

जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (३), मुंबई तथा सक्षम प्राधिकरण { महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या  
सदनिकांबाबत ( त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन  
करण्याबाबत ) अधिनियम १९६३ चे कलम ५ (अ) अन्वये } यांचे समोरील कामकाज

\*\*\*\*\*

अर्ज क्र. २५/२०२२

दिप्ती सफायर को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि.,  
जुना सी.टी.एस.नं. ४६, ४६/१ ते ४ आणि ५२,  
एकत्रित सी.टी.एस. नं. ४६, इस्मालिया व्हिलेज,  
ता. अंधेरी, रोड नं. २ आणि ३, नटवर नगर,  
जोगेश्वरी (पुर्व), मुंबई- ४०० ०६०.

... अर्जदार

वि रु ध्द



१. मे. दिप्ती बिल्डर्स.

द्वारे भागीदार श्री. रमेश के शाह  
१-हॅट्टे कॅसल नॉर्थ, गोखले रोड,  
दादर (पुर्व), मुंबई - ४०० ०२२.

२. श्री. कांतीलाल मनीलाल शाह.,

श्री. रतनलाला मनीलाल शाह.,  
कायदेशीर वारसांद्वारे

१. श्रीमती. शकुंतला महेद्रकुमार शाह

२. श्रीमती. सरलर रमनलाल मनीलाल शाह

३. श्रीमती. निरंजना भुपेंद्र पारीख

४. श्रीमती. आशा मुकेश शहा

जुना सी.टी.एस.नं. ४६, ४६/१ ते ४ आणि ५२,

एकत्रित सी.टी.एस. नं. ४६, व्हिलेज इस्मालिया ,

ता. अंधेरी, रोड नं. २ आणि ३ नटवर नगर,

जोगेश्वरी (पुर्व), मुंबई- ४०० ०६०.

३. हिंदु फेन्डस को.ऑप हौ. सोसा.लि.,

नटवर नगर, जोगेश्वरी (पुर्व), मुंबई -४०० ०६०.

... प्रतिवादी

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत ( त्या बांधण्यास  
प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे  
नियमन करणयाबाबत ) अधिनियम १९६३ चे कलम ११ (३) अन्वये  
मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र मिळणेसाठीचा अर्ज.

वाचले : १. महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत ( त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे,  
त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करणयाबाबत  
अधिनियम १९६३ चे कलम ५ (अ), ११ (३), ११ (४) व त्या खालील नियम  
९, ११, १२ व १३ मधील तरतूद.

२. सभासद दिप्ती सफायर को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., यांचा  
दि. १६.०२.२०२२ रोजी प्राप्त अर्ज व त्या सोबतची कागदपत्रे.

अर्जदार यांनी महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्याची विक्री व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ (यापुढे उल्लेख मोफा १९६३) चे कलम ११ (३) व कलम ११ (४) अन्वये संस्थेच्या कब्जातील जागा व त्यावरील संस्थेची इमारत यामधील प्रवर्तक तथा उपरोक्त प्रतिवादी यांचे अधिकार, हक्क आणि हितसंबंध अर्जदार संस्थेच्या नावे हस्तांतरीत करण्यासाठी मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र मिळावे व त्याची नोंदणी अधिनियम १९०८ मधील तरतूदीनुसार नोंदणी करण्यासाठी दुय्यम निबंधक यांना आदेश द्यावेत या करीता सदरचा अर्ज दाखल केलेला आहे.

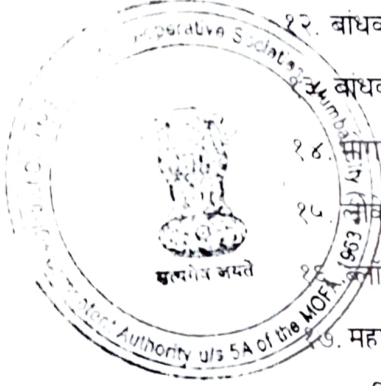
अर्जदार दिप्ती सफायर को.ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., ही संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील तरतूदीनुसार नोंदणीकृत संस्था आहे व तिचा पत्ता जुना सी.टी.एस.नं. ४६, ४६/१ ते ४ आणि ५२, एकत्रित सी.टी.एस. नं. ४६, इस्मालिया विलेज, ता. अंधेरी, रोड नं.२ आणि ३, नटवर नगर, जोगेश्वरी (पूर्व), मुंबई- ४०० ०६० असा आहे (या पुढे उल्लेख संस्था). सदर संस्थेने मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र मिळणंसाठी दि. १६.०२.२०२२ रोजी या कार्यालयाकडे दि. १६.०२.२०२२ मध्ये ७ मध्ये रक्कम रु.२०००/- च्या मुद्रांक शुल्कासह व आवश्यक त्या कागदपत्रांसह अर्ज दाखल केलेला आहे. संस्थेने सादर केलेल्या यादीप्रमाणे संस्थेचे ३८ सभासद आहेत व संस्थेच्या इमारतीमध्ये तळमजला व त्यावरील ७ मजले अंमलबजावणीच्या ३८ सदनिका आहेत. सदर संस्थेतर्फे प्रस्तुत अर्ज संस्थेचे अध्यक्ष श्री. विनय नयानी यांनी स्वाक्षरी करून या प्राधिकरणासमोर दाखल केलेला आहे. प्रतिवादी क्र. ३ सदर जमिनीचे मालक होते त्यांनी सदर जमीन प्रतिवादी क्र. २ यांना अभिहस्तांतरीत केली होती. तसेच प्रतिवादी क्र. २ यांचे वारस उच्च न्यायालयात दावा दाखल केला होता. त्यानुसार त्यांनी फर्माने जमिनीच्या नाहरकत प्रमाणपत्र दिले त्यानुसार सदर जमीन विकासाचे हक्क प्रतिवादी क्र.१ यांना हस्तांतरीत केले आहेत. प्रतिवादी क्र. १ सदर जमिनीचे विकासक आहेत. प्रतिवादी क्र. १ फर्माने संस्थेची इमारत बांधून पूर्ण केलेली आहे व त्यामधील सदनिका विविध करारनाम्यान्वये विविध इसमाना हस्तांतरीत केलेले आहेत. सदर सदनिका खरेदीदारांनी एकत्रित येऊन उपरोक्त अर्जदार संस्थेची महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये नोंदणी केलेली आहे.

सदर अर्जांमध्ये अर्जदार संस्थेने तिच्या कब्जातील जुना सी.टी.एस.नं. ४६, ४६/१ ते ४६/२, ४६/३, ४६/४ आणि ५२, एकत्रित सी.टी.एस. नं. ४६, इस्मालिया विलेज, ता. अंधेरी, रोड नं.२ आणि ३, नटवर नगर, जोगेश्वरी (पूर्व), मुंबई- ४०० ०६० मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची ११८७.७० चौ.मी क्षेत्रफळाची जमीन व त्यावरील संस्थेची इमारत यामधील वर नमूद केलेल्या प्रवर्तक तथा जाब देणार यांचे अधिकार, हक्क आणि हितसंबंध संस्थेच्या नावे हस्तांतरीत करण्यासाठी मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र जारी करणेबाबत विनंती केलेली आहे.

संस्थेने प्रस्तुत अर्ज उक्त क्र.२ अन्वये या प्राधिकरणासमोर खालीलप्रमाणे कागदपत्रांसह सादर केला आहे.

१. नियम १२ च्या नमुना सात मध्ये रुपये २०००/- चे कोर्ट फी स्टॅम्पसह नोटराईज्ड अर्ज.
२. ठरावाची प्रत.
३. सदनिका खरेदी विक्री करारनाम्याची प्रत.
४. सभासद यादी.

५. सातबारा व गाव नमुना नं.६
६. मालमत्ता पत्रक.
७. नगर भूमापन नकाशा
८. बिगर शेती करांचे देयक व पावती
९. अर्जदार संस्थेच्या नोंदणीचे प्रमाणपत्र दि.०८.०९.२०१०
१०. यु एल सी ऑर्डर दि.
११. अमान्यता सूचना पत्र (IOD) दि. ०६.०९.२००८



१२. बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र दि. १०.१२.२००८
१३. बांधकाम पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र दि.
१४. सांगवटा प्रमाणपत्र (OC) दि. ०२.०३.२०१०
१५. लोकिशन मॅप
१६. ब्लॉक प्लॅन व फ्लोअर प्लॅन
१७. महानगर पालिकेकडील कर देयक.
१८. प्राधिकारपत्र.
१९. प्रतिवादीस दिलेल्या नोटीशीची प्रत.
२०. मंजूर इमारत आराखडा
२१. अर्जदाराचे प्रतिज्ञापत्र.
२२. घटनाक्रम
२३. सर्चरिपोर्ट
२४. वकालतनामा
२५. प्रतिवादी यांचा पत्ता

सदरचा अर्ज या कार्यालयास प्राप्त झाल्यानंतर सदर अर्जाची व त्या सोबतच्या कागदपत्रांची महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत ( त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत ) नियम १९६३ मधील नियम १३ नुसार छाननी करण्यांत आली व अर्जदार यांनी आवश्यक कागदपत्रांची पूर्तता केलेली असल्यामुळे सदर अर्जाची नमुना नऊ नोंदवहीत नोंद घेवून सदर अर्जास २५/२०२२ असा क्रमांक देण्यात येवून संबंधीत अर्जदार व प्रतिवादी यांना दि.०९.०३.२०२२ रोजी नमुना १० मध्ये सुनावणी नोटीस जारी करण्यांत येऊन याबाबत त्यांचे म्हणणे / खुलासा दाखल करून घेण्यासाठी या कार्यालयात दि. २८.०३.२०२२ रोजी सुनावणी ठेवण्यात आली. सुनावणी तारखेबाबत सदर दाव्यातील प्रतिवादी व अन्य हितसंबंधीत यांना सदर अर्ज व सुनावणी तारखेबद्दल ज्ञात व्हावे व त्यांना देखील त्यांचे म्हणणे सादर करण्याची संधी मिळावी याकरीता सदरची नोटीस जास्त खपाच्या दोन स्थानिक वर्तमान पत्रात प्रसिध्द करण्यासाठी दि.०९.०३.२०२२ रोजीच्या पत्राने संस्थेस सूचना देण्यांत आल्या होत्या. त्यानुसार संस्थेने सदरची नमुना



१३ मधील नोटीस दि. १२.०३.२०२२ रोजीच्या फ्री प्रेस जर्नल (इंग्रजी) व दैनिक नवशक्ती (मराठी) या दोन वर्तमानपत्रात प्रसिध्द करुन वर्तमानपत्राच्या कात्रणासह तसा अहवाल या कार्यालयास सादर केलेला आहे.

वरीलप्रमाणे या कार्यालयामार्फत वादी व प्रतिवादी यांना लेखी नोटीस रजिस्टर्ड पोष्टाने पारीत करण्यांत आलेली आहे. सदर नोटीस इंग्रजी व मराठी माध्यमाच्या वर्तमानपत्रात प्रसिध्द केलेली आहे. या कार्यालयाने सदर नोटीस जाहिररित्या वर्तमानपत्रात प्रसिध्द केलेली असल्याने सुनावणी नोटीस सर्व संबंधितांना लागू झालेली आहे.

सदर अर्जाच्या अनुषंगाने या कार्यालयात वेळोवेळी सुनावण्या घेण्यात आलेल्या होत्या. सुनावणी प्रसंगी अर्जदार संस्थेच्या वतीने प्राधिकृत इसम अॅड. श्री. कमलेश पिंपळे उपस्थित राहिलेले आहेत. प्रतिवादी तर्फे कोणीही उपस्थित राहिलेले नाही.

सदर अर्जाचे बाबतीत सुनावणी प्रसंगी अर्जदार संस्थेतर्फे अॅड. श्री. कमलेश पिंपळे यांनी उपस्थित राहून अर्जात नमूद नोंदी व मागणी बाबत खुलासा केलेला असून अर्जात दावा केलेल्या मालमत्तेचे अधिकार, हक्क व हितसंबंध अर्जदाराच्या नावे अभिहस्तांतरीत होण्यासाठी मानिव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र देण्यात येऊन सदर मालमत्तेचे एकतर्फी अभिहस्तांतरण अर्जदारांच्या नावे करावे अशी अर्जदार संस्थेने विनंती केली.

सदर अर्जात अर्ज त्या सोबतची कागदपत्रे व सदर अर्जाच्या अनुषंगाने या कार्यालयात घेण्यात आलेल्या सुनावण्या यामध्ये प्रस्तुत होणारा आशय विचारात घेता खालील बाबी निदर्शनास येतात.

सदर अर्जदार संस्थेने तिच्या कब्जातील जुना सी.टी.एस.नं.४६,४६/१ ते ४६/२,४६/३,४६/४ आणि ५२, एकत्रित सी.टी.एस. नं. ४६, इस्मालिया व्हिलेज, ता. अंधेरी, रोड नं.२ आणि ३, नटवर नगर, जोगेश्वरी (पुर्व), मुंबई- ४०० ०६० मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची ११८७.७० चौ.मी व त्यावर उभी असलेली अर्जदार संस्थेची इमारत या मिळकती मधील प्रवर्तक तथा प्रतिवादी यांचे अधिकार, हक्क व हितसंबंध अर्जदार संस्थेच्या नावे हस्तांतरीत करण्यासाठी मानिव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र जारी करणे बाबत विनंती केलेली आहे.

२) अर्जदार संस्थेने सदरचा अर्ज विहित नमुन्यात व आवश्यक मुद्रांक शुल्कासह या कार्यालयास सादर केलेला आहे व सदरचे अर्जाबाबत अर्ज सादर करणे, अर्ज व कागदपत्रांवर स्वाक्षरी करणे, म्हणणे सादर करणे सुनावणीस उपस्थित रहाणे या कामकाजासाठी संस्थेतर्फे संस्थेचे अध्यक्ष श्री. विनय नथानी यांना प्राधिकृत करण्यात आलेले आहे. त्यानुसार त्यांनी सदरचा अर्ज संस्थेतर्फे स्वाक्षरी करुन या प्राधिकरणास सादर केलेला आहे. अर्जातील माहिती सत्य व खरी असल्याबाबत प्रतिज्ञापत्र देखील सादर केलेले आहे. अर्जदार संस्थेतर्फे अॅड. श्री कमलेश पिंपळे यांची नियुक्ती करण्यात आली आहे.

३) महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत ( त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत ) अधिनियम १९६३ चे कलम ५ (अ) मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग यांचे कडील दि.०९.०१.२०१३ च्या शासन निर्णयानुसार या कार्यालयास तथा निम्न स्वाक्षरीकार यांना बृहन्मुंबई महानगर पालिका क्षेत्रातील एच/पूर्व, एच/पश्चिम, के/पूर्व व के/पश्चिम या विभागाचे क्षेत्राकरीता सक्षम प्राधिकारी म्हणून घोषित

करण्यात आलेले आहे. त्यामुळे अर्जदार यांनी सादर केलेल्या उपरोक्त अर्जावर निर्णय घेण्याचा या कार्यालयास अधिकार आहे.

४) अर्जदार यांनी अर्जासोबत चौकशी कामी आवश्यक कागदपत्रांची पूर्तता केलेली आहे. या कार्यालयाने अर्जदार व प्रतिवादी यांना नैसर्गिक न्याय तत्वानुसार म्हणणे सादर करण्याची संधी मिळावी याकरीता सुनावणीची संधी दिलेली आहे. सुनावणी नोटीस प्रतिवादी यांना रजिस्टर्ड पोष्टाने पारीत केलेली आहे. सादर मालमत्तेच्या अनुषंगाने या प्राधिकरणाने प्रतिवादी अथवा अन्य कुणीही हितसंबंधी असल्यास त्यांना म्हणणे मांडण्यात यावे याकरीता नियम ११ (९) (क) प्रमाणे नमुना १३ मध्ये नोटीस इंग्रजी व मराठी माध्यमांच्या वर्तमानपत्रात देखिल प्रसिध्द केली. परंतु तरीदेखील प्रतिवादी व्यतिरिक्त अन्य कुणीही सादर मालमत्तेच्या अभिहस्तांतरणास आक्षेप / दावा/ मागणी नोंदविलेली नाही. त्यामुळे प्रतिवादी व्यतिरिक्त अन्य कुणाचेही सादर बाबतीत आक्षेप / दावे /मागणी नाही असे निदर्शनास येते.

संस्थेने त्यांच्या अर्जासोबत सादर केलेल्या प्रतिवादी आणि संस्थेचे सभासद श्री.रमा वि. नथानी आणि श्री. विमल नथानी यांच्या दरम्यान सदनिका विक्रीबाबत दि.१४.१०.२००९ रोजी झालेला सदनिका खरेदी विक्री करारनामा आणि अर्जदार संस्थेने सादर केलेली इतर कागदपत्रे आणि अर्जदाराचा खुलासा यावरून सादर मालमत्तेच्या हक्कांचे हस्तांतरण पूर्तता प्राप्त असल्याचे दिसून येते. सी.टी.एस.नं.४६,४६/१ ते ४६/२,४६/३,४६/४ आणि ५२, एकत्रित सी.टी.एस. नं. ४६, इस्मालिया विल्डर्स, ता. अंधेरी, रोड नं.२ आणि ३, नटवर नगर, जोगेश्वरी (पुर्व), मुंबई- ४०० ०६० मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्गाबाबत ११८७.७० चौ.मी क्षेत्रफळाची जमीन प्रतिवादी क्र.३ हिंदु फेन्डस को.ऑप हौ. सोसा.लि.,यांचे मालकीची होती.

सादर जमीन मालक यांनी श्री. मनीलाल शाह यांना ९९९ वर्षाच्या कराराने भाडेपट्ट्याने मालकी दिलेली होती. तसेच श्री. मनीलाल शाह यांच्या मृत्युनंतर श्री. रमनलाल मनीलाल शाह व कांतीलाल मनीलाल शाह हे त्यांचे कायदेशीर वारस होते. त्यांच्यामध्ये आपसात वाद झाल्याने त्यांनी उच्च न्यायालयामध्ये दावा दाखल केलेला होता. उच्च न्यायालयामध्ये १४१९/१९९२ असा दावा दाखल केलेला होता. न्यायालयाने सादर दाव्यात रिसिद्धरची नियुक्ती केली होती. रमनलाल शाह यांचा मृत्यु झाला होता. त्यांचे कायदेशीर वारस व कांतीलाल यांच्यामध्ये समेट घडवून सादरची मालमत्ता विकण्याचे मान्य कले. कांट रिसिद्धर नुसार सादरची मालमत्ता दि. १९.०६.२००७ रोजी लिलाव करण्यात आला. त्यात मे. दिप्ती बिल्डर्स यांनी जास्त बोली बोलल्याने सादरची जमीन त्यांच्या नावे विक्री करण्याबाबत आदेश करण्यात आला. तसेच उच्च न्यायालयाने याबाबत दि.०६.०२.२००८ रोजी आदेश पारीत केलेला आहे.त्यानुसार हिंदु फेन्डस को.ऑप हौ. सोसा.लि. यांनी दि.२४.०७.२००८ रोजी मे. दिप्ती बिल्डर्स यांच्या नावे भाडेपट्टेदार म्हणून मालकी हक्काने करार करण्यात आला. प्रतिवादी क्र.३ यांनी दि. २४.०७.२००८ रोजीच्या करारनामान्वये सादर मिळकत विकसनाचे हक्क प्रतिवादी क्र.१ यांना विक्री केलेले आहेत. त्यानुसार प्रतिवादी क्र. १ यांनी प्रतिवादी क्र.३ यांचे सहकार्याने व आवश्यक त्या विभागाचा परवाना घेतल्यानंतर सादर जमीनीवर इमारत बांधणेसाठी महानगरपालिकेकडून इमारत आराखडा मंजूर करून घेतलेला आहे व त्यानुसार महानगरपालिकेने दि. १०.१२.२००८ रोजी बांधकाम प्रारंभप्रमाणपत्र दिलेले आहे. त्यानुसार प्रतिवादी क्र. १ या फर्मने महानगरपालिकेचे मंजूर इमारत आराखडयाप्रमाणे सादर जमीनीवर तळमजला व त्यावरील ७ मजले असून त्यामध्ये ३८ सदनिका असलेली इमारत बांधलेली आहे व त्यामधील सदनिका विविध इसमांना ओनरशिप बेसिसवर विक्री केलेल्या



आहेत. सदनिका खरेदीविक्रीचे करारनामे मोफा १९६३ मधील तरतूदीनुसार करण्यात आलेले आहेत. सदर इमारतीचे भागवटा प्रमाणपत्र महानगरपालिकेने दि. ०२.०३.२०१० रोजी दिलेले आहे. सदर सदनिका खरेदीदारांनी सदर जमीन व इमारत याच देखभालीसाठी अर्जदार सहकारी संस्थेची दि. ०८.०९.२०१० रोजी नोंदणी केलेली आहे. यावरून सदर मिळकतीमधील अधिकार, हक्क व हितसंबंध यांचे हस्तांतरण जमीन मालकांपासून विकासकार्माफत अर्जदार संस्थेच्या सभासदांपर्यंत झाल्याचे प्रस्थापित होते.

६) सदर मिळकतीचे मालमत्ता पत्रकाप्रमाणे जुना सी.टी.एस.नं. ४६, ४६/१ ते ४६/२, ४६/३, ४६/४ आणि ५२, एकत्रित सी.टी.एस. नं. ४६, इस्मालिया व्हिलेज, ता. अंधेरी, रोड नं. २ आणि ३, नटवर नगर, जोगेश्वरी (पूर्व), मुंबई- ४०० ०६० मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची ११८७.७० चौ.मी इतके आहे. अद्ययावत मालमत्ता पत्रकावर धारक म्हणून अद्यापही मे. दिप्ती बिल्डर्स यांचे नाव भाडेपट्टेदार म्हणून नमूद केलेले आहेत.

७) सदर जमिनीवरील सदनिका विविध इसमांना म्हणजे अर्जदार संस्थेच्या सभासदांना विक्री करताना विकासक यांनी खरेदीदारांबरोबर मोफा १९६३ मधील तरतूदीनुसार सदनिका विक्रीचे करारनामे केलेले आहेत. सदर करारनाम्यातील मालमत्तेच्या निष्ठांमध्ये मालमत्तेचे वर्णन जुना सी.टी.एस.नं. ४६, ४६/१ ते ४६/२, ४६/३, ४६/४ आणि ५२, एकत्रित सी.टी.एस. नं. ४६, इस्मालिया व्हिलेज, ता. अंधेरी, रोड नं. २ आणि ३, नटवर नगर, जोगेश्वरी (पूर्व), मुंबई- ४०० ०६० मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची ११८७.७० चौ.मी क्षेत्रफळाची जमीन असे करण्यात आले आहे. सदर करारनाम्यातील अर्जांनुसार विकासक यांनी सदर मालमत्तेचे हस्तांतरण सदनिका खरेदीदारांच्या संस्थेकडे जमीन मालकाकडून करण्यात आले आहे. परंतु करारनाम्यात कबूल केल्याप्रमाणे प्रतिवादी यांनी सदर जमिन व इमारतीचे अधिकार, हक्क व हितसंबंध अर्जदार संस्थेच्या नावे हस्तांतरीत करून दिलेले नाहीत.

८) प्रतिवादी क्र. १ यांनी संस्थेच्या इमारतीचे बांधकाम केलेले आहे व त्यामधील सदनिका विक्री केलेल्या आहेत. त्यामुळे महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत ( त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम (२) (क) मधील प्रवर्तक या संज्ञेच्या व्याख्येनुसार प्रतिवादी क्र.१ सदर बाबतीत प्रवर्तक आहेत.

९. प्रतिवादी क्र.१ यांनी सदनिका खरेदीविक्री करारनामे निष्पादित करतांना जमीन व इमारतीचे अभिहस्तांतरण सदनिका खरेदीदारांच्या संस्थेच्या नावे अभिहस्तांतरीत करण्याचे कबूल केले होते. परंतु असे अभिहस्तांतरण करण्याची निश्चित मुदत करारनाम्यामध्ये नमूद करण्यात आलेली नाही. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.१ यांचेवर प्रवर्तक या नात्याने मोफा अधिनियम १९६३ चे कलम ११ (१) व त्याखालील नियम ९ मधील तरतूदीनुसार सदनिका खरेदीदार संस्थेच्या नावे अशा संस्थेच्या नोंदणीपासून चार महीन्यांचे आत जमीन व इमारतीचे अभिहस्तांतरण करून देण्याची जबाबदारी आहे. परंतु प्रतिवादी क्र.१ यांनी त्यांच्यावरील सदर कायदेशीर जबाबदारी पार पाडलेली नाही. त्यामुळे अर्जदार संस्थेस मोफा १९६३ चे कलम ११ (३) अन्वये जमीन व इमारतीचे मानीव अभिहस्तांतरण मिळणेसाठी अर्ज करण्याचे अधिकार प्राप्त झाले आहे. अर्जदार यांनी सदर अधिकारानुसार या सक्षम प्राधिकरणाकडे केलेल्या अर्जाची यथोचित चौकशी केल्यानंतर अर्जदार संस्थेस अर्जात दावा केलेल्या मिळकतीचे

माफा १९६३ चे कलम ११ (४) अन्वये मानीव अभिहस्तांकण प्रमाणपत्र मिळण्याचा हक्क आहे. त्याचप्रमाणे कलम ११ (५) नुसार सदर मानीव अभिहस्तांकण प्रमाणपत्राची नोंदणी करण्यासाठी नोंदणी निबंधकास आदेश देणे आवश्यक आहे.

या प्राधिकरणाचे निदर्शनास आलेल्या वरील बाबींवरून असा निष्कर्ष नियती को, अजंदा संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये नोंदणीकृत सहकारी संस्था आहे. सदर संस्थेचे सभामद व प्रतिवादी क्र.१ यांच्या सी.टी.एस.नं.४६,४६/१ ते ४६/२,४६/३,४६/४ आणि ५२, एकत्रित सी.टी.एस. नं. ४६, इस्मालिया व्हिलेज, ता. अंधेरी, रोड नं.२ आणि ३, नटवर नगर, जोगेश्वरी (पुर्व), मुंबई- ४०० ०६० मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची ११८७.७० चौ.मी क्षेत्रफळाची जमीनीवर इमारत बांधण्यात आलेली आहे. यावर स्थानिक प्राधिकरणाने संजूर केलेल्या इमारत आराखड्यानुसार बांधण्यात आलेल्या इमारतीमधील मर्दानकांच्या विक्रीबाबत करारनामा झालेला आहे. तत्कालीन मर्दानका खुरदीदारांनी मस्येची जमीन इमारत यांची देखभाल करण्यासाठी अजंदा संस्थेची नोंदणी केलेली आहे. मर्दानका विक्रीचे करारनाम माफा अधिनियम १९६२ मधील तरतुदीनुसार झालेले आहेत. सदर अधिनियमातील कलम ११ (१) व नियम ९ नुसार प्रतिवादी क्र.१ यांनी प्रवर्तक या नात्याने सदर जमीन व इमारतीमधील त्यांचे अधिकार, हक्क व हितसंबंध अजंदा संस्थेकडे संस्था नोंदणी पासून पार महिन्यांचे आत हस्तांतरित करणे कायद्यातील तरतुदीनुसार क्रमप्राप्त होते. अजंदा संस्थेची नोंदणी दि. ०८.०९.२०१० रोजी झालेली आहे. परंतु तदनंतर प्रवर्तक यांनी त्यांच्यावर कायद्याने सोपविलेल्या जबाबदारीनुसार सदर अभिहस्तांतरण करून देण्याची जबाबदारी पार पाडलेली नाही व त्यांच्या कर्तव्यामध्ये कसूर केलेली आहे. अजंदा संस्था व तिच्या मर्दानका त्यांचे न्याय हक्कापासून वंचित ठेवलेले आहे. त्यामुळे अजंदा संस्थेस सदर मालमत्तेच हस्तांतरण करणे देणे आवश्यक आहे. याकरीता दुय्यम निबंधकास किंवा नोंदणी अधिनियम १९०८ ( १९०८ च्या १६ ) खालील कोणत्याही इतर समुचित नोंदणी अधिकाऱ्यांस जमीन व इमारत यामधील प्रवर्तकांचे लॉज होल्ड अधिकार, हक्क व हितसंबंध यांचे अजंदाराच्या नावे " मानीव अभिहस्तांकण " म्हणून अभिहस्तांकण करण्याच्या अभिहस्तांकण विलेखाचे (Deed of Assignment) एकपक्षीय निष्पादन करण्यासाठी हे प्रकरण योग्य आहे व तसे प्रमाणपत्र जारी करणे आवश्यक आहे. अशी माझी खात्री झाल्यामुळे मी खालील प्रमाणे आदेश देत आहे.

:: आ दे श ::

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या मर्दानकांबाबत ( त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत ) अधिनियम १९६३ चे कलम ११ (३) अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार मी केलास जेबले, सक्षम प्राधिकारी तथा जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (३), मुंबई याद्वारे अजंदा दिप्ती सफायर को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., जुना सी.टी.एस.नं.४६,४६/१ ते ४ आणि ५२, एकत्रित सी.टी.एस. नं. ४६, इस्मालिया व्हिलेज, ता. अंधेरी, रोड नं.२ आणि ३, नटवर नगर, जोगेश्वरी (पुर्व), मुंबई- ४०० ०६०. या नोंदणी क्रमांक एमयुएम/डब्ल्युकई/एचएसजी/टीसी/१४८६५/२०१०-२०११/२०१० व नोंदणी दि. ०८.०९.२०१० यांनी दाखल केलेला मानीव हस्तांतरण अर्ज क्र. २५/२०२२ हा एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरण देण्यासाठी व ते नोंदणीकृत असण्याचा हक्क असल्याबाबतचे प्रमाणपत्र देण्यासाठी योग्य असल्याचे मान्य करित आहे. त्याप्रमाणे सोबत एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांकण प्रमाणपत्र जारी करित आहे.

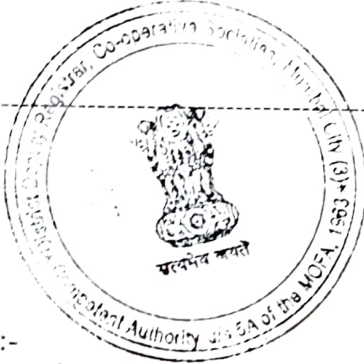
तसेच आणखी असाही आदेश देतो की, अर्जदार संस्थेने सोबतचे एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांकण प्रमाणपत्राचे अनुषंगाने त्यामध्ये वर्णन केलेल्या मालमत्तेच्या अभिहस्तांकणासाठी एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांकणाचा मसुदा तयार करून या प्राधिकरणास मादर करावा.

त्याचप्रमाणे संबंधीत दुय्यम निबंधकास किंवा नोंदणी अधिनियम १९०८ (१९०८ चा १६) खालील कोणतेही इतर समुचित नोंदणी अधिकाऱ्यास असे आदेश देतो की, सदर प्रकरणी मुद्रांक जिल्हाधिकारी यांचेकडून अभिनिर्णय झाल्यानंतर सोबतच्या मानीव अभिहस्तांकण प्रमाणपत्रात वर्णन केलेल्या मिळकतीमधील प्रवर्तकांचे लीज होल्ड अधिकार, हक्क व हितसंबंध अर्जदाराच्या नावे मानीव अभिहस्तांकण म्हणून अभिहस्तांकण करणाऱ्या एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांकण विलेखाची (Deed of Assignment) नोंदणी करण्यात यावी.

सदरचा आदेश आज दिनांक २९/०४/२०२२ रोजी माझ्या सही शिक्क्यानिशी दिला आहे.

दिनांक : २९/०४/२०२२

ठिकाण : वांद्रे, मुंबई



प्रत :-

- १) अर्जदार
  - २) जाब देणार
  - ३) संबंधित नोंदणी अधिकारी
- ( सोबत :- प्रमाणपत्राची प्रत )

(कैलास जेवळे)

सक्षम प्राधिकारी तथा  
जिल्हा उपनिबंधक,  
सहकारी संस्था (३), मुंबई.

जा.क्र.मुंबई/जिउनि.३/मा.अभिहस्तांतरण/ दिप्ती सफायर को.ऑ. हौ./२२/१२८९  
जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (३), मुंबई यांचे कार्यालय  
गृहनिर्माण भवन, तळमजला, कक्ष क्र.६९,  
वांद्रे (पू), मुंबई ४०० ०५१  
दि. २९/०४/२०२२

सक्षम प्राधिकारी तथा  
जिल्हा उपनिबंधक,  
सहकारी संस्था (३), मुंबई.



महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत ( त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत ) अधिनियम १९६३ चे कलम ११(४) अन्वये

मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र

\*\*\*\*\*

मानीव अभिहस्तांतरण अर्ज क्र. २५/२०२२

:: प्रमाणपत्र ::

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत ( त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण याच नियमन करण्याबाबत ) अधिनियम १९६३ चे कलम ११ (४) अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार मी, क्लास जवले, मक्षम प्राधिकारी तथा जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (३), मुंबई प्रमाणित करतो की, दिप्ती सफायर को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., जुना सी.टी.एस.नं. ४६, ४६/१ ते ४ आणि ५२, एकत्रित सी.टी.एस. नं. ४६, इस्मालिया व्हिलेज, ता. अंधेरी, रोड नं.२ आणि ३, नटवर नगर, जोगेश्वरी (पुर्व), मुंबई- ४०० ०६०. या महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० त्या खालील नियम १९६१ मध्ये असलेल्या तरतुदी प्रमाणे नोंदणी क्रमांक एमयुएम/डब्ल्युकई/एचएसजी/टीसी/१४८६५/२०१०-२०११/२०१० व नोंदणी दि. ०८.०९.२०१० अन्वये नोंदविण्यात आलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नांव सो.टी.एस.नं. ४६, ४६/१ ते ४६/२, ४६/३, ४६/४ आणि ५२, एकत्रित सी.टी.एस. नं. ४६, इस्मालिया व्हिलेज, ता. अंधेरी, रोड नं.२ आणि ३, नटवर नगर, जोगेश्वरी (पुर्व), मुंबई- ४०० ०६० मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची ११८७.७० चौ.मी क्षेत्रफळाची जमीन व या जमिनीमध्ये बांधण्यात आलेल्या अर्जदार संस्थेच्या इमारतीसह प्रवर्तकांचे लीज होल्ड हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध यांचे दिप्ती सफायर को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., जुना सी.टी.एस.नं. ४६, ४६/१ ते ४ आणि ५२, एकत्रित सी.टी.एस. नं. ४६, इस्मालिया व्हिलेज, ता. अंधेरी, रोड नं.२ आणि ३, नटवर नगर, जोगेश्वरी (पुर्व), मुंबई- ४०० ०६०. या अर्जदाराचे नांव मूळ लीज डीड मधील अटी शर्तीनुसार मानीव अभिहस्तांतरण म्हणून अभिहस्तांतरण करणाऱ्या अभिहस्तांतरण विलेखाचे (Deed of Assingment) एकपक्षिय निष्पादन करण्यासाठी हे प्रकरण योग्य असल्याचे प्रमाणीत करून खालील अटी व शर्तीवर सदरचे प्रमाणपत्र देत आहे.

१. सदरचे प्रमाणपत्र हे संस्थेने उपलब्ध करून दिलेल्या कागदपत्रांच्या आधारे देण्यात येत आहे. या द्वारे हस्तांतरित होणाऱ्या जागेमध्ये व बांधकामामध्ये काही अनियमितता असल्यास, ते याद्वारे नियमानुकूल केले आहे, असे समजण्यात येऊ नये.
२. या प्रमाणपत्राद्वारे हस्तांतरित होणाऱ्या जमीन व बांधकाम क्षेत्रापोटी आकारण्यात येणारे मुद्रांक शुल्क भरणे संबंधितांना बंधनकारक राहिल.
३. मंजूर रेखांकनातील खुली जागा, सामायिक रस्ते, सोईसुविधा मधील इमारतीच्या बांधकामाच्या प्रमाणातील अविभाक्त हिश्यासह हस्तांतरित करण्यात येत आहे.



*(Signature)*

( क्लास जवले )  
सुक्ष्म प्राधिकारी तथा  
जिल्हा उपनिबंधक,  
सहकारी संस्था (३), मुंबई.

जा.क्र.मुंबई/जिउनि.३/मा.अभि./दिप्ती सफायर को.हौ.सो/ २०२२  
जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (३), मुंबई यांचे कार्यालय  
गृहनिर्माण भवन, तळमजला, कक्ष क्र.६९,  
वांद्रे (पू), मुंबई ४०० ०५१  
दि. 21/ 8/2022

प्रत,  
१) अर्जदार २) जाब देणार ३) संबंधित नोंदणी अधिकारी