रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के सम्बन्ध में अक्सर पूछे जाने वाले प्रश्न (FAQ)

प्रश्न 1: अचल संपत्ति के अन्तरण के दस्तावेज के रजिस्ट्रेशन का क्या प्रयोजन है ?

उत्तर: (क) अचल सम्पत्ति के अन्तरण के दस्तावेज के रजिस्ट्रेशन का प्रयोजन यह है कि रजिस्ट्रेशन के बाद अन्तरण का दस्तावेज स्थायी सार्वजनिक अभिलेख बन जाता है । किसी भी व्यक्ति द्वारा इंडैक्स का निरीक्षण करके किसी सार्वजनिक विलेख को जांच की जा सकती है और उसकी प्रमाणित प्रति सब सब रजिस्ट्रार प्राप्त की जा सकती है।

विलेख के रजिस्ट्रेशन जनसाधारण को इस आशय की सूचना होती है कि अमुख अचल संपत्ति को उसके स्वामी द्वारा खरीददार को अंतरित कर दिया गया है। उस अचल संपत्ति को खरीदने के इच्छुक व्यक्तियों को अभिलेखों- सब रजिस्ट्रार के कार्यालय में उपलब्ध अनुक्रमणिका (इंडैक्स) से इस बात का सत्यापन करना चाहिए कि अंतिम अन्तरण विलेख किसके नाम से रजिस्टर किया गया है।

(ख) संपत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 54 के अनुसार, अचल संपत्ति में अधिकार, स्वामित्व या हित को केवल रजिस्टर्ड दस्तावेज द्वारा ही अंतरित किया जा सकता है।

प्रश्न 2: अचल संपत्ति के अन्तरण के दस्तावेज का रजिस्ट्रेशन न करवाने का क्या प्रभाव होगा ?

उत्तर: यदि अचल संपत्ति, जिसका रजिस्ट्रेशन, रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) की धारा 17 के अधीन अनिवार्य है, का अन्तरण विलेख रजिस्टर नहीं किया जाता है तो उसे साक्ष्य के रूप में स्वीकार नहीं किया जायेगा । (विस्तृत जानकारी के लिए कृपया रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 का भाग X, धारा 47 से 50 देंखे)।

प्रश्न 3: क्या कोई भी व्यक्ति विलेख लिख सकता है और उसे रजिस्ट्रेशन के लिए प्रस्तुत कर सकता है ? क्या उस विलेख को कानूनी रूप से स्वीकार किया जाए ?

उत्तर : हां। दस्तावेज निष्पादित करने वाला कोई भी व्यक्ति अर्थात विक्रेता या क्रेता संपत्ति के अन्तरण का दस्तावेज लेखबद्ध कर सकता है।

ऐसे व्यक्ति की सहायता के लिए भूमि संसाधन विभाग ने मॉडल प्रारूप तैयार किए हैं और परिचालित किए हैं अर्थात:
(1) विक्रय विलेख (2) पट्टा विलेख (3) दान विलेख (4) बंधक विलेख) (5) विक्रय करार (6) विनिमय विलेख (7) पॉवर ऑफ अटॉरनी (8) वसीयतनामा इन मॉडल प्रारूपों में राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा आवश्यकतानुसार परिवर्तन किया जा सकता है और इन्हें राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों द्वारा अपनी वेबसाइट पर डाला जाएगा। ऐसे सभी दस्तावेजों को सब रजिस्ट्रार द्वारा स्वीकार किया जाएगा और

इन दस्तावेजों का साक्ष्य की दृष्टि से वही महत्व होगा जो लाइसेंस प्राप्त दस्तावेजनवीस द्वारा लेखबद्ध दस्तावेज का होता है।

तथापि, दस्तावेजनवीस को विलेखों को लेखबद्ध करने का लाइसेंस रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 के प्रावधानों के अधीन राज्य सरकार द्वारा दिया जाता है।

प्रश्न 4: अचल संपत्ति खरीदते समय क्रेता और विक्रेता के क्या कर्तव्य और जिम्मेदारियां हैं ?

उत्तर: विक्रय विलेख निष्पादित करने से पहले विक्रेता को कृषि भूमि के अधिकारों के अभिलेख (खतौनी) और उस विक्रय विलेख की अधिप्रमाणित प्रति क्रेता को देनी होती है, जिसके द्वारा विक्रेता ने वह अचल संपत्ति खरीदी थी।

इसके अलावा, क्रेता यह पूछ सकता है (1) क्या वह संपत्ति बंधक मुक्त है या नहीं और उस संपत्ति के स्थानीय निकायों, बिजली बोर्ड आदि के ऐसे कोई कर तो नहीं है जो चुकाये न गए हो। (2) नामांतरण, विक्रेता के परिवार के सदस्यों के बीच विभाजन आदि के बारे में किसी न्यायालय में कोई मुकदमा या किसी स्थानीय निकाय में कोई मुकदमा तो नहीं है।

यदि संपत्ति को पावर ऑफ अटॉरनी से बेचा जाता है तो क्रेता को यह अवश्य सत्यापित करना चाहिए कि: (1) पावर ऑफ अटॉरनी निष्पादित करने वाला स्वामी जीवित है; (2) पावर ऑफ अटॉरनी असली है, प्रभावी है और इसे स्वामी द्वारा रद्द नहीं किया गया है।

विक्रय करने पर - विक्रेता को भुगतान प्राप्त होने के बाद उसे क्रेता को संपत्ति का कब्जा देना होगा।

यदि कृषि भूमि अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति के सदस्य को दी गई अनुदान भूमि है, तो इसका यह सत्यापन किया जाना चाहिए कि ऐसे लेन-देन में अनुदान की शर्तों का उल्लंघन तो नहीं किया गया है और क्या राज्य सरकार से भूमि के अन्तरण की अनुमति ली गई है।

प्रश्न 5: क्या रजिस्ट्रेशन के समय विक्रेता/क्रेता को मौजूद रहना चाहिए ?

उत्तर: हां, विलेख प्रस्तुत करने के समय विक्रेता और क्रेता या अपने को स्वामी बताने वाले व्यक्ति को सब रजिस्ट्रार के कार्यालय में उपस्थित होना चाहिए ताकि सब रजिस्ट्रार इस बात का सत्यापन करें कि ऐसे दस्तावेज को उनके द्वारा निष्पादित किया गया है (विस्तृत जानकारी के लिए कृपया रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 की धारा 32 देखें)।

प्रश्न 6: दस्तावेज को निष्पादित (दोनों पक्षों द्वारा हस्ताक्षर करना) करने के बाद; क्या कोई ऐसी समयसीमा है जिसके अंदर इसे रजिस्ट्रेशन के लिए सब रजिस्ट्रार के समक्ष प्रस्तुत किया जाना हो ?

उत्तर: (क) हां । रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 की धारा 23 के अधीन चार माह की अवधि निर्धारित की गई है जिसके अंदर किसी दस्तावेज को रजिस्ट्रेशन के लिए सब रजिस्ट्रार के समक्ष प्रस्तुत किया जा सकता है। इस अवधि की गणना विलेख के निष्पादन (हस्ताक्षर) की तारीख से की जाती है।

(ख) यदि कोई दस्तावेज भारत से बाहर निष्पादित किया जाता है तो चार माह की अवधि की गणना भारत में इस दस्तावेज के प्राप्त होने की तारीख से की जाएगी।

(ग) चार माह के बाद दस्तावेज को और चार माह के भीतर आवेदन के साथ जिला रजिस्ट्रार को प्रस्तुत किया जा सकता है। जिला रजिस्ट्रार रजिस्ट्रेशन शुल्क से अधिकतम 10 गुना तक का जुर्माना लगा सकता है और सब रजिस्ट्रार को वह दस्तावेज रजिस्टर करने की अनुमति दे सकता है। ऐसे दस्तावेज को आठ माह के भीतर सब रजिस्ट्रार के समक्ष प्रस्तुत किया जा सकता है।

यह आठ माह की अवधि समाप्त होने पर दस्तावेज को रजिस्ट्रेशन के लिए स्वीकार नहीं किया जा सकता है । (विस्तृत जानकारी के लिए कृपया रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 की धारा 23 और 25 देखें) ।

प्रश्न 7: कृषि भूमि के अंतरण पर क्या प्रतिबंध है ?

उत्तर: कृषि भूमि के अंतरण के संबंध में राज्य के राजस्व कानूनों द्वारा निम्नलिखित प्रतिबंध निर्धारित किए गए हैं: (1) अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति के व्यक्तियों को दी गई या अनुदान द्वारा मुहैया करवाई गई भूमि को संबंधित राज्य सरकार की पूर्व अनुमति के बिना अंतरित नहीं किया जा सकता या खरीदा नहीं जा सकता।

कुछ राज्यों में यह अधिसूचित किया गया है कि उपरोक्त प्रतिबंध सहकारी या अनुसूचित बैंकों के नाम बंधक और परिवार के सदस्यों के बीच विभाजन पर लागू नहीं होते हैं ।

प्रश्न 8: वसीयत क्या है ?

उत्तर: वसीयत, ऐसे वसीयतनामे को कहा जाता है जिसके द्वारा कोई व्यक्ति अपनी संपत्ति को वसीयत के जरिए प्रदान कर देता है जो उसकी मृत्यु पर प्रभावी होता है। ऐसी संपत्ति उस व्यक्ति को चली जाएगी जिसे वसीयतकर्ता की मृत्यु के बाद उसे उसके नाम किया गया हो।

प्रश्न 9: कौन वसीयत निष्पादित कर सकता है ? क्या इसकी कोई अन्य शर्ते हैं ?

उत्तर: (क) 18 वर्ष से अधिक आयु वाला और मानसिक रूप से स्वस्थ कोई भी व्यक्ति वसीयत निष्पादित कर सकता है, परन्तु धोखाधड़ी या उत्पीड़न से या जबरन निष्पादित करवाई गई वसीयत वैध नहीं होगी और इसकी किसी सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा जांच की जा सकती है। अत: वसीयत का स्वेच्छा से निष्पादित किया जाना जरूरी है।
(ख) माता-पिता या अभिभावक, अवयस्क या विक्षिप्त बच्चों की ओर से वसीयत निष्पादित नहीं कर सकता है ।
(ग) किसी वसीयत का कम से कम दो गवाहों द्वारा सत्यापित होना जरूरी है।
(घ) किसी मुंशी को (दस्तावेजनवीस/अधिवक्ता) को गवाह नहीं कहा जा सकता यदि उसने दस्तावेज तैयारकर्ता के कॉलम में वसीयत पर हस्ताक्षर किए हैं। इस प्रकार, दस्तावेजनवीस को छोड़कर सत्यापन करने वाले दो स्वतन्त्र गवाह जरूरी है।
(ड.) वसीयत के अधीन लाभार्थी को सत्यापनकर्ता गवाह के रूप में हस्ताक्षर नहीं करने चाहिए। किसी वसीयत के कार्यान्वयन में विवाद से बचने के लिए सम्पति का विवरण और लाभार्थियों के नाम स्पष्ट रूप से लिखे जाने चाहिए ताकि संदेह की कोई गुंजाइश न रहे।

प्रश्न 10: क्या वसीयत को रजिस्टर करना अनिवार्य है ?

उत्तर: नहीं। वसीयत को रजिस्टर करना अनिवार्य नहीं है। वसीयतकर्ता को वसीयत रजिस्टर करने या न करने का विकल्प है। वसीयत को रजिस्टर करना बेहतर रहता है ताकि यदि मूल वसीयत गुम हो जाए, तो सब रजिस्ट्रार के कार्यालय में रिकार्ड से उसकी प्रमाणित प्रति प्राप्त की जा सकती है।

प्रश्न 11: वसीयत को कहां रजिस्टर कराया जा सकता है ?

उत्तर : वसीयत को भारत के अंदर किसी भी सब रजिस्ट्रार के कार्यालय में रजिस्टर किया जा सकता है।

प्रश्न 12: क्या वसीयत को रजिस्टर कराने की कोई समय सीमा है ?

उत्तर: नहीं। वसीयत को उसके निष्पादन की तिथि से रजिस्टर करने की ऐसी कोई समयसीमा नहीं है।

प्रश्न 13: क्या वसीयत को रद्द किया जा सकता है ?

उत्तर: वसीयतकर्ता अपने जीवनकाल में कभी भी अपनी वसीयत को रद्द कर सकता है।

प्रश्न 14: क्या रजिस्टर्ड वसीयत को ठीक किया जा सकता या इसे बदला जा सकता है ?

उत्तर: यदि वसीयतकर्ता - वसीयत का निष्पादक वसीयत को ठीक करना चाहता है या उसमें कुछ संशोधन चाहता है, तो वह अपने जीवनकाल में ऐसा कर सकता है। ऐसे दस्तावेज को कोड पत्र कोडिसिल (codicil) कहा जाता है।

प्रश्न 15: क्या वसीयत को वसीयतकर्ता की मृत्यु के बाद रजिस्टर किया जा सकता है ?

उत्तर: हां। वसीयत को वसीयतकर्ता की मृत्यु के बाद रजिस्टर किया जा सकता है। वसीयत के अधीन दावाकर्ता पक्ष को मूल वसीयत और वसीयतकर्ता की मृत्यु का रिकार्ड, गवाहों और दस्तावेजनवीस को वसीयत के निष्पादन के बारे में जांच हेतु सब रजिस्ट्रार के समक्ष पेश करना होगा। यदि सब रजिस्ट्रार इस बात से संतुष्ट हो कि वसीयत का निष्पादन सम्बन्धित व्यक्ति द्वारा किया गया है और वह व्यक्ति असली है, तो सब रजिस्ट्रार उसे रजिस्टर कर सकता है । (विस्तृत जानकारी के लिए कृपया रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 का अध्याय VIII, धारा 40 और 41 देखें)।

प्रश्न 16: वसीयत के लिए स्टाम्प ड्यूटी और रजिस्टेशन शुल्क क्या है ?

उत्तर: किसी वसीयत विलेख के रजिस्ट्रेशन पर कोई स्टाम्प शुल्क नहीं लगता है। वसीयतकर्ता के जीवन काल के दौरान वसीयत के रजिस्ट्रेशन के लिए राज्य सरकार ने रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 78 के अधीन रजिस्ट्रेशन शुल्क अधिसूचित किया गया है ।

प्रश्न 17: क्या किसी रजिस्टर्ड वसीयत की प्रमाणित प्रति किसी भी व्यक्ति को उपलब्ध होगी ?

उत्तर: रजिस्टर्ड वसीयत की प्रमाणित प्रति वसीयतकर्ता को उसके जीवनकाल के दौरान उपलब्ध होती है। वसीयतकर्ता की मृत्यु के पश्चात् कोई भी व्यक्ति वसीयतकर्ता की मृत्यु का प्रमाण प्रस्तुत करके वसीयत की एक प्रमाणित प्रति प्राप्त कर सकता है।

प्रश्न 18: जनरल पॉवर ऑफ अटार्नी कब निरस्त होती है ?

उत्तर: जनरल पॉवर ऑफ अटार्नी निम्नलिखित दो तरीकों से निरस्त की जा सकती है - (क) निष्पादक/प्रथम पार्टी की मृत्यु होने पर जनरल पॉवर ऑफ अटार्नी स्वत: ही निरस्त हो जाती है। (ख) मूल (निष्पादकों/प्रथम पार्टी) किसी भी समय जनरल पॉवर ऑफ अटार्नी को निरस्त कर सकता है।

प्रश्न 19: क्या सम्पत्ति का अंतरण इसके विक्रेता से जनरल पॉवर ऑफ अटार्नी के जरिए हो सकता है ? क्या एजेंट सम्पत्ति का मालिक बन सकता है ?

उत्तर: नहीं । यह कहना गलत है कि जनरल पॉवर ऑफ अटार्नी के जरिए स्वामित्व का अंतरण होता है। सम्पत्ति की खरीद करने वाले व्यक्ति को अपने नाम पर उस अचल सम्पत्ति के विक्रय

विलेख को रजिस्टर्ड कराना होगा। यह सिद्धांत अचल सम्पत्ति के अंतरण के अन्य किस्म के दस्तावेजों पर भी लागू होता है। कोई भी एजेंट या अटार्नी पावर आफ अटार्नी के आधार पर सम्पत्ति का स्वामी नहीं बन सकता है।

प्रश्न 20: किसी व्यक्ति द्वारा अचल सम्पत्ति का स्वामित्व कैसे प्राप्त किया जाता है ?

उत्तर: कोई भी व्यक्ति अचल सम्पत्ति का स्वामित्वाधिकार और स्वामित्व निम्नलिखित किसी भी तरीके से प्राप्त कर सकता है: (1) (i) पैतृक सम्पत्ति के विरासत में मिलने से (ii) वसीयत के जरिए (iii) स्वयं द्वारा खरीद आदि के जरिए अथवा (iv) अपने नाम में अचल सम्पत्ति के उपहार, ट्रस्ट, करार के जरिए (v) अपने नाम में सरकार द्वारा अनुदान, सनद/इनाम के जरिए (vi) अपने नाम में कोर्ट की डिक्री के जरिए।

(2) स्वामित्व अर्जन के दो तरीके हैं:-
(i) पक्षकारों से क्रय करके । उदाहरण : बिक्री, दान, पट्टा, करार, विनिमय, आदि ।
(ii) विधि के प्रचालन द्वारा । उदाहरण: विरासत, कोर्ट की डिक्री आदि [(विस्तृत ब्यौरे के लिए कृपया सम्पत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) देखें]

प्रश्न 21: "भार मुक्त होने का प्रमाणपत्र" (एनईसी) समय पर जारी नहीं किए जा रहे है और स्टाफ आवेदकों के अनुरोध पर उचित कार्यवाही भी नही करता है।

उत्तर: भार मुक्त होने का प्रमाणपत्र उस सम्पत्ति के बारे में 12 से 15 वर्षों तक की अनुक्रमणिका (इंडैक्स) में दर्ज प्रविष्टियों की जांच के पश्चात जारी किया जाता है। 12/15 वर्षों की इस अवधि से लेकर उस अवधि की तत्काल खोज की जा सकती है जिस अवधि के लिए सरकार के पास अनुक्रमणिका सॉफ्ट कॉपी में उपलब्ध है। शेष अवधि जिसकी प्रविष्टियां अनुक्रमणिका (इंडैक्स)में हाथ से की गयी हैं, उस अनुक्रमणिका (इंडैक्स)की खोज मैनुअली की जा सकती है। इस प्रक्रिया में समय लगता है।

राष्ट्रीय भूमि अभिलेख आधुनिकीकरण कार्यक्रम (एनएलआरएमपी) के अधीन राज्यों को गत 12 वर्षों की अनुक्रमणिका (इंडैक्स) सॉफ्ट कापी में तैयार करने के लिए 25 प्रतिशत केन्द्रीय सहायता प्रदान की गयी है।

यह भी देखा गया है कि कुछ कार्यालयों में रजिस्ट्रेशन का कार्य अधिक होने के कारण स्टाफ सभी सर्च एप्लीकेशनों को पूरा कर, उसी दिन ईसी तैयार नहीं कर पाते। ऐसे मामलों में, साधारण ईसी यथासंभव शीघ्रतम वापस कर दिया जाना चाहिए, परन्तु इसमें सामान्यत तीन कार्यालय दिवसों से अधिक समय नहीं लगना चाहिए।

प्रश्न 22: विगत में विक्रेता के रूप में नकली (छदम)व्यक्तियों के द्वारा सम्पत्ति की बिक्री के मामले सामने आए हैं। इस प्रकार की गतिविधियों पर रोक लगाने के लिए विभाग द्वारा क्या उपाय किए जाने का विचार है?

उत्तर: नकली (छदम)विक्रेताओं की समस्या का समाधान करना सरकार की सर्वोच्च प्राथमिकता है। सब रजिस्ट्रारों को निष्पादकों की पहचान करने के बारे में अपने आपको संतुष्ट करने के लिए कहा गया है, फिर भी कुछ लोग सब रजिस्ट्रार की आंखों से बच निकलते हैं। अत: नकली विक्रताओं की समस्या से निपटने के लिए राज्य सरकारों ने निम्नलिखित उपाय किए हैं:-
सम्पत्ति के अंतरण संबंधित दस्तावेजों के बारे में:-

(i) विक्रेता/क्रेता (निष्पादकगण) की फोटो चिपकाना,
(ii) निष्पादकों एवं गवाहों की अंगुलियों के निशान लेना,
(iii) पावर ऑफ अटार्नी के लिए गवाहों को भी अपनी फोटो और आईडी कार्ड देना होता है।

यदि किसी दस्तावेज की रजिस्ट्री (छदम) नकली व्यक्ति द्वारा की जाती है तो वास्तविक व्यक्ति दस्तावेज की प्रमाणिक प्रति सब सब रजिस्ट्रार कार्यालय से प्राप्त कर सकता है और वह अचल सम्पत्ति के विलेख के निरस्तीकरण हेतु संबंधित दीवानी न्यायालय में मुकदमा दायर कर सकता है।

प्रश्न 23: भारत से बाहर रहने वाला कोई व्यक्ति भारत में अचल सम्पत्ति कैसे अर्जित एवं अंतरित कर सकता है?

उत्तर: (1) भारत से बाहर रहने वाले व्यक्तियों (विदेशी नागरिक) द्वारा भारत में अचल सम्पत्ति का अर्जन, विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम (फेमा), 1999 (1999 का 42) और समय-समय पर यथा संशोधित दिनांक 3 मई, 2000 की अधिसूचना सं0 फेमा 21/2000-आरबी में निहित विनियमनों के द्वारा विनियमित है। विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम (फेमा), 1999 की धारा 2 (फ) और धारा 2(ब) में क्रमश: भारत में रहने वाला व्यक्ति और भारत से बाहर रहने वाले व्यक्ति को परिभाषित किया गया है। भारत से बाहर रहने वाले व्यक्ति को प्रवासी भारतीय (एनआरआई) या भारतीय मूल के विदेशी नागरिक या गैर भारतीय मूल का विदेशी नागरिक के रूप में श्रेणीबद्ध किया गया है। रिजर्व बैंक रिहायशी स्थिति का निर्धारण नहीं करता है। फेमा के अधीन रिहायशी स्थिति का निर्धारण प्रभावी कानून के द्वारा किया जाता है। किसी प्राधिकारी द्वारा पूछे जाने पर अपनी रिहायशी स्थिति सिद्ध करने की जिम्मेदारी व्यक्ति की होती है।

भारत में रहने वाले कोई व्यक्ति, जो भारत का नागरिक नहीं है, पर भी संगत अधिसूचनाएं लागू होती हैं।

(2) विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम (फेमा), 1999 की धारा 6 (5) के उपबंधों के अनुसार भारत से बाहर रहने वाला कोई भारतीय मुद्रा, प्रतिभूति या भारत में अवस्थित कोई भी अचल संपत्ति धारित कर सकता है, उसका स्वामित्व प्राप्त कर सकता है, उसे अंतरित कर सकता है या उसमें निवेश कर सकता है बशर्ते कि ऐसी मुद्रा, प्रतिभूति अथवा सम्पत्ति का अर्जन, धारण अथवा स्वामित्व ऐसे व्यक्ति द्वारा किया गया हो जब वह भारत में निवासी था अथवा उसने इन्हें ऐसे व्यक्ति से विरासत में प्राप्त किया जो भारत में निवासी था ।

(3) 03 मई, 2000 की अधिसूचना सं0 फेमा-21/2000-आरबी के अधीन समय-समय पर संशोधित विनियमों के अंतर्गत अप्रवासी भारतीय या भारतीय मूल के लोगों को भारत में कृषि भूमि या रोपण सम्पत्ति या फार्म हाउस को छोड़कर अचल सम्पत्ति खरीदने की अनुमति है। इसके अलावा, ऐसी विदेशी कंपनियों को भी भारत में कोई भी अचल सम्पत्ति खरीदने की अनुमति है, जिन्हें भारत में शाखा या परियोजना कार्यालय खोलने की अनुमति दी गयी है, जो ऐसा कार्यकलाप करने के लिए आवश्यक है या उससे जुड़ी है। लेकिन यह व्यवस्था उन निकायों के लिए नहीं है जिन्हें भारत में सम्पर्क कार्यालय खोलने की अनुमति है।

(4) भारत से बाहर रहने वाले किसी व्यक्ति द्वारा भारत में अचल सम्पत्ति खरीदने पर उस स्थिति में प्रतिबंध लागू नहीं होंगे जब अचल सम्पत्ति को अधिकतम 5 वर्ष की अवधि के लिए पट्टे द्वारा खरीदे जाने का प्रस्ताव हो या जब किसी व्यक्ति को भारत का निवास माना जाए।

(5) किसी व्यक्ति को भारत का निवास माने जाने के लिए फेमा की दृष्टि से उस व्यक्ति को विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम (फेमा), 1999 की धारा 2 (फ) के उपबंधों का पालन करना होगा। इस संबंध में https://www.rbi.org.in/scripts/FAQView.aspx?Id=33 पर भारत सरकार द्वारा 1 फरवरी, 2009 को जारी प्रेस विज्ञप्ति देखी जा सकती है।