स्थावर मिळकतीचा मालक व विकासक यांच्या दरम्यान होणाऱ्या विकसन करारावर व विकसन करारानुसार मालकास मिळणाऱ्या बांधिव क्षेत्रावर मुद्रांक शुल्काची आकारणी करण्याबाबत...

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन परिपत्रक क्रमांक:-याचिका-२०१३/१४२५/प्र.क्र.२६०/म-१
मंत्रालय, मुंबई- ४०००३२.
दिनांक:- ९ मे, २०१४.

प्रस्तावना :-

स्थावर मिळकतीचा मालक आणि विकासक यांच्या दरम्यान विकसनकरार होताना, काही वेळा मिळकतीचा मालक/ भूखंड मालक, मोबदला म्हणून त्याच मिळकत/ भूखंडावर विकसित होणा-या इमारतीमधील काही गाळे/ सदनिका स्वत:साठी राखून ठेवतात. सदर राखून ठेवण्यात आलेल्या बांधीव क्षेत्रासंदर्भात विकासक आणि जमीन मालक यांचे दरम्यान होणा-या दस्तऐवजावर आकारणी करावयाच्या मुद्रांक शुल्काबाबत मा.उच्च न्यायालय, मुंबई यांचेसमोर जनहित याचिका क्र.५४/२०११ (चंद्रकांत नाणेकर विरुध्द महाराष्ट्र शासन व इतर) दाखल करण्यात आली होती.

मा.उच्च न्यायालयाने जनहित याचिका क्र.५४/२०११ मध्ये दिनांक १९ मार्च, २०१४ रोजी निर्णय देताना जमीन मालकासाठी राखून ठेवण्यात आलेल्या सदनिका किंवा गाळे यांच्या अनुषंगाने आकारणी करावयाच्या मुद्रांक शुल्का संदर्भात, मा.उच्च न्यायालय, मुंबई येथील रिट याचिका क्र.१४६/१९९७ प्रभा लक्ष्मण घाटे विरुध्द महाराष्ट्र शासन मध्ये दि.२९/०१/२००४ रोजी दिलेल्या निर्णयातील तत्व कायम असल्याने त्याअनुषंगाने शासनाने स्पष्टिकरणात्मक परिपत्रक निर्गमित करावे असे निदेश दिले आहेत.

प्रभा लक्ष्मण घाटे विरुध्द महाराष्ट्र शासन (याचिका क्र.१४६/१९९७) या रिट याचिकेतील वादी (जमिनीचे मूळ मालक) यांनी आपली मिळकत विकसित करणे संबंधीचा करार दिनांक १०/४/१९८९ रोजी एका विकासकाशी केला होता. या कराराप्रमाणे विकासक यांनी मिळकतीचा विकास करावयाचा होता आणि विकसित एकूण सहा सदनिकांपैकी दोन सदनिका वादी (मूळ मालक) यांचेसाठी राखून ठेवावयाच्या होत्या.

हा दस्तऐवज मुद्रांक जिल्हाधिकारी, पुणे यांचेसमोर, मुद्रांक शुल्क निश्चितीसाठी सादर झाला असता, संबंधित मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी वादी (जमिनीचे मूळ मालक) यांचेसाठी राखून ठेवलेल्या, दोन सदनिकांचे अभिहस्तांतरण होत आहे, असा निष्कर्ष काढला व त्याप्रमाणे मुद्रांक शुल्काची मागणी केली. श्रीमती प्रभा घाटे, वादी यांनी सदर निर्णयाविरुद्ध मा.उच्च न्यायालयासमोर दाद मागितली होती. या याचिकेवर दि.२९/०१/२००४ रोजी निर्णय देताना मा.उच्च न्यायालयाने, मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचे आदेश रद्दबादल ठरविताना प्रामुख्याने पुढीलप्रमाणे दोन मुद्दे स्पष्ट केले.

आ) मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ ला दि.१६/०१/१९९७ रोजी दुरुस्ती करण्यात येऊन विकसन करारनामा - अनुच्छेद (५-ग-अ) हा पूर्वलक्षी प्रभावाने दि.०७/०२/१९९० पासून नव्याने अंतर्भूत करण्यात आला आहे. श्रीमती प्रभा घाटे यांच्या प्रकरणातील विकसन करार हा दिनांक १० एप्रिल, १९८९ रोजी निष्पादित करण्यात आलेला असल्यामुळे मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ (सध्याचा महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम) चे अनुच्छेद ५ (ग-अ) बाबत केलेली सुधारणा ही विषयाधीन करारनाम्याच्या दिनांकानंतर म्हणजेच दिनांक ०७/०२/१९९० पासून अंमलात आली असल्याने विषयाधीन दस्तऐवजास लागू होणार नाही.

म) श्रीमती प्रभा घाटे यांच्या प्रकरणातील करारान्वये, दोन सदनिका जमिनीच्या मूळ मालकाला विकसनाच्या हक्काच्या बदल्यात राखून ठेवण्यात आल्या असल्याने त्यांच्या लाभात कोणत्याही अर्थाने हस्तांतरण होत नाही. त्यामुळे त्या राखून ठेवलेल्या सदनिकां संदर्भात, अभिहस्तांतरणाप्रमाणे मुद्रांक शुल्काची आकारणी करता येणार नाही.

उपरोक्त पार्श्वभूमीवर खालीलप्रमाणे स्पष्टीकरण करण्यात येत आहे.

१) मा.उच्च न्यायालय, मुंबई येथील रिट याचिका क्र.१४६/१९९७ प्रभा लक्ष्मण घाटे विरुध्द दुय्यम निबंधक आणि मुद्रांक जिल्हाधिकारी, पुणे मध्ये मा.उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी दि.२९/०४/२००४ रोजी दिलेल्या न्यायनिर्णयातील निदेशानुसार महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ मध्ये अनुच्छेद ५ (ग-अ) नव्याने अंतर्भूत करण्यापूर्वी म्हणजेच दि.०७/०२/१९९० पूर्वी निष्पादित झालेल्या विकसन करारनाम्यासाठी मुद्रांक शुल्क लागू नाही. तथापि, दि.०७/०२/१९९० रोजी व त्यानंतर निष्पादित झालेल्या विकसन करारनाम्यास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ चे अनुच्छेद ५ (ग-अ) प्रमाणे मुद्रांक शुल्क देय आहे.

२) **जी प्रकरणे प्रभा लक्ष्मण घाटे यांच्या प्रकरणासारखीच आहेत म्हणजेच ज्या प्रकरणांत, मिळकतीचा मूळ मालक आणि विकासक यांच्या दरम्यान निष्पादित होणा-या करारात, मालक स्वत:साठी जे बांधिव क्षेत्र राखुन ठेवत असेल त्यावर मुद्रांक शुल्काची आकारणी करण्यात येऊ नये. तसेच, सदर करारानुसार मुळ मालकास बांधिव क्षेत्र हस्तांतरीत करताना करण्यात येणाऱ्या अनुषंगिक दस्तऐवजामुळे मिळकतीचे हस्तांतरण होत नसल्याने अशा दस्तऐवजावर मुद्रांक शुल्काची आकारणी महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम-४ नुसार करण्यात यावी.**

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(राजेश नार्वेकर)
उपसचिव

प्रति,

१) नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य पुणे
२) अपर मुद्रांक नियंत्रक, मुंबई, प्रधान मुद्रांक कार्यालय, फोर्ट, मुंबई.
३) सर्व नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक.
४) सहाय्यक सरकारी वकील,उच्च न्यायालय, अपिल शाखा,(रिट सेल), मुंबई- ४०० ०३२
५) निवड नस्ती, कार्यासन म-१, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.