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.

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.

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

(विधानपरिषदेने 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 :–

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.

१९६३ चा महा. ४५.

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 :-

अधिनियमाची प्रयुक्ती.

२०१६ चा १६.

"**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.".

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 :-

मानीव अभिहस्तांतरण.

२०१६ चा १६.

"**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 एजंटांची नोंदणी, व्याजदर आणि संकेतस्थळावर त्याचे प्रकटन) नियम, २०१७ याच्या नियम ९ च्या पोट-नियम (२) व (३) याअन्वये, वाटपग्राहीच्या किंवा वाटपग्राहींच्या संघाच्या नावाने नोंदणी केलेले अभिहस्तांतरणपत्र निष्पादित करण्यास कसूर करील त्या बाबतीत, वाटपग्राही किंवा वाटपग्राहींचा 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.

(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 तरतुदींनुसार, 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

२०२५ चा महा. ..... . निर्देश यांसह, महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या फ्लॅट्सबाबत (ते बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्था 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 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, कायद्यानुसार 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 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 त्यानुसार, अशा प्रारंभाच्यापूर्वी उक्त मुख्य अधिनियमाच्या तरतुदींमध्ये, स्थावर संपदा (विनियमन व विकास) अधिनियम, २०१६ अधिनियमांन्वये नोंदणी केलेल्या स्थावर संपदा प्रकल्पांच्या बाबतीत, एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण करण्यासाठी तरतूद केलेली नव्हती या कारणावरून कोणत्याही न्यायालयात किंवा कोणत्याही न्यायाधिकरणासमोर किंवा इतर प्राधिकरणासमोर कोणताही दावा, खटला किंवा इतर कायदेशीर कार्यवाही दाखल करण्यात येणार नाही. (२०१६ चा १६.)

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

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.

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.]

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

डॉ. विलास आठवले,
सचिव - ३,
महाराष्ट्र विधानपरिषद.

शासकीय मुद्रणालय, नागपूर.