देशात सहकार कायद्याची शताब्दी पूर्ण होत असतानाच अनेक घडामोडी सुरू झाल्या. कोणी ही शताब्दी साजरी केली, तर कोणी सहकाराची शेंभरी भाली म्हणून आरडाओरडा सुरू केला. या दोन्ही बाजूंपैकी खरं कोण हे खरंच बाजूला ठेवले, तरी सहकाराची शताब्दी पूर्ण होत असताना सहकारी गृहनिर्माण चळवळीला मात्र काहीशी चालना मिळेल, अशी परिस्थिती निर्माण झाली हे निश्चित. गेल्या तीन-चार वर्षांत या चळवळीची सूरू असलेली जोपासना, या चळवळीतील संस्थांनी आपले हक्क मिळविण्यासाठी सुरू ठेवलेले प्रयत्न आणि सरकारनेही या संस्थांच्या प्रश्नांकडे अथवा समस्यांकडे मनापासून दिलेले लक्ष यामुळे शहरी आणि निमशहरी तसेच काही प्रमाणात (अगदी अल्प) ग्रामीण भागाचीही जीवनशैली बनलेल्या सहकारी गृहनिर्माणाला चांगले दिवस येतील, असे वाटू लागले आहे.

> "निकष लॉन्स या सोसायटीच्या हस्तांतरची प्रक्रिया अवघ्या दोन महिन्यांत पार पडली. मोफा कायद्यातील बदलानुसार मानीव हस्तांतर करून घेण्यासंबंधी सोसायट्यांमध्ये जागरूकता निर्माण होऊ लागली आहे. अनेक सोसायट्यांचे पदाधिकारी, सदनिकाधारक कार्यालयात येऊन चौकशी करू लागले आहेत. मानीव हस्तांतरासंबंधीची माहिती व मार्गदर्शन सहकारी संस्थांच्या उपनिबंधक कार्यालयांकडेही मिळू शकेल. पुण्यात उपनिबंधकांची चार कार्यालये (पुणे-३ व पिंपरी चिंचवडमध्ये ३) आहेत. तेथे संपर्क साधून मानीव हस्तांतराची प्रक्रिया जाणून घ्यावी."
>
> डॉ. केदारी जाधव
> जिल्हा उपनिबंधक

देशातील सहकारी गृहनिर्माणाचे रोपटे स्वातंत्र्यचळवळीपूर्वी ब्रिटिशांनी लावले असले, तरी या रोपट्याचा संभार वाढला तो स्वातंत्र्यानंतरच. खरं सांगायचं तर सत्तरीच्या दशकानंतर नोकरी-व्यवसायनिमित्त शहरांकडे किंवा नगरांकडे (मुंबईसारख्या महानगराकडेही) स्थलांतरित होणाऱ्यांच्या प्रमाणात वाढ होऊ लागली, तसतशी सहकारी गृहनिर्माण चळवळही रुजू लागली. एकत्र येऊन जागा घेऊन घरे किंवा सदनिका बांधण्याची प्रथा पडली. त्यातून निवाऱ्याचा प्रश्न सुटू लागला. परंतु, सुरुवातीची गरज ही काहीच्या दृष्टीने व्यवसायाची मुहूर्तमेढ झाली आणि नागरिकांऐवजी बिल्डरच घरे बांधून देऊ लागले. मागणीनुसार पुरवठा हे

• डी आर. कुलकर्णी

अर्थव्यवस्थेचे गणित जमत असताना [illegible] सहकारी गृहनिर्माण संस्थांचे व त्यात राहणाऱ्या सभासदांचे हितरक्षण करण्याकरिता राज्य सरकारला महाराष्ट्र मालकीहक्क सदनिका (प्रवर्तक व सदनिकाधारक यांच्यामध्ये विक्री करावयाच्या सदनिकांबाबत करारनामा) अधिनियम १९७० (महाराष्ट्र ओनरशिप फ्लॅट्स ॲक्ट किंवा मोफा) करावा लागला. या कायद्यामुळे गृहनिर्माण चळवळीत निर्माण झालेल्या अनेक समस्यांवर कायदेशीर उत्तरे तर मिळालीच पण ही चळवळ निकोप रीतीने वाढण्यासही त्याची मदत झाली. परंतु, ही चळवळ जसजशी वेगाने वाढू लागली तशी या कायद्याची अंमलबजावणीही परिणामकारकरीत्या होईनाशी झाली. कायद्यातील अनेक तरतुदी कधी बांधकाम व्यावसायिकांकडून तर कधी सदनिकाधारकांकडूनही पायदळी तुडविल्या जाऊ लागल्या.

कोणताही कायदा कायमस्वरूपी तसाच राहात नाही. कालमानाप्रमाणे आणि परिस्थितीप्रमाणे त्यामध्ये काही बदल हे करावेच लागतात, असाच आजवरच्या कायद्यांबाबतचा अनुभव आहे. मोफाचेही तसेच झाले. गृहनिर्माण संस्थांच्या नावे जमीन व इमारतीची मालकी करून देणाऱ्या तरतुदीचा सर्रास भंग होऊ लागला. मुळात मोफा कायद्यानुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन झाल्यानंतर प्रवर्तक/विकसकाने ती जमीन व इमारत यांची मालकी चार महिन्यांच्या आत संबंधित गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे हस्तांतरित करणे कायद्याने बंधनकारक करण्यात आले. परंतु, वेगवेगळी कारणे देऊन कधी आडमुठ्या भूमिकेने किंवा कधी भविष्यातील फायद्यांवर लक्ष ठेवून अनेक बिल्डर मंडळींकडून असे हस्तांतर करण्यास टाळाटाळ करण्यात येऊ लागली, याचे उदाहरणच द्यायचे तर सत्तरीच्या दशकात स्थापन झालेल्या सोसायट्यांच्या नावे चार महिन्यात हस्तांतर करणे आवश्यक असताना अनेक ठिकाणी तीस-चाळीस वर्षे होऊनही ते झालेले नाही. याबाबत सरकारकडे अनेक तक्रारी केल्या गेल्या. त्यामुळे जागे होऊन महाराष्ट्र सरकारने चार-पाच वर्षांपूर्वी या कायद्यात काही बदल प्रस्तावित केले. या बदलानुसार फेब्रुवारी २००८ मध्ये मानीव किंवा एकतर्फी हस्तांतराची (डीम्ड कन्व्हेयन्स) तरतूद मोफा कायद्यात करून घेतली.

कायद्यातील या बदलाने खरे तर राज्यातील हजारो (अनधिकृत माहितीनुसार साठ हजार) सोसायट्यांमध्ये राहणाऱ्या लाखो सदनिकाधारकांच्या निर्वेध मालकीचा हक्क मोकळा झाला होता, परंतु, कायदा होऊनही त्याची नियमावली लालफितीत अडकल्यामुळे जवळपास दीड-पावणे दोन वर्षे सोसायट्यांना वाट पाहावी लागली, अखेर २७ सप्टेंबर २०१० रोजी यासंबंधीच्या नियमावलीला अंतिम मंजुरी मिळाली आणि स्वतःच्या हक्काचं घर स्वतःच्या मालकीचं करून घेऊ इच्छिणाऱ्या सदनिकाधारकांनी सुटकेचा निःश्वास टाकला.

आता या कायद्यानुसार जमीन व इमारतीची मालकी मिळविण्यासाठी अनेक सोसायट्यांनी सहकार खात्याच्या जिल्हा उपनिबंधकांकडे धाव घेण्यास सुरुवात केली आहे. पाषाण-सूस रस्त्यावरील निकष लॉन्स-ई १ या सोसायटीने या कायद्याखाली पहिले खरेदीखत नुकतेच करून घेतले. या संपूर्ण प्रक्रियेविषयी सोसायटीचे सचिव प्रसन्न दत्तात्रय चिरमुले व सोसायटीचे कायदेशीर सल्लागार ॲड. गजानन रहाटे यांनी याविषयी माहिती दिली.

पाषाण-सूस रस्त्यावरील सर्वे क्रमांक १४०/३ या मिळकतीवर निकष लॉन्स हा गृहप्रकल्प वसला आहे. त्यामध्ये नऊ इमारती असून प्रत्येक इमारतीची स्वतंत्र सोसायटी आहे. त्यापैकी निकष लॉन्स इ-१ या सोसायटीने नुकतेच हस्तांतर करून घेतले. या इमारतीमध्ये चोवीस सदनिकाधारक आहेत.

मुळात हा गृहप्रकल्प सहकार करणारे बांधकाम व्यावसायिक (निकष लॉन्स डेव्हलपर्स) सोसायटीही स्थापन करून देण्यास राजी नव्हते, त्यामुळे सोसायटी या सदराखाली सोसायटीची नोंदणी करून घेतली, त्यानंतर जमीन व इमारतीच्या हस्तांतरासाठी बिल्डरकडे प्रयत्न सुरू केले. परंतु, त्याला दाद मिळाली नाही. दरम्यान, मोफा कायद्यात दुरुस्ती करून मानीव किंवा एकतर्फी हस्तांतर करणारा कायदा सरकारने संमत केला आणि निकष लॉन्स इ१च्या पदाधिकाऱ्यांनी व सभासदांनी मालकी प्रस्थापित करण्याच्या दृष्टीने पुन्हा प्रयत्न सुरू केले.

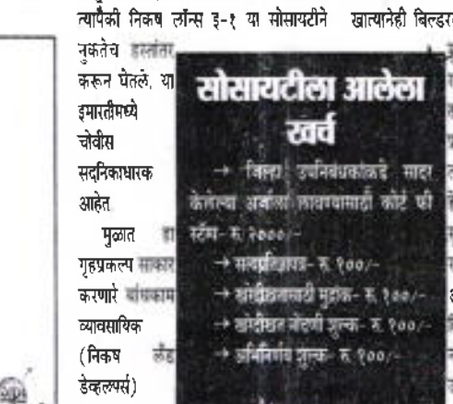
सर्वप्रथम सोसायटीने केवळ 'सोसायटीच्या नावे जमीन व इमारतीचे हस्तांतर करून घेणे' या विषयावर संस्थेची विशेष सर्वसाधारण सभा घेतली. या सभेमध्ये सोसायटीच्या अध्यक्षा माधुरी श्रीकांत बरेरकर व सचिव चिरमुले यांना खरेदीखतासंबंधी प्रक्रिया सुरू करण्यासाठी अधिकार देण्यात आले. तसा ठराव संमत करण्यात आला.

सोसायटीची सभा होताच अध्यक्ष व सचिवांनी बिल्डरला नोटीस पाठविली. मानीव हस्तांतरासाठी अर्ज दाखल केला. बिल्डरला या विषयावर आपले मत मांडता यावे व त्याला पूर्ण संधी दिली जावी, यासाठी पुन्हा एकदा नोटीस देण्यात आली, तीही परत आली. अखेर उपनिबंधकांनी एकतर्फी किंवा मानीव हस्तांतराची प्रक्रिया सुरू केली. सहकार खात्यानेही बिल्डरला नोटीस पाठवून विशिष्ट मुदतीत सुनावणीस उपस्थित राहण्याचे आदेश दिले, तथापि, बिल्डरकडून त्यालाही प्रतिसाद मिळाला नाही. शेवटी त्याला पूर्ण संधी द्यावी, या हेतूने वृत्तपत्रात जाहिरात देऊन सुनावणीस उपस्थित राहण्याचे विनंती करण्यात आली. तथापि, त्यालाही बिल्डरकडून प्रतिसाद मिळाला नाही. अखेर जिल्हा उपनिबंधकांनी प्रक्रिया पूर्ण करून निकष लॉन्स इ१ या सोसायटीच्या नावे मानीव खरेदीखतासंबंधीचे प्रमाणपत्र जारी केले.

सोसायटीच्या नावे खरेदी खत करून घेण्याचे प्रमाणपत्र मिळाल्यानंतर आम्ही नोंदणीचे प्रयत्न सुरू केले, असे ॲड. रहाटे यांनी सांगितले. प्रथम मुद्रांक व नोंदणी विभागाचे सह जिल्हा निबंधक यांच्याकडे अभिनिर्णयासाठी (ॲडज्युडीकेशन) रीतसर अर्ज केला. त्यासोबतही सर्व कागदपत्रे जोडली. त्यांनी महिनाभरात अभिनिर्णय दिला. त्यानंतर खरेदीखताचा मसुदा तयार करून तो दुय्यम निबंधकांकडे दाखल केला. त्यासोबत जिल्हा उपनिबंधकांनी दिलेले प्रमाणपत्र व सह जिल्हा निबंधकांनी दिलेला अभिनिर्णयही सादर केला. त्यानुसार आमच्या सोसायटीच्या नावे मानीव किंवा एकतर्फी खरेदी खत नोंद नोंदीकृत झाले, असे सचिव चिरमुले यांनी सांगितले. साधारणतः डिसेंबरच्या मध्यावर आम्ही सुरू केलेली ही प्रक्रिया पाच-सहा महिन्यांच्या आत पूर्ण झाली आणि आम्ही आमच्या सदनिकांचे खऱ्या अर्थाने मालक झालो, असे त्यांनी अभिमानाने सांगितले.

मानीव हस्तांतरासाठी अर्जासोबत दाखल करावयाची कागदपत्रे

१. प्रवर्तक व सदनिकाधारक यांच्यामध्ये झालेल्या विक्री कराची प्रत
२. ७/१२ चा उतारा आणि गाव नमुना क्रमांक ६ (फेरफाराच्या नोंदीसह)
३. मालमत्ता पत्रिका
४. एन. ए. ऑर्डर किंवा अकृषीक प्रमाणपत्र
५. बांधकाम सुरू करण्याचे पालिकेचे प्रमाणपत्र
६. बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला
७. भोगवटा प्रमाणपत्र
८. सदनिकाधारकांची यादी
९. मुद्रांक शुल्क भरल्याचा पुरावा (सोसायटीतील प्रत्येक सदनिकाधारकाने इंडेक्स २ ची प्रत)
१०. [illegible] (सोसायटीच्या नावे जमीन व इमारतीचे मालकी हक्काचे दस्तऐवज, उदा. बक्षीसपत्र, खरेदीखत किंवा कुलमुखत्यारपत्र)
११. मानीव हस्तांतरासंबंधी प्रवर्तकाला पाठविलेली नोटीस त्याचे [illegible] टपाल खात्याचे पोचपावती कागदपत्रे (उदा. रजिस्टरीकृत पोचपत्र यादी)
१२. [illegible]
१३. प्रवर्तकाचा पत्ता (शासनातर्फे त्याला सुनावणीसाठी बोलाविण्याचे पत्र पाठविण्यासाठी)

(वरील कागदपत्रे आवश्यक आहेत, तथापि, ही कागदपत्रे उपलब्ध होण्याची शक्यता लक्षात घेऊन 'यापैकी शक्य असेल तेवढी' कागदपत्रे असा शब्दप्रयोग शासनाने २५ फेब्रुवारी २०११ रोजी काढलेल्या परिपत्रकानुसार जाहीर केला आहे. तसेच एखाद्या सदनिकेची विक्री दोन किंवा अधिक वेळा झाली असल्यास अशा करारांच्या प्रती मिळविणे केवळ अवघड होऊन जाते, हे लक्षात घेऊन अशा प्रकरणात लगतच्या दोन व्यवहारांसंबंधीचीच कागदपत्रे जोडण्याची मुभा मध्यंतरी शासनाने नुकतीच देऊ केली आहे.)

... अन् आम्ही मालक झालो !