

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.१९/२०२०

गोल्डन हाईटस को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि.,
सीटीएस नं.६२४/बी, व्हीलेज ओशिवरा,
बिल्डिंग नं.टी/३५, शास्त्रीनगर, ता. अंधेरी,
अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३

... अर्जदार

वि रु ध्द

१. मे. अजमेरा हौसिंग कॉर्पोरेशन,
पी.एन.बी. हाऊस, २ रा मजला,
सर पी. एम. रोड, फोर्ट, मुंबई ४०० ००१
२. ओशिवरा लॅण्ड डेव्हलपमेंट कंपनी प्रा. लि.,
७१/७३, २ रा मजला, बोटावाला बिल्डिंग,
बॉम्बे समाचार मार्ग, मुंबई ४०० ०२३
३. सनशाईन को ऑप हौ सो लि.,
सीटीएस नं.६२४/बी, व्हीलेज ओशिवरा,
बिल्डिंग नं.टी/३५, शास्त्रीनगर, ता. अंधेरी,
अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३
४. बेव्हर्ली हिल-रॉयल एम्पायर को ऑप हौ सो लि.,
सीटीएस नं.६२४/बी, व्हीलेज ओशिवरा,
बिल्डिंग नं.टी/३५, शास्त्रीनगर, ता. अंधेरी,
अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३
५. ब्रुकलिन टॉवर को ऑप हौ सो लि.,
सीटीएस नं.६२४/बी, व्हीलेज ओशिवरा,
बिल्डिंग नं.टी/३५, शास्त्रीनगर, ता. अंधेरी,
अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३

... प्रतिवादी

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

२. अध्यक्ष/सचिव, गोल्डन हाईटस को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि.,
सीटीएस नं.६२४/बी, व्हीलेज ओशिवरा, बिल्डिंग नं.टी/३५, शास्त्रीनगर,

ता. अंधेरी, अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३ यांचा दि.२.१.२०२० रोजी प्राप्त अर्ज व त्या सोबतची कागदपत्रे.

अर्जदार यांनी महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची 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 गोल्डन हार्टस को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि. ही संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील तरतूदीनुसार नोंदणीकृत संस्था आहे व तिचा पत्ता- सीटीएस नं.६२४/बी, व्हीलेज ओशिवरा, बिल्डिंग नं.टी/३५, शास्त्रीनगर, ता. अंधेरी, अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३ असा आहे. (या पुढे उल्लेख संस्था) सदर संस्थेने मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र मिळणेसाठी दि.२.१.२०२० रोजी या कार्यालयाकडे विहित नमुना ७ मध्ये रक्कम रु.२०००/- च्या मुद्रांक शुल्कासह व आवश्यक त्या कागदपत्रासह अर्ज दाखल केलेला आहे. संस्थेने सादर केलेल्या यादीप्रमाणे संस्थेचे ६६ सभासद आहेत व संस्थेच्या इमारतीमध्ये तळमजला व त्यावरील १३ मजले असून त्यामध्ये ७८ सदनिका आहेत. सदर संस्थेतर्फे प्रस्तूत अर्ज संस्थेचे अध्यक्ष श्री. एस. पी. अगरवाल व सचिव श्री. एस. जडेजा यांनी स्वाक्षरी करून या प्राधिकरणासमोर दाखल केलेला आहे. प्रतिवादी क्र.२ सदर जमिनीचे मालक आहेत. प्रतिवादी क्र.१ सदर जमिनीचे विक्रासक आहेत. प्रतिवादी क्र.१ फर्मने संस्थेची इमारत बांधून पूर्ण केलेली आहे व त्यामधील गाळे विविध करारनाम्यान्वये विविध इसमांना हस्तांतरीत केलेले आहेत. सदर गाळे व सदनिका खरेदीदारांनी एकत्रित येऊन उपरोक्त अर्जदार संस्थेची महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये नोंदणी केलेली आहे. सदर प्लॉटवर प्रतिवादी क्र.३ ते ५ या संस्थांच्या देखील इमारती आहेत.

सदर अर्जामध्ये अर्जदार संस्थेने तिच्या कब्जातील सीटीएस नं.६२४/बी, मौजे ओशिवरा, ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाच्या एकूण १५०५१.८० चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या जमिनी पैकी फिजीकल पजेशननुसार २२५८.६७ चौ.मी. क्षेत्रफळाची जमीन व त्यावरील बिल्डिंग नं.टी/३५ या नावाने ओळखली जाणारी 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 प्रस्तूत 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 नोटरीज्ड अर्ज.

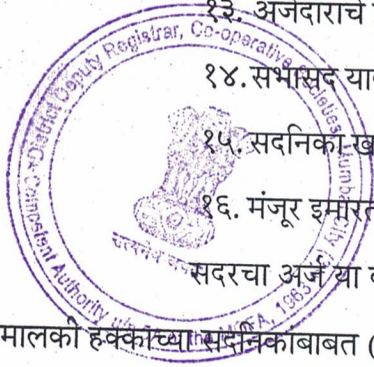
२. घटनाक्रम.

३. ठरावाची प्रत.
४. वकालतनामा.
५. अर्जदार संस्थेच्या नोंदणीचे प्रमाणपत्र दि.८.५.२००१
६. मालमत्ता पत्रक.
७. आर्कीटेक्ट सर्टीफिकेट दि.२०.१२.२०१९ व नकाशा.
८. अमान्यता सूचना पत्र (IOD) दि.९.१०.१९८९
९. बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र दि. १८.१०.१९८९
१०. भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) दि.१३.६.१९९५
११. प्रतिवादीस दिलेल्या नोटीशीची प्रत.
१२. सर्चरिपोर्ट दि.२०.९.२०१९
१३. अर्जदाराचे प्रतिज्ञापत्र.

१४. सभासद यादी.

१५. सदनिका खरेदी विक्री करारनाम्याची प्रत.

१६. मंजूर इमारत आराखडा.



सदरचा अर्ज या कार्यालयास प्राप्त झाल्यानंतर सदर अर्जाची व त्या सोबतच्या कागदपत्रांची महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या संदर्भाबाबत (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 १९/२०२० असा क्रमांक देण्यात येवून संबंधीत अर्जदार व प्रतिवादी यांना दि.१६.१.२०२० रोजी नमुना १० मध्ये सुनावणी नोटीस जारी करण्यांत येऊन याबाबत त्यांचे म्हणणे / खुलासा दाखल करून घेण्यासाठी या कार्यालयात दि.६.२.२०२० 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.१६.१.२०२० रोजीच्या पत्राने संस्थेस सूचना देण्यांत आल्या होत्या. त्यानुसार संस्थेने सदरची नमुना १३ मधील नोटीस दि.१.२.२०२० रोजीच्या बिझनेस स्टँडर्ड (इंग्रजी) व दैनिक नवशक्ती (मराठी) या दोन वर्तमानपत्रात प्रसिध्द करून वर्तमानपत्राच्या कात्रणासह तसा अहवाल या कार्यालयास सादर केलेला आहे.

वरीलप्रमाणे या कार्यालयामार्फत वादी व प्रतिवादी यांना लेखी नोटीस रजिस्टर्ड पोष्टाने पारीत करण्यांत आलेली आहे. प्रतिवादी क्र.१ यांना पाठविलेली नोटीस "Left" प्रतिवादी क्र.३ व ६ यांना पाठविलेली नोटीस "Non Known" अशा पोष्टाच्या शेऱ्यासह या कार्यालयास परत 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 अॅड हितेश राजपुरोहीत उपस्थित राहिलेले आहेत. प्रतिवादी क्र.४ व ५ तर्फे अॅड आर. आर. शर्मा उपस्थित राहिलेले आहेत. इतर प्रतिवादींतर्फे कोणीही उपस्थित राहिलेले नाहीत.

सदर अर्जाचे बाबतीत सुनावणी प्रसंगी अर्जदार संस्थेतर्फे अॅड हितेश राजपुरोहीत यांनी उपस्थित राहून अर्जात नमूद नोंदी व मागणी बाबत खुलासा केलेला असून अर्जात दावा केलेल्या मालमत्तेचे अधिकार, हक्क व हितसंबंध अर्जदार संस्थेच्या नांवे अभिहस्तांतरित होण्यासाठी मानिव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र देण्यांत येऊन सदर मालमत्तेचे एकतर्फी अभिहस्तांतरण अर्जदारांच्या नांवे करावे अशी अर्जदार संस्थेने विनंती केली.

प्रतिवादी क्र.३ तर्फे टपालाद्वारे असा लेखी खुलासा सादर करण्यात आला आहे की, अर्जदार संस्थेने प्रस्तुत अर्ज दाखल केलेला आहे. परंतु अर्जदार यांची इमारत सीटीएस नं.६२४/बी वर उभी आहे आणि त्यास लागून प्रतिवादी क्र.३ यांची इमारत आहे. सदर मिळकतीचे प्रतिवादी क्र.३ यांचेकडे स्वतंत्र मिळकत पत्रिका नाही त्यामुळे अशा परिस्थितीत मिळकतीचे मानिव अभिहस्तांतरण कसे मंजूर करता येईल याचा बोध होत नाही. विकसकाने दोन्ही इमारतीचे सिमांकण केलेले नाही. अर्जदार संस्थेचे स्विमिंग पुलचे पंप हाऊस प्रतिवादी क्र.३ यांचे जागेत आहे. अर्जदार संस्थेची कुंपनाची भिंत प्रतिवादी क्र.३ यांच्या जागेत आलेली आहे. सदर प्लॉटवरील प्रत्येक इमारतीकरीता वापरण्यात आलेला एफएसआय याची माहिती प्रतिवादी क्र.३ यांचेकडे नाही त्यामुळे निश्चित भाष्य करता येणार नाही. मंजूर इमारत आराखड्याप्रमाणे असलेला प्रतिवादी क्र.३ यांचा रिक्रीएशन क्लबमधील हक्क अर्जदार संस्थेने नाकारलेला आहे. या सर्व कारणांवरून अर्जदार संस्थेच्या मानिव अभिहस्तांतरण अर्जावर कार्यवाही करू नये असा खुलासा प्रतिवादी क्र.३ तर्फे करण्यात आला आहे.

अर्जदार संस्थेमार्फत दि.२३.११.२०२० रोजी दुरुस्तीसाठी अर्ज देण्यात येवून प्रतिवादी क्र.४ व ५ यांचे नावात दुरुस्ती सुचविलेली आहे.

प्रतिवादी क्र.४ व ५ तर्फे लेखीस्वरूपी खुलासा सादर करण्यात येवून त्यामध्ये असे नमूद केले आहे की, अर्जदार संस्थेस मुळ अर्जाचे टायटल दुरुस्ती अर्जाद्वारे बदलण्याचा हक्क नाही. अशाप्रकारे सीपीसी ऑर्डर ६ रुल १७ नुसार अर्जदारास परवानगी देता येणार नाही. त्यामुळे अर्जदार यांचा मुळ अर्जात दुरुस्तीसाठी अर्ज नाकारण्यात यावा. मुळ अर्जातील प्रतिवादी क्र.६ व सध्याचे प्रतिवादी क्र.५ यांनी संयुक्तपणे सिटी सिव्हील कोर्ट दिंडोशी येथे दावा क्र.१०१५/२००९ दाखल केलेला आहे. त्यामध्ये मुळ अर्जातील प्रतिवादी क्र.४ व ५ यांची नावे प्रतिवादी क्र.१ म्हणून दर्शविलेली आहेत. असे असूनही त्यांना मुळ अर्जामध्ये प्रतिवादी क्र.४ व ५ असे दर्शविलेले आहे. सदरची चुक अर्जदार यांनी हेतूपुरस्सरपणे केलेली आहे. वरील दावा विचारात घेता प्रतिवादी क्र.४ व ५ यांच्या बाजूला अर्जदार संस्थेची

इमारत आहे ही बाब अर्जदार दुर्लक्षित करू शकत नाही. सदरची बाब अर्जदार यांच्या वकीलांना फार पूर्वी म्हणजे दि.७.९.२००० रोजी निदर्शनास आणून दिलेली होती. तरीदेखील अर्जदार यांनी दुरुस्तीसाठी विलंब लावलेला आहे. सदरची बाब निदर्शनास आणून दिल्यानंतर देखील अर्जदार संस्थेच्या वकीलांनी दुरुस्ती करण्याचे नाकारले होते ही बाब निदर्शनास येईल. अर्जात दावा केलेली मिळकत अर्जदार संस्थेच्या कब्जात आहे ही बाब मान्य नाही. अर्जात वर्णन केल्याप्रमाणे मिळकतीचे मालमत्ता पत्रक अर्जासोबत नाही. मालमत्ता पत्रकावर प्रमाणात अविभाजित हिश्याचा कोणताही उल्लेख नाही. प्रतिवादी क्र.१ यांनी क्षेत्र निश्चित करणारे कोणतेही प्रमाणपत्र पारित केलेले नाही. अर्जासोबतची सभासद यादी मान्य नाही. मानिव अभिहस्तांतरण केवळ इमारत आणि त्याखालील जमिनीचे मिळू शकते. प्रतिवादी क्र.४ व ५ यांचे क्षेत्रास चारही बाजूने कुंपन भिंत आहे. त्याचप्रमाणे अर्जदार संस्था व इतर संस्थांचे क्षेत्र प्रतिवादी क्र.१ यांनी स्वतः सिमांकीत व वेगळे करून ज्या-त्या संस्थेच्या ताब्यात दिले आहे. अर्जदार संस्थेने सादर केलेले आर्कीटेक्ट प्रमाणपत्र चुकीचे आहे. या सर्व कारणांवरून अर्जदार यांचा अर्ज नामंजूर करण्यात यावा अशी प्रतिवादी क्र.४ व ५ तर्फे विनंती करण्यात आली.

प्रतिवादी क्र.४ यांच्या खुलाशाबाबत अर्जदार यांचे तर्फे प्रतिनिवेदन सादर करण्यात आले की, अर्जदार संस्थेने सादर केलेला दुरुस्ती अर्ज अदयाप या प्राधिकरणाने मंजूर केलेला नाही. दावा क्र.१०१५/२००९ दाखल करताना अर्जदार संस्थेवर वेगळी व्यवस्थापक समिती होती व वकील देखील वेगळे होते. परंतु ज्यावेळी अर्जदार यांना दोन पक्षकारांच्या नावातील चुक कळाली त्यावेळी ताबडतोब अर्जदार यांनी दुरुस्ती अर्ज दाखल केलेला आहे आणि प्रतिवादी क्र.४ यांच्या प्रस्तुत अर्जाची नोटीस मिळालेली असून प्रतिवादी क्र.४ यांनी सुनावणीमध्ये सहभाग देखील नोंदविलेला आहे. प्रतिवादी क्र.४ यांनी दुरुस्ती अर्ज नामंजूर करण्याची विनंती केलेली आहे परंतु सदरची दुरुस्ती केवळ वर्णनातील चुकीबाबत आहे व सदरची दुरुस्ती मंजूर करण्यासाठी अर्जदार यांनी या प्राधिकरणास विनंती केलेली आहे. रेवाजितु बिल्डर्स विरुद्ध नारायणस्वामी व इतर, पुरुषोत्तम उमेदभाई अॅण्ड कंपनी विरुद्ध मनिलाल अॅण्ड सन्स या न्यायालयीन संदर्भाप्रमाणे खरीखुरी दुरुस्ती नाकारता येणार नाही. अर्जदार यांनी एकूण मिळकत पत्रिकेपैकी २२५८.६७ चौ.मी क्षेत्राबाबत दावा केलेला आहे आणि त्याबाबतचे एकूण मिळकतीचे मालमत्ता पत्रक सादर केलेले आहे. प्रतिवादी क्र.४ यांच्या खुलाशातील बाबी मान्य नाहीत. अर्जदार यांनी शेवटच्या लेआऊट प्लॅननुसार दावा केलेला आहे. प्रतिवादी क्र.४ व ५ स्वतंत्र आहेत किंवा एकच आहेत या बाबीमुळे अर्जाच्या विषयावर परिणाम होत नाही. या सर्व बाबी विचारात घेवून प्रतिवादी क्र.४ यांचा खुलासा अमान्य करण्यात यावा व अर्जदार संस्थेच्या नावे मानिव अभिहस्तांतरण द्यावे अशी अर्जदार संस्थेतर्फे विनंती करण्यात आली.

वरीलप्रमाणे दोन्ही बाजूंचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर अर्जदार संस्थेचा दुरुस्ती अर्ज मंजूर करण्यात आलेला आहे.

अर्जदार संस्थेतर्फे लेखी युक्तीवाद सादर करण्यात आला की, शासन निर्णय दि.२२.६.२०१८ नुसार अर्जदार संस्थेने कागदपत्रे सादर केलेली आहे. अर्जामध्ये प्रतिवादी यांच्या नावामध्ये उचित दुरुस्ती देखील केलेली आहे. प्रतिवादी क्र.४ यांनी श्री. एस. डी. खंदारे, आर्कीटेक्ट यांच्या अहवालामध्ये प्रतिवादी क्र.४ व ५ संस्थेच्या इमारतीचा बिल्ट अप एरिया १७०५१.०७ चौ.मी. ऐवजी केवळ १५०५१.८० चौ.मी. दर्शविल्याबाबत आक्षेप घेतलेला आहे परंतु आर्कीटेक्ट प्रमाणपत्रामध्ये सदरचा बिल्ट अप एरिया १७०४९.५५ चौ.मी. इतकाच दर्शविलेला आहे. प्रतिवादी क्र.४ आणि त्यांचे सर्वेयर श्री. काणेगांवकर यांनी क्षेत्राबाबत दर्शविलेली गणना चुकीची व दिशाभूल करणारी आहे. कोणताही आर्कीटेक्ट नियुक्त न करता प्रतिवादी क्र.४ त्यांच्या इमारतीमध्ये स्टिल्ट अधिक २७ मजले असल्याचे विधान करीत आहेत. अर्जदार संस्थेच्या सभासदांनी विहित मुद्रांक शुल्क अदा केलेले आहे आणि केलेले नसेल तर अभिनिर्णयाचेवेळी अदा करता येवू शकते. मे. माझदा कन्स्ट्रक्शन विरुद्ध सुलतानाबाद भवन को ऑप हौ सो लि. या न्यायालयीन संदर्भाचा प्रतिवादी क्र.४ चुकीचा आधार घेत आहेत. या सर्व बाबी विचारात घेवून अर्जदार संस्थेचा अर्ज मंजूर करावा अशी अर्जदार संस्थेतर्फे विनंती करण्यात आली.

प्रतिवादी क्र.४ तर्फे असा लेखी युक्तीवाद सादर करण्यात आला आहे की, अर्जासोबतचे वकीलपत्र पाहता वकील यांना प्राधिकृत करण्यात आलेले नाही किंवा संस्थेचा ठराव झालेला नाही. अर्जदार संस्थेतर्फे सादर करण्यात आलेला रिप्लाय व्हेरिफाय करण्यात आलेला नाही. त्यामुळे सदरचे अॅफीडेव्हीट इन रिप्लाय विचारात घेता येणार नाही. अर्जासोबतची कागदपत्रे यावर सीटीएस नं.६२२ ते ६२५ असा उल्लेख असून सीटीएस नं.६२४/बी असा उल्लेख नाही. अर्जदार संस्थेने शासन निर्णयातील मार्गदर्शक सुचनेचा उल्लेख केलेला आहे परंतु प्रस्तुत प्रकरण क्षेत्राबाबत आहे. प्रतिवादी क्र.४ यांनी महानगर पालिकेकडील नोंदणीकृत सर्वेयरचा अहवाल सादर केलेला आहे व सदरचे सर्वेयर सक्षम आहेत. अर्जदार संस्थेचे क्षेत्र २१७५.२४ चौ.मी. इतकेच आहे. त्यामुळे श्री. एस.डी. खंदारे, आर्कीटेक्ट यांचा अहवाल अमान्य आहे. प्रतिवादी क्र.४ संस्थेच्या इमारतीमध्ये स्टिल्ट अधिक २७ मजले असताना आर्कीटेक्ट रिपोर्टमध्ये प्रतिवादी क्र.४ यांच्या इमारतीमध्ये २५ मजले असल्याचे दर्शविलेले आहे. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.४ संस्थेच्या हक्काचे क्षेत्र ९४४१.८४ चौ.मी. इतके आहे. याप्रमाणे तपशिलवार लेखी युक्तीवाद सादर करुन प्रतिवादी क्र.४ यांनी मे. माझदा कन्स्ट्रक्शन विरुद्ध सुलतानाबाद भवन को ऑप हौ सो लि. या न्यायालयीन संदर्भाचा आधार घेवून अर्जदार संस्थेच्या हक्काचे क्षेत्र २१७५.२४ चौ.मी. इतकेच असल्याचे नमूद केले व अर्जदार संस्थेचा अर्ज नामंजूर करण्याची विनंती केली.

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

१) अर्जदार संस्थेने तिच्या कब्जातील सीटीएस नं.६२४/बी, मौजे ओशिवरा, ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाच्या एकूण १५०५१.८० चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या जमिनी पैकी फिजीकल पजेशननुसार २२५८.६७ चौ.मी. क्षेत्रफळाची

जमीन व त्यावरील बिल्डिंग नं.टी/३५ या नावाने ओळखली जाणारी संस्थेची इमारत या मिळकती मधील प्रवर्तक तथा प्रतिवादी यांचे अधिकार, हक्क व हितसंबंध अर्जदार संस्थेच्या नावे हस्तांतरीत करण्यासाठी मानीव 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. एस. पी. अगरवाल व सचिव श्री. एस. जडेजा यांना प्राधिकृत करण्यात आलेले आहे. त्यानुसार त्यांनी सदरचा अर्ज संस्थेतर्फे स्वाक्षरी करून या प्राधिकरणास सादर केलेला आहे. अर्जातील माहिती सत्य व खरी असल्याबाबत प्रतिज्ञापत्र देखील सादर केलेले आहे. अर्जदार संस्थेतर्फे अॅड हितेश राजपुरोहित 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. प्रतिवादी क्र.१ यांना पाठविलेली नोटीस "Left" प्रतिवादी क्र.३ व ६ यांना पाठविलेली नोटीस "Non Known" अशा पोष्टाच्या शेन्यासह या कार्यालयास परत आलेली आहे. सदर 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 क्र.४ यांचे व्यतिरिक्त अन्य कुणीही सदर मालमत्तेच्या अभिहस्तांतरणास आक्षेप / दावा/ मागणी नोंदविलेली नाही. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.४ यांचे व्यतिरिक्त अन्य कुणाचेही सदर बाबतीत आक्षेप / दावे /मागणी नाही असे निदर्शनास येते.

५) अर्जदार संस्थेने त्यांच्या अर्जासोबत सादर केलेल्या प्रतिवादी क्र.१ आणि संस्थेचे सभासद श्रीमती भारती माधो मसंद व श्री. माधो एस. मसंद यांच्या दरम्यान सदनिका विक्रीबाबत दि.८.५.१९९१ रोजी झालेला सदनिका खरेदी विक्री करारनामा आणि अर्जदार संस्थेने सादर केलेली इतर कागदपत्रे आणि अर्जदाराचा खुलासा यावरून सदर मालमत्तेच्या हक्कांचे हस्तांतरण पुढीलप्रमाणे असल्याचे दिसून येते.

सर्वे नं.४१, मौजे ओशिवरा, ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची १०९५२९ चौ.मी. क्षेत्रफळाची मिळकत प्रतिवादी क्र.२ यांचे मालकीची होती. प्रतिवादी क्र.२ यांनी सदर मिळकतीबाबत सक्षम प्राधिकरण युएलसी यांचेकडून दि.१०.१०.१९८४ रोजी आदेश मिळविलेले आहेत. दि.२८.५.१९७९ रोजीच्या करारनाम्याद्वारे सदर सर्वे नं.४१ (पार्ट) क्षेत्र १३१००० चौ. यार्ड या मिळकतीचे विकसन हक्क प्रतिवादी क्र.२ यांनी कानुभाई आशाभाई पटेल, रमणिकभाई गोरधनभाई पटेल, बालेंद्र भोगीलाल शाह, ईश्वरलाल श्यामलजी अजमेरा, छोटालाल श्यामलजी अजमेरा आणि शशिकांत एस. अजमेरा व इतर यांना विक्री केलेली आहे. दि.१९.२.१९८० रोजीच्या डिक्लेरेशन कम रिटायरमेंट नुसार कानुभाई आशाभाई पटेल, रमणिकभाई गोरधनभाई पटेल, बालेंद्र भोगीलाल शाह यांनी सदर मिळकतीमधून राजीनामा दिलेला आहे आणि उरलेले ईश्वरलाल श्यामलजी अजमेरा, छोटालाल श्यामलजी अजमेरा आणि शशिकांत एस. अजमेरा यांनी सदर मिळकत विकसित करावे असे ठरलेले आहे. सदर इसमांनी राजीनामा देण्यापूर्वी प्रतिवादी क्र.१ यांनी सदर सहा इसमांच्या नावे विकसनासाठी पॉवर ऑफ अटॉर्नी पत्र दिले होते. दि.१९.२.१९८० रोजीच्या डिक्लेरेशन कम रिटायरमेंट नुसार कानुभाई आशाभाई पटेल व इतर यांनी राजीनामा दिल्यानंतर उरलेल्या सदस्यांनी दि.१२.६.१९८१ रोजी त्यांच्यामध्ये लिखित स्वरूपात करार करून ईश्वरजी श्यामलजी अजमेरा व शशिकांत श्यामलजी अजमेरा यांनी शास्त्रीनगर को ऑप हौ सो लि. (नियो) चे मुख्य प्रवर्तक म्हणून छोटालाल श्यामलजी अजमेरा यांनी शास्त्रीनगर को ऑप हौ सो लि. (नियो) करीता सदर मिळकत विकसित करण्याचे ठरले आहे. त्यानुसार छोटालाल श्यामलजी अजमेरा यांनी नियोजित संस्थेचे मुख्य प्रवर्तक म्हणून सदर मिळकत विकसित करण्यासाठी आवश्यक विभागाच्या त्याचप्रमाणे युएलसी परवानग्या मिळविलेल्या आहेत. नियोजित शास्त्रीनगर को ऑप हौ सो लि. चे मुख्य प्रवर्तक छोटालाल श्यामलजी अजमेरा यांनी दि.३०.६.१९८१ रोजीचे पॅकेज डिल अॅग्रीमेंटनुसार सदर मिळकत विकसित करण्याचे हक्क प्रतिवादी क्र.१ यांना हस्तांतरित केलेले आहेत. त्यानुसार प्रतिवादी क्र.१ यांनी आवश्यक त्या विभागाचा परवाना घेतल्यानंतर सदर जमीनीवर इमारत बांधणेसाठी महानगरपालिकेकडून इमारत आराखडा मंजूर करून घेतलेला आहे व त्यानुसार महानगरपालिकेने इमारत क्र.टी/३५ च्या बांधकामासाठी दि.१८.१०.१९८९ रोजी बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र दिलेले आहे. त्यानुसार प्रतिवादी क्र.१ या फर्मने महानगरपालिकेचे मंजूर इमारत आराखड्याप्रमाणे सदर जमीनीवर तळमजला अधिक १३ मजल्यांची ७८ 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 भोगवटा प्रमाणपत्र महानगरपालिकेने दि.१३.६.१९९५ रोजी दिलेले आहे. सदर सदनिका खरेदीदारांनी सदर जमीन व इमारत यांचे देखभालीसाठी अर्जदार सहकारी संस्थेची दि.८.५.२००१ रोजी नोंदणी केलेली आहे. प्रतिवादी क्र.१ यांनी सदर मिळकतीवर अर्जदार संस्थेच्या इमारतीसह प्रतिवादी क्र.३ ते ५ या संस्थांच्या देखील इमारती बांधलेल्या आहेत व ज्या-त्या इमारतीमध्ये प्रतिवादी क्र.३ ते ५ या संस्थांची नोंदणी झालेली आहे. यावरून सदर मिळकतीमधील अधिकार, हक्क व हितसंबंध यांचे हस्तांतरण जमीन मालकांपासून विकासकार्माफत अर्जदार संस्था व प्रतिवादी क्र.३ ते ५ संस्था यांचे सभासदांपर्यंत झाल्याचे प्रस्थापित होते.

६) सदर मिळकतीचे मालमत्ता पत्रकाप्रमाणे सीटीएस नं.६२४/ब चे क्षेत्रफळ १५०५१.८ चौ. मी. इतके आहे व सदर मालमत्ता पत्रकावर प्रतिवादी क्र.२ यांचे नावाची धारक म्हणून नोंद आहे.

७) सदर जमिनीवरील सदनिका विविध इसमांना म्हणजे अर्जदार संस्थेच्या सभासदांना विक्री करताना विकासक यांनी सदनिका खरेदीदारांबरोबर मोफा १९६३ मधील तरतुदीनुसार सदनिका विक्रीचे करारनामे केलेले आहेत. सदर करारनाम्यातील मालमत्तेच्या परिशिष्टामध्ये मालमत्तेचे वर्णन सर्वे नं.४१ (पार्ट), मौजे ओशिवरा, ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची १३१००० चौ. यार्ड म्हणजे १०९५२९ चौ.मी. क्षेत्रफळाची जमीन असे करण्यात आलेले आहे. सदर मोठ्या मिळकतीवर तथा लेआऊटवर प्रतिवादी क्र.१ यांनी महानगर पालिकेच्या मंजूर लेआऊट व इमारत आराखडयानुसार अनेक इमारतीचे बांधकाम केलेले आहे. परंतु अशा प्रत्येक इमारतीचे क्षेत्र सदनिका करारनाम्यामध्ये तपशिलवार नमूद करण्यात आलेले नाही. त्यामुळे अर्जदार संस्थेस शासन निर्णय दि.२२.६.२०१८ मधील मार्गदर्शक सुचनांप्रमाणे बिल्ट अप एरियाच्या प्रमाणात अभिहस्तांतरण मिळण्याचा हक्क आहे. सदनिका करारनाम्यातील प्रस्तावनेमधील विविध अटीनुसार विकासक यांनी सदर मालमत्तेचे हस्तांतरण सदनिका खरेदीदारांच्या संस्थेकडे जमीन मालकाकडून करण्याचे कबूल केले आहे. परंतु करारनाम्यात कबूल केल्याप्रमाणे प्रतिवादी यांनी सदर जमिन व इमारतीचे अधिकार, हक्क व हितसंबंध अर्जदार संस्थेच्या नावे हस्तांतरित 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) अर्जदार यांनी अर्जासोबत सादर केलेले मंजूर इमारत आराखडा आणि आर्कीटेक्ट श्री. एस. डी. खंदारे यांचे प्रमाणपत्र विचारात घेता असे निदर्शनास येत आहे की, मंजूर इमारत आराखडयावर नैसर्गिक उपविभागणीनुसार सदर प्लॉटचे क्षेत्र १८२५७.६० चौ.मी. इतके दर्शविण्यात आलेले आहे. त्यामधून करमणुकीच्या मैदानाचे आरक्षण म्हणजे सीटीएस नं.६२३/अ चे ३२०५.८० चौ.मी. क्षेत्र कमी करण्यात येवून नेट प्लॉट एरिया १५०५१.८० चौ.मी. इतका दर्शविलेला आहे. सीटीएस नं.६२४/बी चे क्षेत्र १५०५१.८० चौ.मी. इतकेच असल्याचे दिसून येते. सदर १५०५१.८० चौ.मी. क्षेत्रामधून १५ टक्के सामाईक करमणुकीचे मैदानाचे २२५७.७७ चौ.मी. क्षेत्र वगळता नेट प्लॉट एरिया १२७९४.०३ चौ.मी. इतका दर्शविलेला आहे. सामाईक करमणुकीचे २२५७.७७ चौ.मी. क्षेत्रामध्ये सदर प्लॉटवरील सर्व इमारतीचे बिल्ट अप एरियाच्या प्रमाणात अविभाजित हक्क राहतील. त्याचप्रमाणे नेट प्लॉट एरिया १२७९४.०३ चौ.मी. यामध्ये बिल्ट अप एरियाच्या प्रमाणानुसार सदर प्लॉटवरील संस्थांना जमिनीचे अभिहस्तांतरण मिळणे आवश्यक आहे. अर्जदार यांनी आर्कीटेक्ट प्रमाणपत्राचे आधारे उपलब्ध करून दिलेल्या माहितीनुसार सदर प्लॉटवरील सर्व इमारतीचे एकूण बिल्ट अप एरिया २७८१४.६१ चौ.मी. यापैकी अर्जदार संस्थेच्या इमारत क्र.टी/३५ या इमारतीचा बिल्ट अप एरिया

४१७३.९१ चौ.मी. इतका आहे व त्याचे एकूण बिल्ट अप एरियापैकी प्रमाण १५.० टक्के इतके आहे. त्यामुळे उपलब्ध असलेल्या १२७९४.०३ चौ.मी. क्षेत्रापैकी १५.० टक्के म्हणजे १९१९.१० चौ.मी. जमिनीचे अर्जदार संस्थेस अभिहस्तांतरण मिळण्याचा हक्क आहे. त्याचबरोबर सामाईक करमणुकीचे मैदानाचे २२५७.७७ चौ.मी. क्षेत्रामध्ये देखील बिल्ट अप एरियाचे प्रमाणात अर्जदार संस्थेस अविभाजित हक्क आहेत.

१०) प्रतिवादी क्र.४ यांनी अर्जदार संस्थेने सादर केलेल्या अर्जाबाबत प्रतिवादी यांच्या नावातील दुरुस्तीबाबत अर्जदार संस्थेचा दुरुस्ती अर्ज कायदेशीर नाही, अर्जदार संस्थेने लेखी खुलाशावर व्हेरिफिकेशन केलेले नाही इ. तांत्रिक स्वरूपाचे आक्षेप उपस्थित केलेले आहेत. परंतु प्रस्तुत अर्जाबाबत तांत्रिक स्वरूपाचे आक्षेप विचारात न घेता अर्जातील गुणवत्तेनुसार निर्णय घेणे आवश्यक आहे. अर्जदार संस्थेने आर्कीटेक्ट प्रमाणपत्र व नकाशा याद्वारे सादर केलेल्या बिल्ट अप एरियाच्या प्रमाणात सदर प्लॉटवरील सर्व इमारतीचे अभिहस्तांतरणाचे हक्क ठरविल्यास प्रतिवादी क्र.४ अथवा प्रतिवादी क्र.३ यांचा आक्षेप असण्याचा कुठलाही प्रश्न उदभवत नाही. सदर मिळकतीचे उपविभाजन झालेले नसले तरी बिल्ट अप एरियाचे प्रमाणात आणि सामाईक क्षेत्रामध्ये अविभाजित हक्क ठेवून अर्जदार संस्थेचे अभिहस्तांतरणाचे हक्क ठरविता येवू शकतात. यावरून प्रतिवादी क्र.४ यांनी उपस्थित केलेल्या आक्षेपांमध्ये गुणवत्ता आढळून येत नाही. त्याचबरोबर बिल्ट अप एरियाच्या प्रमाणानुसार मिळकतीमधील हक्क निश्चित केल्यानंतर प्रतिवादी क्र.३ यांचे हक्कावर देखील परिणाम होत नाहीत.

११) प्रतिवादी क्र.१ यांनी सदनिका खरेदीविक्री करारनामे निष्पादित करतांना जमीन व इमारतीचे अभिहस्तांतरण सदनिका खरेदीदारांच्या संस्थेच्या नावे अभिहस्तांतरित करण्याचे कबुल 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 तरतुदीनुसार 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 मोफा १९६३ चे कलम ११ (४) अन्वये मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र मिळण्याचा हक्क आहे. त्याचप्रमाणे कलम ११ (५) नुसार सदर मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्राची नोंदणी करण्यासाठी नोंदणी निबंधकास आदेश देणे आवश्यक आहे.

या प्राधिकरणाचे निदर्शनास आलेल्या वरील बाबीवरून असा निष्कर्ष निघतो की, अर्जदार संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये नोंदणीकृत सहकारी संस्था आहे. सदर संस्थेचे सभासद व प्रतिवादी क्र.१ यांच्या दरम्यान सीटीएस नं.६२४/बी, मौजे ओशिवरा, ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाच्या एकूण

१५०५१.८० चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या जमिनीवर स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या इमारत आराखडयानुसार बांधण्यात आलेल्या इमारतीमधील सदनिकांच्या विक्रीबाबत करारनामा झालेला आहे. सदरची मिळकत मोठा लेआऊट आहे व सदर लेआऊटवरील प्रत्येक संस्थेचे हक्काचे क्षेत्र प्रतिवादी क्र.१ यांनी सदनिका करारनाम्यात नमूद केलेले नाही. बिल्ट अप एरियाचे प्रमाणानुसार अर्जदार संस्थेस सदर मिळकतीपैकी १९१९.१० चौ.मी. क्षेत्राची जमीन व त्यावरील अर्जदार संस्थेची इमारत त्याचबरोबर सदर प्लॉटवरील २२५७.७७ चौ.मी. सामाईक करमणुकीचे मैदानामध्ये बिल्ट अप एरियाचे प्रमाणात अविभाजित हक्क या मिळकतीचे अभिहस्तांतरण मिळणे आवश्यक आहे. तत्कालीन सदनिका खरेदीदारांनी संस्थेची जमिन, इमारत यांची देखभाल करण्यासाठी अर्जदार संस्थेची नोंदणी केलेली आहे. सदनिका विक्रीचे करारनामे मोफा अधिनियम १९६३ मधील तरतुदीनुसार झालेले आहेत. सदर अधिनियमातील कलम ११ (१) व नियम ९ नुसार प्रतिवादी क्र.१ यांनी प्रवर्तक या नात्याने सदर जमिन व इमारतीमधील त्यांचे अधिकार, हक्क व हितसंबंध अर्जदार संस्थेकडे संस्था नोंदणी पासून चार महिन्यांचे आत हस्तांतरित करणे कायद्यातील तरतुदीनुसार क्रमप्राप्त होते. अर्जदार संस्थेची नोंदणी दि. ८.५.२००१ रोजी झालेली आहे. परंतु तदनंतर प्रवर्तक यांनी त्यांच्यावर कायद्याने सोपविलेल्या जबाबदारीनुसार सदर अभिहस्तांतरण करून देण्याची जबाबदारी पार पाडलेली नाही व त्यांच्या कर्तव्यामध्ये कसूर केलेला आहे. अर्जदार संस्था व तिच्या सभासदांना त्यांचे न्याय हक्कापासून वंचित ठेवलेले आहे. त्यामुळे अर्जदार संस्थेस सदर मालमत्तेचे हस्तांतरण करून देणे आवश्यक आहे. याकरीता दुय्यम निबंधकास किंवा नोंदणी अधिनियम १९०८ (१९०८ च्या १६) खालील कोणत्याही इतर समुचित नोंदणी अधिकाऱ्यांस जमीन व इमारत यामधील प्रवर्तकांचे अधिकार, हक्क व हीतसंबंध यांचे अर्जदाराच्या नावे “ मानीव अभिहस्तांतरण ” म्हणून अभिहस्तांतरण करण्याच्या अभिहस्तांतरण विलेखाचे 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 सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ११ (३) अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार मी कैलास जेबले, सक्षम प्राधिकारी तथा जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (३), मुंबई याद्वारे अर्जदार गोल्डन हार्टस को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., सीटीएस नं.६२४/बी, व्हीलेज ओशिवरा, बिल्डिंग नं.टी/३५, शास्त्रीनगर, ता. अंधेरी, अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३ या नोंदणी क्रमांक बिओएम/ डब्लुकेडब्ल्यू/ एचएसजी/ टीसी/ ११०६८/ सन २००१-२००२ व नोंदणी दि.८.५.२००१ यांनी दाखल केलेला मानीव हस्तांतरण अर्ज क्र. १९/२०२० हा एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरण देण्यासाठी व ते नोंदणीकृत असण्याचा हक्क असल्याबाबतचे प्रमाणपत्र देण्यासाठी योग्य असल्याचे मान्य करीत आहे. त्याप्रमाणे सोबत एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र जारी करीत आहे.

तसेच आणखी असाही आदेश देतो की, अर्जदार संस्थेने सोबतचे एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्राचे अनुषंगाने त्यामध्ये वर्णन केलेल्या मालमत्तेच्या अभिहस्तांतरणासाठी एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरणाचा मसुदा तयार करून या प्राधिकरणास सादर 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 अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्रात वर्णन केलेल्या मिळकतीमधील प्रवर्तकांचे अधिकार, हक्क व हितसंबंध अर्जदाराच्या नावे मानीव अभिहस्तांतरण म्हणून अभिहस्तांतरण करणाऱ्या एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरण विलेखाची नोंदणी करण्यात यावी.

सदरचा आदेश आज दिनांक १/०८/२०२१ रोजी माझ्या सही शिक्क्यानिशी दिला आहे.

दिनांक :- १/०८/२०२१
ठिकाण : वांद्रे, मुंबई



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

जा.क्र.मुंबई/जिउनि.३/मा.अभि./गोल्डन हार्टस हौ./२०२१/२९५३
जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (३), मुंबई यांचे कार्यालय
गृहनिर्माण भवन, तळमजला, कक्ष क्र.६९,
वांद्रे (पू), मुंबई ४०० ०५१
दि. १/८/२०२१

प्रत :-

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

(कैलास जेबले)
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.१९/२०२०

:: प्रमाणपत्र ::

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ११ (४) अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार मी, कैलास जेबले, सक्षम प्राधिकारी तथा जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (३), मुंबई प्रमाणित करतो की, गोल्डन हाईटस को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., सीटीएस नं.६२४/बी, व्हीलेज ओशिवरा, बिल्डिंग नं.टी/३५, शास्त्रीनगर, ता. अंधेरी, अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३ या महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व त्या खालील नियम १९६१ मध्ये असलेल्या तरतुदी प्रमाणे नोंदणी क्रमांक बिओएम/ डब्लेकेडब्ल्यू/ एचएसजी/ टीसी/ ११०६८/ सन २००१-२००२ व नोंदणी दि.८.५.२००१ अन्वये नोंदविण्यात आलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नांवे सीटीएस नं.६२४/बी, मौजे ओशिवरा, ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाच्या एकूण १५०५१.८० चौ.मी. जमिनीपैकी १९१९.१० चौ.मी. क्षेत्राची जमीन व त्यावरील अर्जदार संस्थेची इमारत त्याचबरोबर सदर प्लॉटवरील २२५७.७७ चौ.मी. सामाईक करमणुकीचे मैदानामध्ये बिल्ट अप एरियाचे प्रमाणात अविभाजित हक्क या मिळकतीमधील प्रवर्तकांचे हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध यांचे गोल्डन हाईटस को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., सीटीएस नं.६२४/बी, व्हीलेज ओशिवरा, बिल्डिंग नं.टी/३५, शास्त्रीनगर, ता. अंधेरी, अंधेरी (प), मुंबई ४०० ०५३ या अर्जदाराचे नांवे मानीव अभिहस्तांतरण म्हणून अभिहस्तांतरण करणाऱ्या अभिहस्तांतरण विलेखाचे 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 हस्तांतरीत होणाऱ्या जागेमध्ये व बांधकामामध्ये काही अनियमितता असल्यास, ते याद्वारे नियमानुकूल केले आहे, असे समजण्यात येऊ नये.
२. या प्रमाणपत्राद्वारे हस्तांतरीत 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 अविभक्त हिश्यासह हस्तांतरीत करण्यात येत आहे.



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

जा.क्र.मुंबई/जिउनि.३/मा.अभि./गोल्डन हाईटस हौ./२०२१/२९५३
जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (३), मुंबई यांचे कार्यालय
गृहनिर्माण भवन, तळमजला, कक्ष क्र.६९,
वांद्रे (पू), मुंबई ४०० ०५१
दि. ९/८/२०२१

प्रत,

- १) अर्जदार
- २) जाब देणार
- ३) संबंधित नोंदणी अधिकारी