MANAGING COMMITTEE
2022-2023

PRESIDENT
Boman Irani

IMMEDIATE PAST PRESIDENT
Deepak Goradia

PRESIDENT-ELECT
Ajay Ashar

VICE PRESIDENTS
Domnic Romell
Shrikant Joshi
Jayesh Shah
Shailesh Puranik
Parag Shah
Sukhraj Nahar

HON. SECRETARY
Dhaval Ajmera

TREASURER
Pritam Chivukula

SPECIAL PROJECTS
Shahid Balwa
Parag Munot
Rajendra Chaturvedi
Raajesh Prajapati
Harshul Savla
Parth Mehta

HON. JT. SECRETARIES
Pratik Patel
Tejas Vyas

JT. TREASURERS
Mukesh Patel

COMMITTEE MEMBERS
Harish Patel
Nainesh Shah
Bandish Ajmera
Sandeep Raheja
Subodh Runwal
Rasesh Kanakia
Gautam Ahuja
Deepak Gundecha

SPECIAL ADVISORS
Abhishek Lodha
Gautam Chatterjee
Ar. Hafeez Contractor
Anuj Puri
Ankur Gupta
Adv. Parimal Shroff

INVITEE MEMBERS
Mohit Malhotra
Jackbastian Nazareth
Venkat K. Narayan
Abhishek Kapoor
Amit Thacker
Gurminder Singh Seera
Munish Doshi
Nishant Agarwal
Cherag Ramakrishnan
Azim F. Tapia
Jayesh C. Shah
Shailesh Sanghvi
Sunny Bijlani
Binitha Dalal
Sahil Parikh
Nikunj Sanghavi
Rushank Shah
Ricardo Romell
Samyag Shah
Rushi Mehta
Rajeev Jain

YOUTHWING CONVENOR
Naman Shah

PROCUREMENT CONVENOR
Nimish Ajmera

WOMEN'S WING CHAIRPERSON
Mona Ajmera

CREDAI-MCHI UNITS
THANE
KALYAN-DOMBIVLI
MIRA VIRAR
RAIGAD
NAVI MUMBAI
PALGHAR BOISAR
BHIWANDI
SHAHAPUR-MURBAD
URAN-DRONAGIRI
ALIBAG
KARJAT-KHALAPUR-KHOPOLI

CREDAI-MCHI

Ref: No. MCHI/PRES/22-23/051

Date : 8/2/2022

प्रति,
मा. नोंदणी महानिरिक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय,
नवीन प्रशासकीय इमारत, तळमजला,
कौन्सील हॉल समोर, पुणे 411 001

विषय :— घोषित झोपडपटटी असलेल्या क्षेत्राच्या मुंबई व मुंबई महानगर उपनगरात खरेदीखताच्या दस्तांच्या मुल्यांकनाबाबत.

अर्जदार: — मे. निर्माण पंचवटी डेव्हलपर्स प्रा. लि., तर्फे संचालक श्री. हितेश नेमीचंद पोद्दार, रा. पोद्दार हाऊस, एल. पी. पोद्दार मार्ग, कॉलेजरोड, नाशिक — 422005.

मा. महोदय,

उपरोक्त विषयात नमुद केलेप्रमाणे आपणांस विनंती करतो की,
मुंबई तसेच मुंबई उपनगरामधील वेगवेगळया घोषित झोपडपट्टीचे मुल्यांकन करतेवेळी जमीनींचे हस्तांतरणाचे खरेदीखत (Conveyance) करण्याकामी सदर क्षेत्राचे मुल्यांकन करतांना खुप अडचणी निर्माण होत आहेत. त्यामुळे आम्ही आपणांस हयाद्वारे विनंती करतो की,

सदर क्षेत्राचे बाजार मुल्यांकनाबाबत खालील मुद्यांवर लक्ष केंद्रीत करावे ते येणेप्रमाणे: —

1. दिनांक 09/06/2006 रोजीच्या नोंदणी व मुद्रांक विभाग, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांच्या परिपत्रक क. झोपडपट्टी मुल्यांकन/का—15/375, नुसार घोषित झोपडपट्टी व्याप्त जागांचे मालकी हक्क धारकांपासुन (आहे त्या परिस्थीतीतील) हस्तांतरणाचे खरेदीखत (Conveyance) अशा प्रकरणांमध्ये एकुण जागेपैकी 100% झोपडपट्टीने व्याप्त असलेल्या जागांना रेडिरेकनरच्या 40% दरानुसार मुल्यांकन करण्याबाबतचे पुणे व पिंपरी चिंचवड महानगरपालिका क्षेत्रासाठी त्याच पत्रामधील कलम ब मध्ये निर्देशित केलेले आहे.

2. त्याचप्रमाणे ॲडव्होकेट जनरल ऑफ महाराष्ट्र (श्री. आर. एम. कदम) यांचे दि. 22/01/2007 रोजीच्या एस.आर.ए. मुंबई, यांना त्यांचे मार्गदर्शनानुसार 'झोपडपट्टी व्याप्त शासकिय जागा असो की, खाजगी जागा असो दोघांना एकसारखे मुल्यांकन होणे आवश्यक आहे. असे मत लेखी स्वरूपात त्या पत्राच्या पान नं. 6 मध्ये मुद्दा 7 मध्ये स्पष्ट स्वरूपात दिलेले आहे.

3. दिनांक 12/06/2008 रोजीच्या क. एस.आर.ए./ईएनजी/85 नुसार SRA च्या परिपत्रकात नमुद केल्याप्रमाणे शासकिय किंवा निमशासकिय जागा जेव्हा सरकार SRA अधिग्रहीत करते तेव्हा विकासक/को. ऑप हौसिंग सोसायटी यांना त्या जागेचा पुर्नविकास करणेसाठी 25 टक्के रेडिरेकनरच्या किंमतीवर प्रिमियम भरणे आवश्यक आहे.

4 तसेच मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एस.आर.ए. (एस.एस. झेंडे), मुंबई यांचे पत्र जा.क्र. झोपुप्रा/नभू/कार्या–1/ टेएस/1/अ.शा/मुद्रांक शुल्क/2010/60, दि. 25/03/2010 रोजीचे व मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एस.आर.ए. (निर्मल के. देशमुख भा.प्र.से.) मुंबई यांचे जा.क्र. झोपुप्रा/नभू/कार्या–1/टेएस/1/अ.शा/मुद्रांक शुल्क/2013/130 दि. 8/3/2013 यांच्या झोपडपट्टी मुल्यांकनाबाबत च्या पत्रांचा संदर्भ विचारात घेणे योग्य राहिल. कारण, त्यामध्ये त्यांनी सखोल माहिती सदर पत्रामध्ये नमूद केलेली आहे. त्याप्रमाणे शासनाच्या झोपडपट्टी पुर्नवसने अंतर्गत भविष्यात विकसित होणाऱ्या क्षेत्रावर अगोदरच मुद्रांक शुल्क आकारले जाते त्या ऐवजी योजनेच्या विक्री घटकाच्या क्षेत्रावरच ते आकारणे वाजवी होईल इतर दस्त सर्व दस्तऐंजवजांना 19/12/1997 च्या परिपत्राकाप्रमाणे ठोक मुद्रांक शुलक आकारणे योग्य होईल असे मत मांडले आहे.

5 मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी रिट पिटीशन नं. 1489/2008 या प्रकरणामध्ये दिनांक 27/11/2014 रोजी निकाल दिला असुन सदर निकालात झोपडपट्टी धारकांनी ताब्यात घेतलेली जमीन जर राज्य सरकारची असेल तर मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी वर नमुद केलेल्या रिट पिटीशन प्रकरणामध्ये दिनांक 27/11/2014 रोजी निकालातील कलम 40 मधील नियमन अंतर्गत विकासकाने राज्य सरकारला देय प्रीमियमची रक्कम अधिग्रहणाच्या तारखेला त्या जागेच्या रेडी रेकनर किंमतीच्या 25% असेल. जर जमीन राज्य सरकारची असती तर विकासकाद्वारे कलम 40 मधील नियमन अंतर्गत राज्य सरकारला देय प्रीमियम जमीन रेडी रेकनर किंमतीच्या 25% असती तर अधिग्रहण अधिसूचनाच्या तारखेस म्हणजेच 22 डिसेंबर 2005 रोजी या जागेची रेडी रेकनर किंमत 13,500/– रुपये प्रति चौरस मीटर होती. आणि त्या जागेचे क्षेत्रफळ 6,440.00 चौरस मीटर आहे, देय प्रीमियमची रक्कम अंदाजे 2.17 कोटी रुपये (13500 X 6440 = 8,69,40,000/-) i.e. [8,69,40,000 X 25%=2.17 Cr.] असावी. प्रतिवादी क्र. 7 च्या वकीलांच्या सल्ल्यानुसार, प्रतिवादी क्र. 7 च्या सूचनेनुसार, प्रतिवादी क्र. 7 याचिका कर्ता यांना हक्कांचा आणि वादविवादाचा पूर्वग्रह न ठेवता 2.17 कोटी रुपये देण्यास तयार आहे. तसेच मा. उच्च न्यायालयाच्या दि. 27/11/2014 रोजीच्या निकालातील कलम 41 मध्ये मे. उच्च न्यायालयाने असे मान्य केले आहे की, प्रतिवादी नं. 7 च्या वतीने कलम 40 मधील मजकुर व विधान सदर न्यायालय स्विकार करीत आहे आणि Corpus Juris Secundum Vol. 30 मध्ये नमूद केल्यानुसार खालील अधिकतम अर्ज करण्याचा प्रस्ताव आहे.

We accept the above statement made on behalf of respondent no.7 and propose to apply the following maxim of equity as quoted in *Corpus Juris Secundum Vol. 30*.

> *"104. Equity Delights to Do Justice and Not by Halves*
>
> ***The maxim that equity delights to do justice, and that not by halves, means that it is the aim of equity to have all interested parties in court and to render a complete decree adjusting all rights and protecting the parties against future litigation.***
>
> ***Equity delights to do justice, and that not by halves. The significance of this maxim lies in its last words, and it means that it is the aim of equity to have all interested parties in court and to render a complete decree adjusting all rights and protecting the parties against future litigation. The principle of the maxim embraces the well established doctrine, discussed supra 67, that when equity once acquires jurisdiction it will retain it so as to afford complete relief."***

अशाप्रकारे मा. मुंबई उच्च न्यायालय यांचे देखील शासकिय जमिनीचे ज्या प्रमाणे 25 टक्के दराप्रमाणे मुल्यांकन करण्यात येते त्याचप्रमाणे खाजगी जमिनींचे मुल्यांकन देखील रेडी रेकनरच्या 25% रक्कम मुल्यांकन करतेवेळी गलिच्छ वस्ती असलेली खाजगी जागेसाठी व गलिच्छ वस्ती असलेली शासकिय जागा यासाठी ग्राहय धरण्यात यावे असे स्पष्ट मत झालेले आहे.

6 महाराष्ट्र राज्य गृहनिर्माण धोरण आणि कृती योजना 2015 दि. 15/04/2015 रोजीच्या सहपत्रकात कलम 3.10.1 मधील पोट कलम A (vi) मध्ये स्पष्टपणे नमूद केले आहे की, बाजार मुल्यांकन दराच्या 25% रक्कम जमीन धारक (शासनाची जमीन) यांना विकासक यांनी महाराष्ट्र सरकारने घोषित केलेल्या झोपडपट्टीच्या रेडिरेकनर व्हॅल्यूच्या दराच्या 25% रक्कम व्यवहारासाठी विचार करून त्यावर आकारणी करण्यात यावी.

7 मा. नोंदणी महानिरिक्षक व मुंद्राक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचे क्र. सहसंचा–मु/पु/MCHI-CREDAI/72, दि. 23/01/2019 रोजीच्या पत्रानुसार MCHI-CREDAI मुंबई यांनी वेळोवेळी पत्रव्यवहार करून खाजगी जमिनीवरील गलिच्छ वस्ती खालील जमिनींच्या व्यवहारासाठी सवलतीच्या दराने मुद्रांक शुल्क आकारणीबाबत विनंती केली होती. त्या अनुषंगाने मा. नोंदणी महानिरिक्षक व मुंद्राक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य पुणे व MCHI-CREDAI चे पदाधिकाऱ्यासोबत दि. 11/01/2019 रोजी बैठक आयोजित केली होती. त्यावेळी प्रामुख्याने सर्व पदाधिकाऱ्यांनी असे नमुद केले की, गलिच्छ वस्तीखालील खाजगी जमिनींचे खरेदी विक्री व्यवहार न झाल्यामुळे झोपडपट्टी पुर्नवसन योजनेस गती मिळकत नाही व मागील काही वर्षात जे काही झोपडपट्टी पुर्नवसन प्रकल्प मंजुर झाले आहेत ते केवळ शासनाच्या जागेवर झाले आहेत. त्याअनुषंगाने योग्य तो धोरणात्मक निर्णय घेण्यासाठी सन 2000 पासुन झोपडपट्टी पुर्नवसन मंजुर प्रकल्पांची वर्ष निहाय माहिती मा. नोंदणी महानिरिक्षक व मुंद्राक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांनी मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. मुंबई यांचेकडुन मागविली होती, त्यानुसार मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. मुंबई यांनी झोपडपट्टी पुर्नवसन प्राधिकरणाकडे GIS Data नुसार उपलब्ध असलेली सन 2017 व 2018 या दोन वर्षाची माहिती संकलित करून दि. 13/10/2019 रोजी पत्र जा. क्र. झोपुप्रा/जिअभूअ/झो.पू.यो./मुद्रांक शुल्क/2019/1512 नुसार माहिती सादर केलेली आहे. सदर दि. 13/10/2019 रोजी मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. मुंबई यांनी सादर केलेल्या माहितीनुसार असे स्पष्ट होते की, बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील खाजगी मालकीच्या जमिनीवर गलिच्छ वस्तीचा 51 टक्के हिस्सा आहे. तसेच सन 2017 व 2018 या दोन वर्षाची माहितीनुसार खाजगी जमिनीवर फक्त 30 टक्के प्रकल्प राबविण्यात आलेले आहेत. सदर दोन्ही पत्रांच्या प्रती या पत्रासोबत जोडलेल्या आहेत.

8 तसेच खाजगी जमिनींवर 25 टक्के खाजगी जमिनीच्या रेडिरेकनरच्या मुंल्याकनाबाबत खरेदी विक्री व्यवहारासाठी परिपत्रक काढण्यात येईल आणि ज्या जमिनी आज मुद्रांक शुल्काचे प्रमाण खुप असल्यामुळे विकास होत नाही, अशा जमिनी ज्यावेळेस मोकळया होतील त्या जमिनींवर येणाऱ्या Sale Componant वर हजारो कोटींचा मुद्रांक शुल्क शासनास प्राप्त होईल त्यामुळे शासनास मोठयाप्रमाणात महसुल मिळणार आहे.

CREDAI-MCHI

सबब विनंती की,

महाराष्ट्र सरकारने घोषित झालेल्या झोपडपट्टीच्या जागेचे मुद्रांक शुल्क आकारणी करतांना याच तक्त्याप्रमाणे खाजगी जमिनींचा सुध्दा रेडिरेकनर व्हॅल्यूच्या दराच्या जास्तीत जास्त 25% रक्कम खरेदी विक्रीच्या व्यवहारासाठी विचार करून त्यावर मुद्रांक शुल्काची आकारणी करण्यात यावी हि विनंती.

कळावे,

आपला विश्वासू,

क्रेडाई-एमसीएचआईसाठी

बोमन इराणी	**धवल अजमेरा**
अध्यक्ष	**मा. सचिव**

सोबतः –

1) नोंदणी व मुद्रांक विभाग, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचे परिपत्रक क्र. झोपडपट्टी मुल्यांकन/का–15/375, दिनांक 09/06/2006.
2) ॲडव्होकेट जनरल ऑफ महाराष्ट्र (श्री. आर. एम. कदम) यांचे दि. 22/01/2007 रोजीचे मार्गदर्शनाबाबतचे पत्र.
3) जा. क्र. एसआरए/इएनजी/85, दिनांक 12/06/2008 रोजीचे झोपडपट्टी पुर्नवसन प्राधिकरण यांचे परिपत्रक.

4अ)मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एस.आर.ए. (एस.एस. झेंडे) यांचे जा.क्र. झोपुप्रा/नभू/कार्या–1/टेएस/1/अ.शा/मुद्रांक शुल्क/2010/60 दि. 25/03/2010 दि. 25/03/2010 रोजीचे पत्र

4ब) मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एस.आर.ए. (निर्मल के. देशमुख भा.प्र.से.) यांचे जा.क्र. झोपुप्रा/नभू/कार्या–1/टेएस/1/अ.शा/मुद्रांक शुल्क/2013/130 दि. 08/03/2013 रोजीचे पत्र

5) मा. उच्च न्यायालय, मुंबई यांनी रिट पिटीशन नं. 1489/2008 या प्रकरणामध्ये दिनांक 27/11/2014 रोजीचा दिलेल्या निकालाची प्रत

6) महाराष्ट्र राज्य गृहनिर्माण धोरण आणि कृती योजना 2015 चे प्रपत्र

7अ)मा. नोंदणी महानिरिक्षक व मुंद्राक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचे क्र. सहसंचा–मु/पु/MCHI-CREDAI/72, दि. 23/10/2019 रोजीचे पत्र

7ब) मा. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झो.पु.प्रा. मुंबई यांचे जा. क्र. झोपुप्रा/जिअभूअ/झो.पू.यो./मुद्रांक शुल्क/2019/1512, अन्वये दि. 13/10/2019 रोजीचे पत्र