क्र.का.५/मुद्रांक-२३/प्र.क्र.१०/१३/५४२/२०२३
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
(महाराष्ट्र राज्य) कार्यालय, तळमजला,
नविन प्रशासकिय इमारत,
विधानभवन समोर, पुणे-१
दि. २६/०७/२०२३

परिपत्रक:

विषय- सहकारी गृहरचना संस्थेच्या मिळकतीच्या पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये सभासदांच्या लाभात होणाऱ्या कायमस्वरुपी पर्यायी निवासाच्या करारनामा दस्तऐवजांवर आकारण्यात येणाऱ्या मुद्रांक शुल्काबाबत.

संदर्भ- १. नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.का.१५/बामुदत/मार्गदर्शक सुचना/६२१ दि. २३/०६/२०१५.

२. नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाचे परिपत्रक क्र.का.५/मुद्रांक-१७/प्र.क्र.१०/१३/ ३०३/१७ दि. ३०/०३/२०१७.

३. मा. उच्च् न्यायालय, मुंबई यांचे रिट याचिका ४५७५/२०२२ व इतर याचिकांमधील आदेश दि.१७/०२/२०२३.

४. शासनपत्र क्र. याचिका-२०२३/प्र.क्र.१३८/म-१(धोरण), दि. २५/०७/२०२३.

प्रस्तावना:-

नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या जुन्या इमारतींच्या पुनर्विकास प्रकल्पांमध्ये नवीन इमारतीत सभासदांना सदनिका/गाळा देतांना अशा दस्तातील मिळकतींचे मूल्यांकन व त्यावर आकारावयाचे मुद्रांक शुल्क याबाबत जा.क्र. कार्यासन १५/बामुदत/मार्गदर्शक सूचना/६२१ दि.२३/०६/२०१५ आणि क्र.का.५/ मुद्रांक-१७/प्र.क्र.१०/१३/ ३०३/२०१७ दि.३०/०३/२०१७ रोजीच्या परिपत्रकान्वये मार्गदर्शक सूचना निर्गमित केलेल्या होत्या.

मा. उच्च न्यायालय, मुंबई येथे आदित्यराज बिल्डर्स यांनी रिट पिटीशन क्र. ४५७५/२०२२ दाखल करुन उपरोक्त परिपत्रकातील निर्देश आव्हानित केलेले होते. या रिट पिटीशन मध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्था व विकासक या दोघांमध्ये सोसायटीच्या मालकीच्या मिळकतींच्या पुनर्विकाससंबंधी विकसन करारनामा करताना त्या दस्तावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार मुद्रांक शुल्काची आकारणी करण्यात येते. सदर विकसन करारनाम्याच्या अनुषंगाने विकासक व सहकारी संस्थेचे सभासद यांच्यामध्ये कायमस्वरूपी पर्यायी निवासाच्या करारनाम्यास (Permanent Alternate Accommodation Agreement) महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम ४(१) ची तरतूद लागू असून त्यानुसार अशा दस्तावर मुद्रांक शुल्काची आकारणी करण्याचे निर्देश मा. उच्च न्यायालयाने दिनांक १७ फेब्रुवारी २०२३ रोजी दिलेले आहेत.

उपरोक्त पार्श्वभूमीवर मा. उच्च न्यायालयाचे आदेशाचे अनुषंगाने खालीलप्रमाणे स्पष्टीकरणात्मक निर्देश देण्यात येत आहेत.

१. ज्या प्रकरणामध्ये सहकारी गृहनिर्माण संस्था (जमीन मालक) व विकासक या दोन पक्षांमध्ये सहकारी संस्थेच्या मिळकतीच्या (ज्यामध्ये सोसायटीची जागा, इमारत, अपार्टमेंट, सदनिका, गॅरेज, गोडावुन व गाळे यांचा समावेश आहे.) पुनर्विकासासाठी यथोचित मुद्रांकित विकसनकरार झालेला असेल, त्या प्रकल्पाच्या विकसन करारावर सहकारी संस्थेच्या वैयक्तिक सभासदांची स्वाक्षरी नसली तरी देखील विकासक व संस्थेचे सभासद यांच्यातील कायमस्वरुपी पर्यायी निवासाच्या करारनामा दस्तऐवजांना महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम ४(१) मधील तरतुदीनुसार मुद्रांक शुल्काची आकारणी करण्यात यावी.

२. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेने त्यांच्या मालकीच्या मिळकतीच्या पुनर्विकासाचा विकासक याच्याबरोबर विकसन करार करताना त्यामध्ये संस्थेच्या सभासदांची नावे, त्याने धारण केलेल्या सदनिकेचा क्रमांक, सदनिकेचे चटईक्षेत्र, पुनर्विकासानंतर विनामोबदला देण्यात येणारे चटई क्षेत्र इत्यादी माहिती परिशिष्ठामध्ये नमुद करून तो विकसन करार दस्ताचा भाग करण्यात यावा. त्यानुसार संस्थेच्या सभासदाला मूळ सदनिकेच्या/गाळयाच्या बदल्यात पुनर्विकसित प्रकल्पात पर्यायी सदनिका/गाळयाचे वाढीव क्षेत्र विनामोबदला मिळत असेल तर त्यास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाच्या कलम ४(१) मधील तरतुदीनुसार मुद्रांक शुल्काची आकारणी करण्यात यावी.

३. सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा सभासद विकासकाकडुन वाढीव क्षेत्र विकत घेत असेल तर वाढीव क्षेत्रावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमातील तरतुदीनुसार मुद्रांक शुल्क देय होईल.

४. या कार्यालयाकडील संदर्भातील दि. २३/०६/२०१५ व दि. ३०/०३/२०१७ ही दोन्ही परिपत्रके रद्द करण्यात येत आहेत.

सदरचे परिपत्रक शासनाच्या महसूल व वन विभागाकडील संदर्भ क्रमांक ४ च्या पत्रान्वये प्राप्त झालेल्या मान्यतेनुसार निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर परिपत्रकाची अंमलबजावणी तात्काळ करण्यात यावी. सदर परिपत्रकाची प्रत नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या www.igrmaharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर Publication या सदराखाली Circulars या ठिकाणी उपलब्ध आहे.

२८/७/२३

हिरालाल सोनवणे (भा.प्र.से.)
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक
महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

प्रति,

१) सर्व सह जिल्हा निबंधक तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी.

२) सर्व दुय्यम निबंधक.

प्रत माहिती व कार्यवाहीसाठी:-

३) अपर मुद्रांक नियंत्रक, मुंबई.

४) सह नोंदणी महानिरिक्षक तथा मुद्रांक अधिक्षक (मुख्यालय) म. रा. पुणे.

५) सह संचालक नगररचना, मूल्यांकन, म. रा. पुणे.

६) उपसंचालक, नगररचना, मुंबई प्रदेश मूल्यांकन, मुंबई.

७) सहायक संचालक नगररचना, मूल्यांकन, कोकण/ पुणे / नाशिक / औरंगाबाद / अमरावती/ नागपुर.

८) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (मुख्यालय), पुणे.

९) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक (संगणक), पुणे.

सदर परिपत्रकाची प्रत विभागाच्या संकेतस्थळावर Upload करणेबाबत कार्यवाही करणेत यावी.

१०) नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक मुंबई/ कोकण/ पुणे / नाशिक / औरंगाबाद / अमरावती/ नागपुर.

११) सर्व कार्यासन अधिकारी, नोंदणी महानिरिक्षक कार्यालय, पुणे.