

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. १६१/२०२१

शिव त्रिशुल को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि.,
सी.टी.एस.नं. ६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी
रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड,
लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ,
अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३.

... अर्जदार

वि रु ध्द

१. मे. हंसदवानी होल्डींग प्रा.लि.
रजिस्टर ऑफीस पत्ता-
सी-२/३, रामेश्वर, एस.व्ही.रोड,
सांताक्रुझ(पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५४.
२. श्रीमती. सरस्वती निरंजन शाह
सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी
रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड,
लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ,
अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३.
३. श्रीमती. प्रमीला रामचंद्र शाह
सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी
रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड,
लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ,
अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३.
४. श्रीमती. सरोज अश्विनी शाह
सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी
रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड,
लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ,
अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३.
५. रेड रोझ को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि.,
सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी
रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड,
लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ,
अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३.



६. रेड रोड डी विंग को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि.,
सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिंवारा,ता.अंधेरी
रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड,
लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ,
अंधेरी (पश्चिम),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. सभासद, शिव त्रिशुल को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., यांचा दि.०१.०९.२०२१ 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 शिव त्रिशुल को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., ही संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० मधील तरतूदीनुसार नोंदणीकृत संस्था आहे व तिचा पत्ता - सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिंवारा,ता.अंधेरी रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड, लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ, अंधेरी (पश्चिम),मुंबई- ४०० ०५३ असा आहे. (या पुढे उल्लेख संस्था) सदर संस्थेने मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र मिळणेसाठी दि. ०१.०९.२०२१ 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 १० सभासद आहेत व संस्थेच्या इमारतीमध्ये तळमजला व त्यावरील ३ मजले असून त्यामध्ये ५ दुकान व ५ सदनिका आहेत. सदर संस्थेतर्फे प्रस्तूत अर्ज संस्थेचे सचिव श्री. विनोदकुमार बुकालसारीया व चेअरमन अनिल खोचर यांनी स्वाक्षरी करुन या प्राधिकरणासमोर दाखल केलेला आहे. प्रतिवादी क्र.२ ते ४ सदर जमिनीचे मालक होते त्यांनी सदर जमीन प्रतिवादी क्र. १ यांना अभिहस्तांतरीत केली आहे व प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांनी सदर जमीन विकासाचे हक्क प्रतिवादी क्र.१ यांना हस्तांतरीत केले आहेत. प्रतिवादी क्र. १

सदर जमिनीचे विकासक 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 अर्जामध्ये अर्जदार संस्थेने तिच्या कब्जातील सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड, लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३ मौजे विलेपाले ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची ४२७७.३० चौ.मी पैकी ५८८.२४ 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 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. 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.२०.०५.१९९३
१०. बांधकाम प्रारंभ प्रमाणपत्र (CC) दि. १०.११.१९८७
११. बांधकाम पूर्णत्वाचे प्रमाणपत्र
१२. भोगवटा प्रमाणपत्र (OC) दि. ०२.०८.१९९१
१३. लोकेशन मॅप
१४. ब्लॉक प्लॅन व फ्लोअर प्लॅन
१५. महानगर पालिकेकडील कर देयक.
१६. प्राधिकारपत्र.
१७. प्रतिवादीस दिलेल्या नोटीशीची प्रत.
१८. मंजूर इमारत आराखडा
१९. अर्जदाराचे प्रतिज्ञापत्र.



२०. घटनाक्रम
२१. सर्चरिपोर्ट
२२. वकालतनामा
२३. 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 १६१/२०२१ असा क्रमांक देण्यात येवून संबंधीत अर्जदार व प्रतिवादी यांना दि. १२.११.२०२१ रोजी नमुना १० मध्ये सुनावणी नोटीस जारी करण्यांत येऊन याबाबत त्यांचे म्हणणे / खुलासा दाखल करून घेण्यासाठी या कार्यालयात दि.३०.११.२०२१ 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.१२.११.२०२१ रोजीच्या पत्राने संस्थेस सूचना देण्यांत आल्या होत्या. त्यानुसार संस्थेने सदरची नमुना १३ मधील नोटीस दि.१७.११.२०२१ रोजीच्या बिझनेस स्टान्डर्ड (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. 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. विशाल पाठक, कमलेश पिंपळे उपस्थित राहिलेले आहेत. प्रतिवादी क्र.५ तर्फे अॅड. श्री. समर जोशी, अॅड. श्रीमती. मैत्री मकवाना उपस्थित राहिले.

प्रतिवादी क्र.५ तर्फे अॅड. श्री. समर जोशी, अॅड. श्रीमती. मैत्री मकवाना उपस्थित राहून आपले म्हणणे खालील प्रमाणे सादर केले.

१. प्रतिवादी क्र. ५ रेड रोझ को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., मुंबई ही संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अंतर्गत नोंदणी केली असून ती महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) च्या कलम १० अंतर्गत स्थापन केलेली संस्था आहे ती

सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड, लक्ष्मी इंडस्ट्रियल इस्टेट जवळ, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३ मौजे विलेपार्ले ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या ठिकाणी आहे.

२. महाराष्ट्र मालकी सदनिका अधिनियम १९६३ च्या कलम ४ अन्वये आवश्यकतेनुसार प्रतिवादी क्र.१ ने स्वतंत्र खरेदीखतासह सदनिका व दुकानाच्या विक्रीसाठी करार केलेला आहे. प्रतिवादी क्र.१ ने बांधलेल्या संपुर्ण इमारतीसह परीसर देण्यास सहमती दर्शविली होती. परंतु त्यांनी ती केलेली नाही. महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) नियम ९ नुसार प्रधान केलेल्या अधिकारानुसार संस्था स्थापन झाल्यापासुन ४ महिन्यांच्या आत सदरील जमीन व इमारत, मालमत्ता संस्थेच्या नावे करुन देणे आवश्यक होते. परंतु त्यांनी ती करुन दिलेली नाही. त्यामुळे प्रतिवादी क्र. ५ यांनी १९७/२०१३ दि.०४.०६.२०१४ रोजी ४२७७.३० चौ. मी पैकी ३०५५.८२ चौ.मी क्षेत्रफळ या संस्थेच्या नावे करण्यात आलेला आहे.

३. प्रतिवादी क्र. ५ संस्थेला सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड, लक्ष्मी इंडस्ट्रियल इस्टेट जवळ, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३ मौजे विलेपार्ले ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची ४२७७.३० चौ.मी पैकी ३०५५.८२ चौ.मी क्षेत्रफळाची जमीन अगोदरच दि.०४.०६.२०१४ रोजी

प्रमाणपत्र दिले असुन त्यानुसार मालमत्ता हस्तांतरणाची नोंद झालेली आहे. तसेच अर्जदार संस्थेला तानिव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र देतेवेळी प्रतिवादी क्र. ५ संस्थेचे कोणत्याही प्रकारचे नुकसान होऊ नये अशी विनंती केलेली आहे.

सदर अर्जाचे बाबतीत सुनावणी प्रसंगी अर्जदार संस्थेतर्फे सचिव श्री. विनोदकुमार बुकालसारीया व अरमन मिल खोचर यांनी उपस्थित राहून अर्जात नमूद नोंदी व मागणी बाबत खुलासा केलेला असून अर्जात दावा केलेल्या मालमत्तेचे अधिकार, हक्क व हितसंबंध अर्जदार संस्थेच्या नावे अभिहस्तांतरीत होण्यासाठी मानिव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र देण्यांत येऊन सदर मालमत्तेचे एकतर्फी अभिहस्तांतरण अर्जदारांच्या नावे करावे अशी अर्जदार संस्थेने विनंती केली.

प्रस्तूत 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 सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड, लक्ष्मी इंडस्ट्रियल इस्टेट जवळ, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३ मौजे विलेपार्ले ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची ४२७७.३० चौ.मी पैकी ५८८.२४ चौ.मी क्षेत्रफळाची जमीन व त्यावर उभी असलेली अर्जदार संस्थेची इमारत चा निळ्याती मधील प्रवर्तक तथा प्रतिवादी यांचे अधिकार, हक्क व हितसंबंध

अर्जदार संस्थेच्या नावे हस्तांतरित 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 सचिव श्री. विनोदकुमार बुकालसारीया व चेअरमन अनिल खोचर 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. विशाल पाठक, कमलेश पिंपळे व मे. सॉलिसीस लेक्स 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 नोंदीस प्रतिवादी यांना रजिस्टर्ड पोष्टाने पारीत केलेली 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 नोंदीस इंग्रजी व मराठी माध्यमांच्या वर्तमानपत्रात देखिल प्रसिध्द केली. परंतु तरीदेखील प्रतिवादी क्र.५ व्यतिरिक्त अन्य कुणीही सदर मालमत्तेच्या अभिहस्तांतरणास आक्षेप / दावा/ मागणी नोंदविलेली नाही. त्यामुळे प्रतिवादी क्र.५ 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 श्री.तीलक राज अरोरा यांच्या दरम्यान सदनिका विक्रीबाबत दि. ३०.०३.१९९० 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. सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड, लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३ मौजे विलेपाल्ले ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची ४२७७.३० चौ.मी पैकी ५८८.२४ चौ.मी क्षेत्रफळाची जमीन प्रतिवादी क्र.२ ते ४ यांचे मालकीची होती. सदर जमीन मालक यांनी नोंदणीकृत अभिहस्तांतरण पत्राद्वारे सदरची जमीन प्रतिवादी क्र. १ यांना

अभिहस्तांतरित केली आहे. प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांनी करारनामान्वये सदर मिळकत विकसनाचे हक्क प्रतिवादी क्र. १ यांना विक्री केलेले आहेत. त्यानुसार प्रतिवादी क्र.१ यांनी प्रतिवादी क्र. २ ते ४ यांचे सहकार्याने व आवश्यक त्या विभागाचा परवाना घेतल्यानंतर सदर जमीनीवर इमारत बांधणेसाठी महानगरपालिकेकडून इमारत आराखडा मंजूर करून घेतलेला आहे व त्यानुसार महानगरपालिकेने दि. १०.११.१९८७ रोजी बांधकाम प्रारंभप्रमाणपत्र दिलेले आहे. त्यानुसार प्रतिवादी क्र. १ या फर्मने महानगरपालिकेचे मंजूर इमारत आराखडयाप्रमाणे सदर जमीनीवर तळमजला अधिक तीन मजल्यांची ५ दुकाने व ५ 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.०२.०८.१९९१ रोजी दिलेले आहे. सदर सदनिका खरेदीदारांनी सदर जमीन व इमारत यांचे देखभालीसाठी अर्जदार सहकारी संस्थेची दि. २०.०५.१९९३ रोजी नोंदणी केलेली आहे. यावरून सदर मिळकतीमधील अधिकार, हक्क व हितसंबंध यांचे हस्तांतरण जमीन मालकांपासून विकासकामार्फत अर्जदार संस्थेच्या सभासदांपर्यंत झाल्याचे प्रस्थापित होते.

६) सदर मिळकतीचे मालमत्ता पत्रकाप्रमाणे सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड, लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३ मौजे विलेपार्ले ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची ४२७७.३० चौ.मी पैकी ५८८.२४ चौ.मी क्षेत्रफळाची जमीन इतके आहे. यावरून मालमत्ता पत्रकावर धारक म्हणून अद्यापही श्रीमती. सरस्वती निरंजन शाह, श्रीमती. प्रमीली निरंजन शाह, श्रीमती सवित्री अश्विनी शाह यांची नावे नमूद आहेत.

सदर जमीनीवरील सदनिका विविध इसमांना म्हणजे अर्जदार संस्थेच्या सभासदांना विक्री करताना विकासक यांनी सदनिका खरेदीदारांबरोबर मोफा १९६३ मधील तरतूदीनुसार सदनिका विक्रीचे करारनामे केलेले आहेत. सदर करारनाम्यातील मालमत्तेच्या परिशिष्टामध्ये मालमत्तेचे वर्णन सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड, लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३ मौजे विलेपार्ले ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची ४२७७.३० चौ.मी पैकी ५८८.२४ चौ.मी क्षेत्रफळाची जमीन असे करण्यात आले आहे. सदर करारनाम्यातील प्रस्तावनेमधील अटीनुसार विकासक यांनी सदर मालमत्तेचे हस्तांतरण सदनिका खरेदीदारांच्या संस्थेकडे जमीन मालकाकडून करण्याचे कबूल केले आहे. परंतु करारनाम्यात कबूल केल्याप्रमाणे प्रतिवादी यांनी सदर जमीन व इमारतीचे अधिकार, हक्क व हितसंबंध अर्जदार संस्थेच्या नांवे 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.

१) प्रतिवादी क्र. १ यांनी सदनिका खरेदीविक्री करारनामे निष्पादित करतांना जमीन व इमारतीचे अभिहस्तांतरण सदनिका खरेदीदारांच्या संस्थेच्या नावे अभिहस्तांतरीत 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, सदरील अर्जदार संस्थेने दाखल केलेल्या प्रस्तावामध्ये सदरील संस्थेचे क्षेत्र व प्रतिवादी क्र.५ व ६ यांचे क्षेत्र साहीक असून प्रतिवादी क्र.५ रेंड रोड को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., या संस्थेने या प्राधिकरणाकडे १९७/२०१३ मध्ये मानीव अभिहस्तांतरणासाठी प्रस्ताव दाखल केला होता. या प्राधिकरणाकडून दि. ०४.०६.२०१४ रोजी ४२७७.३० चौ.मी पैकी ३०५५.८२ चौ.मी क्षेत्रफळ मानीव अभिहस्तांतरण नोंद करण्याकरीता आदेश दिला होता त्यानुसार मालमत्ता उतान्यावर नोंद झालेली आहे. प्रतिवादी क्र. ५ या संस्थेने अर्जदार संस्थेला मानीव अभिहस्तांतरण देते वेळी प्रतिवादी क्र. ५ या संस्थेचे नुकसान होऊ नये असे नमुद केलेले आहे. सदरील अर्जदार संस्थेला मानीव अभिहस्तांतरण दिल्यास प्रतिवादी क्र. ५ संस्थेचे कोणत्याही प्रकारचे नुकसान होणार नाही. तसेच सदर अर्जदार संस्था ही महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये नोंदणीकृत सहकारी संस्था आहे. सदर संस्थेचे सभासद व प्रतिवादी क्र.१ यांच्या दरम्यान सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड, लक्ष्मी इंडस्ट्रियल इस्टेट जवळ, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३ मौजे विलेपार्ले ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची ४२७७.३० चौ.मी पैकी ५८८.२४ चौ.मी क्षेत्रफळाची जमीन यावर स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या इमारत आराखडयानुसार बांधण्यात आलेल्या इमारतीमधील सदनिकांच्या विक्रीबाबत करारनामा झालेला 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 हस्तांतरीत करणे कायद्यातील तरतुदीनुसार क्रमप्राप्त होते. अर्जदार संस्थेची नोंदणी दि. २०.०५.१९९३ रोजी झालेली आहे. परंतु तद्नंतर 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 शिव त्रिशुल को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड, लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३ या नोंदणी क्रमांक बीओएम/डब्ल्यु-के/डब्ल्यु/एचएसजी/टीसी/७४४९/ सन ९२-९३ व नोंदणी दि. २०.०५.१९९३ यांनी दाखल केलेला मानीव हस्तांतरण अर्ज क्र. १६१/२०२१ हा एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरण देण्यासाठी व ते नोंदणीकृत असण्याचा हक्क असल्याबाबतचे प्रमाणपत्र देण्यासाठी योग्य असल्याचे मान्य करित आहे. त्याप्रमाणे सोबत एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र जारी करित आहे.

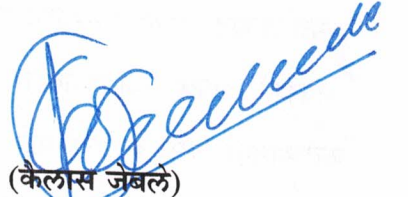
तसेच आणखी असाही आदेश देतो की, अर्जदार संस्थेने सोबतचे एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्राचे अनुषंगाने त्यामध्ये वर्णन केलेल्या मालमत्तेच्या अभिहस्तांतरणासाठी एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरणाचा मसुदा तयार करून या प्राधिकरणास सादर करावा.

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 22/08/2022 रोजी माझ्या सही शिक्क्यानिशी दिला आहे.

दिनांक :- 22/08/2022
ठिकाण : वांद्रे, मुंबई

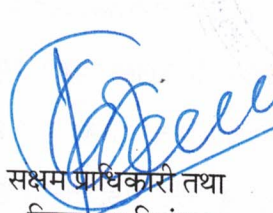

(के.एस.जे.जे.)
सक्षम प्राधिकारी तथा
जिल्हा उपनिबंधक,
सहकारी संस्था (३), मुंबई.

जा.क्र.मुंबई/जिउनि.३/मा.अभि/ शिव त्रिशुल.को.ऑप.हौ./ 2022/9296
जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (३), मुंबई यांचे कार्यालय
गृहनिर्माण भवन, तळमजला, कक्ष क्र.६९,
वांद्रे (पू), मुंबई ४०० ०५१
दि. 22/08/2022

प्रत :-

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




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.१६१/२०२१

:: 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, शिव त्रिशुल को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड, लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३ या महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व त्या खालील नियम १९६१ मध्ये असलेल्या तरतुदी प्रमाणे नोंदणी क्रमांक बीओएम/डब्ल्यु-के/डब्ल्यु/एचएसजी/टीसी/७४४९/ सन ९२-९३ व नोंदणी दि. २०.०५.१९९३ अन्वये नोंदविण्यात आलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नांवे सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड, लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ, अंधेरी (पश्चिम), मुंबई- ४०० ०५३ मौजे विलेपार्ले ता. अंधेरी, मुंबई उपनगर जिल्हा या वर्णनाची ४२७७.३० चौ.मी पैकी ५८८.२४ चौ.मी क्षेत्रफळाची जमीन व या जमिनीमध्ये बांधण्यात आलेल्या अर्जदार संस्थेच्या इमारतीसह प्रवर्तकांचे हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध यांचे शिव त्रिशुल को-ऑप. हौसिंग सोसायटी लि., सी.टी.एस.नं.६२६/३०, व्हिलेज-ओशिवारा, ता.अंधेरी रविराज ओबेरॉय कॉम्प्लेक्स, न्यु लिंक रोड, लक्ष्मी इंडस्ट्रिअल इस्टेट जवळ, अंधेरी (पश्चिम), 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/शिव त्रिशुल.को.ऑप.हौ./२०२२/१२१६
जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (३), मुंबई यांचे कार्यालय
गृहनिर्माण भवन, तळमजला, कक्ष क्र.६९,
वांद्रे (पू), मुंबई ४०० ०५१
दि. २२/०४/२०२२

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