

# MAYFAIR MARU DEVELOPERS

Registered Office : 1, Mayfair Meridian, Near St. Blaise Church, Center Road, Andheri (West), Mumbai-400 058, India  
Tel. 67232300 | Fax : 67232358 | E-mail : info@mayfairhousing.com | Website:www.mayfairhousing.com

Ref No: MMD/LEGAL/10/38/13/14/2018

Date: 13<sup>th</sup> August 2018

To,  
Hon. Municipal Commissioner,  
Mira Bhayander Municipal Corporation  
Bhayander (West), Thane 401 101

Sub: Old Survey No.476 (part) and corresponding to new Survey No.120, Hissa No.2 situate, lying and being at Village Bhayander, Taluka and District Thane and now within the limits of Mira Bhayander Municipal Corporation(MBMC) ("said land")

Ref: (1) Revised Commencement Certificate No. JKM/Bha/Manpa/ NR/1217/2015 - 16 dated 26/06/2015.

(2) Your Letter bearing no. JKM/Manpa/ NR/376/2015 - 16 dated 28/04/2015 - regarding notice for cancellation of construction permission if Class -1 certificate / Sanad is not submitted within 15 days - regarding.

(3) Our letter bearing no. MMD/Legal/17/2016 dated 28<sup>th</sup> December 2016 addressed to The Chief Minister, Govt of Maharashtra and others, a copy of which was marked to you dated 28<sup>th</sup> December 2016.

Respected Sir,

1. In regards to the said land, the following major approvals and permissions are issued by MBMC to us from time to time.

SR. NO.	DATE	APPROVAL
1.	25/04/2002	NA NOC sanctioned to Pandurang Thakur from MBMC
2.	21/04/2005	NOC from MBMC for NA permission a/w plans. bearing no. J.K.M.B./M.B.M.C/ N.R./ 127/ 2005-06.
3.	28/04/2010	NOC from MBMC for construct compound wall, office etc. Vide letter bearing no MANPA/NR/407/2010-11
4.	29/11/2010	N.O.C., dated 29th November, 2010, given by the Estate Investment Co.,

प्राप्त  
१३/०८/२०१८  
१  
नियंत्रक  
नगररचना विभाग  
मि. आ. म. न. पा.

		Pvt. Ltd., to M/s. Mayfair Maru Developers
5.	10/12/2010	CFO NOC from MBMC in favour of Mayfair Maru Developers
6.	30/12/2010	C.C. bearing no. J.K.M.B. /M.B.M.C/ N.R./ 3561/ 2010-11 was granted to Mayfair Maru Developers by MBMC
7.	06/04/2011	LBT certificate issued by MBMC in the name of Mayfair Maru Developers
8.	11/10/2011	Received plan from MBMC for construction of SWD at the cost of Mayfair Maru Developers
9.	31/10/2011	NOC from MBMC for Build Site office & Sample flat, vide letter bearing no. MANPA/NR/2411/2011-12
10.	12/12/2011	Payment of Rs. 8,46,809/- made to MBMC vide cheque dated 12-12-2011 for LUC/ property tax bill dated 03/12/2011
11.	28/08/2013	Submission of application and plan to MHADA for LOI with ref to Circular No. Authority/Circular/JV/2012/1736/A-8 Dated 04-05-2012.
12.	13/12/2013	First Revised C.C. bearing no. J.K.M.B. /M.B.M.C/ N.R./ 3529/ 2013-14
13.	17/06/2014	CFO NOC from MBMC upto 10 floors
14.	30/09/2014	Registered Agreement dated 30th Sep, 2014. Sr. No 7559/2014, for handing over 1372.24 Sq M to MBMC towards DP Road, with Mayfair Maru Developers left with 7207.76 Sq M out of total 8580 Sq M of land area
15.	06/01/2015	Part Plinth Certificate bearing no J.K./ M.B.M.C/ N.R./ 2860/ 2014-15
16.	09/02/2015	Application by Arch. Anish & Associates, submitted to MBMC for Location Clearance of Plans under Affordable Housing Scheme.
17.	26/06/2015	Second revised Plinth C.C. bearing no. J.K.M.B. /M.B.M.C/ N.R./ 1217/ 2015-16.

2. Pursuant to the above permissions, we commenced the development of the said land on 10<sup>th</sup> of August, 2011 and Bhoomi Poojan was performed on 15<sup>th</sup> Oct, 2011. The bookings of the flats also started from the same day. By this time the construction had commenced in its full swing.
3. By the time, we had completed the Basement work and had reached to the level of Plinth completion and as per practice of the MBMC; we had applied for Plinth Completion Certificate.

4. The MBMC has thereafter scrutinized and also issued us with Plinth Certificate vide its Order dated 06<sup>th</sup> January, 2015 bearing no. MNP/NR/2860/2-14-15 and we had then reached the construction of the first floor.
5. Subsequently, on our application to MBMC, the ADTP of MBMC had applied for Class of land certificate to the Circle Officer of Village Bhayander.
6. The Circle Officer, Bhayander has issued a "Class 1" land certificate to the said land and informed to MBMC vide its order dated 17<sup>th</sup> Dec 2014.
7. However to our utter surprise, vide letter dated 28<sup>th</sup> April, 2015, bearing no. MNP/NR/376/2015-16 from MBMC, marked as Exhibit "1", we were informed that the Class 1 certificate granted by the Circle Officer, Bhayander stand cancelled since they have not been authorized to determine the Occupancy, Class of land and the encumbrance over it etc and we are supposed to submit within 15 days the confirmation from the Office of the Hon'ble Collector Thane regarding the Occupancy, Class of the land and the encumbrance over it or authority letter (Sanad) failing which the permission granted for construction by you to us will be cancelled.
8. Thereafter as per the procedure prescribed in the MRTP Act, we had applied to the Commissioner, MBMC vide our application dated 11/05/2015 for grant of Sanction of Class 1 land Certificate and The MBMC Commissioner has in turn has applied to the Office of Collector, Thane for ascertaining and seeking a certificate as to which class of occupancy tenure is a particular property held in so as to enable the Planning Authority viz. MBMC to grant development permissions for such property in respect of our said land.
9. However, the said application for grant of Class 1 Certificate remained pending at the Collector Thane office. On enquiring with the office of the Collector Thane, we were informed that The Collector Thane has not been issuing the requisite occupancy class certificate, as applied for by the Commissioner, Mira Bhayander Municipal Corporation on the basis of a presumption (albeit erroneous) that by virtue of the ad-interim order dated 6<sup>th</sup> August, 2015 (marked as Exhibit '2') of the Bombay High Court in Writ petition No. 6751 of 2015 filed by the Estate Investment Co

Pvt Ltd(EICPL) against the Government of Maharashtra the Collector Thane is not permitted to or is restrained from issuing issue such a certificate.

10. We had then represented to the Hon'ble Collector Thane and have stated that EICPL has no right, title and interest into or upon the said land and/or any part thereof; and that all the rights, title and interest of the EICPL, in respect of the said land were released and transferred in our favour by virtue of a registered Release Deed dated 7<sup>th</sup> January, 2011 executed by the EICPL in our favour and the said order is not applicable to us.
11. However, since the name of the EICPL appears on the revenue records (7/12 extracts) in respect of the said land, the Collector Thane refused to act on the application of the MBMC for issuing the Class I Certificate in respect of the said land and also on the basis of the letters dated 11<sup>th</sup> December, 2015 and 20<sup>th</sup> April, 2016, the officers working with the office of the Hon'ble Collector Thane orally informed us that till the Applicant does not obtain a clarification from the Hon'ble Court that the said ad-interim order dated 6<sup>th</sup> August, 2015, passed in the said writ petition No. 6751 of 2015 does not restrict the Collector Thane from issuing the Class I Certificate in respect of the said land, the application of the MBMC for issuance of the Class I Certificate in respect of the said land, will not be considered or processed further by the office of the Collector Thane.
12. In the circumstances, being aggrieved by the inaction of the Collector Thane in issuing the Class I Certificate, we had filed Civil Application Stamp No. 33431/2016 seeking a clarification from the Hon'ble Court that in the fact and circumstances of the present case, the ad-interim order dated 6<sup>th</sup> August, 2015 passed in the Writ Petition does not affect the said land and cannot restrict the Collector Thane from issuing a Class I Certificate to the Applicant in as much as the EICPL itself has no right, title and interest into or upon the said land by virtue of the Release Deed dated 7<sup>th</sup> January, 2011 executed by the EICPL in favour of us.
13. By its Order dated 27<sup>th</sup> June, 2017 ("said Order") (marked as Exhibit '3') (passed by the Hon'ble High Court of Judicature Act at Bombay in Civil Application (St) no.33431 of 2016 in Writ Petition no.6751 of 2015 ("said Civil Application"), the Hon'ble Court was pleased to dispose off the said

Civil Application filed by our client, in terms of prayer clause (b) of the Civil Application, which reads as follows:

*"This Hon'ble Court be pleased to clarify that that the said ad-interim orders dated 16<sup>th</sup> July 2015 and 6<sup>th</sup> August, 2015 (Exhibit 'B' hereto) does not pertain to the said Property of the Applicant no. 1 i.e. part of land bearing Old Survey no. 476, New Survey no. 120, Hissa no. 2, admeasuring 8580 square meters situate, lying and being at Village Bhayandar, Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation; and that this Hon'ble Court be pleased to direct the Respondent no.2 to process further the application dated 11<sup>th</sup> May, 2015 filed by the Mira Bhayandar Municipal Corporation with the Respondent no. 2 for issuance of the Class I Certificate in respect of the said Property, notwithstanding the ad-interim orders dated 16<sup>th</sup> July, 2015 and 6<sup>th</sup> August, 2015, in the Writ Petition no.6251 of 2015'.*

14. Thus, as per the said Order, The Collector- Thane have been directed by the Hon'ble Court to process further the Application dated 11<sup>th</sup> May, 2015 filed by the Mira Bhayandar Municipal Corporation for issuance of Class I Certificate in respect of Property, owned and being developed by us i.e. part of land bearing Old Survey no. 476, New Survey no. 120, Hissa no. 2, admeasuring 8580 square meters situate, lying and being at Village Bhayandar, Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation, notwithstanding the ad-interim relief passed in the above referred Writ Petition.
15. Consequently we informed to The Hon'ble Collector Thane vide our advocates letter dated 14<sup>th</sup> July 2017 and asked them to kindly comply with the Order dated 27<sup>th</sup> June, 2017 passed by the Hon'ble Court at the earliest by processing further the above referred Application dated 11<sup>th</sup> May, 2015 filed by Mira Bhayandar Municipal Corporation for Issuance of Class I Certificate in respect of the above referred property to us.
16. The Hon'ble Collector Thane has thereafter Issued the "Sanad" dated 6<sup>th</sup> April 2018 In respect of the said land and the copy of the same is attached herewith marked as Exhibit '4'.
17. Hence in view of the above, you are not requested to kindly revalidate our building plan approvals and permissions and revalidate our Commencement Certificate on a urgent basis.

18. Please note that the project on the said land is registered under MahaRERA and the MahaRERA Registration Number is PS1700002231 and a copy of the MahaRERA Registration Certificate is attached herewith and marked as "Exhibit '3'".

19. Also we have sold various flats and shops in the said project to various customers for whom we are answerable and due to the substantial delay of the approvals for no fault of ours; we are not able to do the construction work. So we earnestly request you to kindly grant us the requisite approvals immediately without any further delay.

20. **REQUEST**

In view of above, you are now requested to

- a. Revalidate our building plans and confirm to us.
- b. Revalidate our CC - Commencement Certificate No. JKM/Manpa/ NR/1217/2015 - 16 dated 26/06/2015 in respect of the said land and confirm to us.
- c. Withdraw your letter dated bearing no. JKM/Manpa/ NR/376/2015 - 16 dated 28/04/2015 and communicate to us that it is withdrawn.

Thanking You,

Yours faithfully,


For Mayfair Maru Developers



Partner.

Encl: As stated.

Copy to: 1) The ADTP, Mira Bhayander Municipal Corporation.

  
23/07/2015  
आचार्य शिपीक  
मिरा भाईंदर महानगरपालिका



दूरध्वनी: २८९९२८२८ / २८९९३०२८ / २८९८९९८३ / २८९८९३५३ / २८९४५९८५

फॅक्स: २८९९७६३६

# मिरा - भाईंदर महानगरपालिका

मुख्य कार्यालय भाईंदर

## MIRA BHAINDAR MUNICIPAL CORPORATION

स्व. इंदिराबाई भवन, छत्रपती शिवाजी महाराज मार्ग, भाईंदर (प), ता. जि. ठाणे-४०११०२.

जा. नं. मनपा/नर/ ३४२६/१३-१६दिनांक: २८/०८/२०१५

प्रति.

१) मे. मेफेभर माऊ डेव्हलपर्स (विकासक)

२) मे. अनिष मॅड असो. (वास्तुविशारद)

विषय - मीजे भाईंदर सक्र. दि. क्र. वि. स. क्र. ४७६/२, १२०/२  
या जागेसाठीच्या बांधकाम परवानगीबाबत.

महोदय,

महाराष्ट्र सासनाने दि. २२/०८/२०१४ रोजीच्या अधिसूचने अन्वये "महाराष्ट्र राज्यातील नागरी जमिनीच्या विकासासाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगरवना अधिनियम १९६६ च्या तरतुदीनुसार तयार केलेल्या व प्रसिध्द केलेल्या मंजूर किंवा प्रारूप विकास योजनेत निश्चित केलेल्याप्रमाणे कोणत्याही प्रयोजनासाठी भोगवटादार वर्ग-१ म्हणून धारण केलेल्या जमिनीच्या वापराचे रूपांतरण करण्यासाठी मा. जिल्हाधिका-यांच्या पुर्वपरमनगीची आवश्यकता असणार नाही. तथापी नियोजन प्राधिकरण जमिनीचा वर्ग, तिचा भोगवटा व त्यावरील भार, कोणत्याही असल्यास या संबंधीत महसुली प्राधिका-याकडून विनिश्चित करील आणि त्याबाबतची विनिश्चिती केल्यानंतर, ते संबंधीत नियोजन प्राधिकरण संबंधीतांस विकासाची परवानगी देईल" याप्रमाणे निर्णय घेतलेला असून त्याचे दि. २२/१२/२०१४ रोजी कायद्यात रूपांतर झालेले आहे.

त्याप्रमाणे जमिनीचा वर्ग, तिचा भोगवटा व त्यावरील भार याबाबतचे अभिप्राय तहसीलदार / मंडळ अधिकारी यांचेकडून प्राप्त झाल्यानंतर आपणास विषयाकित जागेसाठी जा. क्र. जा. क्र. मनपा/नर/ ३४२६/१३-१४ दि. १३/१२/२०१३ अन्वये बांधकाम परवानगी देण्यात आलेली आहे.

तथापी तहसीलदार / मंडळ अधिकारी यांना सासनाच्या निर्णयाप्रमाणे जमिनीचा भोगवटा, वर्ग व त्यावरील भार इत्यादी बाबत विनिश्चितीसाठी प्राधिकृत करण्यात आलेले नसल्याचे नमुद करून त्यांनी दिलेली सर्व पत्रे रद्द केलेली असल्याचे मा. जिल्हाधिकारी, ठाणे यांनी पत्र क्र. महसूल/क-१/टे-१/ठाणे विनिश्चितीकरण/७५७, दि. १७/०४/२०१५ अन्वयेच्या पत्रान्वये महानगरपालिकेस कळवून याबाबत मा. जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून खात्री केल्याशिवाय कोणत्याही प्रकारची विकास परवानगी देण्यात येवू नये म्हणून कळविलेले आहे.

यास्तव आपण विषयाकित जागेसाठीच्या जमिनीचा भोगवटा, वर्ग व त्यावरील याबाबत मा. जिल्हाधिकारी यांचे कार्यालयाकडून विनिश्चितीबाबतचे अभिप्राय किंवा जमिनीची समद १५ दिवसांच्या आत सादर करावी, अन्यथा आपणास देण्यात आलेली बांधकाम परवानगी रद्द करण्यात येईल याची नोंद घ्यावी, ति विनंती.

मिरा भाईंदर महानगरपालिका

NP-6751-13.doc

06.08.2015

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY  
CIVIL APPELLATE JURISDICTION

WRIT PETITION NO.6751 OF 2015

The Estate Investment Co. (P) Limited and another .. Petitioners

Versus

Divisional Commissioner, Konkan Division

Konkan Bhavan and others

.. Respondents

Mr. P. K. Dhakephalkar, Senior Advocate s/w Mr. Vineet Naik, Senior Advocate i/by M/s. Mehta & Gadharihal, for the Petitioners.

Mr. S. D. Rayrikar, AGP for the Respondents.

Mr. Milind Sathe i/by Mr. Sanali Jadhav, for the Applicant in Civil Application No.2277 of 2015..

CORAM : R.M. SAVANT, J.

DATE : 6<sup>th</sup> AUGUST, 2015

PC.

Adjournd to 27.08.2015. Ad-interim order, which is in operation, to continue until further orders of this Court. The Learned Senior Counsel Mr. M. R. Sathe appearing on behalf of the Applicants in Civil Application No.2277 of 2015 states that the said Civil Application be also placed on 27.08.2015. The Learned Senior Counsel appearing for the Petitioners has no objection to the same. Hence, the said Civil Application No.2277 of 2015 be placed on 27.08.2015. Affidavit in reply if any to the said Civil Application be filed and served one week prior thereto.

[R.M. SAVANT, J]

BGP.

1 of 1



**FARAD CONTINUATION SHEET  
IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY  
CIVIL APPELLATE JURISDICTION**

**CIVIL APPLICATION (ST) NO.33431 OF 2016  
IN  
WRIT PETITION NO.6751 OF 2015**

Office Notes, Office Memoranda of Coram, Appearances, court's orders or directions and Registrar's orders	Court's or Judge's orders
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

**M.M. Sathé, Sr.Counsel with Mr.Nivit Srivastav, Mr.Harsh Behang i/b M/s.Maniar Srivastav and Associates for the applicant.**

**Mr.P. Kadam, Sr.Counsel with Mr.V.B.Naik, Sr.Counsel with Ms.Sheetal Shah i/b M/s.Mehta & Associates for the Petitioner**

**Mr.A.Y.Sakhare, Sr.Counsel with Mr.A.B.Vagyani, G.P. with Mr.S.H.Kenkal, A.G.P for the State**

**CORAM : K. K. TATED, J.  
DATE : JUNE 27, 2017**

**RC.:**

1 Heard.

2 The learned Senior Counsel for the respondent State filed their Affidavit-in-Reply dated 27.6.2017. Same is taken on record.

3 By this Civil Application, applicant is seeking to clarify the orders dated 16.7.2015 and 6.8.2015 passed by this court (Coram: R.M.Savant, J.) that the same is not applicable to their property bearing Old Survey No.476, New Survey No.120 Hissa

No.2, admeasuring 8580 sq.mtrs. as described in paragraph 18b of the Civil Application because the petitioner already executed the release deed for said property in their favour on 7.1.2011.

4 The learned Senior Counsel for the petitioner submits that they already filed their Affidavit-in-Reply in the present Civil Application on 9.1.2017. He submits that they made statement in paragraph 10 of the Affidavit in reply that they have no objection to modify the order as per prayer clause (b) of the Civil Application. Portion of paragraph 10 of the said Affidavit-in-Reply filed by the Petitioner reads thus:

"With further reference to paragraph 6 of the said Civil Application the Petitioners have no objection if the Revenue Authorities including Respondent No.2 grants Certificate, on merit, to the Intervenor and/or any other party to whom the Petitioner No.1 has granted NOC in writing and/or executed a Deed of Release in their favour and to those in the future. I say that the Intervenor's only grievance is that Respondent No.2 is not issuing Class Certificate."

5 Considering the submissions made by the learned Senior counsel for the Applicant, the statement made by the petitioner in Affidavit-in-Reply filed by the Petitioner dated 9.1.2017 particularly paragraph 10 and affidavit in reply filed by State of Maharashtra dated 27.6.2017, following order is passed:

A) Civil Application is allowed in terms of prayer clause (b) which reads thus:

"(b) This Hon<sup>ble</sup> Court be pleased to clarify that the said ad-interim orders dated 16<sup>th</sup> July, 2016 and 6<sup>th</sup> August, 2015 (Exhibit C) does not pertain to the said Property of the Applicant no.1 i.e. part of land bearing Old Survey no.476, New Survey no.120, Hissa no.2, admeasuring 8580 sq.mtrs. situate, lying and being at Village Bhayandar, Taluka and District Thane, in the Registration District and Sub-District Thane and now within the limits of the Mira Bhayandar Municipal Corporation; and that this Hon<sup>ble</sup> Court be pleased to direct the Respondent no.2 to process further the application dated 11<sup>th</sup> May, 2015 filed by the Mira Bhayandar Municipal Corporation against the Respondent no.2 for issuance of the Class I Certificate in respect of the said Property, notwithstanding the ad-interim order dated 16<sup>th</sup> July, 2015 and 6<sup>th</sup> August, 2015, in the Writ Petition no.6251 of 2015."

B) Civil application stands disposed of accordingly.

(K.K.TATED, J.)

**जिल्हाधिकारी व जिल्हायुक्त्याधिकारी कार्यालय, ठाणे****परिशिष्ट ब**

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२-अ मधील तरतुदीन्वये  
नियोजन प्राधिकरणाचे बांधकाम/विक्रय परवानगी दिवशी आहे,  
जसा जमिनीच्या भोगचलकरास प्राप्त व्हावी सन

वाचले :-

- आयुक्त, मिरा-भाईंदर महानगरपालिका यांचेकडील जा.क्र.मनपा/नर/१०५६/२०१५-१६, दिनांक ११/०६/२०१५ रोजीचे निविदावरील मिळणेबाबतचे पत्र.
- अर्जदार मे. मेफेअर मारु डेव्हलपर्स तर्फे श्री. नयन ए. शहा व श्री. जयेश कानजी मारु, १, मेफेअर मेसिडियन, सेंट जेस चर्च शेजारी, सिडर रोड, अंधेरी (प.), मुंबई - ४०० ०५८ याचा रुपांतरीत व अकृषिक कर निश्चित करून मिळणेबाबतचा दिनांक २२/०२/२०१७ रोजीचा अर्ज आणि सनद मिळणेबाबतचा दिनांक ०८/०९/२०१७ रोजीचा अर्ज.  
आयुक्त, मिरा-भाईंदर महानगरपालिका यांचेकडील बांधकाम प्रारंभपत्र जा.क्र.मि.मा./मनपा/नर/२१७/२०१५-१६, दिनांक २६/०६/२०१५.
- उच्च न्यायालय, मुंबई यांचेकडे दाखल सिव्हील अपिलेशन क्र. ३२४३१/२०१६ मधील आदेश दिनांक २७/०६/२०१७.
- भारतीय स्टेट बँक ऑफ इंडिया यांचेकडे रुपांतरीत कर, अकृषिक कर आणि म.ज.म.अधि. १९६६ चे कलम ४५ अन्वये दंड अर्जा एकूण रु. २,५५,३२०/- भरणा वेळेबाबत चलन क्र. MH०० ४९६६८५८ २०१७१८M, MH०० ४९६७०५२ २०१७१८M आणि MH०० ४९६७२३० २०१७१८M, दिनांक ०६/०९/२०१७.
- महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील अध्यादेश क्र. १७, दिनांक २२ ऑगस्ट, २०१४ व अधिसूचना दिनांक ०५/०१/२०१७.
- महाराष्ट्र शासन, महसूल व वन विभाग यांचेकडील शासन निर्णय क्र.सनएपी-२०१६/प्र.क्र.७/टी-१ दिनांक २२/०६/२०१६ व या कार्यालयाचे परिपत्रक दिनांक १६/०२/२०१७.
- महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम १९६६ चे कलम ४२ अ व ४२ ब.

ज्याअर्थी मे. मेफेअर मारु डेव्हलपर्स तर्फे श्री. नयन ए. शहा व श्री. जयेश कानजी मारु, १, मेफेअर मेसिडियन, सेंट जेस चर्च शेजारी, सिडर रोड, अंधेरी (प.), मुंबई - ४०० ०५८ यांनी जिल्हा ठाणे, तालुका ठाणे, गाव भाईंदर येथील खालील जमिनीच्या भोगचलकराने महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ४२-अ व ४२-ब च्या तरतुदीन्वये रूढीबाबत व घाणिज्य या अकृषिक प्रयोजनासाठी सदर जमिनीचा विक्रय करण्यास मिरा-भाईंदर महानगरपालिका या नियोजन प्राधिकरणाचे आदेश जा.क्र.मि.मा./मनपा/नर/२१७/२०१५-१६, दिनांक २६/०६/२०१५

अन्वये विक्रय / अधिवास प्रारंभ पक्कावती प्राप्त केली आहे व यासंबंधी नियोजन प्राधिकरणाने उरोक्त प्रयोजनाचे बांधकामाचे आराखडे मंजूर केले आहेत.

**प्रस्तावित जमिनीचा तपसिल**

अ. क्र.	गाव/पंच नांव	हजे/गा.नं.	क्षेत्र (चौ.मी.)	अधिकार जमिनीच्या मालकीच्या सत्ता प्रकार/ धारणाधिकार	७/१२ नुसार असणारे भोगवट्याचा नांव	इतर हक्कातीर नोंदी व जमिनीवरील धर
१	भाईदर	जु.स.नं. ४७६ पै र.स.नं. १२७/२	१५७०.०० चौ.मी. पैकी ७२७७.७६ चौ.मी.	वर्ग-२	मे. मेफेअर मारु डेव्हलपर्सचे भोगवटा (१) नयन ए. शाह (२) जयेश कानजी मारु	
			१३७२.२४ चौ.मी.		मिरा-भाईदर महानगरपालिका	



ज्याअर्थी, दि इस्टेट इनव्हेस्टमेंट कं. नांव असलेल्या असलेल्या जमिनीबाबत मा. उच्च न्यायालयाने 'जैसे थे' आदेश असल्याने कंपनीचे माव याखाल असलेल्या जमिनीबाबत या कार्यलयामातून नियोजन प्राधिकारी यांना विनिश्चिती कळविणेत येत नसल्याने रिट पिटीशन ६७५० ऑफ महाराष्ट्र मध्ये मे. मेफेअर मारु डेव्हलपर्स व इतर यांनी सिव्हील अपीलेशन नं. ३३४३१/२०१६ दाखल केले होते. सदर सिव्हील अपीलेशन मध्ये दिनांक २७/०६/२०१७ रोजी सुनावणी झालेली असून त्यामध्ये विषयवित्त जमिनीवरील दि इस्टेट इनव्हेस्टमेंट कं. यांनी भोगवटादार यांस नाहरपत्ता दाखला तसेच कंपनीचे कॅम्प्यर सदरी नाव असल्याबाबत हक्कसोपत्र (रिलीज डिड) करून दिलेले असल्याने सदर जमिनीस मा. न्यायालयाने "जैसे थे" आदेश लागू होत नसल्याने मिरा-भाईदर महानगरपालिकेने जमिनीचा वर्ग, भोगवटा व माव याबाबत विनिश्चिती करून मिळणेबाबत केलेल्या अर्जावर कार्यवाही करणेचे आदेश पावित्त केलेले आहेत.

ज्याअर्थी, सदर जमिनीचा अकृषिक धारणाबाबत रुफांतरीत कर व अकृषिक कराची रक्कम शासन जमा करणेबाबत अर्जदार यांस कळविणेत आले असून त्यानुसार त्यांनी सदरची रक्कम शासन जमा केलेली आहे.

ज्याअर्थी, उक्त जमिनीच्या भोगवट्याबारे शासनाला, उक्त संश्लेष्य कलम ४७-अ नुसार देय रुपांतरण कराची र.रु. ४९,१००/-, अकृषिक प्रयोजनार्थ धारणापोटी आकारणीची र. रु. १,८२०/- आणि स.ज.म.अधि. १९६६ चे कलम ४५ अन्वये प्रंत र.रु. १,९६,४००/- अशी एकूण र.रु. २,५५,३२०/- भारतीय स्टेट बँक यांचेकडे भरणा केलेबाबत चलन क्र. MH०० ४९६६८५८

२०१७१८M, MH०० ४९६७०५२ २०१७१८M आणि MH०० ४९६७२१० २०१७१८M दिनांक ०६/०९/२०१७ ची मुळ प्रत अर्जावर यांनी सादर केलेली आहे.

त्याअर्धी अन्नात, उक्त संहितेमधील तरतुदीच्या आणि तबन्वे करण्यात आलेल्या नियमांच्या तरतुदींना आणि खालील शर्तींना अधीन राहून उपरोक्त जमिनीच्या भोगवट्यावर सादर नियोचन प्राधिकरणाच्या वर उरलेल्या विभागाच्या परवानगीच्या अनुषंगाने सादर अर्जावर अनुज्ञेय करण्यात आलेल्या अकृषिक वापरापैकी उक्त संहितेच्या कलम ४२-अ अन्वये ही सनद देण्यात येत आहे.

१) आकारणी :- उक्त जमिनीचा भोगवट्यावर उक्त जमिनीच्या संवर्धन या अर्गावर वसुली योग्य असलेल्या आकारणीवेळेची वर उरलेखित विकास/अधिकारण परवानगी प्राप्त झाल्यापासून दिनांक ३१ जुलै (बर्फ) रोजी संपल्याच्या हद्दीच्या काळात सादर केलेल्या प्रत्येक वर्षी रुपये ६३८-२ प्रती चौ.मी. या दराने परिगणित होणारी वार्षिक आकारणी वेईल आणि उक्त वेईलची रक्कम अन्तर, उक्त संहिते अन्वये जिल्हाधिकरणाकडून, वेळोवेळी निश्चित करण्यात येईल, अशी सुधारित आकारणी वेईल.

उक्त जमिनीच्या भोगवट्यावर उक्त जमिनीवर वसुली योग्य असलेले सर्व क्रम, वर आणि छमकर जिल्हाधिकरणाकडून मिळालेले असतील.  
२) जिल्हाप्रमाणे मंजूर केलेल्या वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये नियोचन प्राधिकरणाच्या पूर्व पर्यवेक्षणाने कोणताही बदल करू नये व ही सनद निर्गमित झाल्यानंतर नियोचन प्राधिकरणाच्या पूर्व मान्यतेने सादर जमिनीच्या वापरामध्ये किंवा वापराच्या क्षेत्रामध्ये कोणताही बदल झाल्यास त्याची माहिती, असा बदल नियोचन प्राधिकरणाकडून मंजूर झाल्यापासून ३० दिवसांच्या आत जिल्हाधिकरणी यांना देणे बांधकामावर बांधकामासक राहिल.

४) सादरचे जमिनीवर नागरी जमीन (कमाल धारण व विनियमन) अधिनियम, १९७६ चे कलम २०/२१ नुसार योजना मंजूर करणेत आलेली आहे. सादर योजनेची मुदत दिनांक १४/०७/२०१७ रोजी संपलेली आहे. सादर योजनेची मुदतवाढ घेणे व योजनेची मुळ मंजूर आदेशावरील अटी व शर्ती अनुज्ञाप्राप्ती वाचतेवर बांधकामासक राहिल. याप्रमाणे मुदतवाढ व मुळ मंजूर आदेशावरील अटी व शर्तीची पूर्तता करणेत येत असलेबाबतची खाली संबंधित विषयांनी करणेत यावी.

५) उक्त जमिनीची योजणी करून योजणीच्या अनुषंगाने अधिलेख दुरुस्ती करून घेणे अनुज्ञाप्राप्ती वाचतेवर बांधकामासक राहिल.

६) उक्त सनदेनंतर सादरची जमीन सनदेत नमुद कारणास्तव शेती प्रयोजनाकडून अकृषिक प्रयोजनाकडे वर्ग समजणेत येईल.

७) उक्त जमिनीच्या भोगवट्यावराने पूर्ववर्ती शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे उल्लंघन केल्यास विलंबितपणे, उक्त शर्तीच्या आणि तत्सूच्ये करण्यत आलेल्या नियमांच्य तरतुदीमन्वये वी परम्यास उपयोजकर्ता च्या असेल अशी इतर कोणत्याही सास्तीस बाधा न आणता त्यास कोच काटेज असी आणखरची परत्वावर आणि कलम ३२९ च्या फेट कलम (२) च्या अधीनाने, त्यास कोच काटेज एखादा रँड परत्वावर उक्त जमीन भोगवट्यावर बाध्या वहिवाटीत असण्याचे चालू ठेवता येईल.

त्याची साद्य म्हणून ठाणे जिल्ह्याच्या जिल्हाधिकार्यानी या ठिकाणी महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या बत्तीने स्वाक्षरी केलेली आहे आणि त्यांच्या फर्माची मोहोर सजवली आहे आणि अद्यपराने सुध्दा दिनांक ०४/०४/२०१८ रोजी त्यांची स्वाक्षरी वेधे केलेली आहे.

मे. येफेअर मारु डेव्हलपर्स  
सफे श्री. कलम. च. सल

(साक्षीदारांच्या स्वाक्षऱ्या नाव व पवनामे)



भोगवट्यावरील नांव व स्वाक्षरी)

*[Handwritten signature]*

१. श्री. सुदिल क. रोझर

*[Handwritten signature]*

२. श्री. अश्वतथ म. कलक

आम्ही बाहिर पडतो की, ज्याने या खर्चावर सत्ता: अमुक अमुक म्हणून स्वाक्षरी केलेली आहे, ती अ. च. ही अक्षरी, सौच आहे आणि त्याने या ठिकाणी आमच्या समक्ष त्याची स्वाक्षरी केलेली आहे.

*[Handwritten signature]*  
सहसिलखात (महसूल)

क्र.महसूल/क-१/टे-२/सनव/भाईदर-१४/२०१७  
जिल्हाधिकारी कार्यालय, ठाणे  
दिनांक :- 1 APR 2018



*[Handwritten signature]*  
(श्री. महेश कल्याणजी)  
जिल्हाधिकारी ठाणे

प्रश्न :- अर्जदार मे. मेफेअर भारु डेव्हलपर्स तर्फे श्री. नयन ए. शाह व श्री. जवेश कानजी भारु, १, मेफेअर मेरिडियन, सेंट ब्लेस चर्च शेजारी, सिद्धार रोड, अंधेरी (प.), मुंबई - ४०० ०५८.

प्रत :- मा. निर्यातधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, ठाणे न्यायालय संकुलान, ठाणे यांचेकडे माहिती व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी रवाना.

प्रति :- आयुक्त, मिरा-भाईदर महानगरपालिका यांचेकडेस,

२/- प्रकरणी सिव्हरस परवानगीनुसार जागेवर अर्थकाम झाले आहे किंवा कसे थांबवत ठेवण्याची करून कार्यवाही करणेची जबाबदारी नियोजन प्राधिकारी यांनी राहिली.

प्रत :- तहसिलदार ठाणे यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत :- उप अधिक्षक, भूमी अभिलेख ठाणे यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

२/- प्रकरणी अनुज्ञासाठी यांचेकडून मोजणी फी कासन जमा करून मोजणीची योग्य ती कार्यवाही करावी.

प्रत :- तलाठी सना भाईदर यांचेकडे माहितीसाठी व आवश्यक त्या कार्यवाहीसाठी.

प्रत :- कार्यालयीन संचिका.



ठाणे जिल्हा निर्यात अधिकारी  
निर्यात अधिकारी ठाणे



**Maharashtra Real Estate Regulatory Authority****REGISTRATION CERTIFICATE OF PROJECT****FORM 'C'****[See rule 6(a)]**

This registration is granted under section 5 of the Act to the following project under project registration number :  
**P51700002231**

**Project: Mayfair Mira Pride - Wing A Plot Bearing / CTS / Survey / Final Plot No.: NEW SURVEY NO. 120/2 OF VILLAGE BHAYANDAR DISTRICT THANE at BHAYANDAR, Thane, Thane, 401107;**

1. **Mayfair Mira Developers** having its registered office / principal place of business at Tehsil: **Andheri, District: Mumbai Suburban, Pin: 400058.**
2. This registration is granted subject to the following conditions, namely:-
  - The promoter shall enter into an agreement for sale with the allottee;
  - The promoter shall execute and register a conveyance deed in favour of the allottee or the association of the allottees, as the case may be, of the apartment or the common areas as per Rule 9 of Maharashtra Real Estate (Regulation and Development) (Registration of Real Estate Projects, Registration of Real Estate Agents, Rules of Interest and Disclosures on Website) Rules, 2017;
  - The promoter shall deposit seventy percent of the amounts realised by the promoter in a separate account to be maintained in a schedule bank to cover the cost of construction and the land cost to be used only for that purpose as per sub-clause (D) of clause (l) of sub-section (2) of section 4 read with Rule 5;  
OR  
That entire of the amounts to be realised hereinafter by promoter for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank to cover the cost of construction and the land cost and shall be used only for that purpose, since the estimated receivable of the project is less than the estimated cost of completion of the project.
  - The Registration shall be valid for a period commencing from 31/07/2017 and ending with 31/12/2027 unless renewed by the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority in accordance with section 5 of the Act read with rule 6.
  - The promoter shall comply with the provisions of the Act and the rules and regulations made there under.
  - That the promoter shall take all the pending approvals from the competent authorities
3. If the above mentioned conditions are not fulfilled by the promoter, the Authority may take necessary action against the promoter including revoking the registration granted herein, as per the Act and the rules and regulations made there under.

Signature valid  
Digitally Signed by  
Dr. Vajay Prakash Prabhakar  
(Secretary, MahaRERA)  
Date: 31/07/2017 2:35:20 PM

Dated: 31/07/2017

Place: Mumbai

Signature and seal of the Authorized Officer  
Maharashtra Real Estate Regulatory Authority