क्र.का.४/प्र.क्र.६१७/११/१३/२८४३
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-१
दिनांक :- ०९/१२/२०१३.

प्रति,
सर्व दुय्यम निबंधक.
(सर्व संबंधित नोंदणी उपमहानिरिक्षक यांचेमार्फत.)

विषय :- संमती पत्र (Confirmation Deed) किंवा घोषणापत्र (Declaration Deed) च्या नोंदणीबाबत.

संदर्भ :- १) या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.का.४/प्र.क्र. ६१७/२०१२/३००८,दि. २२/१२/२०११.
२) या कार्यालयाचे पत्र क्र.का.४/प्र.क्र.६१७/११/१२/११६८, दि. २८/०५/१२.
३) या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.का.४/प्र.क्र.६१७/२०११(भाग-१)/२८०७,दि.३०/११/१३.

नोंदणी अधिनियम, १९०८ मधील, दस्त नोंदणीसाठीच्या मुदतीच्या तरतुदीच्या अनुषंगाने स्पष्टीकरणात्मक सूचना संदर्भित क्र.१ च्या परिपत्रकाद्वारे निर्गमित करण्यात आल्या आहेत. तसेच त्याअनुषंगाने उपस्थित शंका/आक्षेपांबाबत सविस्तर खुलासा संदर्भ क्र.२ चे पत्राद्वारे करण्यात आला आहे.

आणि उक्त पत्राद्वारे करण्यात आलेल्या मुद्देनिहाय खुलाशाचे पार्श्वभूमीवर व संदर्भ क्र.१ चे परिपत्रकातील सूचना अधिक स्पष्ट व्हावी या उद्देशाने संदर्भ क्र.१ चे परिपत्रकातील सूचना संदर्भ क्र.३ च्या परिपत्रकान्वये अंशतः सुधारित करणेत आली आहे.

उक्त सुधारणेनंतर संदर्भ क्र.१ चे परिपत्रक सोबत *अनुसूची* १ मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे सुधारित झाले आहे याची सर्वांनी नोंद घ्यावी व उक्त सुधारित परिपत्रक संदर्भ क्र.२ च्या पत्रातील मुद्देनिहाय स्पष्टीकरणासह विचारात घ्यावे. शीघ्र संदर्भासाठी संदर्भ क्र.२ चे पत्राची प्रत *अनुसूची* २ म्हणून सोबत जोडली आहे.

का.प्र.मा.नोंमनि.
यांचे सहीची असे.

10/12/13

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य पुणेकरिता.

प्रत : १) सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक.
२/- सदरचे पत्र आपल्या अधिनस्त सर्व सह जिल्हा निबंधक व दुय्यम निबंधकांना पाठवावे.
२) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.

D:\Bk UP\2013\circular 221211.doc

अनुसूची १

(दि.३०/११/२०१३ पर्यंत अद्ययावत)

विषय :- संमती पत्र (Confirmation Deed) किंवा घोषणापत्र (Declaration Deed) च्या नोंदणीबाबत.

क्र.का.४/प्र.क्र.६१७/२०११/३००८
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-१
दिनांक :- २२/१२/२०११.

परिपत्रक :-

प्रस्तावना :-

नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम १७ मध्ये नोंदणी करणे अनिवार्य दस्ताची यादी समाविष्ट आहे. तसेच दस्त नोंदणीसाठी सादर करण्याची कालमर्यादा उक्त अधिनियमाचे कलम २३,२४ व २५ मध्ये विहीत करण्यांत आली आहे. त्यानुसार मृत्युपत्रेतर कोणताही दस्तऐवज निष्पादनापासून ४ महिन्याचे आत नोंदणीसाठी सादर करता येतो व त्यानंतर ४ महिने विहीत शास्तीसह नोंदणीसाठी सादर करता येतो. उक्त अधिनियमाचे कलम ३२ अ नुसार स्थावर मिळकतीच्या हस्तांतरणाशी संबंधित दस्तऐवजांवर खरेदी देणार-घेणार दोन्ही पक्षांचे फोटो व अंगठयाचे ठसे दस्तावर असणे / घेतले जाणे अनिवार्य आहे. नोंदणी करणे अनिवार्य असलेल्या दस्तांची नोंदणी न केल्यास सामोरे जावे लागणाऱ्या परिणामांचा उहापोह कलम ४९ मध्ये करण्यांत आलेला आहे.

पक्षकारांदरम्यान होणारे व्यवहाराचे पूर्ततेकरिता निष्पादीत दस्तऐवज, निष्पादनापासून योग्य मुदतीत नोंदणी केल्यास त्या व्यवहाराबाबतची माहिती जनतेसाठी उपलब्ध होईल व मिळकत हस्तांतरण व्यवहारामध्ये, दुबार विक्री सारखे गैरप्रकार घडणार नाहीत हा उद्देश समोर ठेवून नोंदणी अधिनियम १९०८ व त्यामधील उपरोक्त नमूद तरतुदी विहीत करण्यांत आल्या आहेत.

याप्रमाणे कायदेशीर तरतुदी असल्यातरी या कार्यालयाचे असे निदर्शनास आले आहे की, राज्यात काही भागात स्थावर मिळकतीच्या हस्तांतरणाशी संबंधित दस्तऐवज, त्यास देय मुद्रांक शुल्क न लावता व नोंदणी अधिनियमानुसार विहीत मुदतीत नोंदणी न करता ठेवले जातात. तदनंतर जर आवश्यकता भासली तर उक्त दस्त मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडे मुद्रांक शुल्क फरक भरण्याकरिता दाखल करुन त्यावर निष्पादनाचे दिनांकाचे मूल्यांकनानुसार मुद्रांक शुल्क दंडासह भरले जाते. आणि तो दस्त जोडपत्र म्हणून जोडून संमती पत्र (Confirmation Deed) किंवा एकतर्फी घोषणापत्र (Declaration Deed) या किंवा अशाच शिर्षकाचा नवीन दस्त नोंदणीसाठी सादर केला जातो.

नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम २३, २४ व २५ असे नमूद आहे की,

Section 23. Time for presenting documents:- Subject to the provisions contained in section 24, 25 and 26, no document other than a will shall be accepted for registration unless presented for that purpose to the proper officer within four months from the date of its execution:

Provided that a copy of a decree or order may be presented within four months from the day on which the decree or order was made, or, where it is applicable within four months from the day on which it becomes final.

Section 24. Documents executed by several persons at different times:- Where there are several persons executing a document at different times, such document may be presented for registration and re - registration within four months from the date of each execution.

Section 25. Provision where delay in presentation is unavoidable:-

(1) If, owing to urgent necessity or unavoidable accident, any document executed, or copy of a decree or order made, in India is not presented for registration till after the expiration of the time hereinbefore prescribed in that behalf, the Registrar in cases where the delay in presentation does not exceed four months, may direct that, on payment of a fine not exceeding ten times the amount of the proper registration – fee, such document shall be accepted for registration.

(2) Any application for such direction may be lodged with a Sub-Registrar, who shall forthwith forward it to the Registrar to whom he is subordinate.

संमती पत्र (Confirmation Deed) किंवा घोषणापत्र (Declaration Deed) च्या दस्त नोंदणीमुळे पुढील अनियमितता घडतात असे प्रथमदर्शनी दिसून येते.

१. नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. का.१२/मु./प्र.क्र.८२२/९८/१९५४, दि. ३०/१२/१९९८ अन्वये सूचना दिलेल्या आहेत की, खरेदीखताचे मूल्यांकन करताना न नोंदविलेली साठेखते विचारात घेण्यांत येवू नयेत. या सूचनेचा भंग होत आहे.

२. जोडपत्र म्हणून जोडलेला दस्त नोंदणी अधिनियमानुसार नोंदणीस दाखल करण्याच्या मुदतीच्या बाहेर गेलेला असताना तो नोंदणी कार्यालयाच्या अभिलेखावर येतो व जणूकाही तो नोंदणीकृत आहे असे भासवून नोंदणी अधिनियमाचे कलम ४९ व इतर तरतुदीनुसार लाभ मिळविले जातात.

३. जोडपत्र म्हणुन जोडलेला दस्त, त्या त्या वेळी नोंदलेला नसल्यामुळे नोंदणी कार्यालयाच्या अभिलेखावर येत नाही. त्यामुळे त्या व्यवहाराची माहिती इतर पक्षकारांना होत नाही किंवा मिळकत पत्रिकेवर फेरफार होत नाही. याचा गैरफायदा घेवुन, मुळ मालक उक्त मिळकत अन्य व्यक्तिला विकतो/त्यासाठी करार करतो आणि त्या खरेदीखताची/कराराची नोंदणी केल्यानंतर, पुन्हा पुर्वीचा दस्त जोडपत्र म्हणुन जोडलेले संमतीपत्र/ घोषणापत्र नोंदविले जाते, असेही दिसुन आले आहे. यारितीने एकाच मिळकतीचे हस्तांतरण अनेक व्यक्तिंना करण्याचे प्रकार घडतात, त्यामुळे स्थावर मिळकतीसंबंधी वादाचे प्रमाण वाढत चालले आहे. ही बाब जनहितास्तव योग्य नाही.

४. एकतर्फी घोषणापत्राचे बाबतीत, व्यवहारातील खरेदी देणार व खरेदी घेणार यांचे फोटो व अंगठयाचे ठसे दस्तावर न आल्याने नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ३२ अ चा भंग होत आहे.

५. मा.सर्वोच्च न्यायालयाने तुलोकचंद हरणाथ विरुध्द् गोकुळभाई मूळचंद (आय.एल.आर.२१ बॉम ७२४) या प्रकरणामध्ये दिलेल्या " If the two documents are essentially distinct, being separately stamped and executed to effect different objects, the Registrar has no power to register them as one, even if the party presenting them for registration styles one of them to be the annexure of the other especially where the registration of the document styled the annexure or appendix is barred by limitation".

या निर्णयाच्या विरुध्द् सदर दस्त नोंदणी होत आहे.

या सर्व बाबीचा एकत्रित विचार करुन, राज्यातील सर्व दुय्यम निबंधकांना पुढीलप्रमाणे सूचना देण्यांत येत आहेत.

"जो दस्त नोंदणी करणे अनिवार्य आहे, तथापि विहीत मुदतीत नोंदणीसाठी सादर केलेला नाही असा दस्त, जोडपत्र म्हणून जोडलेला संमती पत्र (Confirmation Deed) किंवा घोषणापत्र (Declaration Deed) इ. कोणताही दस्त नोंदणीसाठी स्विकारण्यांत येवू नये. [१][मात्र अशा प्रकरणांमध्ये, मूळ व्यवहाराच्या पुर्ततेसाठी/ पुरावा म्हणून संबंधित कायद्यानुसार विधीग्राहय असलेला नवीन दस्तऐवज त्या व्यवहाराच्या पूर्ततेसाठी आवश्यक असलेल्या सर्व पक्षकारांनी स्वत: किंवा विहित पध्दतीने प्राधिकृत केलेल्या व्यक्तीद्वारे निष्पादित केला असेल व त्यास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ अन्वये यथोचित मुद्रांक शुल्क दिले असेल, आणि त्याच्या निष्पादनापासून नोंदणी अधिनियम १९०८ मधील कलम २३,२४ व २५ नुसार विहित मुदतीत नोंदणीसाठी सादर करण्यात आला असेल तर इतर कायदेशिर तरतुदींची पुर्तता होत असल्यास उक्त नवीन दस्तऐवज नोंदणीस स्विकारण्यास हरकत नाही]" .

सही/- (एस.चोक्कलिंगम्)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य पुणे.

प्रति,

सर्व दुय्यम निबंधक (संबंधित सह जिल्हा निबंधक यांचेमार्फत).

प्रत :-

१. सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक.
२. दुय्यम निबंधक व प्रशासकीय अधिकारी, मुंबई शहर / उपनगर.
३. सर्व सह जिल्हा निबंधक.
४. सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.

---

[१] नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. क्र.का.४/प्र.क्र.६१७/२०११/(भाग-१)/२८०७, ,दि.३०/११/१३ अन्वये *[मात्र अशा प्रकरणांमध्ये प्रचलित बाजारमुल्यांकनानुसार मुद्रांक शुल्क भरुन, खरेदीखताचा दस्तऐवज संबंधित पक्षकार निष्पादित करुन, तो नोंदणीसाठी सादर करु शकतात, त्या खरेदीखताची इतर कायदेशिर तरतुदींची पुर्तता होत असल्यास नोंदणी करण्यास हरकत नाही]* या मजकुराऐवजी समाविष्ट...

अनुसूची २

क्र.का.४/प्र.क्र. ६१७/२०१२/११६८
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-१
दिनांक :- २८/०५/२०१२.

प्रति,
सर्व दुय्यम निबंधक.
(सर्व संबंधित सह जिल्हा निबंधक यांचेमार्फत.)

विषय:- संमती पत्र (Confirmation Deed) किंवा घोषणापत्र (Declaration Deed) च्या नोंदणीबाबत.

संदर्भ:- या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.का.४/प्र.क्र. ६१७/२०१२/३००८, दि.२२/१२/२०११.

नोंदणी अधिनियम १९०८ मधील, दस्त नोंदणीसाठीच्या मुदतीच्या तरतुदींच्या अनुषंगाने स्पष्टीकरणात्मक सूचना संदर्भित परिपत्रकाद्वारे निर्गमित करण्यांत आल्या आहेत. यासंदर्भात राज्यातील विविध व्यक्ती, विधिज्ञ व दुय्यम निबंधक यांनी काही शंका / आक्षेप उपस्थित केलेले असून, त्यासंदर्भात खुलासा करण्याची अथवा परिपत्रकामध्ये बदल / सुधारणा करण्याची मागणी वेगवेगळया पत्रान्वये केलेली आहे.

या कार्यालयाकडे प्राप्त शंका / आक्षेपांमधून, एकत्रित स्वरुपात निदर्शनास येणारे मुद्दे व त्याबाबतचा खुलासा सर्व दुय्यम निबंधकांच्या माहितीसाठी व उचित कार्यवाहीसाठी पुढीलप्रमाणे कळविण्यांत येत आहे.

मुद्दा क्र. १ :- कोणत्याही दस्तऐवजाची नोंदणी न करण्याबाबत बंधन घालण्याचे अधिकार नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाला नसताना उक्त परिपत्रकाद्वारे तसे बंधन घालून कायदेशीर तरतुदींचे उल्लंघन करण्यांत आले आहे.

खुलासा :- या कार्यालयाचे संदर्भित परिपत्रकान्वये, कन्फर्मेशन डीड अथवा डिक्लेरेशन डीड या दस्तऐवजांची नोंदणी सरसकटपणे थांबविलेली नाही. जो दस्तऐवज पक्षकारांनी निष्पादीत केलेला आहे, तथापि विहीत मुदतीत नोंदलेला नाही, तो दस्तऐवज भाग म्हणून जोडलेल्या कन्फर्मेशन डीड अथवा डिक्लेरेशन डीड ची नोंदणी करण्याच्या संदर्भात स्पष्टीकरणात्मक सूचना उक्त परिपत्रकान्वये देण्यांत आलेल्या आहेत. मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ अन्वये होणाऱ्या वर्गीकरणाप्रमाणे रितसर मुद्रांक भरलेला व हस्तांतरणाशी संबंधित सर्व पक्षांनी निष्पादीत केलेला कन्फर्मेशन डीड अथवा डिक्लेरेशन डीड अथवा अन्य कोणत्याही शिर्षकाचा दस्तऐवज नोंदणी करण्यास अडचण नाही, हे सदर परिपत्रकामध्ये स्पष्ट करण्यांत आलेले आहे. म्हणजेच सदर परिपत्रकान्वये नोंदणी अधिनियमातील तरतुदींच्या अनुषंगाने स्पष्टीकरणात्मक सूचना दुय्यम निबंधकांना देण्यांत आलेल्या आहेत व अशा सूचना देण्यामध्ये बेकायदेशीर अथवा नियमबाहय कोणतीही बाब नाही. नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ६९ अन्वये

नोंदणी महानिरीक्षक यांना दुय्यम निबंधक कार्यालयांवर सर्वसाधारण नियंत्रण करण्याचे अधिकार देण्यांत आलेले आहेत. त्या अधिकारातून व परिपत्रकामध्ये सविस्तररित्या नमूद केल्याप्रमाणे, नोंदणी अधिनियमाच्या उद्देश व तरतुदींची योग्य अंमलबजावणी होण्याकरिता सदर स्पष्टीकरणात्मक सूचना देण्यांत आलेल्या आहेत.

मुद्दा क्र. २ :- आपल्या मिळकतीचे दस्तऐवज नोंदणी करुन घेण्याचा पक्षकारांचा हक्क डावलण्यांत आला आहे.

खुलासा :- सदर परिपत्रकान्वये कोणत्याही व्यक्तीचा, नोंदणी अधिनियमातील तरतुदींची पूर्तता करणारा दस्तऐवज नोंदणी करुन मिळण्याचा हक्क डावलण्यांत आलेला नाही उलटपक्षी नोंदणी अधिनियमाच्या उद्दिष्टांना पूरक अशा सूचना सदर परिपत्रकान्वये देण्यांत आलेल्या आहेत. आक्षेप घेणाऱ्यांनी केवळ त्यांचा दस्तऐवज नोंदणी होवून मिळण्याच्या हक्कावर भर दिलेला आहे.वास्तविक नोंदणी अधिनियमाचा उद्देश 'केवळ मिळकत विकत घेणाराचे हक्क व हितसंबंध जपणे' एवढयापुरता मर्यादित नसून 'समाजातील इतर सर्व घटकांचे हक्कांचे संरक्षण करणे'हा देखील आहे. (नोंदणी अधिनियमाच्या उद्दिष्टांबाबतचे टिपण सोबत माहितीस्तव जोडले आहे.) उद्दिष्टामध्ये प्रामुख्याने दोन भाग आहेत.

१) मिळकत विकत घेणाऱ्या व्यक्तीचे हक्क व हितसंबंध संरक्षित करणे व,

२) अगोदरच विक्री किंवा हस्तांतरित झालेल्या किंवा दान दिलेल्या अथवा गहाण टाकलेल्या मिळकतीची खरेदी करुन किंवा बक्षिस म्हणून स्विकारुन किंवा त्यावर तारण म्हणून कर्ज देवून एखाद्या अन्य व्यक्तीची फसवणूक होवू नये.

दस्तऐवजाची नोंदणी करण्यामुळे खरेदीदाराला त्या मिळकतीमध्ये स्वत:चा हितसंबंध निर्माण करता येतो. त्याचबरोबर त्या व्यक्तीचा त्या मिळकतीमध्ये जो हितसंबंध निर्माण झालेला आहे, त्याची माहिती समाजातील इतर व्यक्तींना होते. व उक्त मिळकतीसंदर्भात कोणताही व्यवहार केवळ त्या खरेदीदाराबरोबरच केला पाहिजे, पूर्वीच्या मालकाबरोबर नाही, याची जाणीव समाजातील इतर घटकांना होते.

म्हणजेच, विक्री, गहाण, दान असा हस्तांतरणाचा व्यवहार झाला तर, त्याप्रयोजनार्थ निष्पादीत केला जाणारा दस्त दुय्यम निबंधक कार्यालयात विहीत मुदतीत नोंदला गेला तर त्यानंतर त्या मिळकतीचा व्यवहार करण्यापूर्वी नियोजित खरेदीदार / कर्ज देणार यांना दुय्यम निबंधक कार्यालयात अगोदरच्या व्यवहाराची माहिती मिळू शकेल व त्यांची संभाव्य फसवणूक टाळली जाईल हा देखील नोंदणी मागील महत्त्वाचा उद्देश आहे.

थोडक्यात, केवळ व्यवहार करणाऱ्या (दस्त निष्पादीत करणाऱ्या) पक्षांचे हितसंबंध जोपासणे एवढाच नोंदणी अधिनियमाचा उद्देश नसून विषयवस्तू मिळकतीच्या मालकी हक्काची तसेच इतर हक्कांची सद्यस्थिती समाजातील इतर व्यक्तींना देखील समजावी हा देखील नोंदणी अधिनियमाचा उद्देश आहे.

या उद्दिष्टाला पूरक म्हणून नोंदणी अधिनियमामध्ये दस्त नोंदणीस दाखल करण्याच्या मुदतीची तरतूद करण्यांत आलेली आहे व ती अनिवार्य तरतूद आहे.

याचाच दुसरा अर्थ असा आहे की, पक्षकारांनी आपले दस्त निष्पादनापासून विहीत मुदतीत नोंदणीस दाखल करुन ते समाजासाठी खुले करावेत. पक्षकारांनी दस्तऐवज निष्पादीत करुन, त्या

दस्तऐवजांना गोपनीय स्वरुप देणे व जर त्यांना आवश्यक वाटेल तेव्हा स्वेच्छेने नोंदणीसाठी आणणे असा कायद्याचा कदापिही उद्देश नाही.

महानगरांमधील मिळकतींच्या किंमती दिवसेंदिवस वाढत आहेत, याचा दुसरा परिणाम म्हणजे स्थावर मिळकतीच्या व्यवहारांमध्ये गैरप्रकार देखील वाढत आहेत. पक्षकारांनी दस्तऐवज निष्पादीत केल्यानंतर विहीत मुदतीत नोंदणीसाठी दाखल न करणे व पुढे कन्फर्मेशन डीड अथवा डिक्लेरेशन डीड चा भाग करुन नोंदणीसाठी दाखल करण्याचे पध्द्तीमध्ये पुढीलप्रमाणे काही गैरप्रकार घडल्याचे या कार्यालयाकडील काही तक्रार प्रकरणांवरुन प्रथमदर्शनी दिसून आले आहे.

प्रकार १ :- 'अ' ने मिळकत 'ब' ला विकली, त्यासंबंधी करार निष्पादीत केला तथापि नोंदणी केली नाही. मिळकत पत्रिकेवर व इतर संबंधित ठिकाणी 'अ' ची मालकी दिसून येते. याचा गैरफायदा घेवून, अथवा 'ब' ने मोबदल्याचा काही भाग अद्यापि न दिल्याने उक्त व्यवहार रद्द झाला आहे, अशा समजुतीतून अथवा अन्य कोणत्याही कारणाने 'अ' उक्त मिळकत विक्री करण्यासंदर्भात 'क' शी बोलणी करतो. 'क' ने दुय्यम निबंधक कार्यालयातील दस्तांचा शोध घेतला असता, त्याला 'अ' आणि 'ब' यांच्या दरम्यानच्या दस्ताची माहिती मिळत नाही व तो 'अ' शी व्यवहार पूर्ण करतो. आणि नंतर 'ब' आणि 'क' या दोघांनाही आपली फसवणूक झाल्याची भावना होवून प्रकरण न्यायप्रविष्ट होते.

प्रकार २ :- वर नमूद केलेल्या प्रकार १ मध्येच काही वेळा 'क' ला 'अ' आणि 'ब' यांच्या व्यवहाराची माहिती असते, तरी देखील 'अ' आणि 'ब' यांच्या दरम्यानचा दस्त नोंदणी झालेला नाही याचा फायदा घेवून 'क', 'अ' बरोबर व्यवहार करतो व 'ब' ची फसवणूक होते.

प्रकार ३ :- काही ठिकाणी असाही प्रकार घडल्याचे तक्रारीमध्ये नमूद आहे की, 'अ' आणि 'ब' यांच्या दरम्यान मिळकत विक्रीसंदर्भात प्राथमिक करार निष्पादीत झाला मात्र पुढे तो आर्थिक कारण अथवा परस्पर सामंजस्याने रद्द झाला. नंतर 'अ' ने ती मिळकत 'क' ला योग्य मोबदला घेवून विकली, व त्यासंदर्भातील खरेदीखत निष्पादीत करुन त्याची नोंदणी देखील केली. कालांतराने संबंधित मिळकतीची किंमत वाढल्याने 'ब' ने 'अ' आणि 'ब' यांच्या दरम्यानचा अगोदरचा करारनामा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडे दाखल करुन मुद्रांक शुल्क भरुन घेतले, आणि नंतर तो करारनामा डिक्लेरेशन डीडचा भाग करुन दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदविला. प्रथमदर्शनी 'अ' आणि 'ब' यांच्यादरम्यानचा करारनामा अगोदर निष्पादीत झालेला आहे व 'अ' आणि 'क' यांच्या दरम्यानचे खरेदीखत नंतर निष्पादीत झालेले आहे असे दिसत असल्याने 'ब' ला उक्त मिळकतीमध्ये स्वतःचे हितसंबंध दाखविण्यास सबळ कारण मिळते.

प्रकार ३ मध्ये नमूद केलेल्या 'अ' आणि 'ब' यांच्यादरम्यानच्या कराराचे बाबतीत 'क' ची नेहमीच अशी तक्रार असते की, 'अ' आणि 'ब' यांच्यादरम्यानचा करारनामा खोटा किंवा जुनी तारीख टाकून निष्पादीत केलेला आहे.

या सर्व प्रकारांमध्ये समान सूत्र असे आहे की, 'अ' आणि 'ब' यांच्यादरम्यानचा करार जर वेळीच नोंदणीसाठी दाखल करण्यांत आला असता तर वरीलप्रमाणे झालेला गैरप्रकार घडण्याची शक्यता नव्हती.

म्हणजेच विहीत मुदतीत नोंदणीसाठी दाखल न केलेले दस्तऐवज, पक्षकारांच्या इच्छेनुसार कन्फर्मेशन डीड अथवा डिक्लेरेशनचा भाग म्हणून जोडून त्या जुन्या दस्तऐवजांना दस्त नोंदणीचे फायदे

देणे ही बाब नोंदणी अधिनियमाच्या उद्देशाशी विसंगत असून असे दस्त जोडलेल्या कन्फर्मेशन डीड अथवा डिक्लेरेशन दस्तांची नोंदणी करता येणार नाही, असे स्पष्टीकरण नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाने निर्गमित केलेले आहे. नव्याने कोणताही दस्तऐवज नोंदणीसाठी प्रतिबंधित केलेला नाही.

मुद्दा क्र.३ :- कोणत्याही गैरप्रकारात सहभागी नसणाऱ्या सर्वसामान्य पक्षकारांना, की ज्यांनी काही दस्त निष्पादीत केले होते तथापि अपरिहार्य कारणामुळे त्यांना विहीत मुदतीत नोंदणीसाठी दाखल करता आले नाहीत, त्या पक्षकारांना त्यांचे व्यवहारासाठीचे दस्त नोंदणी करण्यापासून विभागाने रोखले आहे का ?

खुलासा :- ज्या पक्षकारांनी दस्तऐवज निष्पादीत केले होते तथापि अपरिहार्य कारणामुळे त्यांची नोंदणी त्यावेळी केलेली नाही त्या पक्षकारांना मूळ दस्तऐवज नोंदणीसाठी मुदतबाहय झाला असल्याने संबंधित व्यवहाराच्या दृष्टीने योग्य ठरत असलेला आणि कायद्याने वैध असणारा कोणताही दस्तऐवज आजच्या तारखेमध्ये नव्याने निष्पादीत करुन व त्यास मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ नुसार योग्य त्या वर्गीकरणाप्रमाणे योग्य मुद्रांक शुल्क भरुन त्याची नोंदणी करुन घेण्याचा पूर्ण अधिकार आहे.

मुद्दा क्र. ४ :- अनोंदणीकृत करारनाम्याचे बाबतीत उभय पक्षांनी खरेदीखत निष्पादीत करुन, त्याची नोंदणी करण्याचा पर्याय सुचविण्यात आला आहे. तथापी जर मूळ दस्तऐवज विकसनकरार,बक्षीसपत्र, गहाणखत, वाटणीपत्र, मा.न्यायालयाचे आदेश इ. स्वरुपाचा असेल तर त्या दस्ताचे बाबतीत खरेदीखत करता येत नाही. अशा दस्तांचे बाबतीत कोणती कार्यवाही करावी ?

खुलासा :- परिपत्रकामध्ये अनोंदणीकृत करारनाम्यांच्याबाबतीत उभय पक्षांना खरेदीखत निष्पादीत करुन ते नोंदणीस दाखल करता येईल असे नमूद आहे, ही बाब उदाहरणादाखल नमूद करण्यांत आली आहे. वास्तविक मूळ दस्तऐवज विक्री करार/ विकसन करार/ बक्षीसपत्र/ गहाणखत / वाटणीपत्र इ. कोणत्याही प्रकारचा असेल तरी संबंधित पक्षकारांना, संबंधित व्यवहाराच्या दृष्टीने योग्य ठरत असलेला आणि कायद्याने वैध असणारा कोणताही दस्तऐवज आजच्या तारखेमध्ये नव्याने निष्पादीत करुन व त्यास मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ नुसार योग्य त्या वर्गीकरणाप्रमाणे योग्य मुद्रांक शुल्क भरुन त्याची नोंदणी करुन घेण्याचा पूर्ण अधिकार आहे.

मुद्दा क्र.५ :- म्हाडासारख्या वैधानिक संस्थांनी विकलेली किंवा वितरित केलेल्या गाळयांचे दस्तांचे बाबतीत सवलत देता येणार नाही का ? जर नविन अलॉटमेंट लेटर म्हाडाने दिले तर त्याची नोंदणी करुन घेण्याचा अधिकार आहे का ?

खुलासा :- म्हाडाने दिलेले ॲलॉटमेंट लेटर नोंदणीसाठी दाखल करण्याची मुदत उलटून गेली असेल तर ते ॲलॉटमेंट लेटर नोंदणीसाठी दाखल करता येणार नाही किंवा ते ॲलॉटमेंट लेटर दस्ताचा भाग म्हणून जोडलेला घोषणापत्राचा दस्तऐवज नोंदणीसाठी सादर करता येणार नाही. मात्र ज्या पक्षकारांकडे म्हाडाने दिलेली ॲलॉटमेंट लेटर आहेत व ज्यांची नोंदणी केलेली नाही त्या प्रकरणांच्या बाबतीत पुढीलप्रमाणे कार्यवाही अभिप्रेत आहे.

अ) पक्षकारांनी उक्त ॲलॉटमेंट लेटरला मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ अन्वये योग्य मुद्रांक शुल्क अलाहिदा दिलेले नसेल तर ते ॲलॉटमेंट लेटर संबंधित मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडे दाखल करुन अधिनियमानुसार आवश्यक तेवढे मुद्रांक शुल्क भरणे आवश्यक राहील.

ब) तदनंतर म्हाडाने त्यांचेकडील अभिलेखाची तपासणी व योग्य ती खातरजमा करुन, म्हाडाकडील नियम व कार्यपध्दतीमध्ये अनुज्ञेय असेल त्याप्रमाणे अलॉटमेंटचे प्रमाणपत्र किंवा इतर कोणताही दस्तऐवज निष्पादित करुन देण्यास हरकत नाही. अर्थात असा दुसरा दस्त निष्पादित करण्याबाबतचा निर्णय सर्वस्वी म्हाडावर अवलंबुन आहे.

क) म्हाडाने वर नमुद केल्याप्रमाणे, अलॉटमेंटचे प्रमाणपत्र किंवा इतर कोणताही दस्तऐवज चालू तारखेला निष्पादित करुन दिल्यास, तो दस्तऐवज नोंदणीसाठी दाखल करता येईल.

ड) नोंदणीसाठी दाखल केलेल्या दस्तऐवजाचे बाबतीत दुय्यम निबंधक मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ अन्वये वर्गीकरणा प्रमाणे मुद्रांक शुल्क निश्चित करतील व त्यामधुन पुर्वीच्या अलॉटमेंट लेटरच्या दस्तास दिलेले मुद्रांक शुल्क समायोजित करुन, मुद्रांक शुल्क फरक नविन दस्तऐवजास भरावा लागेल.

तथापी उक्त गाळा म्हाडाने पुर्वनिर्धारीत किंमतीस वितरित केलेला असल्याने, नोंदणीसाठी दाखल केलेल्या दस्तऐवजाचे मुद्रांक शुल्काची निश्चिती करताना, मुंबई मुद्रांक (खरे बाजारमुल्य निश्चिती) नियम १९९५ चे नियम ४ (६) खालील परंतुकानुसार, उक्त किंमत/मोबदला हे खरे बाजारमुल्य म्हणुन ग्राहय धरणे आवश्यक असल्याने, त्या किंमतीवर मुद्रांक शुल्क निश्चित होईल व पुर्वीच्या अलॉटमेंट दस्तास जर तेवढे मुद्रांक शुल्क दिलेले असेल तर केवळ रुपये १००/- इतके मुद्रांक शुल्क नवीन दस्तऐवजास भरावे लागेल.

मुद्दा क्र.६:- कोर्ट डिक्री किंवा ज्या करारांचे बाबतीत न्यायालयात वाद न्यायप्रविष्ट होते त्या दस्तांचे बाबतीत सवलत देता येणार नाही का ?

खुलासा :- अ) नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम १७ चे पोटकलम २ चा खंड ६ मध्ये विशेषत्वाने अपवाद केलेल्या कोर्ट डिक्री वगळता, सर्वसाधारण स्वरुपाच्या कोर्ट डिक्री नोंदणी करणे अनिवार्य नाही. त्यामुळे या कोर्ट डिक्रींची नोंदणी केली नाही तरी त्या कोर्ट डिक्रीद्वारे उददेशीत हस्तांतरण/परिणाम साध्य करण्यास कोणतीही अडचण नसते. संबंधित पक्षकार, संबंधित प्राधिका-याकडे उक्त कोर्ट डिक्री दाखल करुन, पुढील अनुषंगिक कार्यवाही करुन घेवू शकतात. याउपर ज्या पक्षकारांना कोर्ट डिक्रीचा दस्तऐवज नोंदविण्याची इच्छा असेल त्यांना तो नोंदणी अधिनियमातील कलम २३ व २५ नुसार विहीत केलेल्या मुदतीतच नोंदणीसाठी सादर करता येईल.

ब) जे करार न्यायालयीन प्रक्रियेत अडकले होते व दरम्यान नोंदणीसाठीची मुदत उलटून गेलेली आहे, त्यांचेबाबतीत न्यायालयामध्ये साधारण दोन प्रकारचे निर्णय अभिप्रेत असतात. एकतर न्यायालय संबंधित करार ग्राहय ठरवून लिहून देणार पक्षकारास खरेदीखत करुन देण्यांचे आदेश देते, त्यामुळे त्याबाबतीत आजच्या तारखेला मूळ खरेदी देणार किंवा कोर्ट कमिशनर यांनी खरेदीखत निष्पादीत करणे अभिप्रेत असते व असे चालू तारखेचे खरेदीखत नोंदणी करण्यांत कोणतीही अडचण नाही. आणि जर न्यायालयाने संबंधित करार जर रद्दबातल ठरविला असेल तर त्या कराराचे कन्फर्मेशन डीड नोंदणी करण्याचा प्रश्नच उद्‌भवत नाही.

मुद्दा क्र.७ :- मोफा ॲक्ट मध्ये सुधारणा करुन एकतर्फी खरेदीखताची तरतूद करण्यांत आलेली आहे. ती नोंदणी या परिपत्रकाच्या पार्श्वभूमीवर कशी होवू शकते ?

खुलासा :- मोफा ॲक्टमधील सुधारणेनुसार 'एकतर्फी खरेदीखत' होणार आहेत ही धारणाच योग्य नाही. या कार्यालयाकडील माहितीनुसार, मोफा ॲक्टमधील सक्षम प्राधिकारी उक्त अधिनियमानुसार योग्य ती चौकशी करुन व प्रक्रिया राबवून योग्य वाटतील अशा प्रकरणांमध्ये, संबंधित सहकारी गृहरचना संस्था, मिळकत खरेदी करुन मिळण्यास पात्र आहेत असे घोषित करतात. त्या सक्षम प्राधिकाऱ्याने नियुक्त केलेला शासकीय अधिकारी विकसकाचे अधिकार शक्तीत, खरेदीखत आजच्या तारखेला निष्पादीत करुन देणार आहे व ते खरेदीखत निष्पादनापासून विहीत मुदतीत नोंदणीसाठी सादर होणार

आहे. म्हणजेच मोफा ॲक्टमधील सुधारणेप्रमाणे होणा-या खरेदीखतांच्या बाबतीत प्रस्तुत परिपत्रकातील स्पष्टीकरणाने बाधा निर्माण होत नाही.

मुद्दा क्र.८ :- विक्री करारनामा नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम १७ मध्ये मोडत नव्हता, त्यामुळे तत्कालीन परिस्थितीत तो विक्री करारनामा नोंदणीस दाखल करणे अनिवार्य नव्हते. तो करारनामा दस्ताचा भाग म्हणुन जोडलेले घोषणापत्र/कन्फर्मेशन डिड नोंदणीस सादर करता येईल का ? सदर परिपत्रक केवळ कलम १७ मधील दस्तऐवजांचे बाबतीत लागू आहे का?

खुलासा :- उपरोल्लेखित उददेश व नोंदणी अधिनियमातील मुदतीच्या तरतुदी पाहता हे स्पष्ट होते की, मृत्युपत्र खेरीज करुन कोणताही दस्तऐवज (नोंदणी करणे अनिवार्य असो अथवा वैकल्पिक असो) नोंदणीसाठी सादर करावयाचा असेल तर विहीत मुदतीतच सादर केला पाहिजे आणि या मुदतीत नोंदणीसाठी सादर केला नसेल तर त्या दस्तऐवजाला नोंदणीकृत दस्तऐवजाचा दर्जा व अनुज्ञेय लाभ मिळणे अधिनियमाला अभिप्रेत नाही. त्यामुळे नोंदणीसाठी मुदतबाहय झालेला कोणत्याही प्रकारचा दस्त सोबत जोडून करण्यांत येणारा दुसरा दस्तऐवज नोंदणीस सादर करुन, नोंदणीसाठी मुदतबाहय झालेल्या दस्तऐवजास निष्पादनापासुन प्रभावाने नोंदणीकृत दस्ताचा दर्जा देणे व अनुज्ञेय लाभ देणे, नोंदणी अधिनियमाच्या उददेश व तरतुदींशी विसंगत आहे. त्यामुळे कोणत्याही तारखेचा विक्री करारनामा दस्ताचा भाग म्हणुन जोडलेल्या कन्फर्मेशन अथवा घोषणापत्राचे दस्ताचे बाबतीत सदर स्पष्टीकरण लागू आहे.

मुद्दा क्र.९ :- दि. २२/१२/२०११ पूर्वी नोंदलेली घोषणापत्रे / कन्फर्मेशन डीड बेकायदेशीर समजावी काय ?

खुलासा :- दि.२२/१२/२०११ पूर्वी नोंदलेली घोषणापत्रे अथवा कन्फर्मेशन डीड ज्या व्यवहाराचे पूर्ततेसाठी करण्यांत आली असतील, त्या व्यवहाराशी संबंधित कायद्यान्वये जर अनुज्ञेय असेल तसेच मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ नुसार होणाऱ्या वर्गीकरणानुसार योग्य ते मुद्रांक शुल्क दिले असेल तर उक्त दस्त निश्चितपणे विधीग्राहय समजावे लागतील. मात्र याबाबतीत प्रकरणपरत्वे निर्णय घ्यावा लागेल. तसेच तो दस्त ज्या प्रयोजनार्थ वापरला जाणार आहे, त्या प्रयोजनाशी संबंधित नियमानुसार त्याला त्या त्या बाबतीत वैध अथवा अवैध ठरविले जाणार आहे. त्यामुळे नोंदणी विभागाने त्या दस्तऐवजांना सरसकट कायदेशीर किंवा बेकायदेशीर ठरविण्याचा प्रश्न उद्‌भवत नाही.

मुद्दा क्र.१० :- रितसर नोंदणी झालेल्या खरेदीखत किंवा कोणत्याही दस्तऐवजाला मिळकतीचे सहमालक किंवा अन्य पक्षकार संमती देण्याच्या उद्देशाने संमतीपत्राचा दस्तऐवज निष्पादीत करुन नोंदणी करतात. उक्त संमतीपत्रे नोंदविता येतील का ?

खुलासा :- अशा प्रकरणांमध्ये कोणताही अनोंदणीकृत व नोंदणीसाठी कालबाहय झालेला दस्तऐवज, प्रस्तुत संमतीपत्रासोबत जोडलेला नसतो. त्यामुळे परिपत्रकाच्या विषयाच्या व्याप्तीत हा प्रकार येत नाही. मूळ दस्तऐवज रितसर नोंदणी झालेला असेल व नवीन संमतीपत्रास मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ नुसार होणाऱ्या वर्गीकरणाप्रमाणे यथोचित मुद्रांक दिलेला असेल व ते संमतीपत्र विहीत मुदतीत नोंदणीसाठी दाखल करण्यांत येत असेल तर त्याची नोंदणी करण्यास कोणतीही अडचण नाही.

उदाहरणार्थ, 'अ' ने 'ब' ला एखादी मिळकत विकण्यासंदर्भात रितसर खरेदीखत निष्पादित होवुन त्याची नोंदणी झालेली आहे. नंतर 'अ' ला 'अ१' व 'अ२' असे दोन वालीवारस असल्याचे निदर्शनास आले व 'ब' ने त्यांचेशी बोलणी केल्यानंतर 'अ१' व 'अ२' यांनी 'अ' आणि 'ब' यांच्या

दरम्यानच्या व्यवहारास आपली संमती (कन्सेंन्ट) असल्याचा दस्तऐवज निष्पादित केला तर ते संमतीपत्र, मुद्रांकाबाबतची योग्य ती खात्री करुन, नोंदणी करण्यास कोणतीही अडचण नाही.

मुद्दा क्र. ११ :- जुन्या करारनाम्यांचे मुद्रांक शुल्क भरण्यावर प्रतिबंध घालण्यांत आलेले आहेत.

खुलासा :- सदर परिपत्रकान्वये, जुन्या दस्तांचे मुद्रांक शुल्क भरण्यावर अथवा वसूल करण्यावर निर्बंध घातले आहेत का ? याचे उत्तर बिलकुल नाही असे आहे. कारण परिपत्रकामध्ये तसा कोणताही उल्लेख नाही. मुंबई मुद्रांक अधिनियमाचे अंतर्गत संलेख (instrument) या व्याख्येत मोडणारा व ज्यासाठी अनुसूची मध्ये दर विहीत केलेला आहे, अशा कोणत्याही दस्तऐवजास अनुज्ञेय मुद्रांक भरावे लागते. पक्षकारांकडे असणाऱ्या कोणत्याही जुन्य करारनाम्यास अथवा खरेदीखतास निष्पादनासमयी प्रचलित दरानुसार मुद्रांक शुल्क देय असून तसे ते दिले नसल्याचे मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचे निदर्शनास आल्यास मुद्रांक शुल्क फरक व दंड मुद्रांक जिल्हाधिकारी वसूल करु शकतात आणि करतात.

मुद्दा क्र.१२ :- करारनामा योग्य मुद्रांकित असताना किंवा त्यावर मुद्रांक अधिनियमाप्रमाणे देय दंड भरुन योग्य मुद्रांकित करुन घेतलेला असताना कन्फर्मेशन डीड च्या दस्ताची नोंदणी नाकारली जाणे बेकायदेशीर आहे.

खुलासा :- मुद्रांक शुल्क भरणे व दस्ताची नोंदणी करणे / होणे या दोन्ही भिन्न कायदेशीर संकल्पना आहेत. दस्ताची नोंदणी होण्यासाठी तो यथोचित मुद्रांकित असणे आवश्यक आहे. मात्र तो यथोचित मुद्रांकित असेल म्हणजे नोंदणी करण्यास पूर्णपणे पात्र असेलच असे नाही. मुद्रांक जिल्हाधिकारी दस्ताचे मुद्रांक शुल्क वसूल करताना त्या दस्ताचे मुद्रांक अधिनियमानुसार वर्गीकरण करतात. त्या दस्ताची नोंदणी होण्यासाठी आवश्यक अटींची पूर्तता मुद्रांक शुल्क वसुलीच्या वेळी तपासली जात नाही. त्यामुळे ज्या दस्तांना मुद्रांक शुल्क भरलेले आहे, ते दस्त अथवा त्याचे कन्फर्मेशन डीड नोंदणी झालेच पाहिजे हा आक्षेपकर्त्यांचा सूर चुकीचा आहे.

मुद्दा क्र.१३ :- करारनाम्यास पूर्ण मुद्रांक शुल्क दिलेले असताना कन्फर्मेशन डीड च्या दस्तास पुन्हा मुद्रांक शुल्क फरक भरण्याची मागणी करणे बेकायदेशीर आहे.

खुलासा :- कन्फर्मेशन डीड किंवा जो कोणता नवीन दस्त निष्पादीत केला जाईल त्या दस्तऐवजास मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ मधील वर्गीकरणानुसार आवश्यक तेवढे मुद्रांक शुल्क भरावे लागेल व त्या दस्तऐवजाचे बाबतीत अधिनियमामध्ये तरतूद असेल तर मूळ दस्तास भरलेले मुद्रांक शुल्क समायोजित (वजावट) मिळण्याचा पक्षकारांना अधिकार आहे. (उदा. अनुच्छेद २५ मध्ये अभिहस्तांरण प्रकारात मोडणाऱ्या दस्तऐवजाचे मुद्रांक शुल्काबाबत तरतूद आहे. त्या अनुच्छेदाखालील स्पष्टीकरणामध्ये करारनाम्यास भरलेल्या मुद्रांक शुल्काचे समायोजन करण्याची तरतूद आहे.) थोडक्यात विक्री व्यवहाराचे बाबतीत, करारनाम्यास पूर्ण मुद्रांक शुल्क दिले असेल तर ते निरुपयोगी ठरत नाही, त्या मुद्रांक शुल्काची खरेदीखताचे मुद्रांक शुल्कातून वजावट दिली जाते. यासाठी अभिनिर्णय करुन घेणे अनिवार्य नाही. दुय्यम निबंधक थेट त्याच्या स्तरावर वजावट करु शकतात.

मुद्दा क्र.१४ :- ज्या पक्षकारांनी करारास/ मूळ दस्तास तत्कालीन तरतुदीनुसार पूर्ण मुद्रांक शुल्क दिलेले आहे. तथापि त्याची नोंदणी केलेली नाही. त्या कराराचे / मूळ दस्ताचे मुद्रांक शुल्क निरुपयोगी ठरणार का ? किंवा त्याचा परतावा शासन देणार का ?

खुलासा :- ज्या पक्षकारांनी करारास/ मूळ दस्तास तत्कालीन तरतुदीनुसार पूर्ण मुद्रांक शुल्क दिलेले आहे, तथापि त्याची नोंदणी केलेली नाही. त्या प्रकरणांचे बाबतीत कायद्यानुसार पुढीलप्रमाणे दोन शक्यता उदभवतात.

अ) जर व्यवहारातील सर्व पक्ष उपलब्ध असतील तर त्यांना व्यवहाराशी संबंधित कायदयान्वये अनुज्ञेय असलेला कोणताही दुसरा दस्त नव्याने निष्पादीत करुन (उदा. विक्री व्यवहाराचे बाबतीत खरेदीखत किंवा पुरवणी करारनामा) व त्यास वर नमूद केल्याप्रमाणे मुंबई मुद्रोक अधिनियमातील तरतुदीनुसार यथोचित मुद्रांक शुल्क भरुन त्याची नोंदणी करण्याचा मार्ग उपलब्ध आहे.

ब) मात्र अशा रितीने, त्यांना व्यवहाराशी संबंधित कायदयान्वये अनुज्ञेय असलेला कोणताही दुसरा दस्त, निष्पादित करणे व नोंदणी करणे कोणत्याही कारणाने शक्य झाले नाही तरी मुळ करार/दस्त मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ अन्वये यथोचित मुद्रांकित असल्याने उक्त अधिनियमातील कलम ३४ नुसार तो दस्त कोणत्याही न्यायालयात पुरावा म्हणून ग्राहय धरला जावू शकतो व त्या पक्षास स्वत:चे हितसंबंध त्या मर्यादेत संरक्षित करता येवू शकतात.

परताव्याबाबत असे की, उक्त मुळ करार/दस्तास मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ अन्वये मुद्रांक शुल्क देय असल्यामुळे, भरणे/वसुल करणे आवश्यक होते व त्यानुसार ते भरलेले/वसुल केलेले आहे. त्यानंतर तो दस्तऐवज नोंदणी अधिनियमातील मुदतविषयक तरतुदींची पुर्तता करत नसल्यामुळे अथवा अन्य कारणामुळे नोंदविलेला नाही अथवा नोंदविता येत नाही या कारणांमुळे उक्त करारास/दस्तऐवजास भरलेल्या मुद्रांक शुल्काचा परतावा देता येणार नाही. तथापी कोणत्याही दस्तास भरलेल्या मुद्रांक शुल्काचा परतावा देण्यासाठी/मिळण्यासाठी मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे संबंधित तरतुदीनुसार मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडे अर्ज दाखल केल्यानंतर प्रकरणपरत्वे छाननी होवून उचित निर्णय मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचे स्तरावर घेतले जातात.

वरील सर्व विवेचन विचारात घेता, या कार्यालयाचे दि. २२/१२/२०११ चे परिपत्रक कायदेशीर तरतुदींचे स्पष्टीकरण करणारे व उक्त तरतुदींची प्रभावी अंमलबजावणी होण्यासाठी पूरक / सहाय्यक आहे.

सही/- (श्री.एस.चोक्कलिंगम्)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य पुणे

प्रत :-

१. मा.प्रधान सचिव, (मदत व पुनर्वसन कार्य) मंत्रालय, मुंबई ३२ यांना माहितीकरीता सविनय सादर
२. अपर मुद्रांक नियंत्रक, मुंबई
३. सह संचालक, नगररचना (मुल्यांकन) पुणे
४. सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक.
५. सर्व सह जिल्हा निबंधक/सर्व मुद्रांक जिल्हाधिकारी
६. सर्व कार्यासन अधिकारी.

Objectives of Registration Act

The most important thing is to understand that the purpose of Registration Act is to protect not only the claimant's *'Right in Persona'* and *'Right in Rem'*, but also to protect the right of other individuals in the society. Registration of an instrument, for example, a sale deed, gives the purchaser a certain right over the property. This right is against the seller, that is, as the seller renounces/transfers his rights over the property, he/she cannot deal with that property anymore. It also creates a *right in rem,* that is, the purchaser's right to that property is against all individuals, all the world. Everyone in the society is legally notified that the purchaser has got the rights over the particular property and public in general have to deal with the purchaser only; neither with the seller nor with any other person in the world.

Equally important is the other side of the same coin of *'right in rem'*, that is, right of the other individuals in the society, right of the world, to know the status of the property. They have a right to know as to who holds what rights over the particular property. This will prevent them from being defrauded by people who have no connection with the property or who had renounced or transferred their rights over the property.

This intention behind the law of Registration can be gleaned from the object of the one of the earliest legislations on the subject, i.e., Regulation XXXVI of 1793,which was passed by the Governor-General in Council on 1st May 1793. Its object was *"**to give security to the titles and rights of persons purchasing real property** or receiving such property in gift, or advancing money on the mortgage of it, or taking it on lease or other limited assignment; **to prevent individuals being defrauded by buying, or receiving in gift, or lending money on mortgage, or taking on lease any such property that may have been so previously disposed of or pledged**; to afford persons the means of obviating as faras may be practicable, litigation respecting the authenticity of their wills, or any written authority they may grant to their wives to adopt sons after their death; and that individuals may be able to provide against any injury to their rights or property, by the loss or destruction of deeds relating to transactions of the nature of those above specified". (Emphasis added).*

There comes the importance of time limit prescribed in the Registration Act. If a deed is executed, but not registered, society at large would deal with the earlier person as if he/she is the holder of rights. This will shake the foundations on which the property rights exist. The tremors could pass on to financial markets; banks can end up lending to persons who have already transferred their rights.

The seriousness of the problem has increased manifold in the recent years thanks to rapid urbanization. In a rural setting, people know the real right-holders of the property. An urbanized environment relies mostly on documents. In that scenario, hiding certain rights over a particular property, whether intentionally or unintentionally, by not-registering related documents on-time, will sound death-knell to the stability of property system as well as financial system.

Emerging materialism in the society and rapidly increasing real estate rates have compounded the problem further.

In view of this, it is essential to implement the Registration Act in its true letter and spirit.