जा.क्र.कार्या.15/बामुद/सेल सर्टि.मूल्यां/372/2005
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय,
नवीन प्रशासकीय इमारत, तळमजला,
पुणे-411 001, दिनांक 30/6/2005

परिपत्रक

बाजारमूल्य दर तक्त्यांची प्रत्यक्ष अंमलबजावणी करतांना सर्वसाधारणपणे शासनाने किंवा स्थानिक स्वराज्य संस्थानी किंवा निमशासकीय संस्थानी जर एखाद्या मिळकतीच्या संदर्भात हस्तांतरणाची किंमत ठरवून दिलेली असेल किंवा वेगवेगळया विश्वस्त संस्थाकडील अथवा सार्वजनिक कारणांसाठी न्यासाची मालकी असलेल्या जमिन/मिळकतीच्या खरेदी- विक्रीचे व्यवहार धर्मदाय आयुक्त अथवा Debt Recovery Tribunal यांच्या पूर्वपरवानगीने/मंजूरीने करण्यात येतात. अशा मिळकतींचे जाहिर प्रकटन व प्रसिध्दी देऊन लिलावाद्वारे सर्वोच्च किंमतीस विक्री करण्यात येते. अशा मिळकतींच्या बाबतीत दाखल होणा-या दस्तासोबत त्याप्रमाणे मंजूरीचे आदेश/सेल सर्टिफिकेट जोडण्यात येतात.

तथापि, अशा मिळकतीचे / जमिनीचे मूल्यांकन किंमत दस्त नोंदणीसाठी मुद्रांक शुल्क आकारणीसाठी विचारात घेण्यात येऊ नये अशा प्रकारची अंमलबजावणी सूचना बाजारमूल्य दर तक्त्यात पूर्वीपासून अंतर्भूत करण्यात आलेली आहे

सन 1995 मध्ये जमिनीचे / मिळकतीचे खरेखुरे बाजारमूल्य निश्चित करण्यासाठी मुंबई मुद्रांक अधिनियमात अंतर्भूत केलेल्या रुल्समधील म्हणजेच मिळकतीचे खरेखुरे बाजारमूल्य निश्चिती नियम, 1995 च्या नियम क्र.4(6) नुसार असे स्पष्ट करण्यात आले आहे की,

Provided that whenever a certificate about market value of a particular property is issued by an Appropriate Authority under provisions of Income Tax Act, or if a property is sold or allotted by Government or Semi-Government body or a Govt. Undertaking or a Local Authority on the basis of predetermined price, then value stated in such certificate issued by an Appropriate Authority or determined by the bodies referred to above shall be true market value of the subject matter property.

उपरोक्त नियमातील तरतूद विचारात घेता DRT किंवा इतर तत्सम सक्षम अधिका-यांनी जाहिर लिलावानंतर जारी केलेल्या प्रमाणपत्रात दर्शविलेली जमिनीचे मूल्य हे दस्त नोंदणीकामी मुद्रांक शुल्क वसुलीसाठी खरेखुरे बाजारमूल्य म्हणून ग्राहय धरणे आवश्यक आहे. तसेच मुंबई उच्च न्यायालयाने रिट पिटीशन नं.1512/1998 मधील भारत बिजली विरुध्द महाराष्ट्र शासन या प्रकरणातही न्यायालयाने दिलेल्या निकालानुसार सक्षम प्राधिका-यांनी दिलेले **सेल सर्टिफिकेट** मधील मूल्य निश्चीती त्या दस्त नोंदणीकामी ग्राहय धरण्यात यावे असे आदेशित केलेले आहे.

उपरोक्त नियमातील तरतूद व मुंबई उच्च न्यायालयाचे आदेश विचारात घेता, परिच्छेद दोन येथे नमूद सूचना या आदेशांद्वारे रद्द करण्यात येत आहे व त्याबाबत खालीलप्रमाणे सुधारित आदेश देण्यात येत आहेत.

1. Debt Recovery Tribunal आणि शासकीय/निमशासकीय संस्था अगर त्यांचे सक्षम प्राधिका-यांनी स्वत: आयोजित केलेल्या जाहिर लिलावाद्वारे एखाद्या मिळकतीची त्याच्यावरील बोजांसह व आहे तशा परिस्थितीतील व इतर अटी/शर्तीस अनुसरुन येणारी /निश्चित केलेली उच्चत्तम किंमत व तसे जारी केलेले सेल सर्टिफिकेट अथवा मंजूरीचे आदेशात नमूद केलेले मिळकतींचे मुल्य दस्त नोंदणीकामी मुद्रांक शुल्क वसूलीसाठी बाजारमूल्य म्हणून ग्राहय धरण्यात यावे. त्याठिकाणी बाजारमूल्य दर तक्त्यातील मूल्यांकन/दर वापरण्यात येऊ नये.

2. सदरचे सेल सर्टिफिकेटनुसार ठरविलेल्या किंमतीवर नोंदणी अधिका-यांनी मुद्रांक शुल्काची आकारणी करावयाची आहे व हे प्रमाणित सेल सर्टिफिकेट व मिळकतीतील प्रॉपर्टी कार्डचा उतारा ही दोन्ही कागदपत्रे दस्ताचा एक भाग म्हणून दस्त नोंदणीच्यावेळी सहपत्र (Annexure) म्हणून दाखल करुन घ्यावयाची आहेत.

3. मुंबई मुद्रांक कायदा 1958 चे कलम 2 मधील 18 एन(ए) नुसार अशा व्यवहाराचे बाजारमूल्य म्हणून मंजूरीचे आदेशास अनुसरुन मुद्रांक शुल्क वसुली त्या मिळकतीच्या दस्त नोंदणीपुरतेच मर्यादित राहिल. त्यामुळे सदरच्या जमिनीचे/मिळकतीचे पुन्हा खरेदी-विक्री व्यवहार करतेवेळी प्रचलित बाजारमूल्य दर तक्त्यानुसार येणारे बाजारमूल्य विचारात घेऊन मूल्यांकन करणे आवश्यक राहील.

तरी या सूचनांचे काटेकोरपणे पालन सर्व संबंधितांनी करणे आणि अधिनस्त कार्यालयातील सर्व संबंधित अधिका-यांना निदर्शनास आणून देण्यात याव्यात व याबाबत एकवाक्यता ठेऊन जनतेकडून कोणतीही तक्रार येणार नाही याची कटाक्षाने नोंद यावी.

सही/-xxx
(ओमप्रकाश गुप्ता)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे

प्रति,

1. सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक
2. मुद्राक अधिक्षक, मुंबई
3. दुय्यम निबंधक, मुंबई, सह दुय्यम निबंधक, वांद्रा
4. सर्व सह जिल्हा निबंधक
5. सर्व उपसंचालक/सहाय्यक संचालक, नगर रचना मूल्यांकन
6. कार्यासन अधिकारी,क्र. 12 व 14
7.

निर्गमित

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकरीता

मूळ प्रतीवर मा.नो.म.नि
यांची सही असे.