सह जिल्हा निबंधक वर्ग-१ तथा मुद्रांक जिल्हाधिकारी, पालघर यांचे कार्यालय

जिल्हा मुख्यालय, नविन प्रशासकीय इमारत अ, कक्ष क्र. ००९, तळ मजला,
पालघर-बोईसर रोड, कोळगाव, ता. पालघर, जि. पालघर, पिन - ४०१ ४०४

E-Mail - jdrpalghar@gmail.com

जा. क्र./मुजि/पालघर/अभिनिर्णय प्र. क्र. ५३५-२०२२/993(?)-८० दिनांक - २८/११/२०२२

वसई क्र. २
दस्त क्र.१९८२० /२०२२
७/२३

महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमचे कलम ३१ खालील प्रकरणातील अंतिम आदेश

१. संलेखातील माहीती पुढीलप्रमाणे,

(१) संलेखाचे प्रकार - Agreement to Lease

(२) प्रथम पक्षकार (Lessor / Landlord) – Shri Moreshwar Krushna Baria

(३) दुसरे पक्षकार (Lessee) – Sree Saraswathi Educational Trust (Runs school under brand name of Sri Chaitanya School)

(४) मिळकतीचे वर्णन - मौजे आगाशी, ता. वसई, जि. पालघर (वसई-विरार शहर महानगरपालिका क्षेत्र) येथील सर्वे नं. ३५/ब/१, क्षेत्र ५०.५१.९८ आर. चौ. मी. म्हणजेच ५०५१.९८ चौ. मी., सर्वे नं. ३५/ब/२, क्षेत्र ३.०२.१८ आर. चौ. मी. म्हणजेच ३०२.१८ चौ. मी., सर्वे नं. ३६/१/६/२, क्षेत्र २२.५५.०० आर. चौ. मी. म्हणजेच २२५५ चौ. मी., जमिनीचे एकुण क्षेत्र ७६०९.१६ चौ. मी. म्हणजेच १.८८ एकर या जमिनीपैकी ४०४८ चौ. मी. या जमीन मिळकतीवरील buildings proposed to be constructed consisting of Stilt + 5 Floors alongwith office administration building consisting of Ground + 4 Floors, with total built up area of 60,000 Sq. Fts ही मिळकत.

२. प्रस्तुत अर्जदार यांनी महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम अंतर्गत कलम ३१, पोटनियम (१) मधील तरतुदीनुसार मुद्रांक जिल्हाधिकारी, पालघर यांचेकडे दिनांक ०२/११/२०२२ रोजी अभिनिर्णय अर्ज दाखल केला आहे. अर्जासोबत अनिष्पादीत केलेला ॲग्रीमेंट टू लिजचा संलेख व प्रतिज्ञापत्र इत्यादी कागदपत्रे सादर केली असून संलेखातील मुद्रांकाबाबत अभिनिर्णय मिळण्यासाठी विनंती केली आहे. अर्जदार यांनी अभिनिर्णय फी रु. १००/-, ई-चलन क्र. MH010003992202223E दिनांक ०२/११/२०२२ अन्वये शासनाच्या लाभात जमा केली आहे.

३. अर्जदार यांनी प्रस्तुत ॲग्रीमेंट टू लिजचे संलेखावर किती मुद्रांक शुल्क आकारता येईल, या प्रयोजनार्थ अर्जासोबत उक्त अधिनियमातील कलम ३२ (२) नुसार खालील कागदपत्रे सादर केली आहेत.

(१) महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम अंतर्गत कलम ३१(२) नुसार प्रतिज्ञापत्र.

(२) ॲग्रीमेंट टू लिजचा संलेख.

Joint Sub. Registrar Class-II, Vasai-2 / सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२, वसई-२ / जि. पालघर / Dist. Palghar

४. प्रकरणाधिन संलेख हा ॲग्रीमेंट टू लिजचा असुन संलेखाधीन मिळकत ही मौजे आगाशी, ता. वसई, जि. पालघर (वसई-विरार शहर महानगरपालिका क्षेत्र) येथील सर्वे नं. ३५/ब/१, क्षेत्र ५०.५१.९८ आर. चौ. मी. म्हणजेच ५०५१.९८ चौ. मी., सर्वे नं. ३५/ब/२, क्षेत्र ३.०२.१८ आर. चौ. मी. म्हणजेच ३०२.१८ चौ. मी., सर्वे नं. ३६/१/६/२, क्षेत्र २२.५५.०० आर. चौ. मी. म्हणजेच २२५५ चौ. मी., जमिनीचे एकुण क्षेत्र ७६०९.१६ चौ. मी. म्हणजेच १.८८ एकर या जमिनीपैकी ४०४८ चौ. मी. या जमीन मिळकतीवरील buildings proposed to be constructed consisting of Stilt + 5 Floors alongwith office administration building consisting of Ground + 4 Floors, with total built up area of 60,000 Sq. Fts आहे. संलेखाचे पान क्र. १२वरील Schedule of Property मध्ये नमुद केल्यानुसार मौजे आगाशी, ता. वसई, जि. पालघर (वसई-विरार शहर महानगरपालिका क्षेत्र) येथील सर्वे नं. ३५/ब/१, क्षेत्र ५०.५१.९८ आर. चौ. मी. म्हणजेच ५०५१.९८ चौ. मी., सर्वे नं. ३५/ब/२, क्षेत्र ३.०२.१८ आर. चौ. मी. म्हणजेच ३०२.१८ चौ. मी., सर्वे नं. ३६/१/६/२, क्षेत्र २२.५५.०० आर. चौ. मी. म्हणजेच २२५५ चौ. मी., जमिनीचे एकुण क्षेत्र ७६०९.१६ चौ. मी. म्हणजेच १.८८ एकर या जमिनीपैकी

वसई क्र. २
दस्त क्र.१९८२० /२०२२
८/०३

४०४८ चौ. मी. या जमीन मिळकतीवरील buildings proposed to be constructed consisting of Stilt + 5 Floors alongwith office administration building consisting of Ground + 4 Floors, with total built up area of 60,000 Sq. Fts ही मिळकत लिजवर देण्यात येत आहे. संलेखाचे पान क्र. ५ वरील मुददा क्र. ३ मध्ये नमुद केल्यानुसार लिजचा कालावधी २९ वर्षांचा असुन सदर लिज हे दिनांक ०१/०४/२०२३ ते दिनांक ३१/०३/२०५२ पर्यत लागू असेल. संलेखाचे पान क्र. ८ वरील मुददा क्र. ११ मध्ये नमुद केले आहे की, That the buildings shall be constructed as per the approved plan by the respective Authority and as per CBSE norms. संलेखाचे पान क्र. ७ व ८ वरील मुददा क्र. १० मध्ये नमुद केल्यानुसार जमीन मालकास interest free refundable Security Deposit & Short term Security deposit amount म्हणुन रु. २,९८,८०,०००/- इतकी रक्कम देणार आहे. संलखासोबत वसई-विरार शहर महानिगपलिकेकडील बांधकाम परवनागी क्र. VVCMC/TP/CC/VP-5299/316/2022-23 दिनांक २०/१०/२०२२, सुधारित बांधकाम परवनागी क्र. VVCMC/TP/RDP/VP-5299/396/2022-23 दिनांक २०/१०/२०२२ आणि त्यास अनुसरुन मंजुर बांधकाम नकाशा सादर केलेला आहे. त्यानुसार School Building चे क्षेत्र २६४५.८१ चौ. मी. दर्शविलेले आहे. तसेच CFC Building (Convenience Shops) चे क्षेत्र ४०३.९५ चौ. मी. दर्शविलेले आहे. परंतु लिजसाठी एकुण क्षेत्र ६०००० चौ. फुट बांधीव म्हणजेच ५५७६.२० चौ. मी. बांधीव देण्यात येणार आहे. उपरोक्त बाबी विचारात घेता संलेखाधीन मिळकतीचे रक्कम रु. २१,८१,३८,०००/- इतके मुल्य निश्चित होत आहे. परंतु संलेखाचे पान क्र. ५ वरील मुददा क्र. ३ मध्ये नमुद केल्यानुसार लिजचा कालावधी २९ वर्षांचा असुन सदर लिज हे दिनांक ०१/०४/२०२३ ते दिनांक ३१/०३/२०५२ पर्यत लागू असल्यामुळे महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे अनुच्छेद ३६(iii) अन्वये एकुण बाजारमुल्याच्या ५०% बाजारमुल्यावर मुद्रांक शुल्क आकारणे आवश्यक आहे. त्यामुळे रक्कम रु. १०,९०,६९,०००/- इतके बाजारमुल्य निश्चित करण्यात येत आहे. त्यामुळे बाजारमुल्य रक्कम रु. १०,९०,६९,०००/- वर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे अनुच्छेद २५ब(i) च्या अनुषंगाने अनुच्छेद ३६(iii) अन्वये ५% दराने रु. ५४,५३,५००/- इतके मुद्रांक शुल्क आकारणे आवश्यक आहे.

५. उपरोक्तनुसार खालील अटी व शर्तीस अधिन राहून अंतिम आदेश पारित करण्यात येत आहे.

(१) महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमातील तरतुदीस अधिन राहून सदर अंतिम आदेश पारित करण्यात येत आहे.

Joint Sub Registrar Class-II, Vasai-2 ... Dist. Palghar

(२) महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमचे कलम २८ मध्ये नमुद केल्याप्रमाणे मुल्यांकन / मुद्रांक शुल्क आकारणीस पात्र असलेल्या शुल्काच्या रक्कमेवर ज्याचा परिणाम होईल असे प्रतिफल सर्व तथ्य व परिस्थितीच्या बाबी संलेखात पुर्णपणे व खरेपणाने नमुद आहेत असे अर्जदारांनी प्रतिज्ञापत्रादवारे खात्री करुन दिलेली आहे. कलम २८ चे तरतुदीसंबंधी अर्जदार यांनी अनुपालन न केल्यास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमचे कलम ६३ अन्वये शास्तीची कार्यवाही करणेचे अधिन राहून आदेश पारित करण्यात आहेत.

(३) कलम २८ चे अनुपालन न केल्याचे भविष्यात निर्दशनास आल्यास महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाचे कलम ४६ व महाराष्ट्र जमीन महसुल संहीता १९६६ चे शास्तीसह मुद्रांक शुल्क वसुल करणेचे अधिन राहून आदेश पारित करण्यात येत आहेत.

(४) दस्तातील नमुद लिखाणाच्या व सोबत सादर केलेल्या कागदपत्रांच्या खरेखोटेपणा संदर्भात हे कार्यालय जबाबदार राहणार नाही. याबाबतीत संपूर्ण जबाबदारी दस्त निष्पादकावर / दस्तामधील पक्षकारावर राहील.

(५) सदर दस्तातील नमुद मिळकतीच्या संदर्भात कोणत्याही न्यायालयात दावा अथवा वाद चालु असेल तर त्याची संपूर्ण जबाबदारी दस्त निष्पादकावर / दस्तामधील पक्षकारावर राहील.

(६) सदर आदेश हे महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमचे कलम ३२(ब) आणि कलम ५३(१अ) मधील तरतुदीला अधिन राहून पारित करण्यात येत आहेत.

(७) अर्जदारास या आदेशादवारे निश्चित केलेल्या ॲग्रीमेंट टू लिजमधील मिळकतीच्या बाजारमुल्याबाबत आक्षेप असल्यास त्यांना हा आदेश प्राप्त झाल्यापासून ६० दिवसांत मा. नोंदणी उपमहानिरीक्षक व मुद्रांक उपनियंत्रक, कोकण विभाग, ठाणे यांचेकडे अपिल दाखल करता येईल. सदर आदेशात निश्चित केलेल्या बाजारमुल्याव्यतिरिक्त इतर बाबींकरीता आक्षेप असल्यास त्यांना हा आदेश प्राप्त झाल्यापासून ६० दिवसांत मा. मुख्य नियंत्रक महसुल प्राधिकारी (CCRA), महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेकडे अपिल दाखल करता येईल.

वसई क्र. २
दस्त क्र. १९८२० /२०२२
८/७३

अंतिम आदेश

वर नमुद केलेल्या बाबींच्या पार्श्वभुमीवर, मी खाली स्वाक्षरी करणार, मुद्रांक जिल्हाधिकारी, पालघर प्रश्नाधीन ॲग्रीमेंट टू लिजचे संलेखावर महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमचे अनुसुची-१ मधील अनुच्छेद अनुच्छेद २५ब(i) आणि ३६(iii) नुसार रक्कम रु. ५४,५३,५००/- (अक्षरी रुपये चौप्पन्न लाख त्रेप्पन्न हजार पाचशे मात्र) इतके मुद्रांक शुल्क आकारल्याचे आदेश पारित करीत आहे. सदरील मुद्रांक शुल्क आपणास मान्य असल्यास हा आदेश प्राप्त झाल्यापासुन ६० दिवसांचे आत शासकीय भरणा लेखा प्रणालीदवारे (Government Receipt Accounting System) https://gras.mahakosh.gov.in/echallan या संकेतस्थळावर करता येईल. सदर मुद्रांक शुल्क लेखाशीर्ष (Head) क्र. ००३००५१७०१ वर Jt Dist Registrar Cl I LG Palghar या नावे शासन जमा करुन ई-चलनाची प्रत या कार्यालयात सादर करावी.

The Seal of Collector of Stamps, Palghar
मुद्रांक जिल्हाधिकारी, पालघर यांची मुद्रा
सत्यमेव जयते
जि. पालघर
Dist. Palghar

२८/११/२०२२
(उदयराज चव्हाण)
मुद्रांक जिल्हाधिकारी
पालघर

प्रत-

१. Sree Saraswathi Educational Trust

२. सह दुय्यम निबंधक वर्ग-२, वसई क्र. १ ते वसई क्र. ६

Joint Sub. Registrar Class-II, Vasai-2
सह. दुय्यम निबंधक वर्ग-२, वसई-२
सत्यमेव जयते
जि. पालघर
Dist. Palghar