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

क्र.का.4/प्र.क्र.617/2011/3008
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे-1
दिनांक :- 22/12/2011.

परिपत्रक :-

प्रस्तावना :-

नोंदणी अधिनियम 1908 चे कलम 17 मध्ये नोंदणी करणे अनिवार्य दस्ताची यादी समाविष्ट आहे. तसेच दस्त नोंदणीसाठी सादर करण्याची कालमर्यादा उक्त अधिनियमाचे कलम 23,24 व 25 मध्ये विहीत करण्यांत आली आहे. त्यानुसार मृत्युपत्रेतर कोणताही दस्तऐवज निष्पादनापासून 4 महिन्याचे आत नोंदणीसाठी सादर करता येतो व त्यानंतर 4 महिने विहीत शास्तीसह नोंदणीसाठी सादर करता येतो. उक्त अधिनियमाचे कलम 32 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 49 मध्ये करण्यांत आलेला आहे.

पक्षकारांदरम्यान होणारे व्यवहाराचे पूर्ततेकरिता निष्पादीत दस्तऐवज, निष्पादनापासून योग्य नोंदणी केल्यास त्या व्यवहाराबाबतची माहिती जनतेसाठी उपलब्ध होईल व मिळकत व्यवहारामध्ये, दुबार विक्री सारखे गैरप्रकार घडणार नाहीत हा उद्देश समोर ठेवून नोंदणी अधिनियम 1908 व त्यांमधील 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 1908 चे कलम 23, 24 व 25 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 iime 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 <u>दुस्त नोंदणीमुळे पुढील अनियमितता घडतात असे प्रथमदर्शनी दिसून येते.</u>

1. नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.का.12/मु./प्र.क्र.822/98/1954, दि. 30/12/1998 अन्वये सूचना दिलेल्या आहेत की, खरेदीखताचे मूल्यांकन करताना न नोंदविलेली साठेखते विचारात घेण्यांत येवू नयेत. या सूचनेचा भंग होत आहे.
2. 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 49 व इतर तरतुदीनुसार लाभ मिळविले जातात.
3. 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.

4. एकतर्फी घोषणापत्राचे बाबतीत, व्यवहारातील खरेदी देणार व खरेदी घेणार यांचे फोटो व अंगठयाचे ठसे दस्तावर न आल्याने नोंदणी अधिनियम 1908 चे कलम 32 अ चा भंग होत आहे.

5. मा.सर्वोच्च न्यायालयाने छलोकचंद हरणाथ विरुध्द गोकुळभाई मूळचद (आय.एल.आर.21 बॉम 724) m 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 विरुध्द 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. मात्र अशा प्रकरणांमध्ये प्रचलित बाजारमुल्याकनानुसार 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"

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

प्रति,
सर्व दुय्यम निबंधक (संबंधित सह जिल्हा निबंधक यांचेमार्फत).
प्रत :-
1. सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक.
2. दुय्यम निबंधक व प्रशासकीय अधिकारी, मुंबई शहर / उपनगर.
3. सर्व सह जिल्हा निबंधक.
4. सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.

निर्गमित

(सही/-xxx)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे करिता.