

L. A. BILL No. CVIII OF 2025.

A BILL

**FURTHER TO AMEND THE MAHARASHTRA OWNERSHIP FLATS
(REGULATION OF THE PROMOTION OF CONSTRUCTION, SALE,
MANAGEMENT AND TRANSFER) ACT, 1963.**

५

सन २०२५ चे विधानसभा विधेयक क्रमांक १०८.

**महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या फ्लॅट्सबाबत (ते बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्था
व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्यासंबंधी) अधिनियम, १९६३ यात आणखी सुधारणा
करण्यासाठी विधेयक.**

१०

(विधानसभेने दिनांक १३ डिसेंबर, २०२५ रोजी संमत केल्याप्रमाणे.)

१९६३ चा
महा. ४५.

ज्याअर्थी, यात यापुढे दिलेल्या प्रयोजनांसाठी, महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या फ्लॅट्सबाबत (ते बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्था व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्यासंबंधी) अधिनियम, १९६३ यात आणखी सुधारणा करणे इष्ट आहे ; **त्याअर्थी**, भारतीय गणराज्याच्या शहात्तराव्या वर्षी, याद्वारे, पुढील अधिनियम करण्यात येत आहे :-

(१)

संक्षिप्त नाव.

१. या अधिनियमास, महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या फ्लॅट्सबाबत (ते बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्था व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्यासंबंधी) (सुधारणा व विधिग्राह्यीकरण) अधिनियम, २०२५, असे म्हणावे.

सन १९६३
चा महाराष्ट्र
अधिनियम क्रमांक
४५ मध्ये नवीन
कलम १अ
समाविष्ट करणे.

२. महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या फ्लॅट्सबाबत (ते बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्था व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्यासंबंधी) अधिनियम, १९६३ (यात यापुढे ज्याचा निर्देश, "मुख्य अधिनियम" असा केला आहे) याच्या कलम १ नंतर, पुढील कलम समाविष्ट करण्यात येईल आणि ते, १ मे २०१६ पासून समाविष्ट करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल :-

१९६३ चा
महा. ४५.

अधिनियमाची
प्रयुक्ती.

"१अ. ज्या स्थावर संपदा प्रकल्पांना, स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ लागू आहे त्या प्रकल्पांना, कलमे ५क, ११अ, १३ख, १३ग, १३घ आणि सक्षम प्राधिकाऱ्याशी संबंधित असणाऱ्या इतर तरतुदी खेरीज करून, हा अधिनियम लागू असणार नाही."

२०१६ चा
१६.
१०

सन १९६३
चा महाराष्ट्र
अधिनियम क्रमांक
४५ याच्या कलम
५क ची सुधारणा.

३. मुख्य अधिनियमाच्या कलम ५क मधील, "आणि ११" या मजकुराऐवजी, "११ व ११अ" हा मजकूर दाखल करण्यात येईल आणि तो, १ मे २०१६ पासून दाखल करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

सन १९६३
चा महाराष्ट्र
अधिनियम क्रमांक
४५ मध्ये नवीन
कलम ११अ
समाविष्ट करणे.

४. मुख्य अधिनियमाच्या कलम ११ नंतर, पुढील कलम समाविष्ट करण्यात येईल आणि ते, १ मे २०१६ पासून समाविष्ट करण्यात आले असल्याचे मानण्यात येईल :-

१५

मानीव
अभिहस्तांतरण.

"११अ. (१) जेव्हा, ज्या स्थावर संपदा प्रकल्पाची, स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ अन्वये नोंदणी केलेली आहे अशा स्थावर संपदा प्रकल्पाचा प्रवर्तक, त्याच्या कलम १७ आणि महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पांची नोंदणी, स्थावर संपदा एजंटची नोंदणी, व्याजदर आणि संकेतस्थळावर त्याचे प्रकटन) नियम, २०१७ याच्या नियम ९ च्या पोट-नियम (२) व (३) याअन्वये, वाटपग्राहीच्या किंवा वाटपग्राहीच्या संघाच्या नावाने नोंदणी केलेले अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करण्यास कसूर करील त्या बाबतीत, वाटपग्राही किंवा वाटपग्राहीचा संघ, उक्त कलम १७ अन्वये तरतूद केलेल्या अभिहस्तांतरणानुरूप त्याच्या नावाने एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण निष्पादित करून घेण्यास आणि त्याची नोंदणी करून घेण्यास हक्कदार असेल आणि या प्रयोजनासाठी, या अधिनियमाच्या कलम ११ च्या पोट-कलम (३) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या कार्यपद्धतीनुसार त्यासाठी संबंधित दस्तऐवजांसह सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे अर्ज करू शकेल.

२०१६ चा
१६.

२०

२५

(२) कलम ११ ची पोट-कलमे (४) व (५) च्या तरतुदी आणि या अधिनियमाखालील एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरणाच्या संबंधित तरतुदी, मानीव अभिहस्तांतरण देण्याच्या अशा अर्जांना योग्य त्या फेरफारांसह लागू असतील."

विधिग्राह्यीकरण
व व्यावृत्ती.

५. कोणत्याही न्यायालयाच्या किंवा प्राधिकरणाच्या कोणत्याही न्यायनिर्णयात, हुकूमनाम्यात किंवा आदेशात एतद्विरुद्ध काहीही अंतर्भूत असले तरी, मुख्य अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार, सक्षम प्राधिकाऱ्याने किंवा संबंधित समुचित नोंदणी अधिकाऱ्याने काढलेली कोणतीही अधिसूचना, दिलेला आदेश, काढलेली सूचना किंवा काढलेले परिपत्रक किंवा केलेले नियम अथवा निष्पादित केलेले व नोंदणी केलेले मानीव अभिहस्तांतरण, घेतलेला निर्णय सुरू केलेली कोणतीही कार्यवाही किंवा पारित केलेला आदेश किंवा दिलेले

३०

- २०२५ चा निर्देश यांसह, महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या फ्लॅट्सबाबत (ते बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्था
महा. व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्यासंबंधी) (सुधारणा व विधिग्राह्यीकरण) अधिनियम, २०२५ याच्या
प्रारंभाच्या पूर्वी, मुख्य अधिनियमाच्या कोणत्याही तरतुदी अन्वये केलेली किंवा करण्यात आलेली असल्याचे
अभिप्रेत असलेली कोणतीही गोष्ट अथवा केलेली किंवा करण्याचे अभिप्रेत असलेली कोणतीही कारवाई
५ अथवा सुरू केलेली किंवा सुरू करण्यात आलेली असल्याचे अभिप्रेत असलेली कोणतीही कार्यवाही ही,
या अधिनियमाद्वारे सुधारणा केलेल्या, मुख्य अधिनियमाच्या तरतुदी, जणू काही सर्व महत्त्वाच्या वेळी सतत
अंमलात होत्या असे समजून, कायदानुसार यथोचितपणे व वैधपणे काढलेली अधिसूचना, दिलेला आदेश,
काढलेली सूचना, काढलेले परिपत्रक, केलेले नियम, अथवा निष्पादित केलेले व नोंदणी केलेले मानीव
अभिहस्तांतरण, केलेली किंवा सुरू केलेली कार्यवाही असल्याचे मानण्यात येईल आणि नेहमीकरिता काढलेली
१० अधिसूचना, दिलेला आदेश, काढलेली सूचना, काढलेले परिपत्रक, केलेले नियम अथवा निष्पादित केलेले
व नोंदणी केलेले मानीव अभिहस्तांतरण, केलेली किंवा सुरू केलेली कार्यवाही असल्याचे मानण्यात येईल
२०१६ चा आणि त्यानुसार, अशा प्रारंभाच्यापूर्वी उक्त मुख्य अधिनियमाच्या तरतुदींमध्ये, स्थावर संपदा (विनियमन व
१६. विकास) अधिनियम, २०१६ अधिनियमांन्वये नोंदणी केलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पांच्या बाबतीत, एकतर्फी
मानीव अभिहस्तांतरण करण्यासाठी तरतूद केलेली नव्हती या कारणावरून कोणत्याही न्यायालयात किंवा
१५ कोणत्याही न्यायाधिकरणासमोर किंवा इतर प्राधिकरणासमोर कोणताही दावा, खटला किंवा इतर कायदेशीर
कार्यवाही दाखल करण्यात येणार नाही.

६. (१) या अधिनियमाद्वारे सुधारणा केल्याप्रमाणे, मुख्य अधिनियमाच्या तरतुदींची अंमलबजावणी अडचणी दूर
करताना कोणतीही अडचण उद्भवल्यास, राज्य शासनास, प्रसंगानुरूप उद्भवेलेल्या प्रमाणे, ती अडचण दूर करण्याचा
करण्याच्या प्रयोजनांसाठी, त्यास आवश्यक किंवा इष्ट वाटेल अशी, या अधिनियमाच्या तरतुदींशी विसंगत
२० नसलेली कोणतीही गोष्ट, **शासकीय राजपत्रात** प्रसिद्ध केलेल्या आदेशाद्वारे, करता येईल :

परंतु, या अधिनियमाच्या प्रारंभाच्या दिनांकापासून दोन वर्षांचा कालावधी समाप्त झाल्यानंतर, असा
कोणताही आदेश काढण्यात येणार नाही.

(२) पोट-कलम (१) अन्वये काढलेला प्रत्येक आदेश, तो काढल्यानंतर, शक्य तितक्या लवकर,
राज्य विधानमंडळाच्या प्रत्येक सभागृहापुढे मांडण्यात येईल.

उद्देश व कारणे यांचे निवेदन

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या फ्लॅट्सबाबत (ते बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्था व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्यासंबंधी) अधिनियम, १९६३ (यात यापुढे ज्याचा निर्देश, “मोफा अधिनियम” असा केला आहे) याचे कलम ११ (१), हे, प्रवर्तकाने, त्याचा मालकी हक्क पूर्ण करण्यासाठी आवश्यक त्या सर्व उपाययोजना करण्याचे आणि त्या जमिनीतील व त्या इमारतीतील त्याचे हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध, ज्या व्यक्तींनी फ्लॅट्स घेतलेले आहेत, त्या व्यक्तींच्या सहकारी संस्थेकडे, कंपनीकडे किंवा व्यक्तींच्या संघाकडे हस्तांतरित करण्याचे आणि त्यावर मान्य केलेल्या कालावधीत किंवा ज्या दिनांकास, सहकारी संस्थेची किंवा कंपनीची नोंदणी करण्यात आली असेल किंवा फ्लॅट्स घेणाऱ्यांचा संघ यथोचितरीत्या घटित झाला असेल, त्या दिनांकापासून चार महिन्यांच्या विहित कालावधीच्या आत, त्यासाठीचे सर्व संबंधित दस्तऐवज निष्पादित करून देण्याचे कर्तव्य, प्रवर्तकावर टाकते.

जर प्रवर्तकाने असे अभिहस्तांतरण करून देण्यात कसूर केली असेल तर, अशा सहकारी संस्थेचे, कंपनीचे सदस्य किंवा वेश्म मालकाच्या संघाचे सदस्य त्यांच्या नावाने एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण करून घेण्यास आणि उक्त कलम ११ च्या पोट-कलम (३) अन्वये, संबंधित दस्तऐवजांसह सक्षम प्राधिकाऱ्याकडे अर्ज करून, त्याची नोंदणी करून घेण्यास, हक्कदार असेल.

२. स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ (२०१६ चा १६) (यात यापुढे ज्याचा निर्देश, “रेरा अधिनियम” असा केला आहे) याच्या कलम १७ मध्ये देखील अशी तरतूद आहे की, प्रवर्तक स्थानिक कायद्यान्वये तरतूद केल्याप्रमाणे, मंजूर योजनेनुसार विनिर्दिष्ट केलेल्या कालावधीच्या आत किंवा कोणत्याही स्थानिक कायद्याच्या अभावी, भोगवटा प्रमाणपत्र दिल्याच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत, वाटपग्राहींच्या आणि वाटपग्राहींच्या संघाच्या नावाने नोंदणीकृत अभिहस्तांतरण निष्पादित करून देईल. महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) (स्थावर संपदा प्रकल्पाची नोंदणी, स्थावर संपदा अभिकर्ते, व्याजदर आणि संकेतस्थळावर उघड करणे) नियम, २०१७ याच्या नियम ९ च्या पोट-नियम (४) मध्ये अशी तरतूद आहे की, सहकारी संस्था, कंपनी किंवा वाटपग्राहींचा संघ हे देखील, मोफा अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार त्यांच्या नावाने एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण निष्पादित करून घेण्यास हक्कदार असतील.

३. रेरा अधिनियमाचे कलम ८८ असे स्पष्ट करते की, रेरा अधिनियमाच्या तरतुदी, त्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्याशिवाय आहेत आणि त्याचे न्यूनीकरण करणाऱ्या नाहीत. मोफा अधिनियम, रेरा अधिनियम आणि त्याखाली केलेले नियम यांमध्ये अंतर्भूत असलेल्या वर निर्दिष्ट केलेल्या तरतुदी विचारात घेता, सक्षम प्राधिकारी, अंमलात असलेल्या विद्यमान स्थानिक कायद्यानुसार, सहकारी संस्थांच्या, कंपन्यांच्या किंवा फ्लॅट किंवा वेश्म मालकांच्या संघाच्या नावाने एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण करतात. या संस्थांना किंवा संघांना, त्यांच्या पुनर्विकासासाठी जमिनीचे किंवा इमारतीचे अभिहस्तांतरण करणे आवश्यक आहे. एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरणाच्या तरतुदी, सर्वसामान्य जनतेच्या सामाजिक कल्याणासाठी केलेल्या आहेत. राज्यात अजूनही अनेक संस्था अस्तित्वात असून त्यांच्या प्रवर्तकांनी, या संबंधातील तरतुदी अस्तित्वात असून देखील त्यांच्या नावाने अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित केलेले नाही.

४. म्हणून, स्थावर संपदा प्रकल्पांना मोफा अधिनियम लागू करण्यामध्ये सुस्पष्टता आणण्याच्या आणि रेरा अधिनियमान्वये नोंदणी केलेल्या प्रकल्पांच्या बाबतीत एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण करण्याची सुस्पष्ट तरतूद करण्याच्या दृष्टीने, मोफा अधिनियमामध्ये सुयोग्य सुधारणा करणे इष्ट आहे, असे शासनास

वाटते. तसेच, काढलेल्या कोणत्याही अधिसूचनेच्या, दिलेल्या आदेशाच्या, काढलेल्या नोटिशीच्या किंवा परिपत्रकाच्या किंवा केलेल्या नियमांच्या अथवा नोंदणी केलेल्या व निष्पादित केलेल्या मानीव हस्तांतरणाच्या किंवा त्यासाठी सुरू केलेल्या कोणत्याही कार्यवाहीच्या विधिग्राह्यीकरणासाठी आवश्यक विधिग्राह्यीकरण तरतुदींची तरतूद करण्याचे देखील प्रस्तावित केले आहे.

५. वरील उद्दिष्टे साध्य करणे, हा या विधेयकाचा हेतू आहे.

नागपूर,
दिनांक ११ डिसेंबर, २०२५.

एकनाथ शिंदे,
उप मुख्यमंत्री (गृहनिर्माण).

वैधानिक अधिकार सोपविण्या संबंधीचे ज्ञापन

या विधेयकात, वैधानिक अधिकार सोपविण्या संबंधीचा पुढील प्रस्ताव अंतर्भूत आहे:-

खंड ६- या खंडान्वये, या अधिनियमाच्या तरतूदींची अंमलबजावणी करताना कोणतीही अडचण उद्भवल्यास, **शासकीय राजपत्रामध्ये** प्रसिध्द केलेल्या आदेशाव्दारे ती दूर करण्याचा अधिकार, राज्यशासनाकडे घेण्यात आला आहे.

२. वैधानिक अधिकार सोपविण्या संबंधीचे वरील प्रस्ताव सामान्य स्वरूपाचे आहेत.

सन २०२५ चे वि.स. विधेयक क्रमांक १०८ - महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या फ्लॅट्सबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) (सुधारणा व विधीग्राह्यीकरण) विधेयक, २०२५ याचे परिशिष्ट.

(महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या फ्लॅट्सबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ यातील उतारे.)

(सन १९६६ चा महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक ४५)

१. ते ५.

**

**

**

५क. या अधिनियमाच्या कलम ५, १० आणि ११ खालील अधिकारांचा वापर करण्याच्या आणि सक्षम प्राधिकारी. कर्तव्ये पार पाडण्याच्या प्रयोजनांसाठी राज्य शासनास, राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे, सहकारी संस्थेच्या जिल्हा उप निबंधकाच्या दजपिक्षा कमी दर्जाचा नसेल अशा अधिकाऱ्याची, अशा अधिसूचनेमध्ये विनिर्दिष्ट करावयाच्या क्षेत्राकरिता किंवा क्षेत्रांकरिता सक्षम प्राधिकारी म्हणून नियुक्ती करता येईल आणि निरनिराळ्या स्थानिक क्षेत्रांसाठी, निरनिराळ्या अधिकाऱ्यांची, सक्षम प्राधिकारी म्हणून नियुक्ती करता येईल.

६. ते १८.

**

**

**

महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय

[सन २०२५ चे विधानसभा विधेयक क्रमांक १०८.]

[महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या फ्लॅट्सबाबत (ते बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्था व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्यासंबंधी) अधिनियम, १९६३ यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी विधेयक.]

[श्री. एकनाथ शिंदे,

उप मुख्यमंत्री (गृहनिर्माण).]

[विधानसभेने दिनांक १३ डिसेंबर, २०२५ रोजी संमत केल्याप्रमाणे.]

जितेंद्र भोळे,

सचिव - १,

महाराष्ट्र विधानसभा.