महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण
MAHARASHTRA HOUSING AND
AREA DEVELOPMENT AUTHORITY

म्हाडा
MHADA

E-9401945

क्र. म्हाडा/विधी/परिपत्रक/ /२०२६

दिनांक: 17/07/2026

परिपत्रक

विषय: मुस्लीम वैयक्तिक कायद्यांतर्गत (Mohammedan Law) अनिबंधिकृत 'हिबा' (मौखिक देणगी/Oral Gift) च्या आधारे सदनिका/गाळे/भूखंडांचे हस्तांतरण नोंदविण्याबाबत मार्गदर्शक तत्त्वे.

संदर्भ: १. श्री. सलीम शेख (ॲडव्होकेट व सामाजिक कार्यकर्ता) यांचे दि. १७/१०/२०२५ रोजीचे निवेदन.

२. गृहनिर्माण विभाग, महाराष्ट्र शासन यांचे पत्र क्र. संकीर्ण-२०२६/सं.क्र.३७८/गृनिप, दि. ०५/०१/२०२६.

३. विधी व न्याय विभाग, महाराष्ट्र शासन यांचा अभिप्राय व महसूल व वन विभागाचे पत्र दि. २५/११/२०२४.

४. मा. सर्वोच्च न्यायालयाचा 'हाफिझा बीबी वि. शेख फरीद' (२०११) ५ SCC ६५४ मधील निकाल.

५. मा. मुंबई उच्च न्यायालय (नागपूर खंडपीठ) रिट याचिका क्र. १३५५/१९९९ मधील निकाल दि. ०६/०१/२०१५.

६. माननीय उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांचे स्वीकृत आदेश दि. २९/०५/२०२६.

प्रशासनाच्या असे निदर्शनास आले आहे की, म्हाडाच्या विविध प्रादेशिक मंडळांमध्ये मुस्लीम नागरिकांकडून 'हिबा' (मौखिक देणगी/Oral Gift) किंवा अनिबंधिकृत हिबानामा (Hibanama) च्या आधारे सदनिका, व्यावसायिक गाळे अथवा भूखंडांचे हस्तांतरण किंवा फेरफार (Mutation) नोंदविण्यासाठी येणाऱ्या अर्जांबाबत एकसुत्रता नाही. काही क्षेत्रांमध्ये नोंदणीकृत दस्तऐवज किंवा मुद्रांक शुल्काची मागणी करून अर्ज नाकारले जातात. ही बाब कायदेशीरदृष्ट्या चुकीची आहे.

गृहनिर्माण भवन, कलानगर, वांद्रे (पू), मुंबई-४०० ०५१.
दूरध्वनी ६६४० ५०००
फॅक्स नं. : ०२२-२६५९२०५८

Griha Nirman Bhavan, Kalanagar, Bandra (East), Mumbai-400 051.
Phone : 6640 5000
Fax No.: 022-26592058 Website: mhada.maharashtra.gov.in

या संदर्भात, मा. सर्वोच्च न्यायालय, मा. मुंबई उच्च न्यायालय आणि महाराष्ट्र शासनाच्या विधी व न्याय विभागाने स्पष्ट केलेले कायदेशीर निर्देश खालीलप्रमाणे आहेत:

१. **मालमत्ता हस्तांतरण कायदा, १८८२ (Sec. 129):** मुस्लीम वैयक्तिक कायद्यानुसार केल्या जाणाऱ्या देणगीला (Hiba) मालमत्ता हस्तांतरण कायद्यातील प्रकरण ७ (ज्यामध्ये नोंदणी सक्तीची आहे) मधील तरतुदी लागू होत नाहीत. मुस्लीम कायद्यात देणगी पूर्ण होण्यासाठी लेखी स्वरूपाची आवश्यकता नाही.

२. **नोंदणी कायदा, १९०८ व मुद्रांक कायदा:** मा. सर्वोच्च न्यायालयाने स्पष्ट केले आहे की, मुस्लीम व्यक्तीने केलेला मौखिक gift (हिबा) किंवा त्यानंतर केवळ स्मरणार्थ तयार केलेला अनिबंधिकृत हिबानामा (Memorandum of Hiba) याला नोंदणी कायदा १९०८ च्या कलम १७ व ४९ अन्वये सक्तीची नोंदणी लागू नाही. तसेच मा. उच्च न्यायालयाच्या निर्देशानुसार अशा मौखिक हिबावर मुद्रांक शुल्क (Stamp Duty) आकारणे योग्य होणार नाही.

त्यामुळे, म्हाडाच्या अंतर्गत येणाऱ्या मालमत्तांच्या हस्तांतरणासाठी **'हिबा' वैध ठरण्याकरिता खालील तीन अटींची (Classical Conditions) पूर्तता होणे आवश्यक व पुरेसे आहे:**

- **अ) देणगीदाराची घोषणा (Declaration of Gift - Ijab):** देणगी देणाऱ्या मुस्लीम व्यक्तीने (जो सुदृढ मनाचा असावा) स्वेच्छेने मालमत्ता देणगी म्हणून दिल्याची घोषणा करणे.
- **ब) देणगीदाराकडून स्वीकार (Acceptance of Gift - Qabul):** ज्या व्यक्तीला मालमत्ता दिली आहे (Donee), त्याने तो स्वीकारलेला असणे.
- **क) प्रत्यक्ष ताबा देणे (Delivery of Possession - Qabza):** संबंधित मालमत्तेचा प्रत्यक्ष किंवा रचनात्मक ताबा देणगी स्वीकारणाऱ्या व्यक्तीकडे सुपूर्द केलेला असणे.

प्रशासकीय मार्गदर्शक सूचना:

१. म्हाडाच्या सर्व मंडळांतील **मिळकत व्यवस्थापक (Estate Managers)** आणि सक्षम अधिकाऱ्यांनी अनिबंधिकृत हिबा/हिबानामा किंवा मेमोरँडम ऑफ हिबाच्या आधारे प्राप्त होणारे हस्तांतरणाचे अर्ज केवळ "ते नोंदणीकृत नाहीत" किंवा "मुद्रांक शुल्क भरलेले नाही" या कारणास्तव **नाकारू नयेत.**

२. अर्जासोबत वरील तीन अटींची (घोषणा, स्वीकार आणि ताबा) पूर्तता झाल्याबाबतचे कायदेशीर शपथपत्र किंवा पुरावा असल्यास, प्रचलित नियमांनुसार फेरफार (Mutation) आणि हस्तांतरणाची प्रक्रिया तात्काळ राबवावी.

३. या प्रक्रियेमध्ये संपूर्ण म्हाडा प्राधिकरणात एकवाक्यता असणे अनिवार्य आहे, जेणेकरून अर्जदारांची गैरसोय होणार नाही आणि प्राधिकरणावर न्यायालयात अवमानयाचिका (Contempt of Court) किंवा इतर कायदेशीर याचिकांना सामोरे जाण्याची वेळ येणार नाही.

सदर परिपत्रकाची अंमलबजावणी तात्काळ प्रभावाने सर्व संबंधित मंडळांमध्ये काटेकोरपणे करण्यात यावी.

माननीय उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांच्या मान्यतेने.

M. J. Parab.

विधी सल्लागार (प्रा) म्हाडा, मुंबई.

प्रत माहिती व योग्य त्या कार्यवाहीसाठी अग्रेषित:

१. उपमुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा.

२. मुख्य अधिकारी - मुंबई / कोकण / पुणे / नाशिक / नागपूर / अमरावती / छत्रपती संभाजीनगर गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ.