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.

विधानसभा का विधेयक क्रमांक १०८ सन् २०२५।

महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट (संनिर्माण को प्रोत्साहन देना, विक्रय, प्रबंधन और हस्तान्तरण का विनियमन) अधिनियम, १९६३ में अधिकतर संशोधन करने संबंधी विधेयक ।

सन् १९६३ का. महा. ४५।

क्योंकि इसमें आगे दर्शित प्रयोजनों के लिए, महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट (संनिर्माण को प्रोत्साहन देना, विक्रय, प्रबंधन और हस्तान्तरण का विनियमन) अधिनियम, १९६३ में अधिकतर संशोधन करना इष्टकर है; अतः, भारत गणराज्य के छिहत्तरवें वर्ष में, एतद्द्वारा, निम्न अधिनियम अधिनियमित किया जाता है :–

संक्षिप्त नाम।

१. (१) यह अधिनियम महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट (संनिर्माण को प्रोत्साहन देना, विक्रय, प्रबंधन और हस्तान्तरण का विनियमन) (संशोधन और विधिमान्यता) अधिनियम, २०२५ कहलाए।

एचबी १३३३— १

सन् १९६३ का महा. ४५ की नवीन धारा १क का निवेशन।

२. महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट (संनिर्माण को प्रोत्साहन देना, विक्रय, प्रबंधन और हस्तान्तरण का विनियमन) अधिनियम, १९६३ (जिसे इसमें आगे, " मूल अधिनियम " कहा गया है) की धारा १ के पश्चात् निम्न धारा निविष्ट की जायेगी और १ मई २०१६ के प्रभाव से निविष्ट की गयी समझी जायेगी, अर्थात् :– सन् २०१६ का १६।

अधिनियम की प्रयुक्ति।

"**१ क.** यह अधिनियम स्थावर संपदा परियोजना को लागू नहीं होगा जो स्थावर संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, २०१६ यह धाराएँ ५क, ११क, १३ख, १३ग, १३घ और सक्षम प्राधिकारी से संबंधित अन्य उपबंधों को छोडकर लागू है। "। सन् २०१६ का १६।

सन् १९६३ का महा. ४५ की धारा ५क में संशोधन।

३. मूल अधिनियम की धारा ५क में, "और ११" शब्दों और अंकों के स्थान में, "११ और ११क" अंक, शब्द और अक्षर रखे जायेंगे और १ मई २०१६ से रखे गए समझा जायेंगे।

सन् १९६३ का महा. ४५ की नवीन धारा १क का निवेशन।

४. मूल अधिनियम की धारा ११ के पश्चात् निम्न धारा निविष्ट की जायेगी और १ मई २०१६ के प्रभाव से निविष्ट की गयी समझी जायेगी, अर्थात् :–

माना गया हस्तांतरण।

"**११ क.** (१) जिस स्थावर संपदा परियोजना की, स्थावर संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, २०१६ के अधीन रजिस्ट्रीकृत किया है ऐसी स्थावर संपदा परियोजना के प्रर्वतक महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनिमन और विकास) स्थावर संपदा परियोजनाओं का रजिस्ट्रीकरण, स्थावर संपदा अभिकर्ता का रजिस्ट्रीकरण, व्याज दरें और वेबसाईट का प्रकटीकरण, नियम, २०१७ के नियम ९के उप-नियम (२) और (३) के अधीन आवंटिति या आवंटितियों के संघ के पक्ष में रजिस्ट्रीकृत स्वामित्व हस्तांतरण निष्पादित करने में विफल रहता है तब आवंटिति या अवंटितिओं का संघ भी उक्त धारा १७ के अधीन यथा उपबंधित और हस्तांतरण के समान उनके पक्ष में एकतर्फा माना गया हस्तांतरण निष्पादित करने और इसे रजिस्ट्रीकृत करणे का हक्कदार होगा और उस प्रयोजन के लिये इस अधिनियम की धारा ११ की, उप-धारा (३) में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार सुसंगत दस्तावेजों के साथ सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकेगा। सन् २०१६ का १६।

(२) धारा ११ की उप-धारा (४) और (५) के उपबंध और इस अधिनियम के अधीन एकतर्फा माना गया हस्तांतरण के सुसंगत उपबंध माना गया हस्तांतरण की मंजुरी के लिए ऐसे आवेदन **यथावश्यक परिवर्तन सहित** लागू होंगे।

विधिमान्यता और व्यावृत्ति।

५. किसी भी न्यायालय या प्राधिकरण के किसी भी न्यायनिर्णय, डिक्री या आदेश में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, मूल अधिनियम के उपबंधों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी या संबंधित समुचित रजिस्ट्रीकरण अधिकारी द्वारा जारी की गई कोई अधिसूचना, आदेश, सूचना, या परिपत्रक या किये गये नियम या निष्पादित या रजिस्ट्रीकृत माना गया हस्तांतरण, शुरू गी गई किसी कार्यवाही पर किया गया निर्णय या पारित किया गया आदेश या जारी किये गये निर्देशों समेत, महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट (संनिर्माण को प्रोत्साहन देना, विक्रय, प्रबंधन, हस्तांतरण का विनियमन) (संशोधन और विधि मान्यकरण) अधिनियम, २०२५ के प्रारंभन के पूर्व, मूल अधिनियम के किन्ही उपबंधों के अधीन की गई या करने के लिए तात्पर्यित किसी बात या करने के लिए तात्पर्यित किसी कार्यवाही या शुरू की गई कार्यवाही, यदि इस अधिनियम द्वारा यथा संशोधित मूल अधिनियम के उपबंध सभी सारवान समय में निरंतर प्रवृत्त थे ऐसा मानकर विधि के अनुसरण में सम्यकतया वैध रूप से जारी की गई अधिसूचना, दिए गये आदेश, जारी की गयी सूचना, जारी किया गया परिपत्रक या बनाये गये नियम या निष्पादित या रजिस्ट्रिकरण किए गये माना गया हस्तांतरण, की गई या शुरू की गई कार्यवाही समझी जायेगी और सदैव जारी की गयी अधिसूचना, दिया गया आदेश, जारी की गई सूचना, जारी किया गया परिपत्रक, बनाये गये नियम या निष्पादित किए गये और रजिस्ट्रीकरण किए गये माना गया हस्तांतरण की गई या शुरू की गई कार्यवाही समझी जायेगी। और तद्नुसार किसी न्यायालय में या किसी अधिकरण या किसी प्राधिकरण के समक्ष इस आधार पर कि, ऐसे प्रारम्भण को पूर्व उक्त मूल अधिनियम के उपबंध रेरा अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकृत स्थावर सम्पदा परियोजना के संबंध में एकतरफा माना गया हस्तांतरण के लिए उपबंध नहीं करता सन् २०२५ का महा. .... ।

है, कोई वाद, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाहियाँ संस्थित नहीं की जाएगी ।

६. (१) इस अधिनियम द्वारा यथा संशोधित मूल अधिनियम के, उपबंधों को प्रभावी करने में यदि कोई कठिनाई उद्भूत होती है, तो राज्य सरकार जैसा अवसर हो, **राजपत्र** में प्रकाशित आदेश द्वारा, मूल अधिनियम के उपबंधों से असंगत न होने वाली कोई भी कार्यवाही कर सकेगी, जो उसे कठिनाई के निराकरण करने के प्रयोजन के लिए आवश्यक या इष्टकर प्रतित हो :

परन्तु, ऐसा कोई आदेश इस अधिनियम के प्रारम्भण के दिनांक से दो वर्षों की अवधि की समाप्ति के पश्चात् नहीं बनाया जाएगा।

(२) उप-धारा (१) के अधीन बनाया गया प्रत्येक आदेश, उसके बनाए जाने के पश्चात् यथासंभव शीघ्र, राज्य विधानमंडल के प्रत्येक सदन के समक्ष रखा जाएगा।

उद्देश्यों और कारणों का वक्तव्य।

महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट (संनिर्माण को प्रोत्साहन देना, विक्रय, प्रबंधन और हस्तांतरण का विनियमन) अधिनियम,१९६३ (सन् १९६३ का महाराष्ट्र ४५) (जिसे इसमें आगे, " मोफ़ा" अधिनियम कहा गया है) की धारा ११ (१) इस प्रवर्तक पर यह दायित्व डालती है कि, वह अपना स्वामित्व पूर्ण करने के लिए सभी आवश्यक कदम उठाने के और सहकारी संस्था, कंपनी या फ्लैट लेने वाले व्यक्तियों के संघ को भूमि और भवन में अपना अधिकार, स्वामित्व और हित हस्तांतरित करने तथा सहकारी संस्था या कंपनी रजिस्ट्रीकृत है या फ्लैट लेनेवाले संघ सम्यूकतया गठीत है, के दिनांक से चार महीने की विहित अवधि के भीतर या सहमत अवधि के भीतर सभी सुसंगत दस्तावेज निष्पादित करना।

यदि प्रवर्तक ऐसे हस्तांतरण को निष्पादित करने में विफल रहता है, तो ऐसी सहकारी संस्था, कंपनी या अपार्टमेंट मालिकों के संघ के सदस्य अपने पक्ष में एकतर्फा माना गया हस्तांतरण को निष्पादित करने के हक़दार है और उक्त धारा ११ की, उप-धारा(३) के अधीन सुसंगत दस्तऐवजों के साथ सक्षम प्राधिकारी को आवेदन द्वारा इसे रजिस्ट्रीकृत करना।

२. स्थावर संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, २०१६ (सन् २०१६ का १६) (जिसे इसमें आगे,"**रेरा** अधिनियम" कहा गया है) की धारा १७ में यह भी उपबंध है कि, प्रवर्तक स्थानीय विधि के अधीन प्रदान की गई स्वीकृत योजनाओं के अनुसार विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर या किसी स्थानीय विधि के अभाव में अधिभोग प्रमाणपत्र जारी करने के दिनांक से तीन महीने के भीतर आवंटिति और आवंटितियों के संघ के पक्ष में एक रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा। महाराष्ट्र स्थावर संपदा (विनियमन और विकास) (स्थावर संपदा परियोजनाओं का रजिस्ट्रीकरण, स्थावर संपदा अभिकर्ता का रजिस्ट्रीकरण, व्याज दरें और वेबसाईट पर प्रकटिकरण) नियम, २०१७ के नियम ९ के उप-नियम (४) में यह उपबंध है कि, सहकारी संस्था, कंपनी या आवंटितियों का संघ भी अपने पक्ष में एकतर्फा हस्तांतरण निष्पादित करने और इसे **मोफा** अधिनियम के उपबंधों के अनुसार उसके पक्ष में निष्पादित माना गया एकतरफा हस्तांतरण रजिस्ट्रीकृत करने के हक़दार होंगे।

३. **रेरा** अधिनियम की धारा ८८ यह स्पष्ट करती है कि, **रेरा** अधिनियम के तत्समय प्रवृत्त उपबंध किसी अन्य विधि के अतिरिक्त है और उसका अल्पिकरण करने वाले नहीं हैं। **मोफा** अधिनियम, **रेरा** अधिनियम और तद्धीन बनाये गये नियमों में अंतर्विष्ट उपर्युक्त निर्दिष्ट उपबंधों की दृष्टि से तत्समय प्रवृत्त विद्यमान स्थानीय विधि के अनुसार सक्षम प्राधिकारी, सहकारी संस्था, कंपनी या फ्लैट या अपार्टमेंट मालिकों के संघ के पक्ष में एकतर्फा माना गया हस्तांतरण जारी कर रहे है। संस्थाओं या संघों का पुनर्विकास के लिए भूमि या भवन का हस्तांतरण होना आवश्यक है। एकतर्फा माना गया हस्तांतरण के उपबंध बडे पैमाने पर जनता के सामाजिक कल्याण के लिए किए है। राज्य में बहुत सारी संस्थाएँ अभी तक अस्तित्व में है जहाँ प्रवर्तक ने इस संबंध में विद्यमान उपबंध होने के बावजूद उनके पक्ष में हस्तांतरण निष्पादित नहीं किया है । पूनर्विकास के लिए संस्थाओं या आबंटितियों के संघ को भूमि या भवन के हस्तातंरण की जरुरत है ।

४. इसलिए, स्थावर संपदा परियोजनाओं पर रजिस्ट्रीकृत **मोफा** अधिनियम की प्रयोज्यता में स्पष्टता लाने और **रेरा** अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकृत परियोजनाओं के संबंध में एकतर्फा माना गया हस्तांतरण के लिए स्पष्ट उपबंध करने के लिए सरकार **मोफा** अधिनियम में यथोचित संशोधन करना इष्टकर समझती है। किसी भी अधिसूचना, आदेश, नोटीस या जारी किये गये परिपत्र या बनाये गये नियमों या निष्पादित और

रजिस्ट्रीकृत माना गया हस्तांतरण या उसके लिए शुरू की गई किसी भी कार्यवाही को विधिमान्य करने के लिए आवश्यक विधिमान्यकरण उपबंधों के लिए उपबंध करने का भी प्रस्ताव है।

५. प्रस्तुत विधेयक का आशय उपर्युक्त उद्देशों को प्राप्त करना हैं।

नागपुर,

दिनांकित ११ दिसंबर, २०२५।

एकनाथ शिंदे,

उप-मुख्यमंत्री।

(आवास)

प्रत्यायोजित विधाना संबंधी ज्ञापन

प्रस्तुत विधेयक में विधायीशक्ति के प्रत्यायोजन के लिए निम्न प्रस्ताव अंतर्गस्त हैं :—

खंड ६. इस खंड के अधिन, राज्य सरकार को इस अधिनियम के उपबंधो को प्रभावी करने में उद्‌भूत होने वाली किसी भी कठिनाई को दूर करने के लिए **राजपत्र** में आदेश जारी करने का अधिकार दिया गया हैं।

२. विधायीशक्ति के प्रत्यायोजन के लिए उपर्युक्त प्रस्ताव सामान्य स्वरूप का है।

(यथार्थ अनुवाद),
श्री. अरूण कमळाबाई वाळू गिते,
प्रभारी भाषा संचालक,
महाराष्ट्र राज्य।

विधान भवन,
नागपूर,
दिनांकित : ११ दिसंबर, २०२५।

जितेंद्र भोळे,
सचिव-१,
महाराष्ट्र विधानसभा।

शासकीय मुद्रणालय, नागपुर