणियों के साथ समिति संशोधनों का समर्थन करती है।

2.16 समिति पाती है कि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम मुख्यतः दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण तथा इससे संबंधित प्रविधि और औपचारिकताओं संबंधी उपबंध करता है। रजिस्ट्रीकरण कार्यालय तथा रजिस्ट्रार और उप-रजिस्ट्रार के पद इस प्रणाली में

बेहद महत्वपूर्ण हैं। तथापि समिति यह पाती है कि आश्चर्यजनक रूप से रजिस्ट्रीकरण अधिनियम में 'रजिस्ट्रार', 'उप-रजिस्ट्रार', 'रजिस्ट्रीकरण कार्यालय' शब्द को कहीं भी परिभाषित नहीं किया गया है। इसलिए समिति सिफारिश करती है कि सरकार को इस अवसर का उपयोग संशोधित विधेयक में इन शब्दों को परिभाषित करने के लिए भी करना चाहिए।

विधेयक का खंड तीनः धारा 3—रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक

3.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 3 के मौजूदा उपबंध निम्नरूपेण हैं:—

(1) राज्य सरकार अपने अध्यधीन राज्यक्षेत्रों के लिए एक ऑफिसर को रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक नियुक्त करेगी:

परंतु राज्य सरकार ऐसी नियुक्ति करने के बजाय यह निदेश दे सकेगी कि एतस्मिन पश्चात् महानिरीक्षक को प्रदत्त सब शक्तियों का और उस पर अधिरोपित सब कर्तव्यों का या उनमें से किन्हीं का भी प्रयोग या पालन ऐसे ऑफिसर या ऑफिसरों द्वारा ऐसी स्थानीय सीमाओं के भीतर किया जाएगा, जैसे या जैसी राज्य सरकार इस निमित्त नियुक्त करे।

(2) कोई भी महानिरीक्षक, साथ-साथ सरकार के अधीन कोई अन्य पद धारण कर सकेगा।

3.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 का उद्देश्य उपधारा (2) के बाद निम्नलिखित उपधारा अंत:स्थापित करना है:—

''(3) राज्य सरकार, राज्यक्षेत्रों के लिए एक या अधिक अपर रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक, संयुक्त रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक, उप-रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक और सहायक रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक नियुक्त कर सकेगी और ऐसे अधिकारियों के कर्तव्यों को विनिर्दिष्ट कर सकेगी और उन्हें रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक की सभी या किन्हीं शक्तियों और कर्तव्यों का प्रयोग करने के लिए प्राधिकृत कर सकेगी।''

3.3 इस खंड का उद्देश्य ''रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक'' से संबंधित इस अधिनियम की धारा 3 में संशोधन करना है। इसमें एक नई उपधारा (3) अंत:स्थापित करने का प्रस्ताव किया गया है जिसमें यह उपबंध किया गया है कि राज्य सरकार, राज्य क्षेत्रों के लिए एक या अधिक अपर रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक, संयुक्त रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक, उप-रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक और सहायक रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक नियुक्त कर सकेगी और ऐसे अधिकारियों के कर्तव्यों को विनिर्दिष्ट कर सकेगी और उन्हें रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक की सभी या किन्हीं शक्तियों और कर्तव्यों का प्रयोग करने के लिए प्राधिकृत कर सकेगी। इसकी आवश्यकता इस वजह से पड़ी कि विभाग में कार्य के बढ़ते बोझ को देखते हुए हाल में रजिस्ट्रीकरण विभाग में विभिन्न पद सृजित किए गए हैं।

3.4 समिति यह पाती है कि अधिनियम की धारा 3 में एक नई उप-धारा (3) जोड़ी गयी है जो राज्यों को रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों में विभिन्न स्तरों पर नियुक्तियां करने के लिए सक्षम बनाती है तथा इस अधिनियम में ऐसा समर्थकारी प्रावधान करने के लिए तात्कालिक कारण यह बताया गया है कि हाल ही में बढ़ते कार्यभार को ध्यान में रखते हुए रजिस्ट्रीकरण विभाग में विभिन्न पदों का सृजन किया जाना आवश्यक है। समिति यह महसूस करती है कि रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों में स्टॉफ की वास्तविक आवश्यकता के आधार पर समुचित संवर्ग निर्मित किए जाने की आवश्यकता है और इसके लिए आवश्यक पदों की वास्तविक संख्या व अधिक्रम सोपानिकी की व्यवस्था का पता लगाने के लिए कार्य-अध्ययन कराया जा सकता है। समिति यह भी महसूस करती है कि कोई भी भर्ती प्रक्रिया आरंभ करने से पूर्व विभाग के लिए यह अनिवार्य होना चाहिए कि वह इस संवर्ग में विभिन्न स्तरों पर भर्ती/नियुक्तियों के लिए पात्रता शर्तें विनिर्दिष्ट करते हुए समुचित भर्ती नियम बनाए। समिति यह आशा करती है कि इन टिप्पणियों को समुचित रूप से इस अधिनियम में शामिल किया जाएगा।

विधेयक का खंड चार: धारा 6—रजिस्ट्रार और उप-रजिस्ट्रार

4.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 6 के मौजूदा उपबंध निम्नरूपेण है:—

''राज्य सरकार ऐसे व्यक्तियों को, चाहे वे लोक ऑफिसर हों या नहीं, जैसे वह ठीक समझे, पूर्वकथित रूप में बनाए गए विभिन्न जिलों के रजिस्ट्रार और विभिन्न उप-जिलों के उप-रजिस्ट्रार क्रमश: नियुक्त कर सकेगी।''

4.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 का उद्देश्य मौजूदा अधिनियम की धारा 6 में निम्नरूपेण संशोधन करना है:—

''मूल अधिनियम की धारा 6 में, ''चाहे वे लोक ऑफिसर हो या नहीं'' शब्दों का लोप किया जाएगा।''

4.3 इस खंड का उद्देश्य इस अधिनियम में ''रजिस्ट्रार और उप-रजिस्ट्रार'' से संबंधित धारा 6 में संशोधन करना है ताकि उक्त धारा से ''चाहे वे लोक ऑफिसर हो या नहीं'' शब्दों का लोप किया जा सके।

4.4 साक्ष्य के दौरान, पंजाब सरकार के प्रतिनिधियों ने अधिनियम की धारा 6 में प्रस्तावित संशोधन पर निम्नवत् बताया:—

''उस संदर्भ में, विद्यमान प्रावधानों में यह अंतर्विष्ट है कि राज्य सरकारें, सरकारी अधिकारी या अन्य अथवा जैसे भी उचित समझे कई जिलों के लिए रजिस्ट्रार या कई उप-जिलों के लिए उप-रजिस्ट्रार नियुक्त कर सकती हैं। अब, संशोधन के माध्यम से 'सरकारी अधिकारी या अन्य' शब्दों के लोप का प्रस्ताव है। इसके लोप

के पश्चात् धारा में यह होगा कि 'राज्य सरकार ऐसे व्यक्तियों को रजिस्ट्रार अथवा उप-रजिस्ट्रार नियुक्त कर सकती है जैसा कि वह उचित समझे'। जब, सरकारी अधिकारी या अन्य का लोप कर दिया जाएगा तो एक अर्थ यह निकलता है कि राज्य सरकारें कतिपय व्यक्ति जिसमें न्यायिक व्यक्ति, विधिक निकाय यथा कार्पोरेट निकायों को उप-रजिस्ट्रार के रूप में नियुक्त कर सकती हैं। अतः, यह स्पष्टीकरण है कि विधायी या संसद का यह आशय है कि संशोधन के माध्यम से क्षेत्र को विस्तृत कर दिया जाए...''

4.5 इसके अलावा, उप-रजिस्ट्रारों की नियुक्ति के मुद्दे पर पंजाब सरकार के प्रतिनिधियों ने निम्नवत् स्पष्ट किया:—

''हमारा मत यह है कि राज्य संवर्ग के उप-रजिस्ट्रारों व राजस्व अधिकारियों के अतिरिक्त राज्य सरकारों के पास यही विकल्प उपलब्ध होने चाहिएं कि वे सरकारी संवर्ग के अलावा भी नियुक्ति कर सकें। उदाहरणतया, सरकारी क्षेत्र के उपक्रमों को यह कार्य सौंपा जा सकता है....''

4.6 साक्ष्य के दौरान यह पूछे जाने पर कि गैर-सरकारी अधिकारियों को रजिस्ट्रार व उप-रजिस्ट्रार नियुक्त किए जाने संबंधित क्या कोई मानदंड अपनाए जा रहे हैं, भूमि संसाधन विभाग के प्रतिनिधियों ने निम्नवत् बताया:—

''गैर-सरकारी अधिकारियों की रजिस्ट्रार और उप-रजिस्ट्रार के रूप में नियुक्ति के संबंध में नीतिगत निर्णय मंत्रालय द्वारा लिया जाना है। इसमें कोई कानूनी प्रावधान शामिल नहीं है।''

4.7 समिति को इस मामले में जनता की निम्नवत् राय प्राप्त हुई:—

''अधिनियम की धारा 6 में यह प्रावधान है कि राज्य सरकार किसी भी व्यक्ति को, चाहे वह सरकारी अधिकारी हो अथवा नहीं, जैसा भी उचित समझे, रजिस्ट्रार या उप-रजिस्ट्रार नियुक्त कर सकती है, विधेयक के खंड 4 के अनुसार 'सरकारी अधिकारी या अन्य' का लोप किया जाना चाहिए। लोप करने से अधिनियम की वर्तमान स्थिति कायम रहेगी जिससे राज्य सरकारों को यह अनुमति है कि वे किसी भी व्यक्ति को, चाहे वह सरकारी अधिकारी हो अथवा नहीं, रजिस्ट्रार अथवा उप-रजिस्ट्रार नियुक्त कर सकती है। चूंकि, अधिनियम व विधेयक के अंतर्गत रजिस्ट्रार के पास बहुत से कार्यकारी अधिकार होते हैं, जिसमें रजिस्ट्रीकरण के लिए इनकार किया जाना भी है, अतः इसे किसी निजी व्यक्ति को नहीं सौंपा जाना चाहिए। इसके अलावा, सरकारी अधिकारी की पारदर्शिता व गैर-लाभकारी आशय को सुनिश्चित करने हेतु तंत्र विद्यमान है। अतः, यदि किसी निजी व्यक्ति को इतना महत्वपूर्ण सरकारी कार्य करने की शक्ति प्रदान कर दी तो इससे पक्षपात को बढ़ावा मिलेगा और साथ ही इसकी रोकथाम के लिए कोई उपाय भी नहीं होंगे। अतः, केवल सरकारी अधिकारियों की ही रजिस्ट्रार व उप-रजिस्ट्रार के रूप में नियुक्ति की जानी चाहिए। हम सिफारिश करते हैं कि अधिनियम की धारा 6 को तद्नुसार बनाया जाए।''

4.8 इस संदर्भ में, भूमि संसाधन विभाग ने अपने लिखित उत्तर में निम्नवत् स्पष्ट किया:—

''मुद्दा यह है कि शब्द 'सरकारी अधिकारी या अन्य' को धारा 6 से हटाया नहीं जाना चाहिए। अधिकतर राज्यों में उप-रजिस्ट्रारों की भर्ती के नियम विद्यमान हैं अत:, नियमों के अंतर्विष्ट प्रक्रिया का पालन किए बिना किसी भी निजी व्यक्ति की भर्ती नहीं की जा सकती। अत:, यह सुझाव न्यायोचित नहीं है।''

4.9 समिति यह महसूस करती है कि रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 में इस अधिनियम की धारा 4 में से इन शब्दों ''चाहे लोक ऑफिसर हो अथवा नहीं'' का लोप किया जाना है जिसका तात्पर्य यह होगा कि सरकार स्वेच्छा से कोई भी योग्यता रखने वाले व्यक्ति को रजिस्ट्रार और उप-रजिस्ट्रार के पद पर नियुक्त करने के लिए स्वतंत्र होगी। समिति वर्तमान अधिनियम में ऐसे अस्पष्ट खंड को स्वीकार नहीं करती क्योंकि इससे भविष्य में एक अस्पष्ट स्थिति उत्पन्न होगी जिससे विभिन्न और अंतर्विरोधी व्याख्याएं जन्म लेंगी। इसलिए, समिति का यह दृढ़ मत है कि रजिस्ट्रार और उप-रजिस्ट्रार के पद पर केवल उन्हीं व्यक्तियों को नियुक्त किया जाए जो इस संबंध में विभाग/राज्यों द्वारा बनाए गए भर्ती नियमों के अनुसार पात्रता की शर्तों को पूरा करते हों। अत: समिति चाहती है कि उसकी इस सिफारिश को अधिनियम की धारा 6 में समुचित रूप से शामिल किया जाए।

विधेयक का खंड पांच: धारा 8—रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों के निरीक्षक

5.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 8 के मौजूदा उपबंध निम्न रूपेण हैं:—

(1) राज्य सरकार ऐसे ऑफिसरों को भी नियुक्त कर सकेगी जो रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों के निरीक्षक कहलाएंगे और ऐसे ऑफिसरों के कर्तव्यों को विहित कर सकेगी।

(2) हर ऐसा निरीक्षक महानिरीक्षक के अधीनस्थ होगा।

5.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 में मूल अधिनियम की धारा 8 में निम्न रूपेण संशोधन करने का प्रस्ताव किया गया है:—

''(क) उपधारा (1) में, ''जो रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों के निरीक्षक कहलाएंगे'' शब्दों के स्थान पर, जो समय-समय पर रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों के निरीक्षक के रूप में पदाभिहित किए जाएंगे'' शब्द रखे जाएंगे;

(ख) उपधारा (2) में, ''महानिरीक्षक'' शब्द के स्थान पर, ''रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक शब्द रखे जाएंगे।''

5.3 इस खंड का उद्देश्य इस अधिनियम में ''रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों के निरीक्षक'' से संबंधित धारा 8 में संशोधन करना है ताकि उक्त धारा की उपधारा (1) में ''जो रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों के निरीक्षक कहलाएंगे'' शब्दों के स्थान पर, ''जो समय-समय पर रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों के निरीक्षक के रूप में पदाभिहित किए जाएंगे'' शब्द रखे जा सकें।

5.4 समिति यह नोट करती है कि रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 के खंड 5 में अधिनियम की धारा 8 में संशोधन का प्रावधान किया गया है जो रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों में निरीक्षकों की नियुक्ति से संबंधित है। समिति इस संशोधन का समर्थन करती है।

विधेयक का खण्ड छहः धारा 10—रजिस्ट्रार की अनुपस्थिति या उसके पद में रिक्ति

6.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 10 के मौजूदा प्रावधान निम्न रूपेण हैं:—

(1) जबकि कोई रजिस्ट्रार, जो उस जिले का रजिस्ट्रार नहीं है जिसके अंतर्गत कोई प्रेसिडेन्सी नगर है, अपने जिले में कर्तव्यारूढ़ होने से अन्यथा अनुपस्थित हो या जबकि उसका पद अस्थायी रूप से रिक्त हो, तब कोई भी व्यक्ति, जिसे महानिरीक्षक इस निमित्त नियुक्त करे, या ऐसी नियुक्ति के अभाव में उस जिला न्यायालय या न्यायाधीश, जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के अंदर रजिस्ट्रार का कार्यालय स्थित हो, ऐसी अनुपस्थिति के दौरान या तब तक, जब तक राज्य सरकार रिक्त स्थान की पूर्ति नहीं कर देती, रजिस्ट्रार होगा।

(2) जबकि उस जिले का रजिस्ट्रार, जिसके अंतर्गत कोई प्रेसिडेन्सी नगर है, अपने जिले में कर्तव्यारूढ़ होने से अन्यथा अनुपस्थित हो या जबकि उसका पद अस्थायी रूप से रिक्त हो, तब कोई भी व्यक्ति, जिसे महानिरीक्षक इस निमित्त नियुक्त करे, ऐसी अनुपस्थिति के दौरान या तब तक, जब तक राज्य सरकार रिक्त स्थान की पूर्ति नहीं कर देती, रजिस्ट्रार होगा।

6.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 का उद्देश्य मौजूदा अधिनियम की धारा 10 (रजिस्ट्रार की अनुपस्थिति या उसके पद में रिक्ति) में निम्नरूपेण संशोधन करना है:—

मूल अधिनियम की धारा 10 के स्थान पर, निम्नलिखित धारा रखी जाएगी, अर्थात्—

''(10) जब कोई रजिस्ट्रार, अपने जिले में कर्तव्यारूढ़ होने से अन्यथा अनुपस्थित हो या जब उसका पद अस्थायी रूप से रिक्त हो, तब ऐसा कोई लोक ऑफिसर, जिसे महानिरीक्षक इस निमित्त नियुक्त करे, ऐसी अनुपस्थिति के दौरान या तब तक जब तक राज्य सरकार रिक्त स्थान की पूर्ति नहीं कर देती, रजिस्ट्रार होगा।''

6.3 इस खण्ड का उद्देश्य अधिनियम की धारा 10 जो ''रजिस्ट्रार की अनुपस्थिति या उसके पद में रिक्ति'' से संबंधित है, को प्रतिस्थापित करना है ताकि यह प्रावधान किया

जा सके कि जब कोई रजिस्ट्रार, अपने जिले में कर्तव्यारूढ़ होने से अन्यथा अनुपस्थित हो या जब उसका पद अस्थायी रूप से रिक्त हो, तब ऐसा कोई लोक ऑफिसर, जिसे महानिरीक्षक इस निमित्त नियुक्त करे, ऐसी अनुपस्थिति के दौरान या तब तक जब तक राज्य सरकार रिक्त स्थान की पूर्ति नहीं कर देती, रजिस्ट्रार होगा।

6.4 इस संबंध में केरल सरकार ने निम्नवत् बताया:—

''प्रस्तावित संशोधन का आशय उपबंधों को सरल बनाना और रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक को प्रशासनिक आकस्मिकताओं के दृष्टिगत किसी रजिस्ट्रार की अस्थायी रिक्ति को भरने की शक्ति प्रदान करना है ताकि कार्यालय में सुचारू कार्यकरण सुनिश्चित किया जा सके तथा यह संशोधन सहमति योग्य है।''

6.5 समिति यह नोट करती है कि रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 के खंड 6 में अधिनियम की धारा 10 में संशोधन का प्रावधान किया गया है जो रजिस्ट्रार की अनुपस्थिति या उसके कार्यालय में रिक्ति की स्थिति में प्रबंध किए जाने से संबंधित है। समिति इस संशोधन का समर्थन करती है लेकिन इसी के साथ अपने ये विचार भी व्यक्त करती है कि उप-रजिस्ट्रार की अनुपस्थिति में भी इसी प्रकार के प्रावधान किए जाने चाहिएं।

विधेयक का खंड सातः धारा 17—दस्तावेज जिनका रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य है

7.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 के मौजूदा प्रावधान निम्न रूपेण हैं:—

(1) निम्नलिखित दस्तावेजों की रजिस्ट्री करनी होगी यदि वह संपत्ति, जिससे उनका संबंध है, ऐसे जिले में स्थित है, जिसमें और यदि वे दस्तावेजों उस तारीख को या के पश्चात् निष्पादित हुई हैं, जिसको, 1864 का एक्ट संख्यांक 16 या इंडियन रजिस्ट्रेशन ऐक्ट, 1866 (1866 का 20) या इंडियन रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1871 (1871 का 8) या इंडियन रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1877 (1877 का 3) या यह अधिनियम प्रवर्तन में आया था या आता है, अर्थात्:-

(क) स्थावर संपत्ति के दान की लिखत।

(ख) अन्य निर्वसीयती, लिखत जिनसे यह तात्पर्यित हो या जिनका प्रवर्तन ऐसा हो कि वे स्थावर संपत्ति पर या स्थावर संपत्ति में एक सौ रुपए या उससे अधिक के मूल्य का कोई अधिकार, हक या हित, चाहे वह निहित, चाहे समाश्रित हो, चाहे वर्तमान में, चाहे भविष्य में, सृष्ट, घोषित, समनुदेशित, परिसीमित या निर्वापित करती हो।

(ग) ऐसी निर्वसीयती लिखत, जो ऐसे किसी अधिकार, हक या हित के सृजन, घोषणा, समनुदेशन, परिसीमा या निर्वापन के लेखे किसी प्रतिफल की प्राप्ति या संदाय अभिस्वीकार करती हो, तथा

(घ) वर्षानुवर्ष या एक वर्ष से अधिक की किसी अवधि के लिए, या वार्षिक भाटक को आरक्षित रखने वाले स्थावर संपत्ति के पटटे।

(ङ) न्यायालय की किसी डिक्री या आदेश का, या किसी पंचाट का अंतरण या समनुदेशन करने वाली निर्वसीयती लिखत जबकि ऐसी डिक्री या आदेश, या पंचाट से यह तात्पर्यित हो या उसका प्रवर्तन ऐसा हो, कि वह स्थावर संपत्ति पर या स्थावर संपत्ति में एक सौ रु. या उससे अधिक मूल्य का कोई अधिकार, हक या हित, चाहे वह निहित चाहे समाश्रित हो, चाहे वर्तमान में, चाहे भविष्य में सृष्ट घोषित, समनुदेशित, परिसीमित या निर्वापित करता हो।

परंतु राज्य सरकारें किसी भी जिले या जिले के भाग में निष्पादित किन्हीं भी पट्टी को, जिनके द्वारा अतुदत्त पट्टा-अवधियां पांच वर्ष से अनधिक हैं और जिनके द्वारा आरक्षित वार्षिक भाटक पचास रु. से अनधिक हैं शासकीय राजपत्र में प्रकाशित आदेश द्वारा इस उपधारा के प्रवर्तन से छूट दे सकेगी।

[(1क) ऐसे दस्तावेजों की, जिनमें संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 53क के प्रयोजन के लिए किसी स्थावर संपत्ति की प्रतिफलार्थ अंतरित करने की संविदा अंतर्विष्ट है, रजिस्ट्री करनी होगी यदि वे रजिस्ट्रीकरण और अन्य संबंधित विधियां (संशोधन) अधिनियम, 2001 (2001 का 48) के प्रारंभ पर या उसके पश्चात् निष्पादित की गई है और यदि ऐसे दस्तावेजों की ऐसे प्रारंभ पर या उसके पश्चात् रजिस्ट्री नहीं की जाती है, तो उनका उक्त धारा 53क के प्रायोजनों के लिए कोई प्रभाव नहीं होगा।]

(2) उपधारा (1) के खण्ड (ख) और (ग) में की कोई भी बात निम्नलिखित पर लागू नहीं होती—

(i) किसी समझौता विलेख को; अथवा

(ii) संयुक्त स्टाफ कंपनी के अंशों से संबंधित किसी भी लिखत को, यद्यपि ऐसी कंपनी की आस्तियां संपूर्णत: या भागत: स्थावर संपत्ति के रूप में हों; अथवा

(iii) किसी ऐसे डिबेंचर को, जो किसी ऐसी कंपनी द्वारा पुरोधृत और स्थावर संपत्ति पर या स्थावर संपत्ति में कोई अधिकार, हक या हित वहां तक के सिवाय सृष्ट, घोषित, समनुदेशित, परिसीमित या निर्वापित न करता हो, जहां तक कि वह धारक को उस प्रतिभूति के लिए हकदार करता हो जो ऐसी रजिस्ट्रीकृत लिखत प्रदान करती हो जिसके द्वारा कंपनी ने अपनी संपूर्ण स्थावर संपत्ति को या उसके किसी भाग को या उसमें के किसी हित को ऐसे डिबेंचरों के धारकों के फायदे के लिए न्यासियों को न्यास पर बंधक रखा है, हस्तांतरित किया है या अन्यथा अंतरित किया है; अथवा

(iv) ऐसी किसी कंपनी द्वारा पुरोधृत किसी भी डिबेंचर पर किसी भी पृष्ठांकन को या डिबेंचर के अंतरण को; अथवा

(v) [धारा (1क) में विनिर्दिष्ट दस्तावेजों से भिन्न किसी ऐसे दस्तावेज] को, जो स्वयं तो स्थावर संपत्ति पर या स्थावर संपत्ति में एक सौ रु. या उससे अधिक मूल्य का कोई अधिकार, हक या हित सृष्ट, घोषित, समनुदेशित, परिसीमित या निर्वापित नहीं करती, किंतु केवल ऐसी दूसरी दस्तावेज को अभिप्राप्त करने का अधिकार सृष्ट करती है, जो निष्पादित की जाने पर कोई ऐसा अधिकार, हक या हित सृष्ट, घोषित, समनुदेशित, परिसीमित या निर्वापित करेगी; अथवा

(vi) किसी न्यायालय की किसी डिक्री या आदेश को जो ऐसी डिक्री या आदेश से भिन्न है, जिसके बारे में यह अभिव्यक्त है कि वह किसी समझौते के आधार पर किया गया है जो उस संपत्ति से, जो बाद या कार्यवाही की विषयवस्तु है, भिन्न स्थावर संपत्ति को समाविष्ट करता है; अथवा

(vii) सरकार द्वारा स्थावर संपत्ति के किसी भी अनुदान को; अथवा

(viii) किसी राजस्व ऑफिसर द्वारा किए गए विभाजन की किसी लिखत को; अथवा

(ix) लैंड इम्प्रूवमेंट ऐक्ट, 1871 (1871 का 26) या भूमि अभिवृद्धि उधार अधिनियम, 1883 (1883 का 19) के अधीन उधार अनुदत्त करने वाले किसी आदेश को या संपार्श्विक प्रतिभूति की किसी लिखत को; अथवा

(x) कृषक उधार अधिनियम, 1884 (1884 का 12) के अधीन उधार अनुदत्त करने वाले किसी आदेश को या उस अधिनियम के अधीन अनुदत्त उधार के प्रति संदाय की प्रतिभूति करने वाला किसी लिखत का; अथवा

[(xक) खैराती विन्यास अधिनियम, 1890 (1890 का 6) के अधीन किसी आदेश को, जो खैराती विन्यासों के किसी कोषपाल में किसी संपत्ति को निहित करता है, या ऐसे किसी कोषपाल को किसी संपत्ति से निर्निहित करता है; अथवा]

(xi) बंधक-विलेख पर किसी पृष्ठांकन को जिससे पूरे बंधक धन या उसके किसी भाग का संदाय अभिस्वीकृत किया गया हो और बंधक के अधीनशोध्य धन के संदाय के लिए अन्य किसी रसीद को जब कि रसीद से बंधक का निर्वापन तात्पर्यित न हो; अथवा

(xii) किसी सिविल या राजस्व ऑफिसर द्वारा लोक नीलाम द्वारा बेची गई किसी संपत्ति के क्रेता को अनुदत्त किसी विक्रय प्रमाणपत्र को।

[स्पष्टीकरण—जिस दस्तावेज से यह तात्पर्यित हो या जिसका प्रवर्तन ऐसा हो कि उससे स्थावर संपत्ति के विक्रय की संविदा हो जाती है उसके बारे

में इसी तथ्य के कारण कि उसमें किसी अग्रिम धन या पूरे क्रय धन या उसके किसी भाग के संदाय का कथन अंतर्विष्ट है यह न समझा जाएगा कि उसका रजिस्ट्रीकरण अपेक्षित है या कभी भी अपेक्षित था।]

(3) पुत्र के दत्तकग्रहण के लिए जो प्राधिकार पहली जनवरी, 1872 के पश्चात् निष्पादित हुए हैं और वसीयत द्वारा प्रदत्त नहीं हैं उनका भी रजिस्ट्रीकरण किया जाएगा।

7.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 का उद्देश्य मौजूदा अधिनियम की धारा 17 (दस्तावेज जिनका रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य है) में निम्नरूपेण संशोधन करना है:—

मूल अधिनियम की धारा 17 की उपधारा (1) में—

(i) खंड (घ) के स्थान पर निम्नलिखित खंड रखा जाएगा, अर्थात्—

''(घ) किसी भी अवधि के लिए स्थावर संपत्ति के पट्टे:

परंतु उस दशा में, जहां पट्टा एक वर्ष से कम की अवधि के लिए है, वहां राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा वार्षिक भाटक, अग्रिम धन, भाटक के बदले संदाय या प्रीमियम की ऐसी रकमें विनिर्दिष्ट कर सकेगी जो पचास हजार के प्रति मास से कम की नहीं होंगी।

(ii) खंड (ङ) के पश्चात् और उसके परंतुक के पहले निम्नलिखित खंड अंत:स्थापित किए जाएंगे, अर्थात्—

''(च) कोई ऐसा दस्तावेज, जिससे यह तात्पर्यित हो या जिसका प्रवर्तन ऐसा हो कि वह किसी स्थावर संपत्ति के विक्रय की किसी संविदा को, जिसके अंतर्गत किसी संपत्ति के विकास या संरचना के सन्निर्माण के लिए विकासकर्ता या संप्रवर्तक का करार, चाहे वह किसी भी नाम से ज्ञात हो, भी है, प्रभावी करता है;''

(छ) हक विलेखों की निक्षेप से संबंधित करार, जहां ऐसा निक्षेप किसी उधार या विद्यमान अथवा भावी ऋण के प्रति संदाय के लिए प्रतिभूति के रूप में किया गया है, सिवाय वहां के जहां यह धारा 89 के अधीन फाइल किया जाता है;

(ज) तत्समय प्रवृत्त किसी केन्द्रीय अधिनियम या राज्य अधिनियम के अधीन किसी सक्षम अधिकारी या प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया विक्रय प्रमाणपत्र;

(झ) स्थावर संपत्ति के अंतरण को प्रतिफल सहित या उसके बिना प्राधिकृत करने वाला मुख्तारनामा;

(ञ) कंपनियों के समामेलन, पुनर्गठन, विलयन और अविलयन तथा कंपनी अधिनियम, 1956 के अधीन उच्च न्यायालय द्वारा किए गए किसी आदेश के अनुसरण में कंपनियों के बनाए जाने के समय स्थावर संपत्ति के अंतरण की बाबत लिखत;

(ट) ऐसी लिखतें, जिनसे यह तात्पर्यित हो या जिनका प्रवर्तन ऐसा हो कि वे किसी न्यायालय द्वारा की गई किसी डिक्री या दिए गए आदेश या किसी अधिनिर्णय के अनुसरण में स्थावर संपत्ति में कोई अधिकार, हक या हित, चाहे वह निहित हो या समाश्रित हो, सृजित, घोषित, समनुदेशित, परिसीमित या निर्वापित करती है;

(iii) उपधारा (2) में, खंड (xii) और उसके अधीन के स्पष्टीकरण का लोप किया जाएगा;

(iv) उपधारा (3) के स्थान पर, निम्नलिखित उपधारा रखी जाएगी, अर्थात्—

''(3) किसी पुत्र या पुत्री के दत्तक ग्रहण संबंधी प्राधिकारों का भी, जो वसीयत द्वारा प्रदत्त नहीं किए गए हैं, रजिस्ट्रीकरण किया जाएगा।''

7.3 विधेयक के खंड 7 का उद्देश्य ''दस्तावेज जिनका रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य है से संबंधित मूल अधिनियम की धारा 17 में संशोधन करना है। इसमें उक्त धारा के उप-धारा (1) के खंड (घ) को प्रतिस्थापित करना है ताकि यह प्रावधान किया जा सके कि किसी भी अवधि के लिए स्थावर संपत्ति के पट्टे से संबंधित मामलों में रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य है। तथापि, उन मामलों में जहां पट्टा एक वर्ष से कम अवधि का है, राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा वार्षिक भाटक, अग्रिम धन, भाटक के बदले संदाय या प्रीमियम की ऐसी रकमें विनिर्दिष्ट कर सकेगी जो पचास हजार के प्रति मास से कम की नहीं होंगी। इसमें यह प्रावधान किए जाने का भी प्रस्ताव है कि निम्नलिखित से संबंधित मामलों में रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य है:—(1) कोई ऐसा दस्तावेज, जिससे यह तात्पर्यित हो या जिसका प्रवर्तन ऐसा हो कि वह किसी स्थावर संपत्ति के विक्रय की किसी संविदा को, जिसके अंतर्गत किसी संपत्ति के विकास या संरचना के सन्निर्माण के लिए विकासकर्ता या संप्रवर्तक का करार, चाहे वह किसी भी नाम से ज्ञात हो, भी है, प्रभावी करता है; (2) हक विलेखों की निक्षेप से संबंधित करार, जहां ऐसा निक्षेप किसी उधार या विद्यमान अथवा भावी ऋण के प्रति संदाय के लिए प्रतिभूति के रूप में किया गया है, सिवाय वहां के जहां यह धारा 89 के अधीन फाइल किया जाता है; (3) तत्समय प्रवृत्त किसी केन्द्रीय अधिनियम या राज्य अधिनियम के अधीन किसी सक्षम अधिकारी या प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया विक्रय प्रमाणपत्र; (4) स्थावर संपत्ति के अंतरण को प्रतिफल सहित या उसके बिना प्राधिकृत करने वाला मुख्तारनामा; (5) कंपनियों के समामेलन, पुनर्गठन, विलयन और अविलयन तथा कंपनी अधिनियम, 1956 के अधीन उच्च न्यायालय द्वारा किए गए किसी आदेश के अनुसरण में कंपनियों के बनाए जाने के समय स्थावर संपत्ति के अंतरण की बाबत लिखत; और (6) ऐसी लिखतें, जिनसे यह तात्पर्यित हो या जिनका प्रवर्तन ऐसा हो कि वे किसी न्यायालय द्वारा की गई किसी डिक्री या दिए गए आदेश या किसी अधिनिर्णय के अनुसरण में स्थावर संपत्ति में कोई अधिकार, हक या हित, चाहे वह निहित हो या समाश्रित हो, सृजित, घोषित, समनुदेशित, परिसीमित या निर्वापित करती है। उक्त धारा की उपधारा (3) को भी प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव है ताकि यह प्रावधान किया जा सके कि किसी पुत्र या पुत्री के दत्तक ग्रहण संबंधी प्राधिकारों का भी, जो वसीयत द्वारा प्रदत्त नहीं किए गए हैं, रजिस्ट्रीकरण किया जाएगा।''

7.4 केरल की सरकार ने अपने सुझावों में निम्नवत् बताया:—

''प्रस्तावित संशोधन को इस सुझाव के साथ सहमति दी जा रही है कि सभी पार्टनरशीप डीड और गहन/गहन को छोड़े जाने को भी धारा 17 में आवश्यक रूप से रजिस्ट्रीकरण किए जाने वाले दस्तावेजों की सूची में शामिल किया जाए।''

7.5 17(1)(ई) पर मध्य प्रदेश सरकार ने निम्नवत् टिप्पणी की है:—

''स्थावर संपत्ति की प्रत्येक लीज, विक्रय समझौता, विकास और निर्माण समझौते, हक विलेख, जमा किए जाने संबंधी समझौता, विक्रय प्रमाणपत्र, मुख्तारनामा, विलय लिखत, कंपनियों का पुनर्गठन, विलयन और अविलयन/विघटन और कोर्ट की डिक्री या आदेश अथवा अवार्ड सभी दस्तावेज आवश्यक रूप से रजिस्ट्रीकृत हैं।''

7.6 ऐसे दस्तावेजों, जिनके लिए रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य संबंधी धारा 7 में प्रस्तावित संशोधन हेतु साक्ष्य के दौरान, तमिलनाडु सरकार ने निम्नवत् बताया:—

''.....अगला संशोधन खंड 7 में प्रस्तावित है जिसके अधीन दस्तावेज का रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य है। यह 17(i) है। यह मुख्तारनामा के बारे में है जो देश के बाहर निष्पादित होता है। वर्तमान समय में हमारे राज्य को इसके मामले में छूट है क्योंकि वहां पर अधिप्रमाणन दूतावास के अधिकारियों के समक्ष होता है और दस्तावेज अन्य व्यक्ति के पास भेजा जाता है और वह व्यक्ति सब रजिस्ट्रीकरण के समक्ष उपस्थित होता है, और सब-रजिस्ट्रार अपना निर्णय देता है और दस्तावेज को स्वीकार करता है। अब जब इसे अनिवार्य कर दिया जाता है, तो विदेश से व्यक्ति को प्रत्येक समय, जब भी वह दस्तावेजों को निष्पादित करेगा, स्वयं उपस्थित होना पड़ेगा। इससे उस व्यक्ति के लिये दस्तावेजों को निष्पादित करने में व्यावहारिक कठिनाई पैदा होती है। अत: हमारा यह अनुरोध है कि छूट जारी रहनी चाहिए जो इस व्यक्ति के लिये उपलब्ध है, जो मुख्तारनामा निष्पादित करता है और जो विदेश में रह रहा होता है।''

7.7 मुख्तारनामा निष्पादित करने के मुद्दे पर साक्ष्य के दौरान तमिलनाडु सरकार के प्रतिनिधियों ने निम्नवत् बताया:—

''.....मान लीजिये, कोई व्यक्ति मुख्तारनामा निष्पादित करने के बाद मुख्तारनामे को रद्द करता है, तब क्या होता है। इस पर चर्चा की जानी है। मुख्तारनामा रद्द करने के लिये दोनों सदस्यों को स्वयं सब-रजिस्ट्रार के समक्ष उपस्थित होना पड़ेगा। तमिलनाडु में वर्तमान समय में यह उपबंध विद्यमान है। निष्पादित करने के लिए दोनों को आना होता है। रद्द करने के लिये भी दोनों पक्षों को स्वयं तमिलनाडु में सब-रजिस्ट्रार कार्यालय में उपस्थित होना पड़ता है। जहां तक माननीय सदस्य द्वारा व्यक्त किए गये संदेह का प्रश्न है, चर्चा उस मुख्तारनामा के संबंध में है जिसे तमिलनाडु के बाहर रजिस्ट्रीकृत किया जा रहा है। आखिरकार रजिस्ट्रेशन बोर्ड मुद्दा नहीं है। तमिलनाडु के बाहर हमारे पास यह उपबंध है। यह तमिलनाडु राज्य का संशोधन है:

परंतु प्रत्येक दस्तावेज रजिस्ट्रीकरण हेतु उस सब-रजिस्ट्रार के कार्यालय में उपस्थापित किया जाए जिसके क्षेत्राधिकार में व्यक्ति साधारणतया रह रहा होता है। अतः, मान लीजिए कोई व्यक्ति दिल्ली में रहता है और उसके पास तमिलनाडु में संपत्ति है। वह दिल्ली के सब-रजिस्ट्रार कार्यालय में मुख्तारनामा निष्पादित कर सकता है।''

7.8 मुख्तारनामा के मुद्दे पर, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली की सरकार के प्रतिनिधियों ने निम्नवत् बताया:—

''मुख्तारनामा का अब अनिवार्य रूप से रजिस्ट्रीकरण किया जाना है। हमारा सुझाव यह है कि यदि मुख्तारनामा का विदेश में रजिस्ट्रीकरण किया जाता है, मेरा अभिप्राय यह है कि यदि यह मुख्तारनामे का कोई ऐसा मामला है, जिसमें विदेश में रहने वाले व्यक्ति द्वारा मुख्तारनामा निष्पादित किया जाता है, तो उसे इसको हमारे दूतावास से अधिप्रमाणित करवाना चाहिए। उस दूतावास को इसे अधिकारिक रूप से संबंधित सब-रजिस्ट्रार कार्यालय को भेजना चाहिए। काम करने का यह एक अधिप्रमाणित तरीका होगा।''

7.9 अधिनियम की धारा 17 उपधारा (iv)(3) में संशोधन के मुद्दे पर साक्ष्य देने के दौरान, उत्तर प्रदेश सरकार के प्रतिनिधियों ने निम्नवत् बताया:—

''महोदय, यह अमेंडमेंट हो गया है। पुत्र के साथ पुत्री को भी शामिल कर दिया गया है। इसमें एक लाइन और एड हो जाए—'यदि कोई लिखत बालक के दत्तक ग्रहण बाबत निष्पादित की जाती है, तो वह भी रजिस्टर्ड की जाएगी'।

महोदय, दो प्रोसीजर्स हैं—एक, अथॉरिटी टू एडॉप्ट है और दूसरा, एडॉप्शन की रजिस्ट्रेशन होनी है। इसलिए हम सेक्शन 17(3) के सब्सटीट्यूट करके उसमें पुत्र और पुत्री को एड कर रहे हैं। अभी यह प्रपोजल है: 'किसी पुत्र या पुत्री के दत्तक ग्रहण संबंधी प्राधिकार, जो प्रथम जनवरी, 1872 के पश्चात् निष्पादित और वसीयत द्वारा प्रदत्त किए गये हों'।

यहां पर आकर वर्तमान अमेंडमेंट रुक जाता है। हमारा अमेंडमेंट यही एड करने के लिए कहता है कि 'कोई लिखित जिसमें बालक के दत्तक ग्रहण बाबत उल्लेख किया गया हो'। अगर ये वर्ड्स इसमें एड हो जाएं तो उससे एडॉप्शन की रजिस्ट्रेशन और अथॉरिटी टू एडॉप्ट की रजिस्ट्रेशन, दोनों ही हो जाएंगे।''

7.10 अधिनियम की धारा 17 के विभिन्न उपबंधों के बारे में पूछे जाने पर सचिव, भूमि संसाधन विभाग ने एडॉप्शन के मुद्दे पर साक्ष्य के दौरान निम्नवत् बताया:—

''.....पुत्री के दत्तक ग्रहण बाबत रजिस्ट्रेशन को रजिस्ट्रेबल बनाया जाना चाहिए। जहां तक मुझे ज्ञात है, इस हेतु दण्ड का प्रावधान यह है कि यदि इसे रजिस्टर्ड नहीं किया जाता है, तो दस्तावेज मान्य नहीं होगा और तब दण्ड का प्रावधान एक प्रकार से व्यर्थ हो जाएगा क्योंकि दस्तावेज को ही अपने आप में एक रजिस्टर्ड दस्तावेज नहीं माना जाएगा.....।''

7.11 स्थावर संपत्ति के रजिस्ट्रीकरण के मुद्दे पर साक्ष्य के दौरान विधि और न्याय मंत्रालय के प्रतिनिधियों ने निम्नवत् उत्तर दिया:—

''इसमें यह कहा गया है कि कोई भी दस्तावेज जिसे धारा 17 द्वारा रजिस्टर्ड किया जाना आवश्यक है, तब तक उस दस्तावेज में उल्लिखित स्थावर संपत्ति पर प्रभाव नहीं डालेगा, दत्तक ग्रहण बाबत शक्ति प्रदत्त नहीं करेगा, किसी संव्यवहार के सबूत के रूप में नहीं माना जाएगा जब तक उसका रजिस्ट्रेशन नहीं हो जाता, यदि उसे रजिस्टर्ड नहीं किया जाता, तो उसके यह प्रभाव होंगे; स्थावर संपत्ति प्रभावित नहीं होगी और उससे दत्तक ग्रहण बाबत शक्ति प्रदत्त नहीं की जा सकेगी और उसकी सबूत के रूप में कोई मान्यता नहीं होगी। रजिस्ट्रेशन न किए जाने के यह प्रभाव होंगे। अत: मैं नहीं समझता कि इस संबंध में दण्ड के उपबंध की कोई आवश्यकता है। तथापि, समिति इसका सुझाव देती है।''

7.12 समिति को जनता से प्राप्त सुझाव निम्नवत् है:—

''अधिनियम की धारा 17(1) का परन्तुक राज्य सरकार की ऐसे पट्टे को विचार में न लेने की शक्ति के बारे में है जिसके द्वारा प्रदान की गई अवधि पांच वर्ष से अधिक न हो और इसके द्वारा आरक्षित वार्षिक भारक पचास रुपये से अधिक न हो। इस परन्तुक के सामान्य पाठ से यह पता चलता है कि यह एक ऐसी पट्टा व्यवस्था से संबंधित है जो अब विधेयक में यथा उपबंधित धारा 17(1) के खंड (घ) के अधीन विशिष्ट रूप से शामिल की गई है।

रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक में समस्त किराया विलेखों/करारों के अनिवार्य रजिस्ट्रेशन का भी उपबंध किया जाना चाहिए जैसा कि किसी भी अवधि के लिये स्थावर संपत्ति के पट्टों के रजिस्ट्रेशन के लिये उपबंध किया गया है। समस्त पट्टा करारों/किराया करारों के निर्बाध रजिस्ट्रेशन के लिये चण्डीगढ़ जैसे शहरों में ई-संपर्क/जन संपर्क केन्द्रों को समूचा कार्य सौंपा जाना चाहिए और सभी निर्धारित प्रभार ई-संपर्क आदि के माध्यम से अदा किए जाने चाहिएं।''

7.13 इस संबंध में भूमि संसाधन विभाग ने निम्नवत् बताया:—

''(1) रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 17 के अधीन पट्टे विलेख का रजिस्ट्रीकरण पहले से ही अनिवार्य है। एक वर्ष से कम अवधि का पट्टा विलेख, जिसमें किराये की राशि 50,000 रुपये प्रति मास अन्तर्विष्ट होती है, राज्यों द्वारा अनिवार्य रूप से रजिस्ट्रीकरण हेतु अधिसूचित किया जा सकता है।

(2) अधिनियम की धारा 78 के अधीन रजिस्ट्रेशन फीस राज्य सरकार द्वारा निर्धारित की जाती है। अत: केन्द्र सरकार पूरे देश के लिए रजिस्ट्रेशन फीस निर्धारित नहीं कर सकती।''

7.14 इस संबंध में भूमि संसाधन विभाग, ग्रामीण विकास मंत्रालय ने एक लिखित नोट में आगे निम्नवत् बताया:-

''(1) आज विद्यार्थी छात्रावासों में रह रहे हैं और उन्हें बैंक खाता खोलने के लिए सिमकार्ड लेने के लिए आवास के प्रमाण की आवश्यकता होती है। एक वर्ष से कम अवधि के लिए रजिस्टर्ड पट्टा विलेख आवास प्रमाण के लिये आसानी से बनाया जा सकता है। अत: यह आवश्यक है कि एक वर्ष से कम अवधि के लिये पट्टों के रजिस्ट्रीकरण के लिये प्रावधान किये जाने चाहिएं।

(2) कम अवधि के लिये बनाये जाने वाले पट्टा विलेखों की संख्या काफी अधिक है। नये कार्यभार से निपटने के लिये राज्य सरकार को अवसंरचना सुविधाओं के विकास के लिये समय चाहिए। अत:, राज्यों को ऐसे पट्टों के रजिस्ट्रेशन आरम्भ करने हेतु अधिसूचना जारी करने के लिए शक्ति प्रदान की गई है।''

7.15 समिति यह नोट करती है कि रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 के खंड 7 में रजिस्ट्रीकरण (अधिनियम), 1908 की धारा 17 में संशोधन का प्रावधान किया गया है। इस धारा में दस्तावेजों की वह श्रेणी दी गई है जिनका रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य है। इस महत्वपूर्ण संशोधन में यह सुझाव दिया गया है कि किसी भी अवधि की स्थावर संपत्ति के पट्टे से संबंधित मामलों में अनिवार्य रजिस्ट्रीकरण व्यवस्था की जा सके परंतु जहां पट्टा एक वर्ष से कम अवधि के लिए है, वहां राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा ऐसी राशि विनिर्दिष्ट कर सकेगी जो पचास हजार रुपए प्रतिमास से कम नहीं होगी। इस विधेयक की जांच के दौरान समिति को इस मुद्दे पर बहुत से सुझाव मिले। समिति के विश्लेषण से यह ज्ञात हुआ कि हालांकि पट्टे के अनिवार्य रजिस्ट्रेशन से एक ओर तो सरकार के लिए राजस्व अर्जित होगा लेकिन वहीं दूसरी ओर रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों का कार्यभार भी बढ़ जाएगा क्योंकि बड़ी संख्या में पट्टे निष्पादित होंगे। समिति आगे पाती है कि पट्टे के रजिस्ट्रीकरण को अनिवार्य बनाने हेतु मानदंड के रूप में किराए, प्रीमियम इत्यादि के रूप में 50,000 रुपए प्रति माह की एकसमान न्यूनतम राशि निर्धारित करना भी तर्कसंगत नहीं होगा क्योंकि किराए की राशि सभी राज्यों में एकसमान नहीं है। अत:, समिति ''किसी भी अवधि के लिए स्थावर संपत्ति के पट्टे'' को अनिवार्य रजिस्ट्रीकरण के अंतर्गत लाने के लिए संशोधन का समर्थन करते हुए सिफारिश करती है कि छूट संबंधी मानदंड का निर्णय राज्यों पर छोड़ देना चाहिए।

7.16 इससे आगे, समिति यह महसूस करती है कि प्रस्तावित संशोधन में स्थावर संपत्ति के, पैसे के लेनदेन या उसके बिना भी, पावर ऑफ अटॉर्नी के माध्यम से किए गए हस्तांतरण को प्राधिकृत करने हेतु उसका रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य किया गया है। समिति इस संशोधन का समर्थन करती है।

7.17 समिति यह महसूस करती है कि धारा 17 की उप-धारा (3) को प्रतिस्थापित किया गया है जिसके द्वारा पुत्र या पुत्री के दत्तक ग्रहण संबंधी प्राधिकारों का

रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य बनाया गया है। समिति यह महसूस करती है कि न केवल प्राधिकार अपितु दत्तक ग्रहण पट्टे का रजिस्ट्रीकरण भी अनिवार्य किया जाना चाहिए। इसलिए, समिति यह सिफारिश करती है कि समिति की सिफारिश को शामिल करने के लिए धारा 17 की उप-धारा (3) में समुचित संशोधन किए जाने चाहिएं।

विधेयक का खंड आठः धारा 18—दस्तावेज, जिनका रजिस्ट्रीकरण वैकल्पिक है

8.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 18 का वर्तमान उपबंध निम्नवत् हैः—

''निम्नलिखित दस्तावेजों में से किसी की भी इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्री की जा सकेगी, अर्थात्—

(क) (दान की लिखतों और बिलों से भिन्न) वे लिखत जिनसे यह तात्पर्यित हो या जिनका प्रवर्तन ऐसा हो कि वे स्थावर संपत्ति पर या स्थावर संपत्ति में एक सौ रु. से कम मूल्य का कोई अधिकार, हक या हित, चाहे वह निहित चाहे समाश्रित हो, चाहे वर्तमान में चाहे भविष्य में, सृष्ट, समनुदेशित, परिसीमित या निर्वापित करती हैं;

(ख) ऐसी लिखत, जो ऐसे किसी भी अधिकार, हक या हित के सृजन, घोषणा, समनुदेशन, परिसीमन या निर्वापन लेखे किसी प्रतिफल की प्राप्ति या उसका संदाय अभिस्वीकार करती हैं;

(ग) एक वर्ष से अनधिक की किसी भी अवधि के लिए स्थावर संपत्ति के पट्टे और धारा 17 के अधीन छूट-प्राप्त पट्टे;

[(गग) न्यायालय कि किसी भी डिक्री या आदेश का या किसी भी पंचाट का अंतरण या समनुदेशन करने वाली लिखत जबकि ऐसी डिक्री या आदेश या पंचाट से यह तात्पर्यित हो या उसका प्रवर्तन ऐसा हो कि वह स्थावर संपत्ति के लिए या स्थावर संपत्ति में एक सौ रु. से कम मूल्य का कोई अधिकार, हक या हित, चाहे वह निहित चाहे समाश्रित हो, चाहे वर्तमान में चाहे भविष्य में, सृष्ट, घोषित, समनुदेशित, परिसीमित या निर्वापित करती या करता है]

(घ) (विलों से भिन्न) वे लिखतें जिनसे यह तात्पर्यित हो या जिनका परिवर्तन ऐसा हो कि वे जंगम संपत्ति पर या जंगम संपत्ति में कोई अधिकार, हक या हित सृष्ट, घोषित, समनुदेशित परिसीमित या निर्वापित करती है;

(ङ) विलें; तथा

(च) सब अन्य दस्तावेजों जिनका रजिस्ट्रीकरण धारा 17 द्वारा अपेक्षित नहीं है।

8.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) अधिनियम, 2013 के द्वारा वर्तमान अधिनियम के धारा 18 (वे दस्तावेज जिनका रजिस्ट्रीकरण वैकल्पिक है) में निम्न प्रकार से संशोधन का प्रस्ताव है:—

मूल अधिनियम की धारा 18 के स्थान पर, निम्नलिखित धारा रखी जाएगी, अर्थात्-

''18. इस अधिनियम के अधीन निम्नलिखित दस्तावेज रजिस्ट्रीकृत किए जा सकेंगे, अर्थात्-

(क) विलें, किसी वसीयत द्वारा दत्तक ग्रहण करने का प्राधिकार;

(ख) राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित कोई दस्तावेज।''

8.3 इस खण्ड के अन्तर्गत ''ऐसे दस्तावेज जिनका रजिस्ट्रीकरण वैकल्पिक है'' से संबंधित धारा 18 को प्रतिस्थापित करने का प्रस्ताव है ताकि यह प्रावधान किया जा सके कि वसीयत, वसीयत द्वारा दत्तक ग्रहण करने का प्राधिकार और राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित कोई दस्तावेज के पक्षकारों के विकल्प पर रजिस्ट्रीकृत की जाए।

8.4 वसीयत के वैकल्पिक रजिस्ट्रीकरण के मुद्दे पर एक जनसाक्षी ने अपने लिखित बयान में निम्नलिखित सुझाव दिया:—

''रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के धारा 18 के अन्तर्गत चल और अचल संपत्ति के संबंध में रजिस्ट्रीकरण के लिए वसीयत जो कि एक अत्यन्त महत्वपूर्ण है को वैकल्पिक रखा गया है। जिसे पंजीकरण के लिए पंजीकरण वसीयत को अनिवार्य किया जाना चाहिए क्योंकि अनेक मामलों में एक ही व्यक्ति द्वारा दो-दो वसीयतें सामने आती हैं जिससे मुकदमेबाजी आरंभ हो जाती है।''

8.5 भूमि संसाधन विभाग (ग्रामीण विकास मंत्रालय) ने उपरोक्त के संबंध में निम्नवत् बताया:—

''वसीयत एक ऐसा दस्तावेज है जिसमें वसीयतकर्ता के मृत्यु के पश्चात् सम्पत्ति का अन्तरण अन्य व्यक्ति के नाम होता है अत: वसीयत का पंजीकरण वैकल्पिक है और इसे किसी भी पंजीकरण अधिकार के पास पंजीकृत कराया जा सकता है। वसीयत के पंजीकरण को अनिवार्य बनाने का सुझाव अस्वीकार्य है।''

8.6 प्रस्तावित प्रतिस्थापन के संबंध में केरल राज्य सरकार ने समिति को एक लिखित नोट में निम्नवत् बताया:—

''प्रस्तावित संशोधन से धारा 18 के प्रावधानों को सरल बनाना है और राज्य सरकार को ऐसे दस्तावेज जिनका पंजीकरण वैकल्पिक है, अधिसूचित करने की शक्ति प्रदत्त की जाती है। इस प्रकार, प्रस्तावित संशोधन के अनुसार राज्य सरकार को किसी ऐसे लिखत को अधिसूचित करने का अधिकार है जो किसी भी अधिकार, हक या हित के सृजन, घोषणा, समनुदेशन, परिसीमन या निर्वासन करने अथवा स्थावर संपत्ति को एक दस्तावेज के रूप में जिसके लिए पंजीकरण वैकल्पिक है और सहमत है के रूप में तात्पर्यित अथवा संचालित है।''

8.7 पश्चिम बंगाल राज्य सरकार ने लिखित नोट में निम्नवत् बताया:—

''संशोधित उपधारा (ख) को निम्नवत परिवर्तित किया जा सकता है:

कोई भी दस्तावेज जिसका पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 के अंतर्गत अनिवार्य नहीं है और अधिनियम या राज्य सरकार के किसी अधिसूचना के अंतर्गत निषिद्ध नहीं है।''

8.8 साक्ष्य के दौरान, पश्चिम बंगाल राज्य सरकार के एक प्रतिनिधि ने अग्रेतर टिप्पणी की जो निम्नवत् है:—

''तब, धारा 18 के अनुसार यह लिखा है—दस्तावेज जिसका पंजीकरण वैकल्पिक है, कृपया इसे देखें, पहले सेक्शन 17 में एक लाइन था जो कि कुछ सेक्शन 17 में नहीं होगा, वह सेक्शन 18 में होगा।

महोदय, सेक्शन 18(ङ) के अन्त में लिखा है 'सेक्शन 17 के अंतर्गत पंजीकरण के लिए सभी अन्य दस्तावेजों की जरूरत नहीं है।' यह लाइन यहां रहनी चाहिए। सेक्शन 18 में अमेंडमेंट के बाद यह लाइन नहीं रहने से राज्य और केन्द्र सरकार के लिए यह डिक्लेयर करना मुश्किल हो जाएगा कि कितने डॉक्युमेंट्स होंगे। क्योंकि हर रोज़ नये-नये डॉक्युमेंट्स आ रहे हैं। इसको कैसे स्पेसिफाई किया जाएगा कि सेक्शन 18 में ये-ये डॉक्युमेंट्स होंगे? इसको राज्य सरकार भी नहीं कर सकती है और केन्द्र सरकार भी नहीं कर सकती है। मैं एक और बात कहना चाहता हूं। पंजीकरण अधिनियम के वर्तमान धारा 51 में, धारा 18 के उप-धारा (घ) और (च) का उल्लेख है। इसलिए ये (घ) और (च) अब नहीं होगा। इसलिए इसे धारा 51 से निकाला जाना है क्योंकि हमने धारा को संक्षिप्त कर दिया है।''

8.9 समिति ने यह देखा है कि अधिनियम की धारा 18 के मौजूदा उपबंध में उन दस्तावेजों का ब्यौरा दिया गया है जिनके लिए रजिस्ट्रीकरण वर्तमान समय में वैकल्पिक है परंतु विधेयक में प्रस्तावित संशोधन में केवल दो श्रेणियों में आने वाले दस्तावेजों का रजिस्ट्रीकरण वैकल्पिक रखने का सुझाव दिया गया है—पहली श्रेणी में विलें और किसी वसीयत द्वारा दत्तक ग्रहण का अधिकार और दूसरी श्रेणी में राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित कोई दस्तावेज आते हैं। समिति ने यह देखा है कि विल का रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य करने के लिए सुझाव प्राप्त हुए हैं क्योंकि रजिस्ट्रीकृत न की गई विल से वसीयतकर्ता की मृत्यु के पश्चात अनेक विवाद उत्पन्न हो जाते हैं। अतः समिति यह सिफारिश करती है कि सरकार को बिल का रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य श्रेणी के अधीन लाने की संभावना की जांच करनी चाहिए।

8.10 समिति आगे यह पाती है कि प्रस्तावित संशोधन राज्य सरकारों पर यह जिम्मेदारी डालता है कि वे समय-समय पर अधिसूचित करें कि किस-किस श्रेणी के दस्तावेजों का रजिस्ट्रीकरण वैकल्पिक है। समिति यह महसूस करती है कि ऐसी

स्थिति से भविष्य में भ्रम पैदा हो सकता है क्योंकि न केवल एक राज्य का निर्णय दूसरे राज्य के निर्णय से भिन्न हो सकता है बल्कि इससे वैकल्पिक रजिस्ट्रीकरण हेतु दस्तावेजों की श्रेणी के बारे में भी अनिश्चितता का माहौल पैदा हो सकता है। अतः समिति यह सिफारिश करती है कि सरकार को उन दस्तावेजों की एक व्यापक सूची तैयार करनी चाहिए जिनका रजिस्ट्रीकरण वैकल्पिक किए जाने का प्रस्ताव है और इसके साथ-साथ राज्यों के लिए सूचीबद्ध दस्तावेजों के अलावा अन्य दस्तावेजों, जिन्हें वे वैकल्पिक रजिस्ट्रीकरण हेतु उचित समझते हैं, को अधिसूचित करने के लिए भी उपबंध किए जाएं।

8.11 समिति आगे यह पाती है कि अधिनियम की धारा 18 की वर्तमान उपधारा (च) में वैकल्पिक रजिस्ट्रीकरण के अधीन दस्तावेजों को शामिल किए जाने के बारे में व्यापक रूप से उल्लेख किया गया है क्योंकि इस उपधारा में यह कहा गया है कि ''धारा 17 के अधीन आवश्यक न समझे जाने वाले अन्य सभी दस्तावेजों का रजिस्ट्रीकरण किया जाए।'' तथापि प्रस्तावित संशोधन में दस्तावेजों की ऐसी व्यापक श्रेणियों को बाहर रखा गया है और इसलिए ऐसे सुझाव प्राप्त हुए हैं कि इस खंड को संशोधित कानून में कायम रखा जाए। अतः समिति सरकार से यह सिफारिश करती है कि धारा 18 के संशोधन को अंतिम रूप देने से पूर्व इस पहलू पर विचार किया जाए।

8.12 समिति ने यह भी देखा है कि यदि विधेयक में प्रस्तावित संशोधनों को कार्यान्वित किया जाता है तो इसके परिणामस्वरूप अधिनियम की अन्य धाराओं में भी परिवर्तन करने पड़ेंगे। यह देखा गया है कि मौजूदा धारा 51 की उपधारा (3) में मौजूदा धारा 18 की उपधारा (घ) और (च) का उल्लेख किया गया है और इसलिए यदि धारा 18 में प्रस्तावित संशोधन को कार्यान्वित किया जाता है, तो इसके परिणामस्वरूप मूल अधिनियम की धारा 51 में भी परिवर्तन करने पड़ेंगे। तदनुसार समिति यह सिफारिश करती है कि सरकार को धारा 18 में प्रस्तावित संशोधन को कार्यान्वित करने से मूल अधिनियम की अन्य धाराओं में भी किए जाने वाले परिणामी संशोधनों को ध्यान में रखना चाहिए।

विधेयक का खंड नौः नई धारा 18क का अंतःस्थापन (कतिपय दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण से इंकार करना)

9.1 विधेयक के खंड 9 में मूल अधिनियम की धारा 18 के पश्चात् निम्नलिखित धारा निम्न प्रकार से अंतःस्थापित करना प्रस्तावित है:—

''18क. निम्नलिखित श्रेणी के दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए इनकार किया जाएगा अर्थात्:—

(क) ऐसे संव्यवहार से संबंधित दस्तावेज, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विद्यमान केन्द्रीय अधिनियम या राज्य अधिनियम द्वारा प्रतिषिद्ध है;

(ख) केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार अथवा केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार के किसी प्राधिकरण या उपक्रम अथवा तत्समय प्रवृत्त किसी केन्द्रीय अधिनियम या राज्य अधिनियम के अधीन गठित या स्थापित किसी प्राधिकरण या उपक्रम के स्वामित्वाधीन किसी स्थावर संपत्ति की बाबत विक्रय करार, विक्रय, दान, विनिमय या पट्टे के रूप में या अन्यथा संपत्ति के अंतरण से संबंधित ऐसा दस्तावेज, जो उन व्यक्तियों से भिन्न, जो कानूनी रूप से ऐसा करने के लिए सशक्त हैं, किसी व्यक्ति द्वारा निष्पादित किया गया हो;

(ग) किसी ऐसी स्थावर संपत्ति से जिसे तत्समय प्रवृत्त किसी केन्द्रीय अधिनियम या राज्य अधिनियम के अधीन किसी सक्षम प्राधिकारी अथवा किसी न्यायालय या अधिकरण द्वारा स्थायी रूप से या अनंतिम रूप से कुर्क किया गया है, तात्पर्यित विक्रय करार, विक्रय, दान, विनिमय या स्थायी अन्य संक्रामण या पट्टे के रूप में या अन्यथा संपत्ति के अंतरण से संबंधित दस्तावेज;

(घ) कोई ऐसा दस्तावेज या वर्ग के दस्तावेज जिनसे केन्द्रीय सरकार, राज्य सरकारों, स्थानीय निकायों, शैक्षणिक, संस्कृति, धार्मिक या पूर्त संस्थाओं, जिनके अंतर्गत वक्फ बोर्ड, भूदान-यज्ञ भी हैं, की स्थावर संपत्तियों और ऐसी अन्य संपत्तियों में, जो राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित की जाएं, प्रोद्भूत हित पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की संभावना है;

परंतु इस खंड की कोई बात किसी ऐसे दस्तावेज या वर्ग के दस्तावेजों पर लागू नहीं होगी जिसके लिए तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा इस बाबत मंजूरी दी गई है।''

9.2 इस खण्ड में ''कतिपय दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण से इंकार करने'' संबंधी नई धारा 18क अंत:स्थापित करना अभिप्रेत है। उक्त धारा में यह व्यवस्था करने का प्रस्ताव है कि (क) ऐसे संव्यवहार से संबंधित दस्तावेज, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विद्यमान केन्द्रीय अधिनियम या राज्य अधिनियम द्वारा प्रतिषिद्ध हैं; (ख) केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार अथवा केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार के किसी प्राधिकरण या उपक्रम अथवा तत्समय प्रवृत्त किसी केन्द्रीय अधिनियम या राज्य अधिनियम के अधीन गठित या स्थापित किसी प्राधिकरण या उपक्रम के स्वामित्वाधीन किसी स्थावर संपत्ति की बाबत विक्रय करार, विक्रय, दान, विनियम या पट्टे के रूप में या अन्यथा संपत्ति के अंतरण से संबंधित ऐसा दस्तावेज, जो उन व्यक्तियों से भिन्न है, जो कानूनी रूप से ऐसा करने के लिए सशक्त हैं, किसी व्यक्ति द्वारा निष्पादित किया गया हो; (ग) किसी ऐसी स्थावर संपत्ति से जिसे तत्समय प्रवृत्त किसी केन्द्रीय अधिनियम या राज्य अधिनियम के अधीन किसी सक्षम प्राधिकारी अथवा किसी न्यायालय या अधिकरण द्वारा स्थायी रूप से या अनंतिम रूप से कुर्क किया गया है, तात्पर्यित विक्रय करार, विक्रय, दान, विनिमय या स्थायी अन्य संक्रामण या पट्टे के रूप में या अन्यथा संपत्ति के अंतरण से संबंधित दस्तावेज; (घ) कोई ऐसा दस्तावेज या वर्ग के दस्तावेज जिनसे केन्द्रीय सरकार राज्य सरकारों, स्थानीय निकायों, शैक्षणिक, संस्कृति, धार्मिक या पूर्व संस्थाओं, जिनके अंतर्गत वक्फ बोर्ड, भूदान-यज्ञ भी

हैं, की स्थावर संपत्तियों और ऐसी अन्य संपत्तियों में जो राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित की जाएं, प्रोद्भूत हित पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की संभावना है। रजिस्ट्रीकरण हेतु प्रतिषिद्ध हैं।

9.3 नई धारा 18क के प्रस्तावित अंत:स्थापन की युक्तियुक्तता के बारे में तमिलनाडु राज्य सरकार ने लिखित टिप्पण में निम्नवत् बताया:—

''यह निवेदन है कि प्रस्तावित संशोधन में केन्द्र सरकार अथवा राज्य सरकार से संबंधित संपत्तियों के संव्यवहार से संबंधित दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण से इनकार का प्रावधान है। यद्यपि केन्द्र सरकार अथवा राज्य सरकार के स्वामित्व के अधीन संपत्तियों के हितों की रक्षा करना अनिवार्य है, तथापि यह अत्यंत आवश्यक है कि केन्द्र और राज्य सरकारों से संबंधित संपत्तियों का ब्यौरा रजिस्ट्रीकरण विभाग को उपलब्ध कराया जाए ताकि रजिस्ट्रीकर्ता आफिसरों को ऐसी संपत्तियों की जानकारी रहे और वे ऐसी संपत्तियों के दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण से इनकार कर दें। यदि ऐसा कोई ब्यौरा नहीं दिया जाता है और प्रस्तावित संशोधन को कार्यान्वित कर दिया जाता है तो ऐसी स्थिति उत्पन्न हो सकती है जिसमें रजिस्ट्रीकर्ता आफिसरों को सरकार की संपत्तियों की जानकारी न हो और वे उन संपत्तियों से जुड़े दस्तावेजों को रजिस्ट्रीकृत कर दें और इस तरह वे अनजाने में अधिनियम के उपबंधों का उल्लंघन कर देंगे। इस संशोधन को स्वीकार किया जा सकता है और यह भी आवश्यक है कि उनके अधीन संपत्तियों की जानकारी संबंधित उप-रजिस्ट्रार कार्यालय को दी जानी सुनिश्चित की जाए।''

9.4 इस संबंध में पश्चिम बंगाल राज्य सरकार ने समिति को प्रस्तुत लिखित टिप्पण में निम्नवत् बताया:—

''निम्नलिखित उप-धारा को जोड़ा जाए:

(ङ) किसी संपत्ति, चाहे यह स्थावर हो अथवा जंगम, के संव्यवहार से संबंधित दस्तावेज जिसका अंतरण केन्द्र अथवा राज्य सरकार द्वारा जनता के वृहत् हित की सुरक्षा हेतु प्रतिषिद्ध किया गया है।''

9.5 साक्ष्य के दौरान, तमिलनाडु राज्य सरकार के प्रतिनिधि ने निम्नवत् बताया:

''इसके बाद अगला बिन्दु कतिपय दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण से इंकार करने का प्रावधान करने से संबंधित खंड 9, धारा 18(क) में प्रस्तावित संशोधन है। यदि यह केन्द्र और राज्य सरकार की संपत्ति के संबंध में अप्राधिकृत संव्यवहार है, तो उप-रजिस्ट्रार इसके लिए इनकार कर सकता है। इस संबंध में कोई समस्या नहीं है। हम इस प्रस्ताव से सहमत हैं। इसमें केवल एक बात है कि यदि सरकारी संपत्तियों की सूची किसी भी रूप में उप-रजिस्ट्रार को उपलब्ध कराई जा सके तो इससे उप-रजिस्ट्रार के लिए प्रक्रिया सुगम हो जाएगी। अन्यथा उसे इस बात की जानकारी

नहीं होगी कि कौन सी संपत्ति सरकारी है और कौन सी नहीं। इसमें शैक्षणिक संस्थानों, सरकारी उपक्रमों और भारत सरकार और राज्य सरकारों के अधीन कई अन्य प्राधिकरणों की बात भी की गई है।''

9.6 भूमि संसाधन विभाग के सचिव ने साक्ष्य के दौरान निम्नवत् विवरण दिया:—

''यह सुझाव राज्य सरकारों ने दिया है कि क्या सरकारी संपत्ति अधिसूचित की जानी चाहिए और इसकी सूची उपलब्ध कराई जानी चाहिए। राज्यों को ऐसा करने का अधिकार है क्योंकि भूमि राज्य का विषय है और रजिस्ट्रीकरण केन्द्र का विषय है। इसलिए, राज्य इस मामले में राय देने की स्थिति में होने चाहिए।''

9.7 समिति पाती है कि विधेयक में एक नयी धारा 18क अंत:स्थापित करने का प्रस्ताव किया गया है ताकि रजिस्ट्रार और सब-रजिस्ट्रार को कतिपय श्रेणियों के दस्तावेजों का रजिस्ट्रीकरण मना करने हेतु सक्षम बनाया जा सके। जिन दस्तावेजों को रजिस्ट्रीकरण से इंकार किया जा सकेगा वे केंद्र सरकार अथवा राज्य सरकार से संबंधित संपत्तियों के संव्यवहार के बारे में हैं और ऐसे दस्तावेज हैं जो केन्द्रीय अधिनियम अथवा राज्य अधिनियम द्वारा प्रतिषिद्ध हैं। ऐसे सुझाव प्राप्त हुए हैं कि जब तक केन्द्र अथवा राज्य की सरकारों से संबंधित संपत्तियों का ब्यौरा सार्वजनिक नहीं किया जाता, तब तक नई धारा 18क अंत:स्थापित करने का उद्देश्य सार्थक नहीं होगा क्योंकि रजिस्ट्रीकरण हेतु प्रतिषिद्ध संपत्तियों से संबंधित दस्तावेज रजिस्ट्रार अथवा सब-रजिस्ट्रार द्वारा बिना किसी इरादे के रजिस्ट्रीकृत किए जा सकेंगे। यद्यपि यह एक तथ्य है कि ''भूमि'' राज्य सूची का एक विषय है और राज्य जैसा कि विभाग ने उल्लेख किया है ऐसी संपत्तियों को अधिसूचित करने के लिए अधिकार सम्पन्न है, तथ्य यह है कि केन्द्र सरकार को इस संबंध में पहल करनी होगी और राज्यों तथा अन्य सरकारी प्राधिकरणों को इस बात के लिए राजी करना होगा कि वे अपनी संपत्तियों का उचित ढंग से पता लगाए और उन्हें सार्वजनिक करें ताकि रजिस्ट्रेशन कार्यालय सरकारी संपत्तियों के रजिस्ट्रेशन से इंकार करने के लिए उस सूचना का इस्तेमाल कर सकें। समिति धारा 18क अंत:स्थापित करने और सरकारी संपत्तियों के कपटपूर्ण रजिस्ट्रीकरण को रोकने की सरकार की पहल की सराहना करते हुए सरकार से यह सिफारिश करती है कि सरकारी संपत्तियों का पता लगाने और ऐसी संपत्तियों के ब्यौरे सार्वजनिक करने के लिए आवश्यक कदम उठाए जाएं।

विधेयक का खंड दस: धारा 28 का लोप करना—भूमि संबंधी दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए स्थान

10.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की मौजूदा धारा 28 के प्रावधान निम्नलिखित हैं:—

''भूमि संबंधी दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए स्थान—इस भाग में अन्यथा उपबंधित को छोड़कर, धारा 17 की उपधारा (1) के खण्ड (क), (ख), (ग), (घ) और (ङ) में तथा धारा 17 की उपधारा (2) में वर्णित हर दस्तावेज, वहां

तक, जहां तक कि ऐसा दस्तावेज स्थावर संपत्ति पर प्रभाव डालता है और धारा 18 के खंड (क), (ख) (ग) और (गग) में वर्णित हर दस्तावेज उस रजिस्ट्रार के कार्यालय में रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित किया जाएगा जिसके उप जिले में सम्पूर्ण संपत्ति या उसका कोई भाग स्थित है जिससे ऐसा दस्तावेज संबंधित है।''

10.2 इस विधेयक के खंड 10 में धारा 28 जो मूल अधिनियम के ''भूमि संबंधी दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए स्थान'' से संबंधित है, के विलोपन का प्रस्ताव है।

10.3 प्रस्तावित संशोधनों पर आपत्ति व्यक्त करते हुए तमिलनाडु राज्य सरकार ने समिति को प्रस्तुत एक लिखित टिप्पण में निम्नवत् बताया:—

''धारा 28 का लोप तभी किया जा सकता है जब वेब आधारित रजिस्ट्रीकरण या रियल टाइम रजिस्ट्रीकरण संभव हो। अन्यथा, इसके परिणामस्वरूप धोखाधड़ी तो होगी, साथ ही साथ राज्यों को राजस्व का नुकसान भी होगा। अत:, धारा 28 को बने रहने दिया जाए। यही नहीं, राष्ट्रीय भूमि अभिलेख आधुनिकीकरण कार्यक्रम के तहत भूमि से संबंधित धोखाधड़ी को रोकने के लिए, राजस्व और रजिस्ट्रीकरण अभिलेखों को लिंक करना प्रस्तावित है। यदि एक राज्य के रजिस्ट्रीकरण रिकार्ड को अन्य राज्य के रजिस्ट्रीकरण रिकार्ड के साथ लिंक न किए जाने की स्थिति में कहीं पर भी रजिस्ट्रीकरण को लागू किया जाता है तो राजस्व रिकार्ड में संपत्ति के स्वामित्व की जांच किए बगैर रजिस्ट्रीकरण होंगे जिससे धोखाधड़ीयुक्त रजिस्ट्रीकरण की संभावना बढ़ेगी। यदि क्षेत्राधिकार को बढ़ाकर भारत में किसी भी स्थान तक कर दिया जाता है तो इसमें बड़े पैमाने पर धोखाधड़ीयुक्त रजिस्ट्रीकरण तथा स्टाम्प शुल्क के अपवंचन की संभावना है। जहां तक इस राज्य में अनुप्रयोज्यता का संबंध है, धारा 28 में प्रावधान है कि स्थावर संपत्ति से संबंधित प्रत्येक दस्तावेज को उस उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित किया जाएगा जिसके उप-जिले में यह सब संपत्ति या उसका कोई भाग स्थित है, जिससे ऐसे दस्तावेज संबंधित हैं, जो तमिलनाडु राज्य में स्थित हैं और इन प्रावधानों के विरुद्ध यदि कोई दस्तावेज राज्य के बाहर रजिस्ट्रीकृत किया जाता है तो उसे अमान्य माना जाएगा। यदि प्रस्ताव के अनुसार धारा 28 का लोप कर दिया जाता है तो इससे ऐसी स्थिति उत्पन्न हो जाएगी जिसमें तमिलनाडु में स्थित स्थावर संपत्ति से संबंधित दस्तावेजों का रजिस्ट्रीकरण देश में किसी भी रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में कराया जा सकेगा। यह भी स्पष्ट नहीं है कि उस कार्यालय जिसके क्षेत्राधिकार में संपत्ति अवस्थित है, के अलावा अन्य किसी उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण से संबंधित ब्यौरे की जानकारी संबंधित उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय को कैसे दी जाएगी। यही नहीं, यह भी प्रस्तावित है कि केन्द्र सरकार और राज्य सरकार के विभागों/संगठनों से संबद्ध संपत्तियों के रजिस्ट्रीकरण से भी इनकार किया जाए। यह भी स्पष्ट नहीं है कि यदि स्थावर संपत्तियों से संबंधित दस्तावेजों का देश में किसी भी रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में रजिस्ट्रीकरण कराने की अनुमति होगी तो इस प्रावधान को कैसे कार्यान्वित किया जा सकता है। साथ ही, विभिन्न प्रकार की लिखतों के संबंध में स्टाम्प शुल्क और

रजिस्ट्रीकरण शुल्क की दरें प्रत्येक राज्य में भिन्न हैं और देश में कहीं पर भी दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण की अनुमति दे दी जाती है तो इससे लोगों को ऐसे राज्य में रजिस्ट्रीकरण कराने का विकल्प मिल जाएगा जहां स्टाम्प शुल्क और रजिस्ट्रीकरण शुल्क कम है। इससे राज्य को देय वैध राजस्व नहीं मिल पाएगा। यद्यपि उद्देश्यों और कारणों के कथन में कहा गया है कि धारा 28 का लोप करने और धारा 29 से कतिपय शब्दों का लोप करने का प्रयोजन यह प्रावधान करना है कि स्थावर संपत्ति का केवल उसी राज्य में रजिस्ट्रीकरण किया जा सकता है जहां पर यह वास्तव में अवस्थित है, तथापि यह महसूस किया गया कि इस धारा का लोप करने से ऐसी स्थिति उत्पन्न हो जाएगी जिसमें कहीं पर भी अवस्थित संपत्ति से संबंधित दस्तावेज का रजिस्ट्रीकरण देश में कहीं पर भी कराया जा सकता है। यदि राज्य के भीतर कहीं भी रजिस्ट्रीकरण की अनुमति का प्रस्ताव भी है, तो इससे भी धोखाधड़ीयुक्त रजिस्ट्रीकरण की संभावना होगी। अतः, इस संशोधन पर पुरजोर आपत्ति की जाती है और सूचित किया जाता है कि धारा 28 को बने रहने दिया जाए और केन्द्रीय अधिनियम में, जैसा कि तमिलनाडु की धारा 28(क) और (ख) में दिया गया है, के अनुसार समुचित संशोधन किया जाए।''

10.4 धारा 28 को हटाए जाने के संबंध में चिंता व्यक्त करते हुए, मध्य प्रदेश राज्य सरकार ने निम्नवत् कहा:—

''इस धारा को हटाए जाने का अभिप्राय है कि कोई दस्तावेज प्रश्नाधीन संपत्ति की स्थिति पर ध्यान दिए बगैर किसी भी उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में प्रस्तुत किया जा सकता है। चूंकि, कार्यालय जहां दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है, वह कार्यालय भी है जहां इसे तदुपरांत रजिस्ट्रीकृत किया जाए, अतः इस धारा को हटाए जाने का वस्तुतः अर्थ यह है कि किसी दस्तावेज का कहीं भी रजिस्ट्रीकरण कराया जा सकता है। किसी भी स्थिति में, धारा 34 और 35 के अंतर्गत रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर के समक्ष जांच अपरिवर्तनीय रूप से केवल बायोमीट्रिक पहचान के आधार पर ही सिद्ध की जा सकती है। अतः, इस धारा को हटाना तब तक उपयुक्त नहीं है, जब तक कि सभी कार्यालयों में आधार प्रमाणीकरण न हो।''

10.5 अधिनियम की धारा 28 में संशोधन के संबंध में जनता की तरफ से एक साक्षी ने लिखित टिप्पण में निम्नवत् कहा:—

''धारा 28 के लोप के साथ धारा 29 में ऐसा संशोधन पक्षों को यह अनुमति देगा कि वे ऐसे उप-रजिस्ट्रार के समक्ष रजिस्ट्रीकरण के लिए दस्तावेज उपस्थापित कर सकेंगे जो संबंधित सम्पत्ति पर किसी प्रकार की भू-भागीय क्षेत्राधिकार नहीं रखते। इस कदम के फलस्वरूप रजिस्ट्रीकरण की प्रक्रिया सरल हो जाएगी क्योंकि पक्ष अपनी पसन्द के स्थान पर दस्तावेज का रजिस्ट्रीकरण कर सकेंगे। तथापि, दूसरी ओर इसके कारण धोखे से संव्यवहार के मामलों में अत्यधिक वृद्धि होगी। इसी के साथ ही तीसरे व्यक्ति द्वारा एक सम्पत्ति का शीर्षक सत्यापित करना लगभग असंभव होगा क्योंकि

संबंधित हक विलेख की प्रति की जांच करने और उसे प्राप्त करने के उचित स्थान का पता नहीं होगा। उदाहरणत: एक भूस्वामी एक उप-रजिस्ट्रार के क्षेत्राधिकार में विक्रय विलेख रजिस्टर कराकर एक सम्पत्ति को बेच सकता है और पुन: उसी सम्पत्ति को दूसरे उप-रजिस्ट्रार के क्षेत्राधिकार में एक और विक्रय विलेख रजिस्टर कराकर फिर से बेच सकता है। ऐसी कोई केन्द्रीय रिपोजिटरी नहीं है जो अचल सम्पत्ति के संव्यवहार का रिकार्ड रखती हो। अत: ऐसे संभावित खतरों के लिए किसी प्रभावी सुरक्षोपायों के अभाव में धारा 28 का पूर्णत: लोप करना उचित नहीं होगा।

इससे हमारे समक्ष एक और महत्वपूर्ण प्रश्न आता है कि क्या मौजूदा धारा 28 में किसी संशोधन की आवश्यकता है। धारा 28 के अनुसार यह उस रजिस्ट्रार के कार्यालय में रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित की जाएगी जिसके उप-जिले में वह पूर्ण सम्पत्ति या उसका एक भाग स्थित है जिससे ऐसे दस्तावेज संबंधित हैं। ''सम्पत्ति का कुछ भाग'' अभिव्यक्ति की जो व्याख्या की गई है उसका मतलब है कोई भाग और आवश्यक नहीं कि वह काफी भाग हो। इस व्याख्या ने पुन: इस शरारत को बढ़ावा दिया है क्योंकि पक्ष अपनी पसन्द के कार्यालय में रजिस्ट्रीकरण कराने के लिए विलेख में काल्पनिक, विद्यमान नहीं अथवा गैर-महत्वपूर्ण सम्पत्ति मद को शामिल करते हैं। अत: हमारा सुझाव है कि अधिनियम की मौजूदा धारा 28 का लोप न करें बल्कि इसमें निम्न तरीके से संशोधन करें:—

> ''28. भूमि संबंधी दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए स्थान: इस भाग में अन्यथा उपबंधित को छोड़कर, धारा 17 की उपधारा (1) के खण्ड (क), (ख), (ग), 19(घ) और (ङ) में तथा धारा 17 की उपधारा (2) में वर्णित हर दस्तावेज, वहां तक, जहां तक कि ऐसा दस्तावेज स्थावर सम्पत्ति पर प्रभाव डालता है और धारा 18 के खंड (क), (ख), 31 (ग) और (गग) में वर्णित हर दस्तावेज उस रजिस्ट्रार के कार्यालय में रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित किया जाएगा जिसके उप-जिले में संपूर्ण संपत्ति या उसका कोई भाग स्थित है जिससे ऐसा दस्तावेज संबंधित है। यदि कोई दस्तावेज एक से अधिक उप-रजिस्ट्रार के उप-जिलों में स्थित अचल संपत्ति को प्रभावित करता है तो ऐसे दस्तावेज ऐसे प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में रजिस्ट्रीकृत होने चाहिए जहां अचल संपत्ति का कोई भी भाग स्थित है।''

10.6 उपर्युक्त सुझाव के संबंध में एक लिखित उत्तर में भूमि संसाधन विभाग (ग्रामीण विकास मंत्रालय) ने निम्नवत् बताया:—

> ''धारा 28 का लोप करने का प्रस्ताव किया गया है, धारा 29 के अंतर्गत कोई भी दस्तावेज उस क्षेत्र के उप-रजिस्ट्रार कार्यालय में रजिस्ट्रीकृत किया जा सकता है जहां वह निष्पादित हुआ है अथवा उस राज्य जिसमें कि संपत्ति स्थित है, में निष्पादनकर्ता जहां पंजीकृत करना चाहे करा सकता है। आंध्र प्रदेश, महाराष्ट्र, राजस्थान जैसे राज्यों में जिले में कहीं भी रजिस्ट्रेशन कराने का काम सफलतापूर्वक पूरा किया गया है।''

10.7 साक्ष्य के दौरान, तमिलनाडु सरकार के एक प्रतिनिधि ने निम्नवत् बताया:—

''अगला बिन्दु बहुत महत्वपूर्ण है जो कि धारा 28 और 29 से संबंधित खंड 10 और 11 में प्रस्तावित संशोधन के संबंध में है। वर्तमान में धारा 28 के दो भाग हैं। भाग (क) कहता है कि अचल संपत्ति केवल उप-रजिस्ट्रार कार्यालय के क्षेत्राधिकार में ही रजिस्ट्रीकृत होगी। हमारा तमिलनाडु (ख) उपबंध यह कहता है कि यदि यह देश में कहीं और रजिस्ट्रीकृत है तो यह अमान्य है। हमने ऐसा उपबंध इसलिए किया है क्योंकि काफी सारे लोग निकटवर्ती राज्य केरल चले जाएंगे और केरल में कोई छोटी या बड़ी संपत्ति खरीदकर उसे केरल में ही रजिस्टर करा लेंगे। वे काफी मात्रा में स्टाम्प ड्यूटी अपवंचन कर रहे थे। इससे बचने के लिए, वर्ष 1997 से तमिलनाडु राज्य में यह संशोधन लागू किया गया था। अब प्रस्तावित संशोधन में धारा 28 का पूर्णतया लोप करने का प्रस्ताव किया गया है। हम चाहते हैं कि धारा 28 इसी रूप में जारी रहे। अब प्रस्ताव में धारा 28 का लोप कर दिया गया है। धारा 29 जो कि अन्य दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के बारे में बात करता है और यही धारा 29 का शीर्षक भी है, का आशय यह है कि भूमि दस्तावेज देश में कहीं भी रजिस्ट्रीकृत कराये जा सकते हैं। इसका यही अर्थ समझ पाए हैं यद्यपि उद्देश्यों और कारणों के कथन में यही कहा गया है कि यह राज्य के भीतर कहीं पर भी रजिस्ट्रीकरण से संबंधित है। परंतु एक बार धारा 28 हटा लेते हैं और केवल 29 ही उसमें रहता है जो कि अन्य दस्तावेजों के रजिस्ट्रेशन की बात करता है तब हम भूमि दस्तावेजों का क्या करेंगे? ये कहीं भी पंजीकृत हो सकते हैं। हम यही अर्थ लगा पाए हैं। हम इसकी यही व्याख्या कर पाएं हैं कि ये कहीं भी रजिस्टर्ड कराए जा सकते हैं। संभवत: संशोधन का आशय केवल धारा 29 को ही एकमात्र धारा मानने का है। इसमें भूमि भी शामिल है। यह जहां निष्पादित हुई हो अथवा जहां दोनों में से कोई भी पक्ष उपस्थित रहना चाहता है, इसे—रजिस्टर्ड कराया जा सकता है। इसलिए, मान लीजिए कोई व्यक्ति इसे स्वयं कहीं और निष्पादित करता है और उसके बाद वह पड़ोसी राज्य में—उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में जाकर उसे रजिस्ट्रीकृत करा सकता है। इससे राजस्व की भारी हानि होगी और बड़े पैमाने पर फर्जी रजिस्ट्रेशन होंगे। इसके अतिरिक्त, तमिलनाडु जैसे सूचना प्रौद्योगिकीय रूप से उन्नत राज्य में भी रजिस्ट्रेशन गतिविधियों के कम्प्यूटरीकरण का हमारा स्तर इतना उन्नत नहीं है कि हम ऐसी प्रणाली अपना सकें जिससे कि राज्य के भीतर कहीं भी रजिस्ट्रेशन करा जा सके। यहां तक कि हम राज्य में भी कहीं भी रजिस्ट्रेशन करने के लिए अभी तक—तैयार नहीं हो पाएं हैं। इसलिए—यदि हम राज्य में कहीं भी रजिस्ट्रेशन कराने का प्रयास करें तो इससे राज्य में ही भ्रांति की स्थिति पैदा हो जाएगी।

हम कामना करते हैं कि इन संशोधनों में तमिलनाडु राज्य में प्रवृत्त उपबंधों को शामिल किया जाए। तमिलनाडु में हम यह कहते हैं कि यदि यह तमिलनाडु से बाहर रजिस्टर्ड है तो यह अमान्य है। यह स्पष्ट उपबंध है कि जो कि हमने धारा 28(ख) में किया है। यदि राष्ट्रीय स्तर पर इसकी जांच की जा सके और समिति को यह अच्छा लगे तो इस पर विचार किया जा सकता है।''

10.8 साक्ष्य के दौरान उत्तर प्रदेश सरकार के एक प्रतिनिधि ने निम्नवत् बताया:—

''अभी सेक्शन 28 को ओमिट करने की बात हो रही है, इसके बारे में हमारा सब्मिशन है कि इसे एबॉलिश न किया जाए। इसे एबॉलिश करने से स्टेट में कई परेशानियां हो सकती हैं। अगर कुछ राज्य इसको एबॉलिश करने की स्थिति में हैं और एनीव्हेयर रजिस्ट्रेशन करने की पोजीशन में हैं तो इसमें एक ऐसा प्रॉविजन डालकर राज्यों को एम्पावर्ड कर सकते हैं कि अगर वे उचित समझें तो अपने यहां इसे लागू कर सकते हैं। एबॉलिश करने के बाद अगर हम एनीव्हेयर रजिस्ट्रेशन करने की स्थिति में नहीं हैं तो हमें परेशानी होगी। देश के कुछ राज्य इतने एम्पावर्ड हैं, कंपीटेंट हैं, उन्होंने अपनी टेक्नोलॉजी बढ़ा ली है तो उनको इसके लिए छूट दे सकते हैं कि वे इसके लिए नियम बना सकते हैं।''

10.9 साक्ष्य के दौरान पश्चिम बंगाल सरकार के एक प्रतिनिधि ने निम्नवत् बताया:

''अब मैं धारा 28 और 29 पर आता हूं। इस पर काफी चर्चा हुई है। आप सेक्शन 29 देखिए। समस्या यह है कि इसका शीर्षक भ्रामक है और इसका शीर्षक कहता है 'अन्य दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए स्थान धारा 28 भूमि से संबंधित है। धारा 29 अन्य दस्तावेजों का रजिस्ट्रीकरण नहीं करने हेतु स्थान' से संबंधित है। यदि हम इसमें संशोधन करना चाहते हैं तो हमें इसे 'दस्तावेज का रजिस्ट्रीकरण के लिए स्थान' लिखना होगा और इसकी वास्तविक विषय सामग्री का प्रारूप भी पुन: तैयार किया जाना चाहिए उस स्थिति में धारा 28 को हटाया जा सकता है। अन्यथा हमें पुन: धारा 28 को रखना होगा। इसमें अन्य दस्तावेजों का रजिस्ट्रीकरण नहीं करने हेतु स्थान की बात की गई है। धारा 29 के अन्तर्गत, यह सब दस्तावेज बन जायेंगे क्योंकि इसमें धारा 28 नहीं होगी।''

10.10 इस संबंध में भूमि संसाधन विभाग (ग्रामीण विकास मंत्रालय) ने निम्नवत् बताया:—

''1998 से संपत्ति के हस्तांतरण के दस्तावेज उसी स्थान के रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर द्वारा रजिस्टर्ड किए जा रहे हैं, जहां संपत्ति स्थित है। सूचना प्रौद्योगिकी के उन्नयन के साथ राज्य वेब आधारित दस्तावेज रजिस्ट्रीकरण का उपयोग करना चाहते हैं। इस पर यह आपत्ति दर्ज की गई कि इससे उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में रजिस्ट्रीकरण के लिए आने वाले व्यक्तियों की संख्या कम हो जाएगी। अचल संपत्ति के हस्तांतरण हेतु रजिस्ट्रीकरण शुल्क की दर पूरे राज्य में एक समान है। अब लोगों के पास दस्तावेजों को उस स्थान पर जहां पर कि संपत्ति स्थित है अथवा जहां दस्तावेज के निष्पादन में लगे दोनों पक्ष इसे रजिस्ट्रीकृत कराना चाहते हैं, पर संपत्ति हस्तांतरण दस्तावेज रजिस्ट्रीकृत कराने का विकल्प उपलब्ध है। ऐसे स्थानों पर जहां पर कि बिजली नहीं है, दस्तावेजों का रजिस्ट्रीकरण अभिलेख में एक प्रति चिपकाकर और रजिस्ट्रीकरण के बाद पक्ष को मूल दस्तावेज लौटाकर किया जाता है।''

10.11 समिति पाती है कि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 28 के अधीन मौजूदा उपबंध में भूमि से संबंधित दस्तावेजों को सब-रजिस्ट्रार, जिसके सब डिस्ट्रिक्ट में पूरी संपत्ति या उसका कोई भाग स्थित है जिससे ऐसा दस्तावेज संबंधित है, के कार्यालय में रजिस्ट्रीकरण कराने का प्रावधान है। इस विधेयक में अधिनियम की उपर्युक्त धारा का लोप करने की बात कही गई है जिसका अभिप्राय यह होगा कि मूल अधिनियम की धारा 29 के उपबंध, जो अन्य दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के स्थान से संबंधित हैं, स्वतः लागू हो जाएंगे जिससे संबंधित पार्टियां दस्तावेजों का देश में कहीं भी रजिस्ट्रीकरण करवा सकेंगी। विधेयक की जांच के दौरान समिति को विवादास्पद सुझाव प्राप्त हुए। तथापि समिति के विश्लेषण से यह पता चलता है कि पूरे देश में जनांकिकी संरचना अवसंरचना की उपलब्धता की स्थिति, स्थानों की विशिष्ट प्रकार की स्थलाकृति स्पष्ट रूप से यह इंगित करते हैं कि ''देश में कहीं भी रजिस्ट्रीकरण'' की अवधारणा को अपनाने में हमें अभी कुछ और समय तक इंतजार करना होगा क्योंकि इस बात की पूरी संभावना है कि जमीनी स्तर पर पूरी तैयारी के बिना नई अवधारणा को लागू करने से एक तरफ जहां सही लोगों के लिए समस्याएं पैदा हो जाएंगी, वहीं दूसरी तरफ कपटपूर्ण रजिस्ट्रीकरण को भी बढ़ावा मिलेगा। समिति यह भी पाती है कि अधिनियम में विद्यमान स्थिति जिससे राज्य में कहीं भी रजिस्ट्रीकरण की अनुमति दी गई है, से भी हक के सत्यापन और संपत्ति पर ऋणभार संबंधी समस्याएं पैदा होती हैं और इस प्रकार एक सुदृढ़ विचार सामने आता है कि दस्तावेज का रजिस्ट्रीकरण केवल राजस्व जिलों तक ही सीमित रहना चाहिए। अतः समिति पुरजोर सिफारिश करती है कि मूल अधिनियम की धारा 28 को इस संशोधन के साथ कायम रखे जाने की आवश्यकता है कि दस्तावेजों का रजिस्ट्रीकरण उस राजस्व जिले तक ही सीमित होगा जिस राजस्व जिले के भू-भागीय क्षेत्राधिकार में संपत्ति स्थित है और संपत्ति अवस्थित है। समिति आगे यह सिफारिश करती हैं कि यदि किसी दस्तावेज से विभिन्न जिलों में स्थित स्थावर संपत्ति पर प्रभाव पड़ता है, तो ऐसा दस्तावेज पृथक रूप से ऐसे प्रत्येक जिले में रजिस्ट्रीकृत किया जाना चाहिए।

विधेयक का खंड ग्यारह : धारा 29 - अन्य दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए स्थान

11.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 29 के विद्यमान उपबंध निम्नवत् हैं:

(1) ऐसी हर दस्तावेज [जो धारा 28 में निर्दिष्ट दस्तावेज नहीं है या डिक्री या आदेश की प्रति नहीं है] या तो उस उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में जिसके उप-जिले में दस्तावेज निष्पादित की गई थी, या राज्य सरकार के अधीन किसी भी अन्य उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में, जिसमें उस दस्तावेज को निष्पादित करने वाले और उसके अधीन दावा करने वाले सब व्यक्ति उसकी रजिस्ट्री कराना चाहते हैं, रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित की जा सकेगी।

(2) डिक्री या आदेश की प्रति उस उपरजिस्ट्रार के कार्यालय में, जिसके उपजिले में वह मूल डिक्री या आदेश किया गया था या जहां की डिक्री या आदेश स्थावर सम्पत्ति पर प्रभाव नहीं डालता वहां राज्य सरकार के अधीन किसी भी अन्य उपरजिस्ट्रार के कार्यालय में, जिसमें डिक्री या आदेश के अधीन दावा करने वाले सब व्यक्ति उस प्रति की रजिस्ट्री कराना चाहते हैं रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित की जा सकेगी।

11.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 में विद्यमान अधिनियम की धारा 29 (अन्य दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए स्थान) में निम्नवत् संशोधन करने का प्रस्ताव किया गया है:—

मूल अधिनियम की धारा 29 में—

(क) उपधारा (1) में, ''जो धारा 28 में निर्दिष्ट दस्तावेज नहीं है या डिक्री या आदेश की प्रति नहीं है'', शब्दों और अंकों का लोप किया जाएगा;

(ख) उपधारा (2) में, ''जहां कि डिक्री या आदेश स्थावर संपत्ति पर प्रभाव नहीं डालता वहां'' शब्दों का लोप किया जाएगा।

11.3 इस खण्ड में राज्य में कहीं भी रजिस्ट्रेशन की व्यवस्था करने के लिए अधिनियम की धारा 29 को शोधन करना अभिप्रेत है। इसमें उक्त धारा की उपधारा (1) में संशोधन करने का प्रस्ताव है ताकि जो धारा 28 में निर्दिष्ट दस्तावेज नहीं है या डिक्री या आदेश की प्रति नहीं है शब्दों और अंकों का लोप किया जा सके। इसमें उक्त धारा की उपधारा (2) में भी संशोधन करने का प्रस्ताव है ताकि ''जहां कि डिक्री या आदेश स्थावर संपत्ति पर प्रभाव नहीं डालता वहां'' शब्दों का लोप किया जा सके।

11.4 धारा 29 में प्रस्तावित संशोधन के संबंध में समिति को प्रस्तुत अपने लिखित उत्तर में ओडिशा राज्य सरकार ने निम्नवत् बताया:—

''अन्य दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए स्थान शीर्षक को संशोधित कर 'दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए स्थान' किया जाए।''

11.5 कहीं भी रजिस्ट्रेशन करने की व्यवस्था के विकल्प के संबंध में उत्तर प्रदेश राज्य सरकार ने एक लिखित उत्तर में निम्नवत् बताया:—

''यह नोट करना प्रासंगिक है कि धारा 28 और 30 में संशोधन वर्ष 1994 के उत्तर प्रदेश संशोधन अधिनियम सं. 27 के माध्यम से पहले ही किया जा चुका है, जो दिनांक 1.10.1994 से प्रभावी है। इस संशोधन के माध्यम से यह निर्धारित किया गया है कि किसी विशेष उप-जिले से संबंधित अचल सम्पत्ति की ट्रांसफर डीड का रजिस्ट्रेशन उस उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में किया जाएगा जिसके क्षेत्राधिकार में वह सम्पत्ति आती है। इस प्रकार राज्य के भीतर अचल सम्पत्ति के रजिस्ट्रेशन के प्रावधान

को राज्य संशोधन में पहले ही शामिल किया गया है। राज्य के भीतर कहीं भी रजिस्ट्रीकरण की व्यवस्था का विकल्प राज्य सरकार के पास ही रहना चाहिए जब तक कि ऑनलाइन रजिस्ट्रेशन प्रक्रिया और ऑनलाइन डाटा की उपलब्धता पूरी नहीं हो जाती। इस धारा में संशोधन के माध्यम से प्रस्तावित उद्देश्य प्राप्त करने के लिए यह सुझाव दिया जाता है कि अधिनियम की धारा 30 में तद्नुसार संशोधन किया जाए।''

11.6 धारा 29 में प्रस्तावित संशोधन के संबंध में पश्चिम बंगाल राज्य सरकार ने निम्नलिखित सुझाव दिए:—

''यदि दस्तावेज भूमि से संबंधित है, तो ऐसी स्थिति में निष्पादन के स्थान और रजिस्ट्रेशन के स्थान के बीच कोई संबंध है। अत: ''हरेक दस्तावेज'' के पश्चात् ''स्थावर सम्पत्ति से संबंधित'' शब्दों को जोड़ा जाए और साथ ही ''दस्तावेज निष्पादित की गई थी'' शब्दों को ''उक्त दस्तावेजों से संबंधित पूर्ण सम्पत्ति अथवा सम्पत्ति का कोई भाग स्थित है'' शब्दों से प्रतिस्थापित किया जाए। ''अथवा किसी भी अन्य उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में'' के पश्चात् और ''राज्य सरकार'' से पहले ''समान'' शब्द को जोड़ा जाए। अंत में ''और जहां दस्तावेज स्थावर सम्पत्ति पर प्रभाव नहीं डालता, वहां राज्य सरकार के अधीन किसी भी अन्य उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में, जिसमें डिक्री या आदेश के अधीन दावा करने वाले सब व्यक्ति उस प्रति की रजिस्ट्री कराना चाहते हैं'' जोड़ा जाए। यह बेहतर होगा यदि ''अथवा मूल डिक्री या आदेश किया गया था'' शब्दों का विलोप कर दिया जाए ताकि दस्तावेज का रजिस्ट्रेशन केवल उसी राज्य में किया जाए, जहां वह स्थावर सम्पत्ति स्थित है। ऐसे मामलों में जहां डिक्री या आदेश स्थावर सम्पत्ति पर प्रभाव नहीं डालता, वहां ''उप-रजिस्ट्रार'' से पहले ''अन्य'' शब्द का विलोप किया जाए, और साथ ही 'राज्य सरकार' से पहले कोई शब्द जोड़ा जाए।''

11.7 समिति पाती है कि जब तक पूरे देश में समस्त सब-रजिस्ट्रार कार्यालयों के रजिस्ट्रेशन अभिलेखों को ऑन लाइन नहीं जोड़ दिया जाता, तब तक धारा 28 के प्रस्तावित लोप और धारा 29 में संशोधन से व्यापक स्तर पर कपटपूर्ण रजिस्ट्रेशन की संभावनाएं बढ़ सकती हैं। समिति यह भी पाती है कि इससे राजस्व का भी अपवंचन होगा क्योंकि राज्यों में स्टैम्प ड्यूटी और रजिस्ट्रेशन फीस की दरें अलग-अलग हैं जिससे जनता के सामने यह विकल्प खुले रहेंगे कि वे वहां जाकर रजिस्ट्री करवाएं जहां पर फीस न्यूनतम है। भूमि संसाधन विभाग ने यह सूचित किया है कि प्रस्तावित संशोधन से ई-रजिस्ट्रेशन में सहायता मिलेगी और यह कि आंध्र प्रदेश, महाराष्ट्र तथा राजस्थान जैसे राज्यों ने जिलों के भीतर कहीं भी रजिस्ट्रेशन का सफलतापूर्वक प्रयोग किया है। समिति इस बात की सराहना करती है कि कुछ राज्यों ने प्रौद्योगिकीय प्रगति के मामले में कुछ हद तक सफलता प्राप्त कर ली होगी जिससे व्यापक क्षेत्रों में रजिस्ट्रेशन प्रक्रिया को सुकर बनाया गया है लेकिन साथ ही समिति इस बात पर अपनी गंभीर आशंका व्यक्त करती है कि सरकार के ऐसे प्रस्ताव के

व्यापक प्रभावों को ध्यान में रखना होगा। समिति का यह मत है कि जब तक समुचित अवसंरचना का विकास नहीं हो जाता जिससे सभी रजिस्ट्रार और सब-रजिस्ट्रार कार्यालयों को पब्लिक पोर्टल पर ऑनलाइन डाटा अपलोडिंग के साथ-साथ कम्प्यूटरीकृत रजिस्ट्रेशन प्रक्रिया अपनाने में सक्षम बनाया जा सके, तब तक धारा 28 का लोप और धारा 29 में संशोधन से वांछित परिणाम नहीं निकलेंगे। अतः समिति यह सिफारिश करती है कि राज्यों से सभी रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों के प्रौद्योगिकीय उन्नयन के साथ-साथ समुचित अवसंरचना सुविधाओं का विकास करने और कम्प्यूटरीकृत भूमि रिकार्ड डाटा बेस तैयार करने के लिए कहा जाए ताकि निकट भविष्य में कहीं पर भी रजिस्ट्रीकरण की अवधारणा को मूर्त रूप दिया जा सके। अतः समिति चाहती है कि समिति द्वारा मूल अधिनियम की धारा 28 में संशोधन हेतु दिए गए सुझावों को समुचित रूप से शामिल किया जाए।

विधेयक का खंड बारहः धारा 32—दस्तावेजों को रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित करने वाले व्यक्ति से संबंधित धारा 32 के स्थान पर नई धारा का प्रतिस्थापन

12.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 32 के विद्यमान उपबंध निम्नवत् हैं:

32. धाराओं 31, 88 और 89 में वर्णित दशाओं को छोड़कर, इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकृत की जाने वाली हर दस्तावेज, चाहे ऐसा रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य हो चाहे वैकल्पिक हो, समुचित रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में निम्नलिखित व्यक्तियों द्वारा उपस्थापित की जाएगी—

(क) उसे निष्पादित या उसके अधीन दावा करने वाला या किसी डिक्री या आदेश की प्रति की दशा में उस डिक्री या आदेश के अधीन दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति, अथवा

(ख) ऐसे व्यक्ति का प्रतिनिधि या समनुदेशिती, अथवा

(ग) ऐसे व्यक्ति, प्रतिनिधि या समनुदेशिती का ऐसा अभिकर्ता जो एतस्मिन्पश्चात् वर्णित रीति से निष्पादित और अधिप्रमाणीकृत मुख्तारनामे द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत किया गया है।

12.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 में धारा 32 के स्थान पर निम्नवत् धारा को प्रतिस्थापित किए जाने का प्रस्ताव किया गया है:—

मूल अधिनियम की धारा 32 के स्थान पर निम्नलिखित धारा रखी जाएगी, अर्थात्:—

''32. धारा 31, धारा 88 और धारा 89 में वर्णित दशाओं को छोड़कर या जब दस्तावेज इलेक्ट्रॉनिक साधनों द्वारा उपस्थापित की जाती है, इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकृत की जाने वाली हर दस्तावेज, चाहे ऐसा रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य हो चाहे

वैकल्पिक हो, समुचित रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में, ऐसी रीति में, जो विहित की जाए, निम्नलिखित व्यक्तियों द्वारा उपस्थापित की जाएगी,—

(क) उसे निष्पादित करने या उसके अधीन दावा करने वाला व्यक्ति अथवा किसी डिक्री या आदेश की प्रति की दशा में, उस डिक्री या आदेश के अधीन दावा करने वाला कोई व्यष्टि; या

(ख) ऐसे व्यक्ति का प्रतिनिधि या समनुदेशिती; या

(ग) ऐसे व्यक्ति, प्रतिनिधि या समनुदेशिती या ऐसा अभिकर्ता जिसे इसमें इसके पश्चात् वर्णित रीति में निष्पादित और अधिप्रमाणित मुख्तारनामे द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत किया गया है।''

12.3 इस खण्ड में ''रजिस्ट्रेशन के लिए दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के लिए व्यक्तियों'' से संबंधित अधिनियम की धारा 32 के लिए एक नई धारा प्रतिस्थापित करके इलेक्ट्रॉनिक रजिस्ट्रेशन को सुविधाजनक बनाना अभिप्रेत है ताकि यह व्यवस्था की जा सके कि धारा 31, धारा 88 और धारा 89 में वर्णित दशाओं को छोड़कर या जब दस्तावेज इलैक्ट्रॉनिक साधनों द्वारा उपस्थापित किया जाता है, इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकृत की जाने वाली हर दस्तावेज, चाहे ऐसा रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य हो चाहे वैकल्पिक हो, समुचित रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में ऐसी रीति में, जो विहित की जाए, निम्नलिखित व्यक्तियों द्वारा उपस्थापित की जाएगी— (क) उसे निष्पादित करने या उसके अधीन दावा करने वाला व्यक्ति अथवा किसी डिक्री या आदेश की प्रति की दशा में, उस डिक्री या आदेश के अधीन दावा करने वाला कोई व्यक्ति; (ख) ऐसे व्यक्ति का प्रतिनिधि या समनुदेशिती; (ग) ऐसे व्यक्ति, प्रतिनिधि या समनुदेशिती का ऐसा अभिकर्ता जिसे इसमें इसके पश्चात् वर्णित रीति में निष्पादित और अधिप्रमाणित मुख्तारनामे द्वारा सम्यक रूप से प्राधिकृत किया गया है।

12.4 केरल सरकार ने प्रस्तावित संशोधन पर अभिस्वीकृति देते हुए एक लिखित टिप्पणी में निम्नवत् कहा: (पृष्ठ 34 राज्य सरकार)

''कम्प्यूटरीकरण के इस युग में रजिस्ट्रीकरण हेतु इलेक्ट्रॉनिक साधनों के बढ़ते प्रयोग को प्रस्तावित प्रावधानों द्वारा सुविधाजनक बनाना अभिप्रेत है जिससे लोगों का समय बचेगा और उन्हें अधिक सुविधा मिलेगी। इसके अतिरिक्त इनसे भ्रष्टाचार पर नियंत्रण, बिचौलियों की मध्यस्तता को कम करना और प्रक्रिया में पारदर्शिता सुनिश्चित करना भी अभिप्रेत है, अत: ये स्वीकार्य हैं।''

12.5 मध्य प्रदेश सरकार ने इलैक्ट्रॉनिकी माध्यम द्वारा दस्तावेज उपस्थापित करने संबंधी मामले पर आशंकाएं व्यक्त करते हुए निम्नवत् कहा: (पृष्ठ 84 राज्य सरकार)

''इलेक्ट्रॉनिक साधनों द्वारा दस्तावेजों को उपस्थापित करने वाले निष्पादकों की पहचान की अटल रूप से पुष्टि केवल बायोमैट्रिक अभिज्ञान द्वारा ही संभव है, अत: इस खंड को भी यथावत् रहने दिया जाए जब तक बायोमैट्रिक सर्वत्र सक्षम बना दिए जाएं।''

12.6 समिति यह पाती है कि विधेयक में धारा 32 के स्थान पर नई धारा को प्रतिस्थापित करने का प्रस्ताव किया गया है जिसके द्वारा रजिस्ट्रीकरण के लिए दस्तावेजों को इलेक्ट्रॉनिक साधनों द्वारा उपस्थापित करने हेतु उपबंध किया गया है। समिति नोट करती है कि प्रस्तावित उपबंध से रजिस्ट्रीकरण हेतु इलेक्ट्रॉनिक साधनों का अधिक उपयोग किया जा सकेगा जिससे प्रक्रिया में भ्रष्टाचार कम हो सकेगा और पारदर्शिता सुनिश्चित हो सकेगी। तथापि समिति यह पाती है कि इलेक्ट्रॉनिक रजिस्ट्रेशन की स्थिति में निष्पादकों की पहचान और वास्तविकता केवल बायोमीट्रिक पहचान और अन्य इसी प्रकार के तंत्र से ही सिद्ध हो सकती है, जिसके बिना कपटपूर्ण रजिस्ट्रीकरण की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता। अतः समिति यह सिफारिश करती है कि भूमि संसाधन विभाग राज्यों पर इस बात के लिए बल दे कि वे इलेक्ट्रॉनिक रजिस्ट्रेशन की अनुमति केवल तभी प्रदान करें जब सभी सब-रजिस्ट्रार कार्यालय न केवल ऑनलाइन रजिस्ट्रेशन, बल्कि निष्पादकों की वास्तविकता की दोष रहित पहचान की सुविधाओं से पूरी तरह से सुसज्जित हो जाएं।

विधेयक का खंड तेरहः धारा 32क—फोटोचित्र आदि का अनिवार्यतः लगाया जाना से संबंधित धारा 32क के स्थान पर नई धारा का प्रतिस्थापन

13.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 32क का वर्तमान प्रावधान निम्नवत् हैः

32क. धारा 32 के अधीन समुचित रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में कोई दस्तावेज उपस्थापित करने वाला प्रत्येक व्यक्ति उस दस्तावेज पर अपने पासपोर्ट आकार का फोटोचित्र और अंगुली-छाप लगाएगाः

परंतु जहां ऐसी दस्तावेज स्थावर संपत्ति के स्वामित्व के अंतरण से संबंधित है वहां दस्तावेज में वर्णित ऐसी संपत्ति के प्रत्येक क्रेता और विक्रेता के पासपोर्ट आकार के फोटोचित्र और अंगुली-छाप भी दस्तावेज पर लगाए जाएंगे।

13.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) अधिनियम, 2013 वर्तमान धारा 32क के स्थान पर निम्नलिखित प्रतिस्थापित करने का प्रस्ताव करता है:—

मूल अधिनियम की धारा 32क के स्थान पर, निम्नलिखित धारा रखी जाएगी, अर्थात्:—

32क. (1) धारा 32 के अधीन समुचित रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में कोई दस्तावेज उपस्थापित करने वाला प्रत्येक व्यक्ति उस दस्तावेज पर पासपोर्ट आकार का अपना रंगीन फोटोचित्र लगाएगा और डिजिटल कैमरे द्वारा अपना फोटोचित्र खिंचवाएगा तथा दस्तावेज में हस्त रूप में या जैवमीट्रिक युक्ति द्वारा अंगूठे की छाप लगाएगा और निष्पादक तथा दावा करने वाला दोनों दस्तावेज में हस्ताक्षर करेंगे, यदि ऐसा दस्तावेज निम्नलिखित प्रवर्ग में आता है, अर्थात्—

(क) किसी संपत्ति के विकास या अवसंरचना के सन्निर्माण के लिए स्थावर संपत्ति के विक्रय का करार, जिसके अंतर्गत विकासकर्ता या संप्रवर्तक का करार, चाहे वह किसी भी नाम से ज्ञात हो, भी है;

(ख) हस्तांतरण;

(ग) विनिमय;

(घ) दान;

(ङ) पट्टा, जिसके अंतर्गत समनुदेशन के रूप में पट्टे का अंतरण और पट्टे का अभ्यर्पण भी है;

(च) बंधक;

(छ) विभाजन;

(ज) व्यवस्थापन;

(झ) न्यास;

(ञ) मुख्तारनामा।

(2) उपधारा (1) में निर्दिष्ट दस्तावेज पर प्रत्येक निष्पादक और दावाकर्ता का पासपोर्ट आकार का फोटोचित्र तथा अंगूठे की छाप लगाई जाएगी।

(3) राज्य सरकार रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर के समक्ष शिनाख्त करने वाले साक्षियों के फोटोचित्र लेने संबंधी आदेश अधिसूचित करेगी।''

13.3 इस खण्ड में ''फोटोचित्र आदि का अनिवार्यत: लगाया जाना'' से संबंधित धारा 32क के स्थान पर एक नई धारा प्रतिस्थापित करके बायोमेट्रिक्स अभिग्रहण को सुविधाजनक बनाना अभिप्रेत है। उक्त धारा की उप-धारा (1) में व्यवस्था है कि धारा 32 के अधीन समुचित रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में कोई दस्तावेज उपस्थापित करने वाला प्रत्येक व्यक्ति उस दस्तावेज पर पासपोर्ट आकार का अपना रंगीन फोटोचित्र लगाएगा और डिजिटल कैमरे द्वारा अपना फोटोचित्र खिंचवाएगा तथा दस्तावेज में हस्त रूप में या जैवमीट्रिक युक्ति द्वारा अंगूठे की छाप लगाएगा और निष्पादक तथा दावा करने वाला, दोनों, दस्तावेज में हस्ताक्षर करेंगे, यदि ऐसा दस्तावेज निम्नलिखित प्रवर्ग में आता है, अर्थात्:—(क) किसी संपत्ति के विकास या अवसंरचना के सन्निर्माण के लिए स्थावर संपत्ति के विक्रय का करार, जिसके अंतर्गत विकासकर्ता या संप्रवर्तक का करार, चाहे वह किसी भी नाम से ज्ञात हो, भी है; (ख) हस्तांतरण; (ग) विनिमय; (घ) दान; (ङ) पट्टा, जिसके अंतर्गत समनुदेशन के रूप में पट्टे का अंतरण और पट्टे का अभ्यर्पण भी है; (च) बंधक; (छ) विभाजन; (ज) व्यवस्थापन; (झ) न्यास; (ञ) मुख्तारनामा। उक्त धारा की उपधारा (2) में यह व्यवस्था है कि उपधारा (1) में निर्दिष्ट दस्तावेज पर प्रत्येक निष्पादक और दावाकर्ता का पासपोर्ट आकार का फोटोचित्र तथा अंगूठे की छाप लगाई जाएगी। उक्त धारा की उप-धारा (3) में यह व्यवस्था है कि राज्य सरकार रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर के समक्ष शिनाख्त करने वाले साक्षियों के फोटोचित्र लेने संबंधी आदेश अधिसूचित करेगी।

13.4 रंगीन फोटोचित्र लगाने और दस्तावेजों को सत्यापित करने की आवश्यकता संबंधी मामले में एक साक्षी ने एक लिखित टिप्पणी में निम्नवत् कहा:—

''धारा 32क(1) के अधीन दस्तावेज उपस्थापित करने वाले पक्षों द्वारा फोटोचित्र इत्यादि लगाने के संबंध में प्रस्तावित आवश्यकताएं अधिकांश राज्यों में पहले से ही मौजूद हैं। किंतु लगाया जाने वाला फोटोचित्र सफेद और काला है न कि रंगीन है। इसके अतिरिक्त उप रजिस्ट्रार के कार्यालय में बायोमेट्रिक उपकरण द्वारा खींचा गया फोटोचित्र काला और सफेद है। ऐसी स्थिति में रंगीन फोटोचित्र का आग्रह क्यों किया जा रहा है? फोटोचित्र रंगीन अथवा काला और सफेद होना चाहिए? किंतु ये नवीन होने चाहिए और इन पर कोई धब्बे नहीं होने चाहिए। इसके अतिरिक्त, इनके साथ किसी ऐसे दस्तावेजों को योग्य न माना जाए जिन पर ऐसा कुछ चिपकाने की आवश्यकता हो। ये 'रजिस्ट्रीकरण हेतु उपस्थापित किए जाने वाले किसी भी दस्तावेज' पर लागू होना चाहिए।''

13.5 भूमि संसाधन विभाग (ग्रामीण विकास मंत्रालय) ने उपरोक्त सुझाव पर लिखित उत्तर में निम्नवत् कहा:—

''धारा 32क के प्रतिबंध के अधीन, सभी दस्तावेज जिनके द्वारा संपत्ति के स्वामित्व का हस्तांतरण किया जा रहा हो पर दोनों पक्षों का फोटोचित्र और निष्पादन अनिवार्य किया गया है। यह सुझाव दिया गया है कि दस्तावेजों का सत्यापन आवश्यक नहीं है, ये रजिस्ट्रीकरण हेतु उपस्थापित किए गए किसी भी दस्तावेज पर लागू होना चाहिए धारा 32क के संशोधन में वर्णित सूची में रजिस्ट्रीकरण हेतु सामान्य रूप से उपस्थापित लगभग सभी दस्तावेज शामिल हैं, इसका सभी राज्यों में अनुपालन किया जा रहा है।''

13.6 धारा 32क में सुझावित संशोधन पर अभिस्वीकृति देते हुए केरल सरकार ने एक लिखित टिप्पणी में निम्नवत् कहा:—

''प्रस्तावित प्रावधान रजिस्ट्रीकरण हेतु उपस्थापित प्रत्येक दस्तावेज से संबंधित निष्पादकों दावाकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण ऑफिसर द्वारा अभिज्ञान लेने में सहायक होंगे। ये प्रावधान उग्रवादी संगठनों सहित असामाजिक तत्वों द्वारा स्थावर संपत्ति के दुरुपयोग को रोकने में सहायक होंगे और इसलिए ये स्वीकार्य हैं।''

13.7 उन दस्तावेजों, जिन पर फोटोग्राफ और अंगूठे की छाप लगाई जानी है, को सीमित करने के संबंध में अपनी चिंता जाहिर करते हुए, तमिलनाडु राज्य सरकार ने निम्नवत् बताया:—

''उल्लिखित है कि वर्तमान में धारा 32क के अन्तर्गत दस्तावेज प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति के फोटोग्राफ और अंगूठे की छाप लगाये जाने का उपबंध है और अचल संपत्ति के स्वामित्व के हस्तांतरण से संबंधित दस्तावेजों के संबंध में दस्तावेज के

अन्तर्गत दावा करने वाले व्यक्ति के फोटोग्राफ और अंगूठे की छाप लगाया जाना भी आवश्यक है। मौजूदा धारा 32क दस्तावेजों के प्रकार को सीमित नहीं करती जिन पर फोटोग्राफ और अंगूठे की छाप लगाई जानी है जबकि प्रस्तावित धारा इस प्रकार के दस्तावेजों को सीमित करती है। एक महत्वपूर्ण दस्तावेज, जो वित्तीय संस्थाओं से ऋण प्राप्त करने में प्रमुख रूप से मांगा जाता है अर्थात् विलेख पट्टे को जमा कराने से संबंधित करार, इसको उन विभिन्न प्रकार के दस्तावेजों में शामिल नहीं किया गया है जिन पर फोटोग्राफ और अंगूठे की छाप लगाया जाना अपेक्षित है। यह धोखाधड़ी वाले लेन-देन का मार्ग खोल सकता है। अत:, यह विचारा गया है कि उन दस्तावेजों को सीमित करने की बजाय, जिन पर फोटोग्राफ और अंगूठे की छाप लगाया जाना अपेक्षित है, इस उपबंध को अभी तक के उपलब्ध सभी पंजीकृत दस्तावेजों के संबंध में भी अनिवार्य कर दिया जाए ताकि उन सभी प्रकार के दस्तावेजों पर फोटोग्राफ और अंगूठे की छाप लगाई जा सके जिन्हें पंजीकृत किया गया है।''

13.8 साक्ष्य के दौरान, तमिलनाडु राज्य सरकार के एक प्रतिनिधि ने निम्नवत् बताया:—

''मेरा अगला मुद्दा खंड 13 में प्रस्तावित संशोधन से जुड़ा है। यह धारा 32(क) में संशोधन से संबंधित है जिसके तहत कुछेक प्रकार के दस्तावेजों में अंगूठे की छाप और फोटोग्राफ का भी उपबंध है। तमिलनाडु में, वर्तमान में हम सभी दस्तावेजों पर फोटोग्राफ और अंगूठे का निशान लगाने पर जोर दे रहे हैं। अत:, इसे केवल कुछेक प्रकार के दस्तावेजों तक सीमित नहीं किया जा सकता। इसे सभी प्रकार के दस्तावेजों के लिए अनिवार्य बनाया जा सकता है जैसा कि तमिलनाडु में किया जा रहा है। फोटोग्राफ के साथ अंगूठे का निशान कुछेक प्रकार के दस्तावेजों के लिए संस्तुत किया गया है। तमिलनाडु में हम इसे सभी प्रकार के दस्तावेजों के लिए जरूरी कर रहे हैं। कोई भी व्यक्ति जो किसी भी दस्तावेज को उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में पंजीकृत कराना चाहता है, हम उसका फोटोग्राफ और अंगूठे का निशान ले रहे हैं। अत: इसे सभी प्रकार के दस्तावेजों के लिए मान्य बनाया जा सकता है।''

13.9 गुजरात सरकार के प्रतिनिधि ने साक्ष्य के दौरान निम्नवत् बताया:—

''महोदय, मेरा केवल एक सुझाव है। खंड 13क, धारा 32क, डिजिटल प्रक्रिया से फोटोग्राफ आदि एक अच्छा सुझाव है किंतु यह 'आइडेंटिफायर' के साथ संबद्ध होना चाहिए; यही सुझाव मैं देना चाहता हूं। गुजरात में वर्ष 2001 से यह प्रावधान है। यह केवल अचल संपत्ति के स्वामित्व के हस्तांतरण के लिए लागू है। मगर उसके जो आइडेंटिफायर हैं, उनके भी फोटोग्राफ एफिक्सिंग और फिंगर प्रिंट लिया जाए, तो अच्छा रहेगा। क्योंकि कई बार गवाह भी गलत आ जाते हैं। रजिस्ट्रार ऑफिस के अगल-बगल में घूमने वाले को भी गवाह के रूप में इस्तेमाल कर लिया जाता है।''

13.10 समिति पाती है कि विधेयक के खंड 13 में वर्तमान धारा 32क के स्थान पर नई धारा प्रतिस्थापित करने का प्रस्ताव किया गया है और संशोधित उपबंध में कतिपय दस्तावेजों पर, जिनका नई धारा में उल्लेख किया गया है, अपना रंगीन फोटो

चित्र और अंगूठे की छाप लगाना अनिवार्य किया गया है। समिति पाती है कि कपटपूर्ण रजिस्ट्रेशन की रोकथाम के लिए अधिकाधिक सुरक्षा उपाय करना आवश्यक हो गया है और इसलिए समिति निष्पादकों की वास्तविकता सुनिश्चित करने के लिए संशोधित धारा में विभिन्न नए उपाय विनिर्दिष्ट करने के लिए सरकार की सराहना करती है। विधेयक की जांच के दौरान विभिन्न वर्गों से प्राप्त राय में यह स्पष्ट संकेत किया गया था कि अपना रंगीन फोटोचित्र लगाना, डिजिटल कैमरे द्वारा अपना फोटोचित्र खिंचवाना और निष्पादकों के अंगूठे की छाप लेना केवल कुछ दस्तावेजों तक ही सीमित नहीं रहना चाहिए बल्कि इसे सभी रजिस्ट्रीकरणों के लिए अनिवार्य बना दिया जाना चाहिए। अतः समिति सिफारिश करती है कि सभी दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के लिए निष्पादकों के फोटोचित्र लगाना, डिजिटल कैमरा द्वारा फोटोचित्र खींचना और उनके अंगूठे की छाप लिए जाने को अनिवार्य कर दिया जाना चाहिए। अतः समिति यह भी सिफारिश करती है कि निष्पादकों के ये फोटोचित्र, अंगूठे की छाप और हस्ताक्षर साक्षियों की उपस्थिति में लिए जाएं और इसके साथ-साथ साक्षियों के भी फोटोचित्र और बायोमीट्रिक लेकर रिकार्ड में दर्ज किए जाएं।

विधेयक का खंड चौदह : धारा 33 - धारा 32 के प्रयोजनों के लिए मान्य किये जाने योग्य मुख्तारनामा

14.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 33 का विद्यमान उपांतरण निम्नवत् है:—

(1) धारा 32 के प्रयोजनों के लिए निम्नलिखित मुख्तारनामे ही मान्य किए जाएंगे, अर्थात्—

(क) यदि मुख्तारनामे के निष्पादन के समय मालिक भारत के किसी ऐसे भाग में निवास करता है, जिसमें इस अधिनियम का तत्समय प्रवर्तन है तो उस जिले या उप-जिले के जिसमें मालिक निवास करता है, रजिस्ट्रार या उपरजिस्ट्रार के समक्ष निष्पादित और एतद्द्वारा अधिप्रमाणीकृत मुख्तारनामा;

(ख) यदि मालिक पूर्वोक्त समय पर भारत के किसी ऐसे अन्य भाग में निवास करता है, जिसमें इस अधिनियम का प्रवर्तन नहीं है तो किसी भी मजिस्ट्रेट के समक्ष निष्पादित और एतद्द्वारा अधिप्रमाणीकृत मुख्तारनामा;

(ग) यदि मालिक पूर्वोक्त समय पर भारत में निवास नहीं करता है तो किसी नोटरी पब्लिक या किसी न्यायालय, न्यायाधीश, मजिस्ट्रेट भारतीय कौन्सल या उपकौन्सल या केन्द्रीय सरकार के प्रतिनिधि के समक्ष निष्पादित और एतद्द्वारा अधिप्रमाणीकृत मुख्तारनामा:

परन्तु इस धारा के खण्ड (क) और (ख) में वर्णित जैसे किसी मुख्तारनामे के निष्पादन के प्रयोजन के लिए किसी रजिस्ट्रीकरण कार्यालय या न्यायालय में हाजिर होने की अपेक्षा निम्नलिखित व्यक्तियों से न की जाएगी, अर्थात्:—

(i) वे व्यक्ति जो अंग-शैथिल्य के कारण जोखिम या घोर असुविधा के बिना ऐसे हाजिर होने में असमर्थ हैं;

(ii) वे व्यक्ति जो सिविल या दाण्डिक आदेशिका के अधीन जेल में है; और

(iii) वे व्यक्ति जो न्यायालय में स्वीय उपसंजाति से विधि द्वारा छूट प्राप्त हैं।

स्पष्टीकरण–इस उपधारा में ''भारत'' से साधारण खण्ड अधिनियम, 1897 (1897 का 10) की धारा 3 के खण्ड (28) में यथापरिभाषित भारत, अभिप्रेत है।

(2) हर ऐसे व्यक्ति की दशा में, यथास्थिति, रजिस्ट्रार या उपरजिस्ट्रार या मजिस्ट्रेट का यदि वह समाधान हो जाता है कि मुख्तारनामा उस व्यक्ति द्वारा स्वेच्छया निष्पादित है जिसका कि मालिक होना तात्पर्पित है तो वह पूर्वोक्त कार्यालय या न्यायालय में उसकी स्वीय हाजिरी अपेक्षित किए बिना उसे अनुप्रमाणित कर सकेगा।

(3) रजिस्ट्रार या उपरजिस्ट्रार या मजिस्ट्रेट इस बाबत कि निष्पादन स्वेच्छा किया गया है साक्ष्य अभिप्राप्त करने के लिए या तो स्वयं उस व्यक्ति के गृह को जा सकेगा, जिसका मालिक होना तात्पर्यित है, या उस जेल में जा सकेगा, जिसमें वह व्यक्ति परिरुद्ध है, और उसकी परीक्षा कर सकेगा या उसकी परीक्षा करने के लिए कमीशन निकाल सकेगा।

(4) इस धारा में वर्णित किसी भी मुख्तारनामे को उस सूरत में अतिरिक्त सबूत के बिना उसके पेश किए जाने से ही साबित किया जा सकेगा जिसमें सकृत दर्शने यह तात्पर्यित है कि वह इस निमित्त एतस्मिन्वर्णित व्यक्ति या न्यायालय के समक्ष निष्पादित और उसके द्वारा अधिप्रमाणीकृत किया गया है।

14.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 के अधीन अधिनियम की विद्यमान धारा 33 में निम्नवत् संशोधन करने का प्रस्ताव है:—

मूल अधिनियम की धारा 33 की उपधारा (4) में,—

(क) ''साबित किया जा सकेगा'' शब्दों के स्थान पर ''साबित किया जाएगा'' शब्द रखे जाएंगे;

(ख) निम्नलिखित परंतुक अंत:स्थापित किया जाएगा, अर्थात्—

''परंतु इस आशय का सबूत कि मुख्तारनामा निष्पादित करने वाला व्यक्ति जीवित है, उपस्थापित किया जाएगा।''

14.3 इस खण्ड में ''धारा 32 के प्रयोजनार्थ मानने योग्य मुख्तारनामा'' से संबंधित अधिनियम की धारा 33 में संशोधन किया जाना अभिप्रेत है। उक्त अधिनियम की उपधारा (4) में संशोधन किए जाने का प्रस्ताव है ताकि साबित किया जा सकेगा शब्दों के स्थान पर साबित किया जाएगा शब्द रखा जा सके। उक्त धारा में एक परंतुक अंत:स्थापित किए जाने का भी प्रस्ताव है ताकि परंतुक इस आशय का सबूत कि मुख्तारनामा निष्पादित करने वाला व्यक्ति जीवित है उपस्थापित किया जा सके।

14.4 धारा 33 में प्रस्तावित संशोधन के संबंध में, समिति को पेश किए गए लिखित नोट में एक साक्षी ने निम्न वक्तव्य दिया:—

''इस आशय का सबूत कि मुख्तारनामा निष्पादित करने वाला व्यक्ति जीवित है पेश किया जाएगा। दस्तावेज का नाम बताना तथा जारी करने वाले प्राधिकारी द्वारा यह विनिर्दिष्ट करना की मुख्य मालिक (प्रिंसिपल) जीवित है अन्यथा भ्रम की स्थिति बन जाएगी। प्रत्येक उप-रजिस्ट्रार सबूत के तौर पर स्वयं अपने दस्तावेज का नाम बताएगा और समरूपता नहीं रह पाएगी। आगे, विदेशों में रह रहे मुख्य मालिकों (प्रिंसिपल) के बारे में प्रश्न उठेगा। यह विनिर्दिष्ट करना भी आवश्यक है कि यह सबूत या तो मूल प्रति अथवा उसकी स्कैंड प्रति का कम्प्यूटर प्रिंट होना चाहिए।''

14.5 ग्रामीण मंत्रालय के भूमि संसाधन विभाग ने उपर्युक्त सुझाव के संबंध में लिखित उत्तर में निम्नवत् कथन दिया: (ज्ञापन का पृष्ठ 16)

''इस सुझाव का अनुपालन हो गया है तथा अधिनियम के खण्ड 33(4) के संशोधन परंतुक में यह सबूत दिया गया है कि मुख्तारनामा का निष्पादन करने वाला व्यक्ति जीवित है।''

14.6 समिति पाती है कि विधेयक के खंड 14 में रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 33 की उपधारा (4) को ''साबित किया जा सकेगा'' शब्दों के स्थान पर ''साबित किया जाएगा'' शब्द प्रतिस्थापित करते हुए और ''परंतु इस आशय का सबूत कि मुख्तारनामा निष्पादित करने वाला व्यक्ति जीवित है, उपस्थापित किया जाएगा'' परंतुक अंत:स्थापित करते हुए संशोधित किए जाने का प्रस्ताव किया गया है। समिति इस संशोधन का समर्थन करते हुए यह इच्छा व्यक्त करती है कि सरकार को उस दस्तावेज, जिसे निष्पादकों द्वारा विधेयक की धारा 33 में सुझाव दिए गए परंतुक के अधीन अपेक्षित शर्त के अनुपालन में उपस्थापित किया जा सके, का नाम बताने की संभावना का पता लगाना चाहिए।

विधेयक का खंड पंद्रह: धारा 35—क्रमश: निष्पादन की स्वीकृति और प्रत्याख्यान संबंधी प्रक्रिया

15.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 35 में विद्यमान उपांतरण के अनुसार:

(1) (क) यदि दस्तावेज को निष्पादित करने वाले सब व्यक्ति रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर के समक्ष स्वयं उपसंजात होते हैं और वह उन्हें स्वयं जानता है या यदि उसका अन्यथा समाधान हो जाता है कि वे वही व्यक्ति हैं, जो व्यक्ति होने का वे अपनी बाबत व्यपदेश करते हैं, और यदि दस्तावेज के निष्पादन को वे सब स्वीकृत कर लेते हैं, अथवा

(ख) जबकि कोई व्यक्ति प्रतिनिधि, समनुदेशिती या अभिकर्ता द्वारा उपसंजात होता है, ऐसा प्रतिनिधि, समनुदेशिती या अभिकर्ता निष्पादन को स्वीकार कर लेता है, अथवा

(ग) यदि दस्तावेज को निष्पादित करने वाला व्यक्ति मर गया है और उसका प्रतिनिधि या समनुदेशिती रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर के समक्ष उपसंजात होता है और निष्पादन को स्वीकार कर लेता है,

तो रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर दस्तावेज का, धारा 58 से लेकर धारा 61 तक की धाराओं में, जिनके अंतर्गत ये दोनों धाराएं भी हैं, निर्दिष्ट तौर पर रजिस्ट्रीकरण करेगा।

(2) रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर इस उद्देश्य से कि वह अपना समाधान कर ले कि उसके समक्ष उपसंजात होने वाले व्यक्ति वही व्यक्ति है जो व्यक्ति होने का वे अपनी बाबत व्यपदेश करते हैं या इस अधिनियम द्वारा अनुध्यात किसी भी अन्य प्रयोजन के लिए अपने कार्यालय में उपस्थित किसी भी व्यक्ति की परीक्षा कर सकेगा।

(3) (क) यदि कोई व्यक्ति, जिसके द्वारा दस्तावेज का निष्पादित होना तात्पर्यित है उसके निष्पादन का प्रत्याख्यान करे, अथवा

(ख) यदि कोई ऐसा व्यक्ति रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर को अप्राप्तवय, जड या पागल प्रतीत होता है, अथवा

(ग) यदि कोई व्यक्ति, जिसके द्वारा दस्तावेज का निष्पादित होना तात्पर्यित है, मर गया है और उसका प्रतिनिधि या समनुदेशिती उसके निष्पादन का प्रत्याख्यान करे,

तो रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर ऐसे प्रत्याख्यान करने वाले, प्रतीत होने वाले या मृत व्यक्ति का जहां तक संबंध है वहां तक दस्तावेज को रजिस्ट्रीकृत करने से इंकार कर देगा:

परन्तु जहां कि ऐसा ऑफिसर रजिस्ट्रार है वहां वह भाग 12 में विहित प्रक्रिया का अनुसरण करेगा:

परन्तु यह और भी कि राज्य सरकार शासकीय राजपत्र में अधिसूचना द्वारा यह घोषित कर सकेगी कि ऐसे दस्तावेजों के बारे में जिनके निष्पादन का प्रत्याख्यान किया गया है, उस अधिसूचना में नामित कोई भी उपरजिस्ट्रार इस उपधारा और धारा 12 के प्रयोजनों के लिए रजिस्ट्रार समझा जाएगा।]

15.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 के द्वारा मूल अधिनियम की धारा 35 में एतद्द्वारा संशोधन किया जाना अभिप्रेत है:—

मूल अधिनियम की धारा 35 में—

(i) उपधारा (1) के खण्ड (क) में ''स्वयं उपसंजात'' शब्दों के पश्चात् ''यथा स्थिति अथवा इलैक्ट्रॉनिक साधनों के माध्यम से'' शब्द अंत:स्थापित'' किए जाएं;

(ii) उपधारा (3) में—

(क) खण्ड (ग) में अंत में 'अथवा' शब्द अंत:स्थापित किया जाएगा।

(ख) खण्ड (ग) के बाद तथा ''रजिस्ट्रीकरण अफसर इंकार करेगा'' शब्दों से पूर्व निम्नलिखित खण्ड अंत:स्थापित किया जाएगा, यथा ''

(घ) ऐसी परिस्थितियों में तथा ऐसे दस्तावेजों पर जिन्हें विदित किया जा सके।''

15.3 इस खण्ड में ''क्रमश: निष्पादन की अभिस्वीकृति और अस्वीकरण की प्रक्रिया'' से संबंधित अधिनियम की धारा 35 में संशोधन अभिप्रेत है। विधेयक में प्रस्ताव है कि उक्त धारा के उप-धारा (1) के खंड (क) में संशोधन करके स्वयं उपसंजात होते हैं ''शब्दों के पश्चात्'' यथास्थिति अथवा इलैक्ट्रानिक साधनों के माध्यम से शब्द रखे जाएंगे। आगे उक्त धारा की उप-धारा 3 में संशोधन अभिप्रेत है ताकि खंड (घ) उपस्थापित किया जा सके जिसमें यह व्यवस्था है कि रजिस्ट्रीकरण आफिसर ऐसी परिस्थितियों में तथा ऐसे दस्तावेजों पर, जिन्हें विहित किया जा सके, रजिस्टर करने से इंकार करेगा।

15.4 उत्तर प्रदेश सरकार का यह विचार है कि प्रस्तावित संशोधन कम्प्यूटरीकृत पंजीकरण को और अधिक प्रभावी बनाना चाहता है और इसलिए उत्तर प्रदेश सरकार प्रस्तावित संशोधन से सहमत है।

15.5 केरल सरकार की यह राय है कि नये खण्ड को अंत:स्थापित करने से नये क्रेता की बजाय मालिकाना हक और कब्जे के बिना उन व्यक्तियों, जो पहले ही उस सम्पत्ति को किन्हीं अन्य को हस्तांतरित कर चुके हैं या स्थायी रूप से उससे अलग हो चुके हैं, द्वारा स्थावर सम्पदा के फर्जी हस्तांतरण पर रोक लगाना अभिप्रेत है। नये खण्ड (ङ) की अंत:स्थापना से पंजीकरण अधिकारी को प्रतिरूपण का पता लगाने और उसे रोकने में सहायता मिलेगी। धारा 35 की उपधारा (3) के खण्ड (ङ) के बाद नये खण्ड (घ) और (ङ) की अंत:स्थापना से इस सुझाव के साथ सहमत है कि इन शब्दों— ''पंजीकरण अधिकारी दस्तावेज को पंजीकृत करने से ऐसे मना करेगा जैसे कि वह व्यक्ति मृत हो'' को इस अधिनियम की धारा 35 की उप-धारा (3) के प्रथम परंतुक के पहले और प्रस्तावित खंड (ङ) के बाद अंत:स्थापित किया जायेगा।

15.6 गुजरात और मध्य प्रदेश की सरकारें प्रस्तावित संशोधन से सहमत हैं।

15.7 समिति को प्रस्तुत एक ज्ञापन में यह सुझाव दिया गया कि दस्तावेज का निष्पादन करने वाले व्यक्ति को इलेक्ट्रॉनिक माध्यमों से प्रस्तुत होने की अनुमति देना एक स्वागत योग्य कदम है क्योंकि यह पंजीकरण की प्रक्रिया को और सुविधाजनक बनाता है परंतु उचित रक्षोपाय किये जाने चाहिए।

15.8 इलेक्ट्रॉनिक माध्यमों से उपस्थित होने के लिए रक्षोपाय के बारे में भूमि संसाधन विभाग ने यह स्पष्ट किया है कि ई-दस्तावेजों के पंजीकरण को मना करने से संबंधित नियम बनाने की शक्ति राज्य सरकारों को दी गयी है और राज्यों की विशिष्ट परिस्थिति के अनुसार ये नियम बनाये जा सकते हैं।

15.9 समिति पाती है कि विधेयक के खंड 15 का आशय अधिनियम की धारा 35 में संशोधन करना है जो कि निष्पादन की स्वीकृति और प्रत्याख्यान पर प्रक्रिया से संबंधित है। विधेयक में सुझाए गए संशोधन निष्पादनकर्ताओं को रजिस्ट्रीकर्ता

ऑफिसर के समक्ष स्वयं उपसंजात होने की बजाय विकल्प के रूप में इलेक्ट्रॉनिक साधनों के उपयोग की अनुमति देते हैं। समिति इस बात की सराहना करती है कि बदले हुए प्रौद्योगिकीय परिदृश्य में यह वांछनीय कदम है कि इलेक्ट्रॉनिक साधनों का उपयोग किया जाए क्योंकि यह निष्पादनकर्ताओं के लिए अधिक सुगम होगा और इससे रजिस्ट्रीकरण प्रक्रिया में समय भी कम लगेगा। तथापि, समिति चाहती है कि समुचित सुरक्षोपाय तंत्र विकसित किया जाए ताकि कोई भी अनैतिक तत्व नई प्रणाली का लाभ न उठा सकें। इस संदर्भ में धारा 32 के संबंध में समिति की टिप्पणियों को ध्यान में रखा जाए।

विधेयक का खंड सोलहः धारा 52—दस्तावेज के उपस्थापित किये जाने पर रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसरों के कर्तव्य

16.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 52 में मौजूदा प्रावधान निम्न प्रकार हैं:—

(1) (क) दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित किए जाने की तारीख, समय और स्थान धारा 32क के अधीन लगाए गए फोटोचित्र और अंगुली छापा, तथा उसे उपस्थापित करने वाले हर व्यक्ति के हस्ताक्षर ऐसे हर दस्तावेज पर उसके उपस्थापित किए जाने के समय पृष्ठांकित किए जाएंगे;

(ख) ऐसे दस्तावेज के लिए रसीद रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर उसे उपस्थापित करने वाले व्यक्ति को देगा, तथा

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

(2) ऐसी सब पुस्तकें ऐसे अन्तरालों पर और ऐसी रीति से जैसे या जैसेकि महानिरीक्षक समय-समय पर विहित करे, अधिप्रमाणीकृत की जाएगी।

16.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 मूल अधिनियम की धारा 52 को निम्न प्रकार से संशोधित करना है:—

मूल अधिनियम की धारा 52 की उपधारा (1) के खंड (ग) में निम्नलिखित परंतुक अंत:स्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—

''परंतु जब कोई दस्तावेज इलेक्ट्रॉनिक साधनों के माध्यम से रजिस्ट्रीकृत किया जाता है, तो इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा बनाए गए नियमों का पालन किया जाएगा।''

16.3 इस खण्ड में ''दस्तावेज प्रस्तुत किए जाने पर रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारियों के कर्तव्य'' से संबंधित अधिनियम की धारा 52 में संशोधन करके इलेक्ट्रॉनिक रजिस्ट्रेशन को

सुविधाजनक बनाना अभिप्रेत है। उक्त धारा की उपधारा (1) के खण्ड (ग) में संशोधन किए जाने का प्रस्ताव है ताकि यह व्यवस्था की जा सके कि जब इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से कोई दस्तावेज रजिस्ट्रीकृत किया जाता है तो इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा बनाए गए नियमों का पालन किया जाएगा।

16.4 उत्तर प्रदेश, गुजरात और मध्य प्रदेश की सरकारें प्रस्तावित संशोधन से सहमत हैं।

16.5 केरल सरकार इस संशोधन के साथ सहमत है कि धारा 52 की उपधारा (1) के खंड (क) में इन शब्दों, अंकों और अक्षर ''धारा 32क के तहत निर्धारित फोटोचित्र और हस्तरूप'' के बदले में इन शब्दों, अंकों और अक्षर ''धारा 32क के तहत लगाये गये फोटोचित्र और अंगूठे की छाप'' को प्रतिस्थापित किया जाएगा।

16.6 ओडिशा सरकार ने अपने लिखित नोट में निम्नलिखित सुझाव दिया:—

''मूल अधिनियम की धारा 52 की उप-धारा (1) के खंड 'ग' में चार शब्दों 'उसके लिए विनियोजित पुस्तक' के बाद इन चार शब्दों 'इलेक्ट्रॉनिक या किसी अन्य भंडारण यंत्र में सुरक्षित रखा जाये' को अंत:स्थापित किया जायेगा।''

16.7 समिति पाती है कि मूल अधिनियम की धारा 52 में रजिस्ट्रीकरण हेतु दस्तावेजों के उपस्थापित किए जाने पर रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसरों के कर्तव्य दिए गए हैं। धारा 52 में प्रस्तावित संशोधन के तहत एक परंतुक जोड़ा जाना है कि जब कोई दस्तावेज इलेक्ट्रॉनिक साधनों के माध्यम से रजिस्ट्रीकृत किया जाता है तो इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा बनाए गए नियमों का पालन होगा। इस संबंध में सुझाव प्राप्त हुए हैं कि ''अथवा इलेक्ट्रॉनिक अथवा अन्य भंडारण उपकरण में भंडारित'' शब्दों को भी धारा 52 की उपधारा (1) के खंड (ग) में अंत:स्थापित किया जाए। अत:, समिति सिफारिश करती है कि उक्त खंड की धारा 52 में अंत:स्थापन के सुझाव पर सरकार द्वारा समुचित रूप से विचार किया जाए।

विधेयक का खंड सत्रह: धारा 57—रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर कुछ पुस्तकों और अनुक्रमणिकाओं का निरीक्षण करने देंगे और प्रविष्टियों की प्रमाणित प्रतियां देंगे

17.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 57 के मौजूदा उपबंध को निम्नवत् पढ़ा जाए:—

(1) इस निमित्त संदेय फीसों का पूर्व संदाय किए जाने की शर्त के अध्यधीन रहते हुए पुस्तक संख्यांक 1 और 2 पुस्तक संख्यांक 1 से संबंधित अनुक्रमणिकाएं ऐसे किसी व्यक्ति द्वारा सब समयों पर निरीक्षण के लिए खुली रहेंगी जो उनका निरीक्षण करने के लिए आवेदन करे और धारा 62 के उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए ऐसी पुस्तकों में की प्रविष्टियों की प्रतियां ऐसी प्रतियों के लिए आवेदन करने वाले सब व्यक्तियों को दी जाएंगी।

(2) उन्हीं उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए पुस्तक संख्यांक 3 की और उससे संबंधित अनुक्रमणिकाओं में की प्रविष्टियों की प्रतियां उन दस्तावेजों का, जिनसे कि ऐसी प्रविष्टियां संबंधित हैं, निष्पादन करने वाले व्यक्तियों को या उनके अभिकर्ताओं की ओर निष्पादियों की मृत्यु के पश्चात् (न कि उसके पूर्व) ऐसी प्रतियों के लिए आवेदन करने वाले किसी भी व्यक्ति को दी जाएगी।

(3) उन्हीं उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए पुस्तक संख्यांक 4 में की और उससे संबंधित अनुक्रमणिका में की प्रविष्टियों की प्रतियां उन दस्तावेजों का, जिनके प्रति ऐसी प्रविष्टियां क्रमशः निर्देश करती हैं, निष्पादित करने वाले या उससे व्युत्पन्न अधिकार के अधीन दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति को या उसके अभिकर्ता या प्रतिनिधि को दी जाएगी।

(4) पुस्तक संख्यांक 3 और 4 में की प्रविष्टियों के लिए इस धारा के अधीन अपेक्षित तलाशी केवल रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर द्वारा ली जाएगी।

(5) इस धारा के अधीन दी गई सब प्रतियां रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर द्वारा हस्ताक्षरित और मुद्रांकित की जाएंगी और मूल दस्तावेजों की अन्तर्वस्तुओं को साबित करने के प्रयोजनों के लिए ग्राह्य होंगी।

17.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 का आशय मूल अधिनियम की धारा 57 में निम्नवत् संशोधन करने से है:—

मूल अधिनियम की धारा 57 में,—

(क) उपधारा (1) में, ''पुस्तक संख्यांक 1 और 2'' शब्दों और अंकों के स्थान पर, ''पुस्तक संख्यांक 1, 2 और 4'' शब्द और अंक रखे जाएंगे;

(ख) उपधारा (3) का लोप किया जाएगा;

(ग) उपधारा (4) में, ''पुस्तक संख्यांक 3 और 4'' शब्दों और अंकों के स्थान पर ''पुस्तक संख्यांक 3'', शब्द और अंक रखे जाएंगे।

17.3 इस खण्ड में ''रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारियों को कुछेक बुकों तथा सूचियों का निरीक्षण करने की अनुमति देने और प्रविष्टियों की अनुप्रमाणित प्रतियां देने'' संबंधी अधिनियम की धारा 57 को संशोधित करके पारदर्शिता सुनिश्चित करना अभिप्रेत है। उक्त धारा में संशोधन किए जाने का प्रस्ताव है। ताकि यह व्यवस्था की जा सके कि विविध रजिस्टर से संबंधित बुक-4 को, वृहत्तर पारदर्शिता सुनिश्चित करने के लिए जनता द्वारा निरीक्षण के लिए खुला रखने का प्रस्ताव है।

17.4 उत्तर प्रदेश, केरल, गुजरात और मध्य प्रदेश सरकार प्रस्तावित संशोधन से सहमत है।

17.5 समिति नोट करती है कि मूल अधिनियम की धारा 57 कुछ पुस्तकों और अनुक्रमणिकाओं के निरीक्षण और प्रविष्टियों की प्रमाणित प्रतियां देने से संबंधित है।

विधेयक के खंड 17 का आशय पुस्तक 4 का भी निरीक्षण करने की अनुमति दिए जाने संबंधी संशोधन किए जाने से है क्योंकि इससे प्रक्रिया में अत्यधिक पारदर्शिता आएगी और रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में दस्तावेजों तक जनता की पहुंच व्यापक होगी।

विधेयक का खंड अठारहः धारा 60—रजिस्ट्रीकरण का प्रमाणपत्र

18.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 60 के मौजूदा उपबंधों को निम्नवत् पढ़ा जाए:—

(1) धाराओं 34, 35, 58 और 59 के उपबंधों का, जो रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित की गई किसी दस्तावेज को लागू है, अनुपालन हो जाने के पश्चात् रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर ऐसा प्रमाणपत्र, जिसमें रजिस्ट्रीकरण शब्द अंतर्विष्ट हो उस पुस्तक के संख्यांक और पृष्ठ के सहित, जिसमें उस दस्तावेज की नकल की गई है, उस पर पृष्ठांकित करेगा।

(2) ऐसा प्रमाणपत्र रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर द्वारा हस्ताक्षरित, मुद्रांकित और दिनांकित किया जाएगा और जब वह यह साबित करने के प्रयोजन के लिए ग्राह्य होगा कि वह दस्तावेज इस अधिनियम द्वारा उपबंधित रीति से सम्यक् रूप में रजिस्ट्रीकृत की गई है और धारा 59 में निर्दिष्ट पृष्ठांकनों में वर्णित तथ्य वैसे ही घटित हुए हैं जैसेकि उसमें वर्णित हैं।

18.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 का आशय मूल अधिनियम की धारा 60 में निम्नवत् संशोधन करने से है:—

मूल अधिनियम की धारा 60 की उपधारा (1) में, ''उस दस्तावेज की नकल की गई है'' शब्दों के पश्चात्, ''या उस दस्तावेज की सही प्रति फाइल की गई है'' शब्द अंत:स्थापित किए जाएंगे।

18.3 इस खण्ड में ''रजिस्ट्रीकरण का प्रमाणपत्र'' से संबंधित अधिनियम की धारा 60 में संशोधन करना अभिप्रेत है। उक्त धारा की उपधारा (1) में संशोधन करने का प्रस्ताव है ताकि ''दस्तावेज की नकल की गई है'' शब्दों के पश्चात् ''या उस दस्तावेज की सही प्रति फाइल की गई है'' शब्द अंत:स्थापित किया जा सके।

18.4 उत्तर प्रदेश, केरल, गुजरात और मध्य प्रदेश सरकार प्रस्तावित संशोधन से सहमत है।

18.5 ओडिशा सरकार ने अपने लिखित नोट में समिति को निम्नवत् बताया:—

''मूल अधिनियम की धारा 60 में उपधारा (1) में 'रजिस्ट्रीकृत' के पश्चात् अथवा जहां दस्तावेज इलेक्ट्रानिक अथवा अन्य उपकरणों में भंडारित हैं, प्रमाणपत्र में 'रजिस्ट्रीकृत' शब्द दस्तावेज संख्या, वर्ष, पुस्तक संख्या और तिथि अन्तर्विष्ट होनी चाहिए, को अंत में अंत:स्थापित किया जाए।''

18.6 समिति नोट करती है कि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 60 में रजिस्ट्रीकरण का प्रमाणपत्र संबंधी प्रावधान है। विधेयक के खंड 18 का आशय धारा 60 की उपधारा (1) के अंत में ''अथवा दस्तावेज की सही प्रति फाइल की गई है'' शब्दों को जोड़कर धारा 62 में संशोधन करना है। समिति पाती है कि इलेक्ट्रानिक अथवा अन्य उपकरण में भंडारित दस्तावेज का उल्लेख करने के संबंध में कुछ सुझाव प्राप्त हुए हैं। अतः, समिति सिफारिश करती है कि दिए गए इन सुझावों पर विचार किया जाए ताकि विधेयक में प्रस्तावित संशोधनों के साथ-साथ धारा में उपयुक्त संशोधन किए जा सकें।

विधेयक का खंड उन्नीसः धारा 61—पृष्ठांकनों और प्रमाणपत्र की नकल की जायेगी और दस्तावेज लौटा दिए जाएंगे

19.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 61 के मौजूदा उपबंध को निम्नवत् पढ़ा जाए:—

(1) धाराओं 59 और 60 में निर्दिष्ट और वर्णित पृष्ठांकनों और प्रमाणपत्र की नकल तदुपरि रजिस्ट्रीकरण पुस्तक के पार्श्व में की जाएगी और धारा 21 में वर्णित मानचित्र या रेखांक की (यदि कोई हो) नकल पुस्तक संख्यांक 1 में फाइल की जाएगी।

(2) दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण के बारे में 'तदुपरि यह समझा जाएगा कि वह पूरा हो गया है और तब उस व्यक्ति की, जिसने उसे रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित किया था या ऐसे अन्य व्यक्ति को (यदि कोई हो) जैसा उसने धारा 52 में वर्णित रसीद में लिखित रूप में एतन्निमत नामनिर्दिष्ट किया है, लौटा दी जाएगी।

19.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 का आशय मूल अधिनियम की धारा 61 में निम्नवत् संशोधन करने से है:—

मूल अधिनियम की धारा 61 में,—

(क) उपधारा (1) के स्थान पर, निम्नलिखित धाराएं रखी जाएंगी, अर्थात्—

''(1) धारा 59 और धारा 60 में निर्दिष्ट और वर्णित पृष्ठांकनों और प्रमाणपत्र की नकल तदुपरि दस्तावेज के साथ उपस्थापित दस्तावेज की सही प्रति में की जाएगी और धारा 21 में वर्णित मानचित्र या रेखांक, यदि कोई हों, की सही प्रति दस्तावेज की सही प्रति के साथ पुस्तक संख्यांक 1 में फाइल की जाएगी।

(1क) इलैक्ट्रानिक साधनों के माध्यम से तैयार किए गए पृष्ठांकन पन्ने तथा हस्ताक्षर पन्ने को दस्तावेज के साथ स्कैन किया जाएगा और उन्हें तदनुसार संख्यांकित किया जाएगा:

परन्तु रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर के कार्यालय में, जिसे राज्य सरकार द्वारा कम्प्यूटरीकृत कार्यालय के रूप में अधिसूचित किया गया है, मदों की नकल इलेक्ट्रॉनिक युक्तियों का प्रयोग करके की जाएगी।''

19.3 इस खण्ड में ''नकल किए जाने वाले पृष्ठांकन और प्रमाणपत्र और लौटाए गए दस्तावेज'' से संबंधित अधिनियम की धारा 61 में संशोधन करना अभिप्रेत है। उक्त धारा में संशोधन किए जाने का प्रस्ताव है ताकि रजिस्टरबुक तथा पुस्तक 1 में इलेक्ट्रॉनिक माध्यमों के द्वारा पृष्ठांकनों, प्रमाणपत्र तथा नक्शे और योजना की प्रतियां रखने के लिए व्यवस्था की जा सके।

19.4 उत्तर प्रदेश, केरल, गुजरात और मध्य प्रदेश सरकार प्रस्तावित संशोधन से सहमत है।

19.5 पश्चिम बंगाल सरकार ने एक लिखित नोट में बताया है कि पृष्ठांकन और हस्ताक्षर पन्ने की स्कैनिंग की आवश्यकता नहीं है।

19.6 समिति पाती है कि 'रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908' की धारा 61 पृष्ठांकन और प्रमाणपत्र की नकल करने और दस्तावेजों को लौटाए जाने से संबंधित है। विधेयक के खंड 19 का आशय उपधारा (1) को प्रतिस्थापित करना है जिससे रजिस्ट्रीकरण कार्यालय इलेक्ट्रानिक साधनों के माध्यम से तैयार किए गए पृष्ठांकन पन्नों और हस्ताक्षर पन्नों तथा साथ ही इलेक्ट्रॉनिक उपकरणों के प्रयोग से मदों की नकल करने पर नजर रख सकेगा। समिति प्रस्तावित संशोधन की सराहना करती है और इसका समर्थन भी करती है।

विधेयक का खंड बीस: धारा 64—जहां कि दस्तावेज कई उप-जिलों में की भूमि से संबंधित हैं, वहां प्रक्रिया

20.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 64 के वर्तमान प्रावधान में निम्नवत् कहा गया है:—

''हर उप-रजिस्ट्रार ऐसी स्थावर संपत्ति से जो पूर्णत: उसके अपने उपजिले में स्थित नहीं है, संबंधित निर्वसीयती दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण पर उसका और उस पर के पृष्ठांकन और प्रमाणपत्र का (यदि कोई हो) ज्ञापन तैयार करेगा और जिस रजिस्ट्रार के वह स्वयं अधीनस्थ है उसके अधीनस्थ हर अन्य उस उप-रजिस्ट्रार को भेजेगा जिसके उपजिले में ऐसी संपत्ति का कोई भाग स्थित है और ऐसा उप-रजिस्ट्रार अपनी पुस्तक संख्यांक 1 में उस ज्ञापन को फाइल करेगा।''

20.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 का आशय मूल अधिनियम की धारा 64 में निम्नलिखित संशोधन करना है:—

''मूल अधिनियम की धारा 64 में ''तत्संबंधी पृष्ठांकन और प्रमाणपत्र (यदि कोई हो)'' शब्दों और कोष्ठकों के पश्चात् ''यथास्थिति, कागज प्रति के रूप में या इलेक्ट्रॉनिक रूप में'' शब्द अंत:स्थापित किए जाएंगे।''

20.3 इस खंड का आशय अधिनियम की धारा 64 में संशोधन करने से है जो कि 'जहां कि दस्तावेज कई उप जिलों में की भूमि से संबंधित है, वहां प्रक्रिया' से संबंधित है। विधेयक में उक्त धारा में संशोधन करने का प्रस्ताव किया गया है ताकि उप रजिस्ट्रार द्वारा ज्ञापन, पृष्ठांकन और प्रमाणपत्रों को इलेक्ट्रानिक रूप में बनाने की व्यवस्था की जा सके, जब विभिन्न उप-जिलों में ऐसे दस्तावेज भूमि से संबद्ध हों।

20.4 उत्तर प्रदेश, केरल, गुजरात और मध्य प्रदेश सरकार प्रस्तावित संशोधन से सहमत हैं।

20.5 पश्चिम बंगाल सरकार ने अपने लिखित टिप्पण में बताया कि कहीं पर भी रजिस्ट्रीकरण कराने की अवधारणा को लागू किए जाने के पश्चात् इलेक्ट्रानिक रूप में या मुद्रित रूप में दस्तावेज भेजना दुष्कर कार्य होगा। यही नहीं, केन्द्रीयकृत रजिस्ट्रीकरण प्रणाली में सभी रजिस्ट्रीकरण डाटा केन्द्रीय सर्वर में रखे जाते हैं न कि रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर के कार्यालय में। अतः इस धारा की अनुप्रयोज्यता में छूट दी जाए।

20.6 समिति पाती है कि 'रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908' की धारा 64 विभिन्न उप-जिलों में भूमि से संबंधित दस्तावेज के बारे में प्रक्रिया से संबंधित है। विधेयक का खंड 20 इलेक्ट्रॉनिक माध्यमों में तैयार प्रति को शामिल करने हेतु धारा 64 में संशोधन की मांग करता है। तथापि समिति पाती है कि समिति एक से अधिक जिलों में संपत्ति के अवस्थित होने की स्थिति में ऐसे प्रत्येक जिले में दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण की आवश्यकता पर पहले ही जोर दे चुकी है और इसलिए, इस संबंध में इस प्रतिवेदन में पहले ही सिफारिश कर चुकी है। तथापि, समिति अपनी उपर्युक्त टिप्पणियों के अध्यधीन धारा 64 में संशोधन का अनुमोदन करती है।

विधेयक का खंड इक्कीसः धारा 65—जहां कि दस्तावेज कई जिलों में की भूमि से संबंधित हैं वहां प्रक्रिया

21.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 65 के वर्तमान प्रावधान में निम्नलिखित कहा गया है:—

(1) हर उप-रजिस्ट्रार एक से अधिक जिलों में स्थित स्थावर संपत्ति से संबंधित निर्वसीयती दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण पर उसकी और उस पर के पृष्ठांकन और प्रमाणपत्र की (यदि कोई हो) प्रति, धारा 21 में वर्णित मानचित्र या रेखांक की (यदि कोई हो) प्रति के सहित उस जिले से, जिसमें उसका अपना उप-जिला स्थित है भिन्न हर एक ऐसे जिले के रजिस्ट्रार को भी भेजेगा जिसमें ऐसी संपत्ति का कोई भाग स्थित है।

(2) रजिस्ट्रार उसकी प्राप्ति पर दस्तावेज की प्रति और मानचित्र या रेखांक की (यदि कोई हो) प्रति अपनी पुस्तक संख्यांक 1 में फाइल करेगा और दस्तावेज का ज्ञापन अपने अधीनस्थ उन उप-रजिस्ट्रारों में से हर एक को अग्रेषित करेगा। जिसके उप-जिलों में ऐसी संपत्ति का कोई भी भाग स्थित है और हर उप-रजिस्ट्रार जिसे ऐसा ज्ञापन प्राप्त हुआ है, उसे अपनी पुस्तक संख्यांक 1 में फाइल करेगा।

21.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 का आशय मूल अधिनियम की धारा 65 में निम्नवत् संशोधन करना है:—

''मूल अधिनियम की धारा 65 में उपधारा (1) में ''तत्संबंधी पृष्ठांकन और प्रमाण-पत्र (यदि कोई हो)'' शब्दों और कोष्ठकों के पश्चात् ''कागज प्रति के रूप में या इलेक्ट्रॉनिक रूप में, जैसी भी स्थिति हो'', शब्द अंत:स्थापित किए जाएंगे।''

21.3 इस खंड का आशय अधिनियम की धारा 65 में संशोधन करना है जो कि ''जहां कि दस्तावेज कई जिलों में भूमि से संबंधित हैं, वहां प्रक्रिया'' से संबंधित है। विधेयक में उक्त धारा में संशोधन किया जाना प्रस्तावित है ताकि उप-रजिस्ट्रार द्वारा दस्तावेजों, पृष्ठांकन और प्रमाणपत्र की प्रतियां इलेक्ट्रानिक रूप में अग्रेषित करने की व्यवस्था की जा सके जब विभिन्न जिलों में दस्तावेज भूमि से संबद्ध हों।

21.4 उत्तर प्रदेश, केरल, गुजरात और मध्य प्रदेश सरकार प्रस्तावित संशोधन से सहमत है।

21.5 पश्चिम बंगाल सरकार ने अपने लिखित टिप्पण में बताया कि कहीं भी रजिस्ट्रीकरण कराने की अवधारणा को लागू किए जाने के पश्चात् इलेक्ट्रॉनिक रूप में या मुद्रित रूप में दस्तावेज भेजना दुष्कर कार्य होगा। यही नहीं, केन्द्रीयकृत रजिस्ट्रीकरण प्रणाली में सभी रजिस्ट्रीकरण डाटा केन्द्रीय सर्वर में रखे जाते हैं, न कि रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर के कार्यालय में। अत:, इस धारा की अनुप्रयोज्यता में छूट दी जाए।

21.6 समिति पाती है कि 'रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908' की धारा 65 विभिन्न जिलों में भूमि से संबंधित दस्तावेज के बारे में प्रक्रिया से संबंधित है। विधेयक का खंड 21 इलेक्ट्रॉनिक माध्यमों से तैयार प्रति को शामिल करने हेतु धारा 65 में संशोधन की मांग करता है। तथापि समिति पाती है कि समिति एक से अधिक जिलों में संपत्ति के अवस्थित होने की स्थिति में ऐसे प्रत्येक जिले में दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण की आवश्यकता पर पहले ही जोर दे चुकी है और इसलिए, इस संबंध में इस प्रतिवेदन में पहले ही सिफारिश कर चुकी है। तथापि, समिति अपनी उपर्युक्त टिप्पणियों के अध्यधीन धारा 65 में संशोधन का अनुमोदन करती है।

विधेयक का खंड बाईस: धारा 66—भूमि से संबंधित दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के पश्चात् प्रक्रिया

22.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 66 के मौजूदा प्रावधान में निम्नवत् कहा गया है—

(1) स्थावर संपत्ति से संबंधित किसी भी निर्वसीयती, दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण पर रजिस्ट्रार का ज्ञापन अपने अधीनस्थ ऐसे हर एक उप-रजिस्ट्रार को अग्रेषित करेगा जिसके उप जिलों में ऐसी संपत्ति का कोई भी भाग स्थित है।

(2) रजिस्ट्रार ऐसे दस्तावेज की प्रति धारा 21 में वर्णित मानचित्र या रेखांक की (यदि कोई हो) प्रति के सहित हर अन्य रजिस्ट्रार को भी अग्रेषित करेगा जिसके जिले में ऐसी संपत्ति का कोई भी भाग स्थित है।

(3) ऐसा रजिस्ट्रार ऐसी कोई भी प्रति प्राप्त होने पर उसे अपनी पुस्तक संख्यांक 1 में फाइल करेगा और प्रति का ज्ञापन भी अपने अधीनस्थ उन उप-रजिस्ट्रारों में से हर एक को भेजेगा जिनके उप-जिले में संपत्ति का कोई भी भाग स्थित है।

(4) ऐसा हर उप-रजिस्ट्रार जिसे इस धारा के अधीन कोई ज्ञापन प्राप्त हुआ है उसे अपनी पुस्तक संख्यांक 1 में फाइल करेगा।

22.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 का आशय मूल अधिनियम की धारा 66 में निम्नवत् संशोधन करना है:—

''मूल अधिनियम की धारा 66 की उपधारा (2) में, ''मानचित्र या रेखांक की (यदि कोई हो)'' शब्दों और कोष्ठकों के पश्चात् ''यथास्थिति, कागज प्रति के रूप में या इलेक्ट्रॉनिक रूप में'' शब्द: अंत:स्थापित किए जाएंगे।''

22.3 इस खंड का आशय अधिनियम की धारा 66 में संशोधन करना है जो कि 'भूमि से संबंधित दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण के पश्चात् प्रक्रिया' से संबंधित है। विधेयक में उक्त धारा में संशोधन किया जाना प्रस्तावित है ताकि रजिस्ट्रार द्वारा अपने अधीनस्थ उप-रजिस्ट्रार को ज्ञापन, दस्तावेजों की प्रतियां इलेक्ट्रॉनिक रूप से अग्रेषित करने की व्यवस्था की जा सके, यदि ऐसे दस्तावेज रजिस्ट्रार द्वारा स्वयं रजिस्ट्रीकृत किए गए हैं।

22.4 उत्तर प्रदेश, केरल और गुजरात सरकार प्रस्तावित संशोधन से सहमत है।

22.5 पश्चिम बंगाल सरकार ने अपने लिखित टिप्पण में बताया कि कहीं पर भी रजिस्ट्रीकरण कराने की अवधारणा को लागू किए जाने के पश्चात् इलेक्ट्रॉनिक रूप में या मुद्रित रूप में दस्तावेज भेजना दुष्कर कार्य होगा। यही नहीं, केन्द्रीयकृत रजिस्ट्रीकरण प्रणाली में सभी रजिस्ट्रीकरण डाटा केन्द्रीय सर्वर में रखे जाते हैं न कि रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर के कार्यालय में, अत: इस धारा की अनुप्रयोज्यता में छूट दी जाए।

22.6 प्रस्तावित शब्दों के अंत:स्थापन का औचित्य सिद्ध करते हुए, भूमि संसाधन विभाग ने पृष्ठभूमि टिप्पण में निम्नवत् बताया:—

''इस खंड का आशय अधिनियम की धारा 66 में संशोधन करना है जो कि ''भूमि से संबद्ध दस्तावेजों के रजिस्ट्रेशन के पश्चात् की प्रक्रिया से संबंधित है''। उक्त धारा में संशोधन करना प्रस्तावित है ताकि उप-रजिस्ट्रार द्वारा दस्तावेजों, पृष्ठांकन और प्रमाणपत्र की प्रतियां इलेक्ट्रॉनिक रूप में अग्रेषित करने की व्यवस्था की जा सके, जब विभिन्न जिलों में दस्तावेज भूमि से संबद्ध हों।''

22.7 समिति पाती है कि 'रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908' भूमि से संबद्ध दस्तावेजों के रजिस्ट्रेशन के पश्चात् की प्रक्रिया से संबंधित है। विधेयक का खंड 22 इलेक्ट्रॉनिक माध्यमों में तैयार प्रति को शामिल करने हेतु धारा 66 में संशोधन की मांग करता है। तथापि समिति पाती है कि समिति एक से अधिक जिलों में संपत्ति के अवस्थित होने की स्थिति में ऐसे प्रत्येक जिले में दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण की आवश्यकता पर पहले ही जोर दे चुकी है और इसलिए, इस संबंध में इस प्रतिवेदन में पहले ही सिफारिश कर चुकी है। तथापि समिति अपनी उपर्युक्त टिप्पणियों के अध्यधीन धारा 66 में संशोधन का अनुमोदन करती है।

विधेयक का खंड तेईस: धारा 69—रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों का अधीक्षण करने और नियम बनाने की महानिरीक्षक की शक्ति

23.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 69 के वर्तमान प्रावधान में निम्नवत् कहा गया है:—

(1) महानिरीक्षक राज्य सरकार के अधीन राज्यक्षेत्र में के सब रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों पर साधारण अधीक्षण का प्रयोग करेगा, और–

(क) पुस्तकों, कागजों और दस्तावेजों को सुरक्षित अभिरक्षा के लिए उपबन्ध करने वाले;

(कक) उस रीति का जिसमें और उन रक्षोपायों का, जिनके अधीन रहते हुए, पुस्तकें धारा 16क की उपधारा (1) के अधीन कम्प्यूटर फ्लापियों या डिस्केटों में या किसी अन्य इलेक्ट्रॉनिक रूप में रखी जा सकेंगी, उपबंध करने वाले;

(ख) यह घोषणा करने वाले कि हर एक जिले में किन भाषाओं की बाबत यह समझा जाएगा कि वे उस जिले में साधारणत: प्रयुक्त होती हैं;

(ग) यह घोषणा करने वाले कि धारा 21 के अधीन कौन से प्रादेशिक खण्ड मान्य किए जाएंगे;

(घ) क्रमश: धाराओं 25 और 34 के अधीन अधिरोपित जुर्मानों की रकम विनियमित करने वाले;

(ङ) धारा 63 द्वारा रजिस्ट्रीकर्ता आफिसरों में निहित विवेक के प्रयोग का विनियमन करने वाले;

(च) उस प्ररूप का, जिसमें रजिस्ट्रीकर्ता आफिसरों को दस्तावेजों के ज्ञापन बनाने हैं, विनियमन करने वाले;

(छ) रजिस्ट्रारों और उप-रजिस्ट्रारों द्वारा अपने-अपने कार्यालयों में धारा 51 के अधीन रखी जाने वाली पुस्तकों के अधिप्रमाणीकरण का विनियमन करने वाले;

(छछ) उस रीति का, जिसमें धारा 88 की उपधारा (2) में निर्दिष्ट लिखत रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित की जा सकेगी, विनियमन करने वाले;

(ज) उन विशिष्टियों को, जो क्रमशः अनुक्रमणिकाओं 1, 2, 3 और 4 में अंतर्विष्ट की जानी हैं, घोषित करने वाले;

(झ) उस अवकाश दिन को घोषित करने वाले जो रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में मनाए जाएंगे; तथा

(ञ) रजिस्ट्रारों और उप-रजिस्ट्रारों की कार्यवाहियों का साधारणतः विनियमन करने वाले,

ऐसे नियम, जो इस अधिनियम से संगत हों, समय-समय पर बनाने की उसे शक्ति प्राप्त होगी।

(2) ऐसे बनाए गए नियम राज्य सरकार के अनुमोदन के लिए निवेदित किए जाएंगे और अनुमोदित किए जाने के पश्चात् वे शासकीय राजपत्र में प्रकाशित किए जाएंगे और प्रकाशन पर ऐसा प्रभाव रखेंगे मानो ये इस अधिनियम से अधिनियमित कर दिए गए हों।

23.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 का आशय मूल अधिनियम की धारा 69 में निम्नलिखित संशोधन करना है:—

मूल अधिनियम की धारा 69 की उपधारा (1) में,—

(क) खंड (झ) का लोप किया जाएगा;

(ख) खंड (ञ) के पश्चात् निम्नलिखित खंड अंतःस्थापित किए जाएंगे, अर्थात्—

"(ट) विभिन्न प्रकार के दस्तावेज उपस्थापित करने, निष्पादन, पृष्ठांकनों को ग्रहण किए जाने के लिए निष्पादकों की उपसंजाति की प्रक्रिया का तथा रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर के हस्ताक्षर करने और मुद्रा लगाने की रीति का, रजिस्ट्रीकरण फीस और अन्य फीस के संदाय के ढंग का तथा जब दस्तावेज रजिस्ट्रीकरण के लिए इलेक्ट्रॉनिक साधनों द्वारा उपस्थापित किया जाता है, तब ऐसी अन्य प्रक्रियाओं का विनियमन करने वाले;

(ठ) रजिस्ट्रीकरण की प्रक्रिया का विनियमन करने वाले;

(ड) उस रीति का जिसमें और उन रक्षोपायों का, जिनके अधीन रहते हुए पुस्तकें धारा 16क की उपधारा (1) के अधीन कम्प्यूटर फ्लापियों या डिस्केटों में या किसी अन्य इलेक्ट्रॉनिक रूप में रखी जा सकेंगी, उपबंध करने वाले;

(ढ) रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर के समक्ष उपस्थापित किसी दस्तावेज की शिनाख्त करने वाले साक्षियों का फोटोचित्र लेने की प्रक्रिया का विनियमन करने वाले;

(ण) जब दस्तावेज रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर के समक्ष इलेक्ट्रॉनिक साधनों द्वारा रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर के कार्यालय में उपस्थापित किया जाता है, तब दस्तावेजों के ऑनलाइन रजिस्ट्रीकरण का तथा रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर के समक्ष जांच का उपबंध करने वाले;

(त) दस्तावेजों की इलैक्ट्रॉनिक रूप में सुरक्षित रखने के लिए उनकी स्कैनिंग के लिए उपबंध करने वाले;

(थ) इलैक्ट्रॉनिक रूप में रजिस्ट्रीकृत दस्तावेजों के ज्ञापनों को भेजने का उपबंध करने वाले;

(द) उस रीति का जिसमें धारा 88 की उपधारा (2) में निर्दिष्ट लिखत रजिस्ट्रीकरण के लिए उपस्थापित की जा सकेगी, विनियमन करने वाले;

(ध) पुस्तकों, अनुक्रमणिकाओं का उनके भागों की पुनः नकल करने की रीति का विनियमन करने वाले।''

23.3 इस खण्ड में ''भूमि से संबद्ध दस्तावेजों के रजिस्ट्रेशन के पश्चात् की प्रक्रिया'' से संबंधित अधिनियम की धारा 69 में संशोधन करना अभिप्रेत है। उक्त धारा में संशोधन करने का प्रस्ताव है ताकि अधीक्षक रजिस्ट्रीकर्ता कार्यालयों के महानिरीक्षक को नियम बनाने की शक्तियां प्रदान की जा सकें।

23.4 उत्तर प्रदेश और गुजरात की सरकारें प्रस्तावित संशोधन से सहमत हैं।

23.5 केरल सरकार ने प्रस्तावित संशोधन से सहमत होते हुए कहा है कि उक्त संशोधन से रजिस्ट्रीकरण की प्रक्रिया का कम्प्यूटरीकरण संभव होगा और अधिक पारदर्शिता सुनिश्चित होगी तथा महानिदेशक रजिस्ट्रीकरण की शक्तियां व्यापक होंगी। इससे संबंधित सेवा तक जनता की पहुंच भी आसान होगी।

23.6 तमिलनाडु सरकार ने धारा 69(i) जो रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों में अनुपालनार्थ अवकाश घोषित किए जाने के संबंध में है, को बनाए रखने के बारे में एक लिखित टिप्पण में विचार व्यक्त किए हैं जो निम्नवत् है:—

''यह कहा जा सकता है कि विभिन्न राज्यों में धार्मिक और अन्य जरूरतों के आधार पर अवकाश घोषित किए जाते हैं। तद्नुरूप, राज्य सरकारें अवकाश की सूची घोषित करती हैं जिनका राज्य में पालन किया जाता है तथा निरपवाद रूप से महानिदेशक, रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों में उन्हीं दिनों को अवकाश के रूप में घोषित करते हैं। यदि प्रस्तावित संशोधन को अधिनियमित किया जाता है तो इससे महानिदेशक, रजिस्ट्रीकरण इस राज्य में रजिस्ट्रीकरण कार्यालय हेतु अवकाश घोषित करने से वंचित होंगे। अतएव यह विचार किया जाता है कि रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों में अनुपालनार्थ अवकाश घोषित करने की महानिदेशक, रजिस्ट्रीकरण को शक्ति प्रदान करने वाले वर्तमान उपबंध को बनाए रखा जाए।''

23.7 धारा 69(1) के लोप संबंधी उपर्युक्त मुद्दे पर, तमिलनाडु सरकार के प्रतिनिधि ने समिति के समक्ष साक्ष्य देते समय निम्नवत् बताया:—

''....अधिनियम की धारा 69 महानिदेशक (रजिस्ट्रीकरण) को विभिन्न गतिविधियों के संबंध में नियम बनाने की शक्तियां प्रदान करती है। उसमें हमारे अवकाश घोषित करने की शक्ति पहले से थी क्योंकि स्थानीय अवकाश अलग-अलग स्थानों पर अलग-अलग होते हैं और महानिदेशक को स्थानीय स्थिति की बेहतर जानकारी होती है। अब इस धारा के माध्यम से अवकाश घोषित करने की महानिदेशक की शक्ति वापस ले ली गई है। इसलिए यदि महानिदेशक को समुचित स्थानीय अवकाश घोषित करने की शक्ति प्रदान करने वाली इस धारा को बनाए रखा जाता है तो यह अच्छा होगा। धारा 69(i) रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों में अनुपालनार्थ अवकाश घोषित किए जाने के संबंध में है। यह विद्यमान उपबंध है। अब इसका लोप किए जाने का प्रस्ताव है। इसे बनाए रखा जाना चाहिए। महानिदेशक स्थानीय अवकाशों को घोषित कर सकता है। परन्तु हमारे राज्य में, जब कोई स्थानीय उत्सव या उसके जैसा कोई समारोह होता है तो कलक्टर (जिला समाहर्ता) को संबंधित जिलों में अवकाश घोषित करने की शक्ति होती है ताकि जनता संबंधित उत्सव मना सके। इस प्रकार संबंधित कलक्टर द्वारा घोषणा की जाती है कि ऐसे कार्यालयों में अवकाश होगा। महानिदेशक के पास भी यह शक्ति होती है कि वह उन जिलों में रजिस्ट्रीकरण का कार्य रोकने संबंधी विनियमन करे। इसलिए, हम चाहते हैं कि इस शक्ति को बनाए रखा जाए।''

23.8 पश्चिम बंगाल सरकार ने अपने लिखित टिप्पण में यह बताया है कि इसे संशोधित किया जाए ताकि रजिस्ट्रीकरण कार्यालय रजिस्ट्री किए जाने वाले दस्तावेजों की संख्या को ध्यान में रखते हुए किसी भी सरकारी अवकाश के दिन खुला रह सके।

23.9 निष्पादियों के दस्तावेजों/कार्डों की पहचान के सत्यापन के मुद्दे पर, गैर-सरकारी व्यक्ति/संस्था द्वारा समिति को सौंपे गए एक ज्ञापन में यह सुझाव दिया गया है कि सिर्फ आधार कार्ड जिरॉक्स जोड़ा जाए। इस संबंध में भूमि संसाधन विभाग ने अपने एक टिप्पण में निम्नवत् बताया है:—

''अधिनियम की धारा 69 के अंतर्गत दस्तावेजों का रजिस्ट्रीकरण/ई-रजिस्ट्रीकरण करने हेतु और निष्पादियों के दस्तावेजों/कार्डों की पहचान के सत्यापन हेतु नियम बनाने की शक्ति महानिदेशक, पंजीकरण को देने का प्रस्ताव किया गया है। इससे दस्तावेजों के फर्जी रजिस्ट्रीकरण से सुरक्षा मिलेगी। नियमों में, निष्पादियों के आधार कार्डों और अन्य कार्डों के प्रयोग पर विचार किया जाना चाहिए।''

23.10 समिति पाती है कि 'रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908' की धारा 69 रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों का अधीक्षण करने और नियम बनाने की महानिरीक्षक की शक्ति से संबंधित है। विधेयक का खंड 23 धारा 69 में संशोधन की मांग करता है जो प्रवृत्त होने पर रजिस्ट्रीकर्ता कार्यालयों में अवकाश घोषित करने की महानिरीक्षक

की शक्ति हटा लेगा और उन्हें विभिन्न प्रकार के दस्तावेजों आदि के रजिस्ट्रीकरण की प्रक्रिया को विनियमित करने हेतु नियम बनाने की अतिरिक्त शक्ति प्रदान करेगा। जहां तक अवकाश घोषित करने का संबंध है, राज्यों द्वारा आशंकाएं व्यक्त की गई हैं कि यदि तत्संबंधी शक्तियां महानिरीक्षक में निहित नहीं की जाती हैं तो स्थानीय लोगों की जरूरतें नजरअंदाज होंगी। तथापि समिति पाती है कि यह उचित होगा यदि रजिस्ट्रीकर्ता कार्यालय संबंधित राज्यों द्वारा घोषित अवकाशों का पालन करें और इसलिए समिति धारा 69 की उप-धारा 1(एक) का लोप किए जाने का अनुमोदन करती है।

23.11 समिति आगे यह पाती है कि धारा 69 में प्रस्तावित संशोधन विभिन्न प्रकार के दस्तावेजों को उपस्थापित करने की प्रक्रिया, निष्पादियों की उपस्थिति, रजिस्ट्रीकरण फीस और अन्य फीस के संदाय की रीति, रजिस्ट्रीकरण की प्रक्रिया, पुस्तकों को कम्प्यूटर फ्लॉपियों या अन्य इलेक्ट्रॉनिक रूप में रखते हुए रक्षोपाय मुहैया कराने, फोटोचित्र लेने की प्रक्रिया का विनियमन करने, दस्तावेजों के ऑनलाइन रजिस्ट्रीकरण, दस्तावेजों की स्कैनिंग आदि को विनियमित करने हेतु नियम बनाने की महानिरीक्षक को अतिरिक्त शक्तियां प्रदान करता है। समिति पाती है कि ऐसे सुझाव प्राप्त हुए हैं कि निष्पादियों और साक्षियों की पहचान हेतु आधार कार्ड और अन्य कार्डों का प्रयोग किया जाना चाहिए। समिति इसे एक मान्य सुझाव मानती है। इसलिए समिति सिफारिश करती है कि निष्पादियों और साक्षियों की पहचान करने के प्रयोजन से आधार कार्ड, पैन कार्ड, मतदाता पहचान कार्ड आदि का प्रयोग किया जाए। समिति यह भी आशा करती है कि महानिरीक्षक धारा 69 में अंत:स्थापित करने हेतु प्रस्तावित नए खंड ट में यथारेखांकित विभिन्न प्रक्रियाओं को विनियमित करने हेतु समुचित नियम बनाएंगे तथा ये नियम प्रक्रिया को सुगम बनाएंगे और जनसेवाओं की गुणवत्ता संवर्धित करेंगे।

विधेयक का खंड चौबीस: धारा 80—फीसें दस्तावेज उपस्थापित करने पर संदेय होंगी

24.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 80 के विद्यमान उपबंध में निम्नवत् विहित है:—

> ''इस अधिनियम के अंतर्गत दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण के लिए सभी शुल्क इन दस्तावेज के प्रस्तुतीकरण पर संदेय होंगे।''

24.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 मूल अधिनियम की विद्यमान धारा 80 के बाद नई धाराएं 80क और 80ख को अंत:स्थापित से अभिप्रेत निम्नवत् है:—

> ''80क. (1) धारा 80 में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, यदि किसी दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण के पश्चात् यह पाया जाता है कि इस अधिनियम के अधीन उस दस्तावेज के संबंध में संदेय फीस का संदाय नहीं किया गया है या अपर्याप्त रूप से संदाय किया गया है, तो यथास्थिति, असंदत्त या कम संदत्त फीस रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर के प्रमाणपत्र पर, उस व्यक्ति से वसूल की जाएगी जिसने ऐसी दस्तावेज उपस्थापित की है:

परन्तु ऐसा कोई प्रमाणपत्र जांच किए जाने तथा उस व्यक्ति को सुनवाई का अवसर दिए जाने पर ही जारी किया जाएगा, अन्यथा नहीं:

परन्तु यह और कि ऐसी कोई जांच दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण के पश्चात् ऐसी अवधि की, जो राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, समाप्ति के पश्चात् प्रारंभ नहीं की जाएगी।

(2) उपधारा (1) के अधीन जारी किया गया रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर का प्रमाणपत्र, उपधारा (3) के अधीन अपील के अधीन रहते हुए, अंतिम होगा।

(3) उपधारा (1) के अधीन रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर के प्रमाणपत्र से व्यथित कोई व्यक्ति, यदि यह प्रमाणपत्र उप-रजिस्ट्रार का है तो रजिस्ट्रार को या यदि यह प्रमाणपत्र रजिस्ट्रार का है तो रजिस्ट्रीकरण महानिरीक्षक को अपील कर सकेगा और ऐसी सभी अपीलें ऐसे समय के भीतर की जाएंगी और उनकी सुनवाई और निपटारा ऐसी रीति में किया जाएगा जो विहित किया या की जाए।

80ख. (1) जहां रजिस्ट्रार यह पाता है कि प्रभारित और संदत्त फीस इस अधिनियम के अधीन विधि द्वारा प्रभार्य और संदेय फीस के आधिक्य में है, वहां वह लिखित में या अन्यथा कोई आवेदन किए जाने पर इस प्रकार प्रभारित और संदत्त फीस की आधिक्य रकम का प्रतिदाय कर सकेगा।

(2) उपधारा (1) में निर्दिष्ट रजिस्ट्रीकरण फीस के प्रतिदाय के लिए आवेदन रजिस्ट्रीकरण की तारीख से छह मास की अवधि के भीतर किया जाएगा:—

परन्तु रजिस्ट्रीकरण की तारीख से छह मास की अवधि की समाप्ति के पश्चात् राज्य सरकार एक वर्ष की अवधि तक आवेदन को ग्रहण कर सकेगी और रजिस्ट्रार को इस प्रकार प्रभारित और संदत्त फीस की आधिक्य रकम का ऐसे निदेश से छह मास के भीतर प्रतिदाय करने का निदेश दे सकेगी।''।

24.3 इस खण्ड में ''क्रमश: कम संदत्त रजिस्ट्रीकरण फीस की वसूली और आधिक्य फीस की वापसी करना'' से संबंधित नई धाराएं 80क तथा 80ख अंत:स्थापित करना अभिप्रेत है। कम संदत्त रजिस्ट्रीकरण करना फीस की वसूली करने यदि फीस अपर्याप्त रूप से संदत्त की गई है अथवा संदत्त नहीं की गई है और फीस, यदि आधिक्य में प्राप्त हुई है उसे लौटाने से संबंधित दो नए खण्डों की व्यवस्था करने का प्रस्ताव है।

24.4 मूल अधिनियम में नई धाराएं 80क और 80ख अंत:स्थापित किए जाने के संबंध में बैठक को संक्षिप्त जानकारी देते हुए भूमि संसाधन विभाग के सचिव ने निम्नवत् बताया:—

''विद्यमान अधिनियम में रजिस्ट्रीकरण अधिकारी द्वारा संग्रहीत कम संदत्त रजिस्ट्रीकरण फीस की वसूली अथवा आधिक्य रजिस्ट्रीकरण फीस की वापसी के लिए कोई प्रावधान नहीं है। विनिर्दिष्ट समय में भूमि राजस्व के एरियर के रूप में कम संदत्त रजिस्ट्रीकरण फीस की वसूली और आधिक्य रजिस्ट्रीकरण फीस की वापसी के लिए संशोधन।''

24.5 इस संदर्भ में, ओडिशा सरकार ने रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 के खण्ड 24 में जोड़ने का प्रस्ताव करते हुए निम्नवत् बताया:—

''धारा 80क(1) के बाद खण्ड 24, धारा 80 उप-धारा (2) निम्नलिखित के साथ जोड़ा जाए:

(2) उप-धारा (1) के अंतर्गत संदेय फीस की भूमि राजस्व के एरियर के रूप में वसूल की जाए।''

24.6 केरल सरकार निम्नलिखित सुझाव के साथ प्रस्तावित संशोधन से सहमत है, जो निम्नवत् हैं:—

''केन्द्र सरकार द्वारा सुझाए गए प्रस्तावित संशोधन पर इस सुझाव के साथ सहमति हुई है कि इस प्रभाव के उपयुक्त प्रावधानों की एक जांच बिठाई जाए और वह व्यक्ति जिसके विरुद्ध ऐसी वसूली प्रस्तावित है, को ऐसे प्रमाणपत्र को जारी किए जाने से पूर्व सुनवाई का पर्याप्त अवसर दिया जाए को प्रस्तावित धारा-क में शामिल किया जाए।''

24.7 तथापि, उत्तर प्रदेश सरकार ने जानकारी दी कि प्रस्तावित संशोधन पहले ही दिनांक 1.4.1975 से प्रभावी 1975 के उत्तर प्रदेश संशोधन अधिनियम सं. 48 पहले ही किया जा चुका है। इस संशोधन के माध्यम से राज्य में कम प्रदत्त रजिस्ट्रीकरण फीस को भूमि राजस्व के एरियर के रूप में वसूली और आधिक्य प्रभारित रजिस्ट्रेशन फीस की वापसी के लिए प्रावधान किए गए हैं।

24.8 समिति पाती है कि 'रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908' की धारा 80 में संशोधन रजिस्ट्रीकरण हेतु दस्तावेजों के उपस्थापन के संबंध में संदेय फीस से संबंधित है। रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 कम संदत्त रजिस्ट्रीकरण फीस की वसूली और आधिक्य फीस की वापसी को विनियमित करने हेतु दो नई धाराओं 80क और 80ख को शामिल करने की मांग करता है। समिति इन नई धाराओं के अंत:स्थापन की प्रशंसा करती है जो एक तरफ तो सरकार को कम संदत्त फीस की वसूली करने का कानूनी अधिकार प्रदान करती है और दूसरी तरफ रजिस्ट्रीकरण के समय आधिक्य फीस संदत्त हो जाने की स्थिति में परिणामी शेष फीस वापस लेने में निष्पादियों की सहायता करेंगी। समिति इस संशोधन का अनुमोदन करती है।

विधेयक का खंड पच्चीस: धारा 82—मिथ्या कथन करने, मिथ्या नकलों या अनुवादों को परिदत्त करने, छद्म प्रतिरूपण और दुष्प्रेरण के लिए शास्ति

25.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 82 के विद्यमान प्रावधान में निम्नवत् रूप में पढ़ा जाएगा:—

''जो कोई—

(क) कोई मिथ्या कथन, चाहे वह शपथ पर हो या नहीं और चाहे वह अभिलिखित किया गया हो या नहीं, किसी ऐसे ऑफिसर के समक्ष, जो इस अधिनियम

के निष्पादन में कार्य कर रहा हो, इस अधिनियम के अधीन किसी कार्यवाही या जांच में साशय करेगा; अथवा

(ख) रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर को धारा 19 या धारा 21 के अधीन की किसी कार्यवाही में दस्तावेज की मिथ्या प्रति या मिथ्या अनुवाद या मानचित्र या रेखांक की मिथ्या प्रति साशय परिदत्त करेगा; अथवा

(ग) किसी अन्य व्यक्ति का छद्म प्रतिरूपण करेगा और ऐसे धरे रूप में इस अधिनियम के अधीन किसी कार्यवाही या जांच में कोई दस्तावेज उपस्थापित करेगा या कोई स्वीकृति या कथन करेगा या कोई समन या कमीशन निकलवाएगा या कोई अन्य कार्य करेगा; या

(घ) इस अधिनियम द्वारा दण्डनीय की गई बात का दुष्प्रेरण करेगा। वह कारावास से, जिसकी अवधि सात वर्ष तक की हो सकेगी या जुर्माने से, या दोनों से, दण्डनीय होगा।

25.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 मूल अधिनियम की धारा 82 में संशोधन के लिए है, जो निम्नवत् है:—

मूल अधिनियम की धारा 82 को उसकी उपधारा (1) के रूप में संख्यांकित किया जाएगा और इस प्रकार संख्यांकित धारा (1) के पश्चात् निम्नलिखित उपधारा अंत:स्थापित की जाएगी, अर्थात्:-

''(2) उपधारा (1) के अधीन विनिर्दिष्ट दंड के अतिरिक्त, उपधारा (1) के खंड (ख) और खंड (ग) में निर्दिष्ट दस्तावेज ऐसी रीति में और प्रक्रियानुसार, जो राज्य सरकार द्वारा विहित की जाए, रद्द की जाने के दायित्वाधीन होंगी।''।

25.3 इस खण्ड में, ''गलत विवरण देने, गलत प्रतियां, या अनुवाद हस्तांतरित करने, गलत प्रतिरूपण तथा अवप्रेरण के लिए दण्ड'' से संबंधित अधिनियम की धारा 82 में संशोधन करना अभिप्रेत है। उक्त धारा में संशोधन करने का प्रस्ताव है ताकि दस्तावेजों को निरस्त करने की व्यवस्था की जा सके यदि उन्हें जानबूझकर गलत प्रतियां या अनुवाद दिया गया हो और गलत प्रतिरूपण किया गया हो।

25.4 मूल अधिनियम की धारा 82 में नई उप-धारा (2) को अंत:स्थापित किए जाने के संबंध में उत्तर प्रदेश सरकार ने अपने लिखित टिप्पण में बताया कि इस संशोधन का उद्देश्य प्रतिरूपण और फर्जी रजिस्ट्रीकरण को रोकना है। उन्हें प्रस्ताव स्वीकार्य है।

25.5 मध्य प्रदेश सरकार धारा 82(1) के अंतर्गत प्रस्तावित संशोधन से सहमत है। मूल अधिनियम की धारा 82 के बाद नई धारा 82(2) के अंत:स्थापित किए जाने के संबंध में उन्होंने बताया कि राज्य सरकार नए प्रावधान से सहमत है लेकिन अनुरोध किया है कि इन दस्तावेज को निरस्त करने के लिए नियम बनाए जाने चाहिएं।

25.6 मूल अधिनियम की धारा 82 में संशोधनों के संबंध में, समिति को जनता से लिखित सुझाव प्राप्त हुए हैं, जिनमें निम्नवत् कहा गया है:—

''दस्तावेज को एक बार रजिस्ट्रीकृत किए जाने के बाद विशेष रूप से एकमत से एक पक्ष के अथवा राज्य सरकार के आदेश पर भी आसानी से निरस्त नहीं किया जा सकता। इससे बहुत असुविधा होगी, यह जनहित में नहीं होगा और कपटपूर्ण ताकतों के सक्रिय होने की दशा में उनके हित में कार्य करेगा। अपर्याप्त स्टॉम्प ड्यूटी, जांचों, जमीन हड़पने के लिए पुलिस की सहायतावाली जांचों, फर्जी जांच, जालसाजी, फर्जी लेन-देन के लिए कानूनी प्रक्रिया, प्रतिरूपणों और समान आदि के लिए दस्तावेज को अवरुद्ध करने के लिए निर्धारित शास्तियां अथवा प्रावधान हैं। यह न्यायालय का निर्णीत मामला होगा। न्यायालय रजिस्ट्रीकृत दस्तावेज के भाग्य का निर्णय करने सहित समुचित कार्रवाई का निर्णय करे और निरस्तीकरण द्वारा इसमें बनाए गए खण्डों में एक्जीक्यूटिव (रजिस्ट्रीकरण विभाग) पर नहीं छोड़े जाने चाहिएं।''

25.7 मूल अधिनियम की धारा 82 की उप-धारा (2) को अंत:स्थापित किये जाने के संबंध में समिति ने जनता से निम्नवत् लिखित सुझाव प्राप्त किए:—

''सम्पूर्ण देश के लिए प्रक्रियाएं एकसमान होनी चाहिएं। यदि प्रक्रिया विहित करने की शक्ति राज्य सरकार को दे दी जाए, तो यह प्रक्रिया प्रत्येक राज्य में भिन्न होगी।''

25.8 समिति यह महसूस करती है कि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 82 मिथ्या कथन करने, मिथ्या नकलों या अनुवादों को परिदत्त करने, छद्म प्रतिरूपण और दुष्प्रेरण के लिए शास्ति से संबंधित है। इस विधेयक में जिस संशोधन का सुझाव दिया गया है उसके अनुसार धारा 82 में विनिर्दिष्ट दंड के अलावा, दस्तावेजों को भी रद्द कर दिया जाना चाहिए। समिति इस प्रस्तावित संशोधन की प्रशंसा करती है क्योंकि यह धोखाधड़ी के कार्यों में शामिल लोगों के विरुद्ध निषेध का कार्य करेगा। इसलिए, समिति इस संशोधन का समर्थन करती है।

विधेयक का खंड छब्बीस: मूल अधिनियम की धारा 82 के बाद नई धारा 82क का अंत:स्थापन

26.1 मूल अधिनियम की धारा 82 के पश्चात्, निम्नलिखित धारा अंत:स्थापित की जाएगी, अर्थात्:—

''82क. ऐसा प्रत्येक ऑफिसर, जो धारा 89 के अधीन आदेश की प्रति रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर को एक मास के भीतर भेजने में असफल रहता है, जुर्माने से, जो पच्चीस हजार रुपए तक का हो सकेगा, दंडनीय होगा।''।

26.2 इस खण्ड में धारा 89 के अंतर्गत आदेश की प्रति भेजने में ''चूक के लिए दण्ड'' से संबंधित नई धारा 82क अंत:स्थापित करना अभिप्रेत है। प्रस्तावित नई धारा में ऐसे अधिकारियों के लिए दण्ड की व्यवस्था है जो धारा 89 के अंतर्गत एक माह के भीतर आदेश की प्रति भेजने में असफल रहते हैं।

26.3 मूल अधिनियम की धारा 82 में नई धारा 82क का अंत:स्थापन भी उत्तर प्रदेश सरकार को स्वीकार्य है।

26.4 धारा 89 के अंतर्गत आदेश की प्रति भेजने में विफलता पर दण्ड के संबंध में नई धारा 82क के अंत:स्थापन पर मध्य प्रदेश सरकार ने बताया कि राज्य सरकार की धारा 82क को 82ख और पुन: संख्यांकित किया जाए और केन्द्र सरकार के कारण 82ख को रिपील किया जाए।

26.5 धारा 82क के अंतर्गत शास्ति को 25,000 रुपये से 15,000 रुपये करने पर, भूमि संसाधन विभाग ने अपने लिखित उत्तर में समिति को निम्नवत् बताया:—

> ''रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 82क में संशोधन के प्रस्ताव में 25,000 रुपये से अधिक का जुर्माना दण्डनीय है। दण्ड की राशि विभिन्न कारकों यथा (1) प्रति भेजने में विलम्ब की अवधि जो एक दिन से एक वर्ष तक हो सकती है (2) जानबूझकर प्रति न भेजना अथवा (3) गलती से प्रति न भेजना, पर निर्भर करती है, जो न्यूनतम 100 रुपये और अधिकतम 25,000 रुपये अंशाकित आधार पर होती है''

26.6 समिति यह महसूस करती है कि रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 के खंड 26 में मूल अधिनियम की धारा 82 के बाद धारा 82क को अंत:स्थापित करने का प्रावधान किया गया है। इस प्रस्तावित धारा में ऐसे अधिकारियों को दंड देने का प्रावधान किया गया है जो धारा 89 के अंतर्गत रजिस्ट्री करने वाले अधिकारी को एक माह के भीतर आदेश की प्रतिलिपि भेजने में असफल रहता है। समिति इस प्रस्तावित संशोधन की प्रशंसा करती है क्योंकि इससे निश्चित रूप से उन अधिकारियों में उत्तरदायित्व और जिम्मेदारी का बोध जागृत होगा जो रजिस्ट्री करने वाले अधिकारियों को आदेश की प्रति भेजने के लिए जिम्मेदार हैं। इसलिए, समिति इस संशोधन का समर्थन करती है।

विधेयक का खंड सत्ताईस: धारा 89—कुछ आदेशों, प्रमाणपत्रों और लिखतों की प्रतियों का रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसरों को भेजा जाना और फाइल किया जाना

27.1 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 89 के विद्यमान प्रावधान को निम्नवत् पढ़ा जाए:

(1) भूमि अधिवृद्धि, उधार अधिनियम, 1883 के अधीन उधार अनुदत्त करने वाला हर ऑफिसर अपने आदेश की प्रति उस रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर को भेजेगा जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के अंदर अभिवृद्धि की जाने वाली

पूरी भूमि या उसका कोई भाग या सामाश्विक प्रतिभूति के रूप में अनुदत्त की जाने वाली भूमि स्थित हैं और ऐसा रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर उस प्रति को अपनी पुस्तक संख्यांक 1 में फाइल करेगा।

(2) सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अधीन स्थावर संपत्ति के विक्रय का प्रमाणपत्र अनुदत्त करने वाला हर न्यायालय ऐसे प्रमाणपत्र की प्रति उस रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर को भेजेगा जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के अंदर ऐसे प्रमाणपत्र में समाविष्ट पूरी स्थावर संपत्ति या उसका कोई भाग स्थित है और ऐसा ऑफिसर उस प्रति को अपनी पुस्तक संख्यांक 1 में फाइल करेगा।

(3) कृषक उधार अधिनियम, 1884 के अधीन उधार अनुदत्त करने वाला हर ऑफिसर किसी भी ऐसी लिखत की प्रति जिसके द्वारा स्थावर संपत्ति उधार के प्रति संदाय की प्रतिभूमि करने के लिए बंधक की गई है और यदि ऐसी कोई संपत्ति उधार अनुदत्त करने वाले आदेश में उसी प्रयोजन के लिए बंधक की गई है तो उस आदेश की प्रति भी उस रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर को भेजेगा, जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के अन्दर वह पूरी सम्पत्ति, जिसका बन्धक किया गया है, या उसका कोई भाग स्थित है और ऐसा रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर, यथास्थिति, उस प्रति या उन प्रतियों की अपनी पुस्तक संख्यांक 1 में फाइल करेगा।

(4) लोक नीलामी द्वारा बेची गई स्थावर संपत्ति के क्रेता को विक्रय प्रमाणपत्र अनुदत्त करने वाला हर राजस्व ऑफिसर प्रमाणपत्र की प्रति उस रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर को भेजेगा जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के अंदर प्रमाणपत्र में समाविष्ट पूरी संपत्ति या उसका कोई भाग स्थित है और ऐसा ऑफिसर उस प्रति को अपनी पुस्तक संख्यांक 1 में फाइल करेगा।

27.2 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 मूल अधिनियम की धारा 89 में संशोधन के लिए अभिप्रेत है:—

मूल अधिनियम की धारा 89 में,—

(क) उपधारा (1) में, ''में फाइल करेगा'' शब्दों के पश्चात् ''या उसे स्कैन कराएगा'' शब्द अंत:स्थापित किए जाएंगे;

(ख) उपधारा (2) का लोप किया जाएगा;

(ग) उपधारा (3) में ''में फाइल करेगा'' शब्दों के पश्चात् ''या उसे स्कैन कराएगा'' शब्द अंत:स्थापित किए जाएंगे;

(घ) उपधारा (4) का लोप किया जाएगा;

(ङ) इस प्रकार लोप की गई उपधारा (4) के पश्चात्, निम्नलिखित उपधारा अंत:स्थापित की जाएगी, अर्थात्

''(5) ऐसी साम्यापूर्ण बंधक के आधार पर, जिसके द्वारा स्थावर संपत्ति उधार के प्रतिसंदाय को प्रतिभूत करने के प्रयोजन के लिए हक विलेखों को जमा करके बंधक

की गई है, उधार अनुदत्त करने वाले सभी बैंक और वित्तीय संस्थाएं उसकी प्रति उसे रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर को, जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर वह पूरी संपत्ति जो इस प्रकार बंधक की गई है या उसका कोई भाग स्थित है, प्रत्यक्ष या केन्द्रीय सरकार अथवा राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किसी अधिकरण के रूप में अपनी बुक सं. 1 रखेगा।''

27.3 इस खण्ड में ''कतिपय आदेशों, प्रमाणपत्रों तथा विलेखों की प्रतियां रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसरों को भेजी जानी होती हैं और फाइल करनी होती हैं'' से संबंधित अधिनियम की धारा 89 में संशोधन करना अभिप्रेत है। उक्त धारा में संशोधन करने का प्रस्ताव है ताकि ऋण की पुनर्अदायगी सुनिश्चित करने के प्रयोजन से हक विलेख को जमा करके अचल संपत्ति को रेहन रखा जाता है, साम्य रेहन आधार पर ऋण मंजूर करने वाले बैंकों, वित्तीय संस्थाओं द्वारा उसकी प्रतियां रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर को ऑनलाइन भेजने की व्यवस्था की जा सके।

27.4 केरल सरकार ने उपर्युक्त संशोधनों के संबंध में खण्ड-वार टिप्पणियां भेजीं, जो निम्नवत् हैं:—

(एक) धारा 89(2)–राज्य सरकार मूल अधिनियम की धारा 89 से उप-धारा (2) के लोप के केन्द्रीय सरकार के प्रस्ताव से इन कारणों से सहमत नहीं हुई है कि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अंतर्गत न्यायालय द्वारा स्वीकृत स्थावर संपत्ति की बिक्री का प्रमाण-पत्र रजिस्ट्रीकर्ता कार्यालय की बुक सं. 01 में उचित ढंग से फाइल नहीं किया गया, जहां संपत्ति स्थित है। संबंधित रजिस्ट्रीकर्ता कार्यालयों में ऐसी संपत्तियों के नाम के अंतरण, स्वामित्व और अधिकार का कोई रिकॉर्ड नहीं होगा। अधिनियम की धारा 89 की उप-धारा (2) के लोप के प्रस्ताव पर वस्तुत: सहमत नहीं हुआ जा सकता।

(दो) धारा 89(4)–अधिनियम की धारा 89 से उप-धारा (24) को लोप करने के केन्द्रीय सरकार के प्रस्ताव को इन कारणों से सहमति दी गई है कि मूल अधिनियम की धारा 89 से उप-धारा (4) के लोप का प्रस्ताव धारा 17 के प्रस्तावित संशोधन के परिणामस्वरूप है, जिसमें केन्द्र अथवा राज्य सरकार के किसी वसूली अधिनियम के अंतर्गत एक सक्षम अधिकारी अथवा प्राधिकारी द्वारा जारी बिक्री प्रमाण-पत्र को अनिवार्यत: रजिस्ट्री योग्य दस्तावेज माना गया है और इसलिए यह सहमत्य है।

(तीन) धारा 89(5)–अधिनियम में धारा 89 की नई उप-धारा (5) को अंत:स्थापित करने के लिए केन्द्रीय सरकार के प्रस्ताव पर इस सुझाव के साथ सहमति हुई कि उक्त उप-धारा को पुन: संख्यांकित किया जाए क्योंकि 1968 के केरल संशोधन अधिनियम द्वारा अंत:स्थापित उप-धारा (5) संविधि पुस्तिका में पहले ही विद्यमान है।

27.5 केरल सरकार ने भी यह कहते हुए सुझाव दिया कि अधिनियम की धारा 89 में सेक्यूराइटीजेशन एण्ड रिकंस्ट्रक्शन ऑफ फायनेंनशियल ऐसेट्स एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सेक्योरिटी इण्टरेस्ट एक्ट, 2002 (2002 का एक्ट 54) के अंतर्गत सुरक्षित परिसंपत्तियों की

वसूली के लिए ऋणकर्ता की स्थावर संपत्ति को अधिकार में लेने से पहले जारी सूचना की प्रति को भेजने के लिए सुरक्षित क्रेडिटर के अधिकृत अधिकार के लिए आवश्यक बनाने के लिए संशोधित किया जाए, जिसे बुक सं. 1 में फाइल किया जाए क्योंकि यह ऐसी स्थावर संपत्तियों के नाम और अधिकार से संबंधित सही रिकॉर्ड रखने में रजिस्ट्रार ऑफिसरों को सक्षम बनाएगा।

27.6 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 89 की उप-धारा 4 के अंत:स्थापित किए जाने के संबंध में, समिति को ज्ञापन की शक्ल में सुझाव प्राप्त हुआ, जो निम्नवत् है:—

> ''बैंक और वित्तीय संस्थाएं प्रति भेजेंगी, इससे जालसाजी और एक मालिक द्वारा एक ही सम्पत्ति के कई दस्तावेज को विभिन्न पार्टियों, विशेष रूप से पीओए मामलों में, के एक साथ रजिस्ट्रीकरण पर रोक लगेगी। एक ही व्यक्ति द्वारा एक सम्पत्ति के लिए कई-कई ऋण विभिन्न ऋणदाताओं से लेना एक अन्य मुद्दा है। रजिस्ट्रीकरण विभाग की किताबों में प्रविष्टियां रखी जानी चाहिएं और इन लेन-देनों को कहीं और भी दिखाया जाए, इन्हें जिन भी बुक्स में रजिस्टर किया जाना है, ताकि कोई भी जो एनकम्बरेंस सर्टिफिकेट के लिए आवेदन करता है, इस स्थिति से वाकिफ रहे। इसी कारण से ईक्विटेबल मॉर्टगेज रिकॉर्ड में भी इन्हें दर्शाया जाए यदि इसमें जनता को देने वाली संस्थाएं, बैंक और अन्य शामिल हैं।''

27.7 भूमि संसाधन विकास के सचिव ने इस पहलू पर संक्षिप्त जानकारी देते हुए बैठक में निम्नवत् बताया:—

> ''अधिनियम की धारा 89(2) और (4) में न्यायालयों और राजस्व अधिकारियों द्वारा स्वीकृत स्थावर संपत्ति की बिक्री के प्रमाण-पत्रों को फाइल करने के लिए प्रावधान है। बिक्री प्रमाण-पत्रों को अनिवार्यत: रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी के द्वारा रजिस्ट्रीकृत किया जाए। यह बेहतर भूमि अभिलेख डाटाबेस बनाने और भूमि सुशासन को बेहतर बनाने के लिए है।''

27.8 समिति पाती है कि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 89 कुछ आदेशों, प्रमाण-पत्रों और लिखितों की प्रतियां रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसरों को भेजने से संबंधित हैं। इस धारा में किया गया महत्वपूर्ण संशोधन है—नई उपधारा (5) का अंतर्न्यास जो उधार अनुदत्त करने वाली एजेंसियों नामत: बैंक और वित्तीय संस्थानों की यह जिम्मेदारी तय करता है कि वे रजिस्ट्रीकरण ऑफिसर्स को अधिकार पत्र की प्रतियां ऑनलाइन भेजेंगे। तथापि समिति यह पाती है कि उपधारा (5) में 'प्रतियां भेज सकते हैं' शब्दों का प्रयोग किया गया है जो ऐसा प्रभाव देता है कि वित्तीय संस्थानों के लिए अधिकार पत्र की प्रति भेजना या न भेजना वैकल्पिक दायित्व है। इसलिए समिति यह सिफारिश करती है कि प्रस्तावित अधिनियम की धारा 89 की उपधारा (5) में ''प्रति भेजेंगे'' शब्दों का उपयोग किया जाना चाहिए। इन्हीं टिप्पणियों के साथ समिति संशोधन का पृष्ठांकन करती है।

विधेयक का खंड अट्ठाईसः रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 89 के पश्चात् नई धारा 89क का अंतःस्थापन (राज्य सरकार को नियम बनाने की शक्तियां)

28.1 रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013, मूल अधिनियम की विद्यमान धारा 89 के बाद नई धारा 89क को अंतःस्थापित करने के लिए निम्नवत् है:—

''89क. (1) राज्य सरकार, इस अधिनियम के उपबंधों को कार्यान्वित करने के लिए, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नियम बना सकेगी।

(2) विशिष्टतया और पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना ऐसे नियम/नियमों में निम्नलिखित सभी या किन्हीं विषयों का उपबंध किया जा सकेगा, अर्थात्-

(क) धारा 32 के अधीन रजिस्ट्रीकर्ता ऑफिसर को दस्तावेज उपस्थापित करने की रीति;

(ख) धारा 35 की उपधारा (3) के खंड (घ) के अधीन ऐसी परिस्थितियां और ऐसे दस्तावेज;

(ग) धारा 80क की उपधारा (3) के अधीन अपीलों की सुनवाई और उनका निपटारा किए जाने का समय और रीति;

(घ) धारा 82 की उपधारा (2) के अधीन रद्द किए जाने की रीति और अपनाई जाने वाली प्रक्रिया; और

(ङ) ऐसा कोई अन्य विषय, जो विहित किया जाना अपेक्षित है या विहित किया जाए।

(3) इस अधिनियम के अधीन, राज्य सरकार द्वारा बनाया गया प्रत्येक नियम उसके बनाए जाने के पश्चात् यथाशीघ्र राज्य विधान मण्डल के समक्ष रखा जाएगा।''

28.2 इस खण्ड में राज्य सरकारों की नियम बनाने की शक्ति से संबंधित अधिनियम की नई धारा 89क अंतःस्थापित करना अभिप्रेत है। उक्त धारा में संशोधन करने का प्रस्ताव है जो राज्य सरकारों को प्रस्तावित विधान के उपबंधों को लागू करने के लिए नियम बनाने के लिए सशक्त बनाती है।

28.3 ओडिशा सरकार ने धारा 89 के प्रस्तावित संशोधन पर निम्नवत् बताया:—

मूल अधिनियम में धारा 89 में उप-धारा (1), (2), (3), (4) और (5) में अंत में निम्नलिखित अंतःस्थापित किया जाएगा, नामतः—

''यही इलेक्ट्रॉनिक अथवा अन्य युक्ति पर स्कैन किया, स्टोर किया और सुरक्षित रख दिया जाएगा, जैसा भी मामला हो।''

28.4 केरल सरकार ने उपर्युक्त संशोधनों के संबंध में निम्नवत् टिप्पणियां की:—

''केरल सरकार इन कारणों से सहमत नहीं है कि अधिनियम की धारा 89 रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी को न्यायालय अथवा राजस्व अधिकारी द्वारा आदेशों, प्रमाण-पत्रों आदि की प्रतियां भेजने के लिए कोई समय-सीमा विहित नहीं करती है। उक्त धारा द्वारा सूचना को अनिवार्य रूप से फाइल किया जाना अपेक्षित नहीं है। इसलिए, प्रस्तावित धारा 89 के प्रावधानों का कार्यान्वयन व्यावहारिक नहीं है। अत: अधिनियम में नई धारा 89क को अंत:स्थापित किये जाने का प्रस्ताव सहमत्य नहीं है। इसके अतिरिक्त, दस्तावेज की मूल प्रतियों को फाइल करने के संबंध में राज्य सरकार की नियम बनाने की शक्ति विहित करने वाले 1968 के केरल संशोधन अधिनियम 7 द्वारा अंत:स्थापित धारा 89क अधिनियम में पहले ही विद्यमान है।''

28.5 समिति पाती है कि रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 में मौजूदा धारा 89 के बाद एक नई धारा 89क अंतर्विष्ट करना चाहता है। प्रस्तावित नई धारा 89क राज्य सरकार को रजिस्ट्रीकरण अधिनियम उपबंधों को पूरा करने के लिए नियम बनाने की शक्तियां प्रदान करती है। ये नियम रजिस्ट्रीकरण के विभिन्न पहलुओं के लिए उपबंध बनाएंगे। ये नियम यह स्पष्ट करते हैं कि इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा बनाया गया प्रत्येक नियम राज्य विधानमंडल के समक्ष रखा जाना चाहिए। समिति नई धारा 89क को शामिल करने की सराहना करती है। तथापि समिति यह महसूस करती है कि इस संबंध में कानून बनाने के लिए राज्य सरकार के लिए कोई समय-सीमा निर्धारित नहीं की गई है और इसलिए यह आशंका व्यक्त की गई है कि राज्य सरकारें नियमों को बनाने के लिए कितना भी समय ले सकती हैं। इसलिए समिति यह सिफारिश करती है कि सरकार को संशोधित अधिनियम के प्रवृत्त होने के बाद नियम बनाने के लिए राज्य सरकारों हेतु कोई समय-सीमा निर्धारित करनी चाहिए। इस टिप्पणी के साथ ही समिति संशोधन का समर्थन करती है।

नई दिल्ली;
07 *मई*, 2015
17 *वैशाख*, 1937 *(शक)*

डॉ. पी. वेणुगोपाल,
सभापति,
ग्रामीण विकास संबंधी स्थायी समिति।

परिशिष्ट एक

ग्रामीण विकास संबंधी स्थायी समिति (2014-2015)

समिति की गुरुवार, 12 फरवरी, 2015 को हुई बारहवीं बैठक का कार्यवाही सारांश

समिति की बैठक 1500 बजे से 1605 बजे तक समिति कक्ष 'डी', भूमि तल, संसदीय सौध (पीएचए), नई दिल्ली में हुई।

उपस्थित

डॉ. पी. वेणुगोपाल — **सभापति**

सदस्य

लोक सभा

2. श्री बिरेन सिंह इंगती
3. श्री जुगल किशोर
4. डॉ. रमेश पोखरियाल ''निशंक''
5. श्रीमती बुत्ता रेणुका
6. डॉ. यशवंत सिंह
7. श्री चिन्तामन नावाशा वांगा

राज्य सभा

8. श्री गुलाम रसूल बलियावी
9. श्री महेन्द्र सिंह माहरा
10. श्री रणविजय सिंह जूदेव
11. श्रीमती कनक लता सिंह

सचिवालय

1. श्री अभिजीत कुमार — **संयुक्त सचिव**
2. श्री आर.सी. तिवारी — **निदेशक**
3. श्रीमती बी. विशाला — **अपर निदेशक**

भूमि संसाधन विभाग (ग्रामीण विकास मंत्रालय) के प्रतिनिधि

1. श्रीमती वंदना कुमारी जेना	—	सचिव
2. श्रीमती सीमा बहुगुणा	—	अपर सचिव और वित्तीय सलाहकार
3. श्री प्रभात कुमार सारंगी	—	संयुक्त सचिव
4. श्री संदीप दवे	—	संयुक्त सचिव
5. श्री सुरिन्दर सिंह	—	आर्थिक सलाहकार
6. श्री के. उन्नीकृष्णन	—	निदेशक (प्रशासन)
7. श्री बी.बी. पटेल	—	निदेशक

2. सर्वप्रथम, सभापति ने 'रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013' की जांच के संबंध में भूमि संसाधन विभाग (ग्रामीण विकास मंत्रालय) के प्रतिनिधियों द्वारा संक्षिप्त जानकारी देने के लिए बुलायी गयी समिति की बैठक में सदस्यों का स्वागत किया।

(तत्पश्चात्, साक्षियों को भीतर बुलाया गया)

3. सभापति ने साक्षियों का स्वागत करने के बाद कार्यवाही की गोपनीयता के संबंध में निदेश 55(1) पढ़ा। सभापति की अनुमति के बाद भूमि संसाधन विभाग के सचिव ने 'रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908' में संशोधन संबंधी विभिन्न मुद्दों पर पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ पृष्ठभूमि, कानूनी स्थिति को कवर करते हुए भूमि अभिलेखों के कम्प्यूटरीकरण की तुलना में हाल में हुए विकास पाठगत और स्थानिक आंकड़ों का एकीकरण, डिजिटल रूप से हस्ताक्षरित दस्तावेज जारी करना, भूमि अभिलेखों और रजिस्ट्रेशन कार्यालय का समेकन, ऑनलाइन भुगतान आदि शामिल हैं जिसके कारण रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 लाया गया और पावर ऑफ अटार्नी (पीओए) के माध्यम से अचल संपत्ति के लेनदेन के मामले का अनिवार्य रजिस्ट्रेशन, केन्द्रीय/राज्य अधिनियमों द्वारा निषिद्ध लेनदेन संबंधी दस्तावेजों के रजिस्ट्रेशन की मनाही, राज्यों/संघ राज्य क्षेत्र में कहीं भी रजिस्ट्रेशन कराने, दस्तावेजों का इलेक्ट्रॉनिक रजिस्ट्रेशन कराने की सुविधा, रजिस्ट्रेशन शुल्क की वापसी/वसूली आदि की भी व्यवस्था की गई है।

4. सदस्यों ने रजिस्ट्रेशन शुल्क की वापसी और वसूली सर्किल रेट का निर्धारण, 50,000 रुपए के पट्टे का अनिवार्य रजिस्ट्रेशन, रजिस्ट्रेशन से संबंधित सभी प्रक्रियाओं का सिंगल विंडो अनुमोदन, संपत्ति के रजिस्ट्रेशन का स्थान, उन राज्यों की स्थिति जिनमें रजिस्ट्रेशन प्रक्रिया कम्प्यूटरीकृत नहीं की गई है, रजिस्ट्रेशन के समय संपत्ति का अवमूल्यांकन, स्टांप ड्यूटी का अपवंचन और स्टांप ड्यूटी अधिनियम में संशोधन आदि संबंधी विभिन्न मुद्दों पर स्पष्टीकण मांगा। साक्षियों ने मांगे गए स्पष्टीकरण के उत्तर दिए। विभाग को उन प्रश्नों जिनके संबंध में सूचना तत्काल उपलब्ध नहीं थी के लिखित उत्तर इस सचिवालय को भेजने का निदेश दिया। समिति भी इस प्रक्रिया को बेहतर ढंग से समझने के लिए रजिस्ट्रेशन कार्यालय का दौरा करने संबंधी मंत्रालय के प्रस्ताव से सहमत हुई।

(तत्पश्चात्, साक्षी साक्ष्य देकर चले गए)

कार्यवाही का शब्दशः रिकार्ड रखा गया है।

तत्पश्चात्, समिति की बैठक स्थगित हुई।

परिशिष्ट दो

ग्रामीण विकास संबंधी स्थायी समिति (2014-2015)

समिति की शुक्रवार, 27 फरवरी, 2015 को हुई तेरहवीं बैठक का कार्यवाही सारांश

समिति की बैठक 1540 बजे से 1710 बजे तक समिति कक्ष सं. 'बी' (पीएचए), भूमि तल, संसदीय सौध, (पीएचए) नई दिल्ली में हुई।

उपस्थित

डॉ. पी. वेणुगोपाल — **सभापति**

सदस्य

लोक सभा

2. श्री कीर्ति आजाद
3. श्री हरिश्चन्द्र चव्हाण
4. श्री मानशंकर निनामा
5. श्रीमती मौसम नूर
6. डॉ. महेन्द्र नाथ पाण्डेय
7. श्री प्रहलाद सिंह पटेल
8. डॉ. रमेश पोखरियाल ''निशंक''
9. श्रीमती बुत्ता रेणुका
10. डॉ. यशवंत सिंह
11. श्री बलका सुमन
12. श्री अजय मिश्रा टेनी
13. श्री विजय कुमार हांसदाक

राज्य सभा

14. श्री गुलाम रसूल बलियावी
15. श्री राम नारायण डूडी
16. श्री महेन्द्र सिंह माहरा

17. श्री रणविजय सिंह जूदेव

18. डॉ. विजयलक्ष्मी साधौ

19. श्रीमती कनक लता सिंह

सचिवालय

1. श्री अभिजीत कुमार — **संयुक्त सचिव**
2. श्री आर.सी. तिवारी — **निदेशक**
3. श्रीमती बी. विशाला — **अपर निदेशक**
4. श्रीमती मीनाक्षी शर्मा — **उप सचिव**

गैर-सरकारी साक्षी

क. सार्थक एडवोकेट्स एंड सॉलिसीटर्स के प्रतिनिधि

1. (i) श्री अभिशेक नाथ त्रिपाठी
   (ii) सुश्री मणी गुप्ता
   (iii) सुश्री सम्पूर्णा नायक

ख. न्यू महावीर नगर वेल्फेयर एसोसिएशन के प्रतिनिधि

2. (i) श्री ए.ई. चन्द्रशेखर
   (ii) डॉ. प्रेम सागर
   (iiii) श्री एस.पी. सिंह आनन्द

ग. व्यैक्तिक साक्षी

3. श्री मुनवर हुसैन एम.
4. श्री अरुण मोहन पात्रा
5. श्री सुभाष चन्द्र अग्रवाल
6. श्री राम बाबू अग्रवाल

2. सर्वप्रथम, सभापति ने 'रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013' के संबंध में गैर-सरकारी संगठनों और साक्षियों के साक्ष्य लेने हेतु बुलायी गई बैठक में सदस्यों का स्वागत किया।

(तत्पश्चात्, साक्षियों को अंदर बुलाया गया)

3. साक्षियों का स्वागत करने के बाद सभापति ने कार्यवाही की गोपनीयता से संबंधित अध्यक्ष के निदेशों के निदेश 55(1) को पढ़ा। तत्पश्चात् समिति ने एक-एक करके

साक्षियों के विचार सुने। साक्षियों द्वारा अन्य बातों के साथ-साथ रजिस्ट्रीकरण शुल्क को कम किया जाना, भूमि आबंटन के मामले में विवेकाधीन कोटे का समाप्त किया जाना, पट्टे संबंधी करार को पट्टे की परिभाषा के अंतर्गत लाना, मुख्तारनामे का रजिस्ट्रीकरण, पट्टे के रजिस्ट्रीकरण की दशा (पीओए) में रजिस्ट्रीकरण शुल्क की अदायगी का मुद्दा, मूल अधिनियम की धारा 28 का लोप किया जाना, एकल पासबुक का जारी किया जाना जिसमें सम्पूर्ण भूमि तथा अचल संपत्ति का रिकार्ड अंतर्विष्ट हो, भूमि के संव्यवहार के मामले में 'अनापत्ति प्रमाणपत्र' जारी किए जाने के लिए एक 'प्रकोष्ठ' का खोला जाना इत्यादि विषय शामिल हैं। सदस्यों ने विभिन्न मुद्दों पर स्पष्टीकरण मांगा जिनका साक्षियों ने उत्तर दिया।

(तत्पश्चात् साक्षी साक्ष्य देकर चले गए)

4. कार्यवाही का शब्दशः रिकार्ड रखा गया है।

तत्पश्चात्, समिति की बैठक स्थगित हुई।

परिशिष्ट तीन

ग्रामीण विकास संबंधी स्थायी समिति (2014-2015)

समिति की गुरुवार, 16 अप्रैल, 2015 को हुई अट्ठारहवीं बैठक का कार्यवाही सारांश

समिति की बैठक 1100 बजे से 1245 बजे तक समिति कमरा सं. ''जी-074'', भूमि तल, संसद ग्रंथालय भवन (पीएलबी), नई दिल्ली में हुई।

उपस्थित

डॉ. पी. वेणुगोपाल — **सभापति**

सदस्य

लोक सभा

2. श्री कीर्ति आजाद
3. श्री बिरेन सिंह इंगती
4. श्री जुगल किशोर
5. डॉ. महेन्द्र नाथ पाण्डेय
6. श्री प्रहलाद सिंह पटेल
7. डॉ. यशवंत सिंह
8. श्री लडू किशोर स्वाइं
9. श्री चिन्तामन नावाशा वांगा
10. श्री विजय कुमार हांसदाक

राज्य सभा

11. श्री गुलाम रसूल बलियावी
12. श्री रामनारायण डूडी
13. श्री महेन्द्र सिंह माहरा
14. डॉ. विजयलक्ष्मी साधौ
15. श्रीमती कनक लता सिंह

सचिवालय

1. श्री अभिजीत कुमार	—	**संयुक्त सचिव**
2. श्री आर.सी. तिवारी	—	**निदेशक**
3. श्रीमती मीनाक्षी शर्मा	—	**उप सचिव**

साक्षी

पंजाब राज्य सरकार के प्रतिनिधि

1. श्री करन अवतार सिंह	—	वित्तीय आयुक्त राजस्व

तमिलनाडु राज्य सरकार के प्रतिनिधि

1. श्री एस.के. प्रभाकर	—	वाणिज्यिक कर विभाग
2. श्री एस. मुरुगैया	—	रजिस्ट्रेशन महानिरीक्षक
3. श्री एस.एस. पूवलिंगना	—	सचिव, विधि विभाग

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, दिल्ली के प्रतिनिधि

1. श्री अश्विनी कुमार	—	रजिस्ट्रेशन महानिरीक्षक
2. श्री एस. मुरुगैया	—	विशेष रजिस्ट्रेशन महानिरीक्षक
3. श्री कानन	—	क्लैक्टर स्टांप मुख्यालय

उत्तर प्रदेश राज्य सरकार के प्रतिनिधि

1. श्री अजय कुमार सिंह	—	महानिरीक्षक रजिस्ट्रेशन
2. श्रीमती संगीता सिंह	—	अपर महानिरीक्षक रजिस्ट्रेशन
3. श्री राधा नारायण शुक्ला	—	अपर महानिरीक्षक रजिस्ट्रेशन
4. श्री अरविंद सिंह चन्देल	—	उप महानिरीक्षक रजिस्ट्रेशन

पश्चिम बंगाल राज्य सरकार के प्रतिनिधि

1. श्री बिस्वजीत गंगोपाध्याय	—	सचिव वित्त (राजस्व) विभाग तथा महानिरीक्षक रजिस्ट्रेशन और आयात स्टांप रिवेन्यू
2. श्री अभिजीत दास	—	उप महानिरीक्षक, रजिस्ट्रेशन (राजस्व)
3. श्री अरूप कुमार मंडल	—	अपर जिला उप-रजिस्ट्रार

गुजरात राज्य सरकार के प्रतिनिधि

1. श्री आर.एम. मछार	—	उप महानिरीक्षक, रजिस्ट्रेशन
2. श्री एम.डी. मकवाना	—	रजिस्ट्रेशन निरीक्षक

2. सर्वप्रथम, सभापति ने रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 के विभिन्न उपबंधों पर पंजाब, तमिलनाडु, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली, उत्तर प्रदेश, पश्चिम बंगाल और गुजरात राज्य सरकारों के प्रतिनिधियों का साक्ष्य लेने के लिए बुलायी गई समिति की बैठक में समिति के सदस्यों का स्वागत किया।

[तत्पश्चात् पंजाब, तमिलनाडु, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली, उत्तर प्रदेश, पश्चिम बंगाल और गुजरात राज्य सरकारों के प्रतिनिधियों को भीतर बुलाया गया।]

3. साक्षियों का स्वागत करने के बाद सभापति ने कार्यवाहियों की गोपनीयता के संबंध में अध्यक्ष के निदेश के निदेश 55(1) को पढ़ा। तत्पश्चात् समिति ने विधेयक के विभिन्न उपबंधों के संबंध में एक-एक करके राज्य सरकार के प्रतिनिधियों के विचार सुने। पंजाब राज्य सरकार के प्रतिनिधि द्वारा समिति के समक्ष जो महत्वपूर्ण मुद्दे उठाये उनमें अन्य बातों के साथ-साथ मूल अधिनियम की धारा 6 के अंतर्गत रजिस्ट्रार अथवा उप-रजिस्ट्रार के रूप में व्यक्ति चाहे वह सरकारी अधिकारी हो, की नियुक्ति का मुद्दा शामिल था। तमिलनाडु सरकार के प्रतिनिधि ने समिति के समक्ष जो महत्वपूर्ण मुद्दे उठाये उनमें अन्य बातों के साथ-साथ कतिपय दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण से इंकार, रजिस्ट्रीकरण के स्थान से संबंधित रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 28 और 29 से संबंधित खंड 10 और 11, खंड 24 जो कि अवकाश घोषित करने संबंधी आईजीआर की शक्तियों को वापिस लेने से संबंधित है, के मुद्दे शामिल थे। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार के प्रतिनिधियों द्वारा जो मुद्दे सामने रखे गए उनमें अन्य बातों के साथ-साथ रजिस्ट्रीकरण द्वारा राज्यों से राजस्व चोरी को रोककर रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 29 का प्रारूपण शामिल है। इसके बाद उत्तर प्रदेश राज्य सरकार के प्रतिनिधियों द्वारा जो बातें सुझायी गई उनमें अन्य बातों के साथ-साथ मूल अधिनियम की धारा 28 का लोप न करने का सुझाव शामिल है। अंत में, अपने निवेदन में पश्चिम बंगाल सरकार के प्रतिनिधियों ने अन्य बातों के साथ-साथ अधिनियम की धारा 28, 29 और 57 में कुछ संशोधन करने की बात कही। तत्पश्चात् सदस्यों द्वारा कुछ बिन्दुओं पर स्पष्टीकरण मांगा गया जिनके उत्तर साक्षियों द्वारा दिए गए।

(तत्पश्चात् साक्षी साक्ष्य देकर चले गए)

कार्यवाही का शब्दशः रिकार्ड रखा गया है।

तत्पश्चात्, समिति की बैठक स्थगित हुई।

परिशिष्ट चार

ग्रामीण विकास संबंधी स्थायी समिति (2014-2015)

समिति की गुरुवार, 16 अप्रैल, 2015 को हुई उन्नीसवीं बैठक का कार्यवाही सारांश

समिति की बैठक 1400 बजे से 1540 बजे तक समिति कमरा सं. ''जी-074'', भूमि तल, संसद ग्रंथालय भवन (पीएलबी), नई दिल्ली में हुई।

उपस्थित

डॉ. पी. वेणुगोपाल — **सभापति**

सदस्य

लोक सभा

2. श्री कीर्ति आजाद
3. श्री बिरेन सिंह इंगती
4. श्री जुगल किशोर
5. डॉ. महेन्द्र नाथ पाण्डेय
6. श्री प्रहलाद सिंह पटेल
7. डॉ. यशवंत सिंह
8. श्री लडू किशोर स्वाइं
9. श्री चिन्तामन नावाशा वांगा
10. श्री विजय कुमार हांसदाक

राज्य सभा

11. श्री गुलाम रसूल बलियावी
12. श्री रामनारायण डूडी
13. श्री महेन्द्र सिंह माहरा
14. डॉ. विजयलक्ष्मी साधौ
15. श्रीमती कनक लता सिंह

सचिवालय

1. श्री अभिजीत कुमार	—	**संयुक्त सचिव**
2. श्री आर.सी. तिवारी	—	**निदेशक**
3. श्रीमती मीनाक्षी शर्मा	—	**उप सचिव**

साक्षी

भूमि संसाधन विकास विभाग (ग्रामीण विकास मंत्रालय) के प्रतिनिधि

1. श्रीमती वंदना कुमारी जेना	—	सचिव
2. श्री के.पी. कृष्णन	—	अपर सचिव
3. श्री प्रभात सारंगी	—	संयुक्त सचिव
4. श्री सुरिन्दर सिंह	—	आर्थिक सलाहकार
5. श्री के. उन्नीकृष्णन	—	निदेशक
6. श्री बी.बी. पटेल	—	निदेशक

विधायी कार्य विभाग (विधि और न्याय मंत्रालय) के प्रतिनिधि

1. श्री रामायण यादव	—	संयुक्त सचिव और विधि सलाहकार
2. श्री ओ. वेंकटेशवरलू	—	उप विधि सलाहकार

विधायी विभाग (विधि और न्याय मंत्रालय) के प्रतिनिधि

1. डॉ. जी. नारायण राजू	—	अपर सचिव
2. श्री आर. श्रीनिवास	—	उप विधायी परामर्शदाता
3. श्री आर.एस. जयकृष्णन	—	सहायक विधायी परामर्शदाता

2. सर्वप्रथम, सभापति ने समिति के सदस्यों का स्वागत किया और उन्हें बताया कि यह बैठक रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 से संबंधित विभिन्न मुद्दों पर भूमि संसाधन विभाग (ग्रामीण विकास मंत्रालय) विधायी विभाग और विधि कार्य विभाग (विधि और न्याय मंत्रालय) के प्रतिनिधियों का साक्ष्य लेने और पेयजल और स्वच्छता मंत्रालय के संबंध में अनुदानों की मांगों (2015-16) के बारे में प्रारूप प्रतिवेदन पर विचार करने और उसे स्वीकार करने के लिए बुलायी गयी थी।

(तत्पश्चात्, साक्षियों को भीतर बुलाया गया)

3. साक्षियों का स्वागत करने के बाद सभापति ने कार्यवाही की गोपनीयता के संबंध में निदेश 55(1) को पढ़ा और रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013 की जांच के संबंध में आयोजित विभिन्न बैठकों के दौरान जो मुद्दे सामने आए उनके बारे में संक्षेप

में जानकारी दी। जिन मुख्य मुद्दों पर चर्चा की गई उनमें अन्य बातों के साथ-साथ रजिस्ट्रार अथवा उप रजिस्ट्रार के रूप में गैर-सरकारी अधिकारियों की नियुक्ति, सरकार द्वारा राज्य में कहीं भी रजिस्ट्रेशन कराने संबंधी प्रतिबंध की समुचित अधिसूचना जारी करना, क्रेताओं और विक्रेताओं के साथ-साथ साक्षियों के फोटोग्राफ और बायोमीट्रिक लेना, आधार के साथ लिंकेज, बालिका को गोद लेने का रजिस्ट्रीकरण, राज्यों/संघ राज्यक्षेत्रों में सर्किल रेट का निर्धारण करना और उनमें कम्प्यूटरीकरण की स्थिति शामिल हैं। सदस्यों ने विभिन्न मुद्दों पर प्रश्न पूछे जिनका उत्तर साक्षियों द्वारा दिया गया।

(तत्पश्चात्, साक्षी साक्ष्य देकर चले गए)

4. *** *** ***

5. *** *** ***

कार्यवाही का शब्दशः रिकार्ड रखा गया है।

तत्पश्चात्, समिति की बैठक स्थगित हुई।

***कार्यवाही सारांश के उन अंशों को अलग रखा गया है जो विषय से संबंधित नहीं है।

परिशिष्ट पांच

ग्रामीण विकास संबंधी स्थायी समिति (2014-2015)

समिति की गुरुवार, 7 मई, 2015 को हुई इक्कीसवीं बैठक का कार्यवाही सारांश

समिति की बैठक 1000 बजे से 1020 बजे तक समिति कक्ष सं. ''बी'', भूमि तल, संसदीय सौध, नई दिल्ली में हुई।

उपस्थित

डॉ. पी. वेणुगोपाल — **सभापति**

सदस्य

लोक सभा

2. श्री शिशिर कुमार अधिकारी
3. श्री जुगल किशोर
4. श्री मानशंकर निनामा
5. श्रीमती मौसम नूर
6. श्री प्रहलाद सिंह पटेल
7. श्री गोकाराजू गंगा राजू
8. डॉ. यशवंत सिंह
9. श्री लड्डू किशोर स्वाइं
10. श्री अजय मिश्रा टेनी
11. श्री चिन्तामन नावाशा वांगा
12. श्री विजय कुमार हांसदाक

राज्य सभा

13. श्री रामनारायण डूडी
14. श्री महेन्द्र सिंह माहरा
15. श्री रणविजय सिंह जूदेव
16. डॉ. विजयलक्ष्मी साधौ
17. श्री ए.के. सेल्वाराज
18. श्रीमती कनक लता सिंह

सचिवालय

1. श्री अभिजीत कुमार — **संयुक्त सचिव**
2. श्री आर.सी. तिवारी — **निदेशक**
3. श्रीमती बी. विशाला — **अपर निदेशक**
4. श्रीमती मीनाक्षी शर्मा — **उप सचिव**

2. सर्वप्रथम, सभापति ने समिति की बैठक में सदस्यों का स्वागत किया। तत्पश्चात्, समिति ने 'रजिस्ट्रीकरण (संशोधन) विधेयक, 2013' संबंधी प्रारूप प्रतिवेदन को विचारार्थ लिया। प्रारूप प्रतिवेदन पर विस्तार से चर्चा करने के बाद समिति ने बिना संशोधन प्रतिवेदन को स्वीकार किया।

3. तत्पश्चात्, समिति ने सभापति को उपर्युक्त प्रारूप प्रतिवेदन को अंतिम रूप देने और उसे सभा में प्रस्तुत करने के लिए प्राधिकृत किया।

तत्पश्चात्, समिति की बैठक स्थगित हुई।