क्र.का.५/मुद्रांक-१२/प्र.क्र.४४/११ /५०१/१२
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,
महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालय, पुणे
दिनांक - १२/०४/२०१२

परिपत्रक -

विषय :- महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिका (बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण) अधिनियम, १९६३ चे अंतर्गत, मानीव खरेदीखताचे (Deemed Conveyance) कार्यपध्दतीबाबत..

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिका (बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण) अधिनियम, १९६३ चे अंतर्गत, सदनिका, दुकाने, गाळे इत्यादि विक्रीचे करार केले जात होते. मात्र, या करारांची परिणीती खरेदीखताचे स्वरुपात हस्तांतरणात होत नसे. यासाठी शासनाने उक्त अधिनियमाचे कलम ११(३) मध्ये सुधारणा करुन, मानीव खरेदीखत (Deemed Conveyance) ची तरतूद केली आहे. तसेच सहकार विभागातील अधिकाऱ्यांना या कामाचे अंमलबजावणीसाठी सक्षम प्राधिकारी घोषित करण्यात आले आहे. परंतु मानीव खरेदीखताचा संबंध थेट मुद्रांक शुल्क वसूली व दस्तऐवजांचे नोंदणीशी येत असल्याने, या विभागातील अधिकाऱ्यांनी काही शंका उपस्थित केल्या होत्या. तेव्हा या विभागाची भूमिका स्पष्ट व्हावी आणि मानीव खरेदीखताची प्रक्रिया सुलभ व्हावी म्हणून हे परिपत्रक मार्गदर्शनपर काढयात येत आहे.

१) **मानीव खरेदीखत** :- मानीव खरेदीखताबाबत सर्व कागदपत्रांची खात्री ही सहकार विभागातील सक्षम प्राधिकारी पूर्ण करतील. संबंधित प्रकरणात मानीव खरेदीखत करुन देण्यास हरकत नाही अशी खात्री पटल्यानंतर सक्षम प्राधिकारी संबंधित सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस मानीव खरेदीखत तयार करुन घेणेस सांगतील. मानीव खरेदीखताचे स्वरुप एरवी विकसक ज्या पध्दतीने गृहनिर्माण संस्थेस खरेदीखत करुन देईल, त्याप्रमाणेच राहील. मानीव खरेदीखत तयार झाल्यानंतर सक्षम प्राधिकारी ते योग्य असल्याची खात्री करतील व संबंधित संस्थेला मुद्रांक शुल्काविषयी अभिनिर्णय करुन घेण्यास सांगतील.

मानीव खरेदीखताची व्याप्ती :-

१) सदरचे मानीव खरेदीखताचे परिपत्रक हे सक्षम प्राधिकारी ज्यावेळेस (दस्तऐवजावर) विकासक /बिल्डर/ डेव्हलपर / जमीनमालक यांच्या वतीने सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या लाभामध्ये मानीव खरेदीखताचे प्रमाणपत्र /आदेश जारी करतील, त्याच्याच नोंदणी पुरतेच मर्यादित राहील व फक्त त्याचीच नोंदणी होईल.

२) सदरचे जारी केलेले प्रमाणपत्र हे नोंदणी अधिनियम, १९०८ नुसार घालून दिलेल्या विहित मुदतीतच नोंदणीसाठी नोंदणी अधिकाऱ्याकडे सादर करणे बंधनकरक राहील.

३) हे परिपत्रक निर्गमित केल्याने, या कार्यालयाने इकडील पत्र क्र.का.४/ प्र.क्र.६१७/२०११/३००८ दि.२२/१२/२०११ रोजी जारी केलेल्या परिपत्रकास कोणतीही बाधा येणार नाही.

२) **अभिनिर्णय**

२.१) मानीव खरेदीखताची अभिनिर्णयासाठी आलेली प्रकरणे मुद्रांक जिल्हाधिकारी हे विशेष प्राधान्याने हाताळतील. आवश्यकता असल्यास या कामासाठी ते अधिकारी व कर्मचारी यांचा वेगळा गट स्थापन करु शकतील.

२.२) मानीव खरेदीखत अभिनिर्णयासाठी दाखल झाल्यानंतर मुद्रांक जिल्हाधिकारी हे मानीव खरेदीखतामध्ये समाविष्ट अंतिम सदस्यांची मुद्रांक शुल्क आकारणीचे दृष्टीने चौकशी करतील. व पुढील प्रमाणे दोन कार्यपध्दती हाताळतील.

(२.२.१) अंतिम सदस्यानने जर परिपक्त्रकापूर्वी सदनिका/दुकान/गाळा खरेदी केले असेल तर अशा प्रकरणात केवळ अंतिम सदस्याने योग्य ते मुद्रांक शुल्क भरले आहे की नाही एवढीच बाब विचरात घेऊन निर्णय देतील.

(२.२.२) अंतिम सदस्याने जर परिपत्रकानंतर सदनिका/दुकान/गाळा खरेदी केले असेल तर त्याबाबतीत उक्त २.२.१ मधील तरतूदीचा कोणताही दुरउपयोग करू नये या हेतुने परिपत्रकानंतर होणाऱ्या सर्व हस्तांतरणासाठी चौकशी करून ते योग्य रित्या मुल्यांकित आहे की नाही याची खात्री करून निर्णय देतील आवश्यक वाटल्यास मुद्रांक शुल्काची वसुली दंडासह करतील.

पुढे असाही खुलासा करण्यात येतो की, उक्त २.२.१ मधील प्रकरणाच्या बाबतीत जरी केवळ अंतिम सदस्याने दिलेले मुद्रांक शुल्क विचारात घ्यावयाचे असलेतरी मुद्रांक जिल्हाधिकारी हे एका स्वतंत्र नोंदवहीत पूर्वीच्या व्यवहाराची नोंद ठेवतील व यथावकाश त्याबाबत चौकशी करतील मात्र चौकशीसाठी मानवी खरेदीखताचे काम थांबवले जाणार नाही.

२.३) दि.१०/१२/८५ पूर्वी ज्यांनी करारपत्रे केली आहेत व त्याच सभासदांचे लाभात मानीव खरेदीखत होणार असेल तर,

(२.३.१) ज्यांनी करारपत्रे नोंदविली आहेत त्यांचे बाबतीत निष्पादनाचे वेळचे मिळकतीचे खरे बाजारभाव मुल्य ग्राहय धरले जाईल.

(२.३.२) ज्यांनी आपली करारपत्रे नोंदविलेली नाहीत, त्यांचे बाबतीत, -

(२.३.२.१) दस्तऐवज ज्या तारखेस निष्पादित झाला, त्या तारखेस विकासकास मोबदल्याचे चेक पेमेंट करण्यात आले असेल, तर बँक पासबूक / स्टेटमेंटची अधिकृत प्रमाणित प्रत निष्पादनाचा पुरावा म्हणून ग्राहय धरुन, निष्पादनाचे वेळचे खरे बाजारभाव मूल्याचा फायदा देता येईल.

(२.३.२.२) निष्पादनाबाबत वरीलप्रमाणे पुरावा उपलब्ध नसल्यास, निष्पादनानंतर जो पहिला सरकारी कागदोपत्री पुरावा, जसे की, दूरध्वनी देयक, वीज देयक, नगरपालिका / म.न.पा. यांचे मिळकत कर आकारणीपत्र तसेच सहकारी संस्था नोंदणी करतांना निबंधक सहकारी संस्था यांना सादर केलेली सभासदांची संबंधित निबंधकाने प्रमाणित केलेली यादी यापैकी जो पुरावा उपलब्ध असेल तो ग्राहय धरला जाईल व त्यावेळचे खरे बाजारभाव मूल्याचा फायदा अशा प्रकरणात देता येईल.

(२.३.२.३) मात्र, वरील २.३.२.१ व २.३.२.२ चे बाबतीत कोणताही पुरावा उपलब्ध नसल्यास, मानीव खरेदीखत ज्या तारखेस अभिनिर्णयासाठी दाखल झाले त्यावेळचे मिळकतीचे खरे बाजारभाव मूल्य विचारात घेतले जाईल.

(२.३.२.४) मानीव खरेदीखतामध्यें समाविष्ट सभासदांची करारपत्रे अथवा तत्सम दस्तऐवज जर दुय्यम निबंधक, सह जिल्हा निबंधक व मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडें काही कामानिमित्त प्रलंबित असतील तर ती अभिनिर्णय प्रकरणात मागणी केल्यानंतर, तत्परतेने सादर करणे आवश्यक राहील. जेणेकरुन मानीव खरेदीखताचे काम खोळंबून रहाणार नाही. तसेच जर पूर्वीचा काही चटई क्षेत्र निर्देशांक शिल्लक असेल तर शिल्लक चटई क्षेत्राच्या निर्देशांकाचा आजच्या बाजारभावाने येणारे मूल्य व त्यावर देय मुद्रांक शुल्क वसूल करणे आवश्यक आहे.

३) **<u>मानीव खरेदीखताची नोंदणी -</u>**

(३.१) दस्तऐवज अभिनिर्णय होवून प्रमाणित झाल्यानंतर, तो निष्पादनासाठी सक्षम प्राधिकारी यांचेकडे सादर केला जाईल.

(३.२) सक्षम प्राधिकारी अशा पध्दतीने प्राप्त झालेल्या दस्तऐवजावर विकसक / बिल्डर यांचे वतीने स्वत: अथवा त्यांनी प्राधिकृत केलेल्या अधिकाऱ्यामार्फत निष्पादन करतील.

(३.३) निष्पादनाचे दिनांकापासून चार महिन्यांचे आंत सदर दस्तऐवज नोंदणीसाठी दुय्यम निबंधकांचे संबंधित क्षेत्रिय कार्यालयात हजर केला जाईल. हजर करण्यास विलंब झाल्यास नियमाप्रमाणे दंड आकारला जाईल.

(३.४) असा दस्तऐवज नोंदणीसाठी दाखल झाल्यावर, नोंदणी अधिकारी नोंदणी अधिनियमाप्रमाणे आवश्यक ती दस्त नोंदणीची कार्यवाही पूर्ण करतील.

४) **नोंदणी फी -**

(४.१) मानीव खरेदीखतातील सर्व सभासदांनी पूर्वी आपले करार नोंदविले असून, त्यावर आवश्यक तेवढी नोंदणी फी भरली असल्यास, मानीव खरेदीखतांस या दस्तऐवजांचा पुरवणी दस्तऐवज धरुन रु.१००/- इतकी नोंदणी फी आकारावी.

(४.२) मानीव खरेदीखतातील काही सभासदांनी पूर्वी आपले करार नोंदवून त्यावर आवश्यक तेवढी नोंदणी फी भरली असेल, परंतू उर्वरितांचा व्यवहार हा प्रथमच दस्तऐवजाचे स्वरुपात नोंदविला जात असेल, अशा प्रकरणांत पूर्वी नोंदणी न केलेल्या सभासदांचे लाभात हस्तांतरीत होणाऱ्या मिळकतीचे एकत्रित खरे बाजारभाव मूल्य विचारात घेवून त्यावर १% दराने नोंदणी फी ची आकारणी करावी व त्यामध्ये पुर्वी ज्यांनी आपले करार नोंदविले आहेत. त्यांचा हा पूरवणी दस्तऐवज समजून रु.१००/- ची नोंदणी फी मिळवावी. कोणत्याही परिस्थितीत नोंदणी फी ही नेमून दिलेल्या रु.३०,०००/- चे कमाल मर्यादेपेक्षा अधिक आकारु नये. या ठिकाणी मुद्रांक शुल्क हे प्रत्येक गाळयावर (घटक) आकारले जाते तर नोंदणी फी ही प्रती दस्त आकारली जाते हे तत्व लक्षात घ्यावे.

वरील सूचना व कार्यपध्दती अत्यंत सुस्पष्ट आहे. याप्रमाणे अंमलबजावणी करुन सर्वांनी मानीव खरेदीखताची नोंदणी सुलभ व सहज होईल, असे पहावे.

सही/-XXX

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक,

महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रति,

१) अपर मुद्रांक नियंत्रक, मुंबई

२) सर्व विभागीय नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक

२/- उपरोक्त परिपत्रकाच्या प्रती आपल्या अखत्यारीतील सर्व सहजिल्हा निबंधक व मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांना वितरीत करुन, त्याची पोच घेण्यात यावी.

३) सर्व सह जिल्हा निबंधक व मुद्रांक जिल्हाधिकारी

२/- उपरोक्त परिपत्रकाच्या प्रती आपल्या अखत्यारीतील सर्व दुय्यम निबंधक यांना वितरीत करुन, त्याची पोच घेण्यात यावी.

४) सर्व सहाय्यक नोंदणी महानिरीक्षक व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालय, पुणे.

निर्गमित,

सह नोंदणी महानिरीक्षक तथा

मुद्रांक अधिक्षक (मुख्यालय), म.रा. पुणे.

D:\LMS\kumar backup\satpute sir\Deemed Conveyance.doc