

विविध व्यक्ती, संस्था आणि कंपनी यांना विविध प्रयोजनार्थ कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनीवरील इमारत बांधकामासाठी मुदतवाढ देण्याबाबत धोरणात्मक निर्देश...

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-२०१६/प्र.क्र.२५४/ज-१

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

दिनांक : ०१ मार्च, २०१९

वाचा:-

१. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ चे कलम १३, २९, ३८ व ४०
२. महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम १९७१
३. शासन निर्णय, महसूल विभाग, क्र. एलएनडी-४८५७/ १६९१४६- AI, दिनांक २१.११.१९५७
४. शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-२०१६/प्र.क्र.२५४/ज-१, दिनांक ११ जानेवारी, २०१७

प्रस्तावना :-

स्वातंत्र्यपूर्व काळात तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ अस्तित्वात येण्यापूर्वी राज्यातील शासकीय जमिनी विविध व्यक्ती, संस्था अथवा कंपनी यांना विविध प्रयोजनार्थ कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने प्रदान करण्यात आलेल्या आहेत. तद्वतच महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम १९७१ मधील तरतूदीनुसार अशा शासकीय जमिनी विविध व्यक्ती, संस्था अथवा कंपनी यांना विविध प्रयोजनार्थ कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने वेळोवेळी प्रदान करण्यात आलेल्या आहेत. प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनींचा संबंधितांकडून शीघ्र गतीने वापर होऊन त्यातून राज्याचा सामाजिक व आर्थिक विकास व्हावा या उद्देशाने अशा शासकीय जमिनीवर इमारत बांधकाम करण्यासाठी कालावधी विहित करण्यात येतो.

महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे), नियम १९७१ च्या नियम ४१ मध्ये प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनीवरील बांधकामाबाबत पुढीलप्रमाणे तरतूद आहे:-

“जमीन मिळाल्याच्या तारखेपासून ३ वर्षांच्या आत (अथवा जिल्हाधिकारी परवानगी देईल अशी आणखी मुदत) प्रतिग्रहीता जमिनीवर भरीव व कायमस्वरुपाची इमारत उभारील. यात कसूर झाली तर, प्रतिग्रहीताकडून देण्यात आलेल्या भोगवटा किंमतीपेक्षा अधिक नसेल इतकी नुकसानभरपाई दिल्यानंतर ती जमीन परत घेतली जाण्यास पात्र असेल.”

या पार्श्वभूमीवर, महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम १९७१ मधील तरतूदीनुसार किंवा तत्पूर्वी विविध व्यक्ती, संस्था अथवा कंपनी यांना विविध प्रयोजनार्थ कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनींवरील इमारत बांधकामासाठी मुदतवाढ देण्याबाबत मंत्रीमंडळाच्या मान्यतेनंतर संदर्भाधीन दिनांक ११.०१.२०१७ च्या शासन निर्णयान्वये धोरणात्मक निर्देश देण्यात आलेले आहेत.

क्षेत्रीय स्तरावर सदर शासन निर्णयाची अंमलबजावणी करतांना बांधकाम मुदतवाढीच्या कालावधीसाठी आकारावयाच्या अधिमूल्याचा दर हा सर्वसामान्य व्यक्ती/संस्था यांना आर्थिक दृष्ट्या परवडणारा नसल्याबाबत आणि बांधकाम मुदतवाढीसाठी आकारण्यात आलेल्या अधिमूल्याचा दर कमी करण्याबाबत शासनास अनेक लोकप्रतिनिधी तसेच विविध व्यक्ती/संस्था यांच्या कडून निवेदने प्राप्त झाली आहेत. या सर्व बाबींचा विचार करुन विविध व्यक्ती, संस्था आणि कंपनी यांना विविध प्रयोजनार्थ कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनींवरील इमारत बांधकामासाठी मुदतवाढ देण्याच्या अनुषंगाने आकारावयाच्या अधिमूल्याचा दर सुधारीत करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. त्या अनुषंगाने मंत्रीमंडळाच्या दिनांक २०.०२.२०१९ च्या बैठकीतील निर्णयास अनुसरुन शासनाने खालील प्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

शासन निर्णय:-

१) संदर्भाधीन अनु.क्रमांक ४ येथे नमूद केलेला क्र.जमीन २०१६/प्र.क्र.२५४/ज-१, दिनांक ११ जानेवारी, २०१७ रोजीचा शासन निर्णय अधिक्रमित करण्यात येत आहे.

२) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ आणि महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे) नियम १९७१ मधील तरतूदीनुसार किंवा तत्पूर्वी विविध व्यक्ती, संस्था अथवा कंपनी यांना शासनाकडून विविध प्रयोजनार्थ कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनींवरील इमारत बांधकामासाठी मुदतवाढ देण्याकामी यापुढे खालीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यास या शासन निर्णयाद्वारे निर्देशित करण्यात येत आहे :-

(i) महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे), नियम १९७१ च्या नियम ४१ मधील तरतूदीस अनुलक्षून यापुढे कब्जाहक्काने / भाडेपट्ट्याने प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनींवरील बांधकामाबाबत जमीन प्रदानाच्या आदेशामध्ये जमिनीचा प्रत्यक्ष ताबा दिल्यापासून ३ वर्षांच्या आत इमारत बांधकाम पूर्ण करण्यात यावे अशी अट समाविष्ट करण्यात यावी.

(ii) संबंधित व्यक्ती/संस्था यांनी शासकीय जमीन प्रदान आदेशात नमूद केलेल्या कालावधीत इमारत बांधकाम पूर्ण न केल्यास, त्यांनी अशा इमारत बांधकामासाठी जिल्हाधिकारी यांच्याकडून मुदतवाढ प्राप्त करुन घेणे अनिवार्य राहिल. संबंधित जिल्हाधिकारी यांच्या स्तरावरुन अशी मुदतवाढ मंजूर करताना खालील नमूद दराप्रमाणे अधिमूल्य आकारण्यात यावे:-

अ.क्र.	बांधकाम मुदतवाढीचा कालावधी	मुदतवाढीसाठी आकारावयाच्या अधिमूल्याचा दर
१	मूळ मंजूर कालावधीनंतर प्रथम मुदतवाढ २ वर्षे	प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार संबंधित जमिनीच्या येणाऱ्या किंमतीच्या ०.५ % प्रतिवर्ष
२	द्वितीय मुदतवाढ २ वर्षे	प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार संबंधित जमिनीच्या येणाऱ्या किंमतीच्या १ % प्रतिवर्ष
३	तृतीय मुदतवाढ २ वर्षे	प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार संबंधित जमिनीच्या येणाऱ्या किंमतीच्या १.५ % प्रतिवर्ष
४	चौथी मुदतवाढ २ वर्षे	प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार संबंधित जमिनीच्या येणाऱ्या किंमतीच्या २ % प्रतिवर्ष
५	पाचवी मुदतवाढ २ वर्षे	प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार संबंधित जमिनीच्या येणाऱ्या किंमतीच्या २.५ % प्रतिवर्ष

बांधकाम मुदतवाढीस मान्यता देण्यास सक्षम प्राधिकारी हे संबंधित जिल्हयाचे जिल्हाधिकारी राहतील. मात्र, संबंधित अर्जदार व्यक्ती/संस्था यांनी जिल्हाधिकारी यांच्याकडे मुदतवाढीसाठी केलेल्या अर्जात नमूद केलेले कारण अर्जदार व्यक्ती / संस्था त्यांच्या आवाक्याबाहेरील अथवा हाताबाहेरील असल्याची जिल्हाधिकाऱ्यांची खात्री होत असल्यास तसे कारणांसह लेखी नमूद करून बांधकाम मुदतवाढीपोटी उक्त नमूद दरांच्या निम्मे दराने अधिमूल्य आकारण्यात यावे.

(iii) ज्या प्रकरणांमध्ये **एकूण मंजूर कालावधी** (म्हणजेच मूळ मंजूर कालावधी अधिक मंजूर मुदतवाढीचा कालावधी) संपुष्टात आल्यानंतर देखील संबंधित जमिनीवरील इमारतीचे बांधकाम नियोजन प्राधिकरणाच्या / सक्षम प्राधिकार्याच्या परवानगीने **सुरु होऊनही अर्धवट** असेल किंवा अशा बांधकामाचा पूर्णत्वाचा दाखला संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडून/सक्षम प्राधिकार्याकडून प्राप्त झालेला नसेल अशा प्रकरणी बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला प्राप्त होईपर्यंत किंवा अशा मिळकतीवर संबंधित स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडून पहिल्यांदा मालमत्ता कराची आकारणी होण्याच्या तारखेपर्यंत संबंधित व्यक्ती / संस्था यांना त्या-त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार संबंधित जमिनीच्या येणाऱ्या किंमतीच्या १% या दराने प्रतिवर्ष या प्रमाणे अधिमूल्य जिल्हाधिकाऱ्यांकडे भरणा करण्याच्या अटीवर मुदतवाढ अनुज्ञेय राहिल.

(iv) ज्या व्यक्ती अथवा संस्था जमीन प्रदान आदेशात बांधकामासाठी विहित केलेल्या मूळ कालावधीत किंवा मंजूर वाढीव कालावधीत/सदर कालावधी संपुष्टात येण्याच्या आत बांधकाम मुदतवाढीस अर्ज दाखल करणार नाहीत, अशा व्यक्ती अथवा संस्थांच्या बाबतीत मुदतवाढ अर्जाच्या विलंबापोटी प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार संबंधित जमिनीच्या येणाऱ्या किंमतीच्या ०.१ % इतके **विलंब शुल्क** देखील आकारण्यात यावे.

(v) वरीलप्रमाणे मुदतवाढ दिल्यानंतरही संबंधित नियोजन प्राधिकरणाकडून/सक्षम प्राधिकार्याकडून विकास परवानगी प्राप्त करून **बांधकाम सुरु करण्यात आले नाही**, तर अशी शासकीय जमीन आहे त्या परिस्थितीत महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम १९७१

च्या नियम ४१ प्रमाणे शासन जमा करण्यात यावी व प्रतिग्रहीताकडून देण्यात आलेल्या भोगवटा किंमतीपेक्षा अधिक नसेल इतकी नुकसान भरपाईची रक्कम त्यास प्रदान करण्यात यावी.

(vi) प्रस्तुत शासन निर्णय निर्गमित झाल्याच्या दिनांकास ज्या प्रकरणात इमारत बांधकाम संबंधित नियोजन प्राधिकरणाच्या/सक्षम प्राधिकार्याच्या परवानगीने **सुरु होऊनही पूर्ण झाले नसेल** आणि इमारत बांधकाम पूर्ण करण्यासाठी मूळ व मंजूर वाढीव कालावधी पूर्ण झाला असेल, अशा प्रकरणी संबंधित व्यक्ती अथवा संस्था यांना आणखी २ वर्षांची मुदतवाढ देण्याची विनंती जिल्हाधिकार्याकडे हे धोरण लागू झाल्यापासून ६ महिन्यात करता येईल. असा अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर प्रथम इमारत बांधकाम पूर्ण करण्यासाठीची विहित मुळ व मंजूर वाढीव मुदत संपलेल्या दिनांकापासून प्रस्तुत शासन निर्णयाच्या दिनांकापर्यंत **काल्पनिक मुदतवाढ (Notional extension of time)** ही **ज्या वर्षासाठी मुदतवाढ द्यावयाची आहे**, त्या वर्षाच्या संबंधित जमिनीच्या अकृषिक साऱ्याच्या १० पट इतकी रक्कम भरून देण्यात यावी व त्यापुढील दोन वर्षांपर्यंतची मुदतवाढ संबंधित जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार येणाऱ्या किंमतीच्या ०.५% या दराने प्रतिवर्ष **अधिमूल्य** आणि अशा किंमतीच्या ०.१% इतकी एक रकमी **विलंब शुल्क** आकारून व वसूल करून देण्यात यावी.

अशी मुदतवाढ दिल्यानंतर देखील जर बांधकाम पूर्ण झाले नाही तर, अशा बांधकामाचा पूर्णत्वाचा दाखला संबंधित नियोजित प्राधिकरणाकडून/सक्षम प्राधिकार्याकडून प्राप्त होईपर्यंत किंवा अशा मिळकतीवर संबंधित स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडून पहिल्यांदा मालमत्ता कराची आकारणी होण्याच्या तारखेपर्यंत संबंधित व्यक्ती अथवा संस्था यांना त्या त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार संबंधित जमिनीच्या येणाऱ्या किंमतीच्या १% प्रतिवर्ष याप्रमाणे अधिमूल्य जिल्हाधिकार्याकडे भरणा करण्याच्या अटीवर मुदतवाढ अनुज्ञेय राहिल.

(vii) प्रस्तुत शासन निर्णय निर्गमित झाल्याच्या दिनांकास ज्या प्रकरणात नियोजन प्राधिकरणाची/सक्षम प्राधिकार्याची मान्यता मिळवून इमारत **बांधकाम सुरुच झाले नसेल** आणि इमारत बांधकाम पूर्ण करण्यासाठी मूळ व मंजूर वाढीव कालावधी देखील पूर्ण झाला असेल, अशा प्रकरणी संबंधित व्यक्ती अथवा संस्था यांना आणखी २ वर्षांची शेवटची मुदतवाढ देण्याची विनंती जिल्हाधिकार्याकडे हे धोरण लागू झाल्यापासून ६ महिन्यात करता येईल. असा अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर प्रथम इमारत बांधकाम पूर्ण करण्यासाठीची विहित मुळ व मंजूर वाढीव मुदत संपलेल्या दिनांकापासून प्रस्तुत शासन निर्णयाच्या दिनांकापर्यंत **काल्पनिक मुदतवाढ (Notional extension of time)** ही **ज्या वर्षासाठी द्यावयाची आहे** त्या वर्षाच्या संबंधित जमिनीच्या अकृषिक साऱ्याच्या २० पट इतकी रक्कम वसूल करून देण्यात यावी. त्यापुढील दोन वर्षांपर्यंतची मुदतवाढ संबंधित जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार येणाऱ्या किंमतीच्या ०.५ % या दराने प्रतिवर्ष **अधिमूल्य** व अशा किंमतीच्या ०.१% इतके एकरकमी **विलंब शुल्क** आकारून व वसूल करून देण्यात यावी.

अशी मुदतवाढ दिल्यानंतर देखील जर बांधकाम **सुरु झाले नाही**, तर अशी शासकीय जमीन आहे त्यापरिस्थितीत उक्त नियम ४१ प्रमाणे शासन जमा करण्यात यावी व प्रतिग्रहीताकडून देण्यात आलेल्या भोगवटा किंमतीपेक्षा अधिक नसेल इतकी नुकसानभरपाईची रक्कम त्यास प्रदान करण्यात यावी.

मात्र अशी मुदतवाढ दिल्यानंतर जर सक्षम प्राधिकार्याची मान्यता घेऊन **बांधकाम सुरु झाले असेल** मात्र **बांधकाम पूर्ण झाले नाही**, तर अशा बांधकामाचा पूर्णत्वाचा दाखला संबंधित सक्षम प्राधिकार्याकडून प्राप्त होईपर्यंत किंवा अशा मिळकतीवर संबंधित स्थानिक स्वराज्य संस्थेकडून

पहिल्यांदा मालमत्ता कराची आकारणी होण्याच्या तारखेपर्यंत संबंधित व्यक्ती अथवा संस्था यांना त्या त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रानुसार संबंधित जमिनीच्या येणाऱ्या किंमतीच्या १% प्रतिवर्ष याप्रमाणे अधिमूल्य जिल्हाधिकार्याकडे भरणा करण्याच्या अटीवर मुदतवाढ अनुज्ञेय राहिल.

(viii) उक्त नमूद (v) व (vii) प्रमाणे ज्या प्रकरणी इमारत बांधकाम विहित मुदतीत सुरु न झाल्यामुळे संबंधित शासकीय जमीन शासन जमा करण्याचे आदेश काढण्यात आले असतील, अशा प्रकरणी संबंधित व्यक्ती अथवा संस्था यांना जमीन शासन जमा करण्याच्या आदेशाच्या प्राप्तीच्या दिनांकापासून ३ महिन्यांच्या कालावधीत अर्ज करून अशी जमीन पुनर्प्रदान/पुनर्दानित करण्याची विनंती शासनाकडे करता येईल. असा अर्ज प्राप्त झाल्यानंतर संबंधित व्यक्ती अथवा संस्थेला त्यावेळी प्रचलित असलेल्या शासनाच्या धोरणाप्रमाणे संबंधित जमीन पुनर्प्रदान/पुनर्दानित करण्याबाबत शासन गुणवत्तेनुसार निर्णय घेईल.

(ix) महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनींची विल्हेवाट करणे), नियम १९७१ अन्वये राज्यातील शासकीय जमिनी कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने प्रदान करण्यात येतात. या नियमांखाली प्रदान केलेल्या शासकीय जमिनींना सदर नियमातील तरतुदी लागू होतात. त्यामुळे या नियमांतर्गत, ज्या व्यक्ती / संस्था यांना शासकीय जमिनी कब्जेहक्काने / भाडेपट्ट्याने प्रदान करण्यात आलेल्या आहेत, तथापि, त्यांच्या जमीन प्रदान आदेशात, करारनाम्यात अथवा सनदेमध्ये इमारत बांधकाम पूर्ण करण्यासाठीचा कालावधी नमूद करण्यात आलेला नाही, त्यांना देखील उक्त नियमांतील नियम ४१ ची तरतूद लागू असल्याने अशा प्रकरणीही उक्त निर्देशांप्रमाणे इमारत बांधकाम मुदतवाढ प्राप्त करून घेणे अनिवार्य राहिल.

०२. सदर शासन निर्णय वित्त विभागाचा अनौपचारिक संदर्भ क्र.२२/ व्यय-९/२०१९, दि.१४.१.२०१९ अन्वये प्राप्त अभिप्रायानुसार व मंत्रिमंडळाच्या मान्यतेने निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१९०३०११५५०४९३७१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(मनु कुमार श्रीवास्तव)

अपर मुख्य सचिव (महसूल)

प्रत,

- १) मा.राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
- २) मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मुख्यमंत्री सचिवालय, मंत्रालय, मुंबई-३२
- ३) मा.मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.

- ४) मा.राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ५) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ६) अपर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ७) महालेखापाल (लेखापरीक्षा) (लेखा व अनुज्ञयेता), महाराष्ट्र राज्य, मुंबई/नागपूर
- ८) अपर मुख्य सचिव (महसूल) यांचे वि.का.अ./स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
- ९) प्रधान सचिव, विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
- १०) सर्व विभागीय आयुक्त.
- ११) जमाबंदी आयुक्त व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
- १२) सर्व जिल्हाधिकारी/अपर जिल्हाधिकारी.
- १३) माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- १४) सह सचिव(ज-१/ल-१), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १५) मंत्रालयीन सर्व प्रशासकीय विभाग,
- १६) “ज” समूहातील सर्व सहसचिव/उपसचिव/कक्ष अधिकारी, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १७) निवड नस्ती (कार्यासन ज-१)