मानीव खरेदी खताच्या फेरफार नोंदी निर्गमित करण्यापूर्वी महसूल विभागातून संबंधितांना पन्हा नोटीसा न देण्याबाबत

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन परिपत्रक क्र. संकीर्ण 2012/प्र. क्र. 442/ल 1
मंत्रालय, मुंबई
दि. 23 .11.2012

प्रस्तावना :

ज्या प्रकरणात खाजगी जमिनीच्या भूखंडावर आवश्यक त्या सर्व पूर्व परवानग्या घेऊन एकमजली अथवा बहुमजली सदनिकांच्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करून त्यांची विक्री करण्यात आलेली आहे, तथापि अशा भूखडांच्या अधिकार अभिलेखात संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नावे अभिलिखित केली जाण्याऐवजी अशा भूखंडांचे मूळ जमीन मालक अथवा यथास्थिती विकासक यांचीच नावे अधिकार अभिलेखात अभिलिखीत करण्यात आलेली आहेत, अशा प्रकरणात महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिका (बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण) अधिनियम 1963 मधील कलम 11(3) मध्ये सुधारणा करून मानीव खरेदी खत (Deemed Conveyance) करून देण्याची तरतूद करण्यात आलेली आहे.

2. राज्य शासनाच्या सहकार विभागातील अधिका-यांना असे मानीव खरेदी खत करून देण्याबाबत आदेश पारीत करण्यासाठी प्राधिकृत करण्यात आलेले आहे. नैसर्गिक न्याय तत्वानुसार सहकार विभागातील अधिकारी मूळ जमीन मालक अथवा यथास्थिती विकासक यांना सुनावणीची संधी देतात. अधिकार अभिलेखात मूळ जमीन मालक अथवा यथास्थिती विकासक यांच्या नावाऐवजी संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे नाव अभिलिखित करण्यासाठी मानीव खरेदी खत का करून देण्यात येऊ नये, याचे कारण दर्शविण्यास मूळ जमीन मालक अथवा विकासक यांना आदेशित करतात व तद्नंतर उचित आदेश पारीत करतात. सहकार विभागाच्या अधिका-यांनी मानीव खरेदी खत करून देण्याचे आदेश पारीत केल्यानंतर मानीव खरेदी खताची नोंदणी संबंधित दुय्यम निबंधक (Sub Registrar) यांच्याकडे करण्यात येते. संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्था त्या नोंदणीकृत दस्ताआधारे अधिकार अभिलेखात (गाव नमुना 7/12 अथवा यथास्थिती मिळकत पत्रिका) नोंदी करण्यासाठी तलाठी अथवा नगर भूमापन अधिकारी यांच्याकडे संबंधित कागदपत्रासह अर्ज करतात.

3. प्रचलित पध्दतीनुसार अधिकार अभिलेखात आवश्यक ते फेरबदल करण्यापूर्वी तलाठी / नगर भूमापन अधिकारी हे पुन्हा सदर मिळकतीमध्ये संबंधीत असणा-या सर्व व्यक्तींना त्यांच्या प्रस्तावित फेरबदलासंदर्भात काही म्हणणे आहे काय, यांची बाजू मांडण्यासाठी 15 दिवसांच्या मुदतीची नोटीस देतात. सदर कार्यपध्दतीत फेरबदल

करण्याबाबत विचार करण्यात आला. त्यानुसार पुढीलप्रमाणे परिपत्रक निर्गमित करण्यात येत आहे.

परिपत्रक

ज्या प्रकरणात खाजगी जमिनीच्या भूखंडावर आवश्यक त्या सर्व पूर्व परवानग्या घेऊन एकमजली अथवा बहुमजली सदनिकांच्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करुन त्यांची विक्री करण्यात आलेली आहे, तथापि अशा भूखडांच्या अधिकार अभिलेखात संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची नावे अभिलिखित केली जाण्याऐवजी अशा भूखंडांचे मूळ जमीन मालक अथवा यथास्थिती विकासक यांचीच नावे अधिकार अभिलेखात अभिलिखीत करण्यात आलेली आहेत, अशा प्रकरणात महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिका (बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण) अधिनियम 1963 मधील कलम 11(3) मध्ये सुधारणा करुन मानीव खरेदी खत करुन देण्याची तरतूद करण्यात आलेली आहे. त्यासाठी राज्य शासनाच्या सहकार विभागातील अधिकाऱ्यांना संबंधिताना सुनावणी देऊन आदेश पारीत करण्यास प्राधिकृत केले आहे.

2. मानीव खरेदी खताबाबत महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, 1966 अंतर्गत तयार करण्यात आलेल्या महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिकार अभिलेख व नोंदवह्या (तयार करणे व सुस्थितीत ठेवणे) नियम, 1971 च्या नियम क्रमांक 36 मधील तरतुदीनुसार ज्यावेळी संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्था त्या नोंदणीकृत दस्ताआधारे अधिकार अभिलेखात (गाव नमुना 7/12 अथवा यथास्थिती मिळकत पत्रिका) नोंदी करण्यासाठी तलाठी अथवा नगर भूमापन अधिकारी यांच्याकडे अर्ज करतात त्यावेळी महसूल विभागातून फेरफार नोंद अभिलिखीत व निर्गमित करण्यापूर्वी अशा मिळकतीमधील संबंधितांना पुनश्च नोटीस देण्याची आवश्यक नाही.

3. सदर सूचना आपल्या अधिपत्याखालील कार्यालयांच्या निदर्शनास आणण्यात यावी.

4. सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या संकेतस्थळावर उपलब्ध असून त्याचा संगणक संकेतांक 201211231029262619 असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावांने,

विद्या वाघमारे

(विद्या वाघमारे)
कक्ष अधिकारी, महसूल विभाग

प्रति,

मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई
मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
मा. राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, जागतिक व्यापार केंद्र, कफ परेड, मुंबई
सचिव, सहकार, वस्त्रोदयोग व पणन विभाग, मंत्रालय, मुंबई
सर्व विभागीय आयुक्त
सर्व जिल्हाधिकारी
जमाबंदी आयुक्त व संचालक, भूमि अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
सर्व सह /उप सचिव, महसूल व वन विभाग