क्र.का.४/प्र.क्र.३०४७/ ९९८८ ते ९८९७
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य,पुणे यांचे कार्यालय,पुणे-१
दिनांक :- /०४/२००१
११-६

परिपत्रक :-

विषय :- विशेष (Special) व आम (General) मुखत्यारपत्राचे नोंदणी अधिका-याकडून साक्षां-कन (Attestation) / अधिप्रमाणन (Authticate) व त्या अनुषंगाने इतर दस्त नोंदणीस स्विकारणे व त्यावर देय असलेल्या मुद्रांक शुल्काबाबत

विशेष व आम मुखत्यारपत्राच्या दस्ताची नोंदणी अधिका-याकडून साक्षांकन / अधिप्रमाणन करणे, त्याचे अनुषंगाने इतर दस्तऐवज नोंदणीस स्विकारतांना नोंदणी अधिकारी यांनी घ्यावयाची दक्षता व त्यावर देय असलेले मुद्रांक शुल्क यासंबंधी या कार्यालयाकडून वेळोवेळी (१) परिपत्रक क्र.नोंमनि ४/११२१/९४३-८२ दि.१३/५/८३ (२) क्र.का.४/ प्र.क्र.२६९८/ ५०४० ते ५३९९ दि.२८/९/९३ (३) क्र.का.४/प्र.क्र.२०२२/१०७८ ते १४२४ दि.२१/२/९४ (४)क्र.प्रशासन/का.४/ प्र.क्र.३०४७/१०९० ते १५४०/ दि.१५/४/९७ (५) क्र.रानिमि पुणे/४४०४ ते २३ दि.२७/५/९७ (६) नोंदणी उपमहानिरीक्षक, नागपूर यांचे परिपत्रक नोंउमनि/परि/६९५-९९-२००० दि.१६/२/२००० नुसार सविस्तर निर्देश दिलेले असतानासुध्दा दुय्यम निबंधकाकडून सदर परिपत्रकांचे काटेकोर पालन न करताच दस्तऐवज नोंदणीस स्विकारले जातात व नोंदणीची कार्यवाही पूर्ण केली जाते. त्यामुळे यात अनेक बनावट मुखत्यारपत्रे, व त्यांचे प्रकार उघडकीस आले असून त्यात ब-याच ठिकाणी पोलीस कार्यवाही सुरु आहे. यामुळे या विभागातील दुय्यम निबंधक हा पोलीस व अन्य कार्यवाहीत गुंतला जातो. व त्यांना त्यामधील गंभीर बाबींना सामोरे जावे लागते. पर्यायाने विभागाची जनमानसात प्रतिमा डागाळली जाते. ही बाब विभागाचे दृष्टीने अत्यंत गंभीर आहे.

म्हणून उपरोक्त विषयाबाबत दुय्यम निबंधक यांचेकडून यामध्ये चुका होवू नयेत, तसे जनमानसात या विभागाची प्रतिमा उंचावावी यांकरिता पुनःश्च खालीलप्रमाणे निर्देश देण्यात येत आहेत.

(१) मुखत्यारनामाच्या दस्तांचे साक्षांकन / अनुप्रमाणन, त्याची नोंदणी व त्याचे अनुषंगाने इतर दस्त नोंदणीस स्विकारणेबाबत.

(अ) मुखत्यारनाम्यात प्रामुख्याने विशेष मुखत्यारनामा, आम मुखत्यारनामा, मोबदला दिलेला मुखत्यारनामा व जमीन विकसन, बांधकाम, विक्री, हस्तांतरणाचा मुखत्यारनामा असे चार प्रकार आहेत.

...२/-

U0191

१. विशेष मुखत्यारनामा म्हणजे एकाच संव्यवहाराच्या संबंधात एक किंवा अधिक दस्तऐवजांची नोंदणी करण्याच्या एकमेव प्रयोजनाकरिता दिलेला प्राधिकार.

२. आम मुखत्यारनामा म्हणजे एक किंवा अधिक व्यक्तिस एकापेक्षा अधिक संव्यवहारात किंवा सरसकट काम चालविण्याचा प्राधिकार दिला जातो असा दस्त.

३. प्रतिफलार्थ (मोबदला/रक्कम) घेऊन स्थावर मालमत्ता विकण्याचा अधिकार दिला असल्यास, तो मुखत्यारनाम्याचा दस्त मोबदला घेऊन दिलेला मुखत्यारनामा ठरतो.

४. तसेच कोणतीही स्थावर मालमत्ता, तीवर बांधकाम करण्यासाठी, तिचा विकास करण्यासाठी, किंवा तिची विक्री करण्यासाठी किंवा हस्तांतरण करण्यासाठी कोणत्याही रितीने कोणत्याही व्यक्तीस किंवा विकसाकडे दिला जातो, तो विकसनाचा मुखत्यारनामा ठरतो.

(ब) नोंदणी अधिनियम १९०८ व नोंदणी नियम १९६१ मधील तरतुदींचे अनुषंगाने जेव्हा विशेष अथवा आम मुखत्यारनामाचा दस्त नोंदणी करिता अथवा त्या मुखत्यारनाम्याच्या आधारे अन्य दस्त दुय्यम निबंधकासमोर नोंदणीस दाखल केले जातात, त्यावेळी दुय्यम निबंधक यांनी खालील धारिकाचे बाबी / मुद्यांकडे काळजीपूर्वक लक्ष देवूनच कार्यवाही करणे अत्यंत आवश्यक आहे.

(२) विशेष अथवा आममुखत्यारनाम्यात मिळकतीचे मूळ मालकाने मुखत्यारधारकास

(अ) त्याचे मुखत्यार म्हणून दस्त नोंदणीस दाखल करण्याचा (नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ३२-क, ३३ (१) (अ) चे प्रयोजनार्थ अधिकार दिलेला आहे का?

(ब) मूळ दस्तावर मिळकतीचे मूळ मालकाने सह्या (निष्पादन) केलेल्या आहेत असे दस्तऐवजाचे मूळ निष्पादकाचे (Principal) वतीने दुय्यम निबंधक यांचेसमोर मुखत्यार म्हणून कबूलीजबाब देण्याचा अधिकार (नोंदणी अधिनियम कलम ३४ (३) (क) चे प्रयोजनार्थ) दिलेला आहे काय?

(क) नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ७३ (१) नुसार दस्त नोंदणी बाबतचा अर्ज जिल्हा निबंधकाकडे दाखल करण्याचा अधिकार दिला आहे काय?

...३/-

वरील तीन किंवा त्यापैकी कोणतीही एक बाब विशेष किंवा आम मुखत्यारनाम्यात नमूद केली असल्यास अशा मुखत्यारनाम्याचे साक्षांकन / अभिप्रमाणन हे त्या कक्षेतील नोंदणी अधिकाऱ्याने करणे अत्यावश्यक आहे. तसे नसल्यास असे मुखत्यारनाम्याचे दस्त नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ३२ (क), ३४ व ७३ (१) चे प्रयोजनार्थ व नोंदणीचे कामी दुय्यम निबंधकास ग्राह्य धरता येणार नाहीत. परंतु दस्त दाखल करणारी व्यक्ती दस्तातील संबंधीत व्यक्तीचा मुखत्यार म्हणून दस्त नोंदणीस दाखल करित असेल किंवा मूळ मालकाचे वतीने कबुलीजबाब देत असेल तर असे मुखत्यारनाम्याचे दस्त दुय्यम निबंधकासमोर नोंदणीस दाखल होते वेळी दुय्यम निबंधक यांनी नोंदणीची कार्यवाही करण्यापूर्वी उपरोक्त ३ बाबींची खातरजमा करुन त्यास वरील अधिकार दिले असल्यास व ती व्यक्ती नोंदणी अधिकाऱ्याचे कक्षेत राहत असेल तर प्रथम त्या मुखत्यारनाम्याचे साक्षांकन / अभिप्रमाणन करुनच नोंदणीची कार्यवाही करावी.

मुखत्यारधारकानेच मुखत्यार म्हणून दस्ताचे निष्पादन केले असेल, त्या अनुषंगाने तो दस्त नोंदणीस दाखल करीत असेल व कबुलीजबाब देत असेल तर मात्र यातील मुखत्यारनाम्याचे दस्तांचे साक्षांकन / अभिप्रमाणन करण्याचे अथवा त्याचा आग्रह धरण्याची आवश्यकता नाही.

(क)

१. विशेष मुखत्यारनामा हा एकाच संव्यवहाराचे संबंधित असल्यामुळे या मुखत्यारनाम्याचे अनुषंगाने जेव्हा दस्त नोंदणीस दाखल करण्यात येतो, अशा वेळेस मूळ विशेष मुखत्यारनामा दुय्यम निबंधक यांनी घेवूनच तो मूळ मुखत्यारनामा विहीत केलेल्या फाईलमध्ये त्यावर दस्त क्रमांक, दिनांक, दुय्यम निबंधकाची सही व शिक्का उमटवून नस्तीबध्द करावयाचा आहे. या बाबतीत मुखत्यारनाम्याची झेरॉक्स अथवा सत्यप्रमाणित प्रत घेता कामा नये

२. आम (General) मुखत्यारनाम्याचे आधारे जेव्हा एखादा दस्त नोंदणीस दाखल केला जातो, अशा वेळेस त्यातील मुखत्यारनामा व त्यासोबत त्याची प्रमाणित झेरॉक्सप्रत दाखल केलेशिवाय असे दस्त दुय्यम निबंधक यांनी नोंदणीस दाखल करुन घेवू नये.

मूळ मुखत्यारनामा व त्याची प्रमाणित झेरॉक्सप्रत दाखल केलेनंतर मूळ मुखत्यारनाम्यावरुन प्रमाणित झेरॉक्सप्रतीची काळजीपूर्वक पडताळणी करावी. प्रमाणित झेरॉक्स प्रत स्पष्ट, वाचनीय असावी. त्यातील सह्या, अंगठे, तारीख मिळकतीचे वर्णन इ. सर्व बाबी स्पष्ट व वाचनीय असल्यास मू[illegible] मुखत्यारनाम्यावरुन त्याची पडताळणी केली आहे, असा स्पष्ट शेरा प्रमाणित झेरॉक्सप्रतीवर नमूद करुन त्यास देय कोर्ट फी लावून घ्यावे. त्यानंतर प्रमाणित प्रतीवर संबंधित वेगळे फाईलमध्ये नस्तीबध्द करावी. त्यानंतर मूळ मुखत्यारनामा संबंधितास परत करावा.

विशेष अथवा आम (General) मुखत्यारनाम्याचे आधारे दस्त नोंदणीस दाखल करतेवेळी त्यात नमूद केलेली मिळकत दाखल दस्तातील मिळकतीशी जुळत असल्यास तसेच दिलेले अधिकाराचे अनुषंगानेच यात अधिकाराचा वापर करण्यात येत आहे. याची खातरजमा दुय्यम निबंधक यांनी कटाक्षाने करुनच दस्त नोंदणीस दाखल करण्याची कार्यवाही करावी. वरील बाबींची पूर्तता होत नसल्यास लेखी आक्षेप लावून (नोंदणीची " समान-सुलभ " प्रक्रिया) दस्तऐवज परत करण्यात यावा.

३. नोंदणी दाखल दस्तामध्ये, कोणत्याही प्रकारचा मुखत्यारनामा विकसन, अथवा इतर कराराचा दस्त असा उल्लेख असल्यास अशा सर्व दस्तऐवजांच्या झेरॉक्स प्रती संबंधित पक्षकाराने दिल्याशिवाय तो दस्त नोंदणीस दाखल करुन घेवू नये. अशा दस्ताच्या प्रमाणित प्रती मागण्याचा अधिकार दुय्यम निबंधक यांना नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ८४ (२) खाली प्रदान करण्यात आलेला आहे.

दाखल मुखत्यारनामा अथवा त्याचे प्रमाणित प्रतीवर मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ मधील तरतुदीनुसार देय किंमतीचा मुद्रांक शुल्क दिला आहे का? याची खातरजमा करावी. नसल्यास त्यावर मुद्रांक अधिनियम १९५८ चे कलम ३३ खाली कार्यवाही करावी. असे कमी किंमतीचे मुद्रांक शुल्क लावून निष्पादित केलेले दस्त पुरावा व कार्यालय कामकाजाचा भाग म्हणून उपरोक्त अधिनियमाचे कलम ३४ खाली स्विकारता येत नाहीत अथवा त्याची पुढील कार्यवाही दुय्यम निबंधक अथवा संबंधित अधिकारी / कर्मचारी यांना करता येत नाही.

४. विशेष अथवा आम (General) मुखत्यारपत्रात त्यात नमूद केलेल्या मिळकतीचे हस्तांतरण, विक्री करण्याचे अधिकार मुखत्यार धारकास दिले असल्यास व त्या अनुषंगाने विक्रीचा करारनामा, विक्रीपत्र अथवा अन्य हस्तांतरण यांचे दस्त करतांना मिळकत विकत घेणा-याकडून दिला जाणारा मोबदला / मिळकतीची किंमत रकमेच्या स्वरुपात, मिळकतीच्या मालकास दिली जाणार अथवा दिली असल्याचा स्पष्ट उल्लेख मुखत्यारपत्रात अथवा त्या अनुषंगाने करण्यांत येणा-या दस्तऐवजामध्ये केला असल्यास त्या दस्तास अनुच्छेद ४८ अ ते ई नुसार रु.१००/- इतका मुद्रांक देय राहील. मुखत्यारनाम्यात अथवा त्याचे अनुषंगाने करण्यात येणारे इतर दस्तात वरीलप्रमाणे मोबदला / रक्कम ही मिळकतीचे मूळ मालकास देणारा / दिली असल्याचा स्पष्ट उल्लेख नसल्यास अथवा अन्य पूरक दस्ताद्वारे मुखत्यार धारक यांनी स्विकारली असल्यास मात्र अशा दस्तास अनुच्छेद ४८ (ग) नुसार मिळकतीचे बाजारमूल्यावर अनुच्छेद २५ नुसार मुद्रांक शुल्क देय राहील.

मुखत्यारनाम्याचे दस्तामध्ये जमीनीचा विकास करणे उदा.- त्याचे पोटभाग पाडणे, अकृषी करुन प्लॉट पाडणे, अंतर्गत रस्त्यांचा विकास करणे, त्यावर बांधकाम करणे, ड्रेनेज लाईन व दिवाबत्तीची सोय करणे, त्याची विक्री किंवा हस्तांतरण करणे इत्यादी अथवा त्यापैकी कोणताही एक अधिकार मुखत्यार धारकास दिला असल्यास अशा मुखत्यारनाम्याचा दस्तऐवज अनुच्छेद ४८ (ग) चे कक्षेत येवून त्यातील मिळकतीचे बाजारमूल्य अथवा त्यास कोणत्याही प्रकारचा दिलेला मोबदला / किंमत / रक्कम यापैकी जी जास्त येईल, त्यावर ५ % या दराने मुद्रांक शुल्क देय राहील.

तसेच नोटराईज मुखत्यारपत्रामुळे जे अनेक बोगस दस्तऐवज नोंदविले जाण्याची शक्यता असते किंवा अवैध नोंदणीस आळा घालण्याचे उद्देशाने दुय्यम निबंधक यांनी प्रतिनिधींच्या अधिकाराची खात्री करण्यासाठी या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.का.४/प्र.क्र.२०२२/ १०७६ ते १४२४ दि.२१/२/९४ चे अनुपालन योग्य रित्या करावे व या परिपत्रकातील मुद्दा ' क ' नुसार कार्यपध्दती अवलंबिण्यात यावी. तसेच उपरोक्त परिपत्रकात देण्यात आलेले आदेशाची काटेकोरपणे अंमलबजावणी सर्व दुय्यम निबंधक यांनी त्वरीत सुरु करावी. दुय्यम निबंधक यांचेकडून यातील आदेशाविरुध्द कार्यवाही केल्याचे सिध्द झाल्यास त्यांचेविरुध्द शिस्तभंगाची कार्यवाही करण्यंत येईल व चुकीच्या कार्यपध्दतीमुळे जर पोलीस अथवा न्यायालयीन प्रकरण उपस्थित झाले तर त्याची सर्वस्वी जबाबदारी संबंधित दुय्यम निबंधक यांचेवर राहील याची सर्वांनी नोंद घ्यावी.

दुय्यम निबंधक यांचे कार्यालयाचे निरीक्षण करते वेळी वार्षिक निरीक्षण अधिकारी यांनी परिपत्रकात नमूद केलेल्या बाबींवर कटाक्षाने लक्ष ठेवावे.

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रति,

१) सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक यांना माहितीसाठी व योग्य त्या कार्यवाहीसाठी अग्रेषित.

२) मुद्रांक अधिक्षक, मुंबई यांना माहितीसाठी व योग्य त्या कार्यवाहीसाठी अग्रेषित.

३) दुय्यम निबंधक व प्रशासकीय अधिकारी, मुंबई शहर, जि.मुंबई / उपनगर, जि.बांद्रा, मुंबई (सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२ यांच्या प्रतीसह)

४) सर्व सह जिल्हा निबंधक (दुय्यम निबंधक यांच्या प्रतीसह) यांना माहितीसाठी व योग्य त्या कार्यवाहीसाठी अग्रेषित.

५) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.

shrinath/jadhav/28.05.01