

PRESIDENT
Domnic Romell

IMMEDIATE PAST PRESIDENT
Boman Irani

PRESIDENT-ELECT
Ajay Ashar

STRATEGIC ADVISOR
Abhishek Lodha

SENIOR VICE PRESIDENTS
Parag Shah
Jayesh Shah
Sukhraj Nahar
Sandeep Raheja
Rasesh Kanakia

VICE PRESIDENTS
Bandish Ajmera
Shailesh Puranik
Pritam Chivukula
Amit Thacker
Jackbastian Nazareth

SECRETARY
Dhaval Ajmera

TREASURER
Nikunj Sanghavi

JOINT SECRETARIES
Tejas Vyas
Pratik Patel
Sunny Bijlani
Rushi Mehta

JOINT TREASURER
Gurminder Singh Seera

COMMITTEE MEMBERS
Shahid Balwa
Subodh Runwal
Parag Munot
Nainesh Shah
Mukesh Patel
Munish Doshi
Rajesh Prajapati
Shailesh Sanghvi
Parth Mehta
Harmohan Sahni
Jayvardhan Goenka
Umang Kuwadia
Prashant Khandelwal
Binitha Dalal
Ayushi Ashar
Samyag Shah
Ricardo Romell

SPECIAL ADVISORS
Ar. Hafeez Contractor
Adv. Parimal Shroff
Anuj Puri

STATISTICS AND RESEARCH
Dr. Adv. Harshul Savla

INVITEE MEMBERS
Rahul Sagar
Ramkrishna Raheja
Nishant Agarwal
Harsh Hiranandani
Ajay Nahar
Azim F. Tapia
Cherag Ramakrishnan
Vijay Lakhani
Jayesh Chauhan
Aditya Shah
Shraddha Goradia
Sudhanshu Agarwal
Hussain Lalani
Sahil Parikh
Aditya Mirchandani
Rushi Ajmera

YOUTH WING CONVENOR
Naman Shah

PROCUREMENT CONVENOR
Nimish Ajmera

WOMEN'S WING CHAIRPERSON
Sejal Goradia

प्रति,

१. मा. उपमुख्यामंत्री,

महाराष्ट्र शासन,
मंत्रालय, मुंबई.

२. मा. मंत्री (महसूल),

महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई.

3/7/23
लिपिक
उपमुख्यामंत्र्यांचे कार्यालय
महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२

3/7/2023
लिपिक
गृहसंवर्धन, दुग्धव्यवसाय विलस
यांचे कार्यालय, महाराष्ट्र शासन
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२

➤ मुंबई उपनगर जिल्ह्यामध्ये अनेक शासकीय जागा सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना भाडेपट्ट्याने किंवा भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकारावर प्रदान केलेल्या आहेत. समाजातील विविध घटकांना स्वस्तात घरे उपलब्ध व्हावी हा शासनाचा या मागील हेतू आहे. भाडेपट्ट्याने किंवा भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकाराने प्रदान केलेल्या जमिनीच्या हस्तांतरणावर काही निर्बंध असतात. मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील बहुसंख्य सोसायट्यांच्या इमारती आता जुन्या झाल्या आहेत व त्यांचा पुनर्विकास करणे आवश्यक आहे.

➤ अशा जुन्या सोसायट्यांचा पुनर्विकास करतांना अशा सोसायट्यांना अथवा अशा जमिनीचा विकास करतांना अन्य धारकांना जमिनीच्या मालकी अभावी कोणतीही समस्या उद्भवू नये या साठी शासनाने दि. ०८ मार्च २०१९ रोजीच्या शासन निर्णयाने भाडेपट्ट्याने अथवा भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकाराने धारण केलेल्या जमिनीचे रुपांतरण भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये करण्याकरीता नियम जाहीर केले. सदर नियमान्वये रुपांतरण अधिमूल्याचा भरणा करून उपरोक्त जमिनीचे वर्ग-१ मध्ये रुपांतरण करण्याची परवानगी देण्यात आली. (सुची क्रमांक १).

➤ सदर शासन निर्णयानुसार, सदर नियम राजपत्रात प्रसिध्द झाल्याच्या दिनांकापासून तीन वर्षांच्या कालावधीत (दि. ०७ मार्च २०२२ पर्यंत) आकारावयाची अधिमूल्याची रक्कम विहीत करण्यात आली व तीन वर्षांच्या कालावधीनंतर आकारावयाच्या अधिमूल्याची रक्कम देखील निश्चित करण्यात आली.

➤ सदर शासन निर्णयाची माहिती होऊन पुढील आवश्यक ती कार्यवाही करतांनाच सदर सवलतीच्या दराचा तीन वर्षांचा कालावधी (दि. ०७ मार्च २०२२ पर्यंतचा) संपुष्टात आला. त्यामुळे बहुसंख्य इच्छुक सोसायट्या तसेच वैयक्तिक लाभार्थी यांना सवलतीच्या दराचा लाभ मिळू शकला नाही व तीन वर्षांनंतरच्या दराने रुपांतरण अधिमूल्याचा भरणा करणे परवडणारे नसल्याने बहुसंख्य सोसायट्यांना सवलतीच्या दराने त्यांच्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरण करणे शक्य झाले नाही.

Maharashtra Chamber of Housing Industry

Maker Bhavan II, 4th Floor, 18, V. Thackersey Marg, New Marine Lines, Mumbai - 400 020.
Tel: 42121421, Fax: 4212 1411/407 Email: secretariat@mchi.net Website: www.mchi.net

CREDAI-MCHI CHAPTERS : THANE | KALYAN-DOMBIVLI | MIRA BHAYANDAR | RAIGAD | NAVI MUMBAI |
BHIWANDI | PALGHAR BOISAR | SHAHAPUR-MURBAD | URAN-DRONAGIRI |
VASAI VIRAR | ALIBAG | KARJAT-KHALAPUR-KHOPOLI | YOUTH NMR

- सदर बाब विचारात घेऊन सर्वच हौसींग सोसायटी मणील रहिवाशी यांनी सदर शासन निर्णयातील सवलतीच्या दराची मुदत वाढविण्यासाठी शासनास वारंवार विनंती केली. मुदतवाढ देण्यासाठी राज्य सरकारने ०८ मार्च २०१९ च्या नियमांमध्ये बदल करण्याचा प्रस्ताव दिला. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेच्या तरतुदीनुसार आणि विशेषतः कलम ३२९ नुसार, हरकती आणि सूचना मागवण्याच्या उद्देशाने सर्व नियम अगोदर प्रकाशित करणे आवश्यक आहे. या तरतुदीनुसार राज्य सरकारने ०५ जुलै २०२२ रोजी अधिसूचेद्वारे मुसदा नियम प्रकाशित केले. सूचना आणि हरकतींसाठी मांडण्यात आलेल्या मुसदा निमांनुसार, तीन वर्षे ते पांच वर्षांच्या कालावधीत सुधारणा करण्याचा एकमेव बदल प्रस्तावित होता. तथापि, जेव्हा सुधारित नियम प्रकाशित करण्याची अधिसूचना जारी केली गेली तेव्हा इतर अनेक जोड केल्या गेल्या आणि पूर्वी मंजूर केलेल्या लाभा हटवले गेले **(सुची क्रमांक २)**. उपरोक्त वस्तुस्थिती व विनंती विचारात घेऊन शासनाने दि. २७ मार्च २०२३ रोजीच्या अधिसूचनेन्वये उपरोक्त नियमांमध्ये सुधारणा करून सवलतीच्या दराचा ३ वर्षांचा कालावधी हा ५ वर्षांचा केला आहे. (म्हणजेच दि. ०८.०३.२०१९ ते ०७.०३.२०२४).
- मात्र उपरोक्त सुधारणा करतांना शासनाने मूळ दि. ०८.०३.२०१९ रोजीच्या अधिसूचनेत काही अन्य सुधारणाही केल्या आहेत. त्याचा गोषवारा खालीलप्रमाणे आहे. **(सुची क्रमांक ३)**.
१. सदर सुधारणांन्वये, शासकीय जमिनीचे रुपांतरण अधिमूल्य रक्कम रु. १ कोटीपेक्षा अधिक असेल तर अशा प्रकरणी राज्य शासनाची पूर्वमान्यता घेतल्याखेरीज जिल्हाधिकारी अशा जमिनींचे भोगवटादार वर्ग—१ मध्ये रुपांतरणाचे कोणतेही आदेश पारीत करू शकणार नाही. मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील जमिनींच्या किंमती विचारात होता बहुसंख्य प्रकरणी रुपांतरण अधिमूल्याची रक्कम रु. १ कोटीपेक्षा जास्त होणार असल्याने शासनाची पूर्वमान्यता आवश्यक राहिल. अशा प्रकरणी निष्कारण कालापव्यय होऊन त्या मध्येच सवलतीच्या दराचा सुधारीत कालावधी पुनश्च संपुष्टात येण्याची शक्यता आहे.
२. सदर सुधारणांन्वये, मूळ मंजूर प्रयोजनासाठीचा प्रत्यक्ष वापर सुरू केल्याच्या दिनांकापासून **५ वर्षांचा कालावधी पूर्ण झाल्याखेरीज** जिल्हाधिकारी, अशा जमिनींचे भोगवटादार वर्ग—१ मध्ये रुपांतरणाचे कोणतेही आदेश पारीत करू शणार नाही. वास्तविक, भोगवटादार वर्ग—२ व भाडेपट्ट्याने शासकीय जमीन धारण करणाऱ्यांना एकरकमी रुपांतरण अधिमूल्य घेऊन मालकी हक्क प्रदान करण्याच्या हेतूनेच शासनाने सदर योजना प्रसिध्द केली आहे. काही प्रकरणी विशिष्ट अडचणींमुळे (सी.आर.झेड. विकास आराखड्यातील बदल इ.) मूळ मंजूर प्रयोजनासाठी बांधकाम मुदतवाढ मिळूनही वापर होऊ शकलेला नाही. त्यामुळे आता भोगवटादार वर्ग—१ मध्ये रुपांतरण करतांना मुळ मंजूर प्रयोजनासाठी वापर करणे व त्यानंतर पुन्हा ५ वर्ष थांबणे ह्या अटी अन्यायकारक आहे. काही प्रकरणात तर शासनानेच प्रदानानंतर वापरातील बदलाची परवानगी दिलेली आहे व दरम्यानच्या कालावधीत ही योजना प्रसिध्द झाली आहे. त्यामुळे वापरातील बदलाला शासनानेच मान्यता दिली असतांना त्या प्रकरणातही मूळ मंजूर प्रयोजनासाठी वापर करण्याची व त्यानंतर पुन्हा ५ वर्ष थांबण्याची अट केवळ अव्यावहारीक नसून अन्यायकारक आहे.

३. सदर सुधारणांन्वये, अधिमूल्याची रक्कम समायोजित करण्याबाबतचा नियम ४ वगळण्यात आला आहे. वास्तविक काही प्रकरणांमध्ये शासनानेच धारणाधिकार कायम ठेवून व अधिमूल्याची रक्कम भरून घेऊन वापरातील बदलास परवानगी दिली आहे. अशा प्रकरणात जमीन धारकाने यापूर्वी भरलेली रक्कम रुपांतरण अधिमूल्यात समायोजित करण्याची तरतूद योग्य होती. आता सदर नियम वगळल्यामुळे जमीन धारकांना यापूर्वी वापरातील बदलासाठी भरणा केलेल्या रक्कमेची वजावट मिळणार नाही. त्यामुळे त्यांना नाहक भुर्दंड पडणार आहे व शासनाकडून एकाच परवानगीसाठी दुबार रक्कम आकारली जाणार आहे.
४. दि. ०८ मार्च २०१९ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार काही जमीन धारकांनी भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरण करण्यासाठी अर्ज दाखल करून कार्यवाही सुरु केली होती. मात्र त्यांच्या अर्जावर अंतिम निर्णय होण्यापूर्वीच सवलतीच्या दराचा कालावधी (दि. ०७ मार्च २०२२ पर्यंत) संपुष्टात आला आहे. त्यामुळे त्यांच्या अर्जावर कार्यवाही प्रलंबित आहे. दि. ०८ मार्च २०१९ रोजीच्या अधिसूचनेत दि. २७ मार्च २०२३ च्या अधिसूचनेतील उपरोक्त मुद्दा क्र. १, २, ३ मध्ये नमूद केलेले नियमांचा समावेश नव्हता त्यामुळे ज्या धारकांनी दि. ०८ मार्च २०१९ रोजीच्या अधिसूचनेनुसार भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरण करण्यासाठी अर्ज दाखल केले आहे व ज्यांचे अर्जावर जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून अंतिम निर्णय झालेला नाही त्या प्रकरणी हे नवीन नियम पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू करणे हे केवळ अन्यायकारक नसून बेकायदेशीर ठरते.
५. दि. २७ मार्च २०२३ रोजीची अधिसूचना प्रसिध्द करण्यापूर्वी शासनाने दि. ५.०७.२०२२ रोजी प्रारूप अधिसूचना प्रसिध्द केली होती. सदर प्रारूप अधिसूचना व अंतिम अधिसूचना यांची तुलना करता प्रारूप अधिसूचनेमध्ये नसलेल्या बाबींचा अंतिम अधिसूचनेमध्ये समावेश केल्याचे दिसून येते. सदर बाब कायदेशीरदृष्ट्या योग्य नाही यापूर्वी देखील शासनाचे अनेक निर्णय/परिपत्रक मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील व्यक्तींनी मा. उच्च न्यायालयात आव्हानित करून शासनास मागे घेण्यास/रद्द करण्यास भाग पाडले आहे. वर नमूद कायदेशीर त्रुटीमुळे सदर अधिसूचना न्यायालयात आव्हानित केल्यास शासनास बचाव करणे अवघड होणार आहे.

उपरोक्त सर्व बाबींचा विचार करता आपल्याला खालीलप्रमाणे विनंती करण्यात येत आहे.

१. दि. २७ मार्च २०२३ रोजीच्या अधिसूचनेतील मुद्दा क्र. २ $1\frac{1}{2}$ मधील नमूद बाब वगळता अन्य बाबी या भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरण करण्याविषयीच्या जिल्हाधिकारी कार्यालयातील प्रलंबित प्रकरणांना पूर्वलक्षी प्रभावाने लागू होणार नाही व प्रलंबित प्रकरणी दि. २७ मार्च २०२३ च्या अधिसूचनेतील केवळ सवलतीच्या दराचा कालावधी वाढविल्याची बाब सदर प्रलंबित प्रकरणे निर्णित करतांना विचारात घेण्यात यावी या विषयी सर्व जिल्हाधिकाऱ्यांना स्पष्ट निर्देश देण्यात यावे.

२. दि. २७ मार्च २०२३ च्या अधिसूचने नंतर नव्याने दाखल होणाऱ्या प्रकरणांबाबत जमीन धारकांना होणारा आर्थिक भुर्दंड टाळण्यासाठी रक्कम समायोजित करण्याचा नियम ४ पुनश्च लागू करण्यात यावा.
३. दि. २७ मार्च २०२३ च्या अधिसूचने नंतर नव्याने दाखल होणाऱ्या प्रकरणांबाबत 'मूळ मंजूर प्रयोजनासाठी प्रत्यक्ष वापर सुरु केल्याच्या दिनांकापासून ५ वर्षांचा कालावधी पूर्ण केल्यानंतरच अर्ज करण्याची अट काढून टाकण्यात यावी.
४. सर्वात महत्वाची वस्तुस्थिती अशी आहे की सुधारीत नियमांद्वारे जोडण्या आणि हटवण्याआणी, मसुदा नियमांचे कोणतेही पूर्व प्रकाशन नव्हते. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहितेच्या तरतुदीनुसार, पूर्व प्रकाशन, सल्लामसलत, सूचना आणि हरकती मागविल्याशिवाय अंतिम नियम प्रकाशित करता येणार नाहीत. केवळ या कारणास्तव, नियमांमधील जोडणी आणि वगळणे अत्यंत विचित्र आणि असंवैधानिक आहे.

२०१३ (६) MhLJ ७०३ मध्ये माननीय मुंबई उच्च न्यायालयाच्या प्रशांत घिरमकर विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य या प्रकरणातील निकालानुसार, राज्य सरकारने पूर्व प्रकाशन आणि सूचना हरकतींचा विचार न करता जारी केलेली कोणतीही अधिसूचना कायद्याने वाईट आहे. (सुची क्रमांक ४).

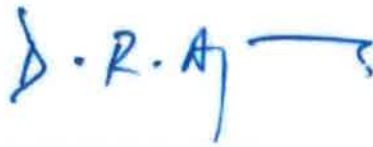
सदर अधिसूचनेचा मूळ उद्देश विचारात घेऊन येणाऱ्या बृहन्मुंबई महानगरपालिका व लोकसभा/विधानसभा निवडणुकांपूर्वी नागरीकांच्या मनातील असंतोष कमी करण्यासाठी तातडीने कार्यवाही करून आदेश निर्गमित करण्यास विनंती आहे.

आपले नम्र,

क्रेडाई-एमसीएचआय



Domnic Romell
अध्यक्ष



Dhaval Ajmera
सचिव