CR1992070813

क्र.एस.व्ही.सी.आर.३०१२/सऱ/९२
पुणे, दिनांक ८.७.१९९२

९५४

परिपत्रक

विषय :- अधिकार अभिलेख फेरफार नोंदी...

आमचे असे निदर्शनास आले आहे की, कसबे-चाळीसगांव ता. चाळीसगांव, जिल्हा-जळगांव येथील फायनल प्लॉट नंबर २९ या मिळकतीत प्रथम श्री. दामू महादू शिंगटे यांचे नांव नगर भूमापन चौकशीनुसार धारक- सदरी दाखल झालेले आहे. तदनंतर दामू महादू शिंगटे हे मयत झालेवर दिनांक ५.३.८७ च्या वारसांच्या फेरफार नोंदीने श्री. दिनकर दामू शिंगटे, साहेबराव दामू शिंगटे वगै १२ यांची नावे धारक सदरी मिळकत पत्रिकेवर दाखल करणेत आली. त्यानंतर दिनांक २१.१.८७ च्या फेरफार नोंदीने सौ. रमाबाई मराठे वगैरे ६ यांनी हक्क सोडलेने त्यांची नावे मिळकत पत्रिकेवरुन कमी करणेत आली आहेत. तदनंतर श्री. साहेबराव दामू शिंगटे, यांचा दि. १२.१.८८ चा अर्ज व दि. १९.२.८८ च्या जबाबानुसार जिल्हा निरीक्षक भूमि अभिलेख तथा नगर भूमापन अधिकारी यांचेकडील दि. २०.२.८८ च्या आदेशानुसार उपरोक्त मिळकतीच्या मिळकत पत्रिकेत दिनांक २२.२.८८ च्या नोंदीने १] सौ. सुनंदा साहेबराव शिंगटे, पूर्वेकडील क्षेत्र ~~३५६-५७~~ २९४-६० चौ. मि. २] साहेबराव दामू शिंगटे, पश्चिमेकडील क्षेत्र ३५६-५७ चौ.मि.ला. दाखल करणेत आहे. तदनंतर दि. ३० मे ८८ च्या नोंदीने प्लॉट नंबर २ ला दि. २३.५.८८ च्या अर्ज दिनांक २५.५.८८ चा जबाब व जिल्हा निरीक्षक भूमि अभिलेख तथा नगर भूमापन अधिकारी, यांचे दि. ३०.५.८८ च्या आदेशाने श्री. साहेबराव दामू शिंगटे यांचे नांव दाखल करणेत आले.

वरीलप्रमाणे, कार्यवाही करताना संबंधित परिरक्षण भूमापक, तसेच जिल्हा निरीक्षक भूमि अभिलेख तथा नगर भूमापन अधिकारी, यांनी खालील कायदेशीर बाबींचा विचार केला नसल्याचे दिसून येते.

१] वास्तविक पाहता, सौ. रमाबाई जगन्नाथ मराठे वगैरेनी त्यांचा हक्क फायनल प्लॉट नंबर २९ या मिळकतीतून सोडल्याने त्यांच्या हक्कापुरता भाग सदर मिळकतीवर जे उर्वरित धारक होते त्यांच्या हक्कात समाविष्ठ झाला. म्हणजेच उर्वरित धारकांचे हक्क त्या त्या प्रमाणात वाढत गेले असे हक्क त्यांचे वाढत जात असताना संबंधित धारकांनी कोणत्याही प्रकारचे नोंदणीकृत दस्तऐवज केलेले नाहीत. नोंदणी कायदा १९०८ मधील कलम १७ अवलोकन करता स्थावर मालमत्ता हस्तांतरणासाठी नोंदणी करण्यासाठी व दस्तऐवजातील मिळकतीची किंमत रुपये १००/- पेक्षा जास्त असेल तर नोंदणी सक्तीची आहे.

२/-

महाराष्ट्र जमिन महसूल १९६६ कलम १४९ मधील हक्क संपादनाचे प्रकार पाहिल्यास त्यांत " अन्य " प्रकारच्या हक्काबाबत असा उल्लेख करण्यात आला आहे. असा प्रकारांत वरील संबंधित बाब येते आणि म्हणून अशा प्रकारे, एकाने हक्क सोडल्याने त्याच प्रमाणांत दुसऱ्याचे हक्क वाढतात तो देखील हक्क संपादनाचा एक प्रकारच असलेने व वर खुलासा केल्याप्रमाणे मिळकतीची किंमत रुपये १००/- किंवा त्यापेक्षा जास्त असेल तर नोंदणीकृत दस्तऐवज अनिवार्य आहे. सबब, निव्वळ हक्क सोडलेने सौ. रमाबाई जगन्नाथ मराठे वगैरेची नांवे कमी करण्याचा नगर भूमापन अधिकारी यांचा दिनांक २१.५.८७ चा आदेश अवैध आहे.

२] तदनंतर दि. २१.५.८७ चा फेरफार पाहता त्यावरून असे निदर्शनास येते की, श्री. साहेबराव दामू शिंगटे वगैरे यांचा अर्ज दि. ७.४.८७ जबाब दि. २४.४.८७ वरुन नगर भूमापन अधिकारी यांनी त्यांचेकडील दि. २१.५.८७ च्या आदेशाने श्री. साहेबराव दामू शिंगटे प्लॉट नंबर २ हे नांव कमी केले आहे.

३] दि. २२.२.८८ ची फेरफार नोंद पहातां, श्री. साहेबराव दामू शिंगटे यांचा दि. १२.१.८८ चा अर्ज व दि. १९.२.८८ च्या जबाबावरून नगर भूमापन अधिकारी यांनी त्यांचेकडील दि. २०.२.८८ च्या आदेशाने साहेबराव दामू शिंगटे यांचे नांवाबरोबर सहधारक म्हणून त्यांच्या पत्नी सौ. सुनंदा साहेबराव शिंगटे यांचे नांव पूर्वेकडील २९७-६० चौ. मि. क्षेत्राला धारक सदरी दाखल केले आहे. सदर केलेली नोंद पाहाता ती निव्वळ अर्ज व जबाबावरून केल्याचे दिसून येते.

श्री. साहेबराव दामू शिंगटे हे हयात असतानाच त्यांचेबरोबर पत्नीचे नांव कोणताही नोंदणीकृत दस्तऐवज न करतां, धारक सदरी दाखल करणे ही बाब अवैध आहे. कारण दि. ५.३.८६ च्या नोंदीने श्री. साहेबराव दामू शिंगटे हे वारस हक्काने आले आहेत. सदर नोंदीत त्यांच्या पत्नी सौ. सुनंदा यांच्या नांवाचा उल्लेख नाही. सबब श्री. साहेबराव दामू शिंगटे हे, जेव्हां वारस हक्काने उपरोक्त मिळकतीत त्यांचपुरते धारक ठरले असताना त्यांच्या हयातीतील कोणत्याही प्रकारचा नोंदणीकृत दस्तऐवज न करता त्यांच्याकडे आलेल्या क्षेत्रापैकी कोही भागांत पत्नी सौ. सुनंदा यांचे नांव नोंदणीकृत दस्तऐवजाखेरीज मिळकत पत्रिकेस दाखल करतां येणार नाही.

४] तदनंतर, माहे ३० मे ८८ च्या नोंदीने दि. २३.५.८८ अर्ज व २५.५.८८ च्या जबाबाने नगर भूमापन अधिकारी यांनी दिनांक. ३०.५.८८ रोजी आदेश देऊन, दि. २२.२.८८ च्या नोंदीने सौ. सुनंदा साहेबराव शिंगटे यांचे जे नांव दाखल झाले होते ते कमी केले आहे. ते करताना नगर भूमापन अधिकारी यांनी कोणत्याही प्रकारचा नोंदणीकृत दस्तऐवज विचारांत घेतल्याचे दिसून येत नाही.

३/-

वास्तविक पहाता हिंदू स्त्रीस जेव्हा एखादी मिळकत किंवा मिळकतीचा काही भाग कोणत्याही हक्क संपादनाच्या प्रकाराने येतो त्यावेळी ती तिची स्वकष्टार्जित / स्वसंपादित मिळकत ठरते. आणि जेव्हा स्वकष्टार्जित मिळकतीचे हस्तांतरण करावयाचे असते व त्या मिळकतीची किंमत रुपये १००/- पेक्षा जास्त असेल तर नोंदणीकृत दस्तऐवज अनिवार्य आहे.

सबब, वरीलप्रमाणे फेरफार नोंदी मंजूर करताना ज्या अवैध बाबी घडल्या जातात व त्याचप्रमाणे नोंदणीकृत दस्तऐवजाद्वारे राज्यशासनास मिळणारे उत्पन्न बुडते तेव्हा अशा बाबी घडू नयेत म्हणून खालीलप्रमाणे सूचना देणेत येत आहेत.

नोंदणी कायदा १९०८ कलम १७ व १८ मध्ये ज्या महत्वाचे बाबींची नोंदणी करताना माहिती दिली आहे ती खालीलप्रमाणे...

नोंदणी कायदा १९०८ कलम १७ मध्ये खालीलप्रमाणे दस्तऐवजांत सक्तीची नोंदणीची आवश्यकता आहे.

१. स्थावर मिळकती / जमिनीचे दान, देणगी व बक्षिसपत्र.

२. ज्या स्थावर मिळकती / जमिनीची किंमत रुपये १००/- व त्याहून अधिक असेल त्या मिळकती / जमिनीची विनामूल्यपत्र इतर हस्तांतरणाचे दस्तऐवज.

३. विनामूल्यपत्र अन्य हस्तांतराचे दस्तऐवज पावतीमुळे किंवा खरेदी-विक्रीची किंमत आदा करणेच्या पावतीमुळे जमिनीचे हक्क प्राप्त किंवा नष्ट होत असतील त्या पावत्या.

४. स्थावर मिळकती / जमिनीचे वर्षा-वर्षाचे किंवा त्यापेक्षा अधिक वर्षाचे पट्टयाचे दस्तऐवज.

५. विनामूल्यपत्र अन्य हस्तांतरासंबंधी न्यायालयाचा हुकूमनामा किंवा निवाडा पत्र.

२/- त्याचप्रमाणे सदर नोंदणी कायदा १९०८ कलम १८ मध्ये खालील दस्तऐवजांना नोंदणी वैकल्पिक आहे.

१. ज्या स्थावर मिळकती / जमिनीची किंमत १००/- रुपयांपेक्षा कमी असेल त्या मिळकती / जमिनीचे विनामूल्यपत्र व बक्षिस पत्राव्यतिरिक्त इतर हस्तांतराचे दस्तऐवज.

२. एक वर्षा पेक्षा कमी कालावधीचे व कलम १७ खाली माफी दिलेल्या पट्टयांचे दस्तऐवज.

३. ज्या दस्तऐवजामुळे स्थावर मिळकत जमिनीचे हक्क संपादन किंवा स्पष्टीकरण होणारे त्याची पावती किंवा हस्तांतराची किंमत आदा केल्याची पावती.

४. मृत्यूपत्र [WILL]

५. मिळकत हस्तांतरण [अधिनियम १८८२ मधील कलम ५२ खालील प्रलंबित दाव्याच्या नोटीसा किंवा कामकाज.

६. कलम १७ प्रमाणे नोंदणी आवश्यक नसणारे सर्व दस्तऐवज

तरी ,फेरफार नोंदी करतांना, वरील बाबी कटाक्षाने विचारांत घेण्यांत याव्यात. त्याकडे दुर्लक्ष झाल्यास, गंभीर दखल घेण्यांत येईल, याची नोंद घ्यावी.

सही/- [जे.पी. डांगे]
जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक
भूमि अभिलेख [म. राज्य.] पुणे

प्रत/- १. सर्व उपसंचालक भूमि अभिलेख,
२. सर्व अधिक्षक भूमि अभिलेख,
३. सर्व एकत्रीकरण अधिकारी,
४. सर्व जिल्हा निरीक्षक भूमि अभिलेख,
५. सर्व जिल्हा निरीक्षक भूमि अभिलेख तथा नगर भूमापन अधिकारी,
६. सर्व तहसिलदार , व सर्व महूल ऑफिसर्स
७. सर्व विशेष जिल्हा निरीक्षक भूमि अभिलेख [न.भू.]
८. सर्व सहाय्यक एकत्रीकरण अधिकारी.
९. सर्व विशेष जिल्हा निरीक्षक भूमि अभिलेख तथा चौकशी अधिकारी यांचेकडे माहितीसाठी व कार्यवाहीसाठी रवाना.

"नि र्गमि त"

सहाय्यक जमाबंदी आयुक्त
[भूमापन] पुणे.

प्रत/- उप लोक आयुक्त, [महाराष्ट्र] नवीन प्रशासकीय भवन, १ ला मजला मादाम कामा रोड, मुंबई ४०० ०३२ यांचेकडे माहितीसाठी सादर.

प्रत/- सर्व जिल्हाधिकारी यांचेकडे माहितीसाठी रवाना.

सही./-