

नागपूर व अमरावती विभागातील
भाडेपट्ट्याने दिलेल्या नझूल/शासकीय
जमिनीबाबत सुधारीत धोरण...

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग,
शासन निर्णय क्रमांक :- जमीन २४९९/प्र. क्र २३/ज-८
मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२.
दिनांक :- १९ जून, २००७

प्रस्तावना :-

नागपूर व अमरावती विभागातील तत्कालीन मध्य प्रदेश शासन किंवा सी.पी.अँड बेरार शासनाने निवासी, वाणिज्यिक आणि औद्योगिक प्रयोजनासाठी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या नझूल/शासकीय जमिनीसंदर्भात सध्या अस्तित्वात असलेल्या आदेशांमध्ये सुसूत्रता आणणे, सदर जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करणे, शर्तभंग नियमित करणे व अन्य बाबींच्या अनुषंगाने सुधारीत व सर्वकष धोरण निश्चित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. विदर्भातील भाडेपट्ट्यांच्या संदर्भात मा.उच्च न्यायालयाच्या नागपूर खंडपीठात दाखल झालेल्या विविध रिट याचिकांमध्ये मा.उच्च न्यायालयाने विदर्भातील भाडेपट्ट्यांच्या शर्तभंगाबाबत करण्यात येत असलेल्या अनर्जित उत्पन्नाची आकारणी प्रथमदर्शनी जास्त असल्याचे मत व्यक्त केले होते. तसेच मा.उच्च न्यायालयाने दिलेल्या आदेशानुसार शर्तभंगाबाबत आकारणी करावयाच्या अनर्जित रकमेसंदर्भात शिफारशी करण्यासाठी एकसदस्यीय समितीची नेमणूक करण्यात आली होती. सदर समितीने शासनास केलेल्या शिफारशी आणि अन्य सर्व बाबींचा विचार करून नागपूर व अमरावती विभागातील तत्कालीन मध्य प्रदेश शासन किंवा सी.पी.अँड बेरार शासनाने निवासी, वाणिज्यिक आणि औद्योगिक प्रयोजनासाठी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या नझूल/शासकीय जमिनीसंदर्भात भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करणे, शर्तभंग नियमित करणे व अन्य बाबींच्या अनुषंगाने शासनाने पुढीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

शासन निर्णय :-

१. मध्यप्रदेश जमीन महसूल अधिनियम, १९५४ मधील नागपूर व अमरावती विभागातील नझूल जमिनीच्या भाडेपट्ट्याबाबतच्या तरतूदी, तद्अनुषंगिक दि.२२ मे, १९५६ रोजी तत्कालीन मध्य प्रदेश शासनाने तयार केलेले नियम व त्यामध्ये महाराष्ट्र शासनाने दि. २३/५/१९६१ व दि. १४/८/१९६३ रोजी केलेल्या सुधारणा निरसित करण्यात येत आहेत.

२. **झालेले शर्तभंग नियमित करण्याबाबत**

(अ) ज्या जमिनीच्या भाडेपट्ट्यातील अटी व शर्तीचा संबंधितांनी भंग केला आहे किंवा जमीन

अनधिकृतरित्या एक वेळा किंवा अनेक वेळा हस्तांतरीत केलेली आहे, अशा प्रकरणात प्रश्नाधीन जमीन सद्यःस्थितीत ज्या व्यक्तीच्या ताब्यात आहे त्या व्यक्तीच्या नावे खालीलप्रमाणे नियमित करण्यात यावा :-

पुद्दा	जमीन सद्यःस्थितीत निवासी प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत आहे	जमीन सद्यःस्थितीत वाणिज्यिक / औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत आहे	जमीन सद्यःस्थितीत शैक्षणिक / धर्मादाय प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत आहे
शर्तभंग / अनधिकृत हस्तांतरण नियमानुसार नुकूल करणे	(१) जमिनीच्या खरेदीबाबत किंवा प्रयोजनातील बदलाबाबत नोंदणीकृत दस्तऐवजाचा पुरावा सादर केल्यास	शर्तभंग केल्याच्या दिनांकाच्या जमिनीच्या बाजारमुल्याच्या २०% अनर्जित रक्कम	शर्तभंग केल्याच्या दिनांकाच्या जमिनीच्या बाजारमुल्याच्या १०% अनर्जित रक्कम
	(२) नोंदणीकृत दस्तऐवज सादर न केल्यास अशा हस्तांतरणाची प्रथम नोंदणी करणे आवश्यक राहिल व नोंदणी दस्तऐवज सादर केल्यानंतर	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या २०% अनर्जित रक्कम	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या १०% अनर्जित रक्कम

(ब) उपरोक्तप्रमाणे कार्यवाही करताना, संबंधित व्यक्तीने हस्तांतरणाबाबतची किंवा प्रयोजनातील बदलाबाबतचे अधिकृत कागदपत्रे उपलब्ध करून देण्याची जबाबदारी संबंधित व्यक्तीची असेल.

(क) ज्या भाडेपट्टाधारकांनी संयुक्त वापर जसे निवासी, वाणिज्यिक, सामाजिक, शैक्षणिक वापर केला आहे, त्यासाठी जेवढे क्षेत्र प्रत्यक्ष ज्या प्रयोजनासाठी वापरले आहे, त्यासाठी, अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांकानुसार जेवढी जमीन वापरात आणली असेल त्या-त्या प्रयोजनासाठी त्या-त्या प्रमाणात वरील परिच्छेद २ (अ) प्रमाणे अनुज्ञेय अनर्जित रक्कम आकारावी.

(ड) ज्या भाडेपट्ट्यांच्याबाबतीत अनधिकृत खरेदी विक्री व प्रयोजनातील बदल असे दोन्ही शर्तभंग झालेले आहेत अशा प्रकरणांत उक्त (अ) मधील (२) नुसार कार्यवाही करावी.

३.

कब्जेहक्काने जमिनी देण्याबाबत

(अ) भाडेपट्टा ज्या दिनांकास संपुष्टात आलेला आहे, त्या दिनांकापासून यासंदर्भात शासनाचे आदेश निर्गमित होतील, त्या दिनांकापर्यंत, ज्या वर्षी भाडेपट्टा संपला त्यावर्षाच्या वार्षिक भाडेपट्ट्याच्या रकमेत प्रतिवर्षी ४ % वाढ करण्यात यावी आणि या आदेशांच्या दिनांकापर्यंत थकीत भाडेपट्ट्याची परीगणना करावी आणि सदर भाडेपट्ट्याची थकीत रक्कम सद्यःस्थितीत ताबा असणाऱ्या व्यक्तीकडून वसूल करावी तद्नंतर या आदेशाच्या दिनांकापासून जमीन पुढीलप्रमाणे कब्जेहक्काची रक्कम आकारून कब्जेहक्काने भोगवटादार वर्ग-२ या संवर्गात देण्यात यावी :-

मुद्रा	जमीन सद्यःस्थितीत निवासी प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत आहे	जमीन सद्यःस्थितीत वाणिज्यिक / औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत आहे	जमीन सद्यःस्थितीत शैक्षणिक / धर्मादाय प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत आहे
जमीन कब्जेहक्काने देणे	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या २०% कब्जेहक्काची रक्कम	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या २५% कब्जेहक्काची रक्कम	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या १०% कब्जेहक्काची रक्कम

(ब) ज्या प्रकरणात भाडेपट्ट्याची मुदत संपलेली नाही व संबंधित भाडेपट्टाधारकांना जमीन कब्जेहक्काने घ्यावयाची आहे अशा भाडेपट्टा धारकांना उपरोक्त परिच्छेद ३ (अ) प्रमाणे कब्जेहक्काची रक्कम भरून जमीन कब्जेहक्काने घेण्याचा पर्याय खुला ठेवावा.

(क) उपरोक्त प्रकरणात थकित रकमेवर या प्रकरणातील शासन निर्णय निर्गमित होऊन प्रत्यक्ष रक्कम भरण्याची नोटीस दिल्याच्या दिनांकापर्यंत व्याज आकारण्यात येऊ नये .

(ड) उपरोक्त परिच्छेद क्र. २ व ३ बाबतीत म्हणजेच शर्तभंग/ अनधिकृत हस्तांतरण नियमानुकूल करणे व जमीन कब्जेहक्काने देणे या पर्यायातील तरतूदी या आदेशाच्या दिनांकापासून फक्त २ वर्षांपर्यंतच लागू राहतील. तद्नंतर प्रचलित धोरणानुसार कार्यवाही करण्यात येईल.

४. भाडेपट्ट्याने जमीन धारण करणेबाबत :-

भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करण्याबाबतचे यापूर्वीचे अमरावती व नागपूर विभागासाठी निर्गमित केलेले शासन निर्णय क्र. महसूल व वन विभाग, क्र. एलएनडी-४९८१/१४७०७/ग-८ दि. ११/१/१९८३ व शासन निर्णय क्र. महसूल व वन विभाग, क्र. एलएनडी-४९७७/४०५/प्र.क्र.१७३/ग-८ दि.२८/१/१९८३ निरसित करण्यात येत आहेत. ज्या भाडेपट्टाधारकांना कब्जेहक्काच्याऐवजी भाडेपट्ट्यानेच जमीन धारण करणे सुरु ठेवावयाचे आहे त्यांचेबाबतीत पुढीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी.

(अ) मुदत संपलेल्या सर्व भाडेपट्टाधारकांकडून सुधारीत भूईभाडे , भाडेपट्टा ज्या दिनांकास संपलेला आहे त्या दिनांकापासून या प्रकरणातील आदेश काढण्यात येतील त्या दिनांकापर्यंत, ज्या वर्षी भाडेपट्टा संपला त्यावर्षाच्या वार्षिक भाडेपट्ट्याच्या रकमेत प्रतिवर्षी ४ % वाढ करण्यात यावी. आणि या आदेशांच्या दिनांकापर्यंत थकीत भाडेपट्ट्याची परीगणना करावी आणि सदर थकीत भाडेपट्ट्याची रक्कम सद्यःस्थितीत ताबा असणाऱ्या व्यक्तीकडून वसूल करावी. सदरची रक्कम अदा करण्याबाबत भाडेपट्टाधारकाला रितसर नोटीस देईपर्यंत कोणतेही व्याज आकारण्यात येवू नये. तद्नंतर सदर जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण ३० वर्षांच्या कालावधीसाठी करण्यात यावे आणि अशा प्रकारे नुतनीकरण करतांना :-

मुद्रा	जमीन सद्यःस्थितीत निवासी प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत आहे	जमीन सद्यःस्थितीत वाणिज्यिक / औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत आहे	जमीन सद्यःस्थितीत शैक्षणिक / धर्मादाय प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत आहे
जमीन भाडेपट्ट्याने देणे	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या २०% रकमेवर प्राईम लेंडींग रेट इतका वार्षिक भाडेपट्टा	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या २५% रकमेवर प्राईम लेंडींग रेट इतका वार्षिक भाडेपट्टा	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या १०% रकमेवर प्राईम लेंडींग रेट इतका वार्षिक भाडेपट्टा

(ब) अशाप्रकारे भाडेपट्ट्याने जमीन धारण करणाऱ्या व्यक्तित्वाचा सदरची जमीन उपरोक्त परिच्छेद ३ मधील तरतुदीनुसार कब्जेहक्काची रक्कम भरून भविष्यात (तथापि, या आदेशाच्या दिनांकापासून २ वर्षांपर्यन्त) जमीन कब्जेहक्काने घेऊ शकतील यासाठी जमीन कब्जेहक्काने मंजूर करण्याच्या तारखेपर्यंत उपरोक्त परिच्छेद ४(अ) नुसार भाडेपट्टा आकारण्यात यावा व जमीन कब्जेहक्काने मंजूर करण्यात यावी.

(क) ज्या भाडेपट्टाधारकांनी संयुक्त वापर जसे निवासी, वाणिज्यिक, सामाजिक, शैक्षणिक वापर केला आहे, त्यासाठी जेवढे क्षेत्र प्रत्यक्ष ज्या प्रयोजनासाठी वापरले आहे, त्यासाठी, अनुज्ञेय चटईक्षेत्र निर्देशांकानुसार जेवढी जमीन वापरात आणली असेल त्या-त्या प्रयोजनासाठी त्या-त्या प्रमाणात वरील परिच्छेद २ व ३ प्रमाणे कब्जेहक्काची रक्कम आणि परिच्छेद ४ नुसार भाडेपट्ट्याची रक्कम आकारावी.

(ड) भाडेपट्ट्याच्या दरात दर १० वर्षांनी तत्कालीन बाजारमुल्याच्या आधारे उक्त (अ) मधील तरतुदीनुसार भाडेपट्टा आकारून भाडेपट्ट्याच्या दरात सुधारणा करण्यात यावी.

५. यापुढील हस्तांतरणाबाबत / प्रयोजनातील बदलाबाबत:-

(अ) उपरोक्तप्रमाणे परिच्छेद २ किंवा परिच्छेद ३ नुसार कार्यवाही करून शर्तभंग किंवा प्रयोजनातील बदल नियमित करून जमिनीचा भाडेपट्टा नवीन व्यक्तीच्या नावे नियमानुकूल केल्यानंतर किंवा कोणतेही हस्तांतरण न झालेल्या परिस्थितीत जमीन मूळ व्यक्तीच्या नावे असल्यास अथवा उपरोक्त परिच्छेद ३ व परिच्छेद ४ अन्वये कब्जेहक्काने किंवा भाडेपट्ट्याने जमीन मंजूर झाल्यानंतर यापुढे होणाऱ्या प्रत्येक विक्री / हस्तांतरणासाठी किंवा प्रयोजनातील बदलासाठी परवानगी देताना त्याचप्रमाणे यापुढे होणारे अनधिकृत हस्तांतरण / विक्री नियमित करताना किंवा प्रयोजनातील बदल नियमित करताना पुढीलप्रमाणे अनर्जित रक्कम वसूल करावी :-

मुद्दा	जमीन सद्यःस्थितीत निवासी प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत आहे	जमीन सद्यःस्थितीत वाणिज्यिक / औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत आहे	जमीन सद्यःस्थितीत शैक्षणिक / धर्मादाय प्रयोजनासाठी वापरण्यात येत आहे
यापुढे विक्री / हस्तांतरण किंवा प्रयोजनातील बदल (प्रत्येक वेळी)	पूर्वपरवानगी देणे	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या २०% अनर्जित रक्कम (केवळ हस्तांतरणाच्या बाबतीत)	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या १०% अनर्जित रक्कम
	पूर्वपरवानगी न घेता झालेले हस्तांतरण/ प्रयोजनातील बदल नियमित करणे	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या ४०% अनर्जित रक्कम (केवळ हस्तांतरणाच्या बाबतीत)	जमिनीच्या प्रचलित बाजारमुल्याच्या २०% अनर्जित रक्कम

(ब) या परिच्छेदातील तरतूदी या महाराष्ट्र राज्यासाठी शर्तभंगाबाबतचे सुधारीत धोरण अस्तित्वात येईपर्यन्त लागू राहतील आणि सुधारीत धोरण अस्तित्वात आल्यानंतर त्या धोरणातील तरतूदीनुसार कार्यवाही करण्यात यावी.

(क) उपरोक्त तरतूदीनुसार भाडेपट्ट्याने मंजूर केलेली जमीन विक्री/ हस्तांतरीत केल्यानंतर सदर जमीनीचा खरेदीदार हा भाडेपट्ट्यानेच जमीन धारण करील तसेच कब्जेहक्काने मंजूर केलेली जमीन विक्री/ हस्तांतरीत केल्यानंतर सदर जमीनीचा खरेदीदार हा **भोगवटादार वर्ग-२** या संवर्गात जमीन धारण करील.

६. वरील सर्व प्रयोजनासाठी जमिनीची चालू बाजारभावाची किंमत **शीघ्र सिध्द गणकाच्या** (रेडी रेकनर) आधारे निश्चित करण्यात यावी त्यासाठी विकसित जमिनीचा दर (सदर दरामध्ये जमिनीवरील इमल्याची किंमत विचारात घेण्यात येवू नये, त्यामुळे सदर जमिनीचा दर निव्वळ मोकळ्या जमिनीच्या दरापेक्षा कमी असेल) विचारात घ्यावा.

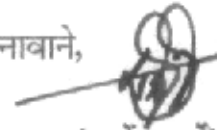
७. शासनाच्या या निर्णयानुसार जमीन कब्जेहक्काने देणे अथवा यथास्थिती जमिनीच्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करणे याबाबतचे अधिकार **जिल्हाधिकारी यांना प्रदान करण्यात येत आहेत.**

८. यासंदर्भात उपरोक्त परिच्छेद २, ३, ४ व ५ प्रमाणे कार्यवाही करतांना, संबंधित भाडेपट्टाधारकाच्या विनंतीनुसार योग्य ती शहानिशा करून संबंधित व्यक्तीस जिल्हाधिकारी यांनी नियमानुसार भरणा करावयाच्या रकमेची परिगणना करून सदर रक्कम भरणा करण्यास संबंधितास कळवावे आणि संबंधिताने त्याबाबतच्या चलनाची प्रत उपलब्ध करून दिल्यास तदनुषंगाने आवश्यक ते आदेश जिल्हाधिकारी यांनी निर्गमित करावेत.

प्रस्तुतचा शासन निर्णय वित्त विभागाने त्यांच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र.२६७/०७/व्यय-९ दि.६.६.२००७ अन्वये दिलेल्या सहमतीस अनुलक्षून निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय शासनाच्या संकेतस्थळावर (www.maharashtra.gov.in) उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संगणक संकेतांक क्रमांक २००७०६१९१२४११७००१ आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,



(राजेंद्र सुर्ते)

उप सचिव

महसूल व वन विभाग

प्रत:-

- १) विभागीय आयुक्त, नागपूर विभाग, नागपूर.
- २) विभागीय आयुक्त, अमरावती विभाग, अमरावती
- ३) जिल्हाधिकारी वर्धा, नागपूर, भंडारा, गोंदिया, चंद्रपूर, गडचिरोली, बुलढाणा, अकोला, वाशीम, अमरावती, यवतमाळ.
- ४) महालेखापाल - २, महाराष्ट्र राज्य, (लेखा परीक्षा), नागपूर.
- ५) महालेखापाल - २, महाराष्ट्र राज्य (लेखा व अनुज्ञेयता), नागपूर.
- ६) नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई
- ७) वित्त विभाग, (व्यय-९), मंत्रालय, मुंबई.
- ८) निवडनस्ती, ज-८ कार्यासन, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.