महाराष्ट्र शासन
सहकार, वस्त्रोद्योग व पणन विभाग
जिल्हा उपनिबंधक,सहकारी संस्था,पुणे शहर यांचे कार्यालय
साखर संकुल,शिवाजीनगर,पुणे-४११ ००५.

जा.क्र.जिउनिपुश/गृहनि/मानीव हस्तां./सन २०२५/३७२३ दिनांक:२१/१०/२०२५.

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत(त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे,त्यांची विक्री,व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत)अधिनियम १९६३ च्या कलम ११(३)अन्वये चे अभिहस्तांतरणपत्र

मानीव अभिहस्तांतरण अर्ज क्र.४६२/२०२३.

राधा वल्लभ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित,
पत्ता: सिटीएस.नं.३९७,नारायण पेठ,पुणे-३० तर्फे,
तर्फे,
अध्यक्ष,श्री.मंदार रामचंद्र कांरडे,
सचिव,सौ.प्रतिभा दत्तात्रय भरगुडे. -------**अर्जदार.**

विरुध्द

१.मे.पंचशील कन्स्ट्रक्शन कंपनी(पार्टनरशिप फर्म) तर्फे पार्टनरर्स,
i) श्री.शेखर के.गांधी,ii) श्री.अशोक चंदुलाल गांधी,iii) श्रीमती.पुष्पा चंदुलाल गांधी,
iv) श्री.अरविंद मोतीचंद शहा,v)श्री.प्रदिप किवलकर,vi) सौ.प्राजक्ता प्रदिप किवलकर,
vii) श्रीमती.मीरा अशोककुमार कामदार,
ऑफीस पत्ता:-९बी,अंबर चेंबर्स,तिसरा मजला,२८ए,बुधवार पेठ,पुणे-०२.
२.श्री.राधावल्लभ जनार्दन गणेश मंदिर प्रा.ट्रस्ट तर्फे ट्रस्टी आणि वहिवाटदार.
श्री.विद्याधर श्रीधर नगरकर,पत्ता:-सिटीएस नं.३९७,नारायण पेठ,पुणे-३०.
३.श्री.मुकुंद श्रीधर नगरकर,पत्ता:-सिटीएस नं.४१३,नगरकर,
अपार्टमेंट,मुंजोबाचा बोळ,नारायण पेठ,पुणे-३०.
४.सौ.श्री विद्याधर नगरकर, पत्ता:-सिटीएस नं.४१२,राधा वल्लभ सहकारी गृहरचना संस्था मर्या.,
मुंजोबाचा बोळ,नारायण पेठ,पुणे-३०.
५.शुभदा विद्याधर नगरकर.(लग्नापुर्वीचे नाव)शुभदा बोडस (लग्नानंतरचे नाव).
पत्ता:-सिटीएस नं.४१२,राधा वल्लभ सहकारी गृहरचना संस्था मर्या.,
मुंजोबाचा बोळ,नारायण पेठ,पुणे-३०. -------**गैरअर्जदार/जमिनमालक.**

वाचले :-

१. महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे त्यांचे विक्री,व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ११ (३)व नियम १९६४ मधील नियम '९'.
२. महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग यांचेकडील अधिसूचना क्रमांक माहस.२००८ /प्र.क्र.१७० /दु व पु-२ दिनांक २७/९/२०१०.
३. महाराष्ट्र शासन,सहकार,पणन व वस्त्रोद्योग विभाग यांचेकडील शासन निर्णय क्रं. सगृयो-२०१७/ प्र.क्रं.१९२/१४-स, दिनांक २२/६/२०१८.

-:प्रस्तावना:-

अर्जदार यांचा या कार्यालयाकडे महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे त्यांचे विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे लम ११ पोटकलम (३) अन्वये (यापुढे "सदरहु अधिनियम" असे संबोधण्यात येईल) अर्जदारांच्या नांवे एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण किंवा उद्घोषणेचे नोंदणी प्रमाणपत्र देण्यासाठी विहित नमुन्यातील नमुना सात (नियम १२) मध्ये आवश्यक त्या कागदपत्रासह संस्थेचा अर्ज दि.**१२/०९/२०२३** नुसार दाखल आहे.

सदर संस्थेस अभिहस्तांतरणासाठी जाबदेणार हे सहकार्य करीत नसल्याने सदरहू अधिनियमांतर्गत पुढील कार्यवाहीसाठी प्रस्ताव या कार्यालयाकडे दाखल झालेला आहे.

प्रस्तुत अर्जाबाबत अर्जदार व जाब देणार यांना दिनांक **२७/०९/२०२३** रोजीच्या पोहोच देय नोटीसीन्वये सुनावणी काढुन त्यांचे लेखी व तोंडी म्हणणे दाखल करणेसाठी दिनांक **१७/१०/२०२३** रोजी

सुनावणी ठेवण्यात आली. सदर सुनावणीस अर्जदार संस्थेच्या वतीने ॲड.हेमंत पालवे हजर. त्यांनी जाब देणार यांना नोटीस बजावल्याबाबत आर.पी.ए.डी.स्लीप सादर केली. जाब देणार क्रं.०३ व ०४ तर्फे ॲड.श्रेया घोरपडे हजर. त्यानी वकीलपत्र सादर केले. उर्वरीत जाब देणार गैरहजर. त्यांना जाहीर नोटीस दयावी असे निर्देश. पुढील सुनावणी दिनांक ०२/११/२०२३ रोजी ठेवण्यात आली. सदर सुनावणीस अर्जदार संस्थेच्या वतीने ॲड.हेमंत पालवे हजर. जाब देणार क्रं.०३ व ०४ तर्फे ॲड.श्रेया घोरपडे हजर. त्यांना कागदपत्रे देण्यात आली. उर्वरीत जाब देणार गैरहजर. त्यांना जाहीर नोटीस दयावी असे निर्देश.पुढील सुनावणी दिनांक २८/११/२०२३ रोजी ठेवण्यात आली. सदर सुनावणीस अर्जदार संस्थेच्या वतीने ॲड.हेमंत पालवे हजर. जाब देणार क्रं.०३ व ०४ तर्फे ॲड.श्रेया घोरपडे हजर. उर्वरीत जाब देणार गैरहजर. पुढील सुनावणी दिनांक १४/१२/२०२३ रोजी ठेवण्यात आली. सदर सुनावणी दिनांक १८/१२/२०२३ रोजी ठेवण्यात आली. सदर सुनावणीस अर्जदार संस्थेच्या वतीने ॲड.हेमंत पालवे हजर. जाब देणार क्रं.०३ व ०४ तर्फे ॲड.श्रेया घोरपडे हजर. त्यांनी लेखी म्हणणे सादर केले.उर्वरीत जाब देणार गैरहजर. पुढील सुनावणी दिनांक ०४/०१/२०२४ रोजी ठेवण्यात आली. सदर सुनावणी होऊ शकली नाही.सबब पुढील सुनावणी दिनांक १७/०१/२०२४ रोजी ठेवण्यात आली. सदर सुनावणीस अर्जदार संस्थेच्या वतीने ॲड.हेमंत पालवे हजर. जाब देणार क्रं.०३ व ०४ तर्फे ॲड.श्रेया घोरपडे हजर.त्यांनी म्हणणे मांडले की, जाब देणार क्रं.०२ खाजगी ट्रस्ट चे वहिवाटदार श्री.विद्याधर नगरकर आहेत. पानशेत धरणामुळे गणपती मंदीराची हानी झाली. गणपती मंदिर व सभा मंडप तसाच राहीला. सदर मिळकती संदर्भाने दिवाणी न्यायालयाचा आदेश आहे. सदर मिळकतीवरील सर्वेक्षणाकरीता सर्वेक्षकाची नियुक्ती करणे आवश्यक आहे. शासन निर्णयानुसार 'सर्वेक्षक नियुक्ती'बाबत पत्र दयावे असे निर्देश. पुढील सुनावणी दिनांक २०/०२/२०२४ रोजी ठेवण्यात आली. दिनांक २०/०२/२०२४ व दिनांक २०/०३/२०२४ च्या सुनावणीस अर्जदार संस्थेच्या वतीने ॲड.हेमंत पालवे हजर. जाब देणार गैरहजर. दिनांक १७/०१/२०२४ च्या सुनावणीस नमूद केलेप्रमाणे सर्वेक्षक नियुक्तीसाठी पत्र देण्यात यावे असे निर्देश. पुढील सुनावणी दिनांक २३/०४/२०२४ रोजी ठेवण्यात आली. सदर सुनावणीस अर्जदार संस्थेच्या वतीने ॲड.हेमंत पालवे हजर. जाब देणार क्रं.०३ व ०४ तर्फे ॲड.श्रेया घोरपडे यांचेवतीने श्री.प्रविण सासवडकर हजर.उर्वरीत जाब देणार गैरहजर. सर्वेक्षक नियुक्तीसाठी पत्र देण्यात यावे. पुढील सुनावणी दिनांक ०९/०५/२०२४ रोजी ठेवण्यात आली.दिनांक ०९/०५/२०२४,दिनांक १८/०६/२०२४, दिनांक १६/०७/२०२४ रोजीच्या सुनावणीस अर्जदार संस्थेच्या वतीने ॲड.हेमंत पालवे हजर. जाब देणार क्रं.०३ व ०४ तर्फे ॲड.श्रेया घोरपडे हजर. सर्वेक्षक नियुक्तीसाठी पत्र देण्यात यावे. पुढील सुनावणी दिनांक १४/०८/२०२४ रोजी ठेवण्यात आली.सदर सुनावणी होऊ शकली नाही.सबब पुढील सुनावणी दिनांक २९/१०/२०२४ रोजी ठेवण्यात आली.सदर सुनावणीस अर्जदार संस्थेतर्फे श्री.मंदार कारंडे हजर. त्यांनी पुढील तारीख मिळणेबाबत विनंती केली.उर्वरीत जाब देणार गैरहजर.पुढील सुनावणी दिनांक ०७/११/२०२४ रोजी ठेवण्यात आली. सदर सुनावणीस अर्जदार संस्थेच्या वतीने ॲड.हेमंत पालवे हजर. उर्वरीत जाब देणार गैरहजर. जाब देणार यांना पुढील सुनावणीबाबत कळविण्यात यावे असे निर्देश. पुढील सुनावणी दिनांक २७/११/२०२४ रोजी ठेवण्यात आली. सदर सुनावणीस अर्जदार संस्थेच्या वतीने ॲड.हेमंत पालवे हजर. जाब देणार क्रं.०३ व ०४ तर्फे ॲड.श्रेया घोरपडे हजर. अर्जदार यांनी लेखी म्हणणे सादर करावे व जाब देणार क्रं.०३ व ०४ यांनी मुद्देनिहाय तपशील/लेखी म्हणणे सादर करावे असे निर्देश. पुढील सुनावणी दिनांक ०२/०१/२०२५ रोजी ठेवण्यात आली. सदर सुनावणीस अर्जदार गैरहजर. जाब देणार क्रं.०३ व ०४ तर्फे ॲड.श्रेया घोरपडे हजर. त्यांनी मृत्यूपत्र, मा.दिवाणी न्यायालय आदेश,विकसन करारनामा व गणपती मंदिर फोटो सादर केले. त्यांची प्रत अर्जदार यांचेकरीता रेकॉर्डवर ठेवण्यात आली. पुढील सुनावणी दिनांक २१/०१/२०२५ रोजी ठेवण्यात आली. सदर सुनावणीस अर्जदार संस्थेच्या वतीने ॲड.हेमंत पालवे हजर. जाब देणार क्रं.०३ व ०४ तर्फे ॲड.श्रेया घोरपडे हजर. मागील सुनावणी जाब देणार क्रं.०३ व ०४ यांनी दाखल केलेली कागदपत्रे अर्जदार यांना देण्यात आली. पुढील सुनावणी दिनांक ०६/०२/२०२५ रोजी ठेवण्यात आली.सदर सुनावणीस अर्जदार गैरहजर. जाब देणार क्रं.०३ व ०४ तर्फे ॲड.श्रेया घोरपडे हजर.पुढील सुनावणी दिनांक २०/०२/२०२५ रोजी ठेवण्यात आली. सदर सुनावणीस अर्जदार संस्थेच्या वतीने ॲड.ओंकार सप्रे हजर. जाब देणार क्रं.०२,०३ व ०४ तर्फे ॲड.श्रेया घोरपडे हजर. अर्जदार यांनी लेखी म्हणणे सादर केले त्यांची प्रत जाब देणार क्रं.०२,०३ व ०४ यांना देण्यात आली.दोन्ही बाजूचा युक्तीवाद ऐकून घेवून दोन्ही बाजूना जादा लेखी म्हणणे व कागदपत्रे सादर करणेस १५ दिवसाची मुभा देवून प्रकरण आदेशार्थ बंद करण्यात आले.

राधा वल्लभ

<u>अर्जदार यांचेतर्फे खालीलप्रमाणे लेखी/तोंडी म्हणणे मांडणेत आले.</u>

१. सिटीएस.नं.३९७,नारायण पेठ,पुणे-३० या मिळकतीवरील वास्तुविशारद शायाम अग्रवाल यांचे दिनांक २०/०१/२०२४ चे प्रमाणपत्रानुसार अर्जदार यांचे इमारतीमध्ये ०८ सदनिका,०६ दुकाने, ०२ ऑफीस व Recreational Club आहेत.

२. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये संस्था नोंदणीकृत असुन तीचा नोंदणी क्र. **पीएनए/पीएनए(१)/एचएसजी/(टिसी)/११७२६/सन २०१२-२०१३, दिनांक २५/०४/२०१२** असा आहे.

३. अर्जदार संस्थेने गाळेधारकाचे इंडेक्स-II /प्रावत्या सादर केल्या आहेत. जाब देणार यांनी अर्जदार संस्थेच्या सभासदांसोबत सन **१९८८** मध्ये नोंदणीकृत करारनामे केले आहेत.

४. अर्जदार संस्था नोंदणी होवुन **१२** वर्षाहुन अधिक कालावधी उलटुनही व जाब देणार यांनी जागेचे व इमारतीचे हस्तांतरण केलेले नाही.

५. अर्जदार संस्थेने अर्जासोबत जोडलेला **दिनांक १४/०९/१९८८** रोजीचा पुणे महानगरपालिका यांचेकडील मंजूर नकाशा असून, त्यानुसार व वास्तुविशारद शायाम अग्रवाल याचे दिनांक २०/०२/२०२४ चे प्रमाणपत्रानुसार **३२०.९९** चौ.मी. क्षेत्राची मागणी केली आहे.

६. श्री.परशुराम उर्फ बळवंत जोशी यांनी सन १९०१ मध्ये केलेल्या इच्छापत्रामध्ये घर क्रमांक ३६१ व ३४९ यांचा उल्लेख आहे.घर क्रमांक ३६१ हा आजचा सीटीएस क्रमांक ४१२ आहे आणि घर क्रमांक ३४९ हा आजचा सीटीएस क्रमांक ३९७ आहे. विकसन करारनाम्यानुसार दोन्ही सीटीएस क्रमांक ३९७ व ४१२ यांचे एकत्रित विकसन करारनामा झाला आहे.सीटीएस क्रमांक ४१२ वरील संपूर्ण जागेचे याच मा.सक्षम प्राधिकारी यांनी श्री राधा वल्लभ सहकारी गृहरचना संस्था मर्या., या संस्थेच्या नावे मानीव अभिहस्तांतरण केले आहे.

७. जाब देणार क्रं.०१ हे विकसक असून त्यांनी जाब देणार क्रं.०२ यांनी संपूर्ण जागा विकसन करारनामा करून जाब देणार क्रं.०१ विकसक यांना दिली आहे.

८. विकसन करारनाम्यानुसार ज्याप्रमाणे सीटीएस क्रमांक ४१२ च्या पूर्ण जमिनीचे मानीव अभिहस्तांतरण झालेले आहे, त्याच धर्तीवर सीटीएस क्रमांक ३९७ मधील पूर्ण जमिनीचे अर्जदार संस्थेस मानिव अभिहस्तांतरण करून मिळावे.

९. जाब देणार क्रं.०२ ट्रस्ट हे अर्जदार संस्थेचे सभासद आहेत, त्यामुळे त्यांच्या वापराचे अधिकार अबाधित राहतील.

१०.अर्जदार राधा वल्लभ सहकारी गृहरचना संस्था मर्यादित यांना सीटीएस क्रमांक ३९७, नारायण पेठ, पुणे-४११ ०३० येथील एकूण जागेचे क्षेत्रफळ ३६७.९० चौ.मी. मधील रस्ता रुंदीकरणात गेलेले ४६.७१ चौ.मी.जागा वगळता ३२०.९० चौ. मी.जमीन क्षेत्राचे आणि ७८६७.७८ चौ.फुट बांधकाम क्षेत्राचे मानिव अभिहस्तांतरण आदेश व प्रमाणपत्र मिळावे.

११.सबब अर्जदार यांचा प्रस्तुतचा मानीव अभिहस्तांरतण अर्ज फेटाळण्यात यावा.

<u>जाब देणार क्रं.०२, ०३ व ०४ यांचेतर्फे खालीलप्रमाणे लेखी/तोंडी म्हणणे मांडणेत आले.</u>

१. अर्जदार यांनी दाखल केलेला प्रस्तुतचा मानीव अभिहस्तांतरण अर्ज चुकीचा व बेकायदेशीर आहे.

२. अर्जदार यांनी किती क्षेत्राची मागणी केली आहे. हे त्यांचे अर्जावरुन स्पष्ट होत नाही.

३. अर्जदार ह्यांनी दाखल केलेल्या अर्जतील महत्वाची बाब म्हणजे अर्जदार ह्यांनी मागणी केलेले क्षेत्र हे श्री. राधा वल्लभ जनार्दन गणेश मंदिर प्रा. ट्रस्ट चे असून त्याप्रमाणे ट्रस्ट हे जागेचे मालक असून ह्यातील मूळ ट्रस्टी पुरुष कर्ता हा त्या ट्रस्ट चा कार्यकारी ट्रस्टी आहेत.

४. श्री.परशुराम उर्फ बळवंत जोशी यांनी सन १९०१ मध्ये मोडी लिपी मध्ये एक मुत्युपत्र /इच्छापत्र केले व त्याची नोंदणी केली आहे. सदर इच्छापत्रामध्ये स.न.३९७, नारायण पेठ येथील एक गणपती मंदिर असून त्याचे नाव 'राधा वल्लभ गणेश मंदिर' आहे. सदर 'राधा वल्लभ गणेश मंदिर ट्रस्ट' या नावाने एक खाजगी ट्रस्ट स्थापनेचा उल्लेख आहे. सदर इच्छापत्रामध्ये नमूद केले आहे की, ट्रस्टचा (वहिवाटदार) ट्रस्टी श्री.विष्णु रघुनाथ नगरकर असावा आणि त्यानंतर केवळ त्यांचे कुटुंबातील सर्वात मोठ्या मुलालाच (पुरुष) वहिवाटदार म्हणून नियुक्ती करण्याचा अधिकार असावा.

५. श्री.विष्णु रघुनाथ नगरकर यांचे मृत्युनंतर, त्यांचे पुत्र श्री.श्रीधर विष्णु नगरकर हे इच्छापत्रानुसार ट्रस्टचे वहिवाटदार म्हणून नियुक्त झाले. सन १९६१ मध्ये पानशेत पुरानंतर गणेश मंदिर व संपती जीर्ण झाली व सदर मंदिराची देखभाल करणे कठीण झाले. त्यावेळी श्री.श्रीधर विष्णु नगरकर यांनी मा.दिवाणी न्यायालयाकडे मंदिराच्या जीर्णउध्दाराची विनंती केली. मा.दिवाणी न्यायालयाच्या आदेशानुसार ट्रस्टच्या

जागेवर मंदिराचा जीर्णउध्दार करण्याचे ठरले. त्यानुसार जाब देणार क्रं.०१ पंचशील कन्स्ट्रक्शन्स कंपनीला पूर्ण विकसनाची जबाबदारी दिली. मंदिर पुनर्विकासासाठी गाभारा आणि सभा मंडपासह एक इमारत बांधली. सदर इमारतीमधील सदनिका विक्री करून मिळालेल्या रक्कमेचा मंदिराच्या देखभालीसाठी वापरता येईल. जाब देणार क्रं.०१ विकसक पंचशील कन्स्ट्रक्शन्स कंपनी व पंचशील बिल्डर्स यांनी सदनिका खरेदीदार यांचेसोबत केलेल्या विक्री करारात स्पष्टपणे नमूद केले आहे की,"गणपती मंदिर, त्याचा गाभारा, सभामंडप आणि दुसऱ्या मजल्यावरील सदनिका यांचा मालकी हक्क गणपती मंदिर ट्रस्टकडे राहिल व त्यावर इतर कोणाचाही हक्क व अधिकार राहणार नाही".

६. जाब देणार क्रं.०१ विकसक यांनी सदर मिळकतीवरील बांधकाम पूर्ण केले त्यानंतर मंदिराच्या दररोजच्या पूजाअर्चा जशाच्या तशा चालू आहेत. श्री.श्रीधर विष्णु नगरकर यांचे मृत्युनंतर त्यांचे मोठे पुत्र श्री विद्याधर श्रीधर नगरकर व त्याचे मृत्यूनंतर त्यांचे भाऊ श्री.मुकुंद श्रीधर नगरकर हे कुटुंबातील सर्वात मोठे पुरुष सदस्य म्हणून ट्रस्टचे वहिवाटदार झाले आहेत. आजरोजी श्री.मुकुंद नगरकर हे गणपती मंदिराच्या पूजांची नियमितपणे देखभाल करत आहेत.

७. सदर मिळकतीच्या मालमत्ता पत्रक सदरी ट्रस्टचे नाव असून श्री.नगरकर यांचा पुढे ट्रस्टी म्हणून नावाची नोंद आहे.

८. अर्जदार संस्थेने स.नं.३९७,नारायण पेठ,पुणे या मिळकतीचे 'मानीव अभिहस्तांतरण' चा प्रस्तुतचा अर्ज केला आहे. तथापि सदर इमारत ही ट्रस्टच्या मंदिरच्या वरच्या भागात असून सदर मंदिराची जागा ही ट्रस्टची वैयक्तीक असून सदर मिळकतीचे मानीव अभिहस्तांतरण होऊ शकत नाही.तसेच मानीव अभिहस्तांतरण केल्यास मा.दिवाणी न्यायालय यांचे आदेशाचे व ट्रस्टच्या जागेचा मंदिराचा विध्वंस होईल आणि इमारतीचा पुनर्विकास केला जाईल, जे मा.दिवाणी न्यायालयाच्या आदेशांच्या विरोधात होईल आणि पुरातन मंदिराच्या अस्तित्वास धोका निर्माण होईल.

९. सबब अर्जदार यांचा प्रस्तुतचा मानीव अभिहस्तांतरण अर्ज फेटाळण्यात यावा.

जाब देणार यांना सुनावणी नोटीस, लागू न झाल्याने नैसर्गिक न्यायातत्वाच्या दृष्टीने दिनांक ०७/०७/२०२४ च्या दैनिक "पुण्यनगरी" वर्तमानपत्रामध्ये जाहिर नोटीस निर्गमित करुन दिनांक ०९/०७/२०२४ रोजीच्या सुनावणीसाठी उपस्थित राहणेबाबत कळविण्यात आले होते. तरीही सदर सुनावणीस जाब देणार हे उपस्थित नव्हते.

-:निरीक्षण:-

अर्जदार व जाब देणार यांनी दाखल केलेले लेखी /तोंडी म्हणणे विचारात घेता,असे दिसून येते की,

०१. अर्जदार संस्था ही महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० अन्वये नोंदणीकृत सहकारी संस्था असुन तिचा नोंदणी क्र. **पीएनए/पीएनए(१)/एचएसजी/(टिसी)/११७२६/सन २०१२-२०१३, दिनांक २५/०४/२०१२** असा असुन नोंदणी प्रमाणपत्राची छायांकित प्रत अर्जासोबत आहे.

०२. जाब देणार यांनी अर्जदार संस्थेच्या सभासदांसोबत सन **१९८८** मध्ये नोंदणीकृत करारनामे केले आहेत.

०३. अर्जदार संस्थेने प्रस्तुतचे मानीव अभिहस्तांतरण अर्जासोबत विकसक यांनी दत्तात्रय विठ्ठल भारगुडे यांचेसोबत केलेला दिनांक २०/०४/१९८७ रोजीचा सदनिका विक्री करारनामा मधील पॅरा/क्लॉज क्रं.३२ वे अवलोकन केले असता सदर विक्री करारनामा हा मोफा अधिनियम,१९६३ अंतर्गत झाला असल्याचे दिसून येते.

०४. जाब देणार क्रं.०२ ट्रस्ट व जाब देणार क्रं.०१ विकसक यांचेदरम्यान दिनांक २१/११/१९८५ रोजी सदर मिळकतीचे अनुषंगाने विकसन करारनामा करण्यात आला आहे. सदर विकसन करारनाम्यानुसार CTS क्रं.३९७ यांसी क्षेत्र ३६७.९ चौ.मी. क्षेत्राचे विकसनाचे अधिकार जाब देणार क्रं.०१ विकसक यांना देण्यात आले असल्याचे दिसून येते.

०५. जाब देणार विकसक यांनी सदर मिळकतीचे अनुषंगाने पुणे महानगरपालिकेकडून दिनांक २६/०५/१९८६ चैं Commencement Certificate नुसार बिल्डींग प्लॅन मंजूर करून घेतला असून अर्जदार संस्थेनें प्रसतुत अर्जासोबत सदरचा मंजूर Building Plan सादर केला आहे.

०६. दिनांक २६/०५/१९८६ चे Building Plan मंजूरीनंतर विकसक यांनी पूर्वीची इमारत पाडून व नवीन बांधकाम केलेले दिसून येते. तसेच उपनिबंधक,सहकारी संस्था,पुणे शहर (१) यांनी सदर मिळकतीचे गाळयांची दिनांक २५/०४/२०१२ रोजी गृहनिर्माण संस्था नोंदणी केली असून तिचे उपवर्गीकरण भाडेकरू सह भागीदारी गृहनिर्माण संस्था आहे.

०७. प्रस्तुत मिळकतीमध्ये अर्जदार संस्थेचे ०७ सदनिका,०६ दुकाने व ०२ ऑफीस असल्याचे दिसून येते तर जाब देणार क्रं.०२ यांचे ०१ सदनिका, ०१ ट्रस्ट ऑफीस व मंदिर असल्याचे दिसून येते. जाब देणार क्रं.०३ व ०४ यांनी या संदर्भाने वास्तुविशारद प्रमाणपत्र दिनांक १४/०९/२०२५ हे दिनांक ३०/०९/२०२५ रोजी या कार्यालयात सादर केले असून सदर वास्तुविशारद प्रमाणपत्राचे आधारे जाब देणार क्रं.०२ यांचे मालकीचे ९७.५९ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र असल्याचे दिसून येते. महाराष्ट्र शासन,सहकार,पणन व वस्त्रोद्योग विभाग यांचे दिनांक २२/०६/२०१८ रोजीचा शासन निर्णय यातील मुद्दा क्रं.(क) जिल्हा उपनिबंधक,सहकारी संस्था/सहनिबंधक,सहकारी संस्था (सिडको) तथा समक्ष प्राधिकारी यांनी मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र देण्याबाबत करावयाची कार्यपध्दत यातील, vi (१) "एका भूखंडावर अनेक इमारती असतील व प्रत्येक इमारतीची स्वतंत्र सहकारी गृहनिर्माण संस्था असेल आणि काही इमारतीचे बांधकाम अपूर्ण असल्यास, पूर्ण झालेल्या इमारतीचे मानीव अभिहस्तांतरण करताना अशा संस्थेच्या इमारतीच्या बांधकामाच्या प्रमाणात जागेचे क्षेत्रफळ (Proportionate area) किंवा Ground Coverage किंवा Plinth area, तसेच मोकळी जागा,सामुदायिक सेवा सुविधा,रस्ते यांचेवर बांधकामाच्या प्रमाणात अविभक्त हिस्सा (Undivided share) वहिवाटीचा हक्क द्यावा." अशी तरतूद आहे. सबब जाब देणार क्रं.०२ यांचे बांधकामाचे प्रमाणात ४२.८७ चौ.मी. जागेचे क्षेत्र स्वतंत्र शिल्लक ठेवून अर्जदार संस्थेस त्यांचे इमारतीचे बांधकामाचे प्रमाणात **२७८.८४** चौ.मी. क्षेत्राचे अभिहस्तांतरण करून देणे योग्य होईल.

०८. पुणे महानगरपालिका यांचेकडील दिनांक **१४/०९/१९८८** रोजीचे मंजूर नकाशानुसार मिळकतीतील इमारतीत अर्जदार संस्थेचे ०७ सदनिका,०६ दुकाने, ०१ Recreation Club (Jolly Club) व ०२ ऑफीस (Trust Office वगळता) आहेत. अर्जदार संस्थेने **३२०.९९** चौ.मी. क्षेत्राची मागणी केली आहे. तथापि मंजुर नकाशातील Area Statement व FSI Statement व वास्तुविशारद श्री.भालचंद्र बोबडे यांचे दिनांक १४/०९/२०२५ चे प्रमाणपत्राचा विचार करता अर्जदार संस्थेस **२७८.८४ चौ.मी.** इतके क्षेत्रफळ व या जमिनीमध्ये बांधण्यात आलेल्या **६३३.३७** चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र अभिहस्तांतरण करणे योग्य होईल.

०९. जाबदेणार यांना सुनावणी नोटीस, लागून झाल्याने नैसर्गिक न्यायातत्वाच्या दृष्टीने दिनांक **०७/०७/२०२४** च्या दैनिक " **पुण्यनगरी** " वर्तमानपत्रामध्ये जाहिर नोटीस निर्गमित करुन दिनांक **०९/०७/२०२४** रोजीच्या सुनावणीसाठी उपस्थित राहणेबाबत कळविण्यात आले होते. तरीही सदर सुनावणीस जाबदेणार हे उपस्थित नव्हते.सबब सदर अर्जाबाबत त्यांचे काहिही म्हणणे नाही, असे ग्राहय धरण्यात येत आहे.

१०. महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे त्यांचे विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ११ व नियम १९६४ मधील नियम '९' अन्वये आवश्यक कागदपत्रांची पूर्तता अर्जदार संस्थेने केल्याचे दिसुन येते.

-:अनुमान:-

वरील निरीक्षण विचारात घेता, जाबदेणार यांनी सदरहू अधिनियम १९६३ चे कलम ११ व त्या खालील नियम '९' मधील तरतुदीप्रमाणे जाबदेणार यांनी अर्जदार यांचेशी केलेल्या करारनाम्यात कोणतीही मुदत न दिल्याने विहित मुदतीत अभिहस्तांतरण करुन देण्यात कसूर केली आहे, हे सिध्द होते.निरीक्षणातील मुद्दा क्रं.३ चे अनुषंगाने अर्जदार संस्थेला **२७८.८४ चौ.मी.** इतके क्षेत्रफळ व या जमिनीमध्ये बांधण्यात आलेल्या **६३३.३७** चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र अभिहस्तांतरण करणे योग्य होईल.सबब मी, पुढील प्रमाणे आदेश देत आहे.

-:आदेश:-

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत {त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे त्यांचे विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करणे बाबत} अधिनियम १९६३ चे कलम ११ {३} अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार मी, संजय राऊत, सक्षम प्राधिकारी तथा, जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था, पुणे शहर,पुणे, याव्दारे, अर्जदार यांनी दाखल केलेला मानीव हस्तांतरण अर्ज क्रं. **४६२/२०२३** हा एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरणपत्र देण्यासाठी आणि ते नोंदणीकृत असण्याचा हक्क असलेबाबतचे प्रमाणपत्र देण्यासाठी अर्जदारांनी व जाब देणार यांनी दाखल केलेल्या कागदपत्रावरुन योग्य असलेने मान्य करीत आहे. त्याप्रमाणे सोबत एकपक्षीय मानीव अभिहस्तांतरण प्रमाणपत्र जारी करीत आहे.

सदरचे आदेश आज दिनांक ०३/**१२**/२०२५ रोजी माझ्या सहीशिक्यानिशी दिले असे.

{संजय राऊत}
सक्षम प्राधिकारी तथा
जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था
पुणे शहर,पुणे.

राधा वल्लभ

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे त्यांचे विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचे नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ११ (४) अन्वये मानीवहस्तांतरण प्रमाणपत्र.

मानीव हस्तांतरण अर्ज क्र. ४६२/२०२३

-:प्रमाणपत्र:-

महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांबाबत (त्या बांधण्यास प्रोत्साहन देणे त्यांचे विक्री, व्यवस्थापन व हस्तांतरण यांचेत नियमन करण्याबाबत) अधिनियम १९६३ चे कलम ११ (४) अन्वये मला प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार मी, **संजय राऊत**, सक्षम प्राधिकारी तथा जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था, पुणे शहर,पुणे, प्रमाणित करतो की, **राधा वल्लभ सहकारी गृहरचना संस्था मर्या.**,ही संस्था महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम १९६० व त्या खालील नियम १९६१ मध्ये असलेल्या तरतुदीप्रमाणे **नोंदणी क्र. पीएनए/पीएनए(१)/एचएसजी/(टिसी)/११७२६/सन २०१२-२०१३, दिनांक २५/०४/२०१२** अन्वये नोंदविण्यात आलेल्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नांवे सिटीएस.नं.३९७,नारायण पेठ,पुणे-३० मधील ३६७.८४ **चौ.मी.**पैकी **२७८.८४ चौ.मी.**इतके क्षेत्रफळ व या जमिनीमध्ये बांधण्यात आलेल्या **६३३.३७ चौ.मी.**बांधकाम क्षेत्र असलेल्या इमारतीसह प्रर्वतंकाचे हक्क, मालकी हक्क व हितसंबंध यांचे **राधा वल्लभ सहकारी गृहरचना संस्था मर्या.**, या अर्जदारांच्या नांवे **'मानीव अभिहस्तांतरण'** म्हणुन अभिहस्तांतरण करणाऱ्या अभिहस्तांतरण विलेखाचे एकपक्षीय निष्पादन करण्यासाठी हे प्रकरण अर्जदारांनी दाखल केलेल्या कागदपत्रावरुन योग्य असल्याचे प्रमाणित करुन खालील अटि व शर्तीवर सदरचे प्रमाणपत्र देत आहे.

१. सदरचे प्रमाणपत्र हे संस्थेने उपलब्ध करुन दिलेल्या कागदपत्राआधारे देण्यात आले आहे. याव्दारे हस्तांतरीत होणाऱ्या जागेमध्ये व बांधकामामध्ये काही अनियमीतता असल्यास, ते याव्दारे नियमानुकुल केले आहे, असे समजण्यात येवु नये.

२. या प्रमाणपत्राव्दारे हस्तांतरीत होणाऱ्या जमिन व बांधकाम क्षेत्रापोटी आकारण्यात येणारे मुद्रांक शुल्क भरणे संबंधितांना बंधनकारक राहील.

३.मंजुर रेखांकनातील खुली जागा, सामाईक रस्ते, सोईसुविधा मधील इमारतीच्या बांधकामाच्या प्रमाणातील अविभक्त हिश्श्यासह हस्तांतरीत करण्यात येत आहे.

(संजय राऊत)
सक्षम प्राधिकारी तथा
जिल्हा उपनिबंधक,सहकारी संस्था,
पुणेशहर,पुणे.

जा.क्र.जिउनि/पुणेशहर/गृहनि/मानीवहस्तांतरण/सन२०२५.
दिनांक:- ०३/०४/२०२५.