परिपत्र संख्या 03/2010

राजस्थान सरकार
कार्यालय महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राज, 'कर भवन' अजमेर

क्रमांक : एफ–7 (39) जन/09/594 दिनांक 15-01-2010

विषय :– पॉवर ऑफ अटोर्नी के पंजीकरण तथा पॉवर ऑफ अटोर्नी के आधार पर प्रस्तुत दस्तावेजों के पंजीकरण के सम्बंध में।

(1.0) वर्तमान कानूनी प्रावधानों के अनुसार, पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 17 (g) के अनुसार केवल अनिरस्तनीय पावर ऑफ अटोर्नी जिसके द्वारा अचल सम्पत्ति के हस्तांतरण का अधिकार दिया जाता है उनका ही पंजीयन कराना आवश्यक है। शेष सभी प्रकार की पावर ऑफ अटोर्नी का पंजीयन उक्त अधिनियम की धारा 18 (f) के अनुसार ऐच्छिक है।

(1.1) पावर ऑफ अटोर्नी का पंजीयन भी उस उप पंजीयक के यहां कराना आवश्यक नहीं है, जिसके क्षेत्राधिकार में अचल सम्पत्ति स्थित है। इसीप्रकार पावर ऑफ अटोर्नी का उस राज्य में पंजीयन होना आवश्यक नही है, जिस राज्य में अचल सम्पत्ति स्थित है।

(1.2) इसप्रकार की स्थिति के चलते कई बार उप पंजीयकों के समक्ष प्रस्तुत पावर ऑफ अटोर्नी के सत्यापन की समस्या उत्पन्न होती है और कई बार पावर ऑफ अटोर्नी में उल्लेखित अचल सम्पत्ति के विधिक स्वामित्त्व और उसका वास्तविक स्थिति/क्षेत्रफल आदि की भी स्थिति स्पष्ट नहीं होती है। कई बार एक ही व्यक्ति द्वारा एक से अधिक व्यक्तियों को पावर ऑफ अटोर्नी से अधिकार दे दिया जाता है। इसप्रकार की स्थितियों में इमपरसोनेशन कर पावर ऑफ अटोर्नी प्राप्त करने, पावर ऑफ अटोर्नी का दुरूपयोग कर कुटरचित दस्तावेजात के प्रस्तुत होने की आशंका बनी रहती है। इस समस्या के समाधान के लिए यह परिपत्र जारी किया जा रहा है।

(2.0) पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा 32 के अन्तर्गत पावर ऑफ अटोर्नी गृहिता द्वारा दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत होता है तो उप पंजीयक यह सुनिश्चित करें कि पावर ऑफ अटोर्नी अधिनियम की धारा 33(1)(a) के अनुसार तस्दीकशुदा है। पावर ऑफ अटोर्नी उस पंजीयक/उप पंजीयक द्वारा तस्दीकशुदा होना चाहिए जहां पर पावर ऑफ अटोर्नी देने वाले (प्रिंसिपल) का निवास है।

(3.0) **राजस्थान राज्य में स्थित अचल सम्पत्ति के लिए राज्य के बाहर तस्दीक/पंजीकृत पावर ऑफ अटोर्नी का सत्यापन व एजेण्ट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज का पंजीयन :–**

इसप्रकार की पावर ऑफ अटोर्नी के आधार पर प्रस्तुत अचल सम्पत्ति के कन्वेंस से सम्बंधित दस्तावेज प्रस्तुत होने पर निम्न प्रक्रिया अपनायी जावें :–

(3.1) पावर ऑफ अटोर्नी पर प्रिसिंपल और पावर एजेन्ट का सत्यापित फोटोग्राफ होना आवश्यक है।

(3.2) पावर ऑफ अटोर्नी के आधार पर दस्तावेज प्रस्तुतकर्त्ता से, **प्रिंसिपल के हक में,** अन्य राज्य जहां कि पावर ऑफ अटोर्नी तस्दीक/पंजीकृत हुआ है, वहां के सक्षम अधिकारी द्वारा जारी फोटो पहचान पत्र की प्रमाणित प्रति प्राप्त की जावें। इसप्रकार का फोटो पहचान पत्र, राशन कार्ड, ड्राइविंग लाइसेन्स, निवास प्रमाण पत्र, मतदाता पहचान पत्र, पैन कार्ड, पासपोर्ट आदि हो सकते

है। **इसप्रकार के दस्तावेज के आधार पर पावर ऑफ अटोर्नी में वर्णित प्रिंसिपल के नाम–पतों का सत्यापन किया जावें।**

(3.3) पावर एजेण्ट द्वारा पंजीयन हेतु दस्तावेज प्रस्तुत करने पर प्रिंसिपल का फोटो भी दस्तावेज पर लगाना होगा और उसे प्रमाणित करना होगा कि फोटोग्राफ पावर ऑफ अटोर्नी के प्रिंसिपल का है। **यह भी प्रमाण पत्र पंजीयन हेत प्रस्तुत दस्तावेज में अंकित करना होगा कि प्रिंसिपल दस्तावेज प्रस्तुत करने के समय जिन्दा है और पावर ऑफ अटोर्नी प्रभावशील है।** इन आशयों का शपथ पत्र भी देना होगा।

(3.4) पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों पर प्रिंसिपल के फोटोग्राफ का मिलान पैरा 3.2 में प्रस्तुत फोटो पहचान पत्र के फोटो से की जायेगी।

(3.5) पावर एजेन्ट को भी अपनी पहचान पैरा संख्या–3.2 में वर्णित दस्तावेजात आदि के आधार पर प्रमाणित करनी होगी।

(3.6) मूल पावर ऑफ अटोर्नी प्राप्त की जावें और प्रस्तुत पावर ऑफ अटोर्नी प्रति का उससे मिलान कर, उप पंजीयक द्वारा प्रति पर प्रमाणीकरण किया जावें कि यह मूल पावर ऑफ अटोर्नी के अनुसार है।

(3.7) उपरोक्तानुसार प्रिंसिपल व पावर ऑफ अटोर्नी की पहचान स्थापित करने के पश्चात् दस्तावेज में उल्लेखित अचल सम्पत्ति और पावर ऑफ अटोर्नी में उल्लेखित अचल सम्पत्ति का भली–भांति मिलान कर सुनिश्चित किया जावें कि उनमे किसी प्रकार की भिन्नता नहीं है।

(3.8) सम्पत्ति से सम्बंधित प्रिंसिपल के स्वामित्त्व के लिए मूल स्वामित्त्व दस्तावेज यथा पट्टा, भू अभिलेख आदि प्राप्त कर यह सुनिश्चिते किया जावें कि पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति पर प्रिंसिपल का स्वामित्त्व है।

(4.0) **राजस्थान राज्य में पंजीयन हेतु प्रस्तुत अचल सम्पत्ति की पावर ऑफ अटोर्नी दस्तावेज के तस्दीक/पंजीयन की प्रक्रिया :–**

(4.1) पावर ऑफ अटोर्नी दस्तावेज पर प्रिंसिपल व पावर एजेन्ट का सत्यापित फोटोग्राफ लगाया जायेगा। पावर ऑफ अटोर्नी दस्तावेज में पंजीयन अधिनियम की धारा–21 के अनुसार विक्रय अथवा क्रय की जाने वाली सम्पत्ति का पूर्ण विवरण यथा राज्य, ग्राम, शहर, मौहल्ला, सड़क, गली, सर्वे नम्बर/प्लाट नम्बर व सम्पत्ति की सीमाएं आदि व अविभाजित हिस्से का पूर्ण विवरण आदि। पावर ऑफ अटोर्नी दस्तावेज में यह भी उल्लेख आना चाहिए कि सम्पत्ति पर प्रिंसिपल का स्वामित्त्व किस प्रकार है।

(4.2) दस्तावेज पर पावर ऑफ अटोर्नी एजेन्ट का स्वंय के हस्तांतरित फोटोग्राफ लगाया जायेगा। पावर ऑफ अटोर्नी के एजेन्ट के हस्ताक्षर और फोटो प्रिंसिपल द्वारा प्रमाणित किए जायेगें।

(4.3) पावर ऑफ अटोर्नी दस्तावेज पर गवाहों के फोटोग्राफ लगाएं जायेगें।

(4.4) उपरोक्तानुसार कार्यवाही करने के पश्चात् उप पंजीयक द्वारा प्रिंसिपल से व पावर एजेन्ट से फोटो पहचान पत्र मांगा जायेगा और उसके आधार पर पावर ऑफ अटोर्नी देने वाले की और पावर एजेन्ट की पहचान सुनिश्चित हो जाने पर उप पंजीयक द्वारा यह अंकन किया जायेगा कि पावर ऑफ अटोर्नी देने वाले की और पावर एजेन्ट की पहचान किस दस्तावेज से की गई और

इस अंकन पर हस्ताक्षर कर उसका प्रमाणीकरण करेंगें। प्रिंसिपल और पावर ऑफ अटोर्नी एजेन्ट के पहचान पत्र की फोटो प्रति कार्यालय अभिलेख के साथ संलग्न की जायेगी और मूल पहचान पत्र लौटाया जायेगा।

(4.5) यदि पैर संख्या–4.1 के अनुसार सम्पत्ति का पूर्ण ब्यौरा नहीं हो तो दस्तावेज का पंजीयन/तस्दीक नही किया जायेगा।

(4.6) पावर ऑफ अटोर्नी दस्तावेज पर एवं फिंगर प्रिन्ट रजिस्टर में प्रिंसिपल और पावर एजेन्ट व गवाहान के बांए हाथ के अंगूठें की निशानी ली जायेगी और रजिस्टर में अंगूठा निशानियों के सामने P, W1, W2 अंकित किया जायेगा।

(5.0) **<u>पावर ऑफ अटोर्नी होल्डर द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात के पंजीयन के समय अपनायी जाने वाली सामान्य सावधानियां/प्रक्रिया :–</u>**

(5.1) मूल पावर ऑफ अटोर्नी प्राप्त की जावें और प्रस्तुत पावर ऑफ अटोर्नी प्रति का उससे मिलान कर, उप पंजीयक द्वारा प्रति पर प्रमाणीकरण किया जावें कि यह मूल पावर ऑफ अटोर्नी के अनुसार है।

(5.2) पावर ऑफ अटोर्नी का प्रिंसिपल जिन्दा है, इस का प्रमाण एजेन्ट द्वारा प्रस्तुत करना होगा व पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज में भी इसका अंकन करना होगा।

(5.3) एजेन्ट द्वारा यह प्रमाणित करना होगा कि पावर ऑफ अटोर्नी प्रभावशील है और इसका अंकन पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज में करना होगा।

(5.4) पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज में सम्पत्ति का पूर्ण विवरण अंकित होगा तथा प्रिंसिपल के पास सम्पत्ति किसी प्रकार आयी है, इसका भी पूर्ण विवरण अंकित होगा।

(5.5) पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज में उल्लेखित सम्पत्ति और पावर ऑफ अटोर्नी में उल्लेखित सम्पत्ति पूर्णतः एक समान है इसका उप पंजीयक भली–भांति मिलान करेंगें।

(5.6) यदि पावर ऑफ अटोर्नी जहां दस्तावेज प्रस्तुत हुआ है, उसी उप पंजीयक के यहां पंजीकृत/तस्दीक हुआ है तो वह मूल पावर ऑफ अटोर्नी का मिलान सम्बंधित उप पंजीयक कार्यालय के सम्बंधित रजिस्टरों में अंकित प्रविष्ठियों से की जावें।

(6.0)

- यह परिपत्र फर्जकारी से इमप्रेसोनेशन के आधार पर पावर ऑफ अटोर्नी व अचल सम्पत्ति के कन्वेंस सम्बंधी दस्तावेजात तैयार करने व पंजीयन कराने से रोकने के लिए जन सामान्य के हितार्थ जारी किया जा रहा है।

- यदि ऐसा कोई मामला ध्यान में आया जहां पर प्रिंसिपल व एजेन्ट की पूर्ण पहचान के बिना पावर ऑफ अटोर्नी पंजीकृत हुआ है अथवा तस्दीक हुआ है और कन्वेंस दस्तावेज का पंजीयन इस परिपत्र में उल्लेखित प्रक्रिया के विपरीत किया गया है तो इसे अत्यन्त गंभीर त्रुटी मानी जाकर अनुशासनात्मक कार्यवाही की जायेगी।

- इस परिपत्र की पूर्ण पालना का दायित्त्व सम्बंधित उप पंजीयक का होगा।

- यह परिपत्र इसके जारी होने की दिनांक से प्रभावशील होगा। इस तिथि से पूर्व जारी पावर ऑफ अटोर्नी की जांच/सत्यापन इस परिपत्र के अनुसार किया जावें। परिपत्र जारी होने की दिनांक से पंजीयन/तस्दीक हेतु पावर ऑफ अटोर्नी व पुस्तक संख्या–1 के दस्तावेजात का पंजीयन इस परिपत्र के प्रावधान के अनुसार किया जावें। यह परिपत्र केवल अचल सम्पत्तियों से सम्बंधित पावर ऑफ अटोर्नी पर लागू होगा।

महानिरीक्षक, 15/1/10
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान अजमेर

क्रमांक : एफ–7 (39) जन/09/595-1043 दिनांक 15-01-2010

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. **शासन सचिव, (राजस्व) वित्त विभाग, राजस्थान जयपुर।**
2. **सचिव एवं कमिश्नर, सूचना एवं प्रौद्योगिकी विभाग, राजस्थान जयपुर की विभाग की वेबसाइट www.rajastamp.gov.in पर अपलोड हेतु।**
3. **समस्त कलक्टर एवं जिला पंजीयक, राजस्थान।**
4. **वित्तीय सलाहकार, मुख्यालय, अजमेर।**
5. **उप विधि परामर्शी/सहायक विधि परामर्शी, मुख्यालय, अजमेर।**
6. **अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर।**
7. **समस्त उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक) राजस्थान।**
8. **समस्त उप पंजीयकगण, राजस्थान।,**
9. **मुख्य विधि सहायक, कार्यालय उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त–जयपुर/जोधपुर।**
10. **उप राजकीय अभिभाषक, राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर।**
11. **कम्प्यूटर प्रोग्रामर, मुख्यालय, अजमेर को परिपत्र की प्रति विभाग की वेबसाइट पर अपलोड कराने हेतु।**
12. **समस्त आन्तरिक लेखा जांच दल, मुख्यालय, अजमेर।**
13. **निजी–सचिव, महानिरीक्षक/निजी–सहायक, अतिरिक्त महानिरीक्षक।**
14. **समस्त शाखाएं, मुख्यालय, अजमेर।**

15/1/10
अतिरिक्त महानिरीक्षक,
पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान अजमेर