

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक - एसटीपी - २१८९ / प्र. क्र. ६७३ / भाग-२ / म-१

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२. दिनांक २ डिसेंबर १९८९

शासन निर्णय

स्थानिक स्वराज्य संस्था व प्राधिकरण यांच्या अधिकारक्षेत्रातील मालमत्तांवर कर आकारणी करण्यासाठी मालमत्तांचे पट्टी-योग्य मूल्य (रेटेबल व्हॅल्यू) निर्धारित करून त्यानुसार कर निर्धारण करतात व अशी कर निर्धारणा ठराविक कालावधीनंतर सुधारतात. नवीन तयार झालेल्या इमारतीचे कर निर्धारणापूर्वी प्रथम पहाणी करण्यात येते. त्यावेळी, त्या वास्तूचा उपयोग कशासाठी केला जात आहे. तेथे कोण राहात आहेत वा वापर करत आहेत आणि वापर करणारा कोणत्या अधिाराने वापर करत आहे याची नोंद घेतली जाते. जमीन-मालक वापर करणारा वेगवेगळे असतील, तर त्यांच्यातील कायदेशीर संबंध तपासून त्याप्रमाणे नोंदणी करणेही आवश्यक असते.

शासनाच्या असे निदर्शनास आले आहे की, स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण होत असताना केवळ मोबदल्याची रक्कम देऊन दस्तांची नोंदणी न करता साध्या पावतीने, चिठ्ठीने वा पंचनाम्याने हस्तांतरण केले जाते. भारतीय नोंदणी अधिनियम, १९०८ च्या कलम १७ मधील तरतुदीप्रमाणे स्थावर मालमत्तेची किंमत रुपये १००/- वा जास्त असल्यास दस्तऐवजाची नोंदणी करणे आवश्यक आहे. नोंदणी न केलेले दस्त हस्तांतरणाचा ग्राह्य पुरावा होऊ शकत नाहीत. तथापि पट्टीयोग्य मूल्य व कर निर्धारणेच्या वेळी काही महानगरपालिका, नगरपालिका व ग्राम पंचायत हस्तांतरणाचा पुरावा म्हणून न नोंदलेले दस्तऐवजदेखील ग्राह्य पुरावा धरतात आणि कर आकारणी अवैध हस्तांतरित व्यक्तीच्या नावे करतात जे योग्य नाही.

वरील बाबींचा विचार करून शासन असे आदेश देत आहे की, जर निर्धारण करताना जमिनीच्या मान्य मालकाशिवाय अथवा इमारतीच्या वैध हस्तांतरणाने झालेल्या मालकाशिवाय इतर कोणीही व्यक्ती इमारतीच्या वा इमारतीच्या भागाच्या वा सदनिकेच्या मालकीबाबत आग्रह धरत असेल तर हस्तांतरणाच्या नोंदलेल्या दस्ताची मागणी कर निर्धारण अधिकाऱ्यांनी करावी आणि नोंद केलेल्या दस्ताने झालेले हस्तांतरण वैध व ग्राह्य हस्तांतरण समजावे. नोंद न केलेले खरेदीचे हस्तांतरण ग्राह्य मानू नये व हस्तांतरित व्यक्तीच्या नावे कर निर्धारण न करता उपलब्ध अभिलेखात ज्याचे नाव आहे त्याच्या नावाने कर निर्धारण करावे. ही वस्तुस्थिती सर्व संबंधितांच्या नजरेस आणून त्याप्रमाणे कार्यवाही करावी.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

सही

ओ. पी. महरोत्रा (सचिव, महसूल व वन विभाग)

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
परिपत्रक क्र. नोंदणी १०९३ / २४८४ / प्र. क्र. ८२१ / म-१
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२. दि. २७ मार्च १९९५
परिपत्रक

महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग, शासन निर्णय क्र. एसटीपी-२१८९ / प्र. क्र. ६७३ / भाग-२ / म-१, दिनांक २ डिसेंबर १९८९ अन्वये नोंदणी अधिनियम, १९०८ चे कलम १७ अन्वये कोणत्याही स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण विक्रीद्वारे, गहाणखताद्वारे,

बक्षीसपत्राद्वारे वाटणीपत्राद्वारे भाडेपट्ट्याद्वारे, हक्कसोड पत्राद्वारे, न्यायालयाच्या डिक्रीद्वारे किंवा अन्य कोणत्याही प्रकारे केल्यास सदर व्यवहारात नोंदणी सक्तीची आहे, असे स्पष्ट केलेले आहे. म्हणजेच स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण व्यवहार नोंदविताना मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ मधील तरतुदीनुसार विहित प्रमाणात मुद्रांक शुल्क व नोंदणी फी शासनास जमा करणे आवश्यक आहे; परंतु उपरोक्त शासन निर्णयाची अंमलबजावणी होत नसल्याचे आढळून आलेले असून त्यामुळे त्याचा शासनाच्या महसुलांवर विपरीत परिणाम होत असल्याचे निदर्शनास आलेले आहे.

(२) शासनाच्या महसुलाच्या दृष्टीने ही बाब क्षेत्रिक अधिकाऱ्यांनी दुर्लक्षित करणे योग्य नाही. तरी उपरोक्त नमूद केलेल्या शासन निर्णयाची, प्रत सोबत जोडलेली आहे वरील दोन्ही कायद्यांतर्गत तरतुदींचा विचार करून शासनाचे महसूल उत्पन्न वाढविण्याच्या दृष्टिकोनातून अंमलबजावणी होणे आवश्यक आहे व त्या अनुषंगाने शासन पुन्हा असे आदेश देत आहे की, स्थावर मालमत्ता हस्तांतरणाबाबत नोंदणीकृत दस्तऐवजांची प्रमाणित नक्कल किंवा सदर दस्तऐवजांची प्रमाणित नक्कल किंवा सदर दस्तऐवजांची सूची क्र. २ ची प्रमाणित नक्कल पक्षकाराने दाखल केल्याशिवाय नगरपालिका / महानगरपालिकांच्या अभिलेखांवर कर आकारणीसाठी सदर मालमत्ता विकत घेणाऱ्याच्या नावावर चढवू नये / करण्यात येऊ नये.

३. हे आदेश नगरविकास विभागाच्या संमतीने निर्गमित करण्यात येत आहेत.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

स. मा. चिंदरकर

(अवर सचिव, महसूल व वन विभाग)