



महाराष्ट्र शासन
नोंदणी व मुद्रांक विभाग
प्रधान मुद्रांक कार्यालय, मुंबई
नगर भवन शहिद भगतसिंग मार्ग, फोर्ट मुंबई- 400 001.

दुरध्वनी क्र. 022-22664585

Email : generalstamp.mainbranch@gmail.com

जा.क्र. क्र. मुख्य शाखा/शशिकांत अमिन व इतर 2/ 1159

दि. 1 APR 2025

प्रति,

श्री. शशिकांत अमीन व इतर 2, R/a 37/B-94
आदर्श नगर, वरळी कॉलनी, मुंबई - 400063

विषय - मुद्रांक शुल्क चुकविलेबाबत तक्रार (अभिनिर्णय प्रकरण क्र. ADJ/194/2024).

संदर्भ - 1. आपले या कार्यालयास दि. 21/05/2024 रोजीचे पत्र.

2. या कार्यालयाचे मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांना पत्र क्र. मुख्य शाखा/शशिकांत अमिन व इतर 2/2572/2024 दि. 07/06/2024.

3. या कार्यालयाचे मुद्रांक जिल्हाधिकारी मुंबई यांना पत्र क्र. मुख्य शाखा/शशिकांत अमिन व इतर 2/4288/2024 दि. 23/08/2024.

4. मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांचे पत्र क्र. मुजि/मुंबई/तक्रार/अभि.प्र.क्र.194/204/4991 दि. 17/10/2024.

आपले दि. 21-05-2024 रोजीच्या पत्राच्या अनुषंगाने खालीलप्रमाणे या कार्यालयाचा अहवाल आहे.

मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांचे कार्यालयात Development Agreement चा दस्त अभिनिर्णयाकरीता दाखल करण्यात आला होता त्याचा अभिनिर्णय प्रकरण क्र. ADJ/194/2024 असा आहे. सदरचा दस्त हा आदर्श नगर श्रमिक को. ऑप. हौसींग सोसा. आणि विकासक ओबेरॉय रियालिटी लि. यांचे मध्ये झाला होता. सदरची मिळकत सि. एस. क्र. 209(Pt) वरळी डिव्हीजन येथे स्थित असून त्याचे क्षेत्र 12791.08 चौ. मी. इतके आहे. सदर गृहनिर्माण सोसायटीमध्ये एकूण 504 सभासद असून सभासदांच्या ताब्यात 19030.93 चौ. मी. बांधकाम क्षेत्र आहे व बदल्यात विकासक यांना नविन इमारतीमध्ये 35070.78 चौ. मी. बांधकाम क्षेत्र देणार आहेत. सदर जागेचा विकास बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियम नियमावली 2034 मधील विनियम क्र. 33 (5) नुसार होणार आहे.

त्यानुसार मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी सदर मिळकतीचे रु. 374,18,27,500/- इतके बाजारमुल्य निश्चिती करून त्यावर मुद्रांक शुल्क रु. 18,70,91,375/- इतके देय केले आहे. त्यानुसार महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, 1958 चे कलम 31 खाली दि. 06/05/2024 रोजी आदेश निर्गमित करणेत आले आहेत.

सदर करारनाम्यानुसार आदर्श नगर श्रमिक को.ऑप. हौ. सोसा. लि. कडून विकासक ओबेरॉय रियालिटी लि. ने पुनर्विकासासाठी घेतलेल्या म्हाडाच्या जमिनीवरील विकसन कराराबाबत योग्य मुद्रांक शुल्काचा भरणा केला नसल्याबाबतची तक्रार श्री. शशिकांत अमीन व इतर-2 यांनी या कार्यालयात दि. 02/05/2024 रोजी केली होती. त्याअनुषंगाने या कार्यालयाने मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांचा अहवाल अपेक्षिलेला होता. त्यानुसार मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांचा अहवाल दि. 17/10/2024 रोजी प्राप्त झालेला आहे. (प्रत संलग्न आहे)

अर्जदार यांच्या तक्रारीच्या अनुषंगाने या कार्यालयाने तक्रारदार व इतर संबंधितांना दि. 22/01/2025 रोजी सुनावणी देण्यात आली होती. सदर सुनावणीस मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई तर्फे अमीत पटेल, सहा. नगररचनाकार, म्हाडा तर्फे मंदार यादव, तक्रारदार यांचे वतीने अॅड . धारप तसेच ओबेरॉय रियालिटी तर्फे अॅड रिया सिंग व सोसायटी तर्फे अॅड . माधवी बागकर, सोसायटीचे अध्यक्ष व सेक्रेटरी तसेच तक्रारदार श्री. शशिकांत अमीन आणि श्री. अन्वय भोळे हजर होते. श्री. धारप यांनी लेखी म्हणणे दाखल केले. म्हाडा तर्फे लेखी म्हणणे दाखल केले. इतरांनी तक्रारदार यांचे अर्जावर म्हणणे देण्यासाठी मुदतवाढ मागितली . त्याअनुषंगाने दि. 12/02/2025 रोजी पुढील सुनावणीची तारीख देणेत आली होती.

तद्नंतर दि. 12/02/2025 रोजीच्या सुनावणी दरम्यान आदर्श सोसायटी तर्फे युक्तीवाद करण्यात आला की, मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांचेपुढे आम्ही आमचे म्हणणे तसेच युक्तीवाद मांडला आहे, त्याप्रमाणे मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी अहवाल सादर केलेला आहे. अॅड माधवी बागकर यांनी सोसायटीतर्फे तर अॅड सुमन आंचन यांनी ओबेरॉय रियालिटी तर्फे तोंडी युक्तीवाद करून मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांनी सादर केलेला अहवाल विचारात घेवून योग्य तो निर्णय घ्यावा. तक्रारदार यांचे वतीने अॅड . धारप यांनी तोंडी युक्तीवाद केला तर ओबेरॉय रियालिटी तर्फे अॅड . सुमन आंचन तसेच आदर्श नगर श्रमिक सोसायटी तर्फे अॅड माधवी बागकर यांनी प्रतीयुक्तीवाद केला. म्हाडाचे प्रतिनिधी श्री. मंदार यादव यांनी दि. 22/01/2025 रोजीच्या सुनावणी मध्ये आपले लेखी म्हणणे सादर केलेचे सांगितले आहे. मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई तर्फे श्री. कृष्णा जाधव यांनी आपले तोंडी युक्तीवाद केला.

तक्रारदार यांनी तक्रारमध्ये व सुनावणी दरम्यान खालीलप्रमाणे मुद्दे उपस्थित केले आहेत :-

1. म्हाडाचे ऑफर लेटर दि. 29/12/2023 रोजीचे असून विकसन करारनामा अभिनिर्णयासाठी दि. 30/04/2024 रोजी दाखल केला आहे. ऑफर लेटर हा दस्ताचा भाग केलेला नाही.
2. विकसन करारनाम्यातील अनुक्रमांक 3(9) मध्ये नमूद केले आहे. Pro Rata per Member(available today / in future) त्याप्रमाणे मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी आजच्या तारखेचा Pro Rata विचारात घेतला नाही. त्यानुसार एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र 69071.40 चौ. मी. व Pro-Rata 12131.28 चौ. मी. असा एकूण बांधकाम क्षेत्र 81202.68 चौ. मी. इतके विचारात घेणे आवश्यक आहे.
3. बाजारमुल्य दर तक्त्यातील जमिनीच्या दराला 15% घट देणेत आली आहे ती योग्य नाही संपूर्ण दराने मुल्यांकन करणे आवश्यक आहे.
4. मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडील जा. क्र. का. 15/दस्त/मु.शु./परिपत्रक/1187 दि. 17/12/2016 नुसार सदर मिळकतीचे मुल्यांकन ठरवावे.
5. सोसायटीने म्हाडास दि. 06-11-2023 रोजी दिलेली अर्जात (पुनर्विकास त्यामध्ये) बांधकाम क्षेत्र 99255.58 चौ. मी. दर्शविणेत आले होते. मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी मुल्यांकन करतांना विकसन क्षमतेचा विचार केलेला नाही.

6. सदर मिळकतीचे क्षेत्र दस्तासोबत दाखल केलेल्या नकाशानुसार 8700 + 4900 = 13600 चौ. मी. असतांना मुल्यांकनासाठी 12791.08 चौ. मी. विचारात घेतले आहे. त्यामुळे त्यांचा मुल्यांकनावर परिणाम झाला आहे.

तक्रारदार यांचे अर्जातील व सुनावणी दरम्यान उपस्थित केलेले मुद्दे, मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांचा अहवाल, म्हाडा यांचा अहवाल तसेच विकासक व सोसायटी यांचे म्हणणे या सर्व बाबींचा विचार करता :

याबाबत असे की :-

मुद्दा क्रमांक 1 :- म्हाडाचे ऑफर लेटर दि. 29/12/2023 रोजीचे असून विकसन करारनामा अभिनिर्णयासाठी दि. 30/04/2024 रोजी दाखल केला आहे. ऑफर लेटर हा दस्ताचा भाग केलेला नाही.

गृहनिर्माण सोसायटीने विकसन करारनामा दि. 03.04.2024 रोजी अभिनिर्णयाकरीता मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांच्याकडे दाखल केला होता. म्हाडाचे दि. 29.12.2023 रोजीचे ऑफर लेटर दस्ताचा भाग केला नाही अथवा मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांना ऑफर लेटर मिळाल्याबाबत निर्णय घेणेपूर्वी निर्शनात आणून देणेत आले नाही. मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांचा अहवाल पाहता, सन 2024-25 च्या प्रकरणी सदर दस्तासोबत म्हाडाचे ऑफर लेटर जोडण्यात आले नसले तरी प्रकरणी संलेखात नमूद बाबींचा विचार करुन त्यांनी सन 2024-25 च्या सर्वसाधारण मार्गदर्शक सूचना क्र. 27 व मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. म्हाडा प्रिमियम/विकसन करारनामा/मुल्यांकन/850 दि. 14/08/2015 आणि मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. का. 15/परिपत्रक/ म्हाडा पुनर्विकास प्रकल्प/1023 दि. 12/11/2018 अन्वये मुल्यांकन करुन त्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी केली आहे.

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, 1958 चे कलम 28 मधील तरतूद पाहता, “ कोणत्याही संलेखांच्या शुल्क आकारणीयतेवर किंवा त्यास आकारण्यायोग्य संलेख शुल्काच्या त्या रकमेवर ज्याचा परिणाम होईल असे प्रतिफल (कोणतेही असल्यास) बाजारमूल्य आणि इतर सर्व तथ्य व परिस्थिती या बाबी त्या संलेखात संपूर्णपणे सत्यपणे दांडण्यात येतील” अशी आहे.

1. प्रकरणी म्हाडाचे दि. 29/12/2023 रोजीचे आदर्श नगर श्रमिक हौसींग सोसायटी लि. यांना दिलेले ऑफर लेटर नुसार बांधकाम क्षेत्राचा तपशील खालीलप्रमाणे आहे :-

Sr. No.	Particulars	Area in Sq. Mtrs.
1.	Plot area as per demarcation Plan As per Lease Deed = 10282 M ² Tit Bit Land = 2.508 M ²	12791.08
2.	Permissible FSI	3.00
3.	Permissible BUA (12791.08 x 3.0)	38373.24
4.	Permissible Pro-rata from layout FSI (24.07 M ² x 5047/S)	12131.28

5.	Total Permissible BUA (3 + 4)	50504.52
6.	(-) Existing BUA (2173.68 M ² x 7Bldg)	15215.69
7.	Additional BUA offered through this letter (for Residential Use)	35288.83
8.	In this regard you are request to make payment	
	Ready Reckoner Rate 2023-24 Zone 13/97	Rs. 1,25,540/-
	Rate of Construction for 2023-24	Rs. 30,250/-
	LR/ RC Ratio (125540/30250)	4.15
9.	Premium towards additional Built up area for Residential use of 35288.83 Sq. mtr @ 50% (125540 x 50%= Rs. 62,770/-	Rs. 221,50,79,859.10

उपरोक्त म्हाडाचे ऑफर लेटर पाहता मार्गदर्शक सुचना क्र. 27 चा विचार करता 'ब' मध्ये नमूद केले आहे की, [विकासक यांना मिळणारे बांधकाम / चटई क्षेत्राचे दराने येणारे मुल्य]-[अतिरिक्त चटई क्षेत्रासाठी (म्हाडा LOI प्रमाणे)] म्हाडास भराव्या लागणाऱ्या विकासकाचे प्रिमियम हिश्याची रक्कम + म्हाडास बांधून हस्तांतरीत करावयाचे क्षेत्राचे परिशिष्ट 'ब' नुसार नवीन बांधकाम दराने येणारी रक्कम) तसेच मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र, पुणे यांचेकडील दि. 14/08/2015 व दि. 12/11/2018 रोजीची परिपत्रके पाहता त्यामध्ये नमूद आहे की विकासकाच्या लाभात, त्यास प्राप्त होणाऱ्या चटई क्षेत्राच्या मुल्याची परिगणना करतांना म्हाडास भराव्या लागणाऱ्या विकासकाचे प्रिमियमचे हिश्याची रक्कम वजावट करावी असे नमूद आहे.

2. उपरोक्त तरतुदीनुसार विकासक यांना मिळणाऱ्या भोबदल्याची रक्कम परिगणित करावयाची आहे. ऑफर लेटर नुसार विचार करता सदर मिळकतीचे मुल्यांकन खालीलप्रमाणे येते :-

Sr. No.	Particullar	Area In Sq.Mtr. Valuation Amount in Rs.
1.	Plot area	12791.08 Sq. Mtr.
2.	Permissible FSI	3.0
3.	Permissible BUA (12791.08 x 3.0)	38373.24 Sq. Mtr
4.	Permissible Pro-rata (24.07M ² x 5047/S)	12131.28 Sq. Mtr.
5.	Total FSI (3 + 4)	50504.52 Sq. Mtr.
6.	Fungible FSI (50504.52 x 35%)	17676.58 Sq. Mtr.
7.	Total Permissible BUA	68181.10 Sq. Mtr.
8.	Existing BUA	15215.69 Sq. Mtr.

9.	Additional FSI as per Mhada LOI	35288.83 Sq. Mtr.
10.	As per Document New area given by society	35070.78 Sq. Mtr.
11.	Balance Area (68181.10 – 35070.78)	33110.32 Sq. Mtr.
12.	Market Value Developers (33110.32 x 125540)	Rs. 415,66,69,572/-
13.	Less Premium of Mhada as per Offer Letter (35288.83 x 125540 x 0.50)	Rs. 221,50,79,859/-
14.	Total Value (12 – 13)	Rs. 194,50,79,859/-

3. प्रकरणी मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी त्यांचे दि. 06/05/2024 रोजीच्या आदेशानुसार विकासक यांनी मिळणाऱ्या मोबदल्याचे मुल्यांकन खालील प्रमाणे आहे.

Sr. No.	Particular	Area In Sq.Mtr. Valuation Amount in Rs.
1.	Plot area	12791Sq. Mtr.
2.	Permissible FSI	4.0
3.	Permissible BUA (12791 x 4.0)	51164 Sq. Mtr
4.	35% Fungible Area (51164 x 35%)	17907.4 Sq. Mtr.
5.	Total Permissible area (3 + 4)	69071.4 Sq. MTR.
6.	New area given Society Member (347056 Sq. Ft. Rera Carpet)	35070.78 Sq. Mtr.
7.	Balance FSI Potential (5 – 6)	34000.62 Sq. Mtr.
8.	Market Value of Developers	
i.	Balance FSI Value (34000.62 x 125540 x 0.85)	Rs. 362,81,72,159/-
ii.	Less Fungible (12791 x 4 = 51164 x 35% = 17907.40) Fungible Use for Rehab (33062 x 35 = 11571.70) (6335.7 x 12554 x 0.50)	Rs. 39,75,77,846/-
iii.	Market Value Developers (33110.32 x 125540)	Rs. 323,05,94,913/-

मा. नोंदणी महानिरीक्षक कार्यालयाचे प्रसिध्द केलेल्या सन 2024-25 च्या मार्गदर्शक सुचना क्र. 27 व मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडील दि. 14/08/2015 व दि. 12/11/2018 रोजीचे परिपत्रक पाहता म्हाडास भराव्या लागणाऱ्या प्रिमियमची रक्कम मुल्यांकनामधून वजावट करावी अशी तरतूद आहे. तथापि, मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी केलेल्या मुल्यांकनामध्ये म्हाडास अतिरिक्त चटई क्षेत्रासाठी देय असणाऱ्या प्रिमियमची वजावट केलेली नाही. त्यामुळे तक्रारदार यांच्या म्हणण्यानुसार ऑफर

लेटर नुसार Pro-rata FSI चा विचार जरी केला तरी त्यामधून म्हाडास द्यावयाच्या प्रिमियमची वजावट विचारात घ्यावी लागेल.

म्हाडाचे दि. 04/07/2024 रोजीच्या पत्रान्वये सादर केलेला अहवाल पाहता त्यामध्ये म्हाडाने 3.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय केला आहे. अधिमुल्याचा भरणा करण्याकरीता दि. 29/12/2023 रोजी देकारपत्र जारी केले आहे. तसेच भविष्यात सी.आर. झेड लाईनच्या स्थलांतरानुसार शासनाच्या धोरणानुसार चटई क्षेत्र निर्देशांक लागू झाल्यास संस्थेस उपलब्ध होणाऱ्या बांधकाम क्षेत्रामध्ये वाढ झाल्यास आणि त्यानुसार संस्थेने अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाची मागणी केल्यास सक्षम प्राधिकरणाच्या मंजूरीनंतर संस्थेस अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाकरीता स्वतंत्र देकारपत्र जारी करण्यात येईल. तसेच संस्थेच्या भुखंडालगतच्या डी. पी. प्लॉट व आर.जी.भुखंडाचे स्थलांतर करून संस्थेने चौथ्या चटई क्षेत्र निर्देशांकाची मागणी केल्यास या प्रस्तावाला शासनाची मंजूरी प्राप्त झालेनंतर संस्थेला चौथ्या चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार प्राप्त होणाऱ्या अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्रफळाकरीता देकारपत्र जारी करणेत येईल असे नमूद केले आहे.

म्हाडाचे अभिप्राय पाहता, म्हाडाने सादर गृहनिर्माण संस्थेस 3.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक अनुज्ञेय केलेला आहे. तथापि, मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी प्रकरणी 4.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक विचारात घेवून मुल्यांकन केले आहे. त्यामुळे म्हाडाने दि. 23/12/2023 रोजी दिलेला ऑफर लेटर जरी दस्ताचा भाग केला नसला तरी त्यांचा मुल्यांकनावर फरक पडलेला नाही असे प्रथम दर्शनी निदर्शनास येत आहे. म्हाडाने सोसायटीस Pro-rata क्षेत्र 12131.28 चौ. मी. अंतर्भूत करून एकूण 50504.52 चौ. मी. बांधकाम क्षेत्र अनुज्ञेय केलेले आहे. मात्र जिल्हाधिकारी यांनी या क्षेत्रासाठी 4.00 चटई क्षेत्र विचारात घेवून एकूण 69071.40 चौ. मी. क्षेत्र मुल्यांकनासाठी घेतलेले आहे. या क्षेत्रावर मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी विकासकास मिळणाऱ्या क्षेत्राचे मुल्यांकन रु. 323,05,94,500/- इतका परिगणित केला आहे व सोसायटीस प्राप्त होणारा मोबदला हा रु. 374,18,27,500/- इतका परिगणित केला आहे तो विकासकास मिळणाऱ्या मोबदल्यापेक्षा जास्त असल्याने मुद्रांक शुल्क वसुलीसाठी जास्तीचा मोबदला रु. 374,18,27,500/- इतका विचारात घेतला आहे तो ऑफर लेटर नुसार होणाऱ्या मुल्यांकनापेक्षा जास्त आहे. त्यामुळे मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी सादर केलेल्या अहवालानुसार शासन महसुलाची हानी झालेली नाही असे प्रथम दर्शनी निदर्शनास येत आहे.

मुद्दा क्रमांक 2 :- विकसन करारनाम्यातील अनुक्रमांक 3(9) मध्ये नमूद केले आहे. Pro Rata per Member(available today / in future) त्याप्रमाणे मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी आजच्या तारखेचा Pro Rata विचारात घेतला नाही. त्यानुसार एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र 69071.40 चौ. मी. व Pro-Rata 12131.28 चौ. मी. असा एकूण बांधकाम क्षेत्र 81202.68 चौ. मी. इतके विचारात घेणे आवश्यक आहे.

मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी सादर मिळकतीस 4.00 चटई क्षेत्र निर्देशांकानुसार एकूण बांधकाम क्षेत्र 51164 चौ. मी. व त्यावर फंजीबल चटई क्षेत्र निर्देशांक 17907.40 चौ. मी. असा मिळून एकूण 69071.40 चौ. मी. बांधकाम क्षेत्र परिगणित केले आहे. Pro-rata बाबत मुद्दा क्र. 1 मध्ये विस्तृतपणे नमूद केले आहे.

मुद्दा क्रमांक 3 :- बाजारमूल्य दर तक्त्यातील जमीनीच्या दराला 15% घट देणेत आली आहे ती योग्य नाही संपूर्ण दराने मुल्यांकन करणे आवश्यक आहे.

दस्तांकित मिळकतीचे क्षेत्र हे 12791 चौ. मी. आहे. सदरचे क्षेत्र हे 10000 चौ. मी. क्षेत्रापेक्षा जास्त असलेने मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी सदर मिळकतीचे मुल्यांकन हे मा. नोंदणी महानिरीक्षक यांनी सन 2024-25 च्या प्रसिध्द केलेल्या मार्गदर्शक सूचना क्र. 17 नुसार जमिनदराच्या 85 टक्के केले आहे. याबाबत त्यांनी मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचे कार्यालयाचे परिपत्रक क्र. का. 15/परिपत्रक शहर/सू.क्र. 17/1025 दि. 12/11/2018 पासून अंमलात आहे त्यामध्ये नमूद आहे की, बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या सदर विकास नियमावलीतील तरतूदीनुसार संपूर्ण भुखंड क्षेत्रावर चटई निर्देशांक अनुज्ञेय होणार आहे. तथापि, मनोरंजनात्मक खुली जागा सोडणे बंधनकारक असल्याने विकासकावर येणारी मर्यादा विचारात घेवून स्थूल जमिनीच्या मुल्यांकनाबाबत मुंबई शहरासाठी खालीलप्रमाणे बदल करणेत येत आहे.

1. स्थूल जमिनीचे मुल्यांकन :-

अ) भूखंडाचे क्षेत्र 1000 चौ. मी. पर्यंत असल्यास, पूर्ण दराने मुल्यांकन करण्यात यावे.

ब) भूखंडाचे क्षेत्र 1001 चौ.मी. ते 2500 चौ.मी. पर्यंत असल्यास, वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील जमीन दराचे 95% दराने मुल्यांकन करण्यात यावे.

क) भूखंडाचे क्षेत्र 2501 चौ.मी. ते 10000 चौ.मी. पर्यंत असल्यास वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील जमीन दराचे 90% दराने मुल्यांकन करण्यात यावे.

ड) भूखंडाचे क्षेत्र 10001 चौ.मी. व त्यापेक्षा जास्त असल्यास, वार्षिक मूल्यदर तक्त्यातील जमीन दराचे 85% दराने मुल्यांकन करण्यात यावे.

उपरोक्त परिपत्रक व मार्गदर्शक सूचना क्र. 17 मध्ये नमूद केलेनुसार मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी दिलेली वजावट योग्य असल्याचे दिसून येते.

मुद्दा क्रमांक 4 :- मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडील जा. क्र. का. 15/दस्त/मु.शु./परिपत्रक/1187 दि. 17/12/2016 नुसार सदर मिळकतीचे मुल्यांकन ठरवावे.

मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडील जा. क्र. का. 15/मुंबई शहर व उपनगर/मार्ग. सू.क्र.3/टी.डी.आर./परिपत्रक/1186 दि. 17/12/2016 रोजीचे परिपत्रक पाहता त्यामध्ये खालीलप्रमाणे नमूद केले आहे.

नोंदणीकृत प्राप्त दस्ताचे केवळ शिर्षक विचारात घेवून मुद्रांक शुल्काची आकारणी न करता दस्तात नमूद आशय/ वस्तुस्थिती अवलोकन घेवून दस्तातील मुद्रांचा अभ्यास करून दस्ताचा प्रकार ठरविणे व त्यानंतर सदर दस्तास लागू होणारी मार्गदर्शक सूचना विचारात घेऊन दस्ताचे मूल्य ठरविणेत यावे. नोंदणीसाठी सादर दस्त विविध प्रकारचे असलेने सर्वच बाबींचा मार्गदर्शक सूचनेत समाविष्टा नसतो. तथापि, दस्ताचा सविस्तर अभ्यास करून त्यात नमूद बाबीनुसार देणारा व घेणारा यांपैकी कोणाचा किती लाभ होत आहे. तसेच त्यांच्या जबाबदाऱ्या (Obligation & Liabilities) काय आहेत यानुसार देणाऱ्या व घेणाऱ्याचे लाभाचे मूल्य मुल्यांकन तत्वानुसार परिगणित करणे आवश्यक आहे. मार्गदर्शक सूचनाबाबत याउपरही काही संदिग्धता असल्यास

अशा दस्ताबाबत संबंधित कार्यालयाची धारणा / मत नमूद करुन आवश्यक कागदोपत्री पुराव्यासह मार्गदर्शन प्राप्त करुन द्यावे.

उपरोक्त परिपत्रक पाहता, दस्तात नमूद बाबींचा विचार करुन मा. नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी प्रसिध्द केलेल्या मार्गदर्शक सूचना, तसेच बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावली 2034 मधील तरतूदी विचारात घेवून मुल्यांकन केले असलेचे मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांनी त्यांच्या अहवालात नमूद केले आहे ते प्रथमदर्शनी योग्य असल्याचे दिसते.

मुद्दा क्रमांक 5 :- सोसायटीने म्हाडास दि. 06/11/2023 रोजी पुनर्विकास प्रस्ताव सादर केला आहे. त्यामध्ये प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र 99255.58 चौ. मी. दर्शविण्यात आले होते. मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांनी मुल्यांकन करतांना याबाबींचा विचार केला नाही.

तक्रारदार यांनी सादर केलेल्या कागदपत्रावरून असे दिसून येते की, सोसायटीच्या दि. 06/11/2023 रोजीच्या पत्रान्वये सादर केलेल्या प्रस्तावाच्या अनुषंगाने म्हाडाने सोसायटीस दि. 20/12/2023 रोजी पत्र दिले आहे. त्यासोबत सोसायटीने म्हाडास रेखांकन नकाशा सादर केला आहे त्यामध्ये भुखंडाचे एकूण 12964 चौ. मी. क्षेत्रावर 4.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक व 504 सभासदांस प्रत्येकी 88.88 चौ. मी. प्रो-रेटा, रोड व R.G. क्षेत्राचा चटई क्षेत्र निर्देशांक मिळून एकूण 99255.58 चौ. मी. बांधकाम क्षेत्र प्रस्तावित केले आहे.

उपरोक्त नुसार सोसायटीने सादर केलेल्या प्रस्तावाच्या आशयाने म्हाडाने भुखंडाचे क्षेत्र 12791.98 चौ. मी. विचारात घेवून त्यावर 3.00 चटई क्षेत्र निर्देशांक व 24.07 चौ.मी. 504 सभासदांनी Pro-rata मिळून एकूण 50504.52 चौ. मी. बांधकाम क्षेत्रास दि. 29/12/2023 अन्वये मंजुरी दिली आहे. त्यामुळे प्रकरणी सोसायटीने सादर केलेल्या प्रस्तावास म्हाडाने मान्यता दिलेली नाही. तसेच अधिनिर्णयासाठी दाखल दस्तांमध्ये देखील काहीही नमूद नसल्याने सोसायटीने सादर केलेल्या प्रस्तावातील क्षेत्राचा मुल्यांकनामध्ये विचार करणे योग्य होणार नाही.

भविष्यात म्हाडाने अधिकाचा FSI मंजूर केल्यास त्याबाबत वाढीव क्षेत्राचा संलेख करणे आवश्यक राहिल त्यावर तत्कालीन तरतूदीनुसार बाजारमुल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी करणे आवश्यक राहिल.

मुद्दा क्रमांक 6 :- सदर मिळकतीचे क्षेत्र दस्तासोबत दाखल केलेल्या नकाशानुसार 8700 + 4900 = 13600 चौ. मी. असतांना मुल्यांकनासाठी 12791.08 चौ. मी. विचारात घेतले आहे. त्यामुळे त्यांचा मुल्यांकनावर परिणाम झाला आहे.

विकसन करारनाम्याच्या दस्ताच्या Schedule मध्ये सदर मिळकतीचे क्षेत्र 12791.08 चौ. मी. इतके नमूद केले आहे. तसेच म्हाडाने दि. 29/12/2023 रोजी आदर्श नगर श्रमिक को. ऑप. हौ. सोसायटीस दिलेल्या ऑफर लेटर मध्ये सुद्धा मिळकतीचे क्षेत्र 12791.08 चौ. मी. एवढे नमूद केले आहे. त्यामुळे प्रकरणी मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांनी मुल्यांकनासाठी दस्तात नमूद क्षेत्र विचारात घेतले आहे जे की महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, 1958 चे कलम 28 अन्वये उचित आहे. भविष्यात वाढीव क्षेत्र दिल्यास त्याबाबत नव्याने संलेख करावा लागेल त्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणी केली जाईल.

उपरोक्तनुसार तक्रारदार यांच्या अर्जातील मुद्दे व सुनावणी दरम्यान उपस्थित केलेल्या मुद्द्यांच्या अनुषंगाने व मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांचे अभिप्राय तसेच म्हाडाचा अहवाल संबंधित विकासक व सोसायटी यांचे म्हणणे विचारात घेण्यात आले आहे. मुद्रांक अधिनियमातील कलम 31 अन्वये अभिनिर्णयासाठी मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचे समोर दाखल होणाऱ्या दस्तऐवजातील नमूद बाबी व विकास प्राधिकरणाने मुल्यांकनाचे दिनांकापर्यंत मंजूर केलेले अभिलेख व त्यासंबंधी विभागाच्या मार्गदर्शक सुचना व परिपत्रके यांचा विचार करून दस्तांकित मिळकतीचे मुल्यानिर्धारण करणे अपेक्षित आहे.

सदर प्रकरणात मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांचे कार्यालयात अभिनिर्णयासाठी दाखल दस्तऐवज पाहता म्हाडाचे ऑफर लेटर जरी दस्ताचा भाग केलेला नसलातरी त्यातील बाबींच्या अनुषंगाने केलेले मुल्यांकन योग्य असल्याचे प्रथमदर्शनी निदर्शनास येत आहे. सबब, प्रकरणी शासन महसुलाची हानी झालेचे प्रथमदर्शनी निदर्शनास दिसून येत नाही.

सदरची तक्रार ही प्रशासकीय बाबींच्या अनुषंगाने व मुल्यांकनाविषयी आहे. याबाबत महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, 1958 अन्वये पुढील पर्याय उपलब्ध आहे.

1. सदर प्रकरणात म्हाडाचे दि. 29.12.2023 रोजीचे ऑफर लेटर हे नंतर प्राप्त झाले आहे. त्यामुळे दस्तांकित मिळकतीच्या मुल्यांकनात बदल होतो अशी धारणा असल्यास मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांना महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, 1958 चे कलम 53 (2) अन्वये मा. मुख्य नियंत्रक महसुल प्राधिकारी यांचे कडून मार्गदर्शन घेता येईल.

2. मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई यांनी दिलेल्या निर्णयाबद्दल काही आक्षेप / वाद असल्यास दस्तातील संबंधित पक्षकारांना त्याबाबत महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, 1958 चे कलम 53 (1अ) अन्वये मा. मुख्य नियंत्रक महसुल प्राधिकारी यांचेकडे अपील दाखल करणेची तरतूद आहे.

सत्यप्रत



नगर रचनाकार

(संजयसिंह चव्हाण, भा.प्र.से.)
अपर मुद्रांक नियंत्रक, मुंबई

प्रत : माहितीसाठी

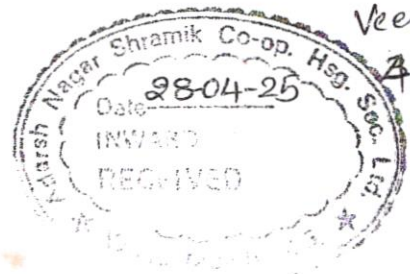
1. मुद्रांक जिल्हाधिकारी, मुंबई

2. The Secretary, Adarsh Nagar Shramik CHS Ltd., Building No. 33 to 39, Adarsh Nagar, Worli, Mumbai - 400030

3. Resident Executive Engineer, Mumbai Board, Room No. 406, 3rd floor, Grihniraman Bhavan, Bandra (E) Mumbai- 400051.

4. Oberi, Realty Limited, Commerz, 3rd Floor, International Business Park, Oberai Garden City, Opp. Western Express Goregaon (Eas), Mumbai - 400063.

9



Veena
4-30 pm