वाचा :- १) शासन पत्र महसूल व वन विभाग संदर्भ क्र./मद्रांक-२०१०/ प्र.क्र.९७/म-१
दि. जुलै २०११ (दिनांक नसलेले)
२) शासन पत्र महसूल व वन विभाग संदर्भ क्र./मद्रांक २०१०/ प्र.क्र.९७/म-१ दि.२०/१०/११
३) शासनअधिसूचना क्रमांक माहस.२००८/प्र.क्र.१७०/दु.पु.- २ दिनांक २७/१०/२०१०.
४) या कार्यालयाचे परिपत्रकक्र.का.५/मुद्रांक-१२/प्र.क्र.४४/११/५०१/१२ दि.१२/०४/२०१२.
५) शासन परिपत्रक क्र. मुद्रांक २०१२/१०४६/ प्र.क्र.२९४/म-१ मंत्रालय मुंबई दि.२६/११/१२.
६) शासन निर्णय गृहनिर्माण विभाग क्र. संकीर्ण- २०१२/प्र.क्र.२२०/दु व पु-२ दि.५/१२/२०१३.

क्र.का.५/मुद्रांक-१४/प्र.क्र.४४/११/१०५/१४
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय,
पुणे- ४११००१
दिनांक - १८/०३/२०१४

परिपत्रक,

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिका (बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण) अधिनियम १९६३ अंतर्गत सदनिका , दुकान गाळे , कार्यालयीन गाळे इत्यादी विक्रीचे करार केले जातात. परंतु या करारांची परिणीती खरेदीखता मध्ये होत नसल्याचे लक्ष्यात आल्यानंतर शासनाने उक्त अधिनियमाचे कलम ११(३) मध्ये सुधारणा करुन जर विकासक किंवा जमीनमालक संबंधित गाळेधारकांना जर खरेदीखत करुन देत नसतील तर एकतर्फी खरेदीखत "मानीव खरेदीखत" (Deemed Conveyance) या स्वरुपात करण्याची तरतूद संबंधितांसाठी उपलब्ध करुन दिली आहे. तसेच वरील सुधारणे नुसार अंमलबजावणी करण्यासाठी निर्देश दिलेले आहेत.

विभागाकडून मानिव खरेदीखताच्या धोरणाच्या अंमबजावणीची प्रक्रीया संपूर्ण महाराष्ट्रात सारखी असावी व त्यात सुसूत्रता रहावी म्हणून दि.१२/०४/२०१२ रोजी परिपत्रक काढून त्यानुसार अंमलबजावणी करण्याचे निर्देश सर्व उपनोंदणी महानिरीक्षक, सह जिल्हा निबंधक व दुय्यम निंबधक / सह दुय्यम निबंधकाना दिलेले आहेत.

या अनुषंगाने शासन स्तरावर मा. महसूल मंत्री यांच्या अध्यक्षते खाली वेळोवेळी बैठका आयोजीत करण्यात आल्या होत्या. सदर बैठकांमध्ये ३ मुद्दे उपस्थित करण्यात आले होते सदर मुद्यावर विधी व न्याय विभागाकडून मार्गदर्शन घेण्यात यावे असे ठरल्यानंतर तसा प्रस्ताव महसूल व वन विभागाच्या म-१ कक्षा कडून विधी व न्याय विभागास पाठवण्यात आला होता. त्यातील मुद्दे खालील प्रमाणे होते :-

१) सहकारी गृहनिर्माण संस्थेतील काही सदनिका किंवा गाळे यांची विक्री झालेली नाही किंवा जमीन मालक किंवा विकासक यांनी स्वत:कडेच ठेवलेले आहेत व अशा सदनिकांचे मुद्रांक शुल्क अदा केलेले नाही, तर मानीव अभिहस्तांतरणाचे निष्पादन सदर सदनिका / गाळे वगळून होऊ शकेल काय?

२) मानीव अभिहस्तांतरणाचे निष्पादन करण्यांत आले असे व काही विकल्या न गेलेल्या सदनिकां किंवा गाळे यांचे मुद्रांक शुल्क अदा केलेले नसल्यास अशा सदनिका किंवा गाळ्यांचे मालकी हक्क सहकारी संस्थेच्या नावे हस्तांतरीत होतील की जमीन मालक / विकासक यांचे कडेच राहतील ?

३) अशा न विकलेल्या सदनिका / गाळे यांचे मालक / विकासक यांना सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे अधिकृत (Bonafide) सभासद म्हणून ग्राह्य धरता येईल काय?

या अनुषंगाने विधी व न्याय विभागाकडून महसूल व वन विभागाच्या म-१ कक्षा कडे खालील प्रमाणे मार्गदर्शन प्राप्त झाले असून ते परिपत्रकाव्दारे निर्गमीत करण्यासाठी या कार्यालयाकडे पाठविले आहे.

मुद्दा क्र.१- मोफा कायद्याच्या कलम ६ नुसार प्रवर्तक / विकासक यांचेवर सदनिका / गाळे यांचे हस्तांतरण पूर्ण होईपर्यंत त्यांच्याशी निगडीत सर्व रकमा भरण्याची जबाबदारी निश्चित केलेली आहे. तसेच कलम १० प्रमाणे प्रवर्तक / विकासक यांचेवर गृहनिर्माण संस्था स्थापन करण्या बाबत आवश्यक ती कार्यवाही करण्यांचे बंधन घालण्यात आले आहे.

वरील तरतूदीं नुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करण्या करीता आवश्यक असलेल्या किमान सदस्य संख्ये इतक्या व्यक्तिनी सदनिका विकत घेतल्या नंतर प्रर्वतक / विकासकाने सहकारी गृहनिर्माण संस्था / कंपनी स्थापन करणे त्याच्यावर बंधनकारक आहे. यावरुन असे दिसून येते की, विकल्या न गेलेल्या सदनिकांचे मुद्रांक शुल्क जरी भरलेले नसले तरी त्या सदनिका वगळून मानीव अभिहस्तांतरणाचे निष्पादन करता येईल

मुद्दा क्र.२- अन्वये खुलासा करण्यात आला आहे की प्रवर्तक / विकासक यांचा मोफा कायद्याच्या तरतूदी प्रमाणे उर्वरीत सदनिका / गाळे विकण्याचा हक्क अबाधीत राहील. त्यामुळे न विकलेले गाळे / सदनिका यांचा मालकी हक्क व ताबा हा देखील त्यांच्याकडे सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा सदस्य या नात्याने राहील असे स्पष्ट करण्यात आले आहे.

मुद्दा क्र.३- मानीव अभिहस्तांतरणाच्या प्रक्रियेमध्ये मानीव अभिहस्तातंरणाच्या निष्पादना नंतर जमीनीची मालकी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची होईल व न विकलेल्या गाळे / सदनिका यांचा हक्क आणि ताबा हा प्रवर्तक / विकासक यांच्याकडेच राहील व सहकारी गृहनिर्माण संस्थेकडे हस्तातंरीत होणार नाही.

तरी मानीव अभिहस्तांतरणाच्या दस्तांचे अभिनिर्णय करताना वरील सुचना विचारात घेऊन तात्काळ आवश्यक ती कार्यवाही करावी.

सही /- xxx
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य,पुणे.१

प्रति,

१) अपर मुद्रांक नियंत्रक, मुंबई.
२) सर्व विभागीय नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक.
३) सर्व सहजिल्हा निबंधक वर्ग-१ तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी.
४) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, म.रा.पुणे.

निर्गमित,

सहनोंदणी महानिरीक्षक तथा
मुद्रांक अधिक्षक (मुख्या.) म.रा.पुणे

\\Bhilare\data (d)\Bhilare\Deemed Conveyance.doc