

क्र.का.4/प्र.क्र.3047/2003/1521-1670
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक ,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे 1.
दिनांक 30/09/2003

विषय- मुखत्यारपत्राचे आधारे नोंदलेले दस्तावर मुखत्यारपत्रधारक यांचे फोटो व अंगठ्यांचे ठसे असणेबाबत.

- संदर्भ-** 1) नोंदणी अधिनियम 1908 मध्ये बिल क्रमांक: 48/2001 च्या सुधारणेनुसार 32 अ हे कलम नव्याने समाविष्ट केल्यावरून.
2) या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र: का.4/प्र.क्र.3047/2002/2253-3042, दि.12/07/02.
3) या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र:का.4/प्र.क्र-3047/2003/831-880, दि.18/02/03
4) अवर सचिव, महसूल व वन विभाग यांचे परिपत्रक क्र. नोंदणी 2002/2868/ प्र.क्र.677/म-1, दि 08/09/2003.

परिपत्रक:-

नोंदणी अधिनियम 1908 मध्ये नव्याने समाविष्ट केलेल्या कलम 32-अ नुसार केलेल्या सुधारणेच्या अनुषंगाने संदर्भ क्र.2 च्या परिपत्रकान्वये दुय्यम निबंधक यांनी कुलमुखत्यारपत्राचे आधारे दस्तऐवजाची नोंदणी, सादरीकरण किंवा कबुली जबाब देण्यासाठी ज्या ज्या व्यक्तींची नियुक्ती केली आहे, त्या व्यक्तींना मूळ कुलमुखत्यारपत्र देणार यांचा फोटो व अंगठ्यांचा ठसा कुलमुखत्यारपत्रावर लावणेबाबत आदेश देण्यात आले होते.

उपरोक्त आदेशाबाबत विविध प्रतिवाद या कार्यालयाकडे दाखल करणे आले असल्याने विधी व न्याय विभागाचे मार्गदर्शन मागविले होते. संदर्भ क्र.4 च्या सोबत विधी व न्याय विभागाचे स्पष्टीकरण प्राप्त झाले असून, त्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे सुधारित आदेश देण्यात येत आहेत.

1. मुखत्यारपत्राची नोंदणी करणे नोंदणी कायदान्वये सक्तीचे नाही. मात्र मिळकतीचा मोबदला घेवून विक्रीचे किंवा कोणत्याही प्रकारे हस्तांतर करण्याचे अधिकार देणा-या मुखत्यारपत्राची नोंदणी व मुखत्यारपत्रानुसार ताबा देण्यात असेल तर नोंदणी सक्तीची राहिल. (मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम 1882 चे कलम 53 व नोंदणी अधिनियम 1908 चे कलम 17 चे पोटकलम 1(अ) नुसार)
2. मुद्दा क्र. 1 मध्ये नमुद अपवाद वगळता मुखत्यारपत्रावर निष्पाटकांचे फोटो व अंगठ्यांचे ठसे असण्याची आवश्यकता नाही. मात्र मुखत्यारपत्र हे दस्त म्हणून संबंधीत पक्षकार यांना नोंदवावयाचा असेल तर त्या मुखत्यारपत्रावर लिहून देणार व्यक्तींचे फोटो व अंगठ्यांचे ठसे घ्यावेत. जर सदर दस्तात लिहून घेणार ही व्यक्ती देखील निष्पादक असेल तर त्यांचा ही फोटो/अंगठ्यांचा ठसा घ्यावा.

3. नॉदणी न केलेले मुखत्यारपत्र नॉदरी अथवा सक्षम अधिकारी यांनी साक्षात्कृत केलेले पाहिजे. तसेच नॉदणी अधिनियम 1908 चे कलम 33 च्या प्रयोजनार्थ वापरण्यात येणारे म्हणजे निष्पादकाच्या वतीने दस्तऐवज सादर करण्याचे, कबुली जबाब देण्याचे अधिकार देणारे मुखत्यारपत्र नॉदणी अधिका-याकडून अधिप्रमाणित केले पाहिजे.(संदर्भ: या कार्यालयांचे परिपत्रक क्र. का4/प्र.क्र.3047/1266-1697, दि.11/06/2001.
4. नॉदणी अधिनियम 1908 च्या कलम 32(अ) मधील तरतुदीनुसार मालमत्तेच्या मालकीच्या हस्तांतरणाशी संबंधित दस्तांमध्ये मालमत्तेच्या प्रत्येक विक्रेत्याचे व खरेदीदाराचे फोटो व अंगठ्यांचे ठसे दस्तावर असणे आवश्यक आहे. परंतु मालमत्ता हस्तांतरण अधिनियम 1882 चे कलम 7 अन्वये विक्रेत्याचा (किंवा खरेदीदाराचा) मुखत्यारपत्रधारक हा कायदेशीर बाबीकरिता "विक्रेता" (किंवा खरेदीदार) म्हणून गणला जातो. म्हणून मुखत्यारपत्राचे आधारे मूळ विक्रेता/ खरेदीदार यांच्या वतीने दस्तऐवजांचे निष्पादन, सादरीकरण किंवा कबुली-जबाबाची कार्यवाही करताना केवळ मुखत्यारपत्र धारकांचे फोटो व अंगठ्यांचे ठसे दस्तावर असणे आवश्यक आहे.
5. विक्रेता यांचे मिळकतीचे मालकीहक्क (Title) तपासून पाहण्याची जबाबदारी नॉदणी अधिका-यांची नसते.(उच्च न्यायालय, नागपूर यांनी गोपाल व्दारकादास पांडे विरुद्ध जिल्हाधिकारी, भंडारा व इतर,रिट पिटीशन क्र.29/2003 मध्ये दि.24/03/2003 रोजी दिलेल्या निकालानुसार). त्याचप्रमाणे कुलमुखत्यारपत्राच्या आधारे दस्त नॉदणीसाठी आल्यास त्या दस्ताची वैधता तपासण्याची जबाबदारी नॉदणी अधिका-याची नसते.
6. मुखत्यार पत्राआधारे मालकाच्या वतीने दस्त निष्पादित केल्यास अशा दस्तावर निष्पादन व कबुली जबाबाच्या शे-यात सर्व मुळ मालकाची नावे व तपशील लिहिणे आवश्यक आहे.
7. मुखत्यार पत्राचे आधारे खरेदी-विक्रीचा व्यवहार करताना मुखत्यार पत्राची खरी प्रत हजर करावी व सदर प्रत ही दस्ताचा भाग करण्यात यावी. मात्र मुखत्यारपत्र रितसर नॉदणी केलेले असल्यास त्याच्या नॉदणीचा क्रमांक, दिनांक व तो ज्या कार्यालयात नॉदला आहे त्या कार्यालयाचे नाव दस्तात नमुद करणे पुरेसे आहे. अशा प्रकरणात मूळ मुखत्यारपत्र नॉदणी अधिका-याने पाहून खात्री करावी व पक्षकारास परत करावे.

का.प्र.मा.नों.म.नि.

यांचे सहीची असे.

(सही/- व.मा.मसके)

नॉदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य,पुणे करिता..

प्रत-

- 1) सर्व जिल्हाधिकारी यांना त्यांचे अधिपत्याखाली असलेल्या संबंधित अधिकारी यांना योग्य त्या कार्यवाहीकरिता अग्रेषित.
- 2) सर्व उपविभागीय अधिकारी (प्रांत) यांना योग्य त्या कार्यवाहीकरिता.
- 3) सर्व तहसीलदार यांना योग्य त्या कार्यवाहीकरिता.
- 4) सर्व नॉदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक यांना योग्य त्या कार्यवाहीकरिता.
- 5) सर्व दुय्यम निबंधक व सह जिल्हा निबंधक यांना योग्य त्या कार्यवाहीकरिता

6) दुय्यम निबंधक व प्रशासकीय अधिकारी, मुंबई, यांना योग्य कार्यावाहीकरिता.