क्रमांक:- मुद्रांक-२०१३/१४१४/प्र.क्र.२५८/म-१
महसूल व वन विभाग,
मादाम कामा रोड,
हुतात्मा राजगुरु मार्ग,
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.
दिनांक : २६ फेब्रुवारी, २०१४

प्रति,

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

विषय:- मानीव अभिहस्तांतरणाच्या वेळी न विकलेल्या सदनिका किंवा गाळे यांच्याबाबत मुद्रांक शुल्क आकारणीबाबत...

संदर्भ :- मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव यांच्यासमवेत दिनांक २८/११/२०१३ रोजी झालेल्या बैठकीतील मुद्यांबाबत..

महोदय,

वरील विषयाच्या अनुषंगाने संदर्भांकित बैठकीच्या वेळी उपस्थित केलेल्या मुद्याबाबत विधी व न्याय विभागाचे अभिप्राय (प्रत सोबत) प्राप्त करुन घेण्यात आले असून ते खालीलप्रमाणे आहेत:

"It is obligatory on the part of the promoter to form a cooperative housing soicety as soon as there are minimum members. This indicates that the deemed conveyance can be executed excluding the unsold flats as the final instrument, even if the stamp duty on such unsold flats has not been paid.

It is made clear that the right of the promotor to dispose the remaining flats in accordance with the provisions of the said Act remains unaffected. Therefore, the possession and right of unsold flats shall be with the developer as member of cooperative housing society. In the deemed conveyance land becomes the property of the cooperative housing society. The ownership right and possession of the unsold flat will remain with such promoter and do not transfer to the cooperative housing society after execution of the deemed conveyance.

The right of the developer in respect of unsold flats remains unaffected and at the same time, he becomes the member of the cooperative housing society. Thus he can become bona fide member of such society, even if the flats are unsold and the stamp duty has not been paid on such unsold flats.

२. विधी व न्याय विभागाच्या अभिप्रायानुसार या प्रकरणी आवश्यक ती पुढील कार्यवाही करण्याची विनंती करण्यात येत आहे.

369

आपला विश्वासू,

(राजेश नार्वेकर)
उपसचिव

सोबत :वरीलप्रमाणे

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 स्वतःकडेच 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 ?