L. A. BILL No. XXVII OF 2023.

A BILL

FURTHER TO AMEND THE REGISTRATION ACT, 1908, IN ITS APPLICATION TO THE STATE OF MAHARASHTRA.

सन २०२३ चे विधानसभा विधेयक क्रमांक २७.

नोंदणी अधिनियम, १९०८, महाराष्ट्र राज्यास लागू असताना त्यात आणखी सुधारणा करण्याकरिता विधेयक.

(विधानसभेने दिनांक २५ जुलै, २०२३ रोजी संमत केल्याप्रमाणे.)

१९०८ चा १६. **ज्याअर्थी,** यात यापुढे दिलेल्या प्रयोजनांकरिता, नोंदणी अधिनियम, १९०८, महाराष्ट्र राज्यास लागू असताना, यात आणखी सुधारणा करणे इष्ट आहे ; **त्याअर्थी,** भारतीय गणराज्याच्या चौऱ्याहत्तराव्या वर्षी, याद्वारे, पुढील अधिनियम करण्यात येत आहे :—

१. या अधिनियमास, नोंदणी (महाराष्ट्र सुधारणा) अधिनियम, २०२३, असे म्हणावे. संक्षिप्त नाव.

एचबी १२८५—१

सन १९०८ चा अधिनियम क्रमांक १६ यामध्ये नवीन कलम १८क समाविष्ट करणे.

२. नोंदणी अधिनियम, १९०८, (यात यापुढे, ज्याचा निर्देश " मुख्य अधिनियम " असा केला आहे), महाराष्ट्र राज्यास लागू असताना, त्याच्या कलम १८ नंतर, पुढील कलम समाविष्ट करण्यात येईल :— १९०८ चा १६.

विवक्षित दस्तऐवजांची नोंदणी नाकारणे.

"१८क. (१) या अधिनियमामध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, पुढील दस्तऐवजांचे प्रवर्ग नोंदणीकरिता नाकारण्यात येतील :—

(क) त्या त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही केंद्रीय अधिनियमाद्वारे किंवा राज्य अधिनियमाद्वारे ज्यास मनाई केलेली आहे अशा संव्यवहारांशी संबंधित दस्तऐवज ;

(ख) केंद्र सरकारची किंवा राज्य शासनाची किंवा केंद्र सरकारच्या किंवा राज्य शासनाच्या कोणत्याही प्राधिकरणाची किंवा कोणत्याही उपक्रमाची किंवा त्या त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही केंद्रीय अधिनियमान्वये किंवा राज्य अधिनियमान्वये घटित केलेल्या किंवा स्थापन केलेल्या कोणत्याही प्राधिकरणाची किंवा उपक्रमाची, मालकी असलेल्या कोणत्याही स्थावर मालमत्तेच्या बाबतीत, सांविधिकदृष्ट्या तसे करण्याचा अधिकार प्रदान केलेल्या व्यक्ती व्यतिरिक्त अन्य कोणत्याही व्यक्तीने निष्पादित केलेल्या विक्री कराराच्या, विक्रीच्या, बक्षिसाच्या, विनिमयाच्या किंवा भाडेपट्ट्याच्या किंवा अन्य मार्गाने केलेल्या मालमत्तेच्या हस्तांतरणाशी संबंधित असणारा दस्तऐवज ;

(ग) त्या त्यावेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही केंद्रीय अधिनियमान्वये किंवा राज्य अधिनियमान्वये कोणत्याही सक्षम प्राधिकरणाने किंवा कोणत्याही न्यायालयाने किंवा न्यायाधिकरणाने, जी कायमस्वरूपी किंवा तात्पुरत्या स्वरूपात जप्त केली आहे अशा कोणत्याही स्थावर मालमत्तेशी संबंधित असणाऱ्या विक्री कराराच्या, विक्रीच्या, बक्षिसाच्या, विनिमयाच्या किंवा कायमस्वरुपी अन्यसंक्रामणाच्या किंवा भाडेपट्ट्याच्या किंवा अन्य मार्गाने केलेल्या मालमत्तेच्या हस्तांतरणाशी संबंधित असणारा दस्तऐवज ;

(घ) या अधिनियमाखाली केलेल्या नियमांद्वारे राज्य शासनाद्वारे विहित करण्यात येईल अशा कोणत्याही वर्णनाचा दस्तऐवज.

(२) या कलमान्वये केलेला प्रत्येक नियम, तो करण्यात आल्यानंतर, शक्य तितक्या लवकर, राज्य विधानमंडळाच्या प्रत्येक सभागृहासमोर ठेवण्यात येईल.".

सन १९०८ चा अधिनियम क्रमांक १६ याच्या कलम २१ ची सुधारणा.

३. मुख्य अधिनियमाच्या कलम २१ मध्ये,—

(१) पोट-कलम (१) मधील, " त्यामध्ये अशा मालमत्तेची ओळख पटण्याइतपत तिचे पुरेसे वर्णन अंतर्भूत नसेल तर," या मजकुराऐवजी, पुढील मजकूर दाखल करण्यात येईल :—

" त्यामध्ये अशा मालमत्तेची ओळख पटण्याइतपत तिचे पुरेसे वर्णन, आणि त्यासोबत या अधिनियमाखाली केलेल्या नियमांद्वारे राज्य शासनाद्वारे विहित करण्यात येतील अशी कागदपत्रे व दस्तऐवज, अंतर्भूत नसतील तर," ;

(२) पोट-कलम (१) नंतर, पुढील पोट-कलम समाविष्ट करण्यात येईल :—

" (१क) या कलमान्वये करण्यात आलेला प्रत्येक नियम, तो करण्यात आल्यानंतर, शक्य तितक्या लवकर, राज्य विधानमंडळाच्या प्रत्येक सभागृहासमोर ठेवण्यात येईल.".

४. मुख्य अधिनियमाच्या कलम २२ मध्ये, पोट-कलम (२) मधील, " पोट-कलम (१) " या मजकुरानंतर, " आणि कलम २१ च्या पोट-कलम (१) " हा मजकूर समाविष्ट करण्यात येईल. सन १९०८ चा अधिनियम क्रमांक १६ याच्या कलम २२ ची सुधारणा.

उद्देश व कारणे यांचे निवेदन

नोंदणी अधिनियम, १९०८ (१९०८ चा १६) मध्ये, दस्तऐवजांची नोंदणी, दस्तऐवजांची नोंदणी व नोंदणी न केल्याचे परिणाम आणि त्याच्याशी संबंधित बाबीं यांच्या तरतुदींचा अंतर्भाव आहे.

२. महाराष्ट्र नोंदणी नियम, १९६१ याच्या नियम ४४ (१) (आय) मध्ये अशी तरतूद केली आहे की, नोंदणी अधिकारी, जो संव्यवहार दस्तऐवजांद्वारे करण्याचे उद्देशित आहे अशा संव्यवहारास, केंद्र सरकारच्या किंवा राज्य शासनाच्या कोणत्याही विद्यमान अधिनियमाद्वारे मनाई केलेली असेल तर, त्यानंतर कोणताही दस्तऐवज नोंदणीसाठी स्वीकारण्यापूर्वी सक्षम प्राधिकरणाकडून घेतलेली आवश्यक परवानगी किंवा ना-हरकत प्रमाणपत्र दस्तऐवजांसोबत जोडण्यात आले असल्याची खातरजमा करील.

तसेच, नोंदणी अधिकाऱ्यांद्वारे, महाराष्ट्र धारण जमिनींचे तुकडे पाडण्यास प्रतिबंध करण्याबाबत व त्याचे एकत्रीकरण करण्याबाबत अधिनियम (१९४७ चा ६२) याच्या कलम ८ब च्या तरतुदींचे अनुपालन करण्याची सुनिश्चिती करण्यासाठी, नोंदणी महानिरीक्षक यांनी दिनांक १२.०७.२०२१ रोजी परिपत्रक निर्गमित केले होते.

मुंबई उच्च न्यायालयाने, २०२२ ची रिट याचिका क्रमांक २१११ मध्ये दिलेल्या आपल्या न्यायनिर्णयाने उक्त नियम ४४(१) (आय) आणि उक्त परिपत्रक, उक्त अधिनियमाची कलमे ३४, ३५ आणि ६९ यांच्याशी विसंगत असल्याने, रद्द केले आहेत. मुंबई उच्च न्यायालयाने असा निर्णय दिला आहे की, कलमे ३४ व ३५ खालील चौकशीची व्याप्ती ही, दस्तऐवजाचे निष्पादन व ते निष्पादित करणाऱ्या व्यक्तीची ओळख या पुरती मर्यादित आहे. राज्य शासनाने, मुंबई उच्च न्यायालयाच्या या आदेशाला सर्वोच्च न्यायालयात आव्हान देणारी विशेष अनुज्ञा याचिका दाखल केली असून, ती प्रलंबित आहे.

३. मुंबई उच्च न्यायालयाचा वर निर्दिष्ट केलेला न्यायनिर्णय विचारात घेता, कोणत्याही केंद्रीय अधिनियमांद्वारे किंवा राज्य अधिनियमाद्वारे मनाई केलेला संव्यवहारांशी संबंधित असणाऱ्या विवक्षित दस्तऐवजांची, निष्पादित केलेला सांविधानिक अधिकार प्रदान केलेल्या व्यक्तीव्यतिरिक्त अन्य व्यक्तीने, कोणत्याही केंद्र किंवा राज्य शासनाची किंवा कोणत्याही प्राधिकरणाची किंवा उपक्रमाची मालकी असणाऱ्या मालमत्तेचे हस्तांतरण करण्याच्या उद्देशाने, विक्री करारपत्र, विक्री खत, बक्षीसपत्र, विनिमय पत्र किंवा भाडेपट्टा विलेख, इत्यादींची नोंदणी करण्यास नकार देण्याची तरतूद करण्यासाठी उक्त अधिनियम महाराष्ट्र राज्यास लागू असताना, त्यामध्ये अन्य राज्यांनी केलेल्या सुधारणांच्या धर्तीवर, नवीन कलम १८क समाविष्ट करणे शासनास इष्ट वाटते.

मालमत्तेचे वर्णन व नोंदणीसाठी दस्तऐवज स्वीकारण्यासाठी मालमत्तेची पुरेशी ओळख पटविण्यासाठी जी जोडण्यात येतील अशी कागदपत्रे व दस्तऐवज नियमांद्वारे विहित करण्यासाठी राज्य शासनास अधिकार प्रदान करण्याच्या दृष्टीने, उक्त अधिनियमाच्या कलम २१ मध्ये सुधारणा करण्याचे प्रस्तावित केले आहे. कलम २२ मध्ये देखील परिणामस्वरुप सुधारणा करण्याचे प्रस्तावित केले आहे.

४. वरील उद्दिष्टे साध्य करणे हा, या विधेयकाचा हेतू आहे.

मुंबई,
दिनांक २१ जुलै, २०२३.

राधाकृष्ण विखे-पाटील,
महसूल मंत्री.

वैधानिक अधिकार सोपविण्यासंबंधीचे ज्ञापन

या विधेयकात, वैधानिक अधिकार सोपविण्यासंबंधीचे पुढील प्रस्ताव अंतर्भूत आहेत :—

खंड २.—नोंदणी अधिनियम, १९०८ (१९०८ चा १६) मध्ये कलम १८क समाविष्ट करण्याचा हेतू असणाऱ्या या खंडान्वये, उक्त अधिनियमान्वये नोंदणीकरिता जे नाकारण्यात येतील असे कोणत्याही वर्णनाचे दस्तऐवज विहित करण्याकरिता नियम करण्याचा अधिकार, राज्य शासनाकडे घेण्यात आला आहे.

खंड ३.—उक्त अधिनियमाच्या कलम २१ मध्ये सुधारणा करण्याचा हेतू असणाऱ्या या खंडान्वये, उक्त अधिनियमान्वये नोंदणीकरिता दस्तऐवज स्वीकारण्यासाठी, मालमत्तेचे वर्णन आणि मालमत्तेची पुरेशी ओळख पटविण्यासाठी जी जोडण्यात येतील अशी कागदपत्रे व दस्तऐवज विहित करण्याचा अधिकार, राज्य शासनाकडे घेण्यात आला आहे.

२. वैधानिक अधिकार सोपविण्यासंबंधीचे वर नमूद केलेले प्रस्ताव सामान्य स्वरुपाचे आहेत.

सन २०२३ चे विधानसभा विधेयक क्रमांक २७—नोंदणी (महाराष्ट्र सुधारणा) विधेयक, २०२३ याचे परिशिष्ट.

[नोंदणी (महाराष्ट्र सुधारणा) अधिनियम, १९०८ यातील उतारे.]

(सन १९०८ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक १६)

१. ते **२०.** * * * *

मालमत्तेचे वर्णन आणि नकाशे किंवा आराखडा.

२१. (१) स्थावर संपत्ती संबंधीच्या मृत्युपत्रीयेतर दस्तऐवजामध्ये, मालमत्तेची ओळख होण्यासाठी अशा मालमत्तेचे पुरेसे वर्णन अंतर्भूत नसेल तर, नोंदणी करण्यासाठी अशा दस्तऐवजाचा स्वीकार केला जाणार नाही.

(२) ते (४) * * * *

शासकीय नकाशे व सर्वेक्षण यांच्या निर्देशांद्वारे घरे व जमिनींचे वर्णन.

२२. (१) * * * *

(२) पोट-कलम (१) खाली तयार केलेल्या कोणत्याही नियमाद्वारे अन्यथा तरतूद केली असेल त्या व्यतिरिक्त, कलम २१ च्या पोट-कलम (२) किंवा पोट-कलम (३) च्या तरतुदींचे पालन करण्यात कसूर केल्यामुळे, एखादा दस्तऐवज, तो ज्या मालमत्तेविषयी असेल त्या मालमत्तेचे वर्णन, ती मालमत्ता ओळखण्यास पुरेसे असेल तर, तो नोंदविला जाण्याचा हक्क नाहीसा होणार नाही.

२३. ते **९१.** * * * *

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

[सन २०२३ चे विधानसभा विधेयक क्रमांक २७.]

[नोंदणी अधिनियम, १९०८, महाराष्ट्र राज्यास लागू असताना त्यात आणखी सुधारणा करण्याकरिता विधेयक.]

[श्री. राधाकृष्ण विखे-पाटील,
महसूल मंत्री.**]**

[विधानसभेने दिनांक २५ जुलै, २०२३ रोजी संमत केल्याप्रमाणे.]

जितेंद्र भोळे,
सचिव (१) (कार्यभार),
महाराष्ट्र विधानसभा.

शासकीय मध्यवर्ती मुद्रणालय, मुंबई