

नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन)
निरसन अधिनियम, १९९९

मा. सर्वोच्च न्यायालयासमोरील सिव्हील अपिल
क्र.५५८/२०१७ मधील निर्णय व त्यावरील
कार्यवाही.

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग

शासन निर्णय क्रमांक: नाजक २०१८/प्र.क्र. ५१/नाजकधा-१

हुतात्मा राजगुरु चौक, मादाम कामा मार्ग,

मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२

दिनांक :- ०१ ऑगस्ट, २०१९

संदर्भ:-

- १) शासन निर्णय क्र. नाजक २०१७/प्र. क्र. ६३/नाजकधा-२, दि.१६.०६.२०१७.
- २) रिट याचिका क्र.९८७२/२०१० मधील मा.उच्च न्यायालयाचे दि.०३.०९.२०१४ चे आदेश
- ३) द्विसदस्यीय समितीचा दि.९.८.२०१८ रोजीचा अहवाल.
- ४) मा. सर्वोच्च न्यायालयासमोरील सि.अ.क्र.५५८/२०१७ मधील दि.०२.०७.२०१९ रोजीचे आदेश.

प्रस्तावना :-

केंद्र शासनाने नागरी जमीन (कमाल धारणा व विनियमन) अधिनियम, १९७६ हा अधिनियम नाजकधा निरसन अधिनियम, १९९९ अन्वये निरसित केला असून, उक्त निरसन अधिनियमान्वये विविध प्रयोजनासाठीचे कलम २० खालील सुटीचे आदेश (Exemption orders), त्याखालील कार्यवाही आणि नाजकधा कलम १०(३) व १०(५) अन्वये संपादित केलेल्या जमिनींवरील कार्यवाही संरक्षित आहे. राज्य शासनाने सदरचा निरसन अधिनियम दि.२९.११.२००७ रोजी स्विकारला आहे.

२. उक्त निरसन अधिनियमातील संरक्षित तरतुदी मा. उच्च न्यायालयाच्या पूर्ण पीठासमोर आवाहनित झाल्याच्या पार्श्वभूमीवर मा. न्यायालयाने रिट याचिका क्र.९८७२/२०१० (महाराष्ट्र चेंबर ऑफ हौसिंग इंडस्ट्रीज विरुद्ध महाराष्ट्र शासन व इतर) मध्ये दि.३.९.२०१४ रोजी नाजकधा कलम २० खालील सुटीचे आदेश व त्याखालील कार्यवाही संरक्षित असल्याचा व सुटीच्या आदेशान्वये विविध क्षेत्रावर मंजूर केलेल्या योजना राबविणे संबंधित योजनाधारकावर बंधनकारक असल्याचा निर्णय दिला आहे. सदर आदेशाला महाराष्ट्र चेंबर ऑफ हौसिंग इंडस्ट्रीज व इतर यांचेकडून मा. सर्वोच्च न्यायालयामध्ये विशेष अनुमती याचिका क्र.२९००६/२०१४ व इतर याचिकांद्वारे आव्हान देण्यात आले. यामध्ये मा. सर्वोच्च न्यायालयाने दि.१०.११.२०१४ रोजीच्या अंतरिम आदेशानुसार योजनाधारकाविरुद्ध कोणतीही कठोर भूमिका (No coercive action) न घेण्याचे निदेश दिले होते.

३. या पार्श्वभूमीवर योजनाधारक कलम २० खालील सुटीच्या आदेशामधील अटी व शर्तीनुसार योजना राबविण्यास उत्सुक नसणे, सूट देण्यात आलेल्या जमिनीबाबत सर्वसमावेशक धोरण आखण्यासाठी शासनास निवेदने प्राप्त झालेली असणे तसेच सुटीच्या क्षेत्रावर बांधण्यात आलेल्या इमारतींच्या पुनर्विकासास मान्यता देण्याची होत असलेली मागणी या बाबी विचारात घेऊन, शासनाने महाराष्ट्र विधानमंडळाच्या सन २०१६ च्या पावसाळी अधिवेशनामध्ये चर्चेत दिलेल्या आश्वासनानुसार रखडलेल्या योजना पूर्ण करण्यासाठी आणि सुटीच्या आदेशाखालील जमिनी विकसनासाठी उपलब्ध होण्याकरीता उपाययोजना सुचविण्यासाठी श्री.बी.एन.श्रीकृष्ण, सेवानिवृत्त न्यायमूर्ती, मा.सर्वोच्च न्यायालय व श्री.बी.एन.मखिजा, सेवानिवृत्त सचिव, महाराष्ट्र शासन यांची द्विसदस्यीय समिती दि.१६.६.२०१७ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये गठीत केली.

४. सदर समितीने विविध वर्तमानपत्रांमधून जाहिरातीद्वारे या विषयांबाबत विविध संस्था/व्यक्ती यांच्याकडील मते जाणून घेतली. याबाबत समितीकडे प्राप्त झालेली निवेदने, नाजकधा विषयाबाबतचे विविध न्यायनिर्णय, शासन कार्यपद्धती तसेच योजनांच्या अंमलबजावणीमधील विविध अडचणी व त्याबाबत करावयाच्या संभाव्य उपाययोजना या सर्व बाबींचा विचार करुन दि.९.८.२०१८ रोजी सादर केलेल्या शिफारशीवर दि.१८.११.२०१८ रोजीच्या राज्य मंत्रीमंडळ बैठकीत चर्चा होऊन समितीच्या शिफारशी तत्त्वतः स्विकारण्याबाबत तसेच समितीच्या शिफारशी व शासनाची भूमिका मा. सर्वोच्च न्यायालयासमोर दाखल करुन मा. न्यायालयाच्या निदेशानुसार पुढील कार्यवाही करण्याबाबत निर्णय घेण्यात आला.

शासन निर्णय:-

१. प्रस्तुत प्रकरणी द्विसदस्यीय समितीने केलेल्या शिफारशी, त्याबाबतची शासनाची भूमिका व Consent Terms मा. सर्वोच्च न्यायालयासमोर सिव्हील अपिल क्र.५५८/२०१७ मध्ये सादर करण्यात आल्या. सदर सर्व बाबी विचारात घेऊन सिव्हील अपिल क्र.५५८/२०१७ व त्यामध्ये दाखल आय.ए.क्र.१९७०६/२०१९, ९२३५७/२०१९ व ३६२५७/२०१७ निकाली काढतांना मा. सर्वोच्च न्यायालयाने दि.०२.०७.२०१९ रोजी द्विसदस्यीय समितीने शासनास सादर केलेल्या शिफारशीनुसार कार्यवाही करण्यास अनुमती दिली आहे. यास्तव उक्त शिफारशी व मा.सर्वोच्च न्यायालयाचे आदेश विचारात घेऊन, नाजकधा कलम २० अन्वये विविध प्रयोजनार्थ सूट देण्यात आलेल्या योजनेखालील क्षेत्राचा विकास करण्यासाठी शासन पुढीलप्रमाणे निर्णय घेत आहे:-

अ. नाजकधा अधिनियमाच्या कलम २० खालील आदेशामध्ये गृहबांधणी, तळेगाव-दाभाडे भूखंड विकास योजना, शेती, पशुपालन, बाग आदी प्रयोजनार्थ सूट दिलेली आहे, अशा आदेशामध्ये

- नमूद एकूण क्षेत्रासाठी (कोणत्याही वजावटीशिवाय आदेशामध्ये नमूद असलेले महत्तम क्षेत्र) प्रचलित वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील दराच्या १०% दराने येणारे अधिमूल्य एकरकमी आकारून असे क्षेत्र रहिवास प्रयोजनार्थ विकसनासाठी योजनाधारकास उपलब्ध करून देण्यास मान्यता देण्यात येत आहे. तथापि, अशा मूळ क्षेत्राच्या विकसनामधून निर्माण होणाऱ्या सदनिकांचे आकारमान कोणत्याही परिस्थितीत ८० चौ.मी. चटई क्षेत्राच्या मर्यादेतच असेल.
- ब. नाजकधा अधिनियमाच्या कलम २० अन्वये औद्योगिक प्रयोजनार्थ सूट देण्यात आलेल्या प्रकरणी सुटीच्या आदेशामध्ये नमूद एकूण क्षेत्रासाठी (कोणत्याही वजावटीशिवाय आदेशामध्ये नमूद असलेले महत्तम क्षेत्र) प्रचलित वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील दराच्या १५% दराने येणारे अधिमूल्य एकरकमी आकारून असे क्षेत्र संबंधीत विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार विकसनासाठी योजनाधारकास उपलब्ध करून देण्यात येत आहे.
- क. नाजकधा अधिनियमांतर्गत ज्या जमिनींना सजावटीच्या बगीच्यासाठी, ओपन टू स्काय व इतर प्रयोजनासाठी सूट देण्यात आली आहे व अशा जमिनी कालांतराने प्रचलित विकास आराखड्यानुसार रहिवास विभागामध्ये समाविष्ट झाल्या आहेत, अशा जमिनीही गृहनिर्मातीसाठी उपलब्ध होण्याकरीता अशा जमिनीच्या सुटीच्या आदेशामध्ये नमूद नमूद एकूण क्षेत्रासाठी (कोणत्याही वजावटीशिवाय आदेशामध्ये नमूद असलेले महत्तम क्षेत्र) प्रचलित वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यामधील दराच्या २.५% दराने येणारे अधिमूल्य एकरकमी आकारून असे क्षेत्र विकसनासाठी उपलब्ध करून देण्यात येत आहे. तथापि, अशा जमिनींचा चटई क्षेत्र निर्देशांक यापूर्वी वापरण्यात आलेला नसेल तर अशा जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यामध्ये नमूद दराच्या १०% एवढे एकरकमी अधिमूल्य योजनाधारकाकडून वसूल करण्यात यावे.
- ड. नाजकधा अधिनियम, १९७६ चे कलम २० अन्वये गृहबांधणी प्रयोजनार्थ सूट देण्यात आलेल्या जमिनीवर योजनाधारकाने योजनेच्या अटी व शर्तीनुसार इमारतीचे बांधकाम पूर्ण केल्यानंतर अशा इमारतीमधील रहिवाश्यांनी नोंदणीकृत सहकारी संस्था स्थापन केल्या आहेत. अशा गृहनिर्माण संस्थांच्या इमारती आता जीर्ण झाल्या असतील तर अशा इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी सूट देण्यात आलेल्या आदेशामधील एकूण जमिनीच्या वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यामध्ये नमूद दराच्या २.५% दराने येणारे अधिमूल्य एकरकमी आकारून अशा इमारतींच्या पुनर्विकासास परवानगी देण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

२. नाजकधा कलम २० अन्वये विहीत प्रयोजनार्थ सूट देण्यात आलेल्या जमीनींचा विकास करून तसेच शासनजमा होणाऱ्या अधिमूल्यामधून लघु व मध्यम उत्पन्न गटामधील जनतेसाठी मोठ्या प्रमाणात घरांचा साठा निर्माण करण्याच्या उद्देशाने सदर योजना राबविण्यात येत असल्याने या योजनेच्या प्रभावी व परिणामकारक अंमलबजावणीसाठी खालीलप्रमाणे अटी व शर्ती विहीत करण्यात येत आहेत:-

- i) सदर योजनेचा लाभ घेण्याकरिता नाजकधा कलम २० अन्वये सूट देण्यात आलेल्या जमिनींचा विकास करण्यासाठी योजनाधारक / योजनाधारकाने वैध कागदपत्रांच्या आधारे प्राधिकृत केलेल्या विकासक / व्यक्ती यांनी कलम २० खालील सुटीच्या आदेशाच्या स्वसाक्षांकीत प्रतीसह संबंधित जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी कार्यालयाकडे अर्ज सादर करावा.
- ii) नाजकधा कलम २० खालील सूटीच्या आदेशातील सूटीचे प्रयोजन विचारात घेऊन उपरोक्त परिच्छेद क्र.१ मधील अ, ब, क व ड मध्ये नमूद केल्यानुसार योजनेखालील एकूण क्षेत्राच्या (कोणत्याही वजावटीशिवाय नमूद असलेले महत्तम क्षेत्र) विशिष्ट टक्केवारीनुसार प्रचलित बाजारमुल्य दर तक्त्यामधील दर विचारात घेऊन वसूल करावयाचे अधिमुल्य परिगणीत (कोणत्याही वजावटीशिवाय आदेशामध्ये नमूद असलेले महत्तम क्षेत्र X चालू शिघ्रसिध्द गणकाचा २.५%, १०% अथवा १५% यापैकी दर) करून असे अधिमुल्य शासनाने निश्चित केलेल्या लेखाशीर्षाखाली शासकीय कोषागारात भरणा करण्यासाठी अर्जदारास अर्ज प्राप्त झाल्यापासून ३० दिवसांच्या कालावधीत कळविण्यात यावे.
- iii) तसेच अशा प्रकरणी नाजकधा कलम २० अन्वये मंजूर करण्यात आलेल्या भूखंड विकास व गृहबांधणी योजनांबाबत शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार देय असणाऱ्या मुदतवाढीच्या (दंडात्मक) रकमा योजनाधारक / योजनाधारकाचे विकासक यांचेकडून ते विकसित करत असलेल्या क्षेत्राच्या मर्यादेत एकरकमी वसूल करण्यात यावी.
- iv) नाजकधा कलम २० अन्वये सूट देण्यात आलेले एकूण क्षेत्र (कोणत्याही वजावटीशिवाय आदेशामध्ये नमूद असलेले महत्तम क्षेत्र) विचारात घेवून अर्जदारास ज्या प्रमाणात क्षेत्राचा विकास करावयाचा आहे, त्याप्रमाणात एकरकमी अधिमुल्य जमा करण्यात आल्यानंतर अशा क्षेत्राचा विकास करण्यास परवानगी देण्यात यावी आणि केवळ तेवढ्याच जमिनीच्या इतर हक्कातील नोंदी कमी करण्यात याव्यात. उर्वरित क्षेत्रासाठी त्या-त्या वेळच्या शिघ्र सिध्द गणकानुसार अधिमुल्य वसूल करून अधिमूल्याची रक्कम जमा करण्याच्या प्रमाणात अशा जमिनीच्या इतर हक्कातील नोंदी कमी करण्यात याव्यात.

- v) संबंधित अर्जदाराने असे अधिमूल्य शासकीय कोषागारात भरणा केल्याबाबतच्या चलनाची मूळ प्रत संबंधित जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी कार्यालयाकडे सादर केल्यानंतर अशा क्षेत्रासाठी गृहबांधणी, भूखंड विकास, शेती, पशुपालन, बाग, इत्यादी प्रयोजनार्थ सूट देण्यात आलेल्या जमिनीच्या अधिकार अभिलेखामध्ये घेण्यात आलेली, "नाजकधा कलम २० खालील क्षेत्र व हस्तांतरणास प्रतिबंध" ही नोंद कमी करण्याबाबत आवश्यक कार्यवाही करण्यात यावी. तथापि, अशा क्षेत्रावर लघु / मध्यम आकारमानाच्या सदनिका बांधणे अपेक्षित असल्याने, "८० चौ.मी. चटई क्षेत्राच्या मर्यादेत सदनिका बांधण्यासाठीचे क्षेत्र" अशी नोंद घेण्यात यावी.
- vi) उपरोक्त परिच्छेद क्र.१ मध्ये नमूद केल्यानुसार शासन अधिमूल्याची रक्कम भरणा करून जमीनीचा विकास करताना अशा जमीनीवर असणारी विविध आरक्षणे संबंधित नियोजन प्राधिकरणाच्या मंजूर विकास आराखड्यानुसार तसेच विकास नियंत्रण नियमावलीनुसार विकसित करणे अर्जदारांवर प्रचलित कार्यपद्धतीनुसार बंधनकारक राहिल.
- vii) सदर योजनेचा लाभ घेतांना गृहबांधणी/ तळेगाव-दाभाडे भूखंड विकास योजना /अन्य योजनांमधून शासनास यापूर्वी हस्तांतरीत झालेले बांधीव क्षेत्र वा शासनदेय क्षेत्र परत देता येणार नाही वा अशा विनंतीचा कोणत्याही परिस्थितीत विचार करण्यात येऊ नये.
- viii) उपरोक्त नमूदप्रमाणे विहित कालमर्यादेमध्ये कार्यवाही करणे अपेक्षित असल्याने महाराष्ट्र शासकीय कर्मचाऱ्यांच्या बदल्यांचे विनियमन आणि शासकीय कर्तव्ये पार पाडताना होणाऱ्या विलंबास प्रतिबंध अधिनियम, २००५ च्या प्रकरण ३ मधील शासकीय कामकाज पार पाडण्याकरिता कालमर्यादेबाबत विहित केलेल्या तरतूदी लागू राहतील.
- ix) सदर शासन निर्णयानुसार निश्चित केलेले विशिष्ट अधिमूल्य आकारल्यानंतर विकासासाठी उपलब्ध होणाऱ्या क्षेत्राच्या विकासास परवानगी देताना संबंधित नियोजन प्राधिकरणाचे प्रमुख यांनी या शासन निर्णयातील तरतूदीनुसार कमाल ८० चौ.मी. आकारमानाच्या सदनिका बांधण्याची अट बांधकाम परवानगी प्रमाणपत्रामध्ये स्पष्ट नमूद करण्याबाबत आवश्यक ती दक्षता घ्यावी आणि अशा इमारतीस भोगवटा प्रमाणपत्र (ओ.सी.) देताना त्याबाबतची खातरजमा करावी.
- x) योजनाधारकास नाजकधा कलम २० अन्वये सूट देण्यात आलेल्या क्षेत्राचा सूटीच्या आदेशातील अटी व शर्तीनुसार विकास करावयाचा असल्यास सदर शासन निर्णयाचा कोणताही प्रत्यवाय असणार नाही. तसेच त्याकरीता नाजकधा कलम २० च्या योजनेच्या आदेशामधील अटी व शर्ती कायम राहतील.

- xi) जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी यांनी नाजकधा कलम २० अन्वये विविध प्रयोजनार्थ सुट देण्यात आलेल्या योजनांची प्रयोजननिहाय यादी संकेतस्थळावर प्रसिद्ध करावी तसेच नाजकधा निरसन अधिनियमाच्या पार्श्वभूमीवर कार्यालयातील अभिलेखांचे व्यवस्थापन विहित पद्धतीनुसार करावे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१९०८०२१२१३१०१६२५ असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(श्रीराम यादव)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

- १) मा.राज्यपालांचे सचिव, राजभवन, मुंबई.
- २) मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मुख्यमंत्र्यांचे सचिवालय, मंत्रालय, मुंबई.
- ३) मा.सर्व मंत्री / राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ४) मा.मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ५) मा.अपर मुख्य सचिव / मा.प्रधान सचिव सर्व मंत्रालयीन विभाग, मुंबई
- ६) मा.प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ७) मा.प्रधान सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ८) मा.प्रधान सचिव /सचिव, वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ९) विभागीय आयुक्त, कोकण, पुणे, नाशिक, नागपूर.
- १०) जिल्हाधिकारी व सक्षम प्राधिकारी, बृहन्मुंबई, ठाणे, उल्हासनगर, पुणे, नागपूर, सांगली, सोलापूर, नाशिक, कोल्हापूर नागरी समुह.
- ११) महानगरपालिका आयुक्त, बृहन्मुंबई, ठाणे, उल्हासनगर, मिरा-भाईंदर, कल्याण-डोंबिवली, भिवंडी, पुणे, नागपूर, सांगली-मिरज-कुपवाड, सोलापूर, नाशिक, कोल्हापूर.
- १२) सर्व सह सचिव, उप सचिव, अवर सचिव, कक्ष अधिकारी, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १३) निवडनस्ती (नाजकधा-१,२,३), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.