क्र.का.४/प्र.क्र.१७२/०७/१३/१७५१/१३
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे.
दिनांक - २३/०८/२०१३.

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

संदर्भ:- या कार्यालयाचे परिपत्रक क्रमांक का.४/प्र.क्र.१७२/०७/८१३,
दि.०६/०६/२००७.

<u>परिपत्रक :</u>

अलिकडच्या काळात स्थावर मिळकतीच्या किंमती मोठया प्रमाणात वाढलेल्या असल्यामुळे त्यांचे व्यवहारामध्ये अपप्रवृत्तींचा शिरकाव वाढत चालला आहे. तसेच नोंदणीकृत दस्तांच्या संदर्भात तक्रारींमध्येदेखील सातत्याने वाढ होत आहे. विशेषत: जमीन मालकाच्या ऐवजी तोतया व्यक्तींने मालक म्हणून दस्तऐवज निष्पादित केला व दुय्यम निबंधकांसमोर मालक म्हणून भासवणूक करुन कबुलीजबाब दिला अशा आशयाच्या पोलीस तक्रारींमध्ये दिवसेंदिवस वाढ होत चालली आहे व अशा तक्रारींमध्ये दुय्यम निबंधकांनादेखील जबाबदार धरण्याच्या व त्यांच्याविरुध्द पोलीस/न्यायालयीन कारवाई होण्याच्या गंभीर घटना घडल्या आहेत.

अशा प्रकारे बनावट व्यक्तींद्वारे दस्त नोंदणी होऊ नये यादृष्टीने विभागाने सन २००२ पासून दस्तातील पक्षकारांचे संगणकीकृत छायाचित्र व अंगठयाचे ठसे घेण्यास सुरुवात केली, तसेच सन २००७ पासून, त्या पक्षकारांची ओळख पटविणा-या व्यक्तींच्या ओळखपत्रांची पडताळणी करण्यास व त्याची प्रत दस्ताचा भाग म्हणून जोडून घेण्यास सुरुवात केली. त्याशिवाय सन २०१२ मध्ये सुरु करण्यात आलेल्या *आय-सरिता* प्रणालीद्वारे, ओळख पटविणा-या व्यक्तींचेही संगणकीकृत छायाचित्र व अंगठयाचे ठसे घेण्यास सुरुवात करण्यात आली आहे. याउप्पर कालपरत्वे अधिक प्रभावी उपाययोजना राबविणे आवश्यक आहे असे विभागाचे मत झाले आहे.

मा.उच्च न्यायालयाचे औरंगाबाद खंडपीठ यांचेसमोर एका विधिज्ञाने दाखल केलेल्या जनहित याचिका क्र.२४/१३ मध्ये बनावट व्यक्तीद्वारे दस्त नोंदणी होण्याचे प्रकारास पायबंद घालण्याच्या दृष्टीने अधिक काटेकोर पडताळणी करण्याबाबत निर्देशाची मागणी करण्यात आली आहे.

नोंदणीसाठी सादर झालेल्या दस्तातील तथाकथित दस्त निष्पादकांनी तो दस्त खरोखरीच निष्पादित केला आहे का याबाबत आणि त्या तथाकथित निष्पादकाचा खरेपणा पडताळण्यासंदर्भात, नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ३४ मध्ये दुय्यम निबंधकांना पुढीलप्रमाणे कर्तव्य सोपविणेत आले आहे.

*"34. Enquiry before registration by **registering officer** :-*

(I) ....

(2) ....

(3) *The registering officer shall thereupon –*

(a) enquire whether or not such document was executed by the persons by whom it purports to have been executed;

(b) satisfy himself as to the identity of the persons appearing before him and alleging that they have executed the document; and,

(c) ....

या सर्व बाबींचा एकत्रित विचार करुन व दुय्यम निबंधकांना दस्त निष्पादक व्यक्तीच्या खरेपणाबाबत स्वत:ची खात्री पटण्याकरिता चौकशी करण्याचा असलेला अधिकार विचारात घेऊन व्यापक जनहितास्तव पुढीलप्रमाणे सूचना देण्यात येत आहेत –

१) दुय्यम निबंधकांनी, तथाकथित निष्पादनाचा कबुलीजबाब देणा-या व्यक्तीकडे उक्त दस्त निष्पादित केला असल्याबाबत योग्य चौकशी करुन खातरजमा करुन घ्यावी. त्याकरिता त्या पक्षकारास स्वत:चे नांव, वय, पत्ता इ. तपशील विचारावा व उक्त दस्ताचा संक्षिप्त तपशील त्यांना सांगून दस्त निष्पादित केला आहे का अशी स्पष्ट विचारणा करण्यात यावी व त्याचेकडून येणा-या उत्तराप्रमाणे पुढील कार्यवाही करावी.

२) नोंदणीसाठी दाखल करण्यात आलेल्या दस्तातील निष्पादक व्यक्तींचा खरेपणा पडताळण्याच्या दृष्टीने –

२.१) दस्तासोबत घ्यावयाच्या इनपुट फॉर्ममध्ये रकाना क्र.१७, १८, १९ व २१ ज्यामध्ये दस्तातील पक्षकार व ओळख देणार यांची नावे व पत्ता इत्यादी नमूद करण्यात येतो, त्या रकान्यांच्या सरतेशेवटी पुढीलप्रमाणे दोन उपरकाने वाढविण्यात येत आहेत.

जन्मखूणा/ओळखचिन्हे (identification marks)	सदर पक्षकारांनी दस्तांकित मिळकतीच्या व/किंवा अन्य मिळकतींच्या बाबतीत यापूर्वी नोंदणी केलेल्या दस्तऐवजाचा तपशील. (दु.नि.कार्यालयाचे नाव, दस्त क्र व दिनांक).

3.3) जन्मखूणा/ओळखचिन्हे (identification marks) हया उपरकान्यामध्ये संबंधित व्यक्तीच्या शरीरावरील ओळखचिन्हे नमूद असणे यापुढे अनिवार्य राहील.

२.३) शेवटच्या उपरकान्यामध्ये संबंधित पक्षकाराने पूर्वी विशेषतः मागील १० वर्षात दुय्यम निबंधक कार्यालयामध्ये कोणताही दस्तऐवज नोंदणी केला असेल तर त्याचा तपशील नमूद करणे अनिवार्य राहील. जर एकापेक्षा जास्त दस्तऐवज नोंदविले असतील तर त्याचा प्राधान्यक्रम पुढीलप्रमाणे असावा.

अ) त्याच दुय्यम निबंधक कार्यालयात नजिकच्या काळात नोंदविलेले जमीन हस्तांतरणाशी संबंधित दस्तऐवज,
ब) त्याच दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदविलेले इतर दस्तऐवज,
क) सामाईक कार्यक्षेत्र असल्यास त्या कार्यक्षेत्रातील इतर सह दुय्यम निबंधक कार्यालयात नजिकच्या काळात नोंदविलेले दस्तऐवज,
ड) इतर दुय्यम निबंधक कार्यालयात नोंदविलेले दस्तऐवज.

२.४) *आय-सरिता* कार्यप्रणालीमध्ये नोंदविलेल्या कोणत्याही दस्तऐवजाची स्कॅन्ड प्रत अथवा त्या दस्तऐवजाचा गोषवारा भाग-२ (फोटोसहीत) संबंधित दुय्यम निबंधकांना केव्हाही ऑनलाईन पहाता येईल अशी सुविधा आय-सरिता प्रणालीमध्ये करण्यात आली आहे. वरील २.३ मध्ये नमूद केलेले पक्षकारांचे पूर्वीचे दस्तऐवज जर त्याच दुय्यम निबंधक कार्यालयात *आय-सरिता* प्रणालीमध्ये नोंदणी केलेले असतील तर दुय्यम निबंधकांनी आय-सरिता प्रणालीमधून उक्त दस्ताची स्कॅन्ड प्रत किंवा गोषवारा भाग-२ पाहून त्या पक्षकारांच्या खरेपणाची पडताळणी करावी. याशिवाय इतर दुय्यम निबंधक कार्यालयात आय-सरिता प्रणालीमध्ये नोंदविलेल्या दस्तऐवजामधील संबंधित पक्षकाराचा फोटो मागणीनुसार पडताळणीसाठी उपलब्ध करुन देण्याची सुविधा आय-*सरिता* प्रणालीमध्ये स्वतंत्ररित्या उपलब्ध करुन देण्यात येत आहे. त्यानंतर दुय्यम निबंधकांनी स्वतःच्या कार्यालयातील दस्तांबरोबरच इतर दुय्यम निबंधक कार्यालयातील दस्तांमधील फोटो पाहून त्याआधारे पक्षकाराच्या खरेपणाची पडताळणी करावी.

सदर सूचना उपलब्ध होणा-या फोटोच्या स्पष्टतेला अधिन राहून देण्यात येत आहेत. काही फोटो तांत्रिक किंवा तत्सम् कारणामुळे पुरेसे स्पष्ट नसण्याची शक्यता आहे. त्यामुळे सदर पडताळणीच्या सूचना हया दुय्यम निबंधक यांचेवर जबाबदारी म्हणून देण्यात येत नसून, उपलब्ध माहितीचा जास्तीत जास्त उपयोग करण्याचा सर्वोत्तम प्रयत्न म्हणून सूचना स्वरुपात देण्यात येत आहेत.

904

३) या कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.का.४/प्र.क्र.१७२/०७/८१३, दि.०६/०६/२००७ अन्वये, दस्त निष्पादकांची ओळख पटविणा-या व्यक्तींची पडताळणी करण्यासंदर्भात दिलेल्या "मूळ ओळखपत्राची तपासणी करण्याच्या आणि त्याची वाचनीय झेरॉक्स प्रत मूळ दस्ताचा भाग म्हणून जोडून घेण्याच्या तसेच ओळख देणारी व्यक्ती, तो ज्या कबुलीजबाब देणा-याची ओळख पटवित आहे त्या प्रत्येक व्यक्तीस व्यक्तिश: ओळखत असल्याची जाणीवपूर्वक खातरजमा दुय्यम निबंधक करण्याच्या व धंदेवाईक पध्दतीने अथवा सरसकटपणे दिलेल्या ओळखी ग्राहय न धरण्याच्या" सूचनांचे काटेकोरपणे पालन करण्यात यावे. उक्त सूचनांच्या अधिन राहून काही महत्वाच्या सूचना पुढीलप्रमाणे देण्यात येत आहेत.

३.१) उक्त परिपत्रकाचे सूचना क्र.१ मध्ये दिलेल्या पुराव्यांच्या सूचीमध्ये आधारकार्ड हा एक पुरावा समाविष्ट करण्यात येत आहे.

३.२) युआयडी क्रमांक किंवा तत्सम् ओळखक्रमांच्या आधारे ऑनलाईन पडताळणी करण्याची सुविधा आय-सरिता प्रणालीमध्ये स्वतंत्ररित्या करण्यात येत आहे. त्या सुविधेचा जास्तीत जास्त वापर करावा.

३.३) उपरोक्तप्रमाणे विहित प्रकारातील ओळखपत्र नसलेल्या व्यक्तीची ओळख कोणत्याही परिस्थितीत स्विकारु नये.

३.४) कोणत्याही एका व्यक्तीची एका दिवशी एकापेक्षा जास्त दस्तऐवजांमध्ये ओळख स्विकारु नये. तथापि, एकाच पक्षकाराचे एकापेक्षा जास्त दस्त असतील तर त्याबाबतीत किंवा एखाद्या विधिज्ञाने स्वत: दस्त मसुदा तयार करुन दिले असतील तर त्या दस्तांचे बाबतीत, त्या विधिज्ञाची ओळख एका दिवशी ३ दस्तऐवजामध्ये ग्राहय धरण्यास हरकत नाही. मात्र याकरिता त्या विधिज्ञाने "मसुदा मी तयार केला (Drafted by me)" असे दस्तावर नमूद करुन त्याखाली सही करणे आवश्यक राहील.

वरील सूचना दस्त नोंदणी प्रक्रियेत बनावट/तोतया व्यक्तींचा वापर होऊ नये याकरिता व ख-या जमीन मालक/हितसंबंधिची फसवणूक टाळली जावी या उद्देशाने व्यापक जनहितास्तव तसेच नोंदणी अधिनियम १९०८ चे कलम ३४ व अनुषंगिक तरतुदींनुसार दुय्यम निबंधकांवर

सोपविण्यात आलेल्या कर्तव्याचे अनुषंगाने देण्यात आल्या आहेत. तरी दुय्यम निबंधकांनी आपल्यासमोर नोंदणीसाठी आलेल्या दस्तऐवजामधील पक्षकारांचा खरेपणा पडताळण्यासाठी वरील सूचनांप्रमाणे योग्य ती कार्यवाही करावी.

सही/- (एस.चोक्कलिंगम)
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
23/8/13
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे करिता