



सत्यमेव जयते

# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

## असाधारण भाग चार-ब

वर्ष २, अंक ६१ (२) सोमवार, सप्टेंबर २७, २०१०/आश्विन ५, शके १९३२ पृष्ठे २९  
किंमत : रूपये २८.००

असाधारण क्र. १२९

प्रतिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियमांन्वये तयार केलेले (भाग एक, एक—अ आणि एक—ल  
यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश याव्यतिरिक्त) नियम व आदेश

गृहनिर्माण विभाग

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक २७ सप्टेंबर २०१०

अधिसूचना

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

क्रमांक माहस, २००८/प्र. क्र. १७०/दुवपु—२—महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या  
बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत)  
अधिनियम, १९६३ याच्या कलम १५, पोट कलमे (१) आणि (२) द्वारे प्रदान करण्यात आलेल्या  
अधिकारांचा वापर करून, महाराष्ट्र शासन, उक्त कलम १५, पोट—कलम (१) द्वारे आवश्यक  
असल्याप्रमाणे आधीच प्रसिद्ध केलेल्या महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास  
प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) नियम, १९६४  
यात याद्वारे, आणखी सुधारणा करण्यासाठी पुढील नियम आहे:—

१) या नियमांना, महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे,  
त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) (सुधारणा) नियम, २०१० बसे  
म्हणावे.

२) महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री,  
व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) नियम, १९६४( यापुढे ज्याचा निर्देश “मुख्य  
नियम” असा करण्यात आला आहे) याच्या नियम २ मध्ये—

क) खंड (क—एक) नंतर पुढील खंड समाविष्ट करण्यात येईल:—

(क—दोन) “वेश्म मालकी अधिनियम” याचा अर्थ, महाराष्ट्र वेश्म मालकी अधिनियम, १९७० (१९७१ चा महा. १५) असा आहे.

(क—तीन) “वेश्म घेणारा ” याचा अर्थ वेश्म मालकी अधिनियमाच्या तरतुदीअन्वये सादर करण्यात आलेल्या एखाद्या मालमत्तेमधील वेश्म त्या अधिनियमाद्वारे तरतूद केल्याप्रमाणे प्रतिज्ञापन विष्पादिक करून आणि त्याची नोंदणी करून, खरेदी करणारी व्यक्ती असा आहे.

ख) खंड (ख) नंतर पुढील खंड जादा दाखल करण्यात येईल :-

ग) या नियमांमध्ये वापरलेले परंतु व्याख्या न केलेले शब्द व शब्दप्रयोग यांना अधिनियमात अनुक्रमे नेमून दिल्याप्रमाणेच अर्थ असेल :-

३) मुख्य नियमांमधील नियम ९ च्या शेवटी पुढील परिच्छेद जादा दाखल करण्यात येईल :-  
“प्रवर्तक, कलम ११ च्या पोट—कलम (१) अन्वये निष्पादित केलेल्या अभिहस्तांतरण पत्राची प्रत, ते निष्पादित केलेल्या दिनांकापासून दोन महिन्यांच्या आत, सक्षम प्रधिकरणामध्ये दाखल करील.

४) मुख्य नियमांच्या नियम १० नंतर, पुढील नियम जादा दाखल करण्यात येईल :-

“११. कलम १० आणि ११ खालील अर्ज. — (१) (क) कलम १०, पोट— कलम (१) च्या परंतुकाअन्वये किंवा कलम ११, पोटकलम (३) अन्वये केलेला प्रत्येक अर्ज, अर्जदार स्वतःहून किंवा त्याने रीतसर नियुक्त केलेल्या अधिकृत प्रतिनिधीद्वारे सक्षम प्राधिकार्यास त्याच्या कामकाजाच्या वेळेत सादर करील किंवा सक्षम प्राधिकार्याकडे नोंदणीकृत डाकेने पाठवील.

(ख) एखादा अर्ज जेव्हा सही करून अधिकृत प्रतिनिधीमार्फत सादर करण्यात येईल तेव्हा त्याला प्रतिनिधी म्हणून नियुक्त केल्याचे प्राधिकारपत्र जोडलेले असेल आणि त्यावर अर्जदाराची व अधिकृत प्रतिनिधीने ते स्वीकृत केल्याची रीतसर सही असेल.

(ग) प्रत्येक अर्ज हा अधिनियम, नियम आणि अधिसूचना यांच्या तरतुदीनुसार तयार करण्यात येईल आणि त्यावर विहित केला असेल असा न्यायालय फी मुद्रांक विकटविलेला असेल व आवश्यक ते चौकशी शुल्क प्रदान करण्यात येईल.

२) सुनावणीच्या दिनांकाची नोटिस — सक्षम प्राधिकारी, अर्जाच्या सुनावणीकरिता निश्चित केलेल्या दिांकसंबंधीची आवश्यक नोटिस सर्व पक्षकारांना पाठवील आणि प्रसिद्ध करील किंवा त्यातील सुनावणीकरिता निश्चित केलेला दिनांक पुरेशा वेळेआधी कार्यालयाच्या नोटिस फलकावर लावील.

३) सुनावणीचे ठिकाण :- कलम १० च्या पोट—कलम (१) च्या परंतुकाअन्वये किंवा कलम ११ च्या पोट—कलम (३) अन्वये, दाखल केलेल्या सर्व अर्जावर साधरणपणे, सक्षम प्राधिकार्याच्या संबंधित कार्यालयामध्ये सुनावणी होईल.

४) कार्यालयीन कामकाजाची वेळ :- सक्षम प्राधिकार्याच्या कार्यालयाच्या कामकाजाच्या वेळा महाराष्ट्र शासनाच्या इतर कार्यालयांच्या वेळाप्रमाणे असतील. कार्यालये रविवारी आणि राज्य शासनाने कार्यालयांसाठी ज्या दिवशी सुट्ट्या जाहिर केल्या असतील अशा इतर दिवशी, बंद राहतील.

१२. कलमे १० व ११ खालील अर्जाचा नमुना — कलम १० च्या पोट—कलम (१) च्या परंतुकाखालील अर्ज हा, नमुना सहामध्ये करण्यात येईल. कलम ११ च्या पोट—कलम (१) च्या परंतुकाखालील अर्ज हा, नमुना सहामध्ये करण्यात येईल, कलम ११ च्या पोटकलम (३) खालील अर्ज हा नमुना सात मध्ये करण्यात येईल.

## १३. अर्जाची छाननी करणे आणि पक्षकारांनी नोटिस पाठवणे इत्यादी —

### १) अर्जाची नोंदणी—

(क) अर्ज प्राप्त झाल्यावर सक्षम प्राधिकाऱ्याचे कार्यालय तो ज्या दिनांकास मिळाला तो दिनांक नमूद करील आणि शक्य तितक्या लवकर त्याची तपासणी करील आणि जो व्यक्ती तो सादर करित आहे त्या व्यक्तीस तसे करण्याचा अधिकार आहे आणि अधिनियमाच्या व त्याखाली करण्यात आलेल्या नियमांच्या सर्व तरतुदींना पुष्टी देणार असेल याची तो स्वतः खात्री करून घेईल.

(ख) अर्ज सर्व बाजूनी पूर्ण आहे अशी सक्षम प्राधिकाऱ्याची खात्री पटल्यास, तो अर्ज दाखल करून घेऊन त्याची नोंदणी या नियमांन्वये ठेवलेल्या उचित नोंदवहीमध्ये करण्याची व्यवस्था करील.

(ग) अर्ज पूर्ण नसेल तर, सक्षम प्राधिकारी, अर्जदारास/अर्जदारांकडे नमुना सात मध्ये नोटिस पाठवून चुका दुरूस्त करायला सांगिल किंवा उक्त नोटिस मिळाल्यापासून पंधरा दिवसांच्या कालावधीत, अधिनियमाच्या आणि या नियमांच्या सर्व तरतुदींना पुष्टी देण्यासाठी त्यास आवश्यक वाटेल त्याप्रमाणे, अशा आवश्यकतांची पूर्तता करायला सांगील. सक्षम प्राधिकाऱ्यास, पुरेशा कारणाकरिता, आवश्यकतांचे पालन करण्यासाठी, पंधरा दिवसापेक्षा अधिक नाही इतका आणखी कालावधी वाढविता येईल.

अर्जातील वरील चुका दुरूस्त केल्यास, सक्षम प्राधिकारी, उचित नोंदवहीमध्ये अर्ज दाखल करून घेण्याची व त्याची नोंदणी करण्याची व्यवस्था करील.

२) नोंदवह्या ठेवणे आणि नोटिस देण्याची कार्यपद्धती इत्यादी — सक्षम प्राधिकारी, नमुना नऊ मध्ये, त्यास झालेल्या अर्जाची नोंदवही ठेवील.

अर्ज दाखल करताना, सक्षम प्राधिकारी, त्याच्या पंधरा दिवसांच्या कालावधीत, प्रतिपक्ष यांना नमुना दहा मध्ये नोटीस पाठवून त्यामध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या दिवशी, दिनांकास व ठिकाणी त्याचे/त्यांचे लेखी निवेदन दाखल करण्यास त्यास/त्यांना आवश्यक करील. अशी नोटीस प्रतिपक्षाला नोंदणीकृत डाकेने बजावण्यात येईल व त्याची योग्य पावती घेण्यात येईल किंवा शेवटच्या पत्त्यावर टपाल दाखला घेऊन पाठविण्यात येईल.

३) पक्षकारांच्या उपस्थिती आणि अनुपस्थितीचा परिणाम

(क) उपरोक्तप्रमाणे निश्चित केलेल्या दिनांकास, प्रतिपक्ष सक्षम प्राधिकाऱ्यासमोर व्यक्तींशः किंवा त्याच्या वकिलामार्फत किंवा त्याच्या अधिकृत प्रतिनिधीमार्फत उपस्थित राहिल आणि लेखी निवेदन दाखल करील.

(ख) सुनावणीच्या दिनांकास, अर्जदार आणि प्रतिपक्ष किंवा प्रतिपक्षापैकी कोणीही उपस्थित राहणार नसेल किंवा यथास्थिति, उपस्थित नसेल तर, सक्षम प्राधिकारी, अर्जावर एकतर्फी निर्णय देईल.

परंतु अर्जावर निर्णय देण्यापूर्वी, प्रतिपक्ष उपस्थित असेल तर, आणिपूर्वी अनुपस्थित राहिल्याबद्दलचे पुरेसे कारण दाखवित असेल तर, तो पहिल्या दिवशी सक्षम प्राधिकाऱ्यासमोर उपस्थित होता असे मानून, त्या प्रकरणातील त्याचे म्हणणे ऐकून घेईल.?

(ग) सुनावणीकरीता निश्चित केलेल्या दिनांकास किंवासुनावणी तहकूब करण्यात आली

असेल अशा अन्य कोणत्याही दिवशी अर्जदार एकतर व्यक्तीशः किंवा त्याच्या अधिकृत प्रतिनिधीद्वारे उपस्थित राहिला नाही तर, सुनावणीकरीता अर्ज मागविण्यात आले असे तेव्हा, सक्षम प्राधिकार्यास अर्ज फेटाळता येईल.

घ) सुनावणीकरिता निश्चित केलेल्या दिनांकास किंवा सुनावणी तहकूब करण्यात आली असेल अशा अन्य कोणत्याही दिवशी प्रतिपक्ष एकतर स्वतः किंवा त्याच्या/त्यांच्या अधिकृत प्रतिनिधीमार्फत उपस्थित राहणार नसेल, राहिला नाही तर, सुनावणीकरिता अर्ज मागविण्यात आला असेल तेव्हा, सक्षम प्राधिकार्यास, अर्जदार किंवा त्याचा अधिकृत प्रतिनिधी उपस्थित असेल तर त्यांचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर गुणदोष लक्षात घेऊन निर्णय घेता येईल.

#### ४) दस्तऐवज सादर करणे व तपासणी करणे :-

क) पक्षकार अर्ज आणि यथास्थिती, लेखी निवेदन दाखल करताना, वादकथनामध्ये उल्लेख केलेले दस्तऐवज दाखल करतील. कोणतेही दस्तऐवज संबद्ध आहे आणि ते विरोधी पक्षकाराच्या अभिरक्षेत आहे याबाबत पक्षकाराने सक्षम प्राधिकार्याची खात्री पटवून दिली तर, सक्षम प्राधिकार्यास, लेखी आदेशाद्वारे, सुनावणीच्या पुढील दिनांकास असा दस्तऐवज सादर करण्याचे अशा पक्षकारास निदेश देता येईल.

ख) अशा प्रकारे आदेश दिलेला पक्षकार, जर, सुनावणीच्या पुढील दिनांकास असे दस्तऐवज सादर करण्यास कसूर करील तर, सक्षम प्राधिकार्यास, अशा पक्षकाराविरुद्ध प्रतिकूल अनुमान काढता येईल आणि मुळ अर्जाची सुनावणी, असे दस्तऐवज दाखल करेपर्यंत किंवा आदेशाच्या अशा अनुपालन न करण्याच्या कारणाकरिता, पुढे ढकलता येणार नाही.

ग) सादर करावयाचे आवश्यक दस्तऐवज, त्याचा आकारमान किंवा अन्यथा यासारख्या पुरेशा कारणांकरिता, सक्षम प्राधिकार्यासमोर आणता आले नाही याबाबत सक्षम प्राधिकार्याची खात्री पटली तर, सक्षम प्राधिकार्यास, अशा तपासणीच्या आदेशाच्या दिनांकापासून सात दिवसांच्या आत, दस्तऐवजांची तपासणी करण्यासाठी विरोध पक्षकारास मान्यता देता येईल.

घ) प्रतिपक्षास यापूर्वी दस्तऐवज पहावयास मिळाला नव्हता आणि अतिरिक्त निवेदन दाखल करण्याची आवश्यकता आहे अशी सक्षम प्राधिकार्याची खात्री पटली तर, त्यास, असे अतिरिक्त निवेदन दाखल करण्याची मान्यता देता येईल.

#### ५) अर्जाची सुनावणी करण्याची कार्यपद्धती -

क) प्रतिपक्षाचे निवेदन प्राप्त झाल्यावर, अर्जदार, अर्जाचे आशय सिद्ध करील तसेच बचावाच्या विवादावर कार्यवाही करील. त्याचप्रमाणे प्रतिपक्षास त्याची तशी इच्छा असेल तर, पुढील दिनांकास बचावाच्या पुष्ट्यर्थ उत्तर दाखल करता येईल. कोणत्याही पक्षकाराच्या उलट तपासणीची परवानगी असणार नाही.

ख) उत्तरे प्राप्त झाल्यावर, सक्षम प्राधिकारी, पक्षकारांना तोंडी युक्तीवाद ऐकण्याची कार्यवाह सुरू करील आणि सुनावणीनंतर, आदेशाकरिता कार्यवाही बंद करील.

ग) सक्षम प्राधिकारी, वाजवी कालावधीत आणि अर्ज प्राप्त झाल्याच्या दिनांकापासून सहा महिन्यापेक्षा अधिक होणार नाही अशा कोणत्याही प्रकारामध्ये आवश्यक वाटेल अशी

चौकशी केल्यानंतर, आणि पक्षकारांनी सादर केलेल्या दस्तऐवजांची अधिप्रमानाची पडताळणी केल्यानंतर, आणि त्यांचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर व अधिनियमान्वये आवश्यक असेल त्याप्रमाणे पक्षकारांना पुरेशी संधी देऊन आणि नैसर्गिक न्यायाची तत्वे वापरून, अधिनियमान्वये तरतूद केल्याप्रमाणे त्यास आवश्यक वाटेल असा यथोचित आदेश संमत करील.

**६) आदेश व नोटिस यावरील सही आणि कार्यालयीन शिक्का—**

क) प्रत्येक न्यायनिर्णय, आदेश आणि सक्षम प्राधिकार्याने प्रमाणपत्र सर्व संबंधित पक्षकारांना वितरित करण्यात येईल किंवा पूर्विण्यात येईल अथवा देण्याची व्यवस्था करण्यात येईल.

ख) सक्षम प्राधिकार्याचा स्वतःचा कार्यालयीन शिक्का असेल जो सक्षम प्राधिकार्याच्या अभिरक्षेत ठेवण्यात येईल.

ग) अधिनियमान्वये किंवा या नियमान्वये देण्यात आलेला प्रत्येक न्यायनिर्णय, आदेश, प्रमाणपत्र व नोटिस यांवर सक्षम प्राधिकार्यांची सही असेल आणि त्यावर कार्यालयाचा शिक्का असेल.

घ) सक्षम प्राधिकार्याचे सर्व अभिलेख त्याच्या अभिरक्षेत ठेवण्यात येतील.

७) मुख्य नियमांना जोडलेल्या नमुना पाच नंतर, पुढील नमुने जादा दाखल करण्यात येतील.

नमुना सहा  
(नियम १२ पहा)

संस्थेची नोंदणी करण्यासाठी संबंधित सहकारी संस्थेच्या निबंधकाचे निदेश मिळविण्याकरिता महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदिनाकांबाबत (त्या बांधण्यात प्रोत्साहन देणे त्याची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ (१९६३ चा महा. ४५) याच्या कलम १० पोट कलम (१) च्या परंतुकान्वये करावयाच्या अर्जाचा नमुना.

..... येथील सक्षम प्राधिकाऱ्यासक्षम

रूपये १०००  
(एक हजार  
फक्त) चा  
न्यायालय फी  
मुद्रांक

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदिनाकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ याच्या कलम १०, पोट कलम (१) च्या परंतुकान्वये अर्ज

सन २०..... चा

अर्ज क्रमांक .....

....., अर्जदार

विरुद्ध

....., प्रवर्तक/प्रतिपक्ष

उपरिनामित अर्जदार खालील प्रमाणे नमूद करतो/करतात की,—

१. अर्जदार, ..... सहकारी गृहनिर्माण संस्था मार्यादित (प्रस्तावित) चा मुख्य प्रवर्तक आहे, त्याचा पत्ता भूखंड क्रमांक ..... (पत्ता) ..... असा आहे. (संक्षेपासाठी यात यापुढे जिचा निर्देश “उक्त प्रस्तावित संस्था” असा करण्यात आला आहे)

२. प्रतिपक्षाकडून (यात यापूढे ज्यांचा निर्देश “सदनिका खरेदीदार” असा करण्यात आला आहे) सदनिका घेणाऱ्या व्यक्तींच्या दिनांक ..... रोजी झालेल्या बैठकीमध्ये मुख्य प्रवर्तकाची निवड करण्यात आली आहे आणि ठारावाची प्रत, निशाणी क्रमांक ..... म्हणून चिन्हीत करून जोडण्यात आली आहे.
३. अर्जदार असे नमूद करित आहे की, संस्थेच्या इमारतीचे ..... विभाग (विंग) आहेत. .... इमारत ही ..... म्हणून ज्ञात आहे (येथे वर्णन द्यावे)
४. अर्जदार असे नमूद करित आहे की, प्रतिपक्ष क्रमांक ..... आणि / किंवा त्याच्या अधिकृत प्रतिनिधीनी सदनिका/दुकानांच्या विक्रीसाठी, सदनिका/दुकाने यांच्या व्यक्तीगत खेरीदीदारांशी करार केलेला आहे आणि महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ याच्या कलम ४ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे उक्त सदनिका/दुकानाच्या विक्रीसाठी करार केलेला आहे, आणि असे सर्व करार मुंबई मुद्रांक अधिनियम, १९५८ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे यथोचितरित्या मुद्रांकित करण्यात आलेले आहेत आणि नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे यथोचितरित्या नोंदणीकृतदेखील करण्यात आलेले आहेत.
५. प्रतिपक्ष क्रमांक १ आणि त्याच्या अधिकृत प्रतिनिधीनी इमारतीची आणि सामाईक क्षेत्राची देखभाल करण्यासाठी, सदनिका खरेदीदारांची संस्था किंवा कंपनी किंवा संघटना यांची नोंदणी करण्यास संमती दिलेली आहे.  
प्रतिपक्षकार क्रमांक ..... यांच्याशी, श्री./श्रीमती ..... सदनिका/दुकान खरेदीदार यांनी केलेल्या उक्त विक्री करारनाम्याची प्रत यासोबत जोडली आहे आणि निशाण क्रमांक ..... चिन्हांकित केला आहे.
६. आणि सदनिका क्रमांक, सदनिकेचे क्षेत्रफळ, प्रदान केलेले मुद्रांक शुल्क नोंदणी क्रमांक, प्रदान केलेले नोंदणी शुल्क इत्यादी तपशीलासह सदनिका खरेदीदारांची यादी निशाणी क्रमांक ..... मध्ये देण्यात आलेली आहे.
७. अर्जदार पूढे असे नमूद करत आहे की, सदनिका खरेदीदारांनी त्यांच्या बैठकीमध्ये अर्जदाराची मुख्य प्रवर्तक म्हणून निवड केलेली आहे आणि अर्जदारास संस्थेची नोंदणी करण्यासदेखील प्राधिकृत केले आहे.
८. अर्जदार असे नमूद करत आहे की, प्रतिपक्ष क्रमांक ..... याने उक्त अधिनियमाच्या कलम १०, पोट कलम (१) अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे, महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) नियम १९६४ याच्या नियम ८ अन्वये विहित केलेल्या मुदतीत सदनिका खरेदीदारांची सहकारी संस्था म्हणून नोंदणी करण्यासाठी अर्ज सादर करण्यात कसूर केलेली आहे. म्हणून, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या तरतूदीनुसार, महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ याच्या कलम १०, पोट—कलम (१) च्या परतुकान्वये अर्जदारास, उक्त इमारतीच्या सदनिका खरेदीदारांकडून संस्थेची नोंदणी करण्यासाठी या सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून निर्देश/ आदेश घेण्याचा हक्क आहे.

(अर्जदाराने घटनाक्रमाचा आणि पत्रव्यवहाराचा तपशील येथे नमूद करावा)

९. अर्जदार, यासोबत जोडलेल्या दस्तऐवजांच्या यादीवर अवलंबून राहिल.
१०. म्हणून अर्जदार, विनंती करित आहे की,
  - क) माननीय सक्षम प्राधिकारी यांनी महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ याच्या कलम १०, पोट कलम (१) याच्या परंतुकान्वये प्रस्तावित सहकारी संस्थेची नोंदणी करण्यासाठी आदेश द्यावेत.
  - ख) अर्जाच्या खर्चाची तरतूद करण्यात यावी.
  - ग) माननीय सक्षम प्राधिकारी यास योग्य वाटेल त्याप्रमाणे इतर सहाय्य करावे.

सही / —

अर्जदार.

सही / —

वकील / अधिकृत प्रतिनिधी



## सत्यापन

मी, श्री. .... प्रस्तावित संस्थेचा अर्जदार/मुख्य प्रवर्तक आहे आणि उपरिनामित प्राधिकृत प्रतिनिधी ..... याठिकाणी ..... मजला ..... येथे रहात आहे.

याद्वारे प्रतिज्ञापूरवक कथन करीत आहे की, पूर्वगामी अर्जांमध्ये जे काही नमूद करण्यात आलेले आहे, ते माझ्या स्वतःच्या माहितीप्रमाणे सत्य आहे आणि मला वि वास आहे की, ते सत्य असावयास हवे.

दिनांक ..... २० ... रोजी  
..... येथे प्रतिज्ञापूरवक घोषित केले

सही/—

माझ्यासमक्ष सही केली.

सही/—  
वकील/अधिकृत प्रतिनिधी.

सही /—

लेख प्रमाणक (नोटरी)

टिप— जेव्हा अर्जदार निगम निकाय असेल तेव्हा त्याच्या समितीच्या किंवा संचालक मंडळाच्या निर्णयाची प्रत अर्जासोबत जोडावी.

**नमुना सात**  
**(नियम १२ पहा)**

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदिनाकांबाबत (त्या बांधण्यात प्रोत्साहन देणे त्याची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ याच्या कलम ११, पोट-कलम (३) अन्वये, अर्जदाराच्या नावे एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण किंवा उद्घोषणेचे नोंदणी प्रमाणपत्र देण्यासाठी अर्जाचा नमुना.

..... येथील सक्षम प्राधिकाऱ्यासक्षम

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदिनाकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ याच्या कलम ११, पोट कलम (३) अन्वये अर्ज

सन २०..... चा अर्ज क्रमांक .....

रूपये २००० (दोन हजार फक्त) चा न्यायालय फी मुद्रांक
--

....., अर्जदार

विरुद्ध

....., प्रवर्तक/प्रतिपक्ष

उपरिनामित अर्जदार खालील प्रमाणे नमूद करतो/करतात की,—

१. अर्जदार हे, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, कंपनी/वेश्म घेणाऱ्यांचा संघ संघ या अन्वये यथोचितरित्या नोंदणी केलेले .....(पत्ता) येथे आपले नोंदणीकृत कार्यालय असलेले (यात यापुढे ज्याचा निर्देश “उक्त सोसायटी”/“उक्त कंपनी”/उक्त वेश्म घेणाऱ्यांचा संघ” असा करण्यात आला आहे), महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदिनाकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ याच्या कलम १० अन्वये, स्थापन करण्यात आलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचे सदस्य आहेत.
२. उक्त सोसायटी/उक्त कंपनी /उक्त वेश्म घेणाऱ्यांच्या संघ यांचा सर्वेक्षण क्रमांक ..... .. हिस्सा क्रमांक ..... शहर सर्वेक्षण क्रमांक ....., ..... चौरस मीटर (यात यापुढे ज्याचा निर्देश “ सदिनेकीची जागा” असा करण्यात आला आहे) असलेल्या जमिनीचा भूखंड ताब्यात आहे. यासोबत जोडलेल्या आणि निशाणी क्रमांक .....

- असलेल्या उक्त सोसायटी/उक्त कंपनी/उक्त वेश्म घेणाऱ्यांचा संघ यांच्या नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रत आहे.
३. अर्जदाराने नमूद केले आहे की, उक्त सोसायटी/उक्त कंपनी/उक्त वेश्म घेणाऱ्यांचा संघ यांच्या इमारतीमध्ये ..... विभागाचा (विंगचा) समावेश असेल व ती ..... या नावाने ओळखली जाईल.
४. अर्जदाराने नमूद केले आहे की, प्रतिपक्षाने, महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थान व हस्तांतरण) अधिनियम, १९६३ याच्या कलम ४ द्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे सदनिका/दुकान यांच्या व्यक्तीगत खरेदीदारांशी सदनिका/दुकान यांकरिता विक्री करारनामा केला आहे आणि सर्व करारनामे मुंबई मुद्रांक अधिनियम १९५८ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे यथोचितरित्या मुद्रांकित केले आहेत तसेच नोंदणी अधिनियम, १९०८ अन्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे यथोचितरीत्या नोंदणी केली आहे. प्रतिपक्ष, करारनाम्यात सहमत झालेल्या कालावधीत किंवा महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे विनियमन करण्याबाबत) नियम, १९६४ याच्या नियम ९ मध्ये तरतूद केल्याप्रमाणे, उक्त सोसायटी/उक्त कंपनी/वेश्म घेणाऱ्यांचा उक्त संघ यांच्या स्थापनेपासून चा महिन्यांच्या कालावधीत, उक्त सोसायटीला/उक्त कंपनीला/वेश्म घेणाऱ्यांच्या उक्त संघाला त्यावर बांधकाम केलेल्या संपूर्ण इमारतीसह (यात यापुढे ज्याचा निर्देश "उक्त मालमत्ता" असा करण्यात आला आहे.) सदनिकांची जागा अभिहस्तांतरीत करण्यास सहमत झाला आहे. प्रतिपक्ष क्रमांक ..... यांच्याशी, श्री./श्रीमती..... ... सदनिका/दुकान खरेदीदार यांनी केलेल्या उक्त विक्री करारनाम्याची प्रत यासोबत जोडली आहे आणि निशाणी क्रमांक ..... चिन्हांकित केला आहे, आणि निशाणी क्रमांक ..... मध्ये सदनिका क्रमांक, क्षेत्रफळ, प्रदान केलेले मुद्रांक शुल्क, नोंदणी क्रमांक, प्रदान केलेली नोंदणी फी इत्यादी तपशिलांसह उपस्थित सदस्यांची यादी जोडली आहे.
५. प्रतिपक्षांनी, उक्त अधिनियमान्वये आणि त्याखाली केलेल्या नियमान्वये तरतूद केल्याप्रमाणे, अर्जदार कायदेशीरपणे घेण्यास व लाभ घेण्यास हक्कदार असेल अशा अर्जदारांच्या नावे जमिनीतील आणि इमारतीमधील प्रवर्तकाचा हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध यांकरिता अभिहस्तांतरण निष्पादित करण्यास कसूर केली आहे. (वेश्म मालकी हक्क अधिनियमान्वये सादर केलेल्या संघाच्या/कंडोमिनिअमच्या बाबतीत, सदनिका खरेदीदारांच्या इच्छेनुसार, वस्तुस्थिती नमूद करण्यात येईल आणि प्रवर्तकाने कायद्याच्या तरतुदींचे पालन करण्यात केलेली कसूर येथे निदर्शनास आणून देण्यात येईल.)
६. म्हणून, अर्जदार या सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून देण्यात आलेले प्रमाणपत्र मिळण्यास हक्कदार असेल तसेच अर्जदार, उक्त अधिनियमाच्या कलम ११ अन्वये सदनिकेच्या जागांच्या संबंधातील एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण मिळण्यास हक्कदार असेल.
७. तदनुसार, सक्षम प्राधिकारी यांनी माननीय सक्षम प्राधिकारी यांच्या अधिकारितेत मोडणाऱ्या त्या ..... अर्जदाराच्या नावे ..... (ठिकाणाचे नांव) ..... येथील गुंठा ..... हिस्सा क्रमांक ..... सर्वेक्षण क्रमांक ..... असलेला भूखंड क्रमांक .. ..... येथील इमातरीसह दिनांक ..... रोजीच्या करारनाम्याच्या प्रतीमध्ये

(मालमत्ता नोंदणी पत्रिका (कार्ड)) विशेषतः बाजूला ठेवलेल्या ..... इतक्या चौरस मीटर जमिनीचे एकतर्फी अभिहस्तांतरण हक्क प्रमाणपत्र द्यावे.

८. अर्जदार, यासोबत जोडलेल्या दस्तऐवजांच्या यादीवर अवलंबून राहिल.

९. म्हणून अर्जदार विनंती करित आहे की, —

क) माननीय सक्षम प्राधिकारी यांनी महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण) अधिनियम, १९६३ याच्या कलम ११ अन्वये, अर्जदार सदनिकांच्या जागांचे एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण मिळण्यास हक्कदार आहे. असे प्रमाणपत्र द्यावे आणि त्याची नोंदणी करावी.

ख) अर्जाच्या खर्चाची तरतूद करण्यात यावी.

ग) माननीय सक्षम प्राधिकारी यास योग्य वाटेल त्याप्रमाणे इतर सहाय्य करावे.

सही / —

अर्जदार.

सही / —

वकील / अधिकृत प्रतिनिधी

## सत्यापन

मी, श्री. .... अर्जदाराचा सदस्य आणि उपरिनामित  
अधिकृत प्रतिनिधी आहे ..... सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित .....  
मजला ..... येथे रहात आहे.

याद्वारे प्रतिज्ञापूर्वक कथन करित आहे की, पूर्वगामी अर्जांमध्ये जे काही नमूद करण्यात  
आलेले आहे, ते माझ्या स्वतःच्या माहितीप्रमाणे सत्य आहे आणि मला वि वास आहे की, ते सत्य  
असावयास हवे.

दिनांक ..... २० ... रोजी  
..... येथे प्रतिज्ञापूर्वक घोषित केले

सही/—

माझ्यासमक्ष सही केली.

सही/—  
वकील/अधिकृत प्रतिनिधी.

सही /—

लेख प्रमाणक (नोटरी)

**नमुना आठ**  
**(नियम १३(१)(ग) पहा)**

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदिनाकांबाबत (त्या बांधण्यात प्रोत्साहन देणे त्याची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ याच्या कलम १० च्या, पोट—कलम (१) च्य परंतुकाअन्वये आणि कलम ११ च्या पोटकलम (३) अन्वये, दाखल करण्यात आलेल्या अर्जातील आवश्यकतांचे पालन करण्यासाठी अर्जदाराच्या नोटिशीचा नमुना.

..... येथील सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या सक्षम.

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदिनाकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्याची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ याच्या कलम १० किंवा कलम ११ अन्वये अर्ज.

सन २०..... चा अर्ज क्रमांक .....

अर्जदार .....,

विरुद्ध

प्रवर्तक/प्रतिपक्ष .....,

प्रति,

उपरिनामित अर्जदार

१. आपण, महाराष्ट्र मालकी हक्कांच्या सदिनाकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ (यात यापूढे ज्याचा निर्देश "उक्त अधिनियम" असा करण्यात आला आहे) याच्या कलम १०/११ अन्वये आदेशाकरीता अर्ज दाखल केला आहे.
२. अधिनियमाच्या आणि त्याखाली करण्यात आलेल्या नियमांच्या व अधिसूचांच्या तरतूदींचे पालन करित नसेल त्या पुढील बाबतीत.
  - क) .....
  - ख) .....
३. आपणाकडून ही नोटीस प्राप्त झाल्याच्या १५ दिवसांच्या आत चुका दूर करणे याद्वारे आपणांस आवश्यक करण्यात येत आहे, उक्त कालावधीत, वर उल्लेखिलेल्या आवश्यकतांचे पालन करण्यास आपण कसूर केली तर, आपला अर्ज फेटाळण्यात येईल आणि तदनुसार दप्तर दाखल करण्यात येईल व कोणत्याही प्रकारचा कोणताही दावा किंवा विनंती त्यानंतर विचारार्थ स्वीकारण्यात येणार नाही.

सक्षम प्राधिकाऱ्याची सही व शिक्का

आदेशाद्वारे,



सक्षम प्राधिकारी,

दिनांक ..... २०.....

**आवश्यकता/चुका**

१. नियमान्वये अर्जदाराचे/अर्जदारांची तसेच प्रतिपक्षाचे/ प्रतिपक्षांची नाव/नावे आणि पत्ता/पत्ते विनिर्दिष्ट केलेले/ केलेली नाही/ नाहीत.
२. नियमान्वये आवश्यक असल्याप्रमाणे ..... रूपांची न्यायालय फी मुद्रांक जोडलेला नाही.
३. क) कोणताही वकालतनामा दाखल न करता वकीलाने जापनावर सही केलेली आहे.  
ख) वकालतनाम्यावर ..... रूपांची न्यायालय फी मुद्रांक जोडलेला नाही.  
ग) सर्व अर्जदारांची वकालतनाम्यावर सही केलेली नाही.
४. प्रवर्तक/बांधकाम व्यवसायी यांनी केलेल्या विक्री करारनाम्याची प्रमाणित प्रत दाखल केलेली नाही.
५. व्रील अनुक्रमांक ..... च्या प्रमाणित न केलेल्या प्रती नियमानुसार दाखल करण्यात आलेल्या नाहीत.
६. नियमानुसार आवश्यक असल्याप्रमाणे अर्जाची पडताळणी केलेली नाही.
७. नियमानुसार सर्व प्रतिपक्षांना/प्रवर्तकांना पाठवणे आवश्यक असलेल्या जोडपत्रांसह अर्जाच्या ..... अतिरिक्त प्रती देण्यात आलेल्या नाहीत.
८. सोसायटीच्या किंवा कंपनीच्या किंवा संघाच्यावतीने दावा दाखल करण्यासाठी किंवा दाखल करता येण्यासाठी सोसायटीच्या किंवा कंपनीच्या किंवा संघाच्या वतीने व्यवस्थापन समितीच्या/संचालक मंडळाने अर्जदारास अधिकृत करणारा ठराव दाखल केलेला नाही.
९. क) परिच्छेद क्रमांक ..... मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे अर्जदाराने चूक केलेली आहे.  
ख) अर्ज नियमानुसार सर्व आवश्यकतांचे पालन करित आहे.

अधिनियमांच्या/नियमांच्या कलम/नियम ..... अन्वये अर्ज म्हणून नोंदणी करण्यात आली आहे. मागणीपत्र सहीसाठी ठेवण्याकरिता संबंध अभिलेख मागवीत आहे.

सक्षम प्राधिकरणाचा अधिकारी.

**नमुना नऊ**  
**(नियम १३ (२)पहा)**

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांध्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम, १९६३ याच्या कलम १० व ११ अन्वये सक्षम प्राधिकार्याला प्राप्त झालेल्या अर्जाची नोंदवही.

अनुक्रमांक	प्राप्त झाल्याचा दिनांक व प्राप्त झाल्याची पध्दत व प्रकरण क्रमांक	अर्जदाराचा/ व त्याच्या वकीलाचा किंवा अभिक्त्याचा कोणताही असल्यास नाव व पत्ता	प्रतिपक्षाचा व त्याच्या वकिलाचे किंवा अभिक्त्यांचे कोणत्याही असल्यास, नाव व पत्ता	ज्या कलमान्वये अर्ज दाखल केला आहे ते कलम	अर्जदाराला दोष दुर करण्यासाठी निदेश देण्यात आला होता तो दिनांक आणि अनुपालन केल्याचा दिनांक	सुनावणीचा दिनांक आणि नोटिस बजावण्याची रीत	अर्ज निकाला काढण्याचा दिनांक/ संमत केलेला आदेश/ देण्यात आलेले प्रमाणपत्र
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)	(६)	(७)	(८)



नमुना दहा  
(नियम १३(२) पहा)

संबंधित पक्षकारांना द्यावयाच्या नोटिशीचा नमुना

..... येथील सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या सक्षम.

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदिनाकांबाबत (त्या बांधण्यात प्रोत्साहन देणे त्याची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ याच्या कलम १०/११ अन्वये अर्ज. सन २०..... चा अर्ज क्रमांक .....

अर्जदार .....,

विरुद्ध

प्रवर्तक/प्रतिपक्ष .....,

प्रति,

वरील अर्जदाराचे / अर्जदारांची नाव/नावे व पत्ता

प्रवर्तकाचे/प्रवर्तकांची नाव/नावे व पत्ता

१. महाराष्ट्र मालक हक्काच्या सदिनाकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे, त्यांची विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ यांच्या कलम १० किंवा ११ अन्वये आणि लागू असलेल्या नियमान्वये अर्जदाराने, प्रवर्तकाच्या/प्रतिपक्षाच्या विरुद्ध वरील अर्ज दाखल केला आहे आणि सहपत्रांसह संपूर्ण अर्ज यासोबत जोडला आहे, याकडे लक्ष देणे.
२. प्रवर्तक/प्रतिपक्ष यांना, त्याच्या /त्यांच्या बचावासाठी व्यक्तीशः किंवा त्याच्या वकिलामार्फत अथवा त्याच्या अधिकृत प्रतिनिधीमार्फत सक्षम प्राधिकारी कार्यालयात दिनांक ..... रोजी वेळेत लेखी उत्तर दाखल करण्यासाठी बोलावण्यात येत आहे आणि दाखल केलेले उत्तर कोणतेही असल्यास सक्षम प्राधिकारी कार्यालयात दिनांक ..... रोजी ..... वेळेत त्याबाबतचे उत्तर प्राप्त करून घ्यावे असा अर्जदाराला सल्ला देण्यात येत आहे.
३. प्राप्त झालेले/न झालेले लेखी उत्तर विचारात घेऊन, वरील प्रकरणातील अंतिम सुनावणी तोंडी युक्तीवाद ..... येथे दिनांक ..... रोजी निश्चित करण्यात येत आहे.
४. आपण व्यक्तीशः किंवा यथेचितरीत्या नियुक्त केलेल्या प्रतिनिधीमार्फत उत्तर दाखल केले नाही किंवा वरील दिनाकास किंवा दिनांकाना उपस्थित राहिला नाही तर, प्रकरणाची सुनावणी करण्यात येईल आणि एकतर्फी निर्णय देण्यात येईल.
५. सक्षम प्राधिकारी यांची सही व शिक्का.

आदेशाद्वारे

शिक्का

दिनांक ..... २०.....

सक्षम प्राधिकारी

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

सीताराम कुंटे  
शासनाचे सचिव.

## HOUSING DEPARTMENT

**Mantralaya, Mumbai 400 032, dated the 27<sup>th</sup> September 2010.**

### NOTIFICATION

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

No.FOB.2008/CR. 170/ RR-II. - In exercise of the powers conferred by sub-sections (1) and (2) of section 15 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963, the Government of Maharashtra hereby makes the following rules further to amend the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Rules, 1964, the same having been previously published as required by subsection (1) of the said section 15, as follows :-

1. These rules may be called the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) (Amendment) Rules, 2010.
2. In rule 2 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and transfer) Rules, 1964 (hereinafter referred to as "the principal Rules"), -

(a) after clause (a-i), the following clause shall be inserted, namely:—

"(a-ii) "Apartment Ownership Act" means the Maharashtra Apartment Ownership Act, 1970 (Mah. XV of 1971);

(a-iii) "Apartment-takers" means a person, who has purchased the apartment in a property, which has been submitted under the provisions of the Apartment Ownership Act, by executing and registering a Declaration as provided by that Act;";

(b) after clause (b), the following clause shall be added, namely:

"(c) words and expressions used but not defined in these Rules shall have the same meanings as assigned to them in the Act."

3. In rule 9 of the principal Rules, the following paragraph shall be added at the end, namely:  
"The promoter shall file with the Competent Authority a copy of the conveyance executed by him under sub-section (1) of section 11 within a period of two months from the date of its execution."

4. After rule 10 of the principal Rules, the following rules shall be added, namely :--
- "11. *Applications under sections 10 and 11.*- (1) (a) Every application under the proviso to sub-section (1) of section 10 or sub-section (3) of section 11 may be presented in person by the applicant or by their duly appointed Authorised Representative, to the Competent Authority during its office hours or may be sent to the Competent Authority by registered post.
- (b) Where an application is signed and presented by an Authorised Representative, it shall be accompanied by a letter of authority appointing him as such and duly signed by the applicant and accepted by the Authorised Representative.
- (c) livery application shall be made in accordance with the provisions of the Act, the rules and notifications and shall be affixed with such court fee stamps, as may be prescribed and pay the necessary enquiry fees.
- (2) *Notice of date of hearing.* The Competent Authority shall issue necessary notice to all the parties regarding the date fixed for hearing the application and publish or display the date fixed for the hearing thereof on the office notice board sufficiently in advance.
- (3) *Place of Hearing.* All applications filed under the proviso to sub-section (1) of section 10 or sub-section (3) of section 11 shall ordinarily be heard at the respective offices of the Competent Authority.
- (4) *Office hours.* The office of the Competent Authority shall observe the same office hours as other offices of the Government of Maharashtra observes. It shall remain closed on Sundays and on such other days as may be declared to be holidays for the offices of the State Government.
12. *Form of Applications under sections 10 and 11.*- Application under the proviso to sub-section (1) of section 10 shall be in Form VI. Application under subsection (3) of section 11 shall be in Form VII.
13. *Scrutiny of applications and notice to the parties, etc.*
- (1). *Registration of applications.* (a) On receipt of an application, the office of the Competent Authority shall endorse on it the date of its receipt and shall as soon as possible, examine it and satisfy itself that the person presenting it has authority to do so and that it conforms with all the provisions of the Act and the Rules made thereunder.
- (b) If the Competent Authority is satisfied that the application is complete in all respect, it shall cause the application to be registered, as admitted, in the appropriate register maintained under these Rules.

(c) If the application is not complete, the Competent Authority may send notice in the form VIII, to the applicant/s to rectify the defects or comply with such requirements, as it may deem fit to conform with all the provisions of the Act, and these Rules, within a period of fifteen days of the receipt of the said notice. The Competent Authority may, for sufficient cause, may give further extension of not more than fifteen days to comply with the requirements.

If the above defect in an application is rectified, the Competent Authority shall cause it to be admitted and register the application in the appropriate register.

(2) *Maintenance of registers and procedure for issuing notice, etc.*- The Competent Authority shall maintain the Register of applications received by it in Form IX.

On admitting the application, the Competent Authority shall, within a period of fifteen days thereof, issue a notice in Form X to the opponent/s requiring him/them to file the written statement on the day, date and place as may be specified therein. Such notice shall be served on the opponents by registered post acknowledgment due or under certificate of posting on the last known address.

(3) *Appearance of parties and consequence of non appearance, (a)* On the date fixed as aforesaid, the opponent shall appear either in person or through his Advocate or his authorized Representative before the Competent Authority and shall file a written statement.

(b) On the date of hearing, if the applicant appears and the opponent or any of the opponents, does not or do not appear, as the case may be, the Competent Authority shall decide the Application *ex-parte*:

Provided that, before deciding the Application, if the Opponent appears and shows a sufficient cause for his non-appearance on the earlier occasions, he shall be heard in the matter as if he had appeared before the Competent Authority on the first day.

(c) If on the date fixed for hearing or on any other day to which the hearing may be adjourned, the applicant does not appear either in person or by his Authorised Representative, when application is called for hearing, the Competent Authority may dismiss the application.

(d) If, on the date fixed for hearing or any other day to which the hearing may be adjourned, the Opponent/s does/do not appear either in person or through his/ their Authorised Representative, when the Application is called for hearing, the Competent Authority may decide the same on merits after hearing the Applicant or his Authorised Representative, if present.

(4) *Production and inspection of documents, (a)* The parties shall file the documents referred to in the pleadings at the time of filing application and written statement, as the case may be. If either party satisfies the Competent Authority that any document is relevant and the same is in the custody of the opposite party, the Competent Authority may, by an order in writing, direct such party to produce such document on the next date of hearing.

(b) If the party so ordered, fails to produce such documents on the next date of hearing, the Competent Authority may draw adverse inference against such party and hearing of the original application shall not be postponed till filing of such documents or for the reasons of such non compliance of the order.

(c) If the Competent Authority is satisfied that the documents required to be produced, cannot be brought before the Competent Authority for sufficient reasons like its volume or otherwise, the Competent Authority may allow the opposite party to take inspection of the documents within seven days from the date of order of such inspection.

(d) If the Competent Authority is satisfied that the opponent had no access to the documents earlier and the filing of additional statement is necessary, it may allow the filing of such additional statement.

(5) *Procedure for hearing the application, (a)* On receipt of the statement of the opponent, the applicant shall prove contents of the application and also deal with the contention of defenses. The opponent likewise may file reply in support of the defense on the next date, if he so desires. No cross-examination of any of the parties shall be permitted.

(b) On receipt of the replies, the Competent Authority shall proceed to hear oral arguments of the parties and after hearing, shall close the proceedings for the order.

(c) The Competent Authority shall, within reasonable time and in any case not later than six months from the date of receipt of the application, after making such enquiry deemed necessary and after verifying the authenticity of the documents submitted by the parties and after hearing them and giving the parties sufficient opportunities as required under the Act and the principles of natural justice, pass such appropriate order as it deems fit, as provided under the Act.

(6) *Signing of order and the notice and the official seal,*

(a) livery judgment, order and the certificate of the Competent Authority shall be delivered or supplied or provided to all the concerned parties.

(b) The Competent Authority shall have an Official Seal of its own, which shall be kept in the custody of the Competent Authority.

(c) Every judgment, order, certificate and the notice issued under the Act or these Rules shall be signed by the Competent Authority and shall bear the official seal on it.

(d) All the records of the Competent Authority shall be kept in its custody.

(7) After Form V appended to the principal Rules, the following Forms shall be added, namely:—

"FORM VI  
(See rule 12)

Form of application under proviso to sub-section (I) of section 10 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Act, 1963 (Mah. XLV of 1963) for obtaining direction to the concerned Registrar of Co-operative Societies for registration of society.

Before the Competent Authority at.....

Application under proviso to sub-section (I) of section 10 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, Management and transfer) Act, 1963.

Court fee Stamp of Rupees 1000/- (Rupees One Thousand only)
---

Application No.....of 20.....

.....Applicant/s;

*Versus*

.....Promoter/s Opponent/s.

The Applicant/s above-named state as follows :

1; The Applicant is the Chief Promoter of..... Co-operative Housing Society Ltd ( Proposed ) having its address at Plot No..... (address) .....

(Hereinafter referred to as " the said proposed Society" for the sake of brevity).

2. The Chief Promoter has been elected in the meeting of the persons who have taken flat from the Opponent (hereinafter referred to as "the flat purchasers") held on .....and the copy of the resolution is annexed and marked Exhibit No.....

3. The Applicant states that the building of the Society consists of..... wings/ ..... building known as.....  
( give the description here)

4. The Applicant state that the Opponent No.....and/or their Authorised Representatives has/have entered into Agreement for sale of flats/ shops with the individual purchasers of the flat/ shop and entered into Agreement for Sale of the said flat/shop as required under section 4 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Act, 1963 and all Agreements arc duly stamped, as required under the Bombay Stamp Act, 1958 and also duly registered, as required under the Registration Act, 1908.

5. The Opponent No.1 and their Authorised Representatives have agreed to register the Society or Company or Association of flat purchasers, to maintain the building and common areas. The copy of the said Agreement for Sale executed with one of the flat/ shop purchaser Mr./ Mrs.....with the Opponent No.....is enclosed herewith and marked as Exhibit No.

6. And a list of flat purchasers with the details of flat number, area, stamp duty paid, registration number, registration fees paid, etc., is given in Exhibit No.....

7. The Applicant further states that the flat purchasers in their meeting have elected the Applicant as a Chief Promoter and also have authorised the Applicant to register the Society.

8. The Applicant states that the Opponent No.....has failed to submit an application for registration of the organisation of flat purchasers as a co-operative society as required under sub-section (I) of section 10 of the said Act within the time prescribed under rule 8 of the Maharashtra Ownership flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Rules, 1964. The Applicant is, therefore, entitled to get the direction / order from this Competent Authority for registration of the Society by the flat purchasers of the said building as per the provisions of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960, under proviso to sub-section (I) of section 10 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Act, 1963.

(Details of the sequence of events and the correspondence may be mentioned by the Applicant here)

9. The Applicant will rely upon a list of documents, which is annexed hereto.



10. The Applicant, therefore, pray –

- (a) That this Hon'ble Competent Authority be pleased to order the registration of the proposed co-operative society under the proviso to sub-section (I) of section 10 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Act, 1963.
- (b) For costs of the application to be provided.
- (c) For such other relief as this Hon'ble Competent Authority may deem fit.

Sd/-

Sd/-

Advocate/Authorised Representative

Applicant.

### **VERIFICATION**

I, Shri.....being the Applicant/  
Chief Promoter of proposed Society and Authorised Representative abovenamed, residing at.....floor.....do hereby state on solemn affirmation that what is stated in the foregoing Application is true to my own knowledge and I believe the same to be true.

Solemnly declared at.....

This day.....of.....20.....

Sd/-  
Before me

Sd/-

Sd/-

Advocate/Authorised Representative

Notary Public.

*Note.* When an Applicant is a Body Corporate, a copy of the resolution of its Committee or Board of Directors shall accompany the Application.

**FORM VII**  
**(See rule 12)**

Form of Application under sub-section (3) of section 11 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer ) Act, 1963 to issue a Certificate for unilateral deemed conveyance or registration of Declaration in favour of the Applicant.

Before the Competent Authority at.....

Application under sub-section (3) of section 11 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Act, 1963.

Court fee Stamp of Rupees 2000/- (Rupees Two Thousand only)
---

Application No.....of.....20.....

.....Applicant/s;

*Versus*

.....Promoter/s Opponent/s.

The Application/s abovenamed State as follows :

(1) The Applicants are the members of a Co-operative Housing Society formed under section 10 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer ) Act, 1963 duly registered under the Maharashtra Co-operative Societies Act/ the Company/ Association of Apartment-takers having its registered office at (address)..... at (address).....(hereinafter referred to as "the said Society"/"said Company"/ "said Association of Apartment-takers").

(2) The said Society / the said Company/ the said Association of Apartment-takers is in possession of a Plot of land bearing Survey No.....,Hissa No....., City Survey No..... admeasuring .....sq. metres, (hereinafter referred to as "the Suit Premises")- Hereto annexed and marked as I exhibit No.....is the copy of Registration Certificate of the said Society / the said Company/ the said Association of Apartment-takers.

(3) The Applicant states that the building of the said Society / the said Company/ the said Association of Apartment-takers consists of..... wings / .....building known as.....  
(give the description here)

(4) The Applicant states that the Opponent has entered into an Agreement for Sale of flats/ shops with the individual purchasers of the flat/ shop as required by section 4 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Act, 1963 and all Agreements are duly stamped as required under the Bombay Stamp Act, 1958 and also duly registered as required under the Registration Act, 1908. The Opponent has agreed to convey the suit premises with the entire building constructed thereon (hereinafter referred to as "the said Property") to the said Society / the said Company / the said Association of Apartment-takers within the period agreed upon in the agreement or within a period of four months from the formation of the said Society / the said Company/ the said Association of Apartment-takers, as provided in rule 9 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Rules, 1964. The copy of the said Agreement for Sale executed with one of the flat / shop purchaser Mr. / Mrs.....  
..... with the Opponent No..... is enclosed herewith and marked as Exhibit No....., and a list of present members with the details of flat number, area, stamp duty paid, registration number, registration fees paid, etc., is given in Exhibit No.....

(5) The Opponents have failed to execute a conveyance for conveying the right, title and interest of the promoter in the land and building in favour of the Applicants, which they are legally entitled to have and enjoy as provided under the said Act and the rules made thereunder. (In case of Association / Condominium to be submitted under Apartment Ownership Act, as per the desire of flat purchasers, the fact should be mentioned and the failure of the promoter in complying with the provisions of the law should be brought out here)

(6) The Applicant is, therefore, entitled to have a certificate issued by this Competent Authority that the Applicant is entitled to have a unilateral deemed conveyance in respect of the suit premises under section 11 of the said Act.

(7) Accordingly, this Competent Authority be pleased to issue a certificate of entitlement of unilateral conveyance of land admeasuring .....sq. metres as specifically set out in (the Property Registration Card) the copy of the Agreement dated.....along with building situated at Plot No....., bearing Survey No..... Hissa No.....at.....gunla, .....(Name of the place) .....in favour of the Applicant as the same falls within jurisdiction of this Hon'ble Competent Authority.

- (8) The Applicant will rely upon a list of documents, which is annexed hereto.
- (9) The Applicant therefore prays that:
- (a) This Hon'ble Competent Authority be pleased to grant a Certificate that the Applicant is entitled to have an unilateral deemed conveyance of Suit Premises under section 11 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the promotion of construction, sale, management and transfer) Act, 1963 and to have it registered.
- ( b) For costs of the application to be provided.
- (c) For such other reliefs as this Hon'ble Competent authority may deem fit.

Sd/-  
 Advocate/Authorised  
 Representative for Applicant.

Sd/-  
 Applicant.

**VERIFICATION**

I, Shri.....member of the  
 Applicant  
 and Authorised Representative abovenamed, residing at ..... floor .....  
 .....Co-operative I lousing Society  
 Ltd.....

do hereby state on solemn affirmation that what is stated in the foregoing Application is true to my own knowledge and I believe the same to be true.

Solemnly declared at.....

This.....20.....

(Sd/-)  
 Before me

Sd/-  
 Advocate/Authorised  
 Representative for Applicants.

(Sd/-)  
 Notary Public.

**FORM VIII**  
**[See rule 13(1) (c)]**

Form of Notice to the Applicant to comply with the requirements in the Application filed under proviso to sub-section (1) of section 10 or sub-section (3) of section 11 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulations of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963.

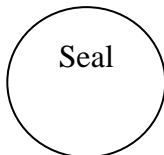
Before the Competent Authority at.....  
Application u/s. 10 or 11 of the Maharashtra Ownership Flats  
(Regulations of the Promotion of Construction, Sale,  
Management and Transfer) Act, 1963.

Application No.....of 20.....  
..... (Applicant/s.)  
*Versus*  
.....(Promoter/s) (Opponent/s.)

To,  
The above named Applicant

1. You have filed an Application for order under section 10/11 of the Maharashtra Ownership Flats (Regulations of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963 (hereinafter referred to as "the said Act").
2. It does not comply with provisions of the Act, and the Rules and notifications made thereunder in the following respects :
  - (a).....
  - (b).....
3. You are hereby required to remedy the defects within 15 days of the receipt of this notice by you. If you fail to comply with the requirements as mentioned above, within the said period, your Application will be rejected and filed accordingly and no claim or request whatsoever will be entertained thereafter.

Given under my hand and the seal of the Competent Authority.



By order,  
Competent Authority.

Dated the        20 .

**Requirements/ Defects**

- (1) It does not specify the name and address of the Applicant/s and also those of the Opponent/s as required under the rules.
- (2) It does not bear court-fee stamp of Rs.....as required under the rules.
- (3) (a) No Vakalatnama is filed though the memo is signed by the Advocate.  
  
(b) The Vakalatnama does not bear Court Fee stamp of Rs.....  
  
(c) The Vakalatnama is not signed by all Applicants.
- (4) A certified copy of the Agreement for Sale executed with the Promoter / Builder is/ arc not filed.
- (5) The uncertified copies of Sr. No.....above are not filed as per the rules.
- (6) The Application is not verified as required under the rules.
- (7) Additional copies of.....Application with annexure required to be sent to all the Opponents / Promoter as per the rules arc not tendered.
- (8) A Resolution of the Managing Committee/Board of Directors authorising the Applicant on behalf of the Society or the Company or the Association to sue or be sued on behalf of the Society or the Company or the Association is not filed.
- (9) (a)The Application suffers from defect as stated in para. No.....  
(b) The Application complies with all the requirements under the Rules. It is registered as Application under section/rule.....of the Act/Rules. Letter or requisition calling for relevant record put for signature.

Officer of the Competent Authority

FORM IX  
[See rule 13(2)]

Register of applications received by the Competent Authority under section 10 and 11 of the  
 Maharashtra Ownership Plats  
 ( Regulations of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963.

Sr. No.	Dale of receipt & mode of receipt and case Number	Name & Address of the Applicant/ and their pleaders or agents, if any	Name & Address Of the Opponents and their pleaders or agents. if any	Section under which application is tiled	Date on which Applicant was directed to rectify the defects and the dale of compliance	Dates qf hearing and manner of service of notice	Date of disposal of the application/ order passed/ certificate issued
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)

FORM X  
[See rule 13(2)]

Form of Notice to the concerned parties.

Before the Competent Authority at.....

Application u/s. 10/11 of the Maharashtra Ownership Flats  
( Regulations of the Promotion of Construction, Sale,  
Management and Transfer) Act, 1963.

Application No..... of 20.....

..... (Applicant/s.)

*Versus*

.....(Promoter/s)/ (Opponent/s.)

To,

The above named Applicant/s and address The Promoter/Opponent/s and address

1. Take notice that the above Application has been filed by the Applicant under section 10 or 11 under the Maharashtra Ownership Plats (Regulations of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963 and under the applicable Rules against the Promoter/ Opponents and the entire Application with enclosures are attached herewith.
2. The Promoter/Opponent/s is/are hereby called upon to file his/their written reply on.....at.....time at the office of Competent Authority as his/ their defence in person or through his Advocate or his Authorised Representative and the Applicant is advised to collect the reply, if any filed, on.....at..... time at the office of Competent Authority.
3. Considering the written reply received/ not received, the final hearing/ oral argument in the above case has been fixed on.....at.....
4. If you do not file the reply or do not appear on the above date or dates, personally or through the duly appointed Representatives, the matter will be heard and decided *ex-parte*
5. Given under my hand and the seal of the Competent Authority.

By order,  
Competent Authority.

Dated the 20....."



By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

SITARAM KUNTE,  
Secretary to Government.

---

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION.  
PRINTED AND PUBLISHED BY Slim PARSHURAM JAGANNATH GOSAVI,  
PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD,  
CHARNI ROAD, MUMBAI 400 001 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF  
GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, 21-A, NETAJI  
SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD. MUMBAI 100 004, EDITOR : HIIRI PARSHURAM  
JAGANNATH GOSAVI