

Ref. No. MCHI/PRES/20-21/026

दिनांक 08/10/2020

प्रती.

मा. बाळासाहेब थोरात

मंत्री (महसूल), महाराष्ट्र राज्य.

मंत्रालय, मुंबई -

विषय : भोगवटदार वर्ग - 2 तसेच भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीच्या मूल्यांकनात संदर्भात

महोदय

महाराष्ट्र मुद्रांक (मिळकतीचे वास्तव बाजार मूल्य निश्चित करणे) नियम 95, दस्त नोंदणीसाठी मुद्रांक शुल्क आकारणी कामी वार्षिक मुल्यदर तक्ता व त्यासोबत मूल्यांकन मार्गदर्शक सूचना नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक महाराष्ट्र राज्य यांच्याकडून प्रतिवर्षी 1 एप्रिल रोजी निर्गमित केले जातात.

वार्षिक मुल्यदर तयार करताना प्रत्यक्ष नोंदणीकृत व्यवहाराचा तपशील विभागवार संकलित केला जातो. तसेच विभागवार होणारे व्यवहाराची माहिती घेतली जाते. याशिवाय एखाद्या जमिनीच्या संदर्भात तिचे स्थान, तिचे गुण दोष इत्यादी बाबी विचारात घेऊन मूल्य ठरविले जाते. या अनुषंगाने मुंबई शहरात विविध विभाग व उप विभाग पाडण्यात आले असून त्या उप विभागातील मिळकतीच्या संदर्भात जमिनीचे दर निश्चित केले जातात. तथापि सदरचे जमिनीचे दर निश्चित करताना केवळ भौगोलिक स्थानाचाच विचार केला जातो. परंतु संबंधित जमिनीच्या विकासावर असणारे निर्बंध, अशा जमिनीच्या विकासासाठी शासनास भरावे लागणारे अधिमुल्य याचा विचार करून मार्गदर्शक सूचनांमध्ये तसा उल्लेख करणे अपेक्षित असते. परंतु या संदर्भात मार्गदर्शक सूचनांमध्ये कोणतेही उल्लेख करण्यात आलेले नाहीत.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 29 अन्वये जमिनीच्या धारणा प्रकाराच्या व्याख्या नमूद करण्यात आलेल्या आहेत. कोणत्याही निर्बंधाशिवाय जमीन धारण केली जात असेल तर जमिनीस भोगवटदार वर्ग - 1 समजली जाते. परंतु काही अटी शर्तींवर जमीन धारण केली जात असेल तर जमीन भोगवटदार वर्ग - 2 समजली जाते. याशिवाय भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जमिनीच्या संदर्भात सरकारी पट्टेदार असा उल्लेख करण्यात आलेला आहे.

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम 1966 चे कलम 37 मध्ये राज्य शासनाने नुकतीच सुधारणा करून भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमिनी तसेच भोगवटदार वर्ग - 2 जमिनीच्या हस्तांतरण व वापरत बदलासंदर्भात अधिमुल्य वसूल करण्याचे अधिकार शासनाकडे घेतलेले आहेत. ही वस्तुस्थिती विचारात घेता एखाद्या मूल्य विभागातील भोगवटदार वर्ग - 1 ची जमीन व भोगवटदार वर्ग - 2 / सरकारी पट्टेदार (भाडेपट्ट्याने धारण केलेली जमीन) याच्या मुल्यामध्ये फरक असणे आवश्यक आहे. अशा शिग्र सिद्धगणकातील मुल्यदर तक्त्यात असा समावेश करणे शक्य नाही. तथापि, मार्गदर्शक सूचनांमध्ये या संदर्भाचा उल्लेख करणे शासनास शक्य आहे. भोगवटदार वर्ग - 2 तसेच भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीच्या संदर्भात वेगवेगळ्या सदर जमीन हस्तांतरित करताना तसेच सदर जमीन विकसित करताना शासनास वेगवेगळ्या प्रकारचे अधिमुल्य / अनर्जित रक्कम भरणे बंधनकारक आहे. त्यामुळे अशा जमिनीचे मूल्य निश्चितपणे कमी असते.

- PRESIDENT**  
Deepak Goradia
- IMMEDIATE PAST PRESIDENT**  
Nayan A. Shah
- PRESIDENT-ELECT**  
Boman Irani
- SR. VICE PRESIDENTS**  
Harish Patel  
Nainesh Shah  
Domnic Romell  
Bandish Ajmera
- VICE PRESIDENTS**  
Sukhraj Nahar  
Jayesh Shah  
Ajay Ashar
- HON. SECRETARY**  
Pritam Chivukula
- TREASURER**  
Munish Doshi
- SPECIAL PROJECTS**  
Parag Munot  
Sandeep Raheja  
Navin Makhija  
Rasesh Kanakia  
Shahid Balwa  
Subodh Runwal
- HON. JT. SECRETARIES**  
Shailesh G. Puranik  
Dhaval Ajmera  
Pratik Patel
- JT. TREASURERS**  
Mukesh Patel  
Tejas Vyasa
- CO-ORDINATORS**  
Nayan Bheda  
Raajesh Prajapati  
Dr. Harshul Savla
- COMMITTEE MEMBERS**  
Gautam Ahuja  
Deepak Gundecha
- INVITEE MEMBERS**  
Shailesh Sanghvi  
Sachin Mirani  
Nikunj Sanghavi  
Rajeev Jain  
Shyamal Mody  
Digant Parekh  
Rushank Shah  
Samyag Shah  
Jayesh C. Shah  
Sunny Bijlani  
Sahil Parikh  
Naman Shah  
Ricardo Romell  
Binitha Dalal
- PAST PRESIDENTS**  
Mayur Shah  
Dharmesh Jain  
Vyomesh Shah  
Paras Gundecha  
Pravin Doshi  
Mohan Deshmukh  
Mofatraj Munot  
Rajnikant Ajmera  
Late G. L. Raheja  
Late Lalit Gandhi  
Late Babubhai Majethia
- CREDAI-MCHI UNITS**
- PRESIDENT, THANE**  
Ajay Ashar
- PRESIDENT, KALYAN DOMBIVLI**  
Shrikant Shitole
- PRESIDENT, MIRA VIRAR CITY**  
Ashit Shah
- PRESIDENT, RAIGAD**  
Kiran Bagad
- PRESIDENT, NAVI MUMBAI**  
Vijay Lakhani

राज्य शासनाने भाडेपट्ट्याच्या नूतनीकरणाच्या संदर्भात दिनांक 12 डिसेंबर 2012 रोजी धोरण निश्चित केलेले आहे. सदर धोरणाच्या परिच्छेद क्रमांक (ब) (1) (अ) मध्ये खालील प्रमाणे नमूद केलेले आहे.

“भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीचे मूल्य परीगणित करताना मुद्रांक शुल्क विभागातर्फे दरवर्षी प्रसिद्ध केल्या जाणाऱ्या वार्षिक बाजार मूल्य दर तक्त्यांचा वापर करावा. वार्षिक बाजार मूल्य दर तक्त्यानुसार संबंधित मिळकतीचे खुल्या जमिनीच्या दराने एकूण मूल्य परीगणित करावे. या मुल्यापैकी जमीन मालक व भाडेपट्टाधारक यांचा हिस्सा अनुक्रमे 25 टक्के व 75 टक्के इतका असल्याचा निर्णय मा. उच्च न्यायालयाने या पूर्वीच दिलेला आहे. त्यानुसार जमीन मालक म्हणजे शासनाचा अशा मुल्यांकनातील 25 टक्के इतका हिस्सा विचारात घेण्यात यावा. या 25 टक्के इतक्या रक्कमेवर निवासी, औद्योगिक, वाणिज्यिक या प्रयोजनासाठी अनुक्रमे दोन टक्के, चार टक्के, पाच टक्के व पाच टक्के या दराने भाडेपट्ट्याची आकारणी करण्यात यावी.”

उपरोक्त परिच्छेदाचे अवलोकन करता मा. उच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्देशानुसार भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जमिनीमध्ये जमीन मालक म्हणजे सरकार यांचा 25% हिस्सा तर भाडेपट्टाधारक यांचा 75 टक्के हिस्सा हे तत्व राज्य शासनाच्या महसूल विभागाने मान्य केलेले आहे व त्यानुसारच भाडेपट्ट्याने नूतनीकरण करताना किंवा भाडेपट्टा आकारणी करताना या सूत्राचा अवलंब होतो. म्हणजेच भाडेपट्ट्याने धारण केलेल्या जमिनीचे मूल्य हे वर्ग - 1 जमिनीच्या मूल्यापेक्षा कमी असल्याचे राज्य शासनाने मान्य केलेले आहे.

स्टॅम्प अॅक्टच्या परिशिष्टातील आर्टिकल 36 नुसार लिज मिळकतीच्या मुल्यांकना संदर्भात सूचना दिलेल्या आहेत सदर आर्टिकल 36 मध्ये 30 वर्ष किंवा त्यापेक्षा अधिक लिज जमिनीचे मुल्यांकन करताना 10 % वजावट देण्याची तरतूद करण्यात आलेली आहे. तथापि सदर तरतूद ही सर्वसाधारण लिज च्या संदर्भात आहे. त्यात खाजगी जमिनी किंवा खाजगी व्यवहार यांचा समावेश आहे. तथापि शासनाच्या भोगवटदार वर्ग 2 जमिनी किंवा शासकीय भाडे पट्टेदार यांची तुलना ही खाजगी लिज (आर्टिकल 36 मधील तरतुदी) शी करता येणार नाही.

कारण भोगवटदार वर्ग - 2 / सरकारी पट्टेदार जमिनीच्या संदर्भात राज्य शासनास वेगवेगळ्या प्रकारे 15 % पासून 50 % पर्यंत अनार्जित रक्कम भरणे बंधनकारक असते. या बाबी विचारात घेता सर्वसाधारण भाडेपट्टा व सरकारी भाडेपट्टा यांची तुलना होऊ शकत नाही. त्यामुळे आर्टिकल 36 प्रमाणे भाडेपट्ट्याला मिळणारा बेनिफिट हा सर्वसाधारण लिज च्या संदर्भात मिळणारा मिळणारी वजावट ही सरकारी पट्टेदार / भोगवटदार वर्ग - 2 शी तुलना करता येणार नाही. ही वस्तुस्थिती तसेच शासनाच्या दिनांक 12 डिसेंबर 2012 च्या शासन निर्णयातील मा. उच्च न्यायालयाच्या निकालाशी सुसंगत असलेली तरतूद विचारात घेता भोगवटदार वर्ग - 2 व भाडेपट्ट्याच्या जमिनीच्या संदर्भात संबंधित मूल्य विभागातील 100 % न पकडता ते केवळ 75 % पकडण्यात यावे. असे नम्र मत आहे. त्या दृष्टीकोनातून मार्गदर्शक सूचनांमध्ये भोगवटदार वर्ग - 2 / सरकारी / जिल्हाधिकारी / महानगर पालिका / नगर पालिका / म्हाडा / सिडको / MMRDA यांनी भाडे पट्ट्याने दिलेल्या जमिनीच्या मुल्यांकना संदर्भात सदरच्या मिळकतीचे खुली जमीन / निवासी सदनिका / ऑफिस / दुकाने / औद्योगिक चे मूल्य 25 % कमी म्हणजे 75 % घेण्याबाबतची मार्गदर्शक सूचना समाविष्ट करणे आवश्यक आहे .

महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमतेचे वास्तव बाजार मूल्य निर्धारित करणे) नियम 1995 च्या नियम 9 प्रमाणे राज्य शासनाला शिग्र सिद्धगणक व त्या सोबतच्या मार्गदर्शक सूचना तयार करण्याबाबतचे निर्देश देण्याचे अधिकार आहेत. सदर अधिकाराचा वापर करून राज्य शासनाच्या स्तरावरून नोंदणी महानिरीक्षक यांना उचित आदेश देणेस विनंती आहे.

आपला आभारी

तुमचा विश्वासू,  
क्रेडाई-एमसीआयआय



**Deepak Goradia**  
President



**Pritam Chivukula**  
Hon. Secretary