क्र.का.४/प्र.क्र.१७२/०७/१३/१८२२/२०१३
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे.
दिनांक - ०५/०९/२०१३.

विषय:- बोगस व्यक्तींद्वारे मिळकत विक्रीस प्रतिबंध घालण्यासंदर्भात....

संदर्भ:- या कार्यालयाचे परिपत्रक क्रमांक का.४/प्र.क्र.१७२/०७/१३/१७५१/१३,
दि.२३/०८/२०१३.

परिपत्रक :

प्रस्तावना : बनावट/बोगस व्यक्तींद्वारे मिळकत विक्री/हक्क हस्तांतरित होण्याचे गैरप्रकार रोखण्याचे दृष्टीने, दुय्यम निबंधक यांनी दस्त नोंदणीच्या वेळी कबुलीजबाब व ओळख पडताळणी अधिक काटेकोरपणे करण्यासंदर्भात, उपरोक्त नमूद परिपत्रकान्वये मार्गदर्शनपर सूचना देण्यात आल्या आहेत. सदर उद्देश अधिक नेमकेपणे साधला जावा म्हणून तसेच या संदर्भात प्राप्त सूचना व शंका विचारात घेऊन याविषयी पुढीलप्रमाणे स्पष्टीकरण देण्यात येत आहे.

१) संदर्भित परिपत्रकातील २.१ व २.२ मध्ये नमूद ओळखचिन्ह विषयक सूचनांबाबत असे की,

१.१) एखादी मिळकत विकत घेतांना अथवा हक्क संपादित करतांना, त्या खरेदीदारांच्या/हस्तांतरिताच्या शरिरावरील दर्शनी बाजूवरील ओळखचिन्हे (visible distinguishing marks) अभिलेखात नमूद केल्यास, पुढे त्या व्यक्तीने ती मिळकत/हक्क इतरांना विकण्याचा/तबदील करण्याचा दस्तऐवज नोंदणीसाठी आल्यास, त्या व्यक्तीच्या खरेपणाची पडताळणी करण्यासाठी, मूळ दस्ताच्या नोंदणीच्या वेळी अभिलिखित केलेले "ओळखचिन्ह" हा एक अतिरिक्त मार्ग उपलब्ध राहील या उद्देशाने ओळखचिन्हाचा तपशील अभिलिखित करण्याची सूचना देण्यात आली आहे.

१.२) पक्षकारांनी इनपुट फॉर्म किंवा डाटा एंट्रीमध्ये ओळखचिन्हांचा तपशील सांगणे अनिवार्य रहाणार नाही, ऐच्छिक राहील. तथापि दुय्यम निबंधक यांनी स्थावर मिळकतीच्या खरेदीखतांसारख्या महत्वपूर्ण दस्ताचे बाबतीत, खरेदीदार/हस्तांतरिती पक्षकारास वरील १.१ मधील उद्देश समजावून सांगून, भवितव्यात त्यांचे नावाने बनावट व्यक्ती दुय्यम निबंधकासमोर उभी राहिल्यास ते ओळखण्यासाठी अतिरिक्त मार्ग म्हणून ओळखचिन्हे उपयोगी ठरु शकणार असल्याचे समजावून सांगून ओळखचिन्हांचा तपशील नमूद करण्यास आवाहन करावे. तथापि त्या पक्षकारांची तशी इच्छा नसल्यास दुय्यम निबंधक यांनी त्याबाबत आग्रह धरु नये.

१.३) जे पक्षकार ओळखचिन्हांचा तपशील देण्यास तयार असतील त्यांचेबाबत केवळ शरीराचे दर्शनी बाजूवरील जसे की, चेहरा व हात यावरील ओळखचिन्हे अभिलिखित करण्यात यावीत, जेणेकरुन ती सहजरित्या पडताळता येतील.

२) <u>संदर्भित परिपत्रकातील परिच्छेद २.३ व २.४ मध्ये नमूद, 'पूर्वीच्या दस्तऐवजांच्या तपशिला'बाबत असे की,</u>

२.१) सदर सूचना, सध्याचे दस्तातील मिळकत विकणार/हस्तांतरक यांचा खरेपणा पडताळण्याचा प्रयत्न म्हणून देण्यात आल्या आहेत. त्यामुळे केवळ मिळकत विकणार/ हस्तांतरक यांच्या पूर्वीच्या दस्तांचा तपशील विचारणे आवश्यक राहील. मिळकत खरेदीदार/हस्तांतरिती यांच्या पूर्वीच्या दस्तांचा तपशील विचारण्याची आवश्यकता नाही.

२.२) बांधकाम व्यावसायिक / विकसक आणि सदनिका/गाळयांचे खरेदीदार यांचे दरम्यानचा विक्रीचा करारनामा (Agreement to Sell), एम.आय.डी.सी/म्हाडा सारख्या शासकीय/ निमशासकीय संस्था यांचेवतीने निष्पादित केलेले दस्त अशा दस्तांचे बाबतीत विकणाराचे/हस्तांतरकांचे पूर्वीचे दस्तऐवजाचा तपशील विचारण्याची आवश्यकता नाही.

३) <u>संदर्भित परिपत्रकातील परिच्छेद ३.४ मध्ये नमूद सूचनेच्या बाबतीत स्पष्ट करण्यात येते की,</u>

३.१) एकाच दिवशी नोंदणी होणा-या/ कबुलीजबाब होणा-या दस्तांमध्ये मिळकत विकणार/हस्तांतरक पक्षकार सामाईक असतील तर (उदा.एकाच बांधकाम व्यावसायिकाचे सदनिका विक्री करारनामे) अशा तीन दस्तांचे बाबतीत एकाच व्यक्तीची (किंवा यथास्थित दोन व्यक्तींची) ओळख स्विकारण्यास हरकत नाही.

३.२) बांधकाम व्यावसायिकाने निष्पादित केलेल्या सदनिका विक्री करारनाम्याचे बाबतीत ओळखदार जर 'विधिज्ञ' असेल तर "मसुदा मी तयार केला" असे नमूद करुन त्याखाली स्वाक्षरी करणे आवश्यक असणार नाही.

३.३) मिळकत विकणार/हस्तांतरक वेगवेगळे असतील तर त्या प्रत्येक दस्तांचे बाबतीत स्वतंत्र ओळखदार आवश्यक रहातील. अर्थात अशा दस्तांचे बाबतीत संदर्भित परिपत्रकातील सूचनांप्रमाणे तो ओळखदार 'विधिज्ञ' असेल व "मसुदा मी तयार केला" अशी त्याने स्वाक्षरी केलेली असेल तर ३ दस्तांचे बाबतीत ओळख स्विकारण्यास हरकत नाही.

या ठिकाणी असेही स्पष्ट करण्यात येते की, संदर्भित परिपत्रकातील सूचना व सदर स्पष्टीकरण, नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ३४ अन्वये दुय्यम निबंधकांवर सोपविलेल्या, निष्पादकांच्या खरेपणाची पडताळणी करण्याच्या कर्तव्य व अधिकाराच्या अंमलबजावणीस पूरक म्हणून देण्यात आल्या आहेत. सदर सूचनांमुळे, उक्त कलमातील दुय्यम निबंधक यांचे कर्तव्य व अधिकार यांना बाधा पोहचत नाही अथवा त्यातून कोणतीही सवलत मिळत नाही.

तरी सर्व दुय्यम निबंधक यांनी संदर्भित परिपत्रकातील सूचनांचे उपरोक्त स्पष्टीकरणासह योग्य पालन करावे.

सही/- (एस्.चोक्कलिंगम्)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य,पुणे.

प्रति: सर्व दुय्यम निबंधक (संबंधित सह जिल्हा निबंधक यांचेमार्फत).

प्रत :- १. सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक,
२. सर्व सह जिल्हा निबंधक.
३. सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.

निर्गमित

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