बृहन्मुंबई महानगरपालिका

क्रमांक: सआ/मालमत्ता/२०११६ /प्रशा.अधि.मक्ता. दिनांक: १५|१२|२०१८

विषय: महानगरपालिकेने मक्त्याने दिलेल्या मक्ता भूभागांच्या मक्त्याचे नूतनीकरणबाबत.

संदर्भ: सुधार समितीचा दिनांक २४.१२.२००१ चा ठराव क्र. १७२ व महानगरपालिकेचा दिनांक ०९.०७.२००२ चा ठराव क्र. ४३१.

मक्ता नुतनीकरणाबाबत महानगरपालिकेचे धोरण/ परिपत्रक

महानगरपालिकेकडे २००१ पूर्वी मक्त्याच्या नुतनीकरणाबाबत धोरण नव्हते. त्यामुळे राज्यशासनाने मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्ह्यातील मुदत संपलेल्या शासकीय भाडेपट्ट्याचे नूतनीकरण करणेबाबत शासन निर्णय क्र. एलएनडी १०८५/ १३४२२२/प्र.क्र. १८४/ज-२ अन्वये दि. ०५.१०.१९९९ रोजी धोरण ठरविले होते. शासन धोरणातील पद्धतीच्या आधारे दोन स्तरांमध्ये (१) अगोदरचा मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या दिनांकापासून दि. ३१.१२.२००० पर्यंत मक्त्याचे नुतनीकरण करण्यात यावे व अगोदरचा मक्ता संपुष्टात आल्याच्या दिनांकाला प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दरानुसार येणा-या जमिनीच्या आधारे भाडेपट्टीचे परिगणन आणि (२) दि. ०१.०१.२००१ पासून पुढील ३० वर्षाच्या कालावधीसाठी मक्त्याचे नुतनीकरण करण्यात यावे आणि दि. ०१.०१.२००१ ला प्रचलित असलेल्या मुद्रांक शुल्क सिद्धगणक दराने येणा-या जमिनीच्या आधारे भाडेपट्टी निश्चित करण्यात यावे, असे धोरण सुधार समितीचा दिनांक २४.१२.२००१ चा ठराव क्र. १७२ व महानगरपालिकेचा दिनांक ०९.०७.२००२ चा ठराव क्र. ४३१ अन्वये मंजुरी निश्चित करण्यात आलेले आहे. (पृ.क्र. प/१ ते२९)

मालमत्ता विभागाच्या अभिलेखानुसार ४१७७ भूभाग मक्त्याने दिलेले आहेत. त्यापैकी सध्या २६७ (अंदाजे) भूभागांचा मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेला आहे. महानगरपालिकेने मक्त्याने दिलेल्या मक्ता भूभागांच्या मक्त्याचे नूतनीकरण करण्यासाठी भुईभाडे ठरविण्याबाबत धोरणात्मक मार्गदर्शक तत्वे सुधार समितीचा दिनांक २४.१२.२००१ चा ठराव क्र. १७२ व महानगरपालिकेचा दिनांक ०९.०७.२००२ चा ठराव क्र. ४३१ अन्वये मंजुरी निश्चित करण्यात आली आहेत. तदनंतर मक्ता नूतनीकरणाची कार्यपद्धती माननीय महानगरपालिका आयुक्तांची क्र. एमजीसी/एफ/ ८८७२ दि. २७.११.२०१२ अन्वये मंजुरी प्राप्त करुन निश्चित करण्यात आली आहे व त्यानुषंगाने मालमत्ता विभागाचे परिपत्रक क्र. सआ/मालमत्ता/२६५२६/ प्र.अ. (मक्ता) अन्वये दि. ११.०१.२०१३ रोजी निर्गमित करण्यात आले आहे. महानगरपालिकेच्या प्रचलित धोरण / परिपत्रकानुसार मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या भूभागांच्या मक्त्याचे नुतनीकरण करणे आवश्यक आहे. (पृ.क्र. प/१७ते२९)

महापालिका धोरणामध्ये थकबाकी वसुलीबाबत तरतुदी

तसेच उपरोक्त संदर्भिय ठरावांच्या मंजुरीच्या मसुदा पत्रामध्ये (आयुक्तांचे दि. ३०.०६.२००१ रोजीचे पत्र) परिच्छेद क्र. १२ मध्ये मक्ता नूतनीकरणाची सुधारीत कार्यप्रणाली/

धोरणात्मक मार्गदर्शक तत्वे नमुद करण्यात आली आहे.

उपरोक्त संदर्भिय ठरावानुसार मंजूर झालेल्या धोरणातील मक्ता नूतनीकरणाची सुधारीत कार्यप्रणाली/ धोरणात्मक मार्गदर्शक तत्वांमध्ये मक्ता भाडेपट्टी आकारणी तिच्या वसुलीची पद्धत ती खालीलप्रमाणे मुद्दा क्र. ६ (अ) मध्ये नमुद असुन, विषद केली आहे-

६(अ) आधीचा मक्ता संपुष्टात आल्याच्या तारखेपासून ३१.१२.२००० पर्यंत लागू असलेल्या भाडेपट्टीची परिगणना करुन एकूण थकबाकीची रक्कम महानगरपालिकेच्या मंजुरीच्या दिनांकापासून तीन वर्षामध्ये भरण्यास परवानगी दिली जाईल. सदर कालावधीत कोणतेही व्याज आकारले जाणार नाही. तथापि ठरविण्यात आलेल्या दिनांकापूर्वी जर संपूर्ण रक्कमेचा भरणा मक्तेदाराने केला नाही तर थकबाकीच्या रक्कमेवर १२ टक्के प्रतिवर्षी या दराने सरळ व्याज आकारले जाईल.(पृ.क्र. प/८)

उपरोक्त तरतुदीबाबत सदर धोरणात खालील प्रमाणे स्पष्टीकरण देण्यात आलेले आहे.

''मक्त्याच्या नुतनीकरणाबाबत निश्चित धोरण ठरविण्यास विलंब लागल्यामुळे ज्या भूभगांचा मक्ता कालावधी ३१.१२.२००० पूर्वी संपुष्टात आला आहे व अशा मक्त्याचे नूतनीकरणास विलंब झालेला असल्याने अशा भूभागांच्या दि. ३१.१२.२००० पर्यंतच्या भुईभाड्यावर व्याज आकारले जाणार नाही.''

<u>दिनांक ०१.०१.२००१ नंतर मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या प्रकरणी भुईभाडे वसुलीबाबत.</u>

तथापि, उपरोक्त धोरण निश्चित करतांना यापुढे मक्ता नूतनीकरण नियमित होईल अशा शक्यतेने, ''दि.०१.०१.२००१ नंतर मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेले मात्र मक्त्याच्या नूतनीकरणास विलंब झाल्याने, मक्ता कालावधी संपुष्टात आल्यापासून मक्ता नुतनीकरण प्रस्तावास मंजुरी मिळेपर्यंत देय रक्कमेवर १२ टक्के प्रतिवर्षी या दराने सरळ व्याज आकारावे किंवा कसे '' याबाबत भाष्य केलेले नाही.

१) <u>मक्ता नुतनीकरणातील अडचणी व प्रस्तावित धोरण</u>

जरी सन २००२ मध्ये उपरोक्त संदर्भिय ठरावानुसार महानगरपालिका मक्ता भूभागांच्या मक्ता नुतनीकरणाबाबत धोरण मंजूर झालेले असले तरी, अनेक कारणांमुळे मक्ता नूतनीकरण प्रलंबित आहे. जसे की आर. जी. /पी. जी. आरक्षणांची बाब, मक्ता भूभागांवरील अनधिकृत बांधकामे/ अटी शर्ती भंग, न्यायालयीन प्रकरणे इत्यादी.

मक्ता कालावधी नुतनीकरणातील प्रमुख अडसर असलेली बाब म्हणजे मक्ता भूभागांवर मालमत्ता विभागाच्या परवानगीशिवाय केलेली बांधकामे / अनधिकृत बांधकामे / अटी शर्तींचा भंग. याबाबत येथे असे नमुद करण्यात येते की, मक्ता भूभागांवरील बहुतांश इमारतींमध्ये मक्तेदारांचे भाडेकरु राहत आहेत. अशा बहुतांश भूभागावरील अनेक बांधकामे भाडेकरुंनी मालमत्ता विभागाच्या परवानगीशिवाय केलेली आहेत. त्यापैकी कांही बांधकामे संरक्षित स्वरुपाची आहेत. अशी बांधकामे निष्कासित करण्याकरिता मक्तेदारास भाडेकरुंकडून कोणत्याही प्रकारचे सहकार्य मिळत नसल्याने, सदर अनधिकृत बांधकामे निष्कासित वा नियमित केल्याशिवाय मक्ता भूभागाच्या मक्ता नूतनीकरणाची कार्यवाही करता येत नाही. त्यामुळे मालमत्ता विभागाच्या कारवाईचा भार मक्तेदारावर पडतो. तसेच मक्ता भूभागांचा मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेला असल्याने भूभागावरील अनधिकृत बांधकामे नियमित करण्याकरिता इमारत प्रस्ताव विभागास मालमत्ता विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र देता येत नाही, त्यामुळे मक्ता नुतनीकरणाची बरीच प्रकरणे प्रलंबित आहेत.

तसेच मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या भूभागांवरील अनेक इमारती ह्या उपकर प्राप्त असून त्या मोडकळीस आलेल्या स्थितीत असल्याने; अशा मालमत्तांचा पुनर्विकास होणे आवश्यक आहे. मात्र, मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेला असल्याने अशा मालमत्तांच्या पुनर्विकासाकरिता मालमत्ता विभागाचे ना-हरकत प्रमाणपत्र देता येत नाही. मक्तेदारास अशा पुनर्विकासाची परवानगी दिल्यास भूभागाच्या विकास / पुनर्विकासावेळी अशी अनधिकृत बांधकामे निष्कासित होतील व त्यास अशा इमारतींमधील भाडेकरू सुद्धा सहकार्य करतील. त्यामुळे पुनर्विकासास चालना देण्याकरिता मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या भूभागांचे नुतनीकरण करणे आवश्यक आहे. ह्याकरिता प्रचलित धोरण / परिपत्रकांमध्ये सुधारणा होणे आवश्यक असल्याने प्रशासनामार्फत क्र. सआ/मालमत्ता/२८६४१/मक्ता अन्वये दि. २४.०३.२०१७ रोजी मक्त्याने दिलेल्या भूभागांच्या मक्त्याचे नुतनीकरण करण्यासाठी प्रस्तावित कार्यपद्धती अंतर्भूत करण्यास आणि तदनुषंगाने कार्यवाही करण्यास सुधार समिती/ महानगरपालिकेच्या मंजुरीकरिता प्रस्ताव सादर केला होता. त्यास सुधार समितीने दि. ०७.०६.२०१७ रोजी ठराव क्र. ३४ अन्वये मंजुरी दिली आहे मात्र सदर प्रस्तावित धोरणास महानगरपालिकेने अद्यापही मंजुरी दिली नाही. प्रस्तावित धोरणास महानगरपालिकेची मंजुरी प्राप्त झाल्यानंतर ज्या मक्ता भूभागांवर काही अटीभंग / अनधिकृत बांधकामे आढळून आलेली आहेत आणि अशा भूभागांचा मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेला आहे अशा भूभागांच्या मक्ता नुतनीकरणाबाबत कार्यवाही करणे शक्य होईल.

२) **मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या भूभागांचे भुईभाडे न स्विकारण्याबाबत ज्येष्ठ विधीज्ञ (श्री. साखरे) यांचे अभिप्राय व मा. महानगरपालिका आयुक्तांचे आदेश**

दरम्यान ज्या भूभागांचा मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेला आहे, मात्र अद्यापही मक्ता नुतनीकरणास सुधार समिती / महानगरपालिकेची मंजुरी प्राप्त झालेली नाही, अशा भूभागांच्या मक्त्याचे भुईभाडे स्विकारण्याबाबत मक्तेदारांकडून निवेदन / विनंती प्राप्त होत होती व त्यांच्या विनंतीनुसार महानगरपालिकेच्या हक्कास बाधा न येता या अटी सापेक्ष महानगरपालिकेकडे महसुलाचा भरणा करुन घेण्यात येत होता. त्यानुसार मक्ता भूभाग क्र. १-जे, महालक्ष्मी फ्लॅट्स मालमत्ता या भूभागाचा मक्ता दि. ३१.०५.२०१३ रोजी संपुष्टात आलेला आहे. मक्ता कालावधी संपुष्टात आल्यानंतरही त्या भूभागाचे मक्तेदार मे. रॉयल वेस्टर्न इंडिया टर्फ क्लब यांनी मक्ता भुईभाडे / अतिरिक्त भुईभाड्यापोटी धनादेश मालमत्ता खात्याकडे पाठविला. सदर धनादेश स्विकारावा किंवा कसे ? याबाबतचा प्रस्ताव माननीय महानगरपालिका आयुक्तांच्या आदेशाकरिता सादर केला असता, सदर प्रकरणी ज्येष्ठ विधिज्ञ श्री. साखरे यांचे अभिप्राय प्राप्त करावे असे आदेश दिलेत. मा. महापालिका आयुक्तांचे आदेशानुसार विधी विभागाचे अभिप्राय घेतले असता, उप कायदा अधिकारी (अभि-१) यांनी क्र. एलओपी/२९२१ अन्वये दि. १६.१२.२०१६ रोजी पुढील प्रमाणे अभिप्राय दिले-

"By the reffered note and opinion was sought whether the ground rent and additional ground rent paid by M/s. Royal Western India Turf Club Ltd. by cheque would be accepted or not by the Corporation.

As mentioned in the said reffered note, the matter was reffered to the Sr. Counsel Shri. A. Y. Sakhare for opinion. the Sr. Counsel Shri. Sakhare by his opinion dated 26.10.2016 has opined that the cheques towards payments if ground rent for the period after the expiry of lease should not be accepted by the Coproration as the same would amount to extension of lease."

म८।१

ज्येष्ठ विधिज्ञ श्री. साखरे यांनी उपरोक्त अभिप्रायात असे नमुद केले आहे की, मक्ता संपुष्टात आल्याच्या दिनांकानंतर मक्तेदारांकडून मक्ता भुईभाडे स्विकारल्यास मक्ता कालावधी वाढविल्यासारखे होईल.

उपरोक्त अभिप्रायांसह प्रस्ताव माननीय महानगरपालिका आयुक्तांच्या आदेशाकरिता पुन:श्च सादर केला असता, माननीय महानगरपालिका आयुक्तांनी क्र.एमजीसी/एफ/२४०२, दि. ०७.०१.२०१७ अन्वये मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या भूभागांचे भुईभाडे / अतिरिक्त भुईभाडे स्विकारु नये असे आदेश दिले आहेत. (पृ.क्र. प/४५-४७)

माननीय महानगरपालिका आयुक्तांच्या उपरोक्त आदेशानुषंगाने ज्या भूभागांचा मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेला आहे, मात्र अद्यापही मक्ता नुतनीकरणास सुधार समिती / महानगरपालिकेची मंजुरी प्राप्त झालेली नाही, अशा प्रकरणी भूभागांचे भुईभाडे / अतिरिक्त भुईभाडे स्विकारण्यात येत नाही.

३) अनुसूची डब्ल्यू भूभागांचे मक्ता नुतनीकरण धोरण:-

मुंबई महानगरपालिकेमार्फत भाडेतत्वावर असलेल्या अनुसूची डब्ल्यू मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या भुभागांचे नुतनीकरण करण्याबाबत राज्य शासनामार्फत शासन निर्णय क्रमांक- बीएमसी-२५१६/प्र.क्र.२८०/नवि-२१ अन्वये दि. १५ मार्च, २०१७ रोजी धोरण निश्चित करण्यात आले असून त्या धोरणानुसार भाडेपट्टा करार संपुष्टात आल्यानंतर ते नुतनीकरणाची प्रक्रिया चालू होऊन भाडेपट्टयाच्या / भाडेपट्टयाच्या फरकाच्या रकमेची बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून मागणी करण्यात येईल त्या दिनांकापर्यंत देय होणा-या रकमेवर व्याज आकारण्यात येणार नाही. तथापि, भाडेपट्टयाच्या रकमेची मागणी केल्यानंतर विहीत कालावधीत अशा रकमेचे प्रदान केले नाही तर विलंबाच्या कालावधीकरिता १८ टक्के दराने व्याज आकारण्यात येईल. (पृ.क्र. प/३१-४३)

४) मालमत्ता विभागाचे अभिप्राय

उपरोक्त बाबींचा विचार करता असे दिसून येते की,

१) महानगरपालिकेच्या २००१-२००२ धोरणातही आधीचा मक्ता संपुष्टात आल्याच्या तारखेपासून ३१.१२.२००० पर्यंत लागू असलेल्या भाडेपट्टीची परिगणना करुन एकूण थकबाकीची रक्कम महानगरपालिकेच्या मंजुरीच्या दिनांकापासून तीन वर्षामध्ये भरण्यास परवानगी दिली जाईल. सदर कालावधीत कोणतेही व्याज आकारले जाणार नाही, असे नमुद आहे.

२) माननीय महानगरपालिका आयुक्तांनी क्र.एमजीसी/एफ/२४०२ दिनांक ०७.०१.२०१७ अन्वये मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या भूभागांचे भुईभाडे / अतिरिक्त भुईभाडे स्विकारु नये असे आदेश दिले आहेत.

३) मुंबई महानगरपालिकेमार्फत भाडेतत्वावर असलेल्या अनुसूची डब्ल्यू मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या भुभागांचे नुतनीकरण प्रकरणी सुद्धा भाडेपट्टा करार संपुष्टात आल्यानंतर ते नुतनीकरणाची प्रक्रिया चालू होऊन भाडेपट्टयाच्या / भाडेपट्टयाच्या फरकाच्या रकमेची बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून मागणी करण्यात येईल त्या दिनांकापर्यंत देय होणा-या रकमेवर व्याज आकारण्यात येणार नाही. तथापि, भाडेपट्टयाच्या रकमेची मागणी केल्यानंतर विहीत कालावधीत अशा रकमेचे प्रदान केले नाही तर विलंबाच्या कालावधीकरिता १८ टक्के दराने व्याज आकारण्यात येईल.

उपरोक्त तिन्ही मुद्दे विचारात घेता, ज्या भूभागांचा मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेला आहे, मात्र अद्यापही मक्ता नुतनीकरणास सुधार समिती / महानगरपालिकेची मंजुरी प्राप्त झालेली नाही, अशा प्रकरणी भूभागांचे भुईभाडे / अतिरिक्त भुईभाडे स्विकारण्यात येत नसल्याने भविष्यात मक्ता नुतनीकरणानंतर मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या दिनांकापासून मंजुरीनंतर मागणी दिनांकापर्यंत मक्ता भुईभाडे/ अतिरिक्त भुईभाड्याच्या थकबाकीवर मक्तेदाराकडून दंडनीय व्याजाची मागणी करणे उचित ठरणार नाही.

५) **प्रस्ताव**

वरील मुद्दे विचारात घेता असे प्रस्ताविण्यात येते की,

१) मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या दिनांकापासून ते मक्ता नूतनीकरणास महानगरपालिकेची मंजुरी मिळाल्याच्या दिनांकापर्यंत मक्ता भुईभाडे / अतिरिक्त भुईभाड्याच्या थकबाकीच्या रकमेवर कोणतेही दंड/ व्याज आकारले जाणार नाही.

२)मक्ता नुतनीकरणास महानगरपालिकेची मंजुरी प्राप्त झाल्यानंतर मक्तेदारास देय मक्ता भुईभाडे / अतिरिक्त भुईभाडे इत्यादींचा भरणा करण्याबाबत मागणीपत्र निर्गमित करुन देय रकमांचा भरणा मागणीपत्र निर्गमित केल्यापासून १ वर्षाचे आत करण्याबाबत व विहीत मुदतीमध्ये देय रकमांचा भरणा न केल्यास मक्ता नुतनीकरणास महानगरपालिकेच्या मंजुरीच्या दिनांकापासून भुईभाड्याच्या रकमेचा भरणा करण्याच्या दिनांकापर्यत १८ टक्के दराने दंडनीय व्याज आकारले जाईल, अशी अट अंतर्भूत करण्यात येईल.

उपरोक्त प्रस्ताव उपायुक्त (सुधार)/ अतिरिक्त आयुक्त (शहर)/ माननीय महानगरपालिका आयुक्तांना मान्य असल्यास, मक्ता कालावधी संपुष्टात आलेल्या भूभागांच्या मक्ता नुतनीकरणाच्या प्रकरणी उपरोक्त अटी अंतर्भूत करुन मक्ता नुतनीकरणाचे प्रस्ताव सुधार समिती/ महानगरपालिकेच्या मंजुरी करिता सादर करण्यात येतील.

कृपया मान्यतेकरिता सविनय सादर.

13/12/18

(श्री.पराग मसुरकर)
सहा. आयुक्त (मालमत्ता)

15/12/18.

(श्री.चंद्रशेखर चौरे)
उप आयुक्त (सुधार)

(श्री. चंद्रशेखर चोरे)
उप आयुक्त (सुधार)

(श्री.ए.एल.ज-हाड)
अति.आयुक्त (शहर)

अति. आ./शहर/...8...1...9144
16.1.19.

अतिरिक्त आयुक्त
(शहर)

(श्री. अजॉय मेहता)
मा. महापालिका आयुक्त

As proposed.
28/1/19
Municipal Commissioner

महोदय,

D.C.(Estate)

बृहन्मुंबई महानगरपालिका
उप आयुक्त (सुधार) यांचे कार्यालय
दि. 14 DEC 2018
क्र.: ११, १२, १३, १४, १५, १६ MDD/1338

13/12/18